

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **THURAGEAU**

PIECE N° 2

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (Le PADD)

	Prescrit	Arrêté	Publié	Approuvé
ELABORATION	20/06/2008	20/05/2011		20/04/2012
MODIFICATION				
REVISION				

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal,

Le Maire **Jacques FERLET**
86110 THURAGEAU



Place du Marché - 17610 SAINT-SAUVANT
tel : 05 46 91 46 05 - fax : 05 46 91 41 12
uh@wanadoo.fr

Le PADD a été introduit par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains et confirmé avec la loi Urbanisme et Habitat. Il s'agit **d'une nouvelle composante** des documents d'urbanisme qui en vertu de l'article R 123-3 du C.U, « **défini** dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme, les **orientations** retenues pour l'ensemble de la commune ».

Le cadre juridique : les principes directeurs de l'article L.121-1

Cet article L.121-1 du code de l'urbanisme impose aux documents d'urbanisme, dans un objectif de **développement durable**, le respect :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

b) L'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 ;

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

2° 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 en matière 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 et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Qu'est ce que le concept de développement durable ?

Il s'agit d'un concept global recouvrant l'objectif de satisfaire aux **exigences des sociétés présentes**, en terme d'économie, de cadre de vie, **sans compromettre ni les capacités de développement ni la qualité de l'environnement dans lequel évolueront les générations futures**. Il implique de mener une réflexion intégrée abordant et recoupant les thèmes de l'environnement, du social et de l'économie.

Le PADD constitue le cœur du PLU car il incarne le projet de la commune dont la réalisation doit s'envisager dans les 10 à 15 ans à venir. Il s'agit donc d'un document stratégique, raison pour laquelle, la loi dispose que ce document doit rester **claire, accessible et compréhensible par tous.**

D'un point de vue juridique, le PADD n'est **pas directement opposable aux tiers. Mais il constitue le fondement des choix opérés dans le PLU en son entier.**

Quelques mots sur le contexte de la commune

La commune de Thurageau est une commune rural qui souhaite conserver son cadre de vie agréable avec un niveau de services, d'équipements et de commerces satisfaisant.

Elle a enregistré une croissance démographique de l'ordre de 14 nouveaux habitants chaque année depuis 1999. La population atteint aujourd'hui les 840 habitants.

Cette croissance est liée à un rythme de la construction qui n'a cessé d'augmenter passant de 2 constructions (en moyenne) d'habitation autorisées annuellement dans le début des années 2000, à près de 6 de moyenne depuis 2002. Cette croissance pousse aujourd'hui la municipalité à maîtriser encore davantage son développement afin de lutter contre le vieillissement de la population tout en limitant l'étalement urbain et en préservant son patrimoine...

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de Thurageau, le PADD repose sur la base de trois thématiques principales :

1- Le développement résidentiel

2- L'environnement, le patrimoine et le cadre de vie

3- Les équipements publics, les déplacements et l'économie

1.1. Objectifs et Orientations

- *Maîtriser le développement urbain pour préserver son caractère rural*

La municipalité souhaite conserver le caractère rural de la commune en **limitant l'extension des villages et en privilégiant l'urbanisation du bourg qui constitue le pôle de centralité**. Les principaux secteurs de développement se localisent ainsi aux abords du bourg alors que les autres villages ne font l'objet que d'extensions ponctuelles voire limitées au regard de l'existant.

En outre, **les secteurs d'urbanisation à courts et longs termes sont au contact du bâti existant**. Il s'agit de **dents creuses ou de secteurs situés à la ceinture immédiate du bourg**. La municipalité a pris garde de privilégier des secteurs qui permettront de recoudre le tissu urbain en aménageant dans la profondeur, d'éviter tout phénomène d'étalement linéaire le long des entrées et d'intégrer le facteur risque (sécheresse, retrait gonflements des argiles, remontée de nappe, risque cavité). L'objectif consiste ainsi à la fois à densifier le bourg et à restreindre l'extension de l'urbanisation aux sites les moins contraignants et les plus proches du bourg.

- *Augmenter l'offre de terrains à bâtir tout en maîtrisant le développement urbain de la commune*

La municipalité envisage de poursuivre une croissance démographique qui lui permettra de garantir le renouvellement des générations. A cette fin, elle souhaite ouvrir de nouveaux terrains à bâtir pour l'installation de jeunes foyers.

Plusieurs hypothèses de développement ont été avancées au regard des rythmes de la construction observés depuis plus de dix ans et sur la base desquelles, la municipalité a opté pour :

- L'accueil d'environ 100 habitants d'ici 10 ans. Cette hypothèse implique de poursuivre **le rythme moyen de la construction des dix dernières années soit environ 5 constructions par an**.
- **Une taille moyenne des parcelles oscillant entre 600 m² et 1400 m²**
Il s'agit de diversifier et d'adapter la taille des parcelles en respectant les caractéristiques morphologiques des quartiers et villages tout en privilégiant la densification.

	Nombre de logements par an
HYPOTHESE BASSE Rythme modéré des années 1990	2
HYPOTHESE MEDIANE Rythme moyen de 1999 à 2009	4.5
HYPOTHESE HAUTE Rythme soutenu des années 2002 à 2006	7

En 10 ans		
Nombre de logements construits	Superficie consommée (Ha)	Population nouvelle (hab)
20	2.0	46
45	4.5	103.5
70	7.0	161

Le projet de la commune consiste bien à se donner les moyens de gagner une centaine de nouveaux résidents tout en limitant la consommation des espaces agricoles et naturelles.

Au final, la surface de terrains constructibles nécessaire dans le PLU serait d'un minimum de 4.5 ha à court terme. Mais cette estimation n'intègre pas le phénomène de rétention foncière évalué à 25% sur le territoire ce qui rehausse la surface de terrain à mobiliser à près de 6ha.



1. Le développement résidentiel

Le projet de la commune réduit fortement la consommation d'espace agricole à des fins d'urbanisation. La consommation annuelle de surface agricole devrait ainsi passée de près d'un hectare à moins de 6000m². Elle est réduite de plus 40%.

Par ailleurs, dans le souci de maîtriser et d'échelonner le développement urbain dans le temps, la municipalité envisage également de définir les zones à urbaniser à plus long terme. Ces dernières ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après une modification ou une révision du PLU. Il s'agit de planifier l'urbanisation dans le temps afin notamment que la commune puisse adapter progressivement son offre en réseaux, équipements et services.

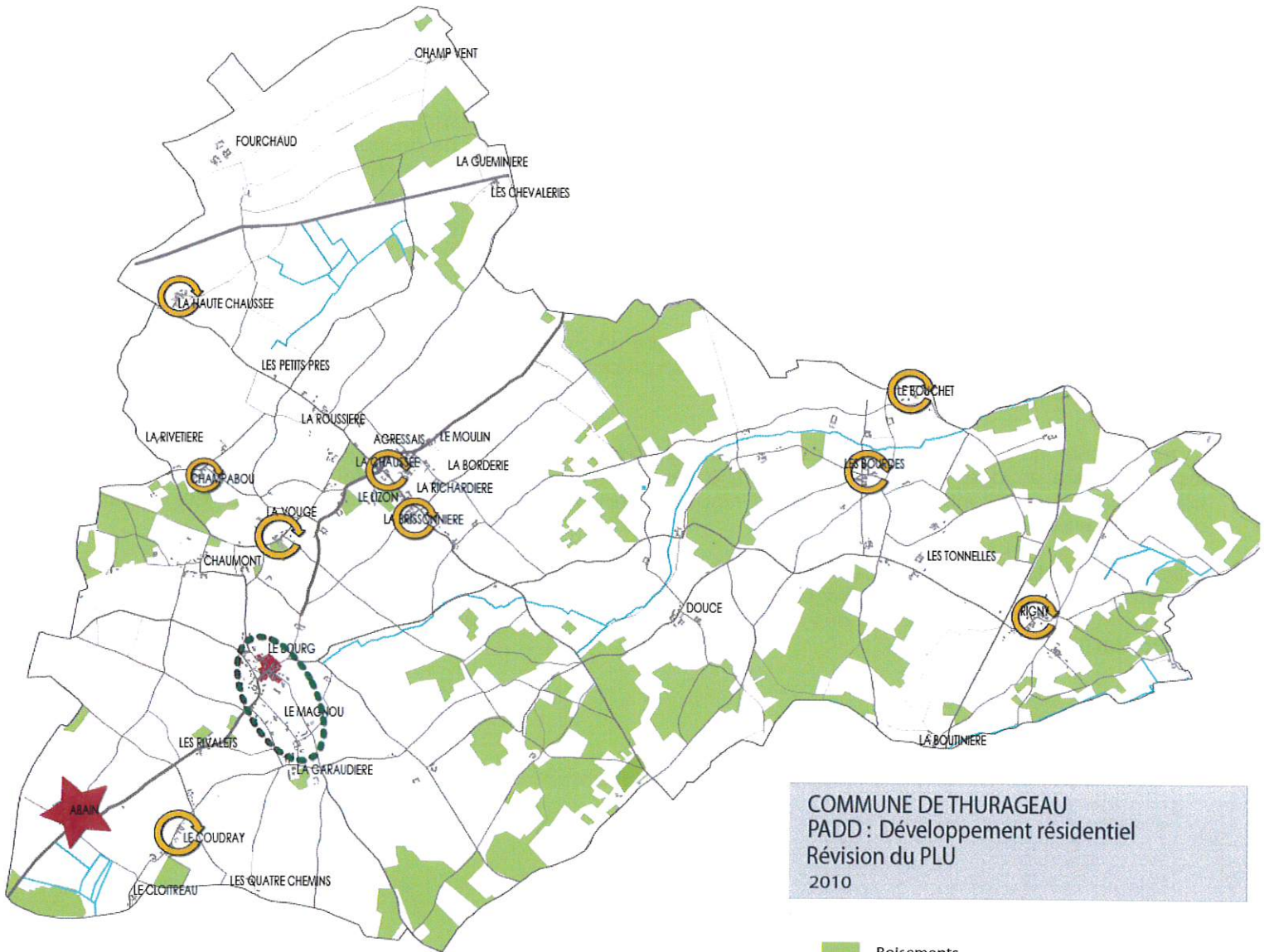
• *Diversifier l'offre en logements*

Dans la poursuite de l'objectif de mixité, il est nécessaire de s'adapter aux évolutions sociales et aux besoins des nouveaux foyers (jeunes couples, personnes âgées...) en proposant des logements variés tant dans leur taille que dans leur statut avec notamment du logement locatif.

La municipalité incite par ailleurs à la construction **de logements locatifs notamment publics**. L'objectif consiste à maintenir l'offre en logements locatifs à proximité des services du bourg (de préférence en continuité avec les logements sociaux existants). Elle prévoit ainsi d'imposer un minimum de logements locatifs publics dans les opérations de grande ampleur.

Enfin, elle soutient la réhabilitation des logements vacants qui correspond à un potentiel d'accueil de nouveaux foyers souvent au cœur du bourg et des villages et aboutit à diversifier l'offre en logements (taille, type d'immeuble...). A cette fin, la commune se fait le relai du Pays pour promouvoir et informer sur l'**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat** (OPAH).




1.2. Traduction graphique



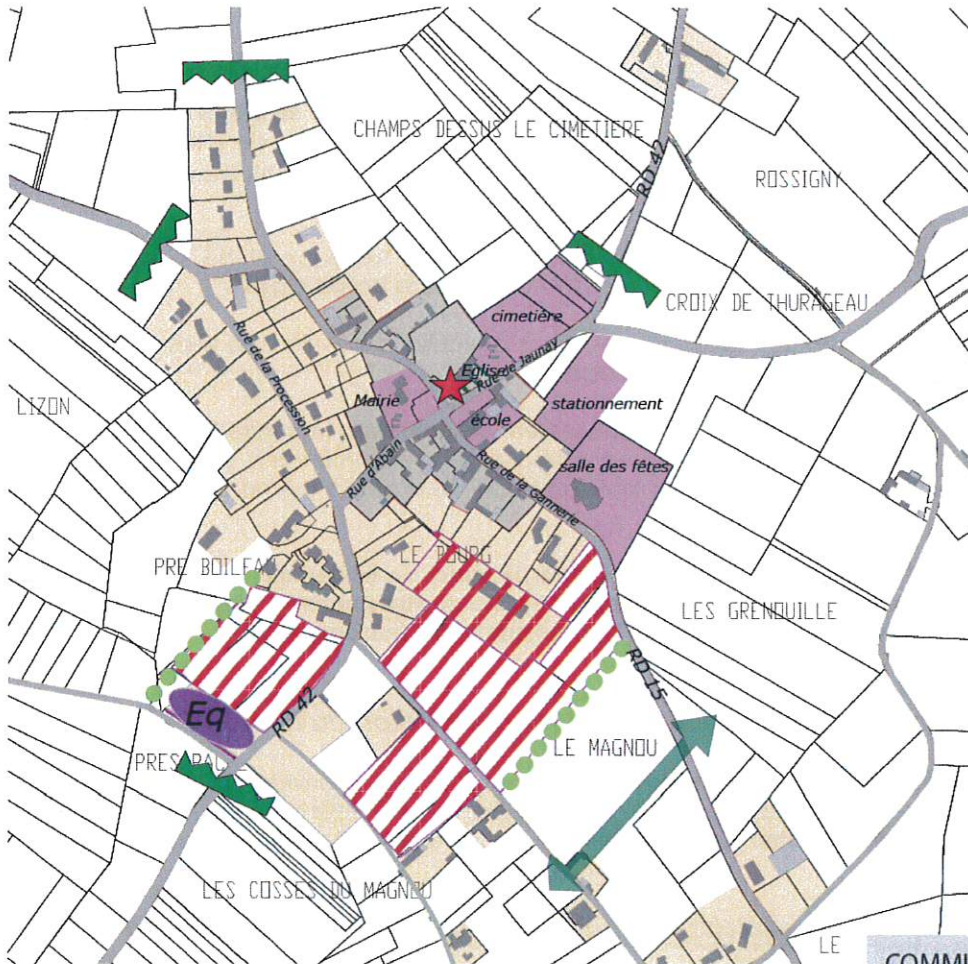
COMMUNE DE THURAGEAU
PADD : Développement résidentiel
Révision du PLU
2010

-  Boiséments
-  Emprise urbaine
-  Bourg ancien

Maîtriser le développement urbain



-  Conforter le bourg et ses abords
-  Contenir le développement des principaux villages au sein de leur enveloppe actuelle
-  Préserver le village d'Abain de fort intérêt patrimonial

1.3. Traduction graphique : zoom sur le bourg









COMMUNE DE THURAGEAU
le développement résidentiel du bourg
2010

SITUATION EXISTANTE

-  Bourg ancien
-  Equipements existants

DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

Renforcer la centralité du bourg

-  Développement possible à court et long terme
-  Densification du bourg et agrandissement progressif en continuité de l'existant,
-  Traitement des nouvelles franges urbaines
-  Aménagement d'un pôle socio culturel et sportif
-  Définir clairement les limites du bourg en luttant contre l'étalement linéaire
-  Maintenir une coupure d'urbanisation avec le Magnou

2. L'environnement, le patrimoine et le cadre de vie

2.1. Objectifs et Orientations

- *Préserver et protéger le patrimoine écologique*

La municipalité souhaite **préserver de toute urbanisation les secteurs écologiquement sensibles tels que les zones humides et les massifs boisés...**En outre, certains de ces éléments sont inventoriés au titre de ZNIEFF (Zone Naturelle d'intérêt Floristique et Faunistique et à ce titre méritent une attention particulière . Il s'agit du secteur des Quatre Chemins.

Ainsi, des zones « tampon » inconstructibles sont maintenues aux abords des ruisseaux et de leur ripisylve et les boisements les plus imposants sont classés en zone naturelle et recouvert d'**espaces boisés classés**.

De même, la commune entend limiter la consommation des espaces agricoles à des fins urbaines en contrôlant et limitant les extensions des villages isolés et en luttant contre le mitage.

Concernant l'eau, la commune bénéficie **d'un système d'assainissement collectif dans le centre bourg qu'il est projeté d'étendre à toute les zones à urbaniser**. La commune a d'ailleurs souhaité réserver des terrains aux cotés de l'actuelle station afin d'y aménager des lagunes et d'y réaliser des plantations. Elle crée par la même occasion une **ceinture « verte »** à l'ouest du bourg.

En outre, le choix des futures zones d'urbanisation s'est effectué dans le souci de limiter les impacts sur les zones de vallons notamment en aménageant des zones « tampon » qui jouent le rôle de filtres naturels et en insistant à travers le règlement et les orientations d'aménagement sur la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

- *Penser le paysage comme un élément structurant dans l'organisation du territoire*

Il s'agit de préserver les **grandes unités paysagères** et la lisibilité du territoire. Dès lors, il convient d'une part de **préserver les coupures d'urbanisation** qui structurent le paysage entre village et hameaux et autour d'Agressais. Il faut également **limiter les extensions linéaires des villages** et **lutter contre le mitage** pour préserver le paysage ouvert de la plaine agricole.

D'autre part, une forte attention est portée sur l'intégration paysagère des futurs aménagements. Il est ainsi de rigueur de traiter les franges urbaines en contact avec les terrains agricole par le biais du maintien ou de la plantation d'arbres et de haies qui joueront le rôle d'écrin paysager...Dans ce sens, la mise en place d'un espace à planter sur l'arrière du cimetière permettra de limiter son impact paysager.

- *Préserver le patrimoine paysager de la commune*

Le choix des futurs secteurs d'extension de l'urbanisation intègre la topographie des sites qui génère des **cônes de vue sensibles** sur plusieurs portions du territoire et notamment sur le bourg.

Les paysages ouverts sont ainsi préservés de toute forme de mitage sur les sites les plus exposés. Les franges des zones urbanisées et des boisements sont également préservées autant que possible.

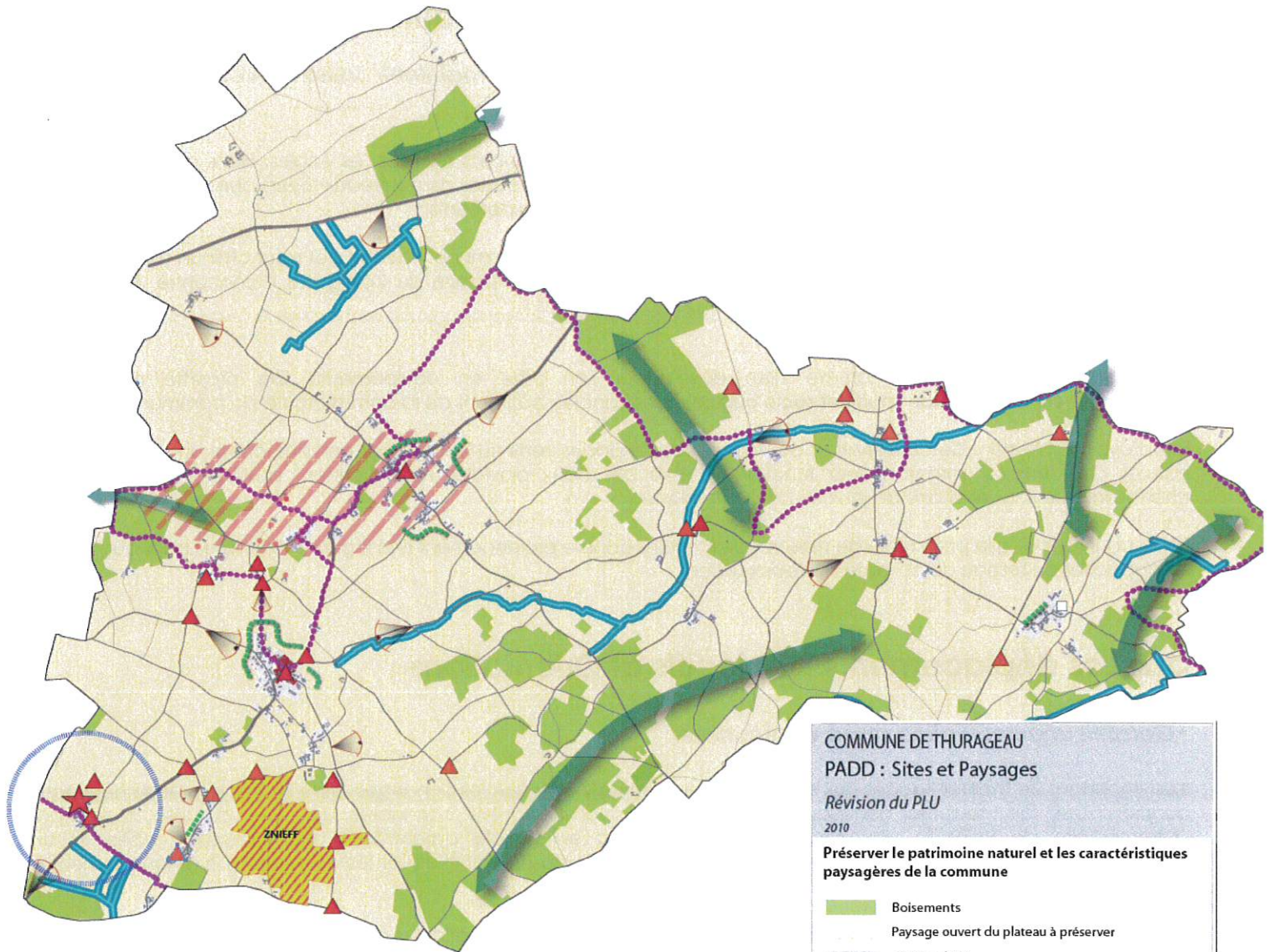
Enfin, la municipalité souhaite également préserver et garantir la **mise en valeur du petit patrimoine** (calvaires, pigeonniers, arbres remarquables...) par le recours à l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme instituant le permis de démolir. Elle assure également **la promotion de circuits de découvertes** lesquels correspondent à de bons supports pour découvrir le patrimoine de la commune.

- *Valoriser le patrimoine bâti de la commune tout en permettant le recours aux énergies renouvelables et aux dispositifs d'économies d'énergie*

Pour les villages anciens et le cœur du bourg, il faut pérenniser les formes urbaines typiques qui participent à l'identité de Thurageau. Il est donc nécessaire **de permettre la réhabilitation et le changement de destination** dans le respect de l'architecture traditionnelle. Néanmoins, la commune ne s'oppose pas et au contraire encourage aux démarches d'économies d'énergie (via un règlement adapté) et aux énergies renouvelables dès lors que cela s'intègre harmonieusement à la composition du bâtiment.

En outre, dans un souci de préservation et de valorisation, les fermes et les anciens manoirs implantés sur le territoire ont été recensés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme.







2.2. Traduction graphique





COMMUNE DE THURAGEAU PADD : Sites et Paysages

Révision du PLU
2010


Préserver le patrimoine naturel et les caractéristiques paysagères de la commune

-  Boissements
-  Paysage ouvert du plateau à préserver
-  Paysage bâti
-  Réseau hydrographique de surface (ruisseau accompagné ponctuellement d'une ripisylve)
-  cône de vue remarquable
-  Traitement paysager des franges urbaines au contact avec les espaces ouverts agricoles







Protéger le patrimoine écologique

-  Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique
-  Corridors écologique

Prendre en compte le facteur risque

-  Intégrer le facteur risque cavité communiquer sur les risques

Mettre en valeur l'identité paysagère locale et l'utiliser comme support dans la composition urbaine

-  Périmètre de 500 mètres des monuments historiques
-  Protection du patrimoine bâti de qualité
-  Protection du petit patrimoine
-  Centre bourg ancien dense
-  Changement de destination d'un bâtiment agricole de qualité architecturale
-  Sentiers de découverte à promouvoir

3. Les équipements publics, les déplacements et l'économie

3.1. Les équipements publics : Objectifs et Orientations

- *Créer une réelle centralité au niveau du bourg et y maintenir voire développer l'offre en services et équipements publics*

D'une part, il s'agit de garantir l'offre en équipements et services publics tels que les écoles. Dans cette optique, la municipalité a souhaité poursuivre la croissance démographique ; l'accueil de nouveaux foyers permettant de garantir le renouvellement des générations et justifiant du maintien de ses équipements.

En outre, dans le souci d'éviter que la commune ne devienne une commune « dortoir » et pour offrir un meilleur cadre de vie à ses habitants, la municipalité a opté pour l'urbanisation prioritaire du bourg car il concentre les services, équipements et commerces. Il s'agit de conserver un bourg « vivant ».

Par ailleurs, la municipalité compte bien développer son offre en équipements. Elle projette notamment **l'aménagement d'un espace sportif et socio culturel** dans l'ancien bâtiment de la communauté de communes.

Elle prévoit également de conserver et de valoriser des espaces verts du bourg dont certains jouent un rôle d'exutoire naturel. Ces terrains garderont leur fonction vis-à-vis des eaux pluviales mais pourront aussi être le support de cheminements doux et d'aire de jeux ou de pique-nique...

Enfin, pour rappel, elle prend soin de réserver des terrains dans le prolongement des lagunes existantes pour augmenter les capacités du réseau de collecte des eaux usées.

3.2. Les déplacements : Objectifs et Orientations

- *Garantir une circulation aisée et sécurisée*

Il est important de faciliter l'accès aux services et équipements ainsi que les échanges entre les anciens et les nouveaux quartiers. Dès lors, tous les nouveaux secteurs d'extensions seront-ils connectés au reste du tissu routier par l'intermédiaire de **voies** le plus souvent **traversantes ou en boucle** garantissant une circulation aisée et un fonctionnement cohérent des quartiers entre eux. La municipalité prévoit d'utiliser les orientations d'aménagement à cet effet.

L'aménagement d'une véritable voie de contournement pour les engins agricoles permettra de **sécuriser la traverse de bourg**.

- *Proposer des alternatives « au tout automobile » et promouvoir les modes doux de déplacement*

Il s'avère nécessaire de proposer des alternatives à la voiture pour les déplacements de courtes distances notamment au sein du bourg. Pour cela, la commune souhaite **développer un réseau de cheminements doux** (cycliste et piéton) assurant la liaison **entre les différents quartiers et pour l'accès aux équipements**.

Par ailleurs, il existe des itinéraires de randonnée balisés permettant d'aller à la découverte du patrimoine paysager . Ces derniers peuvent constituer des supports pédagogiques et touristiques d'intérêt que la commune entend promouvoir.

3.3. Le développement économique : Objectifs et Orientations

• *Soutenir l'activité agricole*

On compte aujourd'hui plus d'une vingtaine d'exploitations réparties sur tout le territoire. Il s'agit d'un **pilier économique et culturel** dont le rôle est essentiel en terme de qualité des paysages. En effet, l'agriculture participe pour beaucoup au caractère de la commune. La municipalité souhaite donc :

- **Maintenir les activités en leur donnant les moyens de s'étendre ou de se moderniser** : il s'agit de prévoir des secteurs non constructibles autour des exploitations afin d'une part de leur laisser des possibilités pour s'étendre et d'éviter tout conflit avec l'habitat d'autre part.

- **Préserver le patrimoine agricole** : le projet a vocation à limiter la consommation des espaces agricoles en retenant pour principaux secteurs d'extension des terrains dans le bourg d'intérêt moindre pour l'agriculture.

- **Favoriser la diversification vers le tourisme vert** : agrotourisme, vente directe, gîtes...

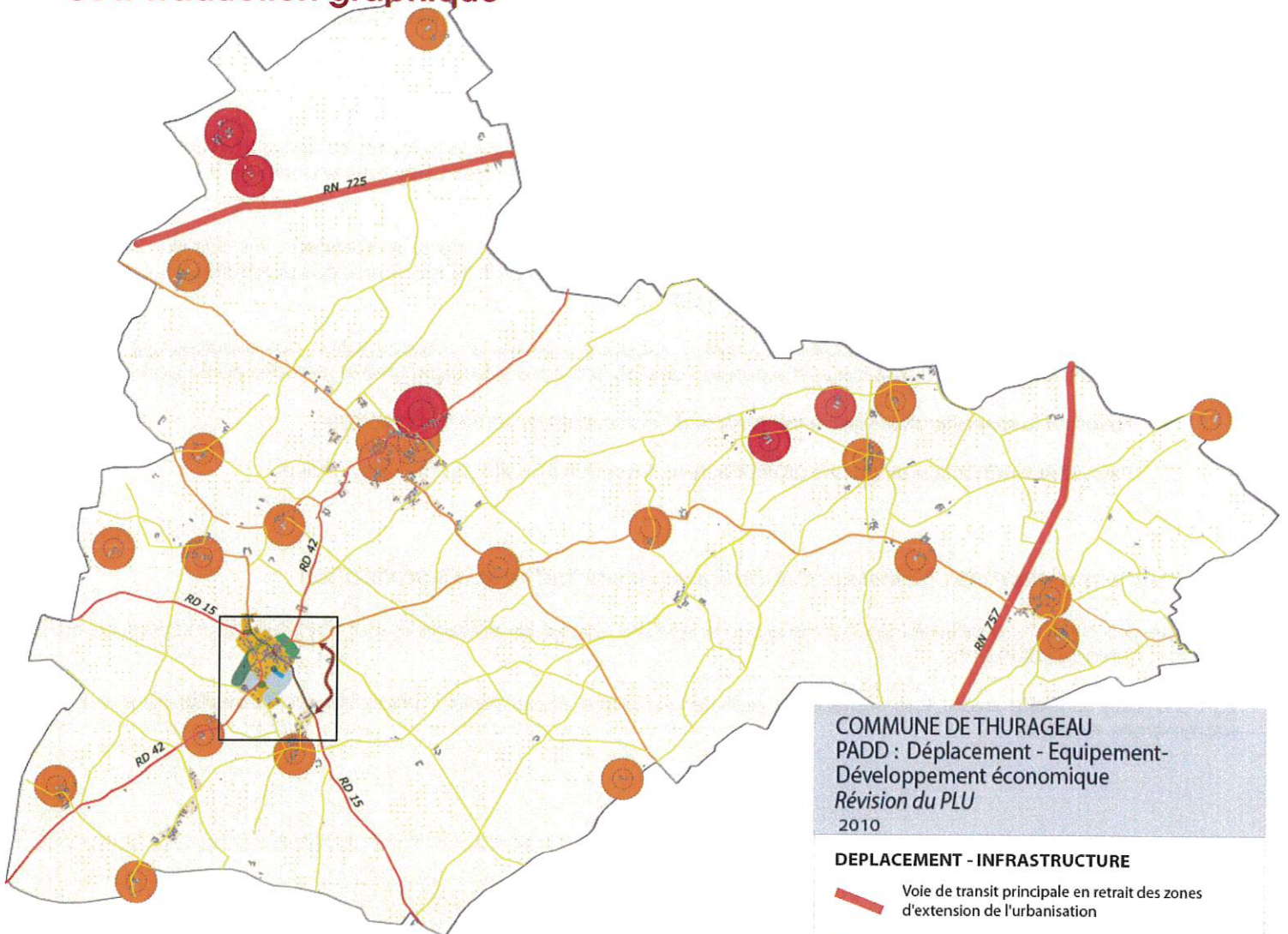
- **Permettre l'installation de jeunes agriculteurs** sur les terrains les sites les moins contraints.

• *Assurer le maintien des activités économiques et permettre la diversification*

Il n'existe pas de zone d'activités économique sur le territoire. Toutes les entreprises sont installées de manière aléatoire dans des hameaux différents.





La commune souhaite avant tout soutenir les activités en place et permettre l'installation de nouvelles dans le bourg (commerces, artisans).

3.4. Traduction graphique





COMMUNE DE THURAGEAU
 PADD : Déplacement - Equipement -
 Développement économique
 Révision du PLU
 2010

DEPLACEMENT - INFRASTRUCTURE


-  Voie de transit principale en retrait des zones d'extension de l'urbanisation
-  Traverse de bourg à sécuriser
-  Projet de voie pour les engins agricoles
-  Voies douce à créer

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE




Soutenir l'activité agricole
 Maintenir des périmètres gelés autour des bâtiments d'activité agricole :

-  bâtiments d'élevage
-  autre bâtiment

Conforter la diversité des activités sur l'ensemble de la commune

-  Centre bourg à conforter pour y privilégier l'implantation de commerces et autres activités

EQUIPEMENTS

-  Aménagement d'un pôle socio - culturel et sportif
-  Pôle d'équipements à conserver
-  Aménagement d'espaces verts et/ou de gestion des eaux pluviales

