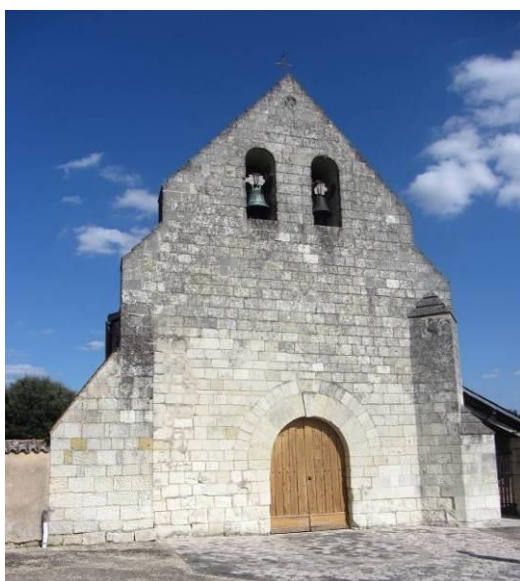


COMMUNE DE GLENOUZE (86)

Plan Local d'Urbanisme

Élaboration du PLU prescrite le 5 juillet 2012, arrêtée le 20 mars 2018

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



DOSSIER APPROUVÉ LE :

Vu pour être annexé à la délibération,
Monsieur le Maire

atelierurbanova
urbanisme & architecture

GENIPLANT
ARCHITECTURE DU PAYSAGE & GENIE ECOLOGIQUE

PRÉAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Glénouze constitue « **le projet politique** » du PLU. À partir des enseignements du diagnostic, il affirme la politique de la commune et présente les grands choix stratégiques des élus pour les 10 prochaines années. Le PADD du PLU a été conçu de façon à répondre aux objectifs énoncés à l'**article 101-2 du code de l'urbanisme** (cf. ci-après) qui s'applique au PLU dans son ensemble et plus spécifiquement aux orientations spécifiées à l'**article L151-5 du code de l'urbanisme qui concernent le PADD**.

Il s'organise autour de quatre grands objectifs non hiérarchisés entre eux:

- **Valoriser les richesses communales : paysagères, environnementales et patrimoniales**
- **Prendre en compte les risques, richesses, besoins et nuisances dans les choix de développement pour demain**
- **Maitriser le développement de l'urbanisation sur la commune**
- **Mettre en valeur l'image communale**

Article L101-2 du code de l'urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Le PADD conditionne la révision ou non du PLU. Enfin, le règlement, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) traduisent les objectifs du PADD sans être contradictoires avec eux.

Article L151-5 du code de l'urbanisme

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

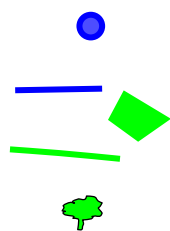
Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

VALORISER LES RICHESSES COMMUNALES : PAYSAGÈRES, ENVIRONNEMENTALES ET PATRIMONIALES

La Commune de Glénouze est forte d'une identité paysagère dans laquelle la plaine, les boisements, mais aussi l'eau par la présence de l'étang dominant. En outre, ce paysage est marqué aussi par l'aspect minéral des fronts urbains et la présence de monuments emblématiques qui sont des repères dans le paysage : loge de vigne, église... Pour l'instant ces qualités ont été préservées et la municipalité souhaite que le PLU œuvre à cette protection. En outre, elle souhaite également développer la transversalité des enjeux. En effet, il est important pour elle de lier qualités environnementales et cheminements doux. Il ne s'agit pas de séparer le territoire en deux, celui dévolu à la protection de l'environnement contre celui dans lequel le développement d'activités humaines est encouragé.



La Communauté de Communes a lancé l'opération Odysée Blanche visant à réhabiliter les sources du territoire intercommunal notamment dans le cadre de la source de l'étang cette valorisation a été mise en œuvre. La municipalité souhaite la **préservation de l'Odysée Blanche et son élargissement**. En effet, de nombreuses sources se situent sur des parcelles privées et il faudra envisager d'inclure ces sources dans le programme en conventionnant avec les propriétaires.



La protection environnementale est double.

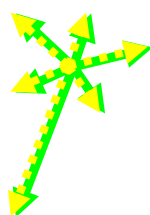
D'un point de vue écologique, les élus souhaitent **protéger les haies, les boisements, arbres isolés, mares, points et fils d'eau constitutifs de la trame verte et bleue**. Il s'agit en outre de renforcer les continuités écologiques entre le bois des Justices et le bois de Champory et le bois des Douys, mais aussi le lavoir et la Dive.



D'autre part, d'un point de vue paysager et patrimonial, le vœu de la municipalité est de protéger les **arbres remarquables** de la Commune : amandiers, noyers, arbre de Judée, tilleuls, vignes, figuiers, peupliers (grisard)...

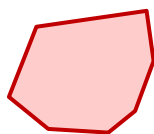


Le corollaire de la trame verte et bleue est **d'éviter la plantation de haies de végétaux exogènes et/ou invasifs**. Par exemple, les haies de thuyas sont à éviter. Les essences anciennes qui correspondent au lieu, au territoire, devront être privilégiées.



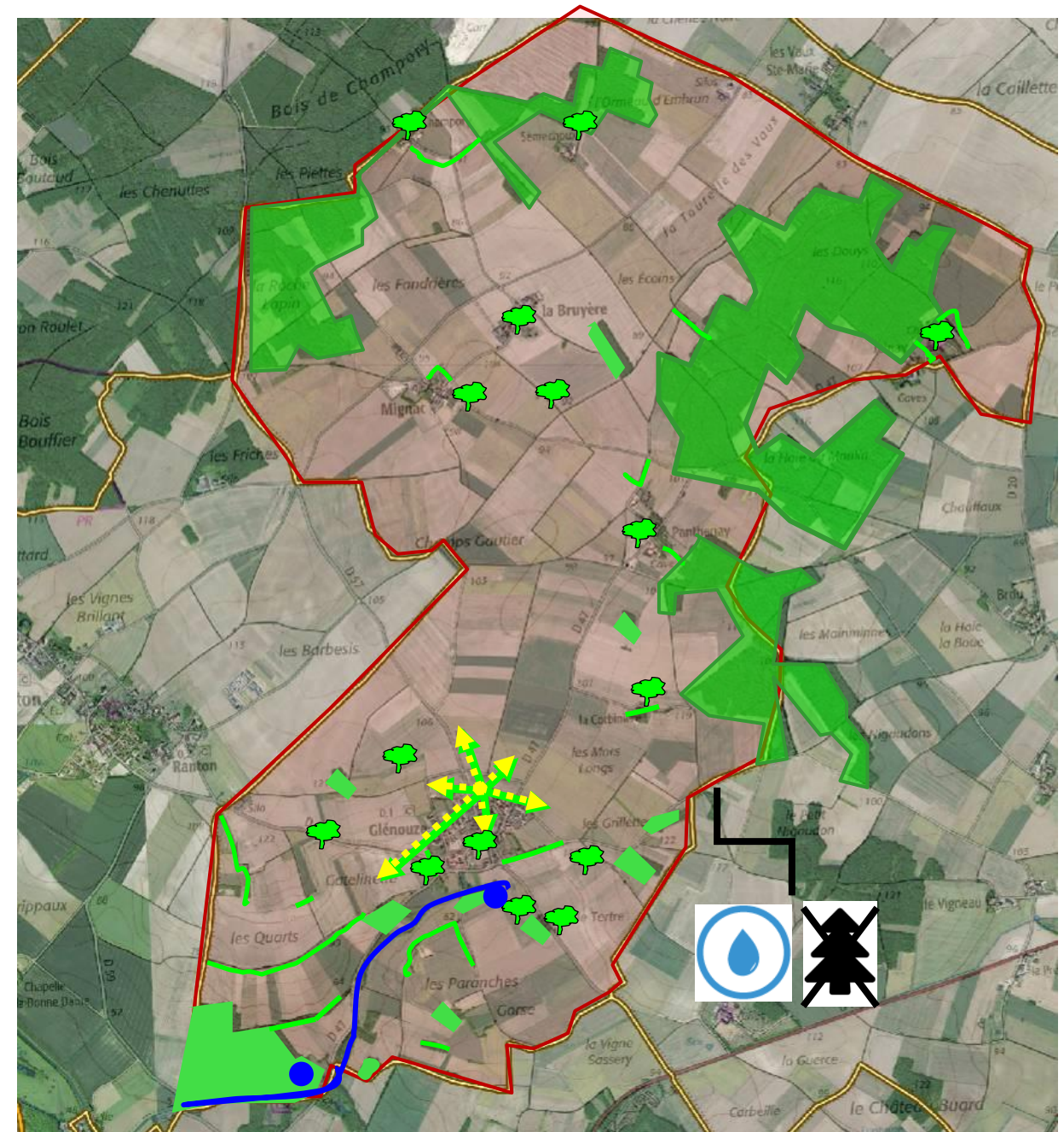
Les élus souhaitent valoriser la Commune en développant l'offre de sentiers. Il s'agit d'une part de **faire revivre certains chemins oubliés**. Cela passe aussi par **l'inscription au PDIPR de nouveaux sentiers** (pédestre, équestre) qui seront soit des créations de cheminement soit l'officialisation de sentiers utilisés, mais méconnus.

L'autre volet de cette politique est de **développer les qualités environnementales de ces cheminements qui doivent avoir une vocation paysagère et environnementale**. Il faut donc les entretenir **en les bordant de haies, arbustes, arbres utiles pour la faune et la flore sauvage**. Les élus souhaitent d'ailleurs qu'une attention particulière soit portée au lien pédestre et paysager entre le bourg et l'étang.



Il est important d'apporter une attention particulière au **patrimoine vernaculaire et bâti**, ceci d'autant plus qu'il n'y a pas de périmètre de protection de monument historique sur Glénouze. À l'échelle de la Commune, il s'agit des fronts urbains du bourg et de Jalnay, de la loge de vigne, des porches et portails, du château de Jalnay, de l'ancienne boulangerie, de l'Église....

Il s'agit aussi de protéger une spécificité locale, le tuffeau qui participe de la richesse patrimoniale de la Commune. Cette pierre a été utilisée dans les bâtiments anciens, murs, murets, lavoir....



Source : fond de plan, géoportail

La Commune de Glénouze a des atouts (un potentiel touristique qui n'est pas assez exploité, un secteur agricole porteur de projets...), mais aussi des faiblesses. Pour certaines, aucune compensation n'est possible. Pour d'autres sans les transformer en atouts, les élus souhaitent les prendre en compte et tenter d'en amoindrir l'impact.



Les élus souhaitent développer **les potentiels touristiques de la Commune comme la fontaine, le lavoir, les caves**. Il s'agit non seulement de les valoriser, mais aussi de les faire connaître.



L'offre commerciale sur la commune est assez limitée. Néanmoins, rappelons que ce déficit en activités fixes est compensé par des commerces ambulants. **Œuvrer au développement de ces commerces et leur pérennisation est une priorité pour les élus** (boulangers, épicier, boucher).



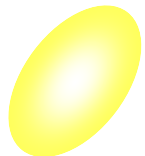
Les élus souhaitent être vigilants quant à l'implantation des constructions nouvelles. En effet, **elles devront respecter autant que faire se peut, une orientation au Sud pour favoriser les apports solaires, mais aussi pour s'insérer au mieux dans le bâti ancien** qui bien souvent prenait en compte ensoleillement et condition climatique.



Pour insister sur le rôle environnemental et écologique des constructions, il s'agit aussi de **promouvoir les actions individuelles de développement des énergies renouvelables** : solaire, petite éolienne individuelle, puits canadien, géothermie...



Les élus souhaitent **préserver la ressource en eau**. Les ressources du sol et du sous-sol notamment liées à l'eau présentent sur la commune de Glénouze d'importants enjeux de protection. Les **orientations des documents-cadres tels que le SDAGE Loire-Bretagne et le futur SAGE Thouet** seront pris en compte dans les choix de développement urbain. En outre, toutes les **constructions nouvelles dans le bourg** devront être raccordées à **l'assainissement collectif**.



Il est impératif de prendre en considération les **risques naturels**, les nuisances (sonores, olfactives...) et pollutions pouvant impacter les biens et les personnes. En particulier **le risque de retrait/gonflement des argiles et le risque cavité** qui concerne le bourg, devront être pris en compte.

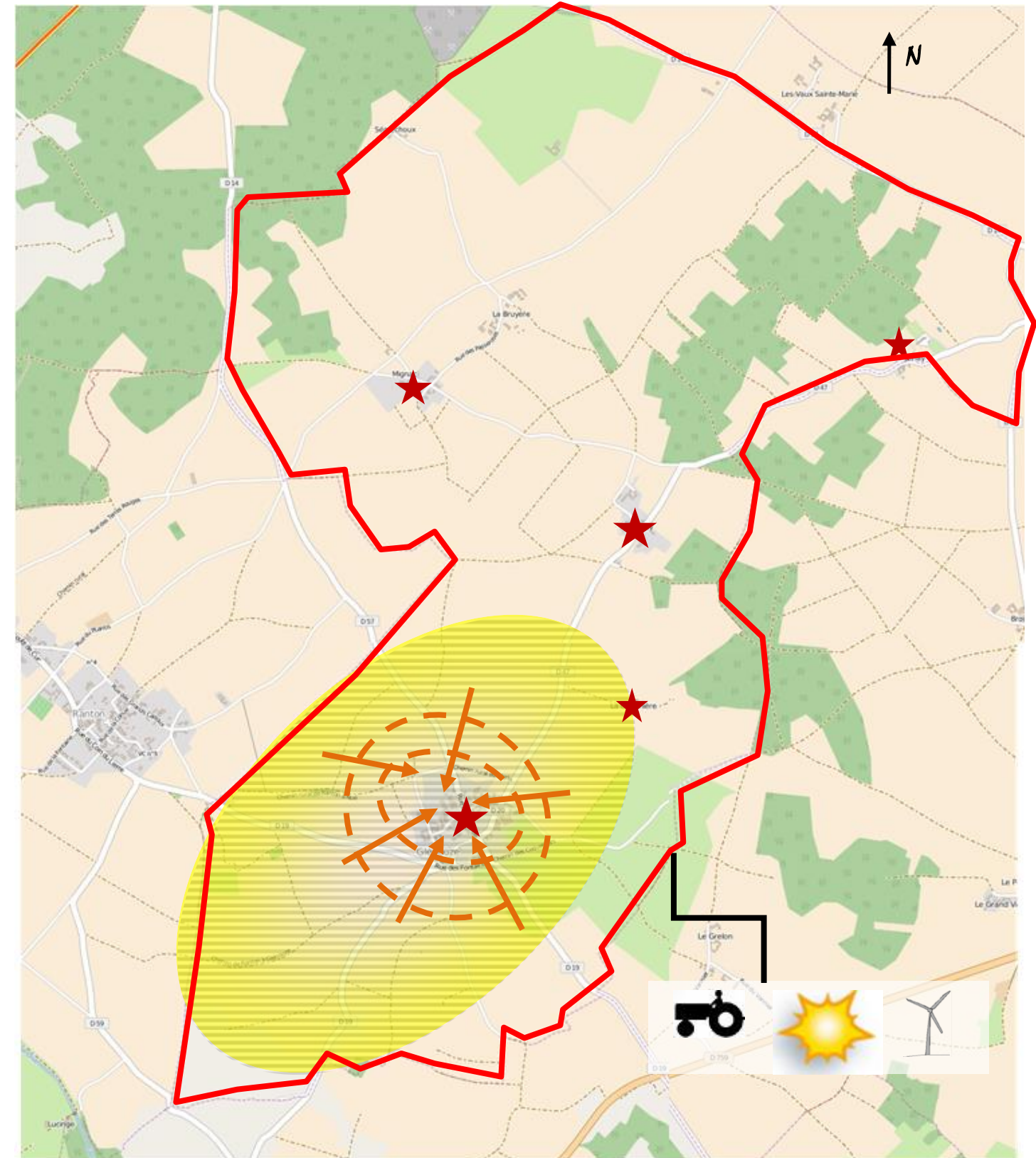


En bordure de bourg existent de **bonnes terres très argileuses qui laissent passer l'eau lentement**. Il faudra **éviter toute artificialisation de ces terres et donc les préserver de l'urbanisation**.



L'objectif est de maintenir l'activité agricole existante et si l'agriculture doit se développer, **favoriser une activité cohérente avec l'existant, mais aussi avec l'agriculture locale**. La **prise en compte des secteurs AOC à proximité du bourg** est aussi un élément fort de cette orientation.

L'idée est d'**encourager et de maintenir l'activité agricole de Glénouze en limitant la consommation des espaces agricoles et naturels au profit de l'urbanisation**. Néanmoins, il ne s'agit pas non plus de deux mondes complètement hermétiques, aussi il faut **favoriser la bonne cohabitation des exploitations agricoles avec l'habitat sur la commune en privilégiant le dialogue**.



MAITRISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION SUR LA COMMUNE

La commune de Glénouze souhaite augmenter sa population tout en conservant son aspect rural et l'identité de la Commune. Il s'agit donc de préserver ce qui fait ses caractéristiques tout en encourageant une certaine modernité, à savoir trouver un équilibre entre sa forme urbaine issue de siècles de structuration du bâti à préserver tout en autorisant par exemple des projets d'architectures ambitieux.

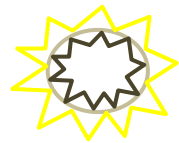
2 à 3 logements/
10 ans



En conformité avec le rythme de construction des 10 dernières années, entravé d'ailleurs par le Règlement National d'Urbanisme, qui n'encourageait pas au développement urbain, **la municipalité voudrait accueillir 2 à 3 nouvelles constructions à vocation d'habitation dans les dents creuses du bourg sur les 10 prochaines années.**



La Commune perd des habitants depuis de nombreuses décennies, aussi, il est important de mettre en œuvre toutes les politiques publiques à disposition de la municipalité afin de **favoriser le renouvellement de la population.**



La structure urbaine du **bourg de Glénouze est très marquée par son caractère concentrique.** Les élus souhaitent que toute nouvelle urbanisation s'inscrive dans cet héritage. Par exemple, une urbanisation linéaire le long des voies nuirait à cette identité.



Le bourg de Glénouze réserve un potentiel de dents creuses mobilisables pour l'urbanisation. Aussi, **l'urbanisation future doit se concentrer dans le bourg**, au plus proche des services existants. Aucune construction d'habitat dans les écarts et lieux-dits ne sera autorisée sauf celles liées à l'agriculture et sous conditions. Seule l'évolution des constructions existantes sera permise (extensions mesurées, annexes...).



La Commune est riche de maisons et bâtiments anciens. Certains d'entre eux sont aujourd'hui dans un état de délabrement important alors qu'ils représentent des richesses architecturales typiques du secteur (tuffeau, portail...). Aussi, les élus veulent soutenir la **restauration du bâti ancien.**



Les **réseaux de communications électroniques** sont peu développés sur la Commune et le secteur en général. La commune est favorable à leur **renforcement**, car il s'agit d'une condition sine qua non **pour accueillir de nouveaux habitants, mais aussi favoriser le télétravail.**



Tout en faisant un effort important sur le bâti ancien, les élus veulent être porteurs **d'innovation en ce qui concerne les projets de constructions neuves.** Aussi, autoriser l'architecture contemporaine, à savoir les maisons bois, les maisons écologiques ou qui tirent parti au mieux des conditions environnementales, permettra d'inscrire la Commune dans la modernité.

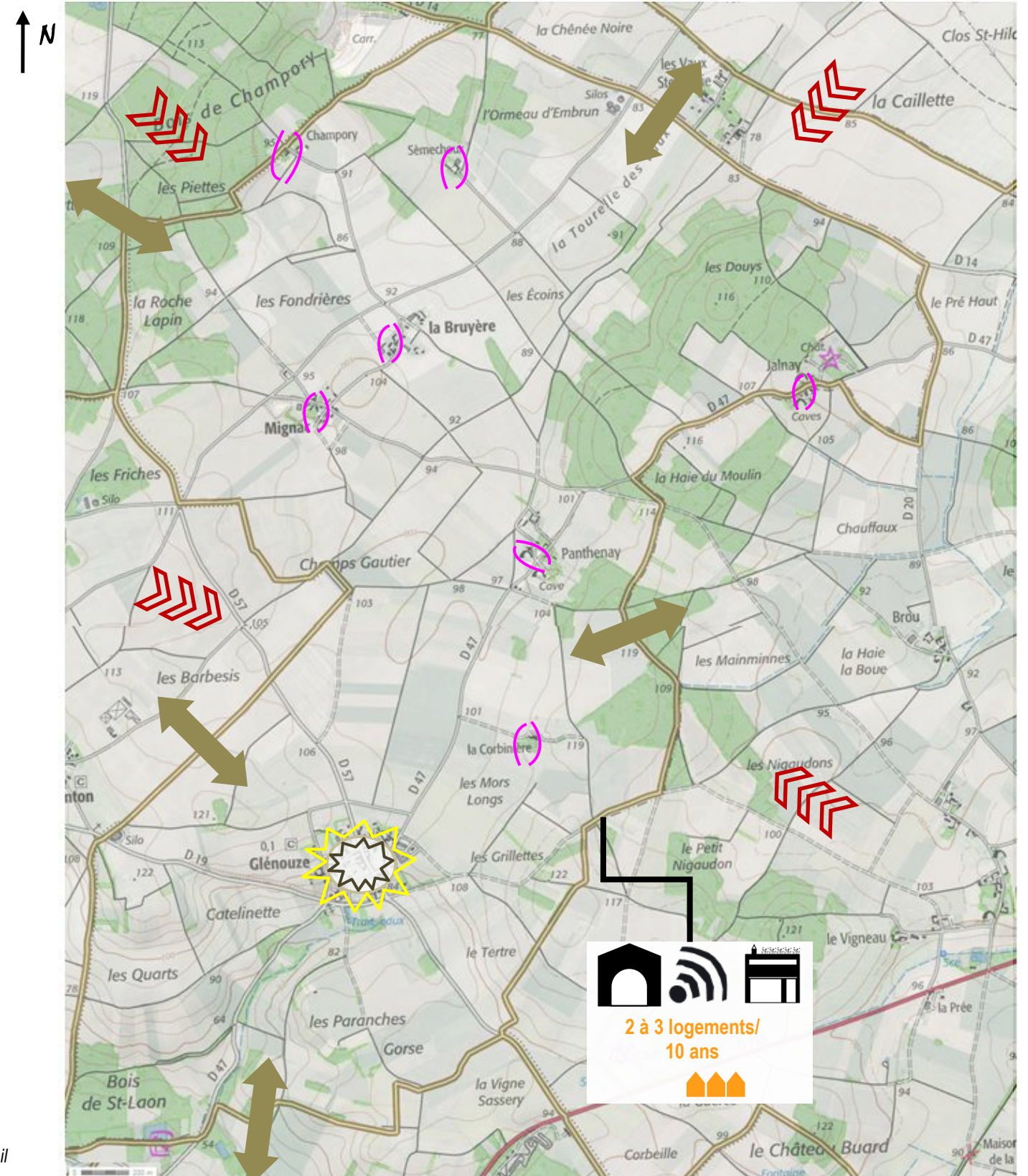


Glénouze est un territoire très dépendant de l'automobile. La commune souhaite prendre en **compte toutes les mobilités** dans son projet communal.

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

Consommation d'environ 2500 m² (souhait de parcelles d'environ 1000 m²) d'espace en dents creuses du bourg uniquement, aucune urbanisation en extension du bourg sur ces 10 prochaines années pour l'accueil de nouveaux logements afin **d'adopter une urbanisation économe en espace agricole et naturel.** Ainsi, Glénouze modère notablement sa consommation d'espaces naturels et agricoles puisqu'elle ne consommera aucun espace agricole ou naturel sur les dix prochaines années.

Source : fond de plan, géoportail

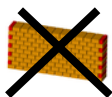


METTRE EN VALEUR L'IMAGE COMMUNALE

La première approche du territoire se fait par le biais du paysage. C'est pourquoi, l'insertion paysagère des bâtiments, notamment des bâtiments imposants doit être soignée. Un soin identique apporté au bâti réhabilité ou réaménagé et au domaine public est aussi un des piliers de la valorisation de l'image communale.

Enfin, d'autres éléments comme les réseaux de télécommunications, notamment numériques, rendent le territoire plus attractif et donc lui apporte une plus-value.

Que cela concerne l'habitat ou l'agricole, certains édifices font l'objet d'aménagement ou de réhabilitation avec des matériaux inesthétiques (par exemple les tôles ondulées), des matériaux qui ont vocation à être recouverts (par exemple le parpaing béton), voire le mélange de ces matériaux. **Les élus seront vigilants à ce que certaines erreurs architecturales ne se reproduisent pas.** Ainsi, autant que faire se peut, des matériaux de type PVC, tôles ondulées sont à proscrire. Les matériaux à nu destinés à être recouverts devront l'être.



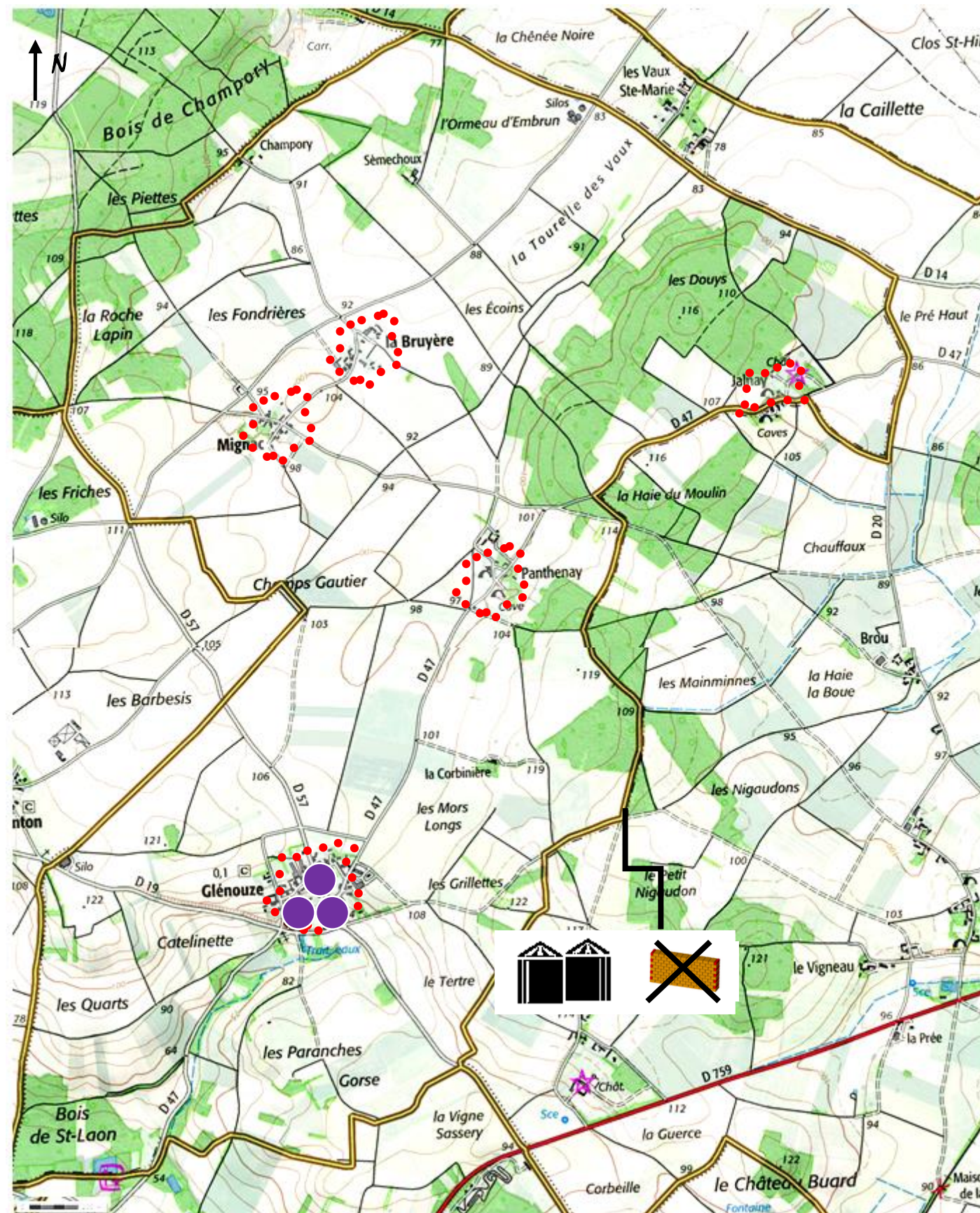
Le monde agricole a beaucoup évolué ces dernières décennies. La mutation de l'agriculture a rendu obsolètes certainement granges dont les dimensions ne permettent pas de protéger le matériel agricole moderne. Aussi, de **nouveaux hangars agricoles** ont été édifiés. Leurs **dimensions sont imposantes et nécessitent un effort particulier d'intégration dans le paysage.** Il en est de même concernant les **deux silos** qui reflètent bien à eux seuls cette évolution du monde agricole.



Aujourd'hui, **l'intégration des entrées de bourg depuis la RD19** et la **préservation des franges urbaines**, notamment au nord du bourg et dans les écarts ne sont pas totalement satisfaisantes. **Un couvert arboré ou arbustif permettrait d'assurer la transition entre zones urbanisées et secteur agricole.** Les élus souhaitent non seulement limiter l'extension de l'urbanisation en limite extérieure du bourg, mais aussi encourager les plantations d'essences locales.



Les élus sont conscients que le PLU instaure des règles, nécessaires, mais parfois contraignantes pour les particuliers. L'effort qui est demandé doit aussi concerner **l'espace public**, d'une part par souci d'équité, mais aussi, car ces deux aspects sont indissociables. **Il est impensable améliorer l'image du territoire si aucun effort n'est réalisé pour améliorer l'espace public.** Aussi, le **sud du bourg, la rue de la forge et la place de l'église** seront les premiers secteurs qui feront l'objet d'une réflexion d'ensemble pour leur valorisation.



Source fond cartographique : géoportail