

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

1.1

commune de :

PERIGNAT-ès-ALLIER

SCP D'ARCHITECTURE DESCOEUR F&C
DEA D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
49 rue des Salins
63 000 Clermont-Ferrand
TEL: 04-73-35-16-26
Fax: 04-73-34-26-65
E-Mail: SCP.DESCOEUR@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

MODIFICATIONS - REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

- Prescription

Délibération du conseil municipal
du :

- Arrêt du projet

Délibération du conseil municipal
du :

- Approbation

Délibération du conseil municipal
du :

- 1 _____
- 2 _____
- 3 _____
- 4 _____
- 5 _____
- 6 _____

TABLE DES MATIERES

Définition du P.A.D.D.page 3

Orientations générales du territoire communal.....page 5

A) Préservation des paysages et de l'environnement

B) Les projets d'urbanisation future

1 - L'artisanat et l'industrie

2 - Projet à vocation environnementale, pédagogique
et touristique

3 - L'agriculture

4 - L'habitat

C) Aménagement durable: préservation et aménagement du
centre bourg

- Conclusion.....page 17

Définition du P.A.D.D / Généralités.

Selon l'article R 123-3- Décret n°2001-260 du 27 mars 2001 (revu par la loi du 2 juillet 2002) modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit obligatoirement, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L110 et L121.1, des orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et de l'environnement.

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable peut porter sur tous les domaines de l'urbanisme visés à l'article L123-1.

Dans ce cadre, il comporte un contenu facultatif qui peut préciser :

- ✦ les mesures de nature à préserver les centres villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux
- ✦ les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles
- ✦ les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer

il peut également :

- ✦ préciser les mesures envisagées pour assurer les diversités commerciales des quartiers
- ✦ prévoir les conditions d'aménagement des entrées de ville en prenant notamment en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages
- ✦ préciser les mesures envisagées pour la préservation des paysages et de l'environnement ainsi que les projets d'aménagement.

La loi du 2 juillet 2003, dite loi "Urbanisme et habitat" (loi n°2003-590, JO du 03-07-2003) réforme le code de l'urbanisme en modifiant des dispositions qui avaient été introduites par la loi du 13 décembre 2000, dite loi "SRU".

La loi Urbanisme et Habitat ne rend plus opposable le PADD aux autorisations d'urbanisme.

Désormais, seul le règlement du PLU et des documents graphiques sont opposables aux autorisations d'occupation du sol.

Le PADD a pour fonction exclusive **de présenter le projet communal pour les années à venir.**

C'est un document simple,
accessible à tous les citoyens,

qui permet un débat clair au conseil municipal.

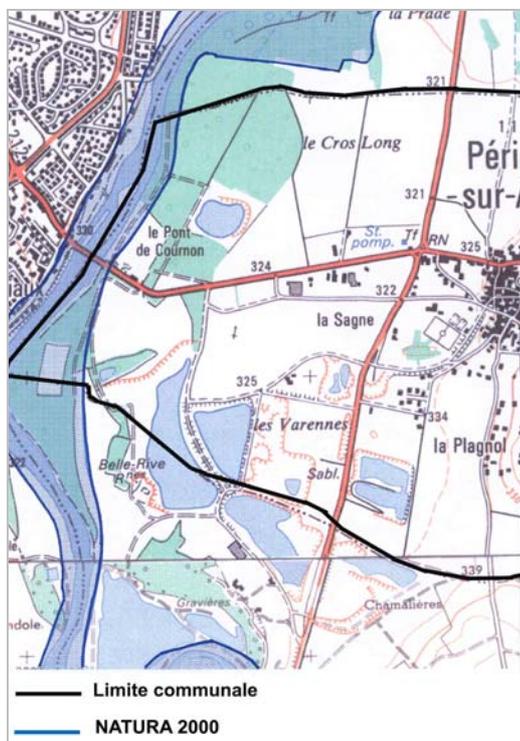
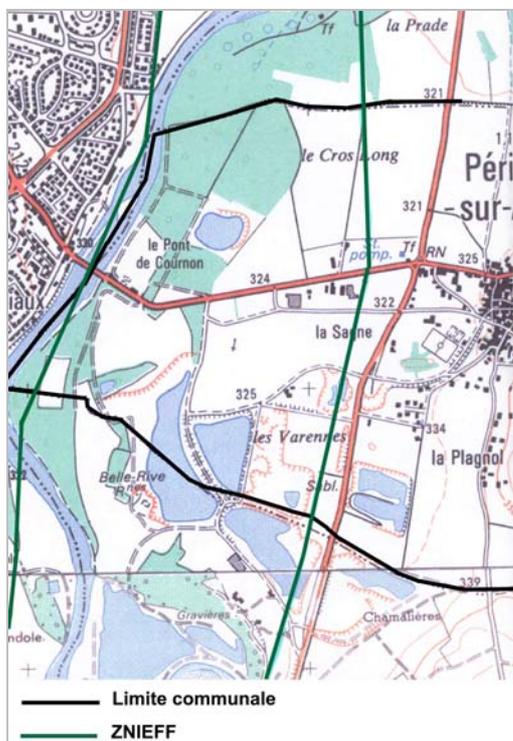
Allégé d'un contenu juridique, le PADD a une place capitale. La démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité.

Il est la "clef de voûte" du PLU; les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et règlement) doivent être cohérentes avec lui.

ORIENTATIONS GENERALES DU TERRITOIRE COMMUNAL

A - PRESERVATION DES PAYSAGES ET DE L'ENVIRONNEMENT

La rivière Allier et sa forêt alluviale constituent une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (couloir de migrations ornithologique, zone de nidification des espèces).



Le Plan Local d'urbanisme, par un classement N, prend en compte la préservation des paysages et de l'environnement.

C'est également un site répertorié au réseau NATURA 2000, réseau Européen qui doit permettre d'assurer la protection et la mise en valeur de la faune et la flore sauvage au titre de la directive Habitat.

En outre, le sous-sol représente une réserve en eau potable importante pour l'agglomération clermontoise captée en aval.

En appui de Natura 2000 et de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique, la volonté politique est de développer une zone Ecopôle.

L'analyse de l'état de l'environnement met en évidence des qualités paysagères avec un intérêt floristique et faunistique important, en particulier dans le secteur Sud le long de l'Allier. Ce territoire peut développer une entité écologique forte. Dans le cadre de la réhabilitation des carrières, une étude d'aménagement à vocation environnementale, pédagogique, et touristique est conduite.

Celle-ci se fait en liaison avec les deux EPCI de Murs és Allier et Gergovie Val d'Allier. Le Grand Clermont a retenu cette zone dite de l'écopôle comme espace stratégique de projet.

La mise en valeur de cet environnement est d'intérêt général et concourt à l'objectif de Développement Durable (article L110-1 du Code de l'Environnement).

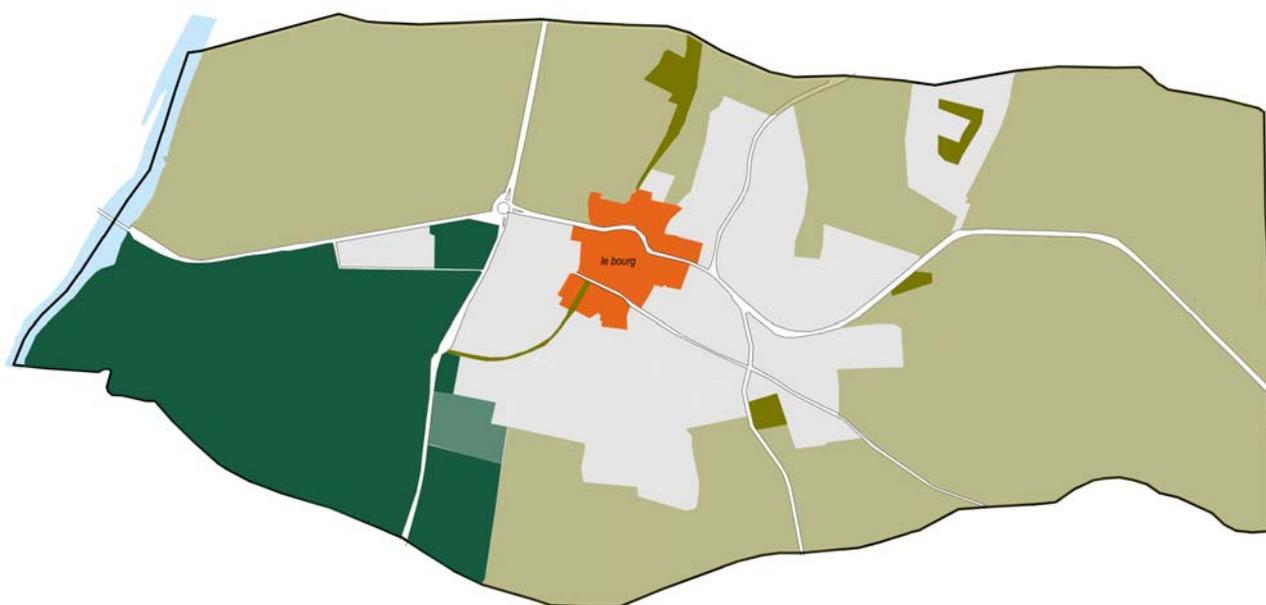
Par ailleurs, la commune souhaite préserver la qualité de son site et maintenir l'extension du village dans les limites de ses structures paysagères. En étant attentif aux perceptions du village, la volonté est de le maintenir dans un écrin végétal.

Des éléments structurants viennent en complémentarité des zones N qui sont des espaces essentiellement boisés et classés.

Il y a une volonté particulière de maintenir une limite végétale le long de "la Lichère" - "le Macarot" et "la Sagne" afin de préserver l'intérêt de la perception paysagère du village en venant de Cournon.

PRESERVER: LE PAYSAGE

schéma de principe



- Centre bourg - habitat ancien
- Paysage protégé - future zone Ecopôle à aménager
- Zone d'équipements Ecopôle - à aménager
- Zone naturelle - à protéger
- Élément paysagé - à préserver

B - LES PROJETS D'URBANISATION FUTURE -

1 – L'ARTISANAT ET INDUSTRIE

La politique retenue est de conforter les activités existantes sur la commune.

Dans ce domaine, la commune ne possède pas les compétences définies par la Communauté de Commune.

La confortation des activités existantes passe par un traitement paysagé important dès l'entrée de Pérignat (côté Cournon). L'étude de la traverse réalisée à la demande de la communauté de commune de "Murès Allier" traite de cette question.

2 - LES PROJETS D'AMENAGEMENTS FUTURS - ECONOMIQUE, TOURISTIQUE ET PEDAGOGIQUE

Dans le cadre de la réhabilitation des carrières, une étude est conduite par le SEAT (Syndicat d'Etude d'Aménagement Touristique Mursès Allier / Gergovie Val d'Allier).

Ce projet est à vocation environnementale, pédagogique, et touristique. Il a l'avantage supplémentaire de protéger la nappe phréatique qui alimente les sources de Clermont Fd.

La thématique de type Ecopôle tournera autour de l'eau, de la faune et de la flore.

Le PLU prévoit son raccrochement au village par l'intermédiaire de zones destinées à recevoir un équipement public orienté sur cette spécificité.

Des activités de type tertiaires liées à la notion d'Ecopôle peuvent se développer (publiques et privées).

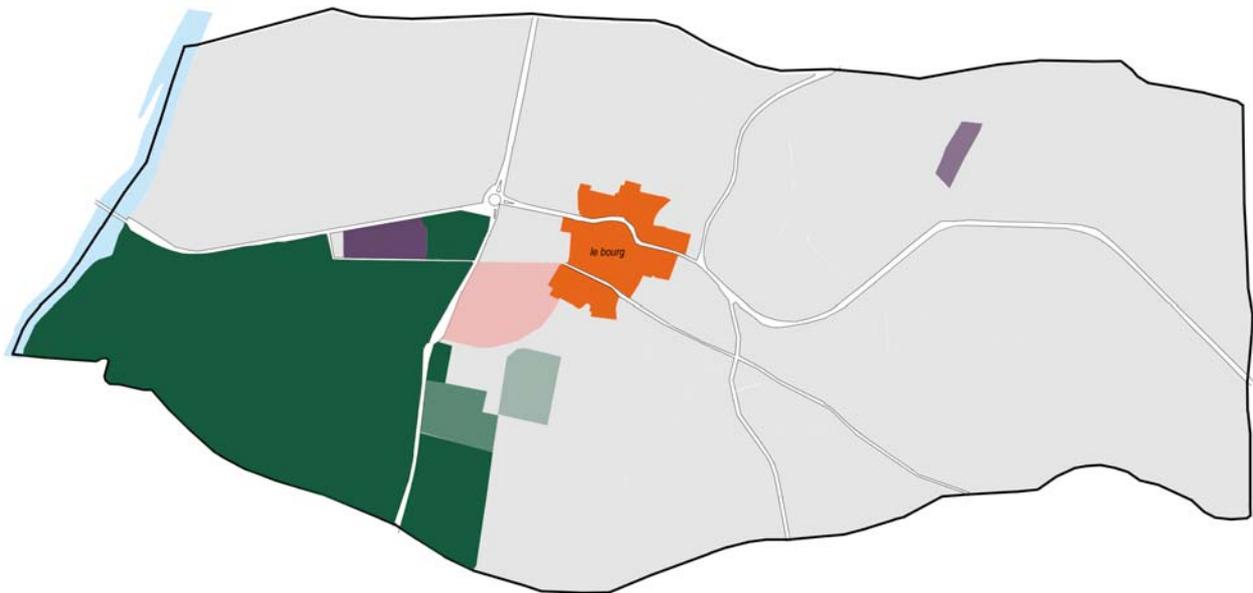
Des "ponts" seront établis avec la future salle à vocation multiple au lieu-dit "la Sagne", avec l'école et avec la future bibliothèque au centre bourg.

Ce projet s'inscrit pleinement dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L110 et L121-1, plus précisément pour la protection des espaces naturels et des paysages en respectant les objectifs du Développement Durable.

L'aménagement futur doit prendre en compte la future entrée sur Pérignat-ès-Allier depuis la déviation.

AMENAGER: DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

schéma de principe



- Centre bourg - habitat ancien
- Paysage protégé - future zone Ecopôle à aménager
- Zone d'équipements Ecopôle - à aménager
- Zone d'activités artisanales ou commerciales existante
- Zone d'activités artisanales ou commerciales future- à développer
- Zone d'équipement sportif - à aménager
- Zone d'implantation d'équipements ou de constructions collectifs et publics - à aménager

3 - LES PROJETS D'AMENAGEMENTS FUTURS - ECONOMIQUE AGRICOLE

Le développement bâti pour cette activité reste volontairement localisé.

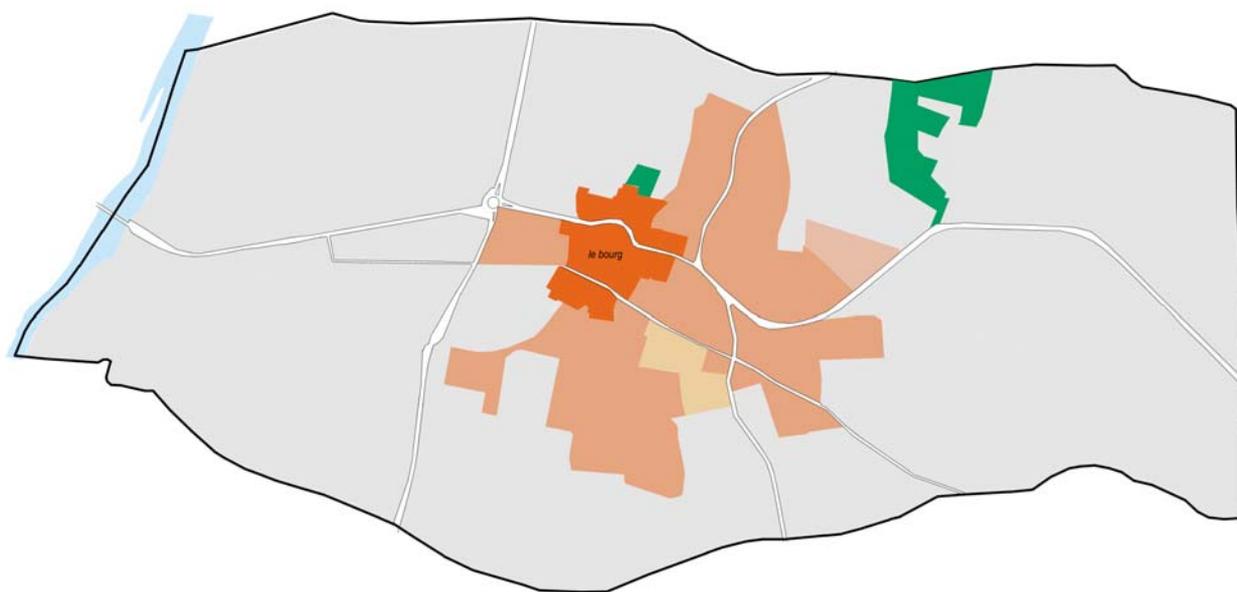
La volonté est de laisser en zone naturelle à dominante agricole l'essentiel du territoire communal, et de localiser très précisément les lieux où pourront se développer la construction éventuelle de nouveaux bâtiments agricoles. A cette fin il doit être pris en compte les exploitations existantes à proximité du centre bourg.

Cette volonté politique a le double avantage de regrouper les constructions agricoles et en ce sens d'être plus fonctionnel et par ailleurs de protéger l'environnement par l'interdiction d'implanter un bâtiment agricole n'importe où dans le paysage.

Par ailleurs, la commune envisage de mettre en place une plateforme de compostage de déchets verts et de stockage de matériaux. Celle-ci pourrait être localisée à côté du cimetière et participera pleinement au développement durable.

PRESERVER: ACTIVITE AGRICOLE

schéma de principe



- Centre bourg - habitat ancien
- Zone pavillonnaire - habitat à conforter
- Zone de développement de l'urbanisme contrôlé - entrée de ville
- Zone d'urbanisation future - à développer
- Zone agricole - à préserver

4 - LES PROJETS D'URBANISATION FUTURE - HABITAT

L'habitat se décompose globalement en trois secteurs d'intervention:

- 1 - une zone de centre ancien-** qui a fait l'objet d'une étude menée par le cabinet Descoeur F & C
- 2 - des zones viabilisées à finir d'urbaniser.**
- 3 - des zones** qui devront présenter un plan d'aménagement global afin de permettre d'avoir une meilleure maîtrise du foncier et des servitudes.

La commune souhaite, pour accueillir de nouvelles populations et répondre aux besoins identifiés en matière de logements, ouvrir à l'urbanisation des secteurs du territoire communal situés en continuité avec le tissu urbain existant et maintenir ainsi la structure groupée du pôle villageois.

La volonté de maîtriser le foncier a pour but d'avoir un développement autour de 1 500 habitants, hors la réhabilitation du patrimoine ancien.

Cette volonté s'inscrit dans celle plus large du projet du Grand Clermont de contenir la péri urbanisation dans la deuxième couronne Clermontoise.

Elle se répartit pour certains en zone UG sur des terrains restant à construire et pour d'autres sur des zones AUG afin de bien maîtriser la réalisation spatiale et paysagère.

Un des projets immédiats de la municipalité est la réalisation d'un lotissement communal au lieu-dit "les Pradeaux".

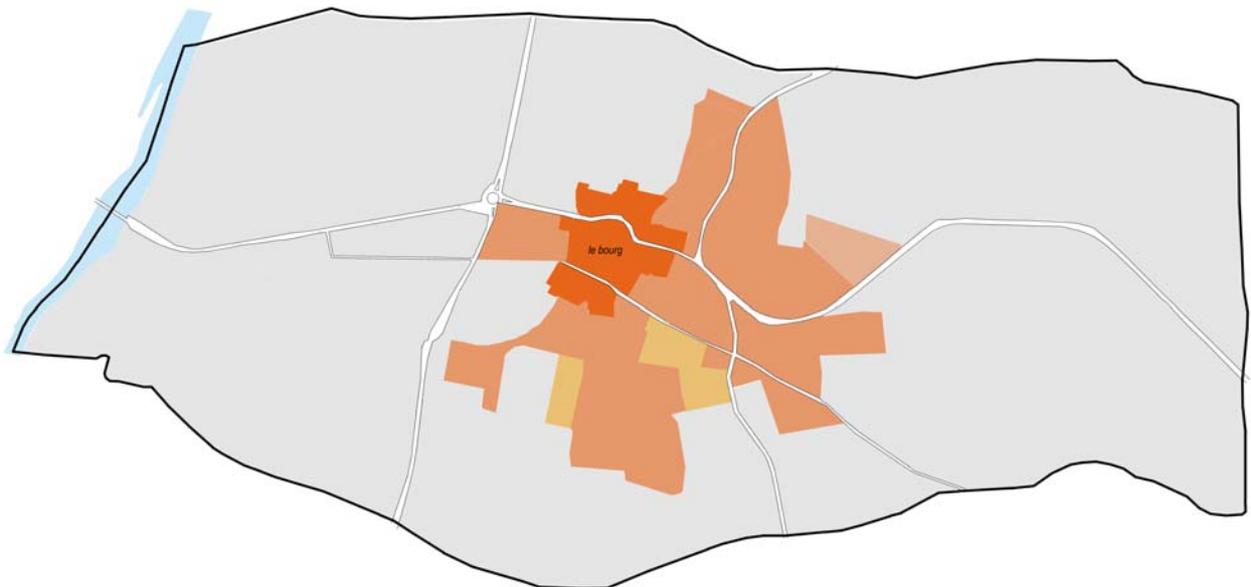
Celui-ci représentera une vingtaine de lots et est inscrit au Contrat Local de Développement de Communauté de Communes de Mur-ès-Allier.

Ce lotissement participera pleinement à la requalification de l'entrée du bourg avec l'aménagement de la traverse (*Cf étude de la Communauté de Commune de "Mur ès Allier"*).

Une zone au lieu-dit "le Croix" resterait d'initiative privée.

AMENAGER: DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS

schéma de principe



- Centre bourg - habitat ancien
- Zone pavillonnaire - habitat à conforter
- Zone de développement de l'urbanisme contrôlé - entrée de ville
- Zone d'urbanisation future - à développer

C - AMENAGEMENT DURABLE: PRESERVATION ET AMENAGEMENT DU CENTRE BOURG

Pérignat-ès-Allier présente une enceinte villageoise avec en son centre l'église.

Un Programme d'Aménagement de Bourg a été réalisé en 1991 par la SCP MORAND-TOLLA, réactualisé en 2002 par le Cabinet d'Architecture Descoeur F & C.

Il est alors fait un double constat:

- impression de "non fini" dans le centre ancien
- demande non satisfaite de logements

Dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la municipalité est très attachée à appliquer une politique d'aménagement adaptée à la revitalisation du centre bourg. Certaines opérations ont déjà été réalisées, d'autres sont en cours.

Dans ce but, le PADD reprend la démarche du Cabinet d'Architecture Descoeur F & C avec l'étude du bâti et de la voirie dans le centre bourg et la proposition de divers aménagements.

❖ Amélioration et valorisation du bâti

(extrait du Programme d'Aménagement de Bourg réalisé en juillet 2002 par le Cabinet d'Architecture Descoeur F & C)

Le centre bourg est dense. Il s'organise autour des traces d'un ancien fort villageois avec en son centre, l'église. Le village s'est développé de façon concentrique autour de ce noyau.

L'essentiel du bâti, fermes et maisons confondues, date de la deuxième moitié du XIXème siècle, au moment de l'essor du vignoble. On remarque aussi une subsistance du patrimoine du XVIIIème siècle.

Une politique de l'habitat pourrait s'intégrer dans un projet global de développement du territoire que mène actuellement la Communauté de Communes de Mur-ès-Allier. Une programmation adaptée sera imaginée pour les maisons de vigneron.

Les critères de choix des sites se feront selon l'importance de la vacance du site, l'état du bâti et sa pertinence architecturale, l'emplacement dans le bourg et l'impact des ruines dans le paysage.

Certains murs doivent être intégrés à cette réflexion: murs retenant les terres, murs refermant les cours...

❖ Analyse des voies de distribution

(extrait du Programme d'Aménagement de Bourg réalisé en juillet 2002 par le Cabinet d'Architecture Descoeur F & C)

Nous avons des voies de distribution qui s'organisent de façon rayonnante autour de l'ancien fort. Les voies de circulation sont pour la plupart étroites. Nous ne retrouvons pas de hiérarchisation des voies, ce qui conduit à une certaine banalisation de la trame viaire. En 2000, un schéma de circulation a été mis en place.

Il a permis d'instaurer des sens uniques de circulation sur certaines voies facilitant ainsi le trafic intérieur et le cheminement piéton.

Des voies très étroites sont dénommées rues ou même "petite rue" (...) Leurs calibrages les classeraient plus précisément comme ruelle ou comme sente. Leur présence est primordiale dans le centre bourg est primordiale. Elles sont souvent dévolues aux piétons.

La définition des bas-côtés de certaines voies est à requalifier. Ils sont parfois vétustes ou inexistantes.

Le non traitement des bas-côtés instaure des désordres au niveau du paysage.

Les impasses sont très nombreuses dans le tissu. Elles ne présentent pas la morphologie d'un "coudert", mais elles se caractérisent plus comme une dilatation des voies. Elles correspondent à l'espace public propre à la vie de plusieurs familles.

❖ Les hypothèses d'aménagement

(extrait du Programme d'Aménagement de Bourg réalisé en juillet 2002 par le Cabinet d'Architecture Descoeur F & C)

Il sera appliqué plusieurs principes d'aménagement:

➤ Principe d'unité des terrasses.

Pérignat, par sa configuration de village-balcon, offre beaucoup de terrasses aménagées en places publiques, en jardins et en enclos.

Les murs de clôture et les murs de soutènement qui les constituent seront traités avec un soin d'unité:

- la maçonnerie de moellons de pierre sera recherchée
- des percées seront aménagées en balcon offrant ainsi des cônes de vision sur les terrasses inférieures

➤ Principe d'unité des matériaux et de hiérarchisation des voies

♦ Pour conserver une cohérence aux différentes interventions, il sera utilisé les mêmes matériaux:

- des pavés, de préférence minéraux, pour les espaces conviviaux les plus proches du centre historique (pour les limites et les bordures)
- du béton désactivé, pour les impasses et les espaces réservés au cheminement piéton
- du stabilisé, pour les terrasses et les esplanades
- du bitume, pour toutes les bandes roulantes

♦ Hiérarchisation des voies:

- les rues et les ruelles
- les impasses: elles débouchent sur les rues et sont limitées aux extrémités par des pavés

➤ Principe de "Nature jardinée"

L'ensemble des aménagements paysagés sera pensé dans la globalité du bourg. Beaucoup de jardins de particuliers existent encore et continuent à imprégner le paysage. Il

sera imaginé un prolongement à cette volonté individuelle. Les jardins privés seront comme des territoires d'expérimentations et le territoire communal comme le champ d'application.

▣ Secteur de la Place Onslow

Ce projet est préconisé par le PAB

Il doit permettre la mise en valeur de l'édifice religieux et ne pas perturber le schéma de l'ancien fort villageois que l'on ressent encore beaucoup.

- il sera créé un parvis: la géométrie en éventail de la place sera valorisée et permettra ainsi de conserver l'intimité propre à cet espace.

- la bande roulante doit disparaître de l'aménagement afin de ne pas privilégier la circulation.

- un aménagement paysagé accompagnera l'ensemble du projet: des arbres de petite taille avec un port soigné seront plantés, de petits jardins, aux abords de l'édifice religieux, seront envisageables, une mise en lumière serait souhaitable.

- la halle, remise en état, sera complètement ouverte.

- traitement du sol: pavés de pierre: en pieds de mur et
en contour de l'église,
ainsi que dans la rue
de l'ancienne Cure,
béton désactivé: sur l'intérieur du parvis
bitume: sur les parties roulantes

▣ Secteur de la Place de la Mairie

Ce projet est préconisé par le PAB

- Aménagement du devant de la Mairie dans la continuité de l'aménagement global: le mur terrasse sera valorisé, un balcon sera envisagé, un travail en nature jardinée sera appliqué

- La maison Dodel sera réhabilitée. Il sera envisagé une programmation d'un équipement à vocation culturelle et patrimoniale.

- Aménagement de la Place de la Mairie: l'ensemble des murs sera repris, différents cônes de vision seront recherchés, un escalier sera créé devant la future bibliothèque, le monument aux morts sera remis en état, un second escalier sera créé le long du lavoir, un éclairage spécifique mettra en valeur cet espace.

- Traitement du sol: pavés de pierre: en pieds de mur et
en limite des voies
stabilisé: sur la Place de la Mairie
bitume: sur les parties roulantes

▣ Secteur de la Place du Maréchal Ferrant

Situé à l'entrée du bourg en remplacement d'un ensemble de ruines, un projet (réalisé par Claude RAVOUX, Architecte DPLG / OPAC, Maître d'Ouvrage délégué) permettant de renforcer l'attractivité de la commune est en cour. Il comprend:

- des commerces alimentaires et des services
- une place aménagée pour le marché
- des logements sociaux et leurs jardins familiaux

Cette place, véritable lieu de rencontre, permettra l'animation et la promotion commerciale.

▣ Secteur de l'Enclos du Grand Verger

Ce projet est préconisé par le PAB.

Située à l'entrée Ouest du bourg, cette terrasse vient compléter l'ensemble de la programmation culturelle et commerciale en terme de cheminement piéton sécurisé et de parking. De plus, elle favorise la lisibilité du paysage constitué d'une nature jardinée jusqu'au cordon vert.

Les orientations d'aménagement présentées, permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que dans les quartiers qui vont connaître une évolution significative et restent donc au regard de la Loi Urbanisme et habitat, facultatives.

CONCLUSION

Le présent contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Pérignat-ès-Allier répond au nouvel article R 123-3 en définissant les orientations d'urbanisme et d'aménagement communal retenues pour le futur.

Les différentes pièces du Plan Local d'Urbanisme ont été établies en cohérence et en complémentarité.

Le Projet d'aménagement et de Développement Durable s'appuie sur les résultats du diagnostic et de l'analyse de l'environnement.

Il respecte les objectifs des articles L110 et L121-1 et s'inscrit dans les orientations des documents antérieurs.

Il reflète l'harmonisation des prévisions de la collectivité avec les décisions politiques d'utilisation de l'espace.