

Commune de PERIGNAC

Plan Local d'Urbanisme

Révision allégée n°1

Dossier d'approbation

Rapport de présentation et étude d'incidence Natura 2000

13 avril 2015

	Prescrit	Projet arrêté	Publié	Approuvé
Plan d'Occupation des Sols (P.O.S)				
Elaboration	Le 11.07.1984	Le 26.05.1988	Le 06.01.1989	Le 21.07.1989
Modification n°1				Le 13.03.1991
Modification n°2				Le 01.03.1995
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)				
Elaboration (par révision du POS)	Le 15.02.2005	Le 11.09.2007		Le 02.06.2008
Modification n°1	Le 04.03.2013			Le 07.10.2013
Révision allégée n°1	Le 06.01.2014	Le 15.07.2014		Le 13.04.2015

Etude réalisée par :

B. E. P E R N E T S.A.R.L.
Architecture – Eco-conception – Urbanisme
16, rue Louis Aragon - 17000 LA ROCHELLE
Tél. : 05 46 45 43 44 - Fax. : 05 46 45 43 54
b.e.pernet@wanadoo.fr - Site : www.cabinet-pernet.fr

Sommaire :

<u>1. Objet de la révision allégée et localisation des secteurs concernés</u>	p. 3
<u>2. Cadre juridique</u>	p. 4
<u>3. Compatibilité avec le PADD</u>	p. 5
<u>4. La création d'un secteur Uxc au lieu-dit Petit Fougeroux permettant la délocalisation de la coopérative agricole initialement située dans le bourg</u>	p. 6
4.1. Etat initial de l'environnement	p. 6
4.2. Présentation du projet de coopérative agricole	p. 9
4.3. Adaptation du règlement graphique et écrit du PLU	p. 13
4.4. Evaluation de l'incidence environnementale et étude d'incidence Natura 2000	p. 17
<u>5. La création d'un secteur Uxc à Goux permettant la construction d'un local de stockage d'une coopérative agricole</u>	p. 18
5.1. Etat initial de l'environnement	p. 18
5.2. Présentation du projet de coopérative agricole	p. 19
5.3. Adaptation du règlement graphique et écrit du PLU	p. 21
5.4. Evaluation de l'incidence environnementale et étude d'incidence Natura 2000	p. 23
<u>6. Bilan général des surfaces</u>	p. 23
<u>7. Définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement</u>	p. 23
<u>8. Résumé non technique de l'évaluation environnementale et de l'étude d'incidence Natura 2000</u>	p. 24

1. Objectifs de la révision allégée et localisation des secteurs concernés

Résumé des objectifs du dossier :

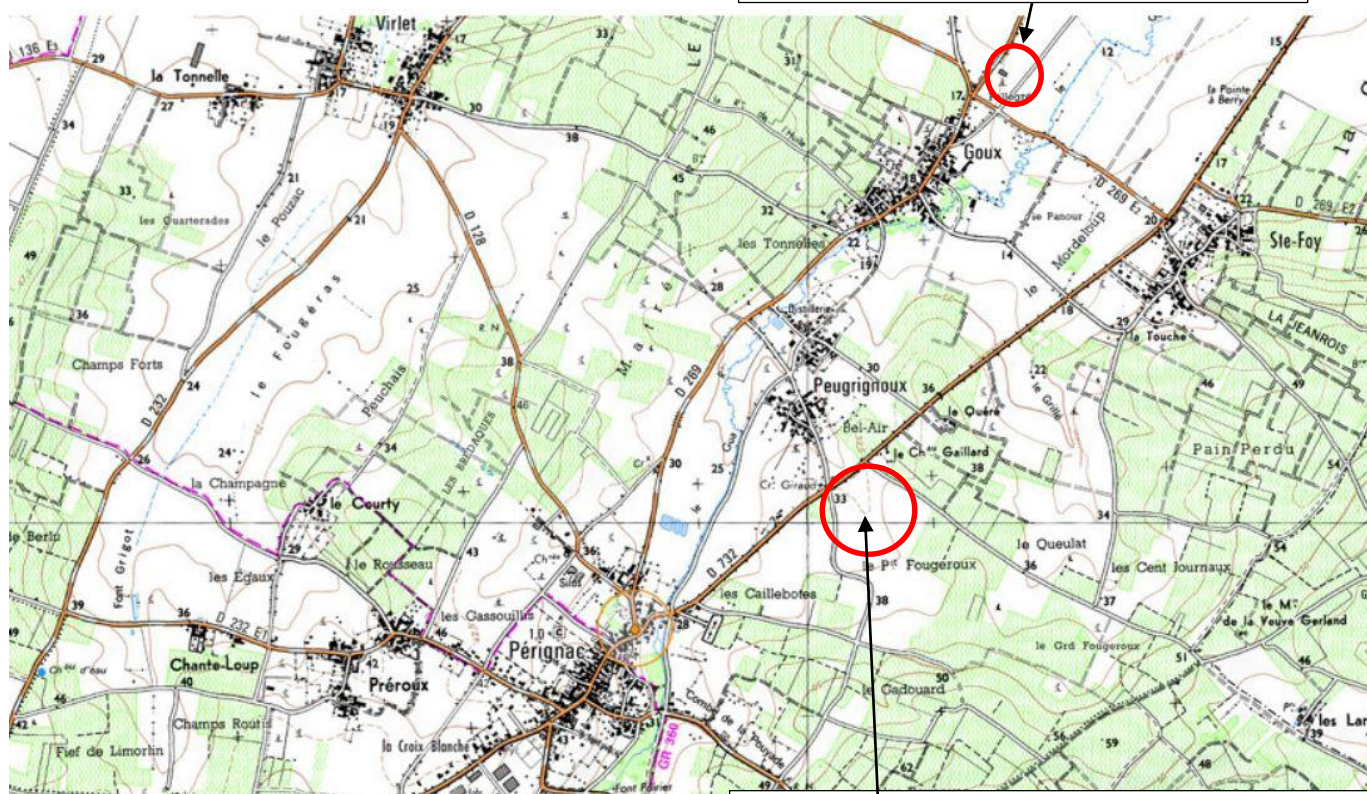
La révision dite « allégée » n°1 du PLU de Pérignac en application de l'article L. 123-13 II du Code de l'Urbanisme est décidée par délibération du Conseil Municipal du 6 janvier 2014 afin de permettre en premier lieu la délocalisation de la coopérative agricole Charente Alliance au lieu-dit Petit Fougeroux (en bordure de la RD 732 à hauteur du village de Peygrignoux). Le projet comprend la construction de deux bâtiments (bâtiment de stockage à plat, bureaux et vente de produits agricoles). La révision allégée prévoit la création d'une zone spécifique Uxc (secteur destiné aux coopératives agricoles) sur des terres agricoles initialement classées en zone agricole A. Cette nouvelle implantation permettra de mettre fin aux nuisances engendrées par la coopérative actuellement située dans la partie agglomérée du bourg de Pérignac, conformément aux orientations prévues par le PADD et le règlement.

De plus, compte tenu de la demande des établissements ISIDORE SA (coopérative agricole) concernant la construction d'un local de rangement au 50 route de Salignac à Goux sur la parcelle YB 41 située en zone A du PLU, il est souhaitable d'intégrer à la révision allégée du PLU la création d'un même secteur Uxc permettant la construction dudit bâtiment de stockage.

La présente révision allégée est rendue nécessaire depuis l'application de la circulaire n°DGPAAT/SDPM/C2013-3031 du 19 mars 2013 relative à l'instruction des dossiers administratifs relatifs au « plan silos » qui n'autorise plus les implantations de silo en zone agricole de PLU.

Situation des deux secteurs concernés :

Création d'un secteur Uxc permettant le confortement de la coopérative agricole Isidore à Goux en sortie Nord du village.



- De l'état initial de l'environnement (caractéristiques géographiques des espaces, ambiances paysagères, morphologie urbaine...) ;
- Du projet d'adaptation du règlement graphique et écrit du PLU ;
- Des incidences environnementales prévisibles et la présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement.
- La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Articulation avec les autres documents d'urbanisme :

La commune fait partie de la Communauté de Communes de la Haute Saintonge qui a validé son périmètre de Schéma de Cohérence Territoriale le 20 juin 2014.

Il n'y a pas de SCOT, PLH, PDU approuvé sur le territoire de la Communauté de Communes de la Haute Saintonge.

2. Cadre juridique

La présente procédure de révision dite « allégée » est menée en application du II de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme puisque ses objets sont compatibles avec les orientations du PADD.

Il devra être dérogé à la règle d'urbanisation limitée prévue par l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme (proximité de l'unité urbaine de Cognac) par le Président de la Communauté de Communes de la Haute Saintonge.

Le dossier fait l'objet d'une **évaluation environnementale** compte tenu de la proximité du site Natura 2000 « **Moyenne vallée de la Charente, Seugne et Coran** » (ZSC n°5400-472 et ZPS n°FR541-2005). Seule une toute petite partie du site Natura 2000 est située sur la commune en limite Nord-Ouest du territoire communal à bonne distance des secteurs Uxc. Les deux secteurs Uxc se situent dans le bassin versant du ruisseau du Gua qui rejoint la vallée humide identifiée dans le site Natura 2000.

Le dossier est soumis à l'avis de la **Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles** (CDCEA).

Rappel de l'Article L123-13 du Code de l'Urbanisme :

Modifié par [Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3](#)

I.- Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

II.- La révision est effectuée selon les modalités définies aux [articles L. 123-6 à L. 123-12](#).

Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de [l'article L. 121-4](#).

III.- Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application du dernier alinéa du II du présent article, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application du dernier alinéa du II du présent article peuvent être menées conjointement.

3. Compatibilité avec le PADD

L'objectif n°3 a comme objectif la préservation de l'activité agricole et rappelle la prédominance de ce secteur d'activité sur la commune et sa région. La commune compte d'importantes surfaces viticoles de Petite Champagne ainsi qu'un nombre important d'exploitants (une cinquantaine) dont de grandes exploitations. Elle compte également de vastes surfaces de terres arables.

Le PADD expose que les bâtiments agricoles pérennes qui sont situés en frange bâtie ont été classés en zones agricoles A. C'est le cas de la coopérative de la société Isidore au Nord du village de Goux.

Les bâtiments agricoles incérés au cœur des villages anciennement classés en zone constructible par le POS sont classés en zone Ue (secteur constructible à forte activité agricole). Ces secteurs comptent une forte imbrication entre habitations et exploitations agricoles. C'est le cas de la coopérative de Charente Alliance qui se situe en partie Nord-Est du bourg de Pérignac dans le secteur de la Moulinette aujourd'hui rattrapé par les extensions résidentielles du bourg.

Le secteur de la Moulinette constitue donc un espace pertinent pour le développement urbain de l'agglomération car il se situe à proximité des équipements du bourg. **L'objectif n°1 du PADD qui expose les orientations de développement à moyen et long terme expose cette volonté de conforter le secteur de La Moulinette à long terme après cessation de l'activité de la coopérative sur le site.** Le règlement graphique du PLU a anticipé la délocalisation de la coopérative par un classement en zone 2AU « Secteur d'urbanisation à long terme ouvert à l'urbanisation après arrêt de l'activité de la coopérative » des terrains entourant la coopérative. Le PLU affirme donc bien la volonté de voir la coopérative se délocaliser, notamment compte tenu des risques et nuisances qu'elle engendre. **Le secteur Ue ne permet pas à la coopérative de se développer compte tenu de son zonage et de la proximité des habitations.**

Rappel du PADD du PLU :

Objectif 1. Accueillir de nouveaux habitants en favorisant un développement maîtrisé de l'urbanisation et une offre variée de logements

Développement urbain à moyen et long terme :

Le développement futur de l'agglomération de Pérignac sera réalisé sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (zones AU à urbaniser) situées en continuité des parties agglomérées du bourg :

- Délimitation d'une zone AU dans le secteur de La Croix Blanche et La Cosse en partie ouest du bourg par comblement de terrains situés en continuité de l'agglomération entre la Route de Cognac et la route de Prérout (zones AU à court ou moyen terme et zone 1AUI d'urbanisation à long terme). Un réseau de chemins existants ou à conforter permettra la desserte de ce secteur. Des plantations à réaliser assureront une intégration paysagère ainsi qu'une transition avec les terres agricoles.

- Délimitation d'une zone 2AU d'urbanisation à long terme dans le secteur de La Moulinette en partie nord-est de l'agglomération. Le secteur sera ouvert à l'urbanisation en fonction de l'évolution de la coopérative agricole. Le secteur doit être de densité moyenne, compte tenu de la proximité d'un poste de décompression de gaz.

Objectif 3. Maintenir et développer les activités économiques de la commune

La protection de l'activité agricole par le PLU

Le PLU entend naturellement préserver les terres et exploitations agricoles et favoriser des installations nouvelles :

- **Les terres agricoles** de la commune sont préservées et classées **en zone agricole stricte (A)**, à l'exception des secteurs qui sont ouverts à l'urbanisation (et classés en zone U ou AU).

Les zones A permettent l'implantation de nouvelles exploitations.

Les zones de protection des espaces naturels permettent également le maintien de l'activité agricole (sans autoriser pour autant de nouvelles constructions).

- **Les bâtiments et les habitations agricoles** font l'objet de différents classements en fonction de leur localisation (en partie dense de l'agglomération de Pérignac ou dans les villages), de la vocation des sols prédéfinis par l'ancien POS et en fonction de l'intérêt architectural et patrimonial du bâti :

SECTEUR DENSE DE L'AGGLOMERATION DE PERIGNAC

Les bâtiments agricoles situés dans les parties denses de l'agglomération de Pérignac ne font pas l'objet d'une classification précise, compte tenu de **la prédominance de la vocation résidentielle du bourg**.

Le maintien et la confortation des exploitations existantes sont autorisés dans les zones U. Les nouvelles implantations de sièges d'exploitation y sont interdites.

VILLAGES ISOLÉS (Goux, Ste Foix, Peugrignoux, La Pouyade, Virlet)

- Les bâtiments des exploitations agricoles pérennes qui sont situés en frange bâtie sont classés en zone agricole (A).

- Les bâtiments des exploitations agricoles pérennes qui sont situés en frange bâtie **et qui ont une valeur patrimoniale et architecturale** sont identifiés (secteurs Ad) afin d'autoriser les **changements de destination sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole** (application de l'article L.123-3 1° du Code de l'Urbanisme).

- Les bâtiments agricoles incérés au coeur des villages **anciennement classés en zone constructible par le POS** sont classés en zone Ue (secteur constructible à forte activité agricole). Ces secteurs comptent une forte imbrication entre habitations et exploitations agricoles.
- Les bâtiments agricoles incérés au coeur **du village de La Pouyade** sont classés en zone Nhe (secteur de maintien de l'habitat à forte activité agricole) compte tenu de la forte prédominance agricole et **de l'ancienne classification du village en zone agricole** (ancienne zone NC du POS à la différence des autres villages anciennement classés en zone U ou NB)

Les projets d'implantation d'habitations neuves ou d'extension d'exploitations agricoles devront **respecter les règles de réciprocité en vigueur dans le Règlement Sanitaire Départemental** afin de préserver les exploitations agricoles tout comme les résidents.

Les zones bâties faisant l'objet d'une importante concentration d'exploitations agricoles sont identifiées par le PLU par un indice spécifique (Ue et Nhe) qui permet d'attirer l'attention des services instructeurs tout comme celui des pétitionnaires ayant un projet d'aménagement ou de construction d'habitation (voir objectif 1).

Sont concernés les secteurs de Peugrignoux, Goux, Sainte Foix, La Pouyade et le bourg de Pérignac.

4. La création d'un secteur Uxc au lieu-dit Petit Fougeroux permettant la délocalisation de la coopérative agricole initialement située dans le bourg

4.1. Etat initial de l'environnement

Le terrain concerné par le projet d'implantation de la coopérative se situe au lieu-dit Petit Fougeroux à proximité de l'entrée Nord de l'agglomération de Pérignac. Il se situe en bordure de la RD 732, axe routier de liaison entre Cognac et Pons (Autoroute A10), et en face de la voie communale n°8 qui dessert le village de Peugrignoux. Ce carrefour vient de faire l'objet de l'aménagement d'un rond-point qui permet de sécuriser ce carrefour et qui anticipe la future voie de contournement de l'agglomération. Le rond-point compte également un embranchement destiné à desservir la future coopérative.

Le secteur Uxc compte une surface de 2,79 ha.

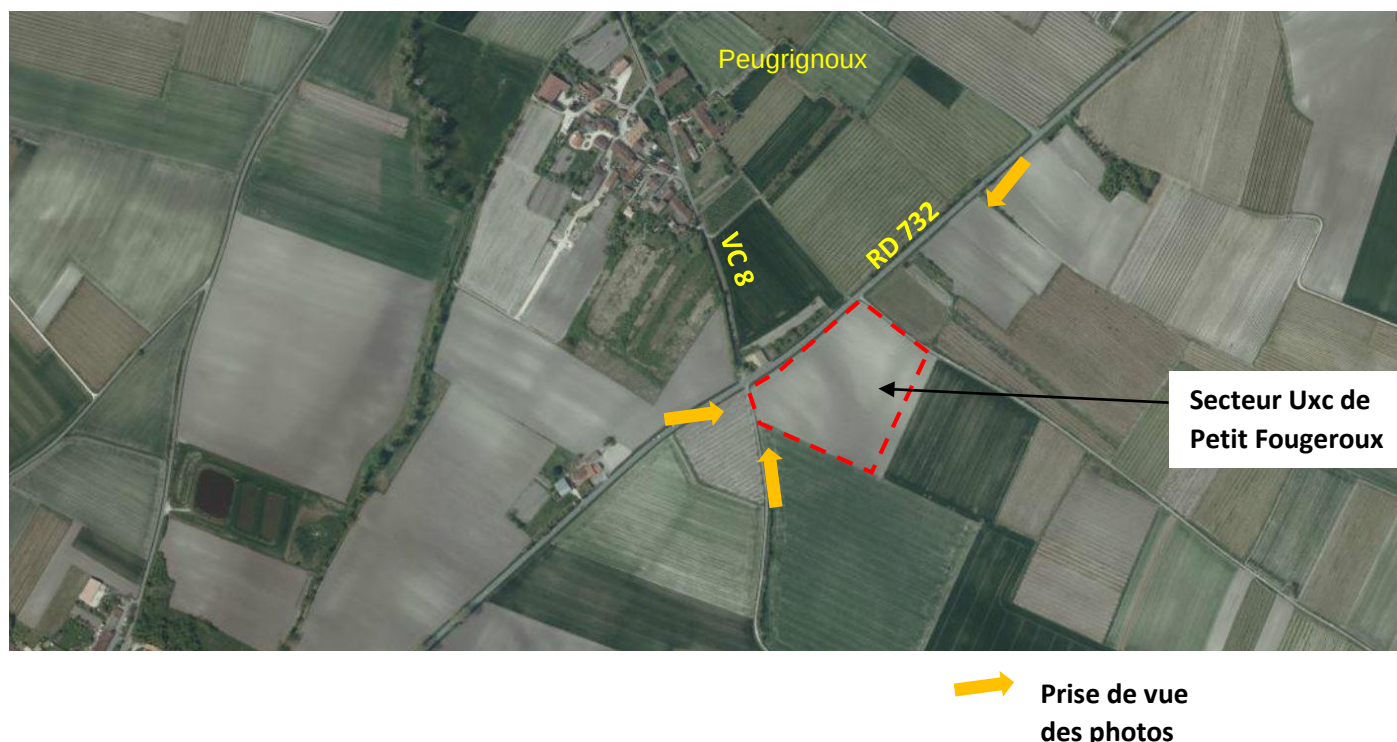
Les terrains concernés une vocation clairement agricole et se situent dans un vaste ensemble agricole composé de terres arables et de vignes.

Le terrain est en très légère pente orientée au Nord-Ouest. Il est surplombé d'un léger talus qui abrite des terres agricoles et le village de Ste Foie situé plus à l'Est.

Le paysage est très ouvert et ne compte quasiment aucun boisements exceptés ceux situés aux abords des habitations. L'aménagement du rond-point a fait l'objet d'un aménagement paysager comprenant quelques arbres tiges.

Le paysage ne fait l'objet d'une qualité particulière.

Les terres arables ne comptent pas d'intérêt écologique particulier.



Vue sur le terrain depuis le rond-point avec en premier plan la bretelle d'accès à la future coopérative et en second plan la RD 732 / La flèche localise le terrain :



Le paysage agricole est très ouvert et dépourvu de végétation :



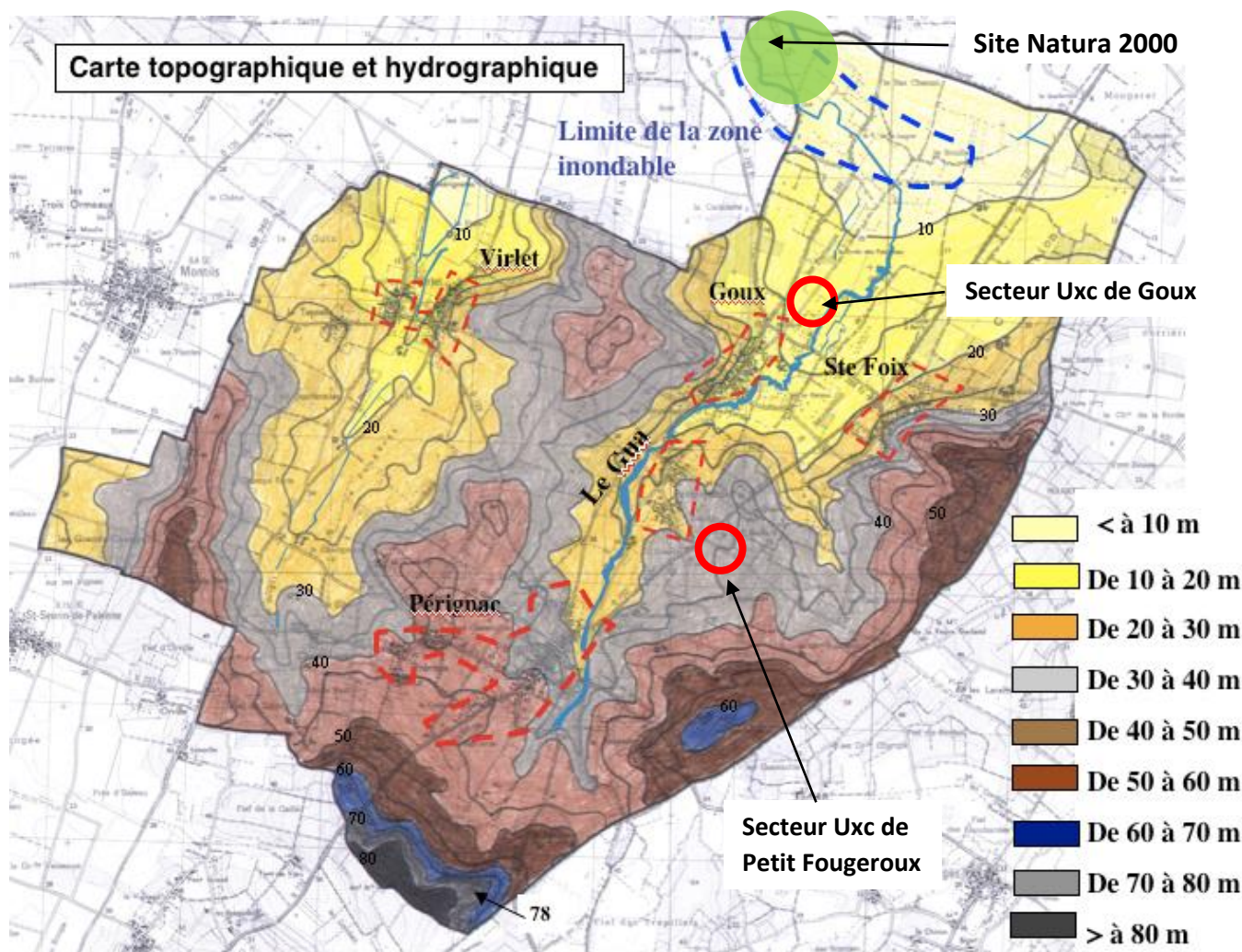
Vue sur le rond-point et sur la bretelle de la future voie de contournement de l'agglomération :



Vue d'ensemble depuis la RD 732 en partie Nord du terrain :

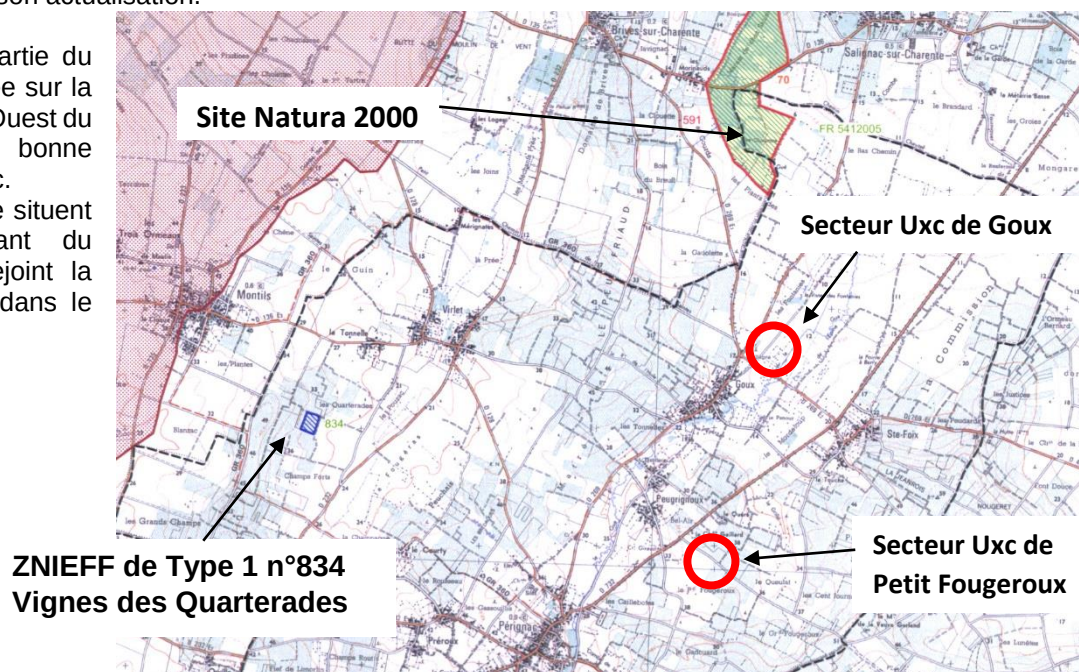


Rappels sur le contexte topographique, hydrographique et sur le site Natura 2000 « Moyenne vallée de la Charente, Seugne et Coran »



Le site « **Moyenne vallée de la Charente, Seugne et Coran** » a intégré le réseau Natura 2000 à la fois au titre de la directive Habitats 92/43 (site FR n°5400-472) et au titre de la directive Oiseaux 2009/147 (site n°541-2005). Le Docob a été élaboré en trois étapes entre 1996 et 2005. Il a fait l'objet d'une évaluation de sa mise en œuvre en 2009-2010 qui a abouti à son actualisation.

Seule une toute petite partie du site Natura 2000 est située sur la commune en limite Nord-Ouest du territoire communal à bonne distance des secteurs Uxc. Les deux secteurs Uxc se situent dans le bassin versant du ruisseau du Gua qui rejoint la vallée humide identifiée dans le site Natura 2000.



4.2. Présentation du projet de coopérative agricole

Concepteur du projet de coopérative : Architecture Dimension EURL. Archaimbault 7. Pons. Les éléments graphiques sont tirés du dossier d'Avant-Projet-Sommaire.

La délocalisation de la coopérative agricole se justifie compte tenu de la situation actuelle de la coopérative au cœur de la partie agglomérée de PERIGNAC qui génère des nuisances pour le voisinage notamment de bruit, de diffusion de poussières de grain, de nuisances générées par le trafic routier (tracteurs agricoles, camions...). La coopérative actuelle reste enclavée dans un secteur non prioritairement destiné aux bâtiments industriels ou agricoles de cette échelle et est donc mal desservie. De plus le silo est vieux et les installations sont en partie obsolètes. Le site existant est voué à être entièrement démantelé. Il pourra être reconverti à plus ou moins long terme en secteur d'habitat ou d'activités compatibles avec la proximité de quartiers résidentiels.

Le choix du site d'implantation de la nouvelle coopérative est stratégique puisque Charente Alliance, qui regroupe des entités sur les départements de Charente et Charente Maritime, voit dans ce projet la possibilité de concevoir un outil performant et capable de s'adapter aux évolutions du monde agricole à la frontière entre pays cognaçais et saintongeais. Cette implantation signifiante en bordure de la Route Départementale est directement et indirectement créatrice d'emplois, les performances de cette nouvelle conception devant être à la hauteur des attentes économiques et sociales du secteur.

Le projet de nouvelle coopérative se compose de deux bâtiments agencés autour d'une aire de manœuvre dont l'accès se fait par une bretelle du rondpoint récemment aménagé.

L'organisation du site, avec une entrée suffisamment proche du giratoire pour être accessible et suffisamment en retrait pour ne pas encombrer ce dernier, garantit la sécurité publique. Le bassin de rétention concourt à l'aménagement d'un espace paysager tampon avec le bâtiment le plus proche.

Le flux intérieur sous forme d'anneau permet de canaliser en toute sécurité les entrées et sorties et de reporter les bâtiments sur les périphéries limitant ainsi les nuisances.

- Le bâtiment de stockage couvert tourne le dos à la RD 732 lui offrant principalement la vue de sa couverture (fibre-ciment de tons ocres mêlés) puisque partiellement enterré par un merlon paysager grâce à ses murs de béton banché destinés à être peints de ton pierre. Ce mur partiellement enfoui se prolonge en un stockage ouvert destiné aux céréales (blé, maïs et orge).
- Le bâtiment en vis-à-vis dit « de stockage vrac » est de même morphologie et matériaux (monopente et murs banchés). Il s'habille en partie haute d'une vêtue de clins imitation bois, la même qui habille et allège la masse maçonnée du pignon Nord-Est le plus visible de la Départementale. Il permet de stocker dans des cases étanches différents produits phytosanitaires en périphérie desquelles se trouve un caniveau.
- Son prolongement consiste en un bâtiment plus bas en deux pentes symétriques abritant un dépôt de matériels et engins agricoles divers et des bureaux surmontés d'une plateforme de stockage de pièces détachées ou équipements plus légers.

Les murs sont enduits du même ton pierre et les menuiseries gris anthracite (Ral 7016). Ils sont partiellement habillés de la même vêtue que les bâtiments de stockage, dont le portail d'entrée est également habillé (clins imitation bois de couleur gris)

Le projet vise, de par son échelle, à éviter les terrassements généraux brutaux, les évacuations et apports de matériaux nouveaux sources de pollution et de déséquilibre : les décapages et mises à niveau sont conçus pour s'équilibrer ; d'où l'enfouissement partiel des bâtiments et la plus douce intégration dans ce paysage sans grand relief.

Le talus le long de la Départementale est strié de rangs de vignes interrompus régulièrement laissant la vue sur un arbuste décoratif et persistant (viburnum ou laurier thym).

Le merlon paysager en arrière-plan permet de dresser des verticales de peupliers blancs sur la plus grande façade, alignement prolongé sur la limite Nord Est.

Un aménagement paysager moins rustique se concentre en périphérie du rond-point :

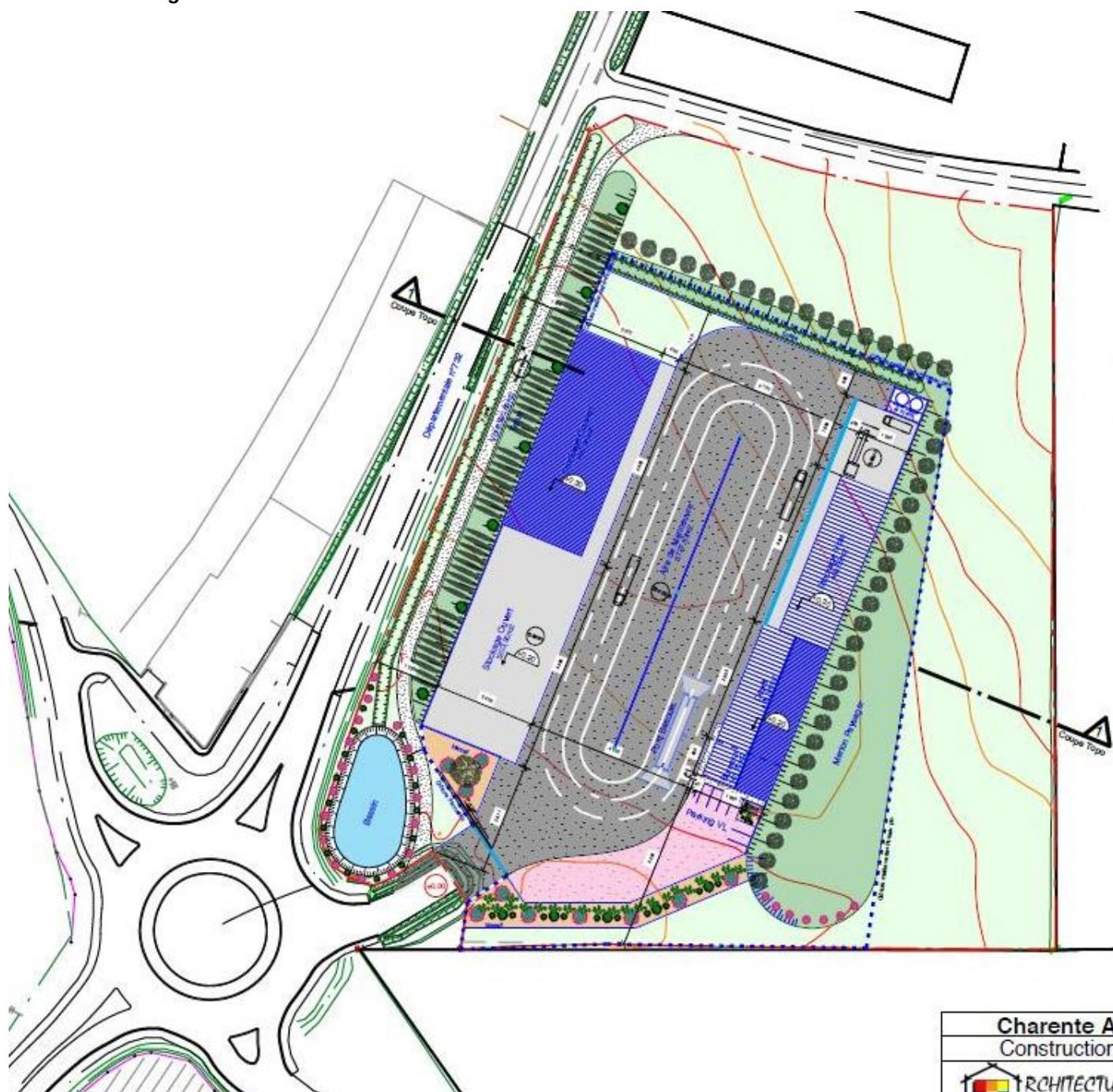
Autour du bassin sont plantées des plantes arbustives (saules-tamaris) et décoratives (lavandes-romarins) et grimpantes (chèvre-feuille).

Les massifs de part et d'autre du portail seront bâchés et agrémentés de plantes décoratives d'essences variées (forsythia, prunus, boules de neige, house, ...).

La clôture en bordure de voirie publique est constituée de panneaux rigides de 2 m de hauteur en treillis soudés gris anthracite (Ral 7016), rappel des menuiseries extérieures.

Les autres clôtures de même hauteur sont en mailles soudés semi-rigides vertes sur poteaux pins autoclavés de manière à se fondre le plus possible dans le paysage rural.

Plan masse élargi :



Plan masse des parties bâties :



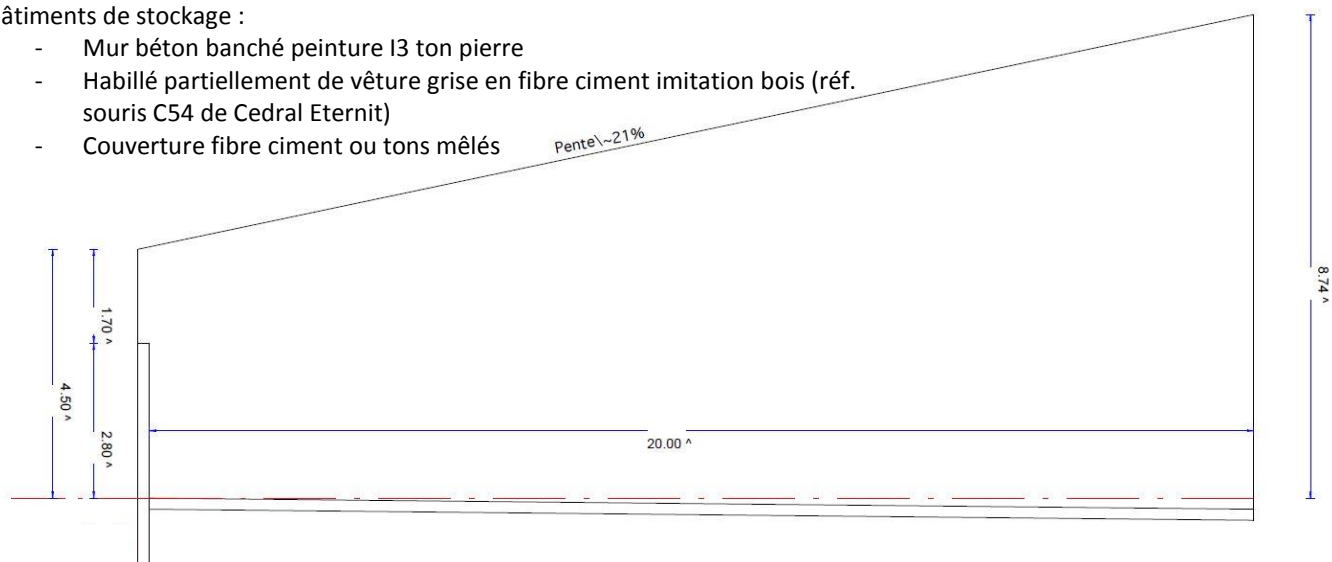
Insertion dans le site :



Coupe du bâtiment Ouest :

Bâtiments de stockage :

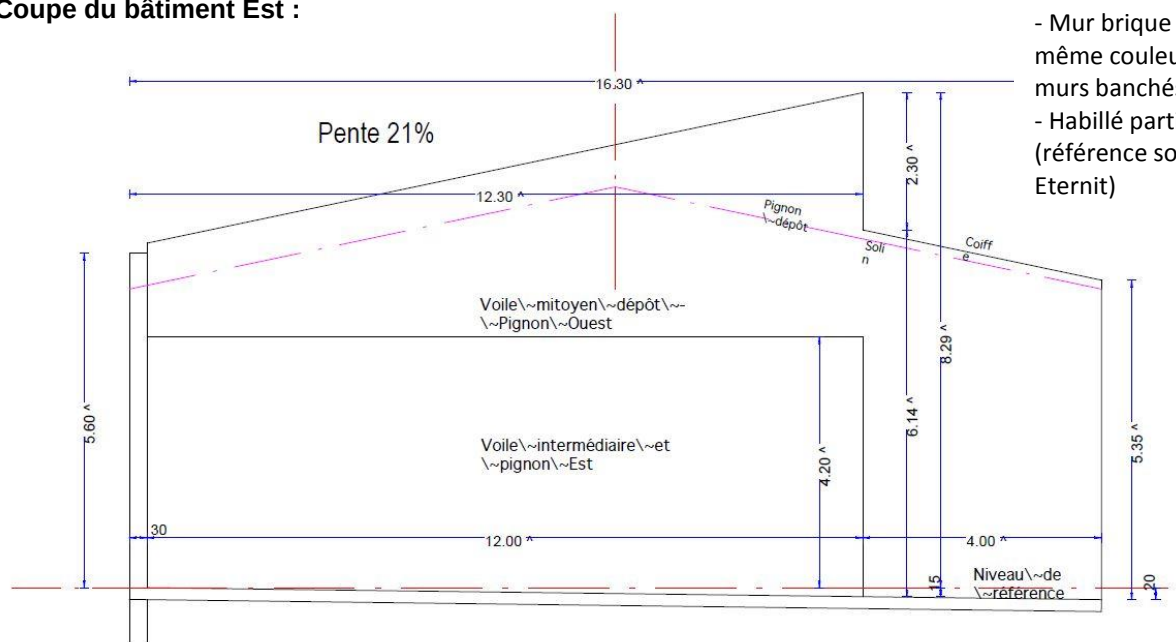
- Mur béton banché peinture l3 ton pierre
- Habillé partiellement de vêtue grise en fibre ciment imitation bois (réf. souris C54 de Cedral Eternit)
- Couverture fibre ciment ou tons mêlés



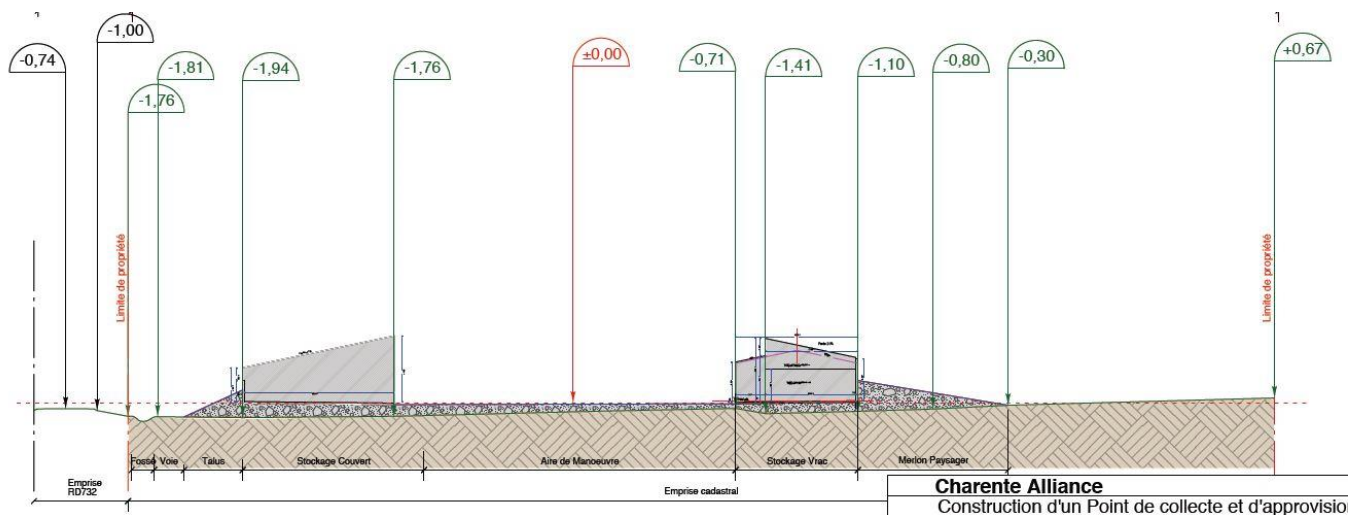
Coupe du bâtiment Est :

Bureaux et dépôts :

- Mur brique enduite ton pierre de même couleur que la peinture des murs banchés
- Habillé partiellement de vêtue grise (référence souris C54 de Cedral Eternit)



Coupe d'implantation dans le terrain :

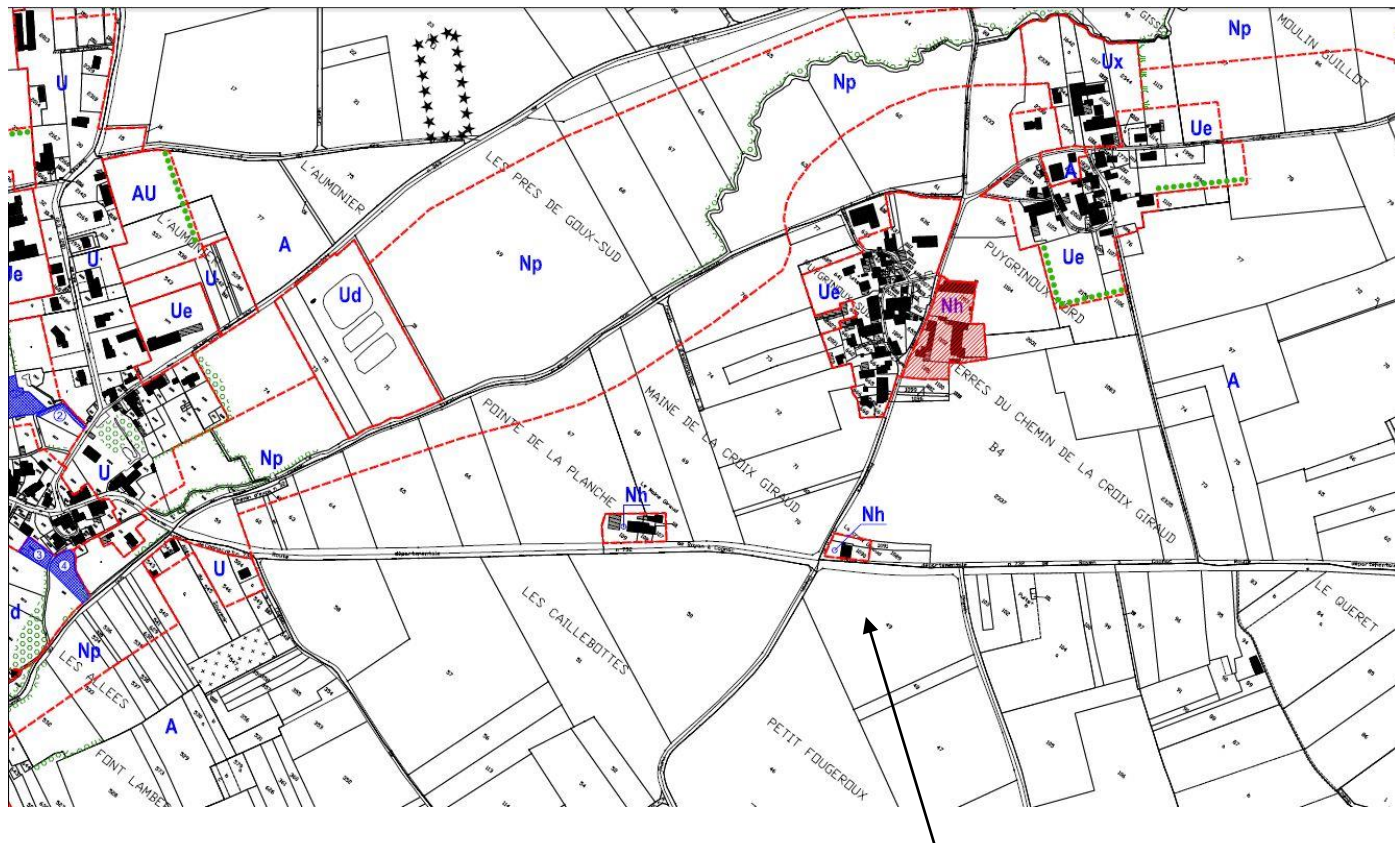


4.3. Adaptation du règlement graphique et écrit du PLU

4.3.1. Adaptation du règlement graphique

La révision allégée engendre la création d'un secteur Uxc « Secteur destiné aux coopératives agricoles » sur une zone agricole « A » dont la surface est de 2,79 ha. La légende des plans du règlement graphique est modifiée en conséquence.

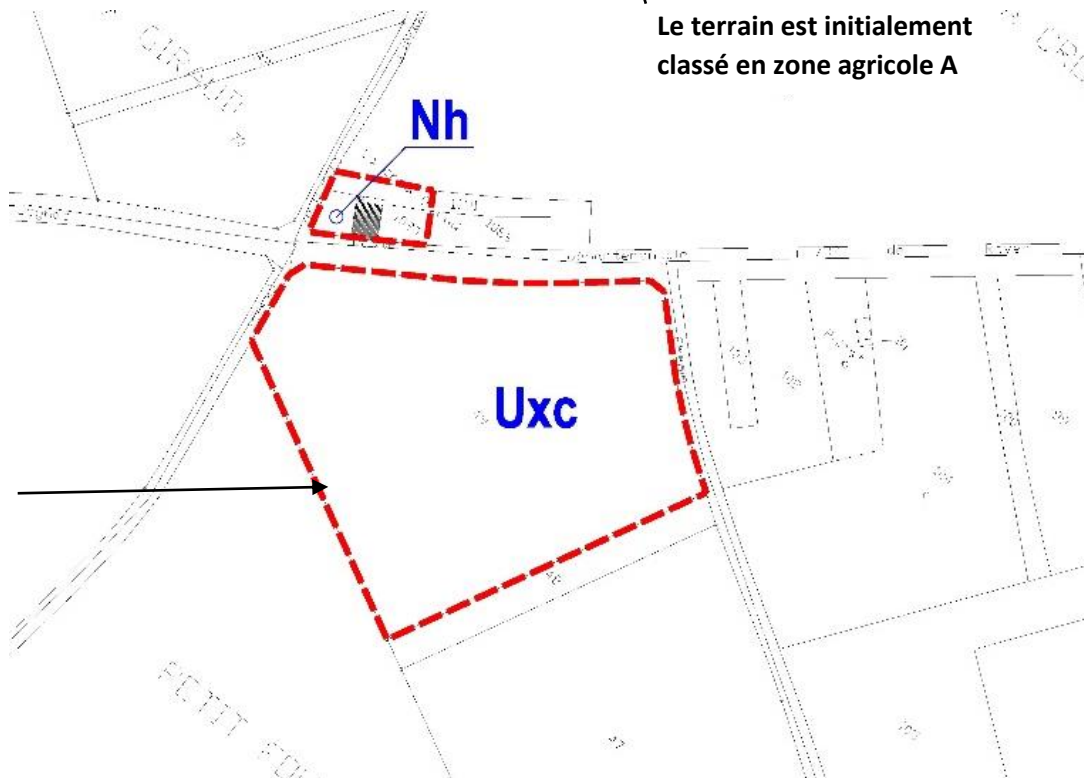
Zonage initial :



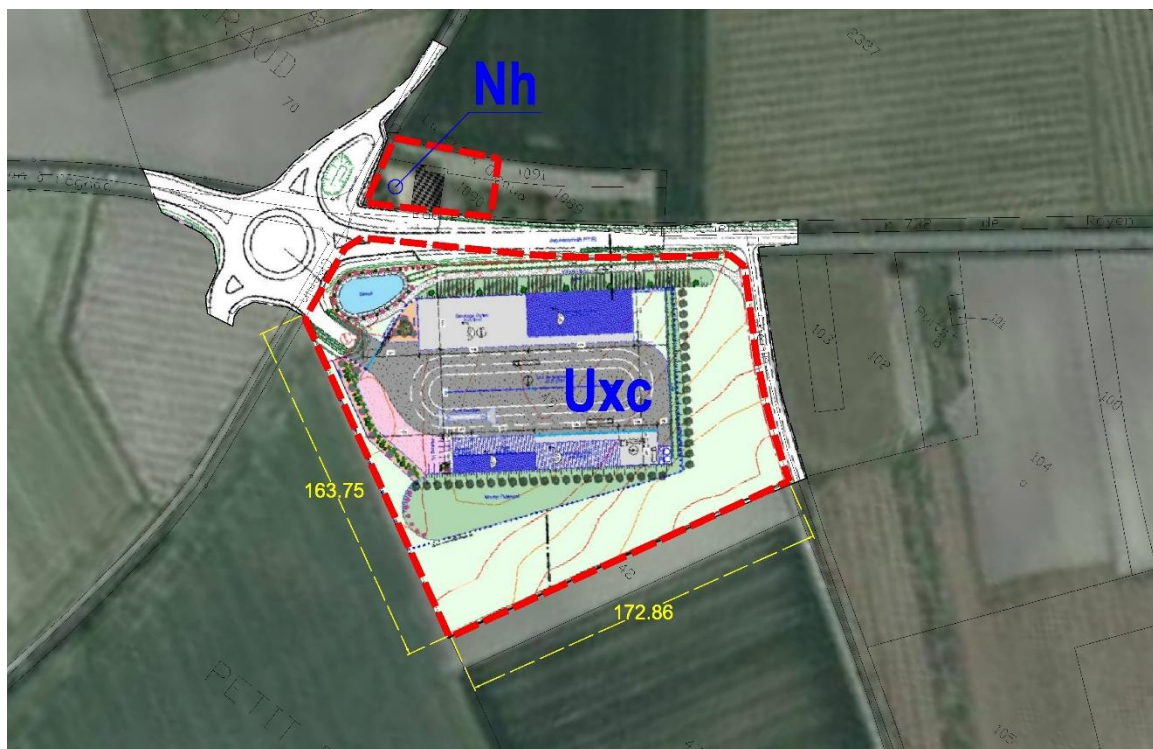
Zonage modifié :

Le terrain est initialement classé en zone agricole A

La révision allégée prévoit la création d'un secteur Uxc de 2,79 ha



Zonage avec insertion du projet et cotations :



4.3.2. Adaptation du règlement écrit du PLU

La révision allégée engendre une modification de la rédaction du titre 1 (Dispositions générales) afin d'insérer la mention du secteur Uxc « Secteur destiné aux coopératives agricoles » dans la nomenclature des zones.

Au titre II, l'entête du chapitre 1.2 concernant les zones Ux est modifié afin d'insérer le descriptif des secteurs Uxc et de préciser leur champ d'affectation (constructions et aménagements liés aux coopératives agricoles : silos, bâtiments de stockage, bureau, vente, zones de manœuvres...)

Seuls les articles 1, 2 et 13 sont ensuite modifiés :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

Compte tenu de la vocation agricole des coopératives agricoles et afin d'éviter tout blocage lié à une évolution d'un bâtiment existant, il est précisé que les constructions à destination agricoles ne sont pas interdites dans les zones Ux s'il s'agit de distilleries viticoles ainsi que dans les secteurs Uxc (coopératives agricoles) qui peuvent accueillir des activités agricoles (par exemple un hangar abritant du matériel agricole sans pour autant être destiné à de la vente).

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Un chapitre est spécifiquement ajouté afin de préciser le champ d'affectation des secteurs Uxc où sont seuls autorisés les constructions et aménagements liés aux activités de coopératives agricoles (silos, bâtiments de stockage, bureau, vente de produits agricoles, zones de manœuvres, abri de matériel agricole...).

Article 13 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Un chapitre est spécifiquement ajouté afin d'imposer un traitement paysager d'ensemble propre assurer l'insertion paysagère des nouvelles installations et notamment la construction de la nouvelle coopération qui s'implante dans un paysage très ouvert en bordure de la RD 732.

La plantation de haies, bandes boisées, et alignements d'arbres est imposée.

Rédaction initiale :

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Article 3 Division du territoire en zones

Ux Zone d'activités économiques (commerce, service, artisanat, industrie).

TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES, AUX ZONES A URBANISER, AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Sous-Chapitre 1.2 : Zones urbaines à vocation d'activités économiques (UX)

Composition :

Ux Zone urbaine à vocation d'activités économiques (commerce, service, artisanat, industrie)

Les zones Ux à vocation d'activités économiques correspondent aux zones destinées à être maintenues. Il s'agit de la zone d'activité des Agrières, d'un secteur d'activité situé à Prérout et de la distillerie de l'Antennes à Peugrignoux (ICPE soumis à un régime d'autorisation). Leur vocation est indifféremment commerciale, de service, artisanale ou industrielle.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION

Article Ux 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation, excepté celles destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le bon fonctionnement des établissements implantés.
- Les exploitations agricoles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le camping et le stationnement de caravanes (à l'exception de celles à usage professionnel).
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.

Article Ux 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées dans l'article 1 sont autorisées (et notamment les constructions et installations à usage d'activité commerciale, de service, artisanale et industrielle), exceptées celles soumises à des conditions particulières qui sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions énoncées ci-dessous :

- Dans le secteur Ux des Agrières, les constructions et installations artisanales et industrielles sont autorisées sous réserve de ne pas présenter de nuisances olfactives et auditives, ni de risque pour les quartiers résidentiels voisins.

Article Ux 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées (voir annexe 8).

Rédaction modifiée (en jaune) :

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 3 Division du territoire en zones

Ux Zone d'activités économiques (commerce, service, artisanat, industrie).

Dont :

Uxc Secteur destiné aux coopératives agricoles.

TITRE II : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES, AUX ZONES A URBANISER, AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Sous-Chapitre 1.2 : Zones urbaines à vocation d'activités économiques (UX)

Composition :

Ux Zone urbaine à vocation d'activités économiques (commerce, service, artisanat, industrie)

Dont :

Uxc Secteur destiné aux coopératives agricoles

Les zones Ux à vocation d'activités économiques correspondent aux zones destinées à être maintenues. Il s'agit de la zone d'activité des Agrières, d'un secteur d'activité situé à Prérout et de la distillerie de l'Antennes à Peugrignoux (ICPE soumis à un régime d'autorisation). Leur vocation est indifféremment commerciale, de service, artisanale ou industrielle.

Les zones Ux comprennent des secteurs Uxc destinés aux coopératives agricoles situées principalement dans les secteurs de Peugrignoux (délocalisation de la coopérative située dans le bourg de Pérignac) et de Goux afin de permettre les constructions et aménagements liés à leurs activités (silos, bâtiments de stockage, bureau, vente...).

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION

Article Ux 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation, excepté celles destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le bon fonctionnement des établissements implantés.
- Les exploitations agricoles, **à l'exception des distilleries viticoles et des secteurs Uxc (coopératives agricoles) qui peuvent accueillir des activités agricoles.**
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le camping et le stationnement de caravanes (à l'exception de celles à usage professionnel).
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs.

Article Ux 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées dans l'article 1 sont autorisées (et notamment les constructions et installations à usage d'activité commerciale, de service, artisanale et industrielle), exceptées celles soumises à des conditions particulières qui sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions énoncées ci-dessous :

- Dans le secteur Ux des Agrières, les constructions et installations artisanales et industrielles sont autorisées sous réserve de ne pas présenter de nuisances olfactives et auditives, ni de risque pour les quartiers résidentiels voisins.
- Dans les secteurs Uxc, sont seuls autorisés **les constructions et aménagements liés aux activités de coopératives agricoles (silos, bâtiments de stockage, bureau, vente de produits agricoles, zones de manœuvres, abri de matériel agricole...).**

Article Ux 13 Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les clôtures formées de haies doivent être constituées dans leur majorité d'essences locales et / ou diversifiées (voir annexe 8).

Dans les secteurs Uxc uniquement :

Les constructions et aménagements d'ensemble nouveaux devront faire l'objet d'un traitement paysager permettant d'assurer leur insertion dans le paysage environnant notamment en ce qui concerne l'aménagement de la **coopérative agricole du secteur de Peugrignoux.**

Le traitement paysager se composera :

- Sur les limites de l'aménagement d'ensemble (talus, clôtures) ; de haies champêtres ou de bandes boisées (d'une largeur minimale de 5 mètres) composées d'essences locales et / ou diversifiées (voir essences recommandées en annexe 8) mêlant essences caduques et persistantes. Le thuya et le cyprès de Leyland sont interdits.

- En bordure ou à proximité de la RD 732, d'un alignement d'arbres de haut développement.

4.4. Evaluation de l'incidence environnementale et étude d'incidence Natura 2000

La création du secteur Uxc située au lieu-dit Petit Fougeroux ne présente pas d'incidences majeures sur l'environnement.

Il est à noter la forte ouverture du paysage qui rend le site vulnérable même si l'environnement paysager ne présente pas un intérêt majeur. Le projet de coopérative agricole prévoit un traitement paysager d'ensemble cohérent avec les prescriptions du règlement (alignement d'arbres en bordure de la RD 732, plantations mixtes sur les talus, haies bocagères). Les constructions ont une hauteur inférieure à 10 m (autour de 8 m) et sont adossées à la pente côté sud afin de limiter leur impact dans la topographie et le paysage.

Les espaces libres situés aux pourtours de l'emprise de la coopérative sont réduits et permettront simplement une confortation des équipements existants (extensions) dont les abords devront être paysagers.

Les incidences en termes de nuisances et de risques pour la population sont réduits compte tenu de la situation isolée de l'installation. Seule une habitation se situe à proximité de l'autre côté de la RD 730.

Les incidences écologiques sur les milieux naturels environnants (vallée du Gua rejoignant la vallée humide classée en zone Natura 2000) sont limitées compte tenu de la mise aux normes de la coopérative agricole dont la nomenclature sur les Installations Classées (ICPE) impose des mesures de protection environnementales (gestion des risques et des rejets, pré-traitements...). Rappelons que la zone Natura 2000 est relativement éloignée du site.

L'analyse des incidences environnementales du projet permet de conclure à une absence de susceptibilité d'incidence sur le réseau Natura 2000.

Mesures prises par le PLU pour éviter ou réduire les incidences environnementales :

Le PLU permet de limiter les impacts paysagers en imposant un traitement paysager d'ensemble (article 13) et en limitant les hauteurs des constructions (article 10).

5. La création d'un secteur Uxc à Goux permettant la construction d'un local de stockage d'une coopérative agricole

5.1. Etat initial de l'environnement

Le terrain d'assiette du projet est situé en sortie Nord du village de « Goux » (terrain d'assiette du projet : section YB n°41 d'une superficie totale : 3 574 m²). Ce terrain est bordé par la route départementale n°269.

Le paysage a une vocation clairement agricole et est très ouvert aux pourtours des constructions existantes.

Le secteur Uxc est très réduit et ne présente pas d'intérêt paysager ni écologique. Il est situé à bonne distance du village de Goux. Il se situe à environ 250 m du ruisseau de Goux qui rejoint la zone Natura 2000 et en très léger contre haut.

Il existe actuellement sur ce terrain deux bâtiments distincts (ces bâtiments existants seront inchangés dans le projet):

- l'un étant destiné au stockage d'engrais (avec cases à engrais.)
- l'autre est un petit bâtiment composé d'un bureau, d'un vestiaire, d'une douche et d'un WC.



Vues aériennes éloignées et rapprochées de la coopérative existante classée en secteur Uxc par la révision allégée.

Vue sur le site de construction du local de rangement.



➡ Prise de vue de la photo

5.2. Présentation du projet de coopérative agricole

La révision allégée n°1 intègre la création d'un secteur Uxc au 50 route de Salignac à Goux sur la parcelle YB 41 située en zone A du PLU afin de permettre la construction d'un bâtiment de 39,62 m² destiné au rangement de la petite quincaillerie utilisée dans le milieu agricole et viticole tel que les rouleaux de fil de fer les pointes, cordes et autre... Cette demande est établie au nom des Etablissements ISIDORE S.A.

L'accès depuis la route départementale n°269 est existant et inchangé dans le projet.

Le projet de construction objet de la présente demande sera implanté à 55 ml de la limite de propriété côté route départementale et en angle de limite de propriété (le long des parcelles qui borde le voisin sur deux façades).

L'altitude d'implantation du bâtiment sera gérée convenablement depuis l'entrée principale existante sur le terrain (RD n° 269) et permettra d'intégrer au mieux la construction par rapport à la pente du terrain naturelle.

Concepteur du projet de construction : Gravière et Foulon Architecture Saintes (éléments graphiques extraits du dossier de PC de novembre 2003 ayant fait l'objet d'un refus lié au classement en zone agricole A).

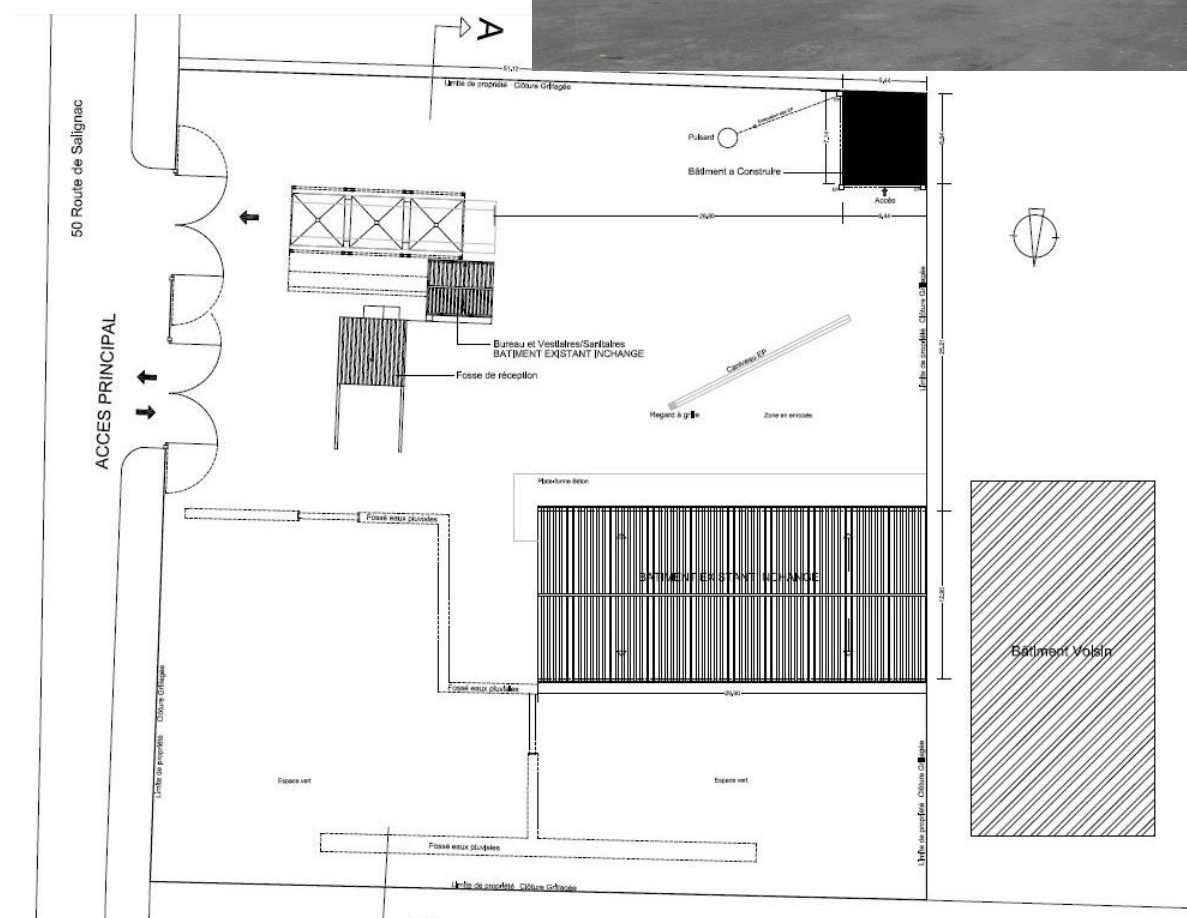
Le projet de construction permettra aux établissements ISIDORE de bénéficier d'un local destiné au rangement de la petite quincaillerie nécessaire aux travaux à usage agricole et permettra également de bénéficier d'un local fermé indépendant aux bâtiments existants.

La construction projetée sera réalisée en parpaings et en enduit blanc ou ton pierre, avec une porte d'accès à enroulement de couleur blanche. La couverture sera constituée de tuile romane canal de ton mélangé.

Le terrain est déjà engazonné, les voies de circulation intérieure sont en enrobé (existant inchangé dans le projet).

Les eaux pluviales sont actuellement collectées sur le terrain.

Un puisard est prévu dans le projet pour récupérer les eaux pluviales du bâtiment à construire.

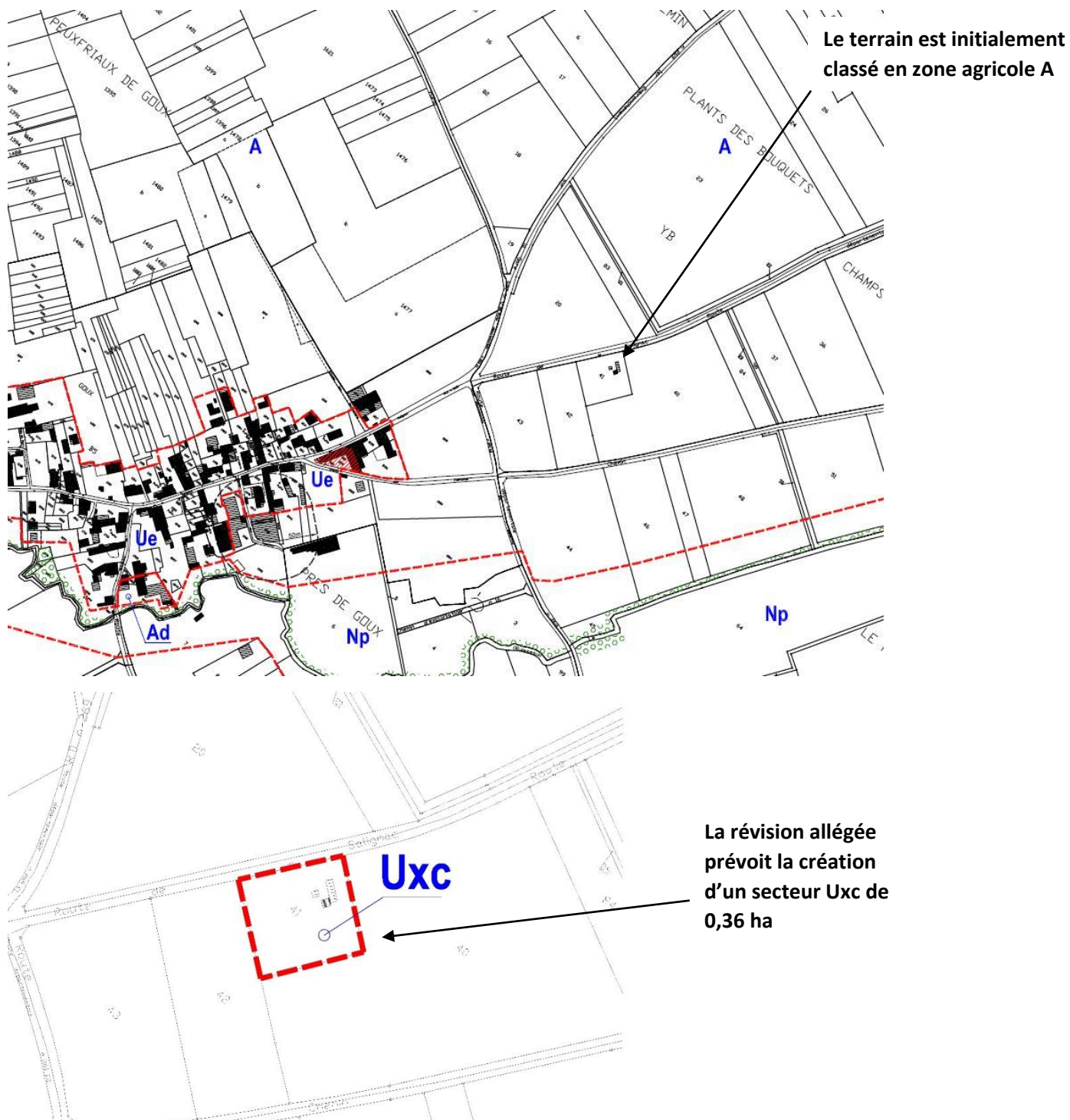


5.3. Adaptation du règlement graphique et écrit du PLU

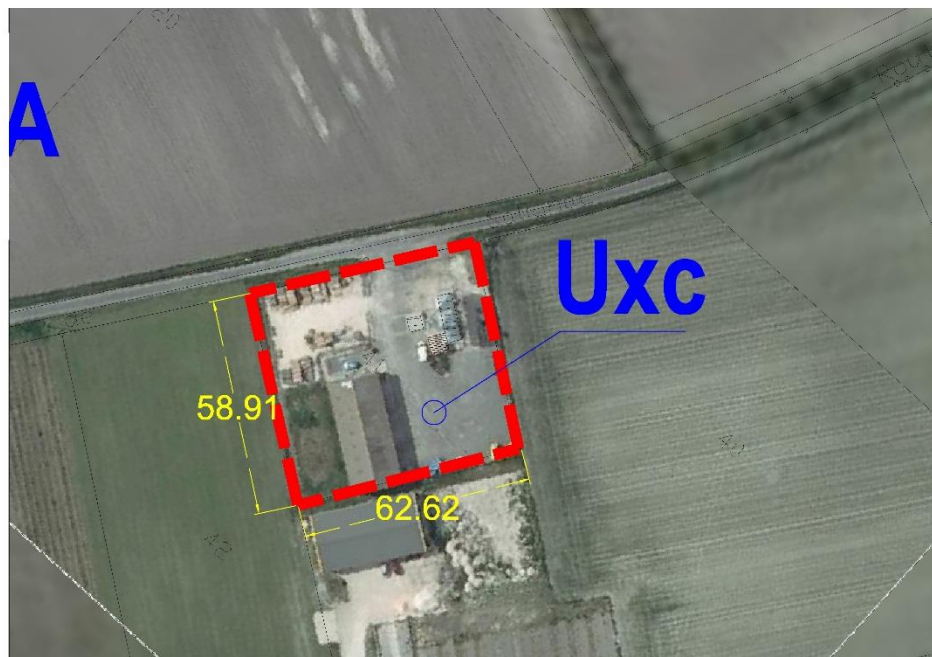
5.3.1. Adaptation du règlement graphique

La révision allégée engendre la création d'un secteur Uxc « Secteur destiné aux coopératives agricoles » sur une zone agricole « A » dont la surface est de 0,36 ha. La légende des plans du règlement graphique est modifiée en conséquence.

Zonage initial :



Zonage avec insertion du projet et cotations :



5.3.2. Adaptation du règlement écrit du PLU

Voir rédaction initiale et modifié au chapitre 4.3.1.

La révision allégée engendre une modification de la rédaction du titre 1 (Dispositions générales) afin d'insérer la mention du secteur Uxc « Secteur destiné aux coopératives agricoles » dans la nomenclature des zones.

Au titre II, l'entête du chapitre 1.2. concernant les zones Ux est modifiée afin d'insérer le descriptif des secteurs Uxc et de préciser leur champ d'affectation (constructions et aménagements liés aux coopératives agricoles : silos, bâtiments de stockage, bureau, vente, zones de manœuvres...)

Seuls les articles 1, 2 et 13 sont ensuite modifiés :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

Compte tenu de la vocation agricole des coopératives agricoles et afin d'éviter tout blocage lié à une évolution d'un bâtiment existant, il est précisé que les constructions à destination agricoles ne sont pas interdites dans les zones Ux s'il s'agit de distilleries viticoles ainsi que dans les secteurs Uxc (coopératives agricoles) qui peuvent accueillir des activités agricoles (par exemple un hangar abritant du matériel agricole sans pour autant être destiné à de la vente).

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Un chapitre est spécifiquement ajouté afin de préciser le champ d'affectation des secteurs Uxc où sont seuls autorisés les constructions et aménagements liés aux activités de coopératives agricoles (silos, bâtiments de stockage, bureau, vente de produits agricoles, zones de manœuvres, abri de matériel agricole...).

Article 13 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Un chapitre est spécifiquement ajouté afin d'imposer un traitement paysager d'ensemble propre assurer l'insertion paysagère des nouvelles installations et notamment la construction de la nouvelle coopération qui s'implante dans un paysage très ouvert en bordure de la RD 732.

La plantation de haies, bandes boisées, et alignements d'arbres est imposée.

5.4. Evaluation de l'incidence environnementale et étude d'incidence Natura 2000

La création du secteur Uxc située au lieu-dit Goux ne présente pas d'incidences majeures sur l'environnement dans le sens où le site est déjà bâti et ne présente pas de potentialité de développement très importantes. Le projet de construction du local de rangement est mineur et bien inséré au paysage environnant.

L'analyse des incidences environnementales du projet permet de conclure à une absence de susceptibilité d'incidence sur le réseau Natura 2000.

Mesures prises par le PLU pour éviter ou réduire les incidences environnementales :

Le PLU permet de limiter les impacts paysagers en imposant un traitement paysager d'ensemble (article 13) et en limitant les hauteurs des constructions (article 10).

6. Bilan général des surfaces

	Zones agricoles A	Secteur Uxc
Secteur de Peugrignoux	-2,79	+2,79
Secteur de Goux	-0,36	+ 0,36
Bilan en ha	-3,15	+ 3,15

La révision allégée n°1 engendre en globalité sur les deux sites concernés **la réduction de 3,15 ha de zones agricoles au bénéfice de deux secteurs Uxc.**

7. Définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement

Afin de suivre les effets du document d'urbanisme sur l'environnement et afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées, il est défini les indicateurs environnementaux suivants :

Indicateur	TYPE D'INDICATEURS	Définition / mode de calcul
Thème MILIEUX NATURELS :		
Qualité des eaux	Etat	Si indicateurs de suivis existants
Haies, boisements	Réponse	Mètres linéaires de haies plantées aux pourtours de la coopérative de Peugrignoux.
Thème RISQUES :		
Risques technologiques, pollution	Réponse	Respect des dispositions sur les ICPE
Thème URBANISATION :		
Consommation de surfaces urbanisées / imperméabilisation de sols	Réponse	Emprise au sol construite Emprises des surfaces imperméabilisées
Gestion des eaux de pluie	Réponse	Respect ou non des dispositions de la Loi sur l'Eau
Impact paysager	Réponse	Respect ou non des prescriptions paysagères (plantation de haies, de bandes boisées et d'alignements d'arbres, hauteurs limitées, bardages discrets)

8. Résumé non technique de l'évaluation environnementale et de l'étude d'incidence Natura 2000

Les études d'évaluation environnementales ont débuté par une étude de l'état initial de l'environnement permettant d'apprécier la qualité des espaces et les impacts prévisibles que le projet de révision allégée pouvait engendrer sur l'environnement.

A l'issu de cette analyse, il est apparu que les impacts prévisibles sur l'environnement étaient très faibles, à l'exception des impacts paysagers potentiels engendrés par l'aménagement de la nouvelle coopérative agricole à Peugrignoux (forte ouverture paysagère). Afin de limiter ces impacts, la révision allégée engendre une adaptation de l'article 13 du règlement de la zone Ux qui prévoit un traitement paysager d'ensemble des secteurs Uxc. Le projet de coopérative prévoit un traitement paysager adapté (plantation d'un alignement en bordure de la RD 732, haies bocagères...). Les espaces non bâtis du secteur Uxc de Peugrignoux pourront simplement permettre une extension de la coopérative dont les abords devront être traités conformément aux prescriptions du PLU.

Compte tenu de l'éloignement du site Natura 2000, l'analyse des incidences environnementales du projet permet de conclure à une absence de susceptibilité d'incidence sur le réseau Natura 2000.

Concernant le secteur Uxc de Goux, il n'y a pas d'impact paysager compte tenu de la petite taille du local de rangement à construire (39,76 m²) et compte tenu des faibles capacités d'extension de la coopérative dans le secteur Uxc défini.

L'analyse des incidences environnementales du projet permet de conclure à une absence de susceptibilité d'incidence sur le réseau Natura 2000.

Commune de PERIGNAC

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

DOSSIER DE MODIFICATION PORTANT SUR L'ARTICLE 10 DE LA ZONE Ux

Dossier d'approbation du 7 octobre 2013

	Prescrit	Projet arrêté	Publié	Approuvé
Plan d'Occupation des Soils (P.O.S)				
Elaboration	Le 11.07.1984	Le 26.05.1988	Le 06.01.1989	Le 21.07.1989
Modification n°1				Le 13.03.1991
Modification n°2				Le 01.03.1995
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)				
Elaboration (par révision du POS)	Le 15.02.2005	Le 11.09.2007		Le 02.06.2008
Modification n°1	Le 04.03.13			Le 07.10.2013

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour : le 7 octobre 2013
Christian DUGUE

Le Maire :

Introduction et exposé des motifs

L'entreprise Dabrigeon Inox implantée sur notre commune dans la zone des Agrières classée en zone Ux du PLU souhaite construire un bâtiment pour la fabrication de cuves de stockage (notamment pour le secteur agroalimentaire). L'entreprise a comme activité la fabrication de cuves en inox industrielles pour les industries chimiques, cosmétiques, pharmaceutiques, viticoles et agroalimentaires. Elle emploie 35 salariés et connaît un développement de son activité permettant d'envisager de nouveaux emplois.

Le bâtiment de fabrication actuel étant trop petit, l'entreprise souhaite étendre ses ateliers par la création d'un nouveau bâtiment attenant d'une hauteur de 15 mètres à l'égout. Cependant le règlement actuel sur cette zone Ux ne permet pas de dépasser une hauteur de 10 mètres au faîtage. C'est pourquoi la commune modifie le règlement de cette zone uniquement afin de permettre à cette entreprise de se développer.

L'environnement paysager du secteur est clairement industriel et se compose de bâtiments relativement imposants. La construction est prévue sur la partie arrière du site, soit du côté opposé à la RD 732. Le bâtiment sera attenant aux ateliers existants.

La modification n°1 porte uniquement sur l'augmentation de la hauteur autorisée en zone Ux de 10 au faîtage à 15 m à l'égout du toit.

La modification n'induit pas d'adaptation du zonage du PLU, seul le règlement est modifié.

Cette adaptation du règlement est permise par une procédure de modification selon les dispositions des articles L. 123-13-1 et L.123-13-2 du Code de l'Urbanisme.

1. Cadre législatif

En jaune : éléments concernés par la présente modification.

Article L. 123-13-1

Modifié par [Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3](#)

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de [l'article L. 123-13](#), le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de [l'article L. 123-6](#), **la commune envisage de modifier le règlement** ou les orientations d'aménagement et de programmation.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de [l'article L. 121-4](#) avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de [l'article L. 123-13-3](#), avant la mise à disposition du public du projet.

Article L123-13-2

Créé par [Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3](#)

Sauf dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de [l'article L. 123-1-11](#) ainsi qu'aux [articles L. 127-1](#), [L. 128-1](#) et [L. 128-2](#), lorsque le projet de modification a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

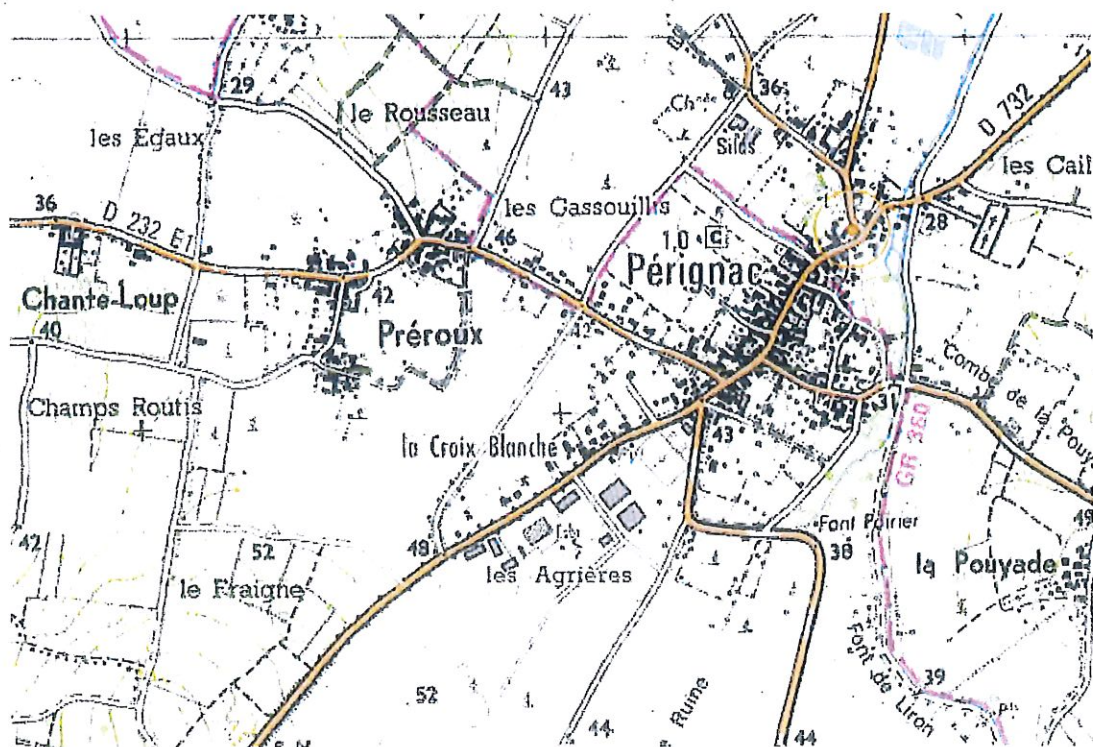
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de [l'article L. 123-6](#), le maire.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de [l'article L. 121-4](#) sont joints au dossier d'enquête.

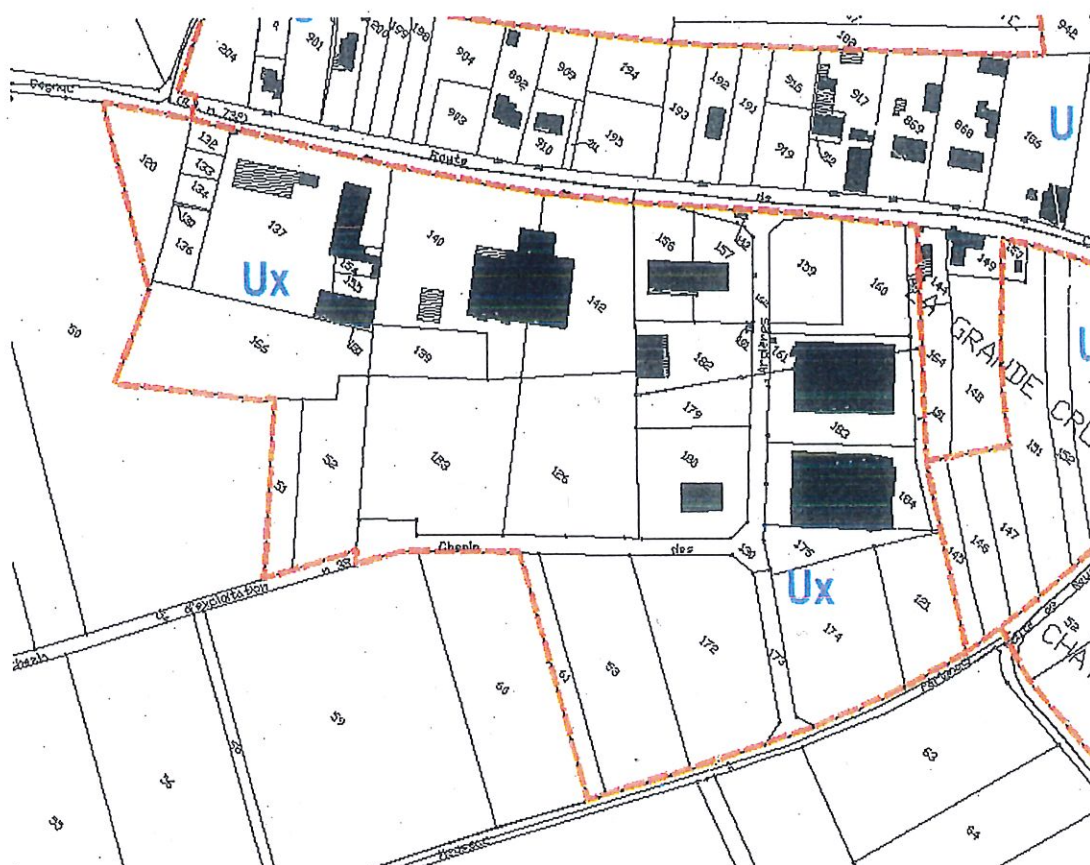
A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal.

2. Localisation du projet



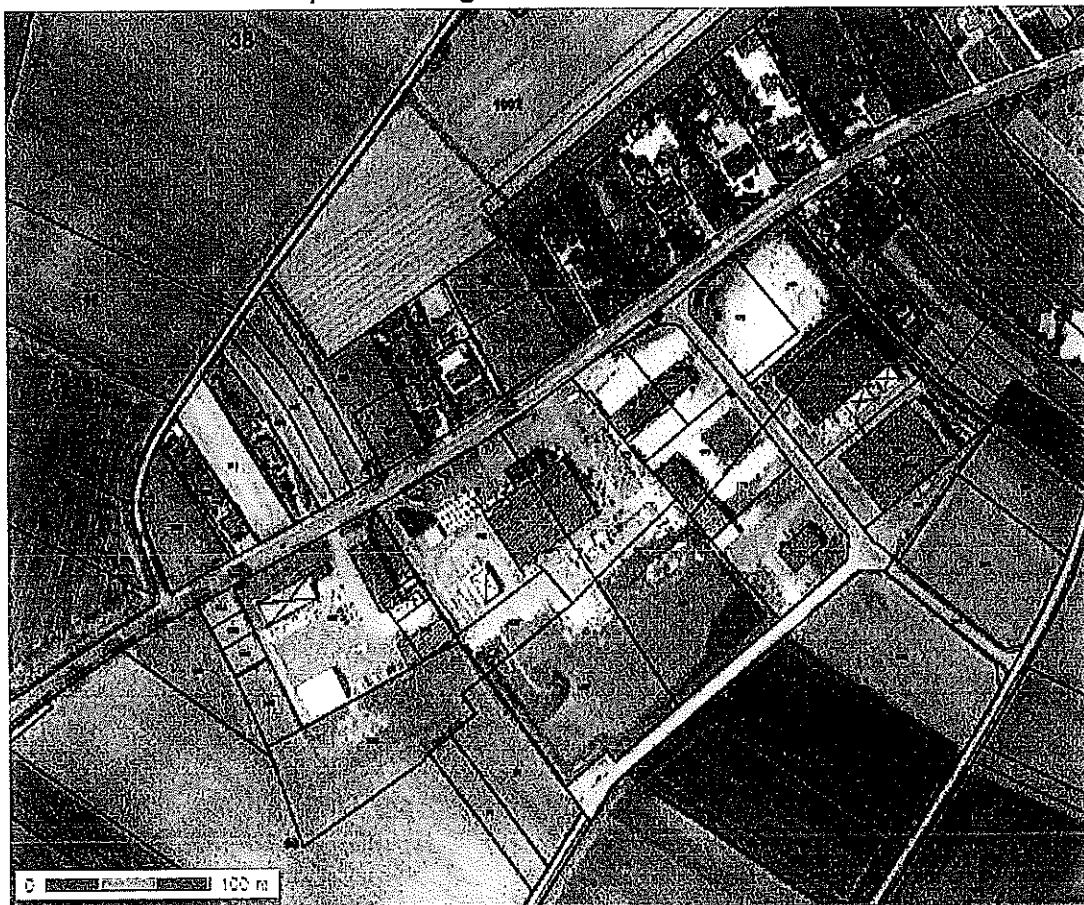
Localisation du projet dans le bourg de Pérignac :

Zone Ux des Agrières en entrée de bourg en bordure de la RD 732



Extrait du plan de zonage du PLU (zone Ux) et localisation de l'entreprise Dabrigeon :

Localisation de l'entreprise Dabrigeon



et prises de vues :

2

Extension projetée

Vue 1 : vue depuis la voie d'accès sud de la zone des Agrières sur la partie arrière des bâtiments qui accueillera le projet d'extension. Le bâtiment principal compte déjà un volume imposant.

**Vue 2 : vue depuis la RD 732 sur le bâtiment d'activité et les bureaux.
L'extension est prévue à l'arrière du bâtiment existant.**

3

1



Localisation de l'entreprise

Dabrigeon



Vue 2 : vue depuis la RD 732 sur le bâtiment d'activité et les bureaux

3. Détail du projet d'extension

L'extension aura une superficie de 882 m², pour permettre la fabrication de cuves inox qui se fait actuellement à l'extérieur, ce qui rend le travail très difficile en cas d'intempéries.

Du fait de la hauteur des cuves fabriquées, l'extension aura une hauteur de 15,00 mètres à l'égout du toit pour 17,50 mètres à son faitage, le bâtiment sera pourvu de 3 ponts roulants soutenus par des fermes treillis, ses poteaux seront de type IPE. Un bardage de teinte sombre couleur viendra recouvrir l'ossature verticale en son milieu. Un bardage translucide qui ceinture le bâtiment est prévu pour assurer un éclairage zénithal indirect. La couverture sera en bacs acier.

Localisation et emprise de l'extension :

CHAL VIGNAC
PERIGNAC
17800

Re. 200

Ruyet

0
200

cent

142

139

165

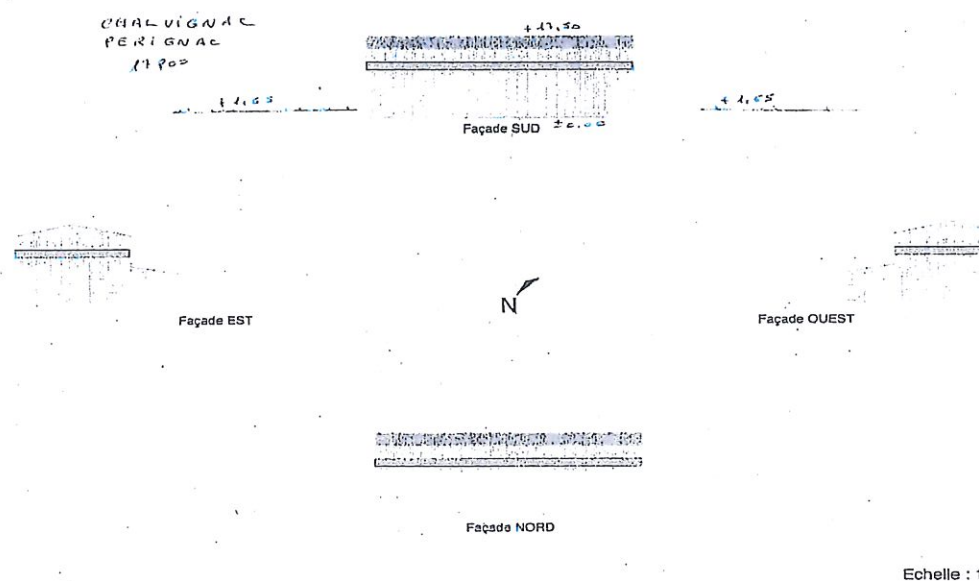
156

140

N

2 points

Echelle : 1/5000m



Coupes des façades de l'extension

4. Modification de l'article 10 de la zone Ux

La modification n°1 porte uniquement sur l'augmentation de la hauteur autorisée en zone Ux de 10 au faîtage à 15 m à l'égout uniquement pour la zone des Agrières. L'autre zone Ux située au lieu-dit Puygrignoux (distillerie) n'est pas concernée par cette augmentation afin d'éviter des hauteurs trop importantes en milieu agricole isolé.

La modification n'induit pas d'adaptation du zonage du PLU, seul le règlement est modifié.

Rédaction initiale :

Articles Ux 10 constructions

Hauteur maximale des

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel à l'emplacement de la construction en tout point.

- La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation autorisées (gardiennage...) ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée sans dépasser 6,5 mètres à l'égout du toit.
- Pour les bâtiments d'activité, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 10 mètres au faîtage, excepté pour les appendices techniques (silos, cheminées...) ainsi que pour les équipements publics et les ouvrages nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif qui peuvent avoir une hauteur plus haute.

Rédaction modifiée :

Eléments modifiés ou ajoutés surlignés en jaune.

Articles Ux 10 constructions

Hauteur maximale des

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel à l'emplacement de la construction en tout point.

- La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation autorisées (gardiennage...) ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée sans dépasser 6,5 mètres à l'égout du toit.
- Pour les bâtiments d'activité, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder :
 - 15 mètres à l'égout du toit pour la zone Ux des Agrières,
 - 10 mètres au faîtage pour les autres zones Ux.

Les appendices techniques (silos, cheminées...) ainsi que pour les équipements publics et les ouvrages nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif peuvent avoir une hauteur plus haute.

Commune de PERIGNAC

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°1 : Rapport de Présentation



	Prescrit	Projet arrêté	Publié	Approuvé
Plan d'Occupation des Sols (P.O.S)				
Elaboration	Le 11.07.1984	Le 26.05.1988	Le 06.01.1989	Le 21.07.1989
Modification n°1				Le 13.03.1991
Modification n°2				Le 01.03.1995
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)				
Elaboration (par révision du POS)	Le 15.02.2005	Le 11.09.2007		Le 02.06.2008

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour : le 2 juin 2008

Le Maire : Christian DUGUE

Etude réalisée par :

B. E. P E R N E T S.A.R.L.
Architecture - Urbanisme - Economie
 16, rue Louis Aragon - 17000 LA ROCHELLE
 Tél: 05 46 45 43 44 - Tél. urba. : 05 46 50 43 13
 Fax: 05 46 45 43 54 - email : b.e.pernet@wanadoo.fr

Les objectifs de la révision du P.L.U (ex-P.O.S)

Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) de la commune de Pérignac a été approuvé le 21 juillet 1989. Le P.O.S a connu trois modifications en mars 1991, en mars 1995 et en mai 2001.

Par délibération du Conseil Municipal du 15 février 2005, la commune a décidé d'engager la révision de son POS qui devient Plan Local d'Urbanisme suite à la révision du Code de l'Urbanisme par les lois SRU (loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000) et U.H (loi Urbanisme et Habitat du 3 juillet 2003).

La révision du PLU a plusieurs objectifs :

- Ouvrir à l'urbanisation une superficie suffisante de terrains à bâtir et assurer une croissance démographique et un renouvellement de population, permettant une pleine utilisation des équipements existants ou à créer.
- Conforter les activités existantes et créer si nécessaire de nouvelles zones d'activités pour maintenir, et si possible développer l'économie et le commerce local.
- Maintenir l'activité économique.
- Protéger et mettre en valeur l'environnement et les paysages, ainsi que le patrimoine existant.
- Rendre plus attractive la commune.
- Permettre la création de nouveaux équipements publics.
- Améliorer les conditions de circulation routière du bourg.

La révision du PLU est l'occasion de définir clairement les objectifs et projets d'aménagement de la commune à travers l'élaboration de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) qui définit la politique d'aménagement de la commune et qui constitue la ligne directrice du document d'urbanisme.

La révision du PLU passe par la constitution d'un diagnostic communal, état des lieux de l'environnement naturel, agricole et urbain ainsi que des données socio-économiques qui caractérisent la commune (démographie, activité...). De ce diagnostic ressortent des problématiques et enjeux qui ont été discutés avec les élus et la population locale afin de déterminer le Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui fixe le projet communal pour les années à venir. Cette étape a donné lieu à un débat au sein du conseil municipal.

Les différents objectifs retenus par la commune sont détaillés dans le cadre d'orientations d'aménagement qui permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs, dont l'esprit devra être respecté lors de la réalisation des opérations projetées.

Les documents opposables du PLU que sont le Plan de Zonage (cartographie des différentes zones et de leurs affectations) et le règlement (qui fixe les modalités d'occupation du sol en fonction de chaque zone) sont compatibles avec ces orientations d'aménagement.

Deux réunions publiques ont permis d'informer la population locale sur le projet de révision. Un registre a été tenu à la disposition du public en mairie.

La loi S.R.U, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat (loi U.H) du 2 juillet 2003 a redéfini les différentes zones du P.L.U et en distingue quatre :

- les zones urbaines (dites zones U) correspondent aux secteurs déjà urbanisés et équipés,
- les zones à urbaniser (dites zones AU) correspondent aux secteurs au caractère naturel et non équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation. Leurs conditions d'urbanisation pourront être précisées.
- les zones agricoles (dites zones A) correspondent aux terres agricoles à forte valeur agronomique importantes à préserver.
- les zones naturelles et forestières (dites zones N) correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Sommaire général

Première partie

Etat initial de l'environnement naturel, agricole et urbain

Approche physique, environnementale, paysagère et patrimoniale

p. 4

Deuxième partie

Analyse socio-économique

p. 35

Troisième partie

Choix d'aménagement et de réglementation retenus

p. 61

Quatrième partie

Evaluation de l'incidence des orientations du plan sur l'environnement et prise en compte par le P.L.U

p. 82

Première partie

État initial de l'environnement naturel, agricole et urbain

Approche physique, environnementale, paysagère et patrimoniale

1. Localisation et situation	p. 5
2. Etat des lieux physique et environnemental	p. 6
2.1. Géologie, hydrogéologie, pédologie	p. 6
2.2. Topographie et hydrographie	p. 7
2.3. Les risques naturels et majeurs	p. 8
2.4. Mesures de protection environnementales	p. 10
3. Analyse des espaces bâtis et naturels : approche urbaine, patrimoniale et paysagère	p. 13
3.1. L'agglomération de Pérignac	p. 14
3.2. Le village de Prérout	p. 18
3.3. Le village de Goux	p. 19
3.4. Le village de Peugrignoux	p. 20
3.5. Le village de Ste Foix	p. 21
3.6. Le village de Virlet	p. 22
3.7. Le village de Lapouyade	p. 23
3.8. La plaine agricole	p. 24
4. Architecture locale et recommandations	p. 28
4.1. Typologie architecturale	p. 28
4.2. Recommandations en matière de restauration	p. 30
5. Histoire et patrimoine	p. 31
5.1. Histoire de la commune	p. 31
5.2. Patrimoine protégé et patrimoine remarquable	p. 31
5.3. Petit patrimoine rural	p. 32
5.4. Patrimoine archéologique	p. 33

1. Localisation et situation

La commune de Pérignac est située dans le sud du département de la Charente-Maritime, en limite du département de la Charente entre Pons et Cognac, villes reliées par la RD 732.

La commune se situe à une dizaine de km de l'échangeur n°36 de l'A10.

Elle appartient au canton de Pons, à la **Communauté de Communes de Pons** (qui regroupe 10 communes) et au Pays de la Haute-Saintonge.

La commune a un caractère agricole et viticole affirmé et se situe dans le terroir de la Petite Champagne.

Pérignac en quelques chiffres :

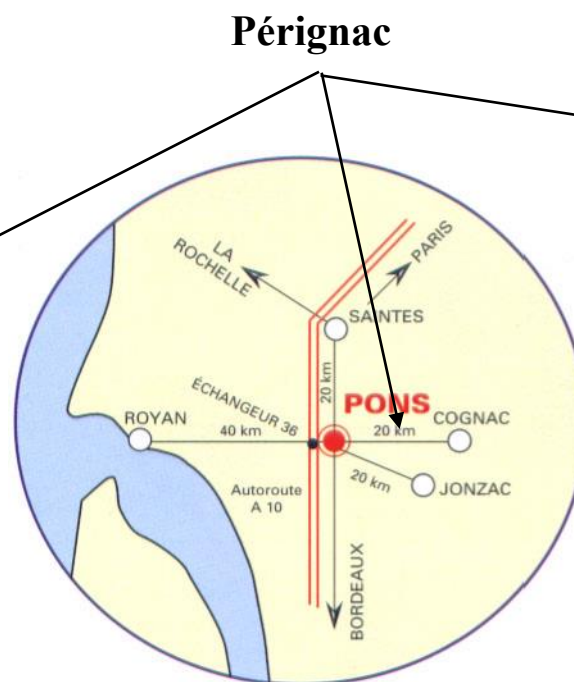
Population : 966 habitants

Superficie : 2756 ha

Densité de population : 35,1 hab / km²

Surface Agricole Utilisée communale : 2381 (86,39 %)

Nombre d'exploitants agricoles : 50



Communauté de Communes de Pons

2. Etat des lieux physique et environnemental

2.1. Géologie, hydrogéologie et pédologie

Contexte géologique

- La commune est située sur le synclinal de Saintes
- Calcaire marneux tendre et calcaire crayeux à silex (Santonien)
- Calcaire crayo-marneux tendre du Calpanien.

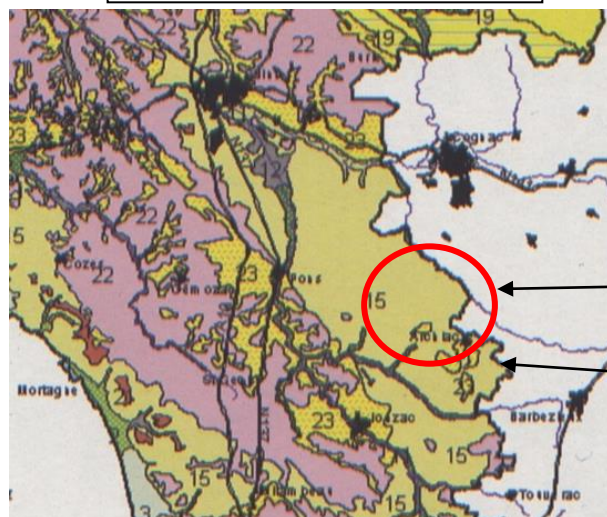
Contexte hydrogéologique

- Nappe superficielle : aquifères peu développés dans le calcaire crayeux.
- Nappe semi-profonde : bonne productivité
- Nappe profonde : système multicouches sur horizons imperméables.

Contexte pédologique

- Terres de Champagne et assimilées : sols calcaires, argileux en surface sur craie ou calcaire. Profondeur en charge en cailloux calcaires irréguliers (source : carte des pédopaysages / Chambre d'Agriculture)

Carte des pédopaysages

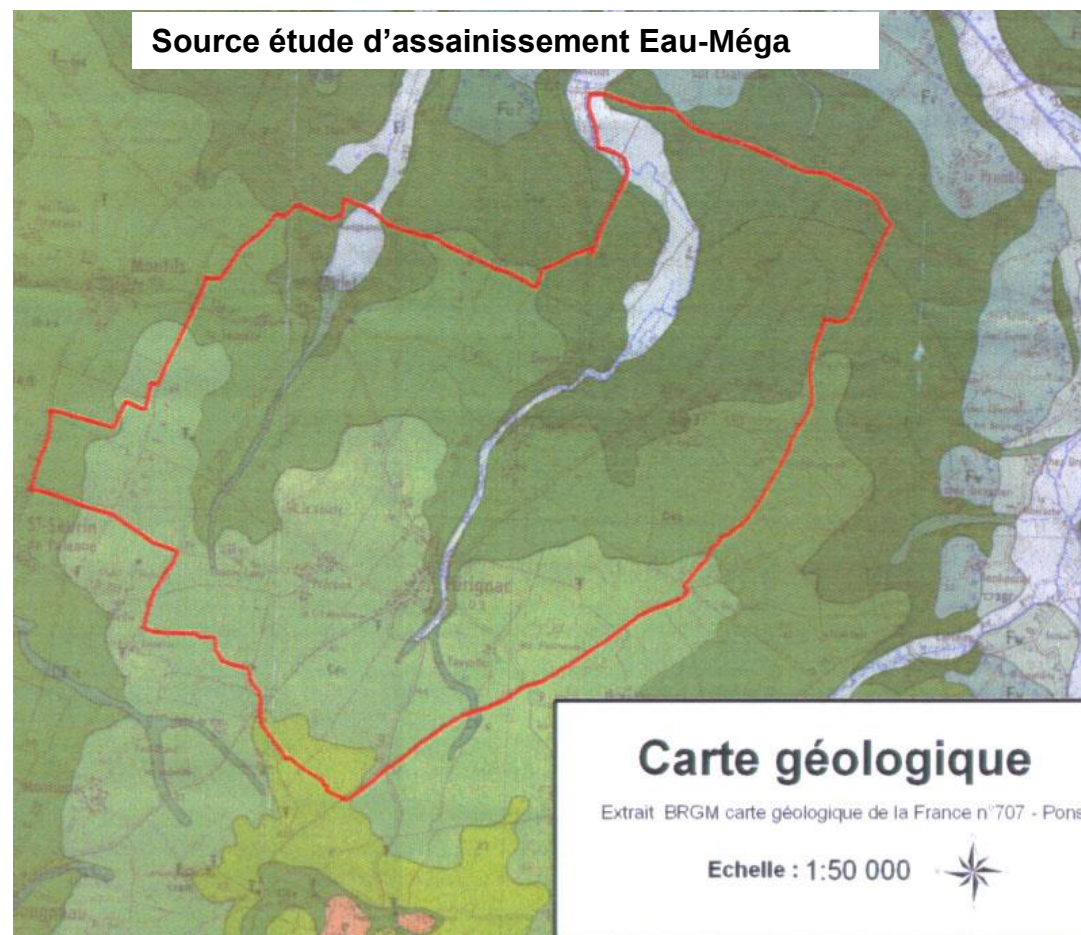


Pérignac

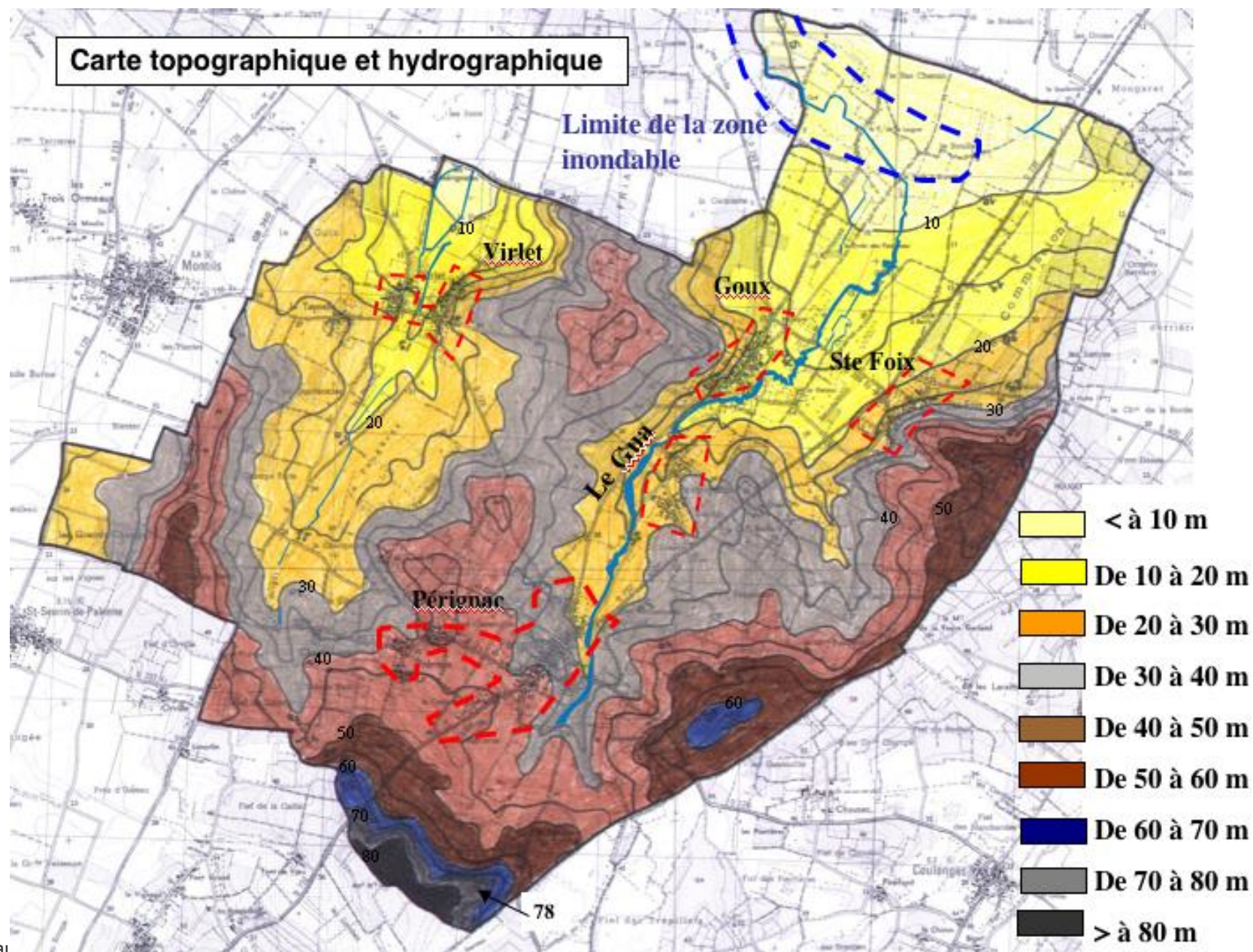
Terres de
Champagne et
assimilées

Bureau d'Etudes PERNET SARL
Source : Chambre d'Agriculture 17

Source étude d'assainissement Eau-Méga



2.2. Topographie et hydrographie



Le relief est peu accentué et légèrement vallonné compris entre 5 et 80 mètres d'altitudes. Les points bas correspondent aux fonds de vallée du Gua (seul ruisseau permanent de la commune) et à l'extrême nord de la commune qui correspond à une zone humide inondable liée à la vallée de la Charente, située à quelques kilomètres au nord.

Une petite vallée humide traverse également le hameau de Virlet et prend sa source plus au sud de la commune au lieu Font Grigot.

Ces ruisseaux sont souvent ou partiellement asséchés (sécheresse, activité agricole) et sont peu visibles dans le paysage (végétation ponctuellement associée).

Les points hauts de la commune correspondent à toute la frange sud et est qui constitue un vaste talus calcaire en pente douce .

Le point culminant se situe au lieu dit Fief du Prieur. Une ancienne mine, située en limite communale marque ce point haut à hauteur de 80 mètres d'altitude. Il correspond à un talus calcaire relativement prononcé lié aux ondulations du synclinal de Saintes. Cette formation remarquable ferme le paysage et marque également l'entrée ou la sortie de la commune depuis la RD 732.

Le ruissellement pluvial converge vers les points bas et humides de la commune (Le Gua, Font Grigot, Virlet...).

Certains passages d'eau situés en amont du bourg vers le secteur de Prérout causent ponctuellement des problèmes d'engorgement liés à un manque de rétention des écoulements pluviaux des surfaces urbanisées (absence d'ouvrage de rétention commun aux secteurs urbanisés)

2.3. Les risques naturels et majeurs

La commune figure au dossier départemental des risques majeurs comme étant exposée aux risques suivants :

Risque inondation

Une délimitation de zone inondable a été établie par les services de l'Equipement suite aux événements de 1982. Cette zone a été réévaluée dans le cadre de la révision du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Charente qui concerne sur 12 communes riveraines de la Charente, entre Saintes et l'amont du département.

Cette zone se situe en partie nord-ouest de la commune et correspond à une vallée humide qui rejoint la Charente.

La cartographie identifie un secteur d'aléa fort (bleu foncé) et faible (bleu clair).

La commune n'étant pas située en bord de Charente, elle n'est pas concernée par le PPRi : la carte ne fait pas l'objet de l'établissement d'une servitude d'utilité publique.

Incidences des zones inondables :

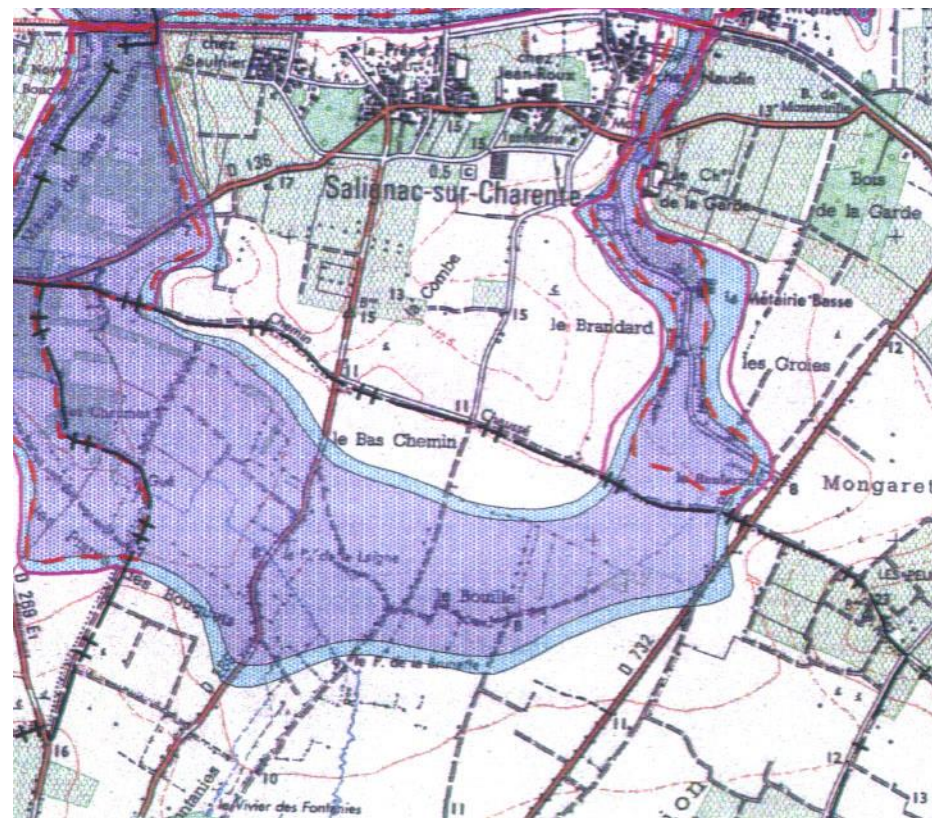
- Application du principe de précaution
- Inconstructibilité de fait dans la zone d'aléa fort,
- Aucune construction ne se situe en zone inondable.

Constats de catastrophe naturelle (arrêté ministériel) :

- 29 déc 1999 pour inondations et coulées de boues, mouvement de terrain, inondations et chocs mécaniques liées au vagues pour intempéries survenues du 25 déc au 29 déc 1999.
- 11 janv 1983 pour inondation et coulée de boues survenues entre le 8 déc et le 31

déc 1982

Bureau d'Etudes PERNET SARL

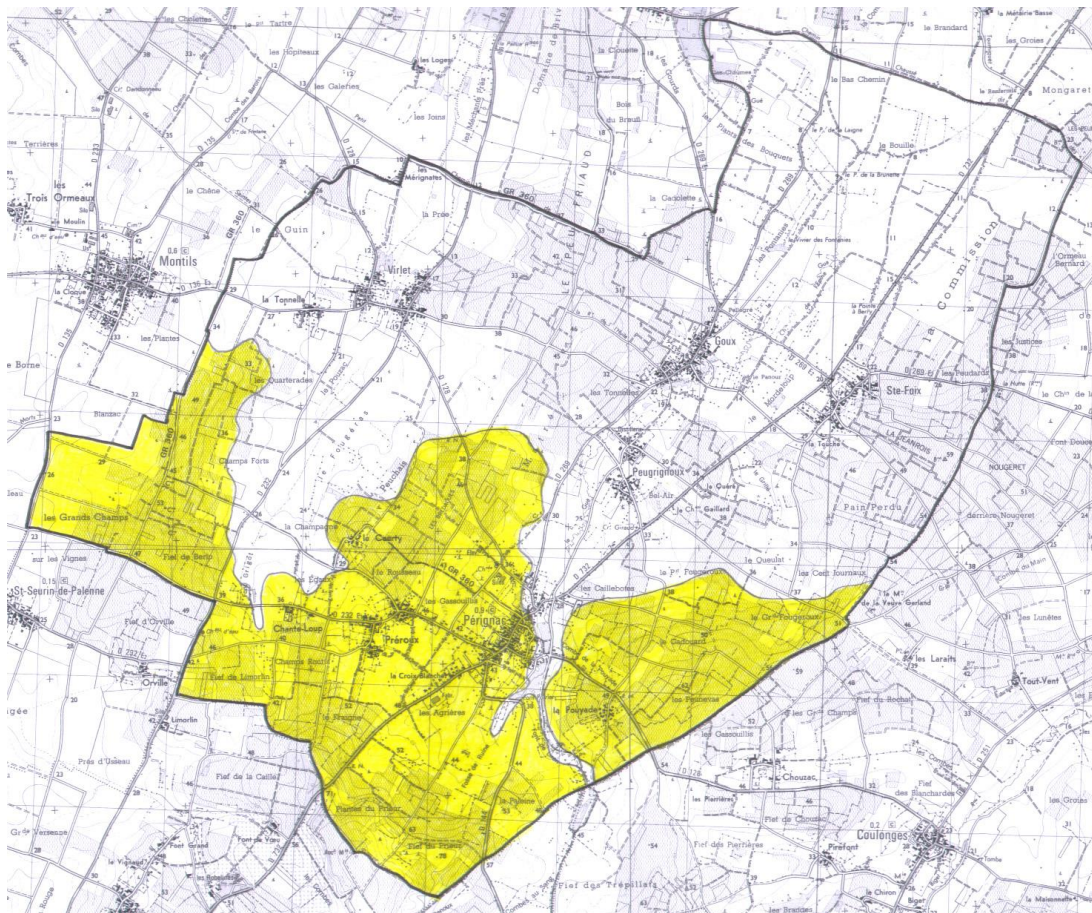


Risques liés au retrait-gonflement des sols argileux

Une bonne partie sud de la commune est identifiée en risque d'aléa faible (partie jaune)

Voir carte en annexe 6.4 et prescriptions en annexe 10 du règlement (pièce n°5)

Carte des aléas



Risques technologiques

A / Risques industriels : Installations Classées pour la Protection de l'Environnement :

3 distilleries d'alcool et eau de vie soumises à Déclaration (DANJOU, DISTILLERIE DE L'ANTENNE, ORECO) et 1 silo de stockage de céréales (SYNTEANE) soumis à déclaration / voir location page 40).

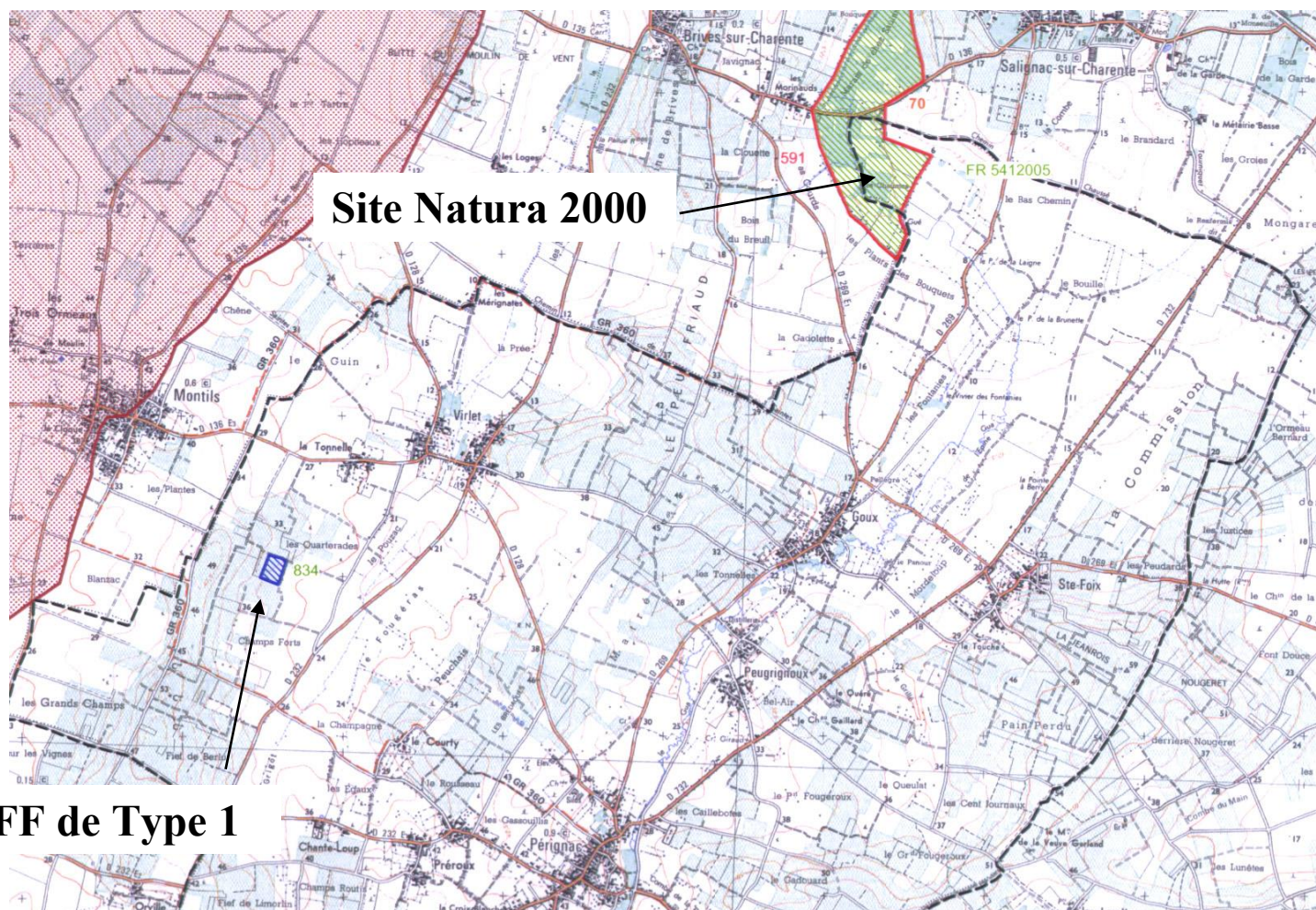
Recommandations pour les 3 ICPE soumises à autorisation :

- Ces installations, même si elles ne donnent pas lieu à nécessité de mise en place de périmètres d'isolement, sont susceptibles de générer des nuisances ou des dangers par définition vis à vis de leur environnement (nuisances sonores, rejets atmosphériques, risque d'incendie ou d'explosion). Il est recommandé de ne pas construire de zones d'habitation à proximité immédiate de ces installations.
- Pour la distillerie de l'ANTENNES, un cordon sanitaire inconstructible de 15 mètres autour des limites de propriété est recommandé. En cas de projet d'extension de l'activité, une étude de danger sera réalisée afin d'établir de nouvelles règles de distance (source DRIRE Charente).

Recommandations pour le silo SYNTEANE soumis à déclaration : Cette installation présente un risque d'explosion de poussières qui pourrait avoir des conséquences sur l'environnement immédiat de ce site en l'absence de maîtrise de l'urbanisation. Il est donc proposé de retenir un périmètre d'isolement correspondant à la hauteur des capacités de stockage et des tours de manutention, sans être inférieur à une distance minimale. Cette distance minimale est de 10 m pour les silos plats et de 25 m pour autres types de stockage (hauteur des parois latérales retenant les produits supérieurs à 10 m). Dans ce périmètre il conviendra de proscrire les constructions suivantes ; Habitations, immeubles occupés par des tiers, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, voies de communication, voies ferrées, ainsi que des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers.

B/ Risques de transport de matières dangereuses liés à la RD 732.

2.4. Mesures de protection environnementales



A / Site NATURA 2000 - Directive Habitat « Moyenne vallée de la Charente » / Site n°70

PROJET DE RESEAU EUROPEEN NATURA 2000 : Directive européenne 92/43/CEE concernant les habitats naturels, la faune et la flore sauvages

NOM DU SITE : Moyenne vallée de la Charente et de la Seugne (N°70)

DEPARTEMENT(S) : Charente-Maritime, Charente

COMMUNES(S) CONCERNEE(S) : Berneuil, Bougneau, Brives-sur-Charente, Bussac, Chaniers, Chérac, Cognac, Colombiers, Courcoury, Crazannes, Dompierre-sur-Charente, Fontcouverte, Geay, La Jard, Le Mung, Les Gonds, Merpins, Montils, Pérignac, Pons, Port d'Envaux, Rouffiac, Saintes, St Bris des Bois, St Césaire, St Laurent-de-Cognac, St Léger, St Sauvant, St Savinien, St Seurin-de-Palenne, St Sever-de-Saintonge, St Vaize, Salignac-sur-Charente, Taillebourg.

SUPERFICIE TOTALE INDICATIVE : 528 ha en Charente ; 6559 ha en Charente-Maritime

DOCUMENT D'OBJECTIFS : Validé

DESCRIPTION ET INTERET DU SITE : Le site qui comprend le lit majeur de la Charente et d'un de ses affluents - la Seugne - constitue la plus grande zone inondable subsistant de nos jours en région Poitou-Charentes. Elle associe sur une quarantaine de kilomètres de son cours moyen un ensemble presque complet des milieux originaux et des formations végétales générés par l'action des crues régulières et prolongées du fleuve : prairies humides inondables à Gratiolle officinale, mégaphorbiaies à Grand Pigamon, marais tourbeux à Marisque, végétation aquatique et rivulaire des nombreux bras du réseau hydrographique, forêt alluviale à Aulne et Frêne et, sur la ligne de coteaux et de falaises calcaires qui bordent la vallée entre Saintes et Cognac, pelouses xéro-thermophiles. Beaucoup de ces groupements végétaux sont le support d'habitats et d'espèces menacés en Europe, certains classés même comme prioritaires (forêt alluviale à Aulne et Frêne, Rosalie des Alpes, Loutre, Vison d'Europe, Cistude, chauves-souris etc...) et confèrent au site un intérêt communautaire. Une grande partie de la zone a par ailleurs été inventoriée comme Zone d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux (Zone d'Importance internationale pour la Conservation des Oiseaux) et au titre des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (nombreuses ZNIEFF) en raison notamment de sa très grande valeur sur le plan botanique (16 plantes protégées au niveau national ou régional, dont 12 menacées en France) et faunistique (45 espèces animales menacées).

EVALUATION DE LA RICHESSE DU PATRIMOINE NATUREL AU SENS DE LA DIRECTIVE :

NOMBRE D'HABITATS NATURELS D'INTERET COMMUNAUTAIRE : 13 (dont 3 prioritaires)

(53 présents en Poitou-Charentes, dont 11 prioritaires)

NOMBRE D'ESPECES VEGETALES ET ANIMALES D'INTERET COMMUNAUTAIRE : 42 (dont 3 prioritaires)

(108 présentes en Poitou-Charentes, dont 4 prioritaires)

Source : DIREN Poitou-Charentes

B / ZNIEFF de Type 1 n°834 Vignes des Quarterades

La ZNIEFF correspond à une parcelle de Vigne qui abrite des pieds d'anémones.

INTERET BOTANIQUE :

Une des trois stations régionales d'Anémone coronaria, espèce méditerranéenne en aire disjointe, inscrite au Livret rouge de la flore menacée en France.

Contrairement aux deux autres stations connues, l'anémone se trouve ici dans une vigne plantée récemment (moins de 10 ans) et témoigne donc de potentialités de cette espèce à coloniser des milieux récents.

C/ Les objectifs de gestion du SDAGE Adour Garonne

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour Garonne définit les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Adour Garonne. Il a été élaboré par le comité de bassin et est approuvé par l'Etat par arrêté du Préfet coordonnateur du Bassin Garonne en date du 6 août 1996.

Dans l'objectif de protection, il y a lieu de porter une attention particulière :

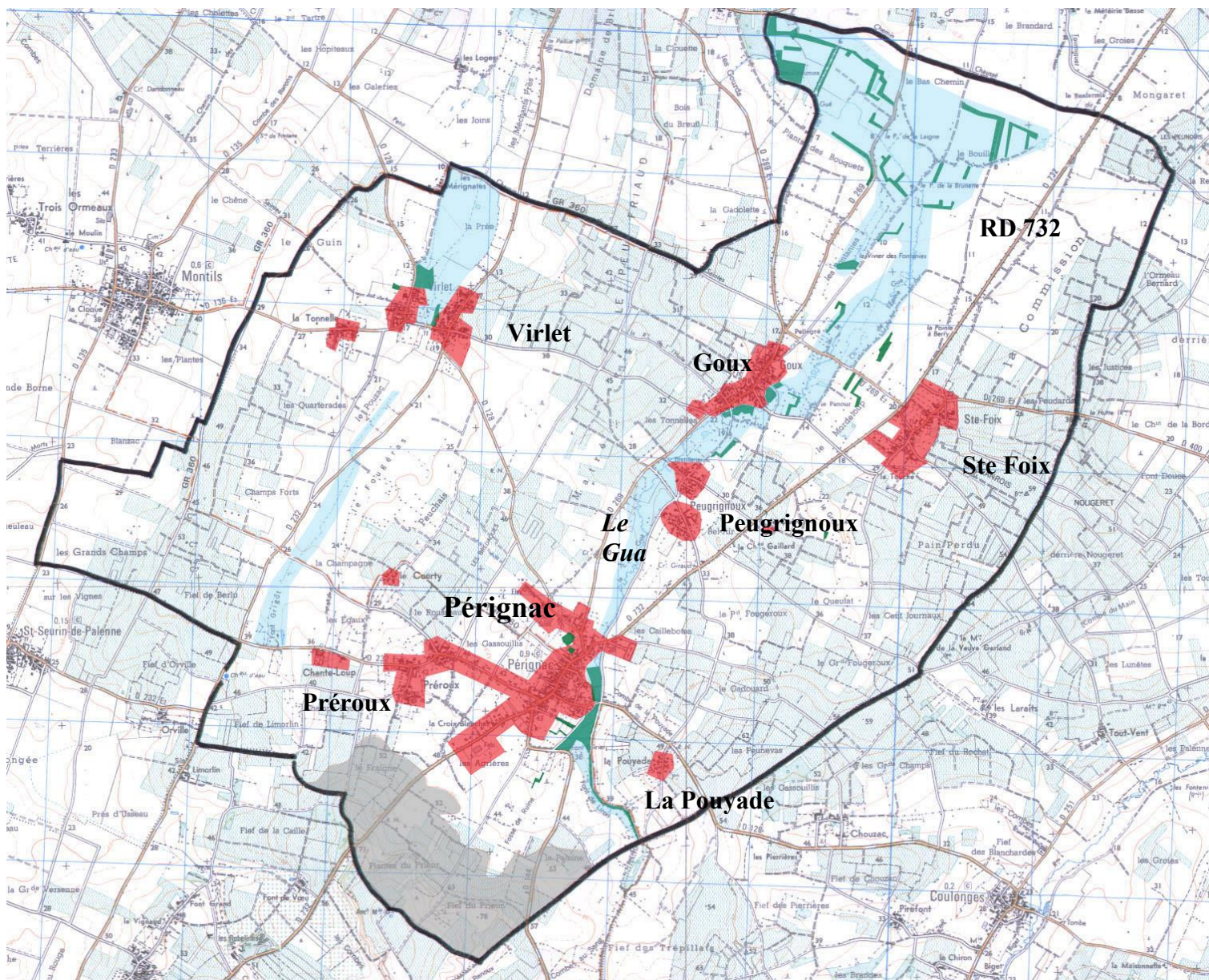
- à préserver la valeur biologique des zones vertes, à maintenir les espaces naturels d'épandage des crues
- à réglementer et gérer une occupation des sols compatible avec le risque d'inondation et le maintien maximal des capacités d'expansion et d'écoulement des crues.

D / Préservation de la ressource en eau potable

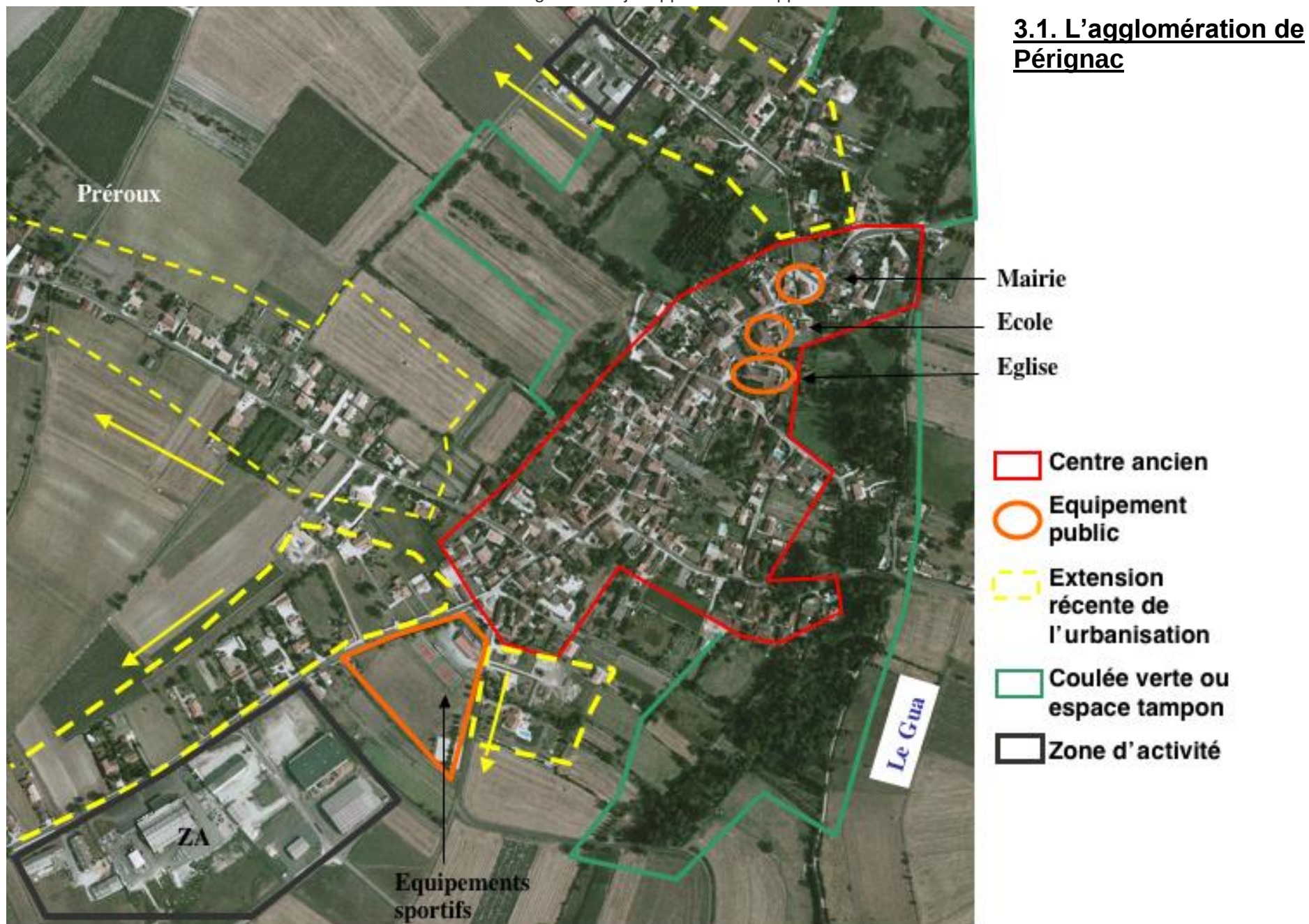
La commune de Pérignac est située dans le **périmètre de protection des usines de traitement des eaux du fleuve Charente (prise d'eau de Coulonges qui donne lieu à une servitude de protection AS1 / secteur général qui concerne la totalité du territoire communal).**

3. Analyse des espaces bâtis et naturels

Approche urbaine, patrimoniale et paysagère



- Espaces bâtis
- Vallée humide
- Boisement
- Talus prononcé





L'avenue de Cognac : axe principal et dense du bourg



L'église en son parvis arboré qui offrent une aération dans le tissu bâti et annoncent la coulée verte du Gua



Vue arrière de l'église : une vue magnifique à préserver

Un « village rue » dense et passager

Le centre ancien de Pérignac se caractérise par une structure bâtie très dense implantée en bordure de l'avenue de Cognac pour former un « village rue ».

L'avenue de Cognac est un axe très passant qui compte un important trafic de poids lourds. Cette circulation laisse peu de possibilité pour profiter du cadre bâti et de l'activité commerciale. La traversée agglomérée a fait l'objet d'un réaménagement de qualité qui compense les nuisances engendrées par le trafic (le caractère routier ne prédomine pas) et impose des vitesses de circulation plus réduites.

Le centre bourg concentre la plupart des commerces et services ce qui lui donne un caractère animé et permet d'identifier la commune comme une véritable « petite ville ».

Le patrimoine bâti du centre bourg est de grande qualité et se compose de maisons de maîtres ou d'anciennes fermes qui structurent l'espace public. Le bâti est en général bien restauré et permet une mise en avant des détails architecturaux très nombreux en façade (corniches, portails, ouvertures). On dénombre cependant quelques devantures commerciales vacantes.

Seule la place de l'église offre une aération à ce tissu bâti très dense. L'église, imposant édifice fortifié, s'y découvre alors. L'espace public sert d'accès à l'école et à la bibliothèque. Le petit parvis enherbé et planté de quelques tilleuls offre un cadre plus verdoyant appréciable dans ce cadre très minéral.

Côté sud-est : une face cachée de qualité entre rues villageoises et coulée verte du Gua

A l'arrière du tissu dense et très passager de la rue de Cognac, le bourg prend des visages cachés plus aérés et arborés. Passée l'église, la vallée verte du ruisseau du Gua se fait rapidement ressentir. Une première prairie offre un écrin remarquable à l'église dont la façade arrière, plus élancée, est magnifique (photo ci-contre).

Par la suite, la coulée verte se fait de plus en plus dense et laisse place à une frange boisée très appréciable qui borde la rivière et entoure la partie sud du bourg. Des jardins cultivés y sont associés. Un réseau de petites voies ou de sentiers permet la découverte de cet espace et sert de lieu de promenade aux habitants et aux enfants (photo ci-contre).

Quelques petites rues transversales permettent d'épaissir le tissu bâti.



**Urbanisation
linéaire et
réaménagement
de la rue de
Prérour.**



**Le chemin
de la Font
St Pierre
bordé de
haies
d'arbres de
haute tige**



Des extensions urbaines linéaires et morcelées en bordure des voies existantes

Le développement urbain de la commune s'appuie sur des extensions linéaires en bordure des voies existantes et notamment en bordure de la rue de Prérour, de la rue de Cognac et de la route de Saintes. Cette urbanisation s'est faite au coup par coup entraînant un certain mitage.

Ce mode d'urbanisation pose un certain nombre de problèmes :

- Il constitue un modèle urbain fortement consommateur d'espace en entraînant le gèle des terrains situés à l'arrière des fronts bâtis qui se retrouvent inutilisables pour la construction ou pour un usage agricole.

- Il pose un problème de sécurité en augmentant le nombre d'accès sur des voies passantes, ce qui contraint souvent les instances publiques à recourir à des solutions techniques pour limiter les vitesses de circulation (dos d'âne).

- Il contribue à une dévaluation de l'espace public qui se trouve borné par une succession de clôtures et portails souvent banalisés et en décalage avec les formes bâties traditionnelles (haies denses de thuyas, grillages, murs).

Il pose des problèmes en matière de gestion des eaux de ruissellement si les eaux de toiture ne sont pas collectées sur la parcelle.

Afin de compenser cet étirement et de relier ces espaces au bourg, les rues de Prérour et de Saintes ont bénéficié d'un retraitement de la voirie et des bas-côtés. Des plantations de végétation basse valorisent l'espace public.

Entre les deux principaux axes de développement linéaires se situe un intervalle paysager de qualité

Entre les deux principaux axes de développement récents de l'urbanisation, une vaste « dent creuse » est formée dans le secteur du Maine.

Un lotissement privé va combler la partie sud du secteur, permettant une urbanisation plus groupée et intégrée au paysage.

Cette entité agricole, toujours en activité, bénéficie d'un cadre paysager de grande qualité formé par une structure de haies et de chemins qui forment une belle zone tampon entre la plaine agricole et le bourg et constituent un lieu de promenade privilégié (photos du haut). La partie basse du secteur de la Moulinette est humide et correspond au lieu de convergence du ruissellement pluvial. Elle abrite plusieurs lavoirs et fontaines. Le secteur est très boisé (peupliers) et correspond à des parcs de propriétés privées clôturés par des murs en moellon (photo ci-contre).

La préservation et la confortation des composantes paysagères de cette arrière-cour du bourg est essentielle. Une confortation urbaine de cette intervalle remarquable peut être envisagée dans les secteurs qui ne nuisent pas à la préservation des secteurs boisés et humides.

Une co-existence compromise entre activité économique et secteurs résidentiels

L'agglomération de Pérignac compte deux zones d'activités dont la confortation n'est pas souhaitable compte tenu des nuisances ou risques qui peuvent être engendrés pour les secteurs résidentiels voisins.

La zone d'activité des Agrières abrite de grosses entreprises qui présentent quelques nuisances pour le voisinage. Son extension n'est pas prévue afin de limiter ces nuisances et de tenir du futur projet de voie de contournement du bourg qui pourrait encercler la zone.

La coopérative de la moulinette, à l'origine implantée en retrait du bourg, est aujourd'hui rattrapée par l'urbanisation. Une confortation de cette zone d'activité qui compte silo et stockage de produits phytosanitaires n'est pas souhaitable.

L'agglomération compte également quelques exploitations agricoles d'importance qui abritent des chais ou distilleries.

Enjeux concernant l'agglomération de Pérignac

- **Maintenir la qualité paysagère et patrimoniale du bourg.**
- **Préserver les espaces d'intérêt paysager et naturel : vallée et coulée verte du Gua, haies et boisements situés au nord du bourg.**
- **Préserver les sentiers piétonniers ou chemins ruraux situés aux abords du bourg.**
- **Limiter l'urbanisation diffuse et linéaire par une meilleure planification d'ensemble des zones à urbaniser.**
- **Comblé en priorité les « dents creuses » urbaines tout en préservant les espaces de qualité paysagère.**
- **Conforter en priorité l'agglomération de Pérignac**
- **Anticiper l'aménagement d'une voie future de contournement.**
- **Limiter les possibilités d'extension des deux zones d'activités situées dans l'agglomération et offrir des solutions de remplacement.**

3.2. Les villages de Prérroux et Le Courty



Le village Prérroux est constitué de trois petits hameaux groupés, aujourd'hui rattachés à la zone agglomérée de Pérignac.

La partie sud-ouest de Prérroux est secondée d'un secteur bocager présentant un intérêt paysager.

Le secteur compte encore quelques exploitations agricoles, dont une implantée récemment.

Le secteur est également secondé par deux entités bâties remarquables constituées par la demeure de Chante Loup à l'ouest et du promontoire du Courty, petit hameau groupé implanté sur une butte.



La demeure de Chante Loup marque une entrée de qualité au secteur bâti de Prérroux

3.3. Le village de Goux



Une entrée nord de qualité

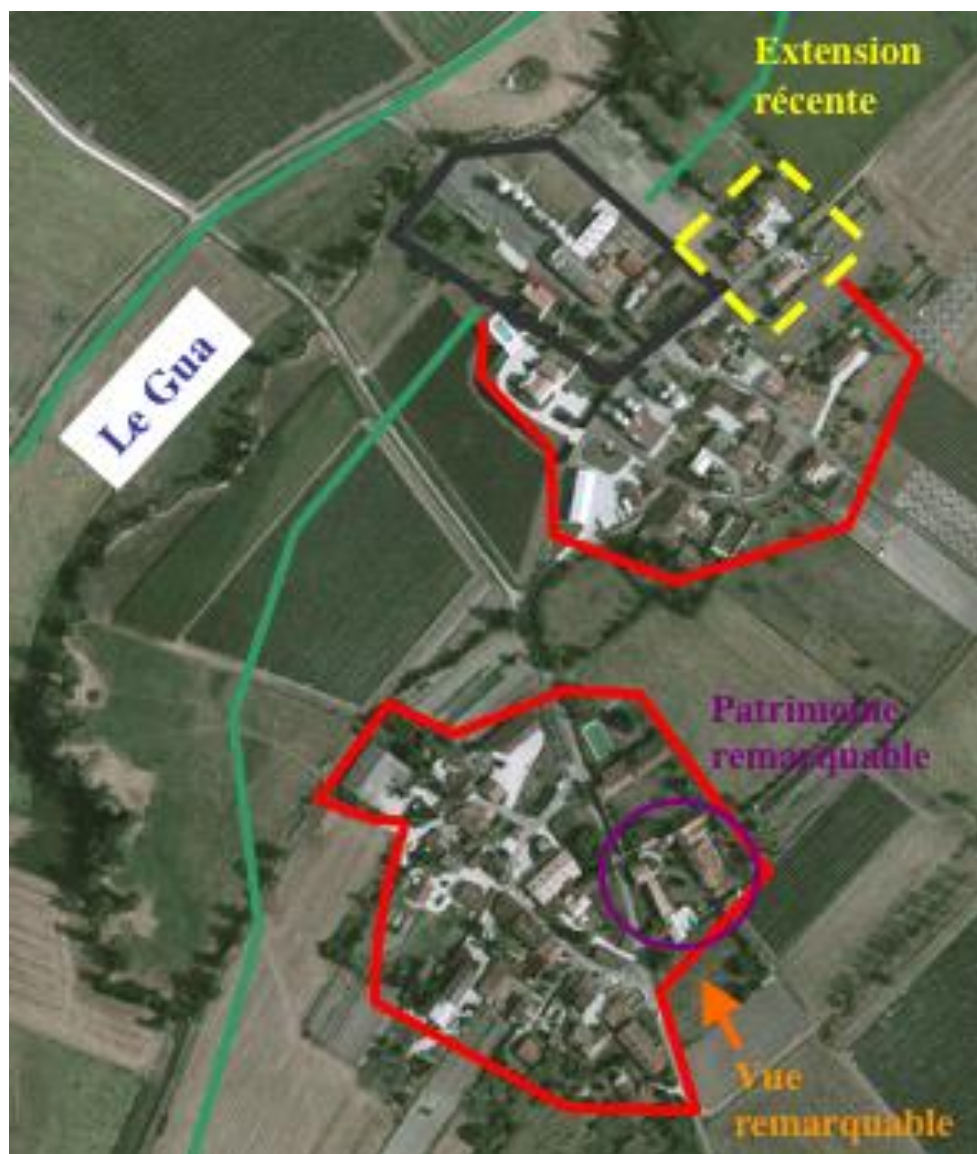


La rue principale

Goux : un véritable bourg en « village rue » au tissu bâti relativement dense.

L'habitat est très concentré et se compose de maisons rurales, de maisons de maîtres, de fermes sur cour ou longitudinales qui présentent des implantations majoritairement sud-est ou sud-ouest, perpendiculaires ou parallèles à la rue principale (voir lignes de faîtage en rouge). Le village abrite un patrimoine bâti de grande qualité, très peu dénaturé par la présence de constructions neuves. Certaines bâtisses souffrent néanmoins d'une restauration trop rigide ou d'abandon. Le village est bordé par la vallée humide du Gua qui est très peu perceptible depuis la rue principale. La végétation des cours, vergers et arbres d'ornement appuient la beauté et le caractère rural du village et compense sa densité. Le village a une activité agricole prédominante toujours d'actualité. Les quelques constructions contemporaines se situent en entrées sud-ouest du bourg et sont bien intégrées. L'entrée nord est de qualité et marquée par quelques boisements.

3.4. Le village de Peugrignoux



Une ferme imposante marque l'entrée sud du village



La distillerie de l'Antenne

Peugrignoux : un hameau composé de deux entités bâties de forme relativement groupée.

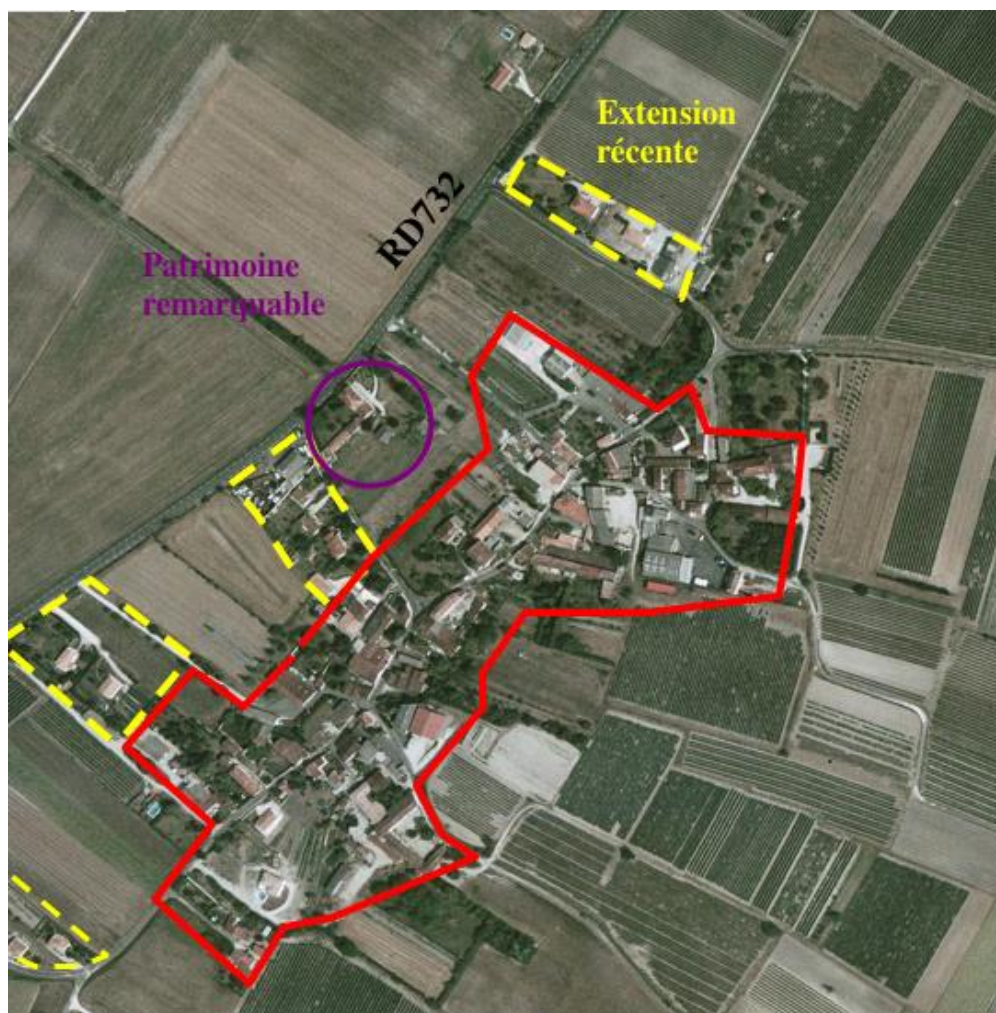
Le village abrite un patrimoine bâti de qualité dont une imposante ferme qui marque majestueusement l'entrée sud du hameau (photo du haut).

Le village a également une activité agricole pré-dominante et compte une importante distillerie ainsi que des chais et citernes de stockage d'alcool (photo du bas).

Le village est bordé par la vallée du Gua qui se distingue uniquement par la légère dépression du relief et par la végétation qui borde le ruisseau.

Le village ne compte quasiment pas de constructions neuves, excepté en partie, 20
nord du hameau, non loin de la distillerie.

3.5. Le village de Sainte-Foix



Sainte-foix : un hameau groupé implanté à flanc de coteau en surplomb de la RD 732.

Le village compte également un patrimoine bâti de qualité composé de simples maisons rurales (photo du bas) comme d'imposantes fermes, dont celle, remarquable, qui se situe en contre-bas du bourg. Le tissu bâti est plus diversifié et moins ordonné que ne l'est celui de Goux, village de la même taille. Certaines rues fleuries valorisent l'espace public et appuient le caractère rural du hameau (photo du haut).

Le village a une activité agricole pré-dominante et compte de grosses exploitations viticoles et de nombreux chais. On regrette parfois la rigidité de certaines cours de fermes, bitumées pour le besoin des imposants engins agricoles.

Le village compte plusieurs axes de développement urbain qui restent cependant très circonscrits. Ces derniers tendent à rejoindre la RD 732.

3.6. Le village de Virlet



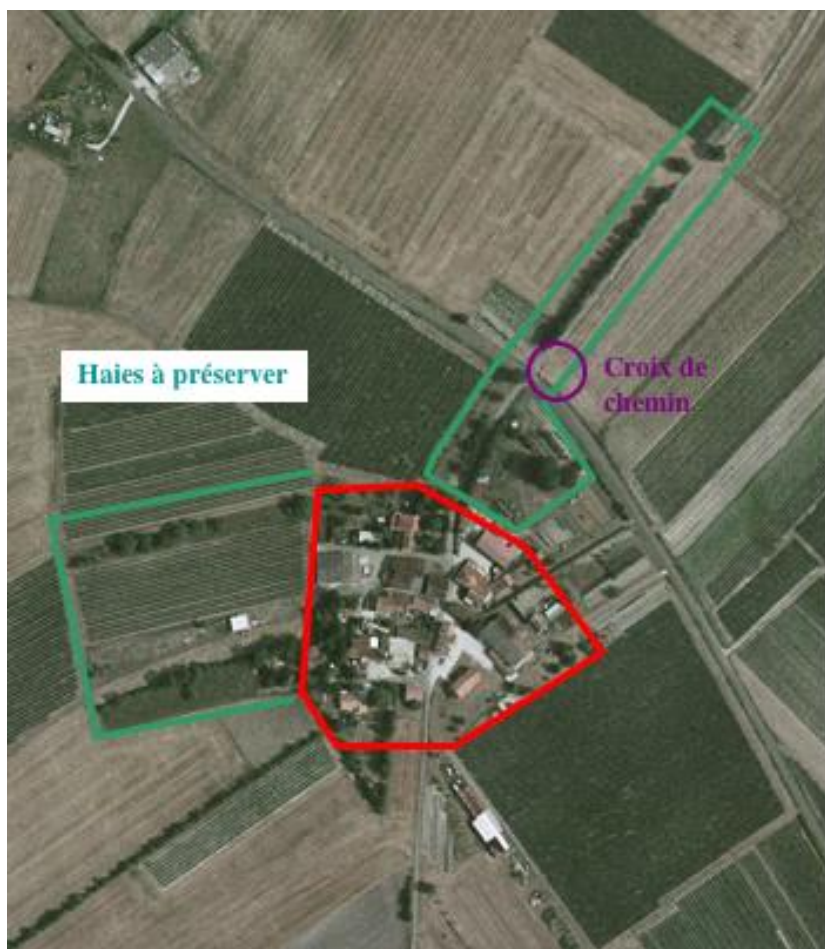
Virlet : un hameau composé de deux entités tournées vers une coulée verte humide.

Le bâti est très riche (maisons de maîtres, anciennes fermes) et le paysage très verdoyant et agréable (vergers, parcs, massifs boisés, vallée humide). (photo du bas). Les parties anciennes des bourgs ont un caractère rural affirmé peu entachées de stigmates contemporains. Le traitement de la voie liaison entre les deux entités constitue une bonne référence : fossés engazonnés en pente douce (photo du haut).

Même si le village compte quelques grosses exploitations agricoles, on est loin de la concentration de cette activité en comparaison des hameaux de Goux et Ste Foix.

Le village compte deux axes de développement urbain qui donnent directement sur la plaine agricole ouverte et qui pourraient présenter un intérêt paysager si les abords étaient plus attrayants. En paysage ouvert, les plantations de haies champêtres en limite de terrain sont nécessaires afin de bien intégrer les constructions et de former une zone de transition avec les parcelles agricoles.

3.7. Le village de La Pouyade



La Pouyade est un petit village groupé situé au sud de l'agglomération de Pérignac.

Le village est quasiment exclusivement agricole et compte quatre exploitants ainsi qu'un projet d'implantation.

Quelques haies bocagères subsistent encore aux abords du hameau, constituant un secteur de qualité paysagère.



Enjeux concernant les hameaux

- Maintenir la grande qualité paysagère et patrimoniale des hameaux et leur identité propre.
- Préserver les entrées de bourg de qualité et les vues remarquables (entrée nord de Goux, entrée sud de Peugrignoux). Maintenir les coupures d'urbanisation de qualité (vallée verte de Virlet)
- Préserver les espaces d'intérêt paysager et naturel : vallée et coulée verte du Gua aux abords de Goux et Peugrignoux, haies et boisements de Virlet.
- Maintenir l'identité rurale des hameaux en évitant les aménagements trop rigides et en préservant le caractère simple des voies et chemins (fleurissements, bordures engazonnées, haies).
- Limiter l'urbanisation en continuité des grosses exploitations agricoles, notamment celles abritant chais importants ou distilleries.
- Limiter l'urbanisation linéaire le long des voies, surtout en paysage ouvert. Des extensions limitées situées en continuité d'espaces déjà urbanisés ne présentant pas d'intérêt paysager particulier sont cependant possibles mais de manière très limitées. Ce type d'urbanisation, s'il est incontournable dans certains secteurs, doit être compensé par un traitement très encadré des abords des constructions (haies champêtres plutôt que clôtures maçonnées, plantations obligatoires dans le jardin et côté rue).
- Favoriser les zones de transition entre les espaces bâtis (et surtout ceux contenant des constructions neuves) et les espaces agricoles (intégration paysagère, prévention sanitaire).

3.8. La plaine agricole



Vues de la partie nord-ouest de la commune : les points hauts permettent d'apprécier l'étendue de la plaine agricole



Les talus en partie sud de la commune ferment le regard au loin

Un paysage ouvert

Outre ses espaces bâtis remarquables et très groupés, Pérignac se caractérise par une vaste plaine agricole (céréalière et viticole) qui témoigne du caractère agricole prédominant sur la commune.

Les points hauts de la commune permettent d'apprécier cette immensité, rythmé par un parcellaire très vaste qui alterne entre secteurs viticoles et champs cultivés.

Le paysage y est très ouvert et se trouve rarement fermé, excepté par les talus qui marquent les limites sud et sud-est de la commune.

Rare sont les boisements qui animent ces immenses espaces ouverts. Les réseaux de haies ont disparus excepté aux abords des fonds humides.

Un peu plus d'une dizaine de kilomètres de haies a été planté sur la commune.

Dans ce paysage ouvert, depuis les points hauts, le regard se porte sur la géométrie des parcelles et la variation des couleurs en fonction des saisons.

Les motifs associés aux paysages ouverts



Dans ce paysage ouvert, le moindre élément isolé (arbre, château d'eau, bâtiment) ou linéaire (haie, alignement d'arbres) marque un repère visuel et donne une échelle au territoire. Sur la photo ci-contre un peuplier et le château d'eau de la commune se répondent et forment un cadre au paysage.

Les repères arborés (arbres, haies, bosquets) apportent des notes qui animent, soulignent, ponctuent, structurent ces grands paysages.

L'alignement de platanes qui borde la partie sud de la RD 732 est caractéristique des paysages de grande plaine et constitue un repère tout à fait remarquable qu'il est souhaitable de préserver, voir de prolonger (partie nord, voie de contournement ?).

Motif caractéristique de la région, quelques bosquets de pins animent le paysage (photo du bas). Leur implantation est souvent liée à des secteurs difficiles à cultiver (talus calcaires). Parfois, ils restent associés à des secteurs bâtis.

Arbres isolés, « bouquets d'arbres », alignements d'arbres de hautes tiges en bordure de voie sont autant de « motifs » paysagers associés aux grands espaces ouverts. Leur conservation et leur confortation permettent de maintenir ou de reconquérir une qualité paysagère. Leur rôle est également primordial comme facteur d'intégration des constructions neuves et comme élément de transition entre secteurs bâtis et agricoles.

Un paysage fragile : constructions neuves en paysage ouvert et gestion des zones de transition



L'ouverture du paysage rend celui-ci « fragile » puisque tout élément devient visible.

Les constructions agricoles (silos, hangars) restent les plus visibles. A noter sur la commune un immense hangar de stockage de paille à la Tonnelle dont le bardage métallique blanc est très visible notamment l'hiver lorsque les sols sont nus. A noter également la haie de thuyas qui marque une barrière visuelle (« béton vert ») en total rupture avec l'ouverture du paysage et les références boisées locales.

La photo ci-contre montre deux contre-exemples significatifs : le bardage en bois du hangar en premier plan permet un impact réduit dans le paysage. Sa teinte ne s'oppose pas aux teintes plus sombres des sols labourés. Le hangar métallique a un bardage de couleur clair et vif, donc très visible, qui appelle une compensation par quelques plantations (d'essences locales et surtout pas de résineux).



Autre écueil de ces paysages ouverts, les maisons neuves implantées en limite d'urbanisation et le long des voies. Une transition végétale est nécessaire afin d'assurer une transition douce, une bonne intégration paysagère et une protection sanitaire face aux intrants chimiques. Sur la photo ci-contre, prise près de Virlet, la construction neuve ne s'intègre pas au paysage. Une simple haie champêtre composée d'essences locales et diversifiées aurait permis cette intégration tout en prolongeant les boisements voisins.



Fonds humides et traces de l'eau



La vallée du Gua à la sortie du bourg de Pérignac. Le maïs a remplacé les prairies humides



Le font humide de Font Grigot repérable par une culture de peuplier très localisée



Le font humide de Font de Liron constitue une coulée verte naturelle appréciable et atypique située au pied du talus calcaire qui marque le point culminant de la commune

L'eau est peu présente sur la commune et n'est visible que par la végétation relique qui lui est associée : peupliers ou freines bordent les quelques ruisseaux permanent (Gua) ou temporaires (Font Grigot).

Le réseau de haies traditionnellement associé dans ces fonds humides a quasiment disparu, excepté en partie nord de la commune (zone inondable) et en partie sud aux abords du Fond de Liron (photo ci-contre).

La gestion de la ressource en eau est une problématique importante sur la commune compte tenu de l'activité agricole (drainage et mise en culture des prairies humides, sécheresse, risque fort d'érosion et de lessivage des sols).

Enjeux concernant la plaine agricole

- Préserver les espaces d'intérêt paysager et naturel : boisements (dont zone Natura 2000), bouquets d'arbres, haies, vallée et coulée verte du Gua, fonds humides (Font Grigot, Font de Liron, prairies humides).
- Tenter de préserver la ressource en eau en protégeant les abords des ruisseaux permanents et temporaires (bandes enherbées, haies, maintien des dernières prairies).
- Maintenir et renforcer les motifs paysagers qui animent et structurent les paysages ouverts : haies, arbres isolés, bouquets d'arbres, pins, alignements d'arbres en bordure de voie...
- Favoriser les zones de transition entre les espaces bâtis (et surtout ceux contenant des constructions neuves) et les espaces agricoles (intégration paysagère, prévention sanitaire) par des bandes boisées (haies champêtres, plantations locales) en limite des secteurs bâtis. Proscrire les essences denses et persistantes telles le thuyas, le laurier cerise...
- Inciter une meilleure intégration des constructions agricoles neuves en paysage ouvert : bardages bois, teintes plutôt sombres.
- Préserver l'activité agricole et les terres à forte valeur agronomique.

4. Architecture locale et recommandations

4.1. La typologie architecturale



Maison de ville à Pérignac sur trois niveaux avec détails en façades et grande symétrie dans les ouvertures.



Le bourg de Pérignac compte différentes typologies bâties que se soit en volume, hauteur et matériaux



Maison de maître de la fin du XIX^e dans le bourg de Goux.

Le bourg de Pérignac abrite un patrimoine bâti très riche et diversifié composé d'imposantes bâtisses pour la plupart du XIX^{ème} sur deux à trois niveaux et qui présentent de nombreux détails en façade.

Dans la rue principale et les parties denses, les bâtisses sont implantées en bordure de voie, excepté pour certaines fermes dont l'accès se fait par un porche et dont le bâti a une forme longitudinale ou carrée tournée sur une cour (maison principale, dépendances, chais).

Dans les bourgs de Goux, Ste Foix et Virlet, le tissu bâti est un peu moins dense ce qui laisse plus de souplesse dans les modes d'implantation (façade sur rue ou implantation perpendiculaire à la voie à l'alignement ou en retrait). Les pièces à vivres sont généralement orientées au sud, sud-est afin de bénéficier de l'ensoleillement.

La typologie saintongeaise se caractérise par une simplicité de volume, des ouvertures symétriques plus hautes que larges munies de volets battants en bois peints de couleur lumineuse (tons blanc-cassé, gris, bleu charrette, vert passé).

La toiture, à deux versants souvent dissymétriques (à deux ou trois pans ou à croupes) est couverte de tuiles canal de teintes panachées.

Certaines bâtisses de la fin du XIX^{ème} diffèrent de part leur volume ou leur toiture (tuiles mécaniques / photo de droite, ardoises / photo du bas).



Une simplicité et une harmonie qui fait le charme des maisons saintongeaise même les plus modestes (Ste Foix)



Maison de bourg plus rurale dans le secteur de Prérout sur un niveau plus comble. La clôture est formée d'un muret bas surmontée d'une grille métallique. Les plantations mettent en valeur l'édifice.



La glycine qui court en façade participe à la beauté de l'ensemble et rafraîchit les pièces à vivre l'été (Virlet)

Les façades des maisons de maîtres sont parfois composées entièrement de pierres de taille, mais généralement, ce matériau noble est utilisé simplement pour les encadrements et les pierres de chaînage. Le moellon enduit au sable et à la chaux est d'usage pour les pignons et les façades de la plupart des maisons. L'enduit est affleurant et sans sur-épaisseur laissant apparaître les têtes de moellon et arrivant au nu des pierres de taille.

Les demeures les plus riches sont agrémentées, en façade, d'éléments de modénature qui témoignent d'une richesse passée : bandeau, corniches moulurées, linteaux ouvragés.

Les abords sont traditionnellement très paysagers : une glycine ou une vigne court souvent sur la façade afin d'apporter un ombrage bénéfique durant les périodes les plus chaudes. La végétation sur fond de pierre ou d'enduit clair souligne la qualité des façades et apporte une harmonie très appréciable.

La cour est le plus souvent agrémentée d'arbres d'ornement (tilleul, palmier, marronnier, chêne) et de plantations champêtres (fleur, massifs, arbres fruitiers) qui forment parfois des compositions magnifiques.

La clôture peut être imposante en milieu dense ou pour les grandes demeures (murs hauts en moellon ou pierre de taille, porches, portails et piliers imposants... En milieu plus rural, la clôture est peu présente et beaucoup plus discrète composée d'un simple muret (surmonté ou non d'une grille métallique) ou d'une haie champêtre. Le portail est simple en bois ou en métal.

4.2. Recommandations en matière de restauration



Attention aux écueils de restauration trop rigides qui dénaturent ce patrimoine si précieux et non renouvelable. Sur la photo ci-contre, un exemple de restauration des années 50 aujourd'hui heureusement peu fréquente : les proportions des ouvertures ont disparues ainsi que les volets. L'enduit en ciment type industriel recouvre indifféremment pierres de taille et moellons.

Cette problématique est complexe pour les bâtiments agricoles anciens qui subissent des adaptations souvent désastreuses (extension en parpaing non enduits ou en bardage métallique, destruction des ouvertures, consolidations en béton...). Par exemple, sur la photo ci-contre prise à Goux, un enduit sur le parpaing ou un bardage en bois aurait permis une extension plus discrète. L'essentiel est de préserver l'avenir en évitant les transformations irréversibles.

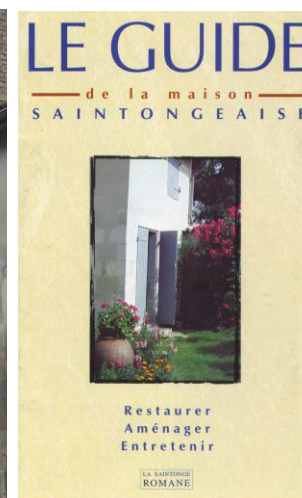
Toute opération de restauration ou d'adaptation d'une maison ancienne demande un savoir faire réel qui doit s'appuyer sur : des conseils de professionnels (architectes, CAUE) et des outils d'information tel le « guide de la maison saintongeaise ».

Pour plus d'informations :

- « Le guide de la maison saintongeaise ; Restaurer, Aménager, Entretien ».
- « Haute Saintonge, son patrimoine et ses jardins » Communauté de Communes de Haute Saintonge.
- Conseils architecturaux sur le site du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine : www.culture.gouv.fr/sdap17
- Conseils et rendez-vous (permanences locales) auprès du C.A.U.E. 17, tél : 05 46 31 71 90



Ci-contre un exemple de bonne restauration : tous les éléments d'origine ont été conservés. L'enduit n'est pas trop épais et affleure les pierres de taille laissées apparentes. La couleur bleu-pâle des volets et portes est lumineuse et de qualité.



5. Histoire et patrimoine

5.1. Histoire de la commune

La commune garde des traces d'occupation humaine remontant aux âges du bronze et du fer. La grande plaine de la Commission est riche de ses vestiges. De nombreux sites gallo-romains sont conservés à la Bouille, Les Chaumes, Ganant, au chemin de l'Epine, aux Mérignates, au Mas-Ganiaud. Les places fortes de Merpins et de Pons sont l'enjeu d'affrontements entre Anglais et Français au XII^e siècle. Salignac, Louzignac et Prunelais dépendent alors de Pérignac, qui est un lieu de passage obligatoire des anglais ou des français entre Pons et Merpins. Au XVII^e siècle, la population s'élève à 1879 habitants puis diminue pendant près de deux siècles.

5.2. Patrimoine protégé et patrimoine remarquable



*** Patrimoine protégé**

L'église Saint Pierre est un Immeuble classé monument historique le 21/01/1907.

L'édifice a été édifié au XII^e et XIII^e siècle et a été fortifié au XVI^e siècle durant la guerre de cent ans (meurtrières percées). La façade comprend une galerie inférieure constituée d'une arcature comptant treize arcs à colonnette fines et pilastres étroits. Les compartiments abritent la vierge et les douze apôtres. Une telle galerie est unique dans l'ouest de la France.

Cette classification donne lieu à une servitude de protection (AC1) dans le périmètre d'un rayon de 500 mètres à partir de tout point de l'édifice.

A l'intérieur de cette aire, tout type de travaux est soumis à l'avis (simple ou conforme en fonction de la co-visibilité) de l'Architecte des Bâtiments de France.

*** Patrimoine remarquable non protégé**

La commune compte un patrimoine très riche allant de la simple maison rurale à la maison de maître plus imposante.

Parmi les demeures remarquables par leur imposante posture (maison d'habitation, dépendances, porches, clôtures, parcs...), on recense :

- d'imposantes fermes situées dans les bourgs de Pérignac (ex : ancienne maison forte située 18 av de Cognac), Goux, Ste Foix et Virlet
- le domaine de Chante-Loup (photo ci-contre),
- le domaine situé à l'entrée de Peugrignoux (photo du haut page suivante),
- A noter également les calvaires ou croix de chemin relativement nombreux sur la commune (photos ci-contre) dont le calvaire situé dans la rue de Cognac au croisement de la RD 144 (pèlerins de St Jacques de Compostelle).

Les imposants porches (photo page suivante / rue de Cognac) font également parti de ce patrimoine remarquable





5.3. Petit patrimoine rural



La commune détient également un important « petit patrimoine » lié à des usages anciens de la vie quotidienne qui se compose de puits, de lavoirs, et de dépendances agricoles qu'il est bien entendu primordial de conserver et si possible de mettre en valeur.

- Granges , chais sont nombreux sur la commune et doivent faire l'objet de la même attention que les bâtiments principaux (chais noirci par la « part des anges » ci dessus à Ste Foix / photo de droite)

- Puits : La commune compte de nombreux puits qui se situent dans l'enceinte des propriétés ou en bord de voie (photo de gauche).

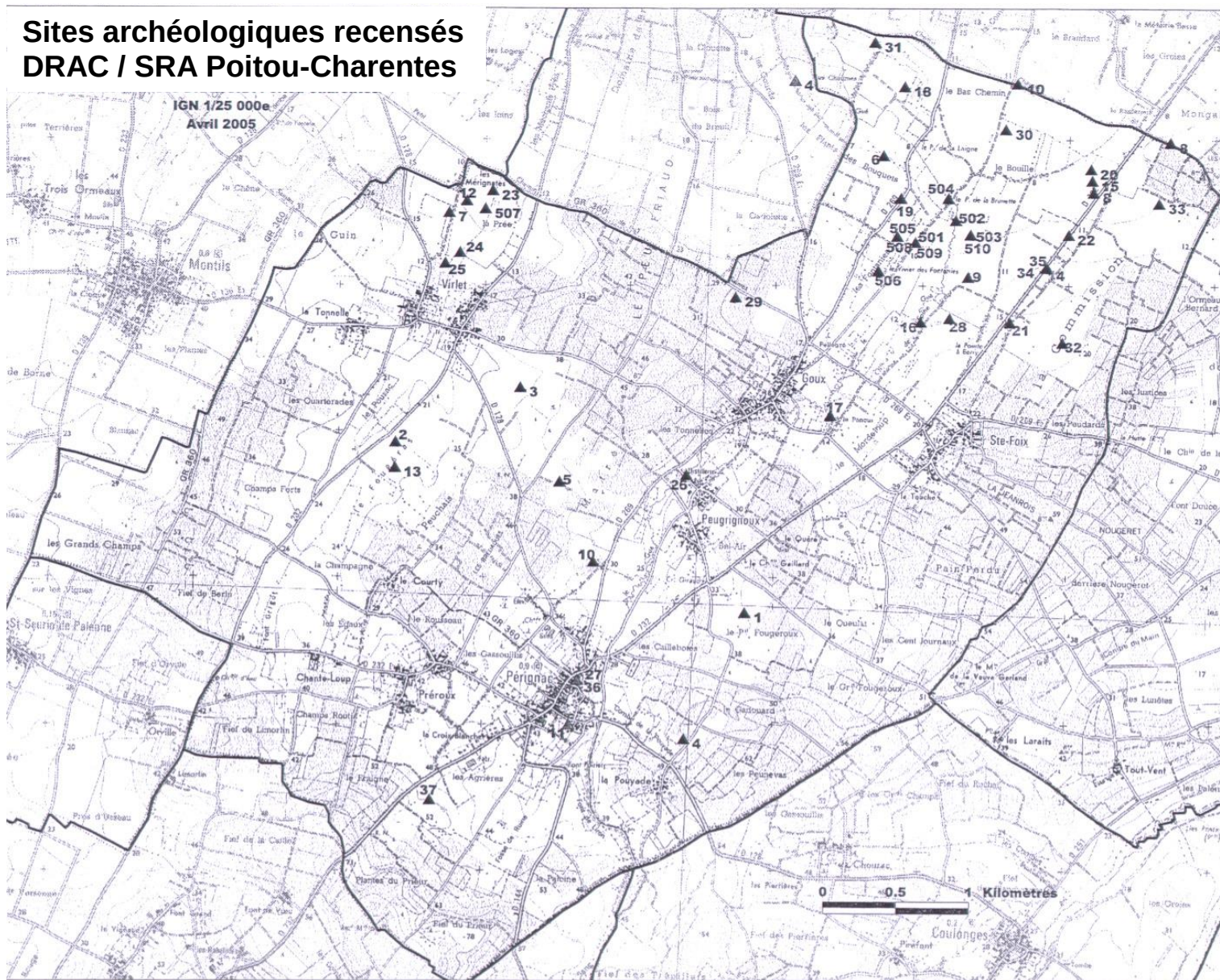
- Lavoirs, fontaines : La commune compte un lavoir (photo du centre) et une fontaine

- Abreuvoir, abris pour animaux, ériers en pierre... sont autant d'éléments du petit patrimoine liés aux modes de vie passés qui sont présents au sein des propriétés privées.

Bureau d'Etudes PERNET SARL

5.4. Patrimoine archéologique

Sites archéologiques recensés DRAC / SRA Poitou-Charentes



* La commune compte de nombreux sites archéologiques qui font l'objet d'un recensement précis par la DRAC. Ces sites sont répartis sur l'ensemble du territoire communal mais se trouvent en nombre concentré au nord de la commune (voir carte ci-contre).



Seuil communal général : supérieur à 30000 m² (en dehors des zones indiquées ci-dessus)

Zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique archéologique peuvent être prises
Voir annexe n°6.3

Extrait de l'arrêté du 8 novembre 2006 :

Sur l'étendue de la commune de Pérignac sont définis deux types de zones géographiques figurées sur les documents graphiques annexés au présent arrêté :

- **dans la zone géographique « A »** (Le Bourg de Pérignac, Font de Liron), toutes les demandes de permis de construire (y compris les déclarations de travaux), de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté devront être transmises au Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie, 102 Grand-Rue, 86020 POITIERS Cedex) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles ;
- **dans la zone géographique « B »** (Les Mérignates, La Prée, Virlet, Les Chaumes, Les Plants des Bouquets, Le Bas Chemin, Le Bouille, Les Fontaines, Le Pré de la Brunette, La Commission, La Pointe à Berry, Les Peudards, Goux, Le Panour, Le Mordeloup, Peugrignoux, Bel-Air, Croix Giraud), les demandes de permis de construire (y compris les déclarations de travaux), de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté devront être transmises au Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie, 102 Grand-Rue, 86020 POITIERS Cedex) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 2000