

Commune de

GUITINIERES

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°2

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



	Prescrit	Projet arrêté	Approuvé
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)			
Elaboration	Le 24.02.2021	Le 27.06.2024	Le 20.02.2025

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour : le 20 février 2025

Le Maire : Jean Philippe POTIER



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Guitinières

Rappel du cadre législatif :

Article L151-5 du Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 15 (V)

Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 194 (V)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

Orientation 1 :

Permettre un renouvellement et un accueil de population en confortant en priorité les parties urbanisées du bourg

1.1. Maintenir un dynamisme démographique modéré par le renouvellement et l'accueil de population, permettant de conforter les équipements de la commune

La commune a connu une croissance démographique relativement soutenue et constante depuis les années 80. Plus récemment, elle a connu une augmentation plus soutenue de sa population de par l'aménagement d'un lotissement communal qui a permis d'accueillir une dizaine de ménages.

La commune a enregistré un taux de variation annuelle de 1,5 % entre les recensements de 2013 à 2019 témoignant d'une **forte dynamique démographique**, liée notamment à un « solde apparent » soutenu qui montre l'attractivité de la commune. La qualité de son cadre de vie, la proximité de Jonzac et sa politique d'accueil de nouveaux résidents expliquent cette dynamique.

La commune souhaite donc maintenir ce dynamisme afin, notamment, de maintenir ses équipements et plus particulièrement son école (qui compte deux classes / RPI avec Nieul le Virouil), dont les effectifs doivent être maintenus, voir augmentés.

Dans un horizon de 10 ans, la commune souhaite porter sa population à environ 635 habitants en 2033.

La commune souhaite maintenir une **offre diversifiée de logements** afin de permettre l'accueil et le renouvellement de population.

Pour cela, elle entend s'appuyer en priorité sur la rénovation de son parc bâti ancien (réhabilitations, logements vacants, aménagements d'anciennes granges...) et également des possibilités de constructions neuves situées majoritairement dans le bourg.

1.2. Favoriser la réhabilitation du parc de logements vacants et les changements de destination des anciens bâtiments agricoles non utilisés

La commune abrite un **parc de logements réellement vacants** (sans dynamique foncière depuis de nombreuses années), **d'environ une dizaine d'habitations, souvent très vétustes**. La commune souhaite favoriser la réhabilitation de ce parc vétuste et vacant. Cependant, il est constaté sur le territoire que ces logements vacants constituent un levier difficilement mobilisable, permettant l'accueil et le renouvellement de population, compte tenu de la forte vétusté de ce parc et des situations familiales souvent bloquées.

La commune souhaite également faciliter les **opérations de changement de destination et de réhabilitations des anciens bâtiments agricoles** présentant un intérêt patrimonial (bâti ancien en pierre) et n'étant plus utilisés à des fins agricoles. **Cette capacité de création de nouveaux logements est assez limitée** sur la commune qui ne connaît pas une réelle dynamique en la matière.

1.3. Conforter en priorité les parties urbanisées du bourg notamment par des opérations d'aménagement d'ensemble maîtrisées

Afin de maintenir son dynamisme démographique et conforter ses équipements, la commune souhaite favoriser les opérations d'aménagement d'ensemble permettant de **proposer une offre de terrains à bâtir attractive et disponible**.

En effet, le bourg compte très peu de terrains à bâtir en vente par des particuliers. Les quelques terrains libres situés au cœur des espaces bâtis du bourg correspondent à des grands jardins ou à des terrains ne faisant pas l'objet de dynamique foncière particulière. Ces terrains sont d'ailleurs urbanisables depuis de nombreuses années.

La commune a réalisé une opération d'aménagement d'un lotissement (avec un partenaire privé) de dix lots qui s'est commercialisée très rapidement, permettant l'accueil de nouveaux habitants.

La commune souhaite donc poursuivre cette dynamique.

Deux secteurs de développement potentiels sont définis par le PLU sous forme de zones à urbaniser (zones AU) ou de zones urbaines (U) pouvant accueillir plusieurs habitations :

- Le secteur de La Métairie, en entrée Nord-Est du bourg, fait l'objet d'un projet d'aménagement de lotissement privé d'environ 13 lots situé entre deux espaces bâtis sur un terrain non agricole. Ce futur quartier, en assainissement autonome, doit rester de densité modérée. Afin d'intégrer au mieux les constructions futures, un aménagement paysager est souhaité en bordure de la RD 50.
- La partie Sud-Est du bourg fait également l'objet de projets de développement et d'aménagement d'espaces communs (parking, espaces verts) au lieu-dit Les Champs de Manicot :
 - Un terrain classé en zone urbaine U, située en continuité direct du bourg, pourrait accueillir un projet de parking et environ 4 habitations. Un traitement paysager en bordure de la RD 253 permettrait de valoriser cette entrée de bourg de qualité (ancienne distillerie, abords de l'église).
 - Un ensemble de terrains classés en zone AU, situés entre la RD 253 et une voie communale, permettrait d'amorcer la création d'un nouveau quartier bien inséré au tissu urbain entre le bourg, le nouveau lotissement et le hameau de Manicot. Une voirie interne permettrait de desservir à court ou moyen terme environ 6 logements.
A plus long terme, une phase ultérieure d'aménagement pourrait permettre la prolongation de la voie de desserte et ainsi réaliser une voie en bouclage entre la RD 253 et la voie communale.
L'aménagements d'espaces verts et d'un traitement paysager en bordure de la RD 253, ainsi que la composition d'une réelle frange paysagère en bordure des terres agricoles favoriseront une meilleure insertion de ce futur quartier dans son environnement.

Afin de réaliser ces opérations la commune entend mobiliser un ensemble d'outils lui permettant de réaliser une réserve foncière (droit de préemption, Zone d'Aménagement Différée) et d'aménager ces terrains de façon cohérente (zonage spécifique du PLU, Orientations d'Aménagement et de Programmation).

L'aménagement de parking, d'espaces verts, de liaisons piétonnes et de franges paysagères est prévu afin de répondre aux besoins de la commune (pour le stationnement) et intégrer ces futurs espaces bâtis dans la configuration du bourg et le grand paysage (composition d'une zone tampon avec les terres agricoles, prise en compte de la RD 253 et du trafic routier, connexions piétonnes avec les équipements et quartiers adjacents).

1.4. Permettre l'implantation d'une résidence senior dans le domaine de La Cour

La commune de Guitinières souhaite favoriser un **projet d'implantation d'une future résidence senior dans le Domaine de la Cour**, ensemble patrimonial remarquable situé en face de la mairie.

Ce projet d'intérêt collectif pourrait également intégrer des **équipements communs** (salle commune par exemple) afin d'être mis à la disposition des habitants de la commune dans une démarche mutualisée.

A l'heure de l'élaboration du PLU, il n'y a pas de porteur privé ou public de défini mais la commune souhaite anticiper ce projet par un classement par le PLU spécifique du domaine et des terrains libres adjacents qui permettront d'aménager accès, parkings, espaces verts et équipements.

Le site pourra garder sa vocation d'origine de logements si un porteur de projet n'est pas trouvé (logements locatifs par exemple).

1.5. Conforter de façon mineure les gros hameaux, et maintenir des capacités de renouvellement du bâti

Seuls quelques villages isolés offrent encore des possibilités de confortement à l'intérieur des enveloppes bâties ou sur des extensions urbaines très limitées.

La préservation et l'évolution du patrimoine bâti constituent un des objectifs du PLU. Ce dernier permet les opérations de réhabilitations, d'extensions mesurées et de constructions d'annexes des habitations isolées ou situées dans des hameaux.

Ces évolutions font l'objet d'un encadrement réglementaire et d'orientations d'aménagement thématiques destinés à préserver les grandes caractéristiques du bâti ancien et à favoriser des adaptations cohérentes.

1.6. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain s'affichent à travers les orientations suivantes :

- **La densification des parties agglomérées du bourg et de ses extensions existantes à travers un objectif chiffré d'une densité minimale de 10 logements par hectare conformément aux prescriptions du SCOT notamment dans les zones à urbaniser (zones AU) ou sujettes à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).**
- **La limitation à 55 % maximum de logements à créer réalisés en extension par rapport à l'enveloppe urbaine existante du bourg conformément aux objectifs du SCOT.**
- **une consommation foncière de maximum 2,6 ha d'espaces en extension des enveloppes urbaines existantes.**
- **Le recentrage de l'urbanisation et la réduction d'anciennes zones constructibles du précédent document d'urbanisme (Carte Communale) sur l'ensemble de la commune.** La réduction de ces espaces anciennement urbanisables permet une réelle économie de terrains agricoles et naturels **à hauteur d'environ 5,5 ha.**

Orientation 2 :

Conforter les équipements publics et collectifs de la commune

2.1. Maintenir les équipements publics et collectifs de la commune

La commune dispose de **nombreux équipements publics et collectifs situés dans le bourg** (école, bibliothèque, salle polyvalente, terrain de sport, atelier municipal...). Elle poursuit son programme de réaménagement d'équipements (bibliothèque, vestiaires, mairie).

Ces équipements sont regroupés au cœur du bourg et disposent d'**importantes emprises foncières** (notamment autour du terrain de foot et de la mairie / école), ce qui permet à la commune de disposer de capacités d'extensions si des besoins se font ressentir. Le PLU identifie l'ensemble de ces équipements afin de permettre leur confortement.

La commune envisage **à plus long terme l'implantation d'une résidence senior** dans le domaine de La Cour (voir objectif 1.4 du PADD).

2.2. Conforter le site de gestion des déchets de Pont Richaud au Sud de la commune

La commune abrite une **déchetterie intercommunale**, gérée par la Communauté de Communes de la Haute Saintonge, qui compte un espace de déchetterie classique (seule partie ouverte au public), ainsi qu'un centre de transfert des déchets et une partie stockage de déchets inertes implantés dans une ancienne carrière.

Le PLU entend identifier cet équipement collectif intercommunal afin de permettre son confortement, **et favoriser l'éventuelle reconversion du site de stockage de déchets inertes en parc photovoltaïque**.

La partie Nord-Est des anciennes carrières abrite également une activité privée de **stockage de déchets inertes** gérée par la société Gaia. Ce site est également **propice à une future implantation de parc photovoltaïque**.

2.3. Développer les communications numériques

Le déploiement de la fibre optique a été finalisé en 2023.

Les aménagements récents et futurs intègrent le passage de fourreaux de fibres optiques.

2.4. Poursuivre la politique en matière de transports collectifs et de déplacements doux

La commune est desservie par le **réseau de transport** du Conseil Régional qui assure notamment le transport scolaire.

La commune souhaite **favoriser les déplacements doux** dans ses espaces bâtis notamment à travers les liaisons entre les équipements publics et les différents quartiers.

Orientation 3 :

Maintenir les activités économiques de la commune

3.1. Préserver l'activité agricole

Guitinières est une commune rurale à **forte dominante agricole** (polyculture céréales et vigne), qui compte **quatre exploitations agricoles pérenne en activité** : une activité de polyculture et d'élevage au Clône, deux exploitations viticoles à La Font et une exploitation d'élevage d'escargots et d'autruches à Pont Richaud au sud de la commune.

Le PLU entend **préserver les terres agricoles** ainsi que les exploitations agricoles et leurs abords afin de permettre leur maintien et leur éventuel développement.

3.2. Favoriser le maintien du tissu artisanal et des activités de service

La commune compte **quelques artisans et activités de service** qui sont implantés dans le bourg et dans des hameaux isolés.

Le PLU entend **permettre le maintien et le confortement de ces activités**, si toutefois elles restent compatibles avec la configuration des villages (en termes de desserte notamment) et de proximité de riverains (en termes de nuisances et de risques).

La commune souhaite identifier **des petits secteurs à vocation artisanale** spécifiquement délimités autour d'activités déjà implantées afin de permettre leur confortement. Il s'agit notamment :

- du secteur d'activité autour du garage et des pompes funèbres situé au Clône en bordure de la RD 2 ;
- d'un secteur permettant l'implantation d'un artisan d'art (bois flotté), déjà situé dans le hameau du Clône afin de lui permettre d'édifier un atelier en bordure de la RD 2 ;
- du secteur d'activité autour de l'artisan plombier situé à La Combe en bordure de la RD 2.

3.3. Permettre le maintien et l'émergence de structures d'hébergements de tourisme rural

La commune compte **quelques gîtes et chambres d'hôtes** notamment Chez Baillarge, Charpreau, à la Rochette, au Moulin Tintin.

Le PLU entend **accompagner le développement de telles structures**, qu'elles soient directement liées ou pas à des exploitations agricoles.

- Le PLU entend permettre le confortement de plusieurs structures d'hébergement touristiques de petite capacité et notamment :
- Chez Baillarge (établissement qui compte déjà un chalet, un spa et un salon d'esthétique où il est envisagé la construction de quelques chalets en bois supplémentaires intégrés dans un parc paysager existant).
- Chez Goulard (projet de création d'une petite structure d'hébergement sous forme de gîtes)
- Au Moulin Tintin (confortement d'un établissement existant afin de réhabiliter une grange existante et d'implanter quelques gîtes).

Orientation 4 :

Favoriser les projets d'énergies renouvelables tout en protégeant le cadre de vie de la commune

La commune de Guitinières fait l'objet **de projets photovoltaïques**.

Elle compte quelques bâtiments agricoles aux toitures solaires ainsi qu'un parc photovoltaïque situé en partie Sud-Est de la commune au lieu-dit Le Fief du Breuil sur une surface de 3,5 ha (aménagé il y a 10 ans).

La commune souhaite **favoriser l'émergence des projets de parcs photovoltaïques (centrales au sol)** sous réserve que ces derniers ne portent pas atteinte au cadre de vie de la commune et à l'environnement (et dans le respect des dispositions de la loi « Accélération de la production d'énergies renouvelables » du 10 mars 2023).

Le PLU prendra en compte les projets aboutis et concertés ayant fait l'objet des études environnementales nécessaires.

Le PLU s'attachera également à permettre la reconversion future des anciens sites de gestion de déchets inertes en parcs photovoltaïques.

Orientation 5 :

Valoriser le cadre de vie et préserver le patrimoine bâti et naturel de la commune

PATRIMOINE BATI ET ARCHITECTURAL

5.1. Eviter la banalisation des constructions neuves et favoriser une bonne intégration paysagère

Sans être trop contraignant et restrictif, le PLU entend **gérer les opérations de constructions neuves** en agissant de manière prioritaire **sur les éléments ayant un impact visible** comme, par exemple, les couleurs d'enduit, le traitement des abords des constructions et la clôture ...

La gestion attentive de la clôture est un enjeu primordial dans le sens où c'est elle qui borde l'espace public. Bien traitée, elle contribue à une bonne intégration des constructions. Mal traitée, elle peut entraîner une banalisation du paysage et des références identitaires de la commune.

5.2. Préserver et gérer le patrimoine bâti de la commune

La commune souhaite **préserver la grande qualité patrimoniale et architecturale de son patrimoine bâti** (bâti ancien en général).

Le PLU y contribue à travers l'élaboration de **règles spécifiques** permettant la gestion de ce patrimoine.

5.3. Identifier et préserver le patrimoine bâti remarquable de la commune

Certains ensembles bâtis se distinguent par une **valeur patrimoniale et paysagère remarquable** (domaine de la Cour, anciens domaines viticoles situés dans le bourg, ancienne distillerie du bourg, site du Moulin Tintin, Moulin de la Rochette, moulins à vent...), qui peuvent faire l'objet d'une **identification et d'une protection particulière** par le PLU, en complément de la servitude de protection de l'église.

PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER / BOISEMENTS / CORRIDORS ECOLOGIQUES

5.4. Préserver les boisements de la commune

La commune compte une **ceinture boisée** située au Nord-Est de son territoire. Ces ensembles boisés constituent des **corridors écologiques** importants à préserver et des ensembles paysagers de grande qualité.

La commune souhaite maintenir la protection des massifs boisés et éléments boisés isolés (haies, arbres isolés) par des **mesures réglementaires appropriées** (Espaces Boisés Classés à protéger au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme, identification par le PLU en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme).

5.5. Préserver l'ensemble des zones naturelles ayant un intérêt écologique et les paysages exceptionnels de la commune

Le PLU entend protéger les espaces naturels de la commune et notamment la vallée humide de la Maine qui est intégrée au Site Natura 2000 n° FR 5402008 « Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents ».

Des espèces et habitats d'intérêt communautaire, dont certains prioritaires (forêt alluviale à Aulne et Frêne, Rosalie des Alpes), fréquentent la zone.

Ces milieux naturels, de grande valeur écologique, forment le **principal corridor écologique du territoire**.

5.6. Prendre en compte les passages d'eau naturels afin de ne pas entraver leur libre circulation

Les espaces bâtis du bourg et du hameau de La Martinière sont impactés par **des passages d'eau naturels qui drainent des bassins versants agricoles**. Afin d'éviter tout risque d'inondation, ces passages d'eau sont **exclus de toute possibilité d'urbanisation** (excepté ceux liés au bon fonctionnement de la station d'assainissement du bourg). Le PLU veille à limiter tout ouvrage ayant pour effet d'obstruer le libre écoulement des eaux dans les espaces habités.

Les ouvrages de rétention en amont des espaces bâtis sont à favoriser afin **de ralentir les flux et favoriser l'infiltration des eaux**.