

# Plan Local d'Urbanisme

Commune de

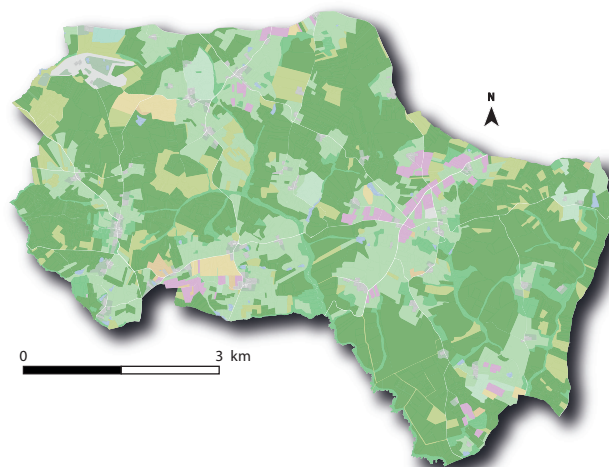
La Genétouze

PIÈCE N° 2

**PROJET D'AMÉNAGEMENT**

**ET DE DÉVELOPPEMENT**

**DURABLES**



|             | Prescription | Arrêt     | Approbation |
|-------------|--------------|-----------|-------------|
| Élaboration | 7/12/2012    | 5/12/2022 | 26/07/2023  |

Vu pour être annexé à la décision du conseil municipal en date du 26 juillet 2023

Le maire



## Principes du PADD

- Sur la base d'un diagnostic analysant les enjeux du territoire, exposé au sein du rapport de présentation, le PLU définit un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Le PADD a pour objectif d'exprimer les orientations politiques de la collectivité pour le développement de la commune à l'échelle des 10 ans à venir
- Ces orientations doivent s'accorder avec les exigences et orientations nationales formulées par les articles L101-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Ces orientations doivent également se plier à celles du Schéma de Cohérence Territoriale de la Haute-Saintonge ainsi qu'à celles de plusieurs autres documents-cadres supra-communaux.
- Le PADD doit également aborder un certain nombre de sujets exigés par la loi, précisés par l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), accompagnées des pièces réglementaires écrites et graphiques du PLU auront pour vocation à traduire ces orientations exprimées par le PADD selon la chronologie décrite ci-contre

### Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

#### Rapport de présentation

*Expose le diagnostic du territoire, analyse l'état de l'environnement et évalue les incidences du PLU sur ce dernier, expose et justifie les choix du PLU*

#### Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

*Définit les orientations générales retenues pour le territoire, fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain*

#### Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

*Formulent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements sur les secteurs à projets*

#### Règlement écrit et ses documents graphiques

*Fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols applicables sur le territoire*

# 1. Promouvoir la protection de l'environnement, du cadre de vie, de la biodiversité et des paysages

## 1.1 Participer à la lutte contre le changement climatique et à son adaptation

- Favoriser la réhabilitation et l'adaptation du parc existant de constructions aux nouvelles exigences suscitées par le changement climatique, notamment en matière d'isolation thermique et de diminution de la demande de l'habitat en énergie
- Conditionner le développement de l'habitat à la mise en œuvre des normes les plus récentes en matière de performances thermiques et de demande énergétique, et lutter contre les effets de chaleur via de nouvelles implantations bâties raisonnées
- Encourager les modes de transport non ou peu polluants, et non ou peu émetteurs en gaz à effet de serre
- Permettre le développement des énergies renouvelables et/ou décarbonées dès que possible, à l'occasion de tout projet d'aménagement et de construction, et soutenir en particulier le développement de la filière photovoltaïque
- Favoriser le déploiement d'une trame végétale protectrice vis-à-vis du réchauffement climatique, via des plantations à l'occasion des nouvelles opérations d'aménagement

## 1.2 Participer à la protection et à la remise en état des continuités écologiques

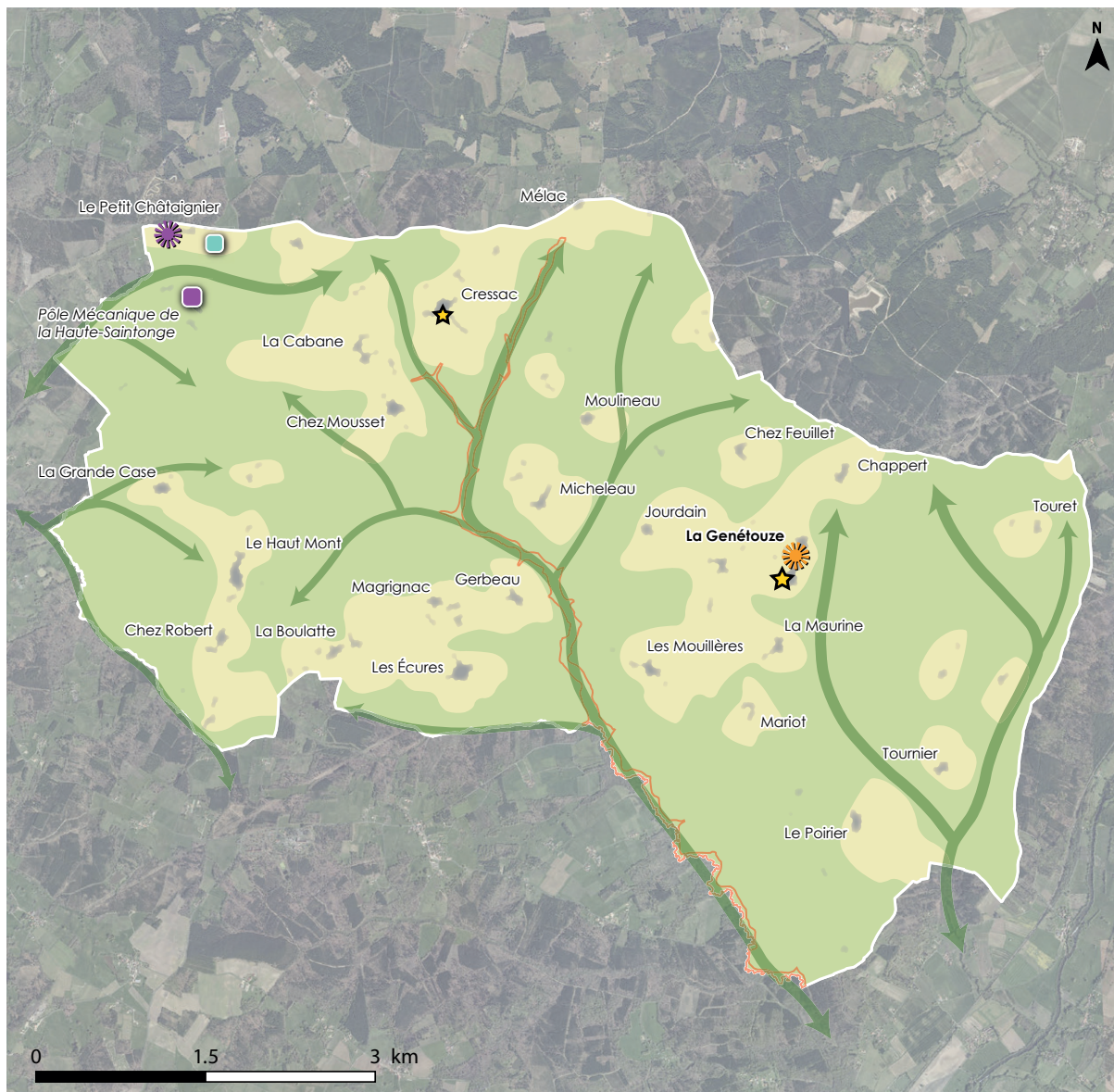
### 1.2.1 Préserver les cours d'eau et leurs zones humides associées

- Inscrire le PLU dans une logique de protection des milieux aquatiques (la Mame, le Larmet, la Cluzenne, ainsi que leurs divers affluents) en agissant sur la maîtrise de l'artificialisation des sols et en prévenant les pollutions diffuses d'origine urbaine (eaux usées, eaux de ruissellement pluvial)
- Contribuer à la protection, via le PLU, des espaces présentant de fortes suspicions de zones humides sur le territoire de La Genétouze, notamment ceux qui font l'objet de cartographies officielles (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Isle - Dronne) et les exclure de tout espace ouvert à la construction




## 1.2.2 Préserver l'ensemble des espaces tissant la trame verte et bleue communale

- Assurer la bonne intégration, au sein du PLU, des grandes composantes régionales et intercommunales de la trame verte et bleue identifiées par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) :
  - *En préservant tout particulièrement les corridors écologiques formés par les vallons humides*
  - *En préservant le réservoir de biodiversité formé par le complexe forestier de la Double Saintongeaise, tout en y permettant la mise en valeur des ressources sylvicoles dans une logique de gestion durable*
- Assurer la protection des sites naturels remarquables dits « Le Mauvais Pas » et « Tourbière du Pont de Guitres », au regard de leur flore et faune patrimoniales reconnus par des inventaires officiels
- Assurer la protection des petites clairières agricoles, marquées par leurs activités d'élevage, de polyculture et de viticulture, tout en y permettant le développement des activités agricoles gages de l'entretien des milieux naturels et des paysages



## Promouvoir la protection de l'environnement, du cadre de vie, de la biodiversité et des paysages







### Protéger et remettre en état les continuités écologiques

-  Protéger le massif forestier de la Double Saintongeaise au regard de sa valeur de réservoir biologique à l'échelle du territoire de la Haute-Saintonge
-  Protéger les grandes continuités écologiques fondées sur le réseau hydrographique (Mame, Larmet, Cluzenne) et le massif forestier
-  Protéger le champ d'expansion du ruisseau de la Mame

### Préserver les paysages et le patrimoine local

-  Préserver les clairières agricoles au sein du massif forestier, et pérenniser leurs activités agricoles ainsi que leur bâti ancien vernaculaire
-  Préserver les éléments de patrimoine remarquable qui agissent comme des signaux et marqueurs identitaires

### Structurer et accompagner le développement urbain

-  Conforter le pôle structurant du bourg et renforcer son envergure au sein de l'espace communal
-  Pérenniser le circuit automobile à l'origine de l'existence du « Pôle mécanique de la Haute-Saintonge »
-  Accompagner le développement d'une zone d'activités communautaire en continuité du pôle
-  Pérenniser et développer les productions énergétiques

## 1.3 Participer à la protection et à la mise en valeur de l'identité paysagère de La Genétouze

### 1.3.1 Préserver les paysages remarquables de la commune

- Préserver les nombreux vallonnements découlant du relief accentué de la commune, en veillant notamment à préserver les fonds de vallons et les lignes de crête où apparaissent des points de vue de grand intérêt
- Préserver les clairières agricoles s'ouvrant dans le massif forestier de la Double Saintongeaise, tout en veillant à permettre le développement des activités agricoles gages de l'entretien des paysages, et à valoriser l'habitat ancien
- Préserver l'habitat ancien, en particulier dans le bourg, et assurer sa mise en valeur par des règles adaptées de la part du PLU

### 1.3.2 Réguler le développement urbain pour préserver l'identité paysagère rurale du territoire

- Utiliser le PLU comme un outil de maîtrise de l'urbanisation diffuse afin de préserver les paysages de la commune, en assurant un développement recentré sur le bourg et en proscrivant tout étalement urbain dans les secteurs d'habitat diffus
- Favoriser une urbanisation compacte, privilégiant des formes d'habitat cohérentes et conçues dans des logiques de plans d'ensemble
- Éviter l'étalement urbain linéaire le long des voies de circulation, et notamment autour des routes départementales
- Encourager l'intégration des nouvelles opérations d'aménagement aux grands paysages par le développement de ceintures végétales

## 1.4 Préserver le cadre de vie, ses ressources et son attractivité

### 1.4.1 Articuler le PLU avec l'existence de risques majeurs

- Préserver les champs d'expansion des cours d'eau drainant le territoire, notamment ceux du ruisseau de la Mame, ainsi que les terrains potentiellement humides et susceptibles d'être inondés
- Prévenir le risque d'incendie au sein du massif forestier en limitant le développement urbain dans les lieux-dits exposés
- Informer les porteurs de projets sur les risques associés aux mouvements de terrains et aux séismes, susceptibles d'entraîner des exigences particulières concernant la qualité des constructions nouvelles

### 1.4.2 Identifier et prévenir les sources de pollution et de nuisance

- Éviter le développement urbain autour des activités susceptibles de créer des présomptions de nuisances et/ou de pollutions, notamment les sites d'exploitation agricole et le circuit automobile du Pôle Mécanique de la Haute-Saintonge
- Éviter le développement des activités incompatibles avec l'habitat résidentiel dans les espaces urbains structurants tels que le bourg

### 1.4.3 Préserver la ressource en eau

- Assurer le bon traitement des eaux usées urbaines en développant l'urbanisation dans le respect des exigences légales et réglementaires en matière d'assainissement, et favoriser la mise en œuvre des filières adaptées aux caractéristiques et à l'aptitude des sols à l'auto-épuration
- Contribuer à la limitation de l'artificialisation des sols à l'origine des flux de ruissellement pluvial, inciter à la réutilisation des eaux pluviales lorsque cela est possible et accompagner le bon traitement des eaux pluviales à l'occasion des opérations d'aménagement

## 2. Soutenir la vitalité du territoire et saisir les opportunités en faveur de son développement économique

## 2.1 Encourager la vitalité démographique du territoire

- Défendre la vitalité démographique du territoire à hauteur de **+1 %/an** de croissance de la population d'ici 2040, en valorisant son cadre de vie naturel de grande qualité et son positionnement géographique attractif au carrefour des Charentes, du Libournais et du Périgord
- Favoriser le renouvellement générationnel dans le contexte d'un vieillissement général de la population, en poursuivant un projet de développement résidentiel volontariste qui demeurera en accord avec l'envergure rurale de la commune
- Permettre une croissance résidentielle autour de **1 à 2 constructions/an sur les décennies 2010 et 2020 afin** d'accueillir de nouveaux ménages, complétée par la transformation de bâtiments en nouveaux logements
- Développer une offre d'habitat répondant aux besoins des jeunes ménages avec enfants, en défendant l'attrait du cadre de vie de La Genétouze marqué par la nature
- Tirer parti de l'image de marque du territoire, fondée sur la présence du « Pôle Mécanique de la Haute-Saintonge »

## 2.2 Maîtriser et accompagner le développement urbain

### 2.2.1 Conditionner le développement résidentiel à une lutte résolue contre l'étalement urbain

- Défendre une forte modération du rythme de consommation d'espace en cohérence avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de la Haute-Saintonge, par les leviers d'action suivants :
  - ➔  *Limiter l'offre nouvelle en logements neufs en favorisant le renouvellement urbain et en exploitant notamment les opportunités de changement de destination de bâtiments existants dans les hameaux et lieux-dits anciens*
  - ➔  *Rechercher un développement urbain compact, se traduisant par une forte augmentation de la densité au sein des futures opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat, soit 10 logements/hectare*
- Maîtriser la croissance des espaces artificialisés par l'urbanisation résidentielle en limitant ces derniers à un maximum de **2,7 ha à l'horizon 2040, et 1.3ha à l'échéance des 10 prochaines années.**

### 2.2.2 Orienter la croissance résidentielle de façon à renforcer le bourg

- Donner priorité au développement résidentiel du bourg, associé au lieu-dit « Le Gralier » afin d'affirmer une véritable centralité urbaine à l'échelle de la commune, et associer le développement résidentiel à l'offre d'équipements collectifs (mairie, salle polyvalente...)
- Accompagner le développement de l'habitat par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui détermineront les bonnes conditions de la mise en valeur de l'environnement et de la sauvegarde des paysages
- Encadrer, en toutes circonstances, les nouvelles constructions en matière de desserte par les voies et réseaux, d'implantation sur le terrain d'assiette, d'aspect, de volumétrie, de hauteur, ou encore de stationnement automobile

## 2.3 Soutenir le rayonnement de l'espace communal en Haute-Saintonge

### 2.3.1 Développer le « Pôle Mécanique de la Haute-Saintonge » et l'offre économique du territoire

- Faire du PLU un vecteur du développement du « Pôle Mécanique de la Haute-Saintonge » en tant que pôle économique structurant à l'échelle du territoire de la Haute-Saintonge, en valorisant les équipements et infrastructures du circuit automobile
- Contribuer au développement de la pépinière d'entreprises présente sur le site, orientée plus particulièrement autour des sports mécaniques et la recherche sur des prototypes de véhicules de nouvelle génération en lien avec la transition écologique
- Garantir la poursuite du développement du site dans le respect de son environnement sensible et dans une logique de maîtrise de l'artificialisation de l'espace, en limitant les nouvelles surfaces destinées à l'urbanisation économique à raison de **3,6 hectares**
- Rénover le site de « Rabanier » au Sud du « Pôle Mécanique de la Haute-Saintonge », profitant d'un environnement naturel de qualité et propice au développement des activités sportives et de loisirs, au profit du rayonnement économique et touristique local
- Conforter l'offre foncière à destination du développement des moyens de production énergétique à partir de ressources décarbonées et renouvelables dans le prolongement du pôle économique existant

### 2.3.2 Améliorer le fonctionnement quotidien du territoire

- Pérenniser les équipements collectifs participant à la dynamique de la commune (mairie, salle polyvalente et son parc, terrain de sports...) et favoriser leur évolution ainsi que leur développement (aire naturelle du Petit Armet à l'Est du bourg)
- Soigner le maillage des espaces publics contribuant à la qualité du cadre de vie du bourg, et maintenir/améliorer leur ergonomie pour les déplacements piétons et les personnes à mobilité réduite en développant les itinéraires piétons dès que possible
- Favoriser le développement des moyens de communications numériques en adaptant ces derniers aux caractéristiques de l'habitat dispersé sur le territoire, en lien avec le Département de la Charente-Maritime
- Poursuivre l'amélioration de la desserte des constructions d'habitation par des ouvrages de défense extérieure contre l'incendie répondant aux normes en vigueur et aux enjeux humains et matériels existants

## 2.4 Valoriser l'habitat isolé ainsi que les activités agricoles et forestières

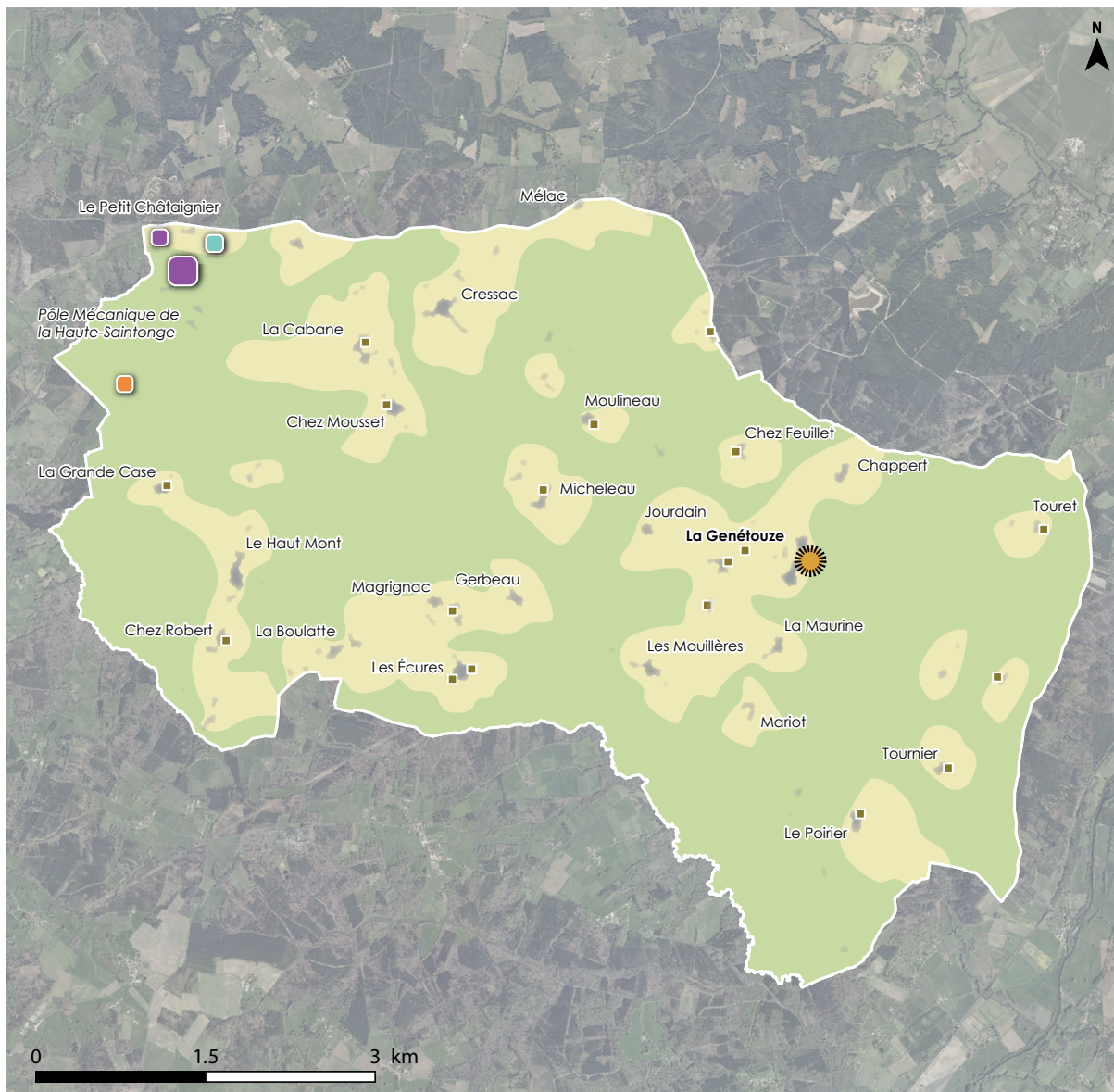
### 2.4.1 Maîtriser l'évolution des hameaux et lieux-dits isolés

- Maintenir les différents hameaux et lieux-dits isolés ponctuant l'espace communal dans leur configuration bâtie existante, tout en y autorisant des opérations limitées de réhabilitation, d'extension de constructions existantes et/ou de création d'annexes
- Contribuer à la reconquête des logements vacants, notamment par des incitations à leur réhabilitation, et encourager le changement de destination des bâtiments présentant un intérêt en matière d'habitat



### 2.4.2 Préserver le tissu des activités agricoles et mettre en valeur les ressources forestières

- Pérenniser les exploitations agricoles présentes sur le territoire en protégeant ces dernières des méfaits de l'étalement urbain et des conflits d'usage potentiels avec l'habitat résidentiel
- Préserver les terres agricoles en limitant la croissance des espaces artificialisés par l'habitat et les activités économiques
- Tenir compte des besoins des exploitations agricoles en matière de diversification de leurs activités et productions
- Garantir la possibilité d'une mise en valeur des ressources forestières attachées au massif de la Double Saintongeaise à des fins économiques (filières du bâtiment, de l'industrie, « bois-énergie »...)







## Soutenir la vitalité du territoire et saisir les opportunités en faveur de son développement économique



### Encourager et maîtriser le développement résidentiel

-  Donner priorité au développement résidentiel au niveau du bourg, en lien avec ses équipements collectifs
-  Mettre en valeur le bâti des hameaux et lieux-dits isolés et saisir les opportunités de changement de destination de bâtiments existants

### Encourager le développement économique

-  Préserver le potentiel de valorisation économique des terres agricoles
-  Concourir au maintien et au développement des exploitations agricoles existantes
-  Mettre en lumière les opportunités de valorisation économique du massif forestier de la Double Saintongaise
-  Développer le « Pôle Mécanique de la Haute-Saintonge » en pérennisant les équipements, constructions et installations existantes, et en favorisant le développement d'une nouvelle zone d'activités économiques
-  Conforter et développer les installations de production énergétique contribuant à la diversification des ressources du territoire de la Haute-Saintonge en énergie
-  Favoriser la requalification d'un site pré-disposé au développement de l'offre économique et d'équipements du territoire de la Haute-Saintonge, notamment en matière de tourisme et de loisirs