

---

Département de la Saône-et-Loire

# Commune de LA GUICHE

## Plan Local d'Urbanisme

---

### *2. Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)*



5 rue Saint-Maurice  
69580 SATHONAY-VILLAGE  
Tél. 04.72.71.89.35



309 rue Duguesclin  
69007 LYON  
Tél. 04.72.04.93.83

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) est défini par l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme :

*« Le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durable arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

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

## **OBJECTIFS GENERAUX**

---

La commune de La Guiche souhaite promouvoir un développement raisonné, organisé et harmonieux de ses espaces urbanisés, tout en préservant son environnement et sa vocation agricole.

Les principaux objectifs du PLU sont :

- protéger l'environnement et les paysages sur le territoire communal,
- lutter contre l'étalement urbain et préserver les espaces naturels et agricoles,
- mettre en valeur les espaces publics,
- entretenir et développer les équipements publics,
- répondre aux besoins en matière de logements,
- permettre l'extension ou l'installation d'exploitations agricoles,
- permettre l'installation de quelques entreprises artisanales ou commerciales,
- entretenir le lien social.

## 1. PRESERVATION ET DEVELOPPEMENT DU CENTRE-BOURG

---

### 1.1. L'habitat

La commune se fixe pour objectif de poursuivre l'amélioration démographique enregistrée ces cinq dernières années, les chiffres du solde migratoire étant plutôt encourageants. L'hypothèse de croissance retenue est de + 1.5 % / an pendant les 12 prochaines années, soit un objectif d'environ 790 habitants d'ici 2023.

Pour répondre à cet objectif, la commune entend mener une politique assise sur trois principes :

- densification de l'existant à l'intérieur du bourg (3 hectares disponibles);
- réhabilitation de l'habitat ancien du centre bourg et des hameaux (35 logements déclarés vacants en 2008, dont 15 sont vraisemblablement réhabilitables) ;
- développement d'habitats nouveaux en continuité avec l'existant dans le bourg (2.2 hectares de zone 1AU).

Cette logique repose sur quatre axes :

- combler les « dents creuses » qui subsistent dans le bourg ;
- maintenir et développer l'occupation des anciennes maisons au centre du village ;
- développer l'urbanisation en continuité afin de ne pas contribuer au mitage du territoire ;
- ne pas développer les hameaux afin de limiter les investissements en matière d'équipements publics et préserver les surfaces nécessaires au fonctionnement des sièges d'exploitations agricoles.

#### A/ Densification :

Le centre-bourg et ses abords offrent encore des possibilités de densification. En effet, il subsiste des parcelles qui n'ont pas été urbanisées. La superficie disponible dans les « dents creuses » est de 3 hectares. Ces parcelles sont donc intégrées à la zone UA.

### B/ Préservation et réhabilitation de l'habitat ancien :

La commune comptait 34 logements vacants en 2006 (et 35 en 2008). On estime qu'une quinzaine d'entre eux pourraient faire l'objet d'une réhabilitation économiquement raisonnable. Le village compte également quelques grosses bâtisses partiellement occupées dans lesquelles il serait possible d'aménager plusieurs appartements. La commune n'est pas propriétaire de ces habitations et n'a pas vocation à réaliser des opérations immobilières. Cependant, la municipalité souhaite inciter les propriétaires à réaliser les travaux nécessaires pour aménager des appartements, notamment par le biais d'une OPAH.

### C/ Création de nouvelles zones d'habitat :

La commune entend développer l'urbanisation sur deux secteurs situés à l'intérieur de l'enveloppe du bourg, vers l'ouest, en direction de l'hôpital et du nouveau lotissement. Ces zones 1AU pourront être urbanisées, dès la réalisation des équipements publics nécessaires, sous la forme d'opérations d'ensemble.

- Secteur dit « Les Chênes » : ce secteur correspond à un grand pré de 9 300 m<sup>2</sup>. Il s'agit de permettre une extension du village vers l'Ouest sans porter atteinte à l'écrin de verdure (lieudit « Bellevue »). Cette zone sera le principal secteur d'extension à court terme. Il est facilement équipable : voiries, réseaux d'eau, d'assainissement et électrique situés à proximité. De surcroît, ce secteur est particulièrement bien exposé (au sud). Il bénéficie d'un bon ensoleillement et est relativement abrité du vent du nord, deux atouts pour réduire la consommation énergétique des futures habitations et permettre la réalisation de maisons bioclimatiques, voire passives. Il est de plus situé à environ 300 mètres du centre-bourg, permettant ainsi de favoriser les déplacements en mode doux. L'aménagement de ce secteur fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.
- Secteur sous « Bellevue » : cette zone se situe juste derrière la mairie, en direction de l'hôpital. Elle représente 12 700 m<sup>2</sup> et est également exposée au sud. Elle est susceptible d'accueillir un habitat de type pavillonnaire et/ou individuel-groupé. Sa situation à proximité du centre-bourg et sa très bonne exposition lui confèrent un intérêt particulier. La topographie un peu défavorable (forte pente sur certaines parties) impose des prescriptions relativement strictes quant au positionnement des habitations. Ces prescriptions sont traduites dans les orientations d'aménagement et de programmation qui s'appliquent à la zone.

### D/ Les hameaux et les habitats isolés:

Les différents hameaux de la commune, ainsi que les habitats diffus, n'ont pas vocation à être urbanisés. En effet, ils sont situés en secteur à fort potentiel agricole, et ne bénéficient pas des équipements publics nécessaires à une extension de l'urbanisation. Ils sont donc classés en secteur Nh (pour « Naturel habité »). Le règlement de ce secteur rend possible la reconstruction suite à une destruction accidentelle, la réhabilitation, des aménagements de l'existant, la création d'annexes fonctionnelles, ainsi que des extensions limitées du bâti existant. Le but est de permettre la conservation, l'entretien et de petites extensions du bâti existant, afin de maintenir la vie dans ces hameaux.

Quant aux bâtiments isolés à vocation agricole (y compris les maisons des agriculteurs), ils sont classés en zone A (« Agricole ») afin de permettre le maintien ou le développement des exploitations.

#### E/ Une structure pour personnes âgées:

La commune envisage la création d'une structure d'accueil pour personnes âgées. Aucun projet n'est arrêté à ce jour, la municipalité n'en étant qu'au stade de la réflexion. Si cela s'avère nécessaire, le PLU fera l'objet ultérieurement d'une procédure de modification ou de révision simplifiée afin de permettre la réalisation du projet qui aura été défini.

### **1.2. Qualités des sites urbains**

Pour l'ensemble des zones destinées prioritairement à l'habitat (zones U et 1AU), la commune a souhaité veiller au strict respect des objectifs de préservation de l'intérêt paysager et patrimonial des sites identifiés dans la partie B du rapport de présentation, au niveau des vues et perspectives.

La commune entend ainsi faire une stricte application de l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme et refusera la délivrance des permis de construire (ou ne l'accordera que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales), si les constructions (ou les modifications de constructions) envisagées sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux et sites ou à la conservation des perspectives et points de vue identifiés dans le diagnostic.

## **2. TRAITEMENT DES VOIRIES ET DES ESPACES PUBLICS, ET EQUIPEMENTS PUBLICS**

---

### **2.1. La voirie et les sentiers piétonniers**

#### La voirie :

La commune procédera à l'entretien des voiries existantes et aux créations des voiries nouvelles rendues nécessaires par le développement des nouvelles zones d'habitat.

#### Les sentiers et chemins :

Afin de permettre aux habitants et aux visiteurs de découvrir le village et la campagne environnante, la commune envisage le balisage des chemins communaux et des sentiers de randonnée, afin de guider les usagers. Au centre-bourg, les liaisons douces existantes seront préservées pour maintenir les usages piétonniers. Les deux nouveaux quartiers (zones 1AU) seront desservis par des liaisons douces également.

#### Les espaces publics :

La commune souhaite mettre en valeur certains espaces publics, et conserver les places existantes, lieux de différentes manifestations festives tout au long de l'année. Ainsi, les vastes espaces publics vers l'ancienne gare du Tacot, vers la salle des fêtes et vers la piscine, sont conservés.

Une aire d'accueil pour camping-cars sera aménagée vers la piscine afin de permettre le stationnement temporaire des véhicules. Elle sera agrémentée d'un abribus, de tables pique-nique, d'arbres, de sanitaires... Ces aménagements affirmeront la vocation « touristique » du secteur, point de départ de circuits de découverte balisés.

Enfin, d'une manière générale, la commune mettra l'accent sur le fleurissement du village.

### **2.2. Les équipements publics**

La commune prévoit peu de réalisations en matière d'équipement. La priorité sera donnée aux équipements indispensables pour assurer l'extension des zones urbanisées (améliorations ou élargissements de voiries, extensions ou renforcements de réseaux).

En ce qui concerne le devenir des abords de l'hôpital, aucun projet certain n'est connu à ce jour. Plusieurs bâtiments vétustes seront sans doute démolis ou réhabilités. Afin de permettre une requalification de la vocation de cette zone, l'ensemble du secteur est classé en zone UE (pour équipements d'intérêt collectif) sur 2.5 ha.

Une seconde zone UE de 6.9 ha est créée aux abords de la piscine et du stade afin de permettre une extension des équipements, notamment l'agrandissement du stade et la création de l'aire d'accueil pour camping-cars.

### **3. LES ACTIONS DE NATURE A ASSURER LA DIVERSITE COMMERCIALE ET L'EXPANSION ECONOMIQUE**

---

En cette période de crise, l'objectif principal de la commune est de **maintenir les activités existantes**. Mais le PLU doit également ménager la possibilité d'**accueillir de nouveaux commerces ou de nouvelles entreprises**. Le maintien de l'activité et de l'emploi sur le territoire communal est un enjeu primordial pour le devenir du village.

#### **3.1. L'activité commerciale**

Dans le souci de renforcer la centralité du bourg et de participer à la mixité des activités, les fonctions tertiaires sont autorisées dans la zone UA. L'objectif est de maintenir les activités existantes et de favoriser, le cas échéant, l'installation de nouveaux commerces ou services. Les zones 1AU acceptent également les activités tertiaires non nuisantes.

Dans un très court terme, la commune réouvrira le bar-restaurant. Après avoir acquis les murs, elle est actuellement à la recherche d'un gérant.

#### **3.2. L'activité artisanale et industrielle**

En ce qui concerne l'industrie et l'artisanat, la commune a souhaité inscrire au PLU deux zones UX destinées à accueillir des activités économiques : une à l'entrée sud du village (vers le tôlier) pour les activités nécessitant une visibilité (point de vente) sur une superficie de 8200 m<sup>2</sup> (dont une grosse moitié est disponible) ; et une vers la déchetterie (où un maçon s'est déjà installé) pour les activités sans besoin de « centralité », sur une superficie de 5 ha, dont les deux tiers sont encore disponibles.

Le mécanicien agricole installé au bourg, et qui a besoin d'espace pour développer son activité, pourrait délocaliser son entreprise dans l'une ou l'autre de ces deux zones UX.

### 3.3. Les activités touristiques

Grâce à la proximité d'une campagne attrayante propice aux promenades et aux randonnées, la commune peut miser sur le développement du tourisme vert. Outre l'entretien et le balisage des sentiers de randonnées évoqués dans les pages précédentes, le PLU favorisera la création de gîtes et de chambre d'hôtes, notamment au travers de son règlement. En effet, la création de telles structures sera autorisée en zone N (dans les bâtiments existants).

## 4. LES MESURES DE NATURE A ASSURER LA PRESERVATION DES ESPACES ET DES PAYSAGES

---

### 4.1. Un diagnostic exhaustif

Les zones présentant un intérêt environnemental ou paysager ont été identifiées lors du diagnostic de la commune (partie B du rapport de présentation) sous la forme d'une mini-étude paysagère.

### 4.2. Des mesures de protection concrètes

Les secteurs présentant un intérêt paysager ou environnemental particulier font l'objet de **mesures de protection**. Sont notamment protégés par un classement en zone naturelle (ou en zone agricole, ou en zone agricole stricte, si activité agricole) :

- Les lignes de crêtes ;
- Les cours d'eau et leurs abords (trame bleue) ;
- Les boisements ;
- Le bocage, les corridors écologiques et les coupures vertes (trame verte) ;
- L'écrin « Bellevue » dans le bourg ;
- Les points de vue remarquables.

Dans le même esprit de préservation de l'environnement et des paysages, il faut rappeler que l'urbanisation de la commune se poursuivra par une densification de l'existant et par un développement dans l'enveloppe actuelle du bourg. L'objectif affiché est de ne pas créer de nouveaux hameaux, de ne pas permettre le mitage de l'espace et de ne pas étaler inutilement le bourg le long des axes de communication.

Enfin, en ce qui concerne plus particulièrement le paysage urbain, la commune a souhaité inscrire des prescriptions spécifiques dans l'ensemble des zones (voir l'article 11 du règlement) afin de maintenir un minimum de cohérence architecturale et paysagère participant au cadre de vie.

Les zones « protégées » au titre de la préservation de l'environnement et des paysages représentent 842 ha, soit environ un tiers de la commune, dont 595 ha classés en zone naturelle, et 247 ha classés en zone agricole « stricte ».

### **4.3. Le caractère rural et agricole**

**L'activité agricole est primordiale pour l'économie de la commune et c'est aussi une composante paysagère majeure (bocage herbager).**

Dans les objectifs généraux du P.L.U., il a été confirmé le maintien de la vocation agricole de la commune. Les conditions permettant la poursuite des activités sont assurées par un classement en A ou en As des grands espaces agricoles.

Le classement As (« agricole strict ») reconnaît le potentiel agricole de la zone, mais interdit toute construction afin de préserver la qualité des paysages existants. Il s'agit de préserver le socle du bourg de toute construction agricole, afin de sauvegarder la qualité des paysages et des perspectives visuelles.

Le classement A (« agricole ») affirme le caractère purement agricole du secteur et autorise les constructions à vocation agricole, y compris l'habitation de l'agriculteur si la proximité habitation/exploitation est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole (notamment pour les éleveurs). Ces zones, suffisamment grandes, permettent l'extension des exploitations en activités et l'implantation de nouveaux agriculteurs.

Le classement agricole (A) représente 1856 ha, soit 67 % de la superficie communale ; le classement agricole « strict » (AS) représente 247 ha, soit 9 % de la commune. Au total, ce sont donc les trois quarts de la commune qui conservent leur vocation agricole au travers du PLU.

#### 4.4. La consommation d'espace

La commune ne disposait d'aucun document d'urbanisme en vigueur avant la réalisation de ce PLU permettant de comparer les consommations de surfaces.

D'ici 2025, le PLU prévoit :

- 5.2 hectares pour l'habitat, (dont 3 hectares situés en zones déjà urbanisées) ; il s'agit d'un maximum hypothétique, car il est évident que tous les terrains ne seront pas urbanisés. En estimant la rétention foncière à un tiers (ce qui semble être un minimum), on peut estimer une consommation limitée à 3.9 hectares pour réaliser les 45 logements envisagés, soit une moyenne de 870 m<sup>2</sup> par logement.
- 3.5 hectares de surface disponible pour la création ou l'extension d'activités (zones d'activités déjà existantes)
- 3.7 hectares de surface disponible pour les équipements publics autour du stade et de la piscine et autour de l'hôpital (zones déjà urbanisées)

Un bilan « à 3 ans » (Article L.123-12-1 du Code de l'urbanisme) :

Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, un débat sera organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Le conseil municipal délibèrera alors sur l'opportunité de faire évoluer le contenu du PLU. Ce débat sera organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

L'évaluation des résultats de l'application du plan pourra être réalisée sur la base de l'observatoire des constructions SITADEL et du registre communal des permis de construire.

5 Types d'indicateurs peuvent être utilisés :

- le rythme de construction annuel sur la commune,
- la nature de la construction (logement neuf ou réhabilitation),
- le type de logements créés (individuels purs, individuels groupés ou intermédiaires, collectifs),
- la localisation des constructions (comblement d'espace dans le tissu urbain ou urbanisation des zones 1AU),
- la consommation foncière pour chacun des logements créés.

## CONCLUSION

---

La commune de La Guiche entend préserver le **caractère rural** de son territoire, tout en permettant un **développement raisonné**.

Ainsi, le P.L.U. a été réalisé de façon à répondre à ces objectifs. La protection et la mise en valeur de l'environnement et du patrimoine se traduisent dans le P.L.U. par **un large classement en zones naturelles ou agricoles** et par des **prescriptions architecturales et paysagères** au sein de chaque zone urbaine. Les secteurs destinés à être densifiés ou urbanisés sont situés à l'intérieur de l'enveloppe du bourg et n'entraîneront donc pas la création de nouveaux hameaux, le mitage de l'espace ou le développement linéaire le long des routes. Les unités paysagères identifiées lors du diagnostic, et exposées dans le rapport de présentation, sont ainsi protégées efficacement.

**Le développement du village est rendu possible tant sous l'angle de l'habitat que sous l'angle économique :**

- Les nouveaux secteurs d'habitat et la densification de l'existant permettront des gains de population en développant une offre variée.
- Les équipements publics actuels et prévus seront à même de répondre à la croissance de la population.
- Les efforts engagés au niveau des activités commerciales, artisanales ou industrielles permettront un développement économique afin d'éviter que le village ne devienne une cité dortoir.