

Poule-les Echarmeaux



Plan Local d'Urbanisme



PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L110 et L121.1 du code de l'urbanisme (Cf annexe en fin de document), les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité paysagère, architecturale et environnementale.

Dans ce cadre il peut préciser :

- Les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartier, les développer et en créer de nouveaux ;
- Les opérations et les actions relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité, et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou immeubles ;
- Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables, et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;
- Les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L111-1-4 du CU
- Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages et de l'environnement.

Introduction

Les diagnostics socio-économiques, paysagers, environnementaux et urbains ont permis de faire ressortir les atouts et les points faibles de la commune et d'identifier les territoires à enjeux.

La prise en compte des différentes contraintes, et des éléments porteurs a permis de construire le projet d'aménagement et de développement durable.

Il s'agit par ce projet :

- d'assurer un développement communal maîtrisé à partir des espaces déjà urbanisés pour préserver les paysages et les milieux naturels.
- de préserver les éléments de l'identité de POULE LES ECHARMEAUX
- de renforcer la qualité de vie des habitants,

Ce projet repose sur quatre grandes orientations prioritaires :

- **Assurer un développement maîtrisé permettant une mixité résidentielle,**
- **Organiser le fonctionnement urbain villageois, et renforcer l'attractivité du bourg**
- **Valoriser la richesse patrimoniale naturelle et bâtie et préserver la qualité paysagère,**
- **Assurer des conditions de la pérennité de l'activité agricole.**

Objectif n° 1 : Assurer un développement maîtrisé permettant une mixité résidentielle

Constat

La commune de Poule Les Echarmeaux a vu ces dernières années, s'amorcer des pressions foncières. En l'absence de document d'urbanisme pour les encadrer, celles-ci ont conduit à un développement urbain éclaté, non créateur d'espaces collectifs, et fortement consommateur d'espace rural.

La commune est aussi confrontée une spécialisation de la construction vers de la maison individuelle en accession, le plus souvent sur de grands terrains, cette dynamique n'est pas porteuse de mixité sociale et générationnelle.

Orientation générale

L'objectif d'un développement maîtrisé doit permettre :

- De contenir le développement démographique dans un rythme en accord avec l'échelle de la commune, en limitant les capacités de développement de l'habitat. Le PLU prévoit un seuil maximal de 1150 habitants d'ici 15 ans (soit une croissance maximum d'environ +1.2% par an et un rythme de construction d'environ 5 logements par an),
- D'adapter ce développement aux capacités restreintes d'investissement de la commune en matière d'équipements publics, d'aménagement des réseaux et des voiries,
- De limiter l'étalement urbain et le mitage de l'espace rural,
- De respecter l'identité rurale et patrimoniale de la commune dans les nouveaux développements en évitant une banalisation des formes urbaines,
- De diversifier l'offre résidentielle: développement du secteur locatif et du secteur aidé pour assurer une mixité sociale.
- De trouver un équilibre avec un développement économique à l'échelle du territoire et s'appuyant notamment sur ses ressources.

Orientations d'aménagement et de développement du PADD

Il s'agit :

Sur le plan résidentiel :

- D'utiliser les espaces en « dents creuses » dans les secteurs partiellement construits et dotés des réseaux suffisants (assainissement collectif, défense incendie, voirie...) : le bourg élargi.
- De densifier les secteurs urbanisés existants par le développement d'un habitat de type intermédiaire entre l'individuel et le collectif dans les secteurs les plus proches du bourg.
- De promouvoir un urbanisme respectueux des implantations traditionnelles par une forme urbaine plus compacte et connectée aux urbanisations présentes (en particulier pour les parcours en modes doux),
- De développer une offre en logements locatifs aidés actuellement inexistante sur la commune, en la localisant sur des secteurs proches du centre village,
- D'autoriser un développement limité des hameaux de Chansaye et du col des Echarmeaux sur les parcelles non construites localisées entre les constructions existantes, sans extension supplémentaire hors de l'enveloppe urbaine actuelle. Ce développement résidentiel doit se réaliser avec le renforcement de la desserte par le réseau collectif d'assainissement.
- De préserver le caractère traditionnel des autres hameaux non raccordés à l'assainissement collectif (Corcelette, Pey, Longefay, Chanrion, La Collonge, Pierre Longue, Le Crozet, Le Suchet...) par la mise en place de préconisations pour la réhabilitation des constructions traditionnelles. Mais il ne s'agit pas de « geler » ces quartiers : une gestion des besoins des habitants de ces quartiers et les possibilités d'évolution des constructions existantes doivent être possibles.

- De contenir l'urbanisation dans son état actuel dans les secteurs éloignés du village dont les voiries d'accès sont sous dimensionnées pour recevoir des circulations supplémentaires et dans les secteurs où les réseaux sont insuffisants, dans les secteurs agricoles et les espaces naturels (La Buffardière, La Scierie etc.)
- D'interdire la construction dans les secteurs exposés aux risques.

Sur le plan économique :

- S'appuyer sur la ressource locale et notamment sur la valorisation de la qualité patrimoniale, paysagère et naturelle de la commune pour renforcer les activités touristiques. A ce titre le col des Echarmeaux doit s'inscrire comme un site moteur dans ce développement.
- Permettre l'évolution des activités existantes qu'elles soient regroupées au sein d'une zone comme à la fabrique ou disséminées sur le territoire,
- Accompagner le développement de la filière bois en permettant l'accueil de nouvelles activités inscrites dans cette démarche,
- Permettre l'accueil de nouvelles activités dans le cadre de la politique intercommunale de développement économique.

Les sites d'accueil de ces activités devront préférentiellement être localisés à partir des implantations déjà existantes, ou sur des secteurs n'ayant pas d'impact sur les milieux naturels et le territoire agricole.

Assurer un développement maîtrisé

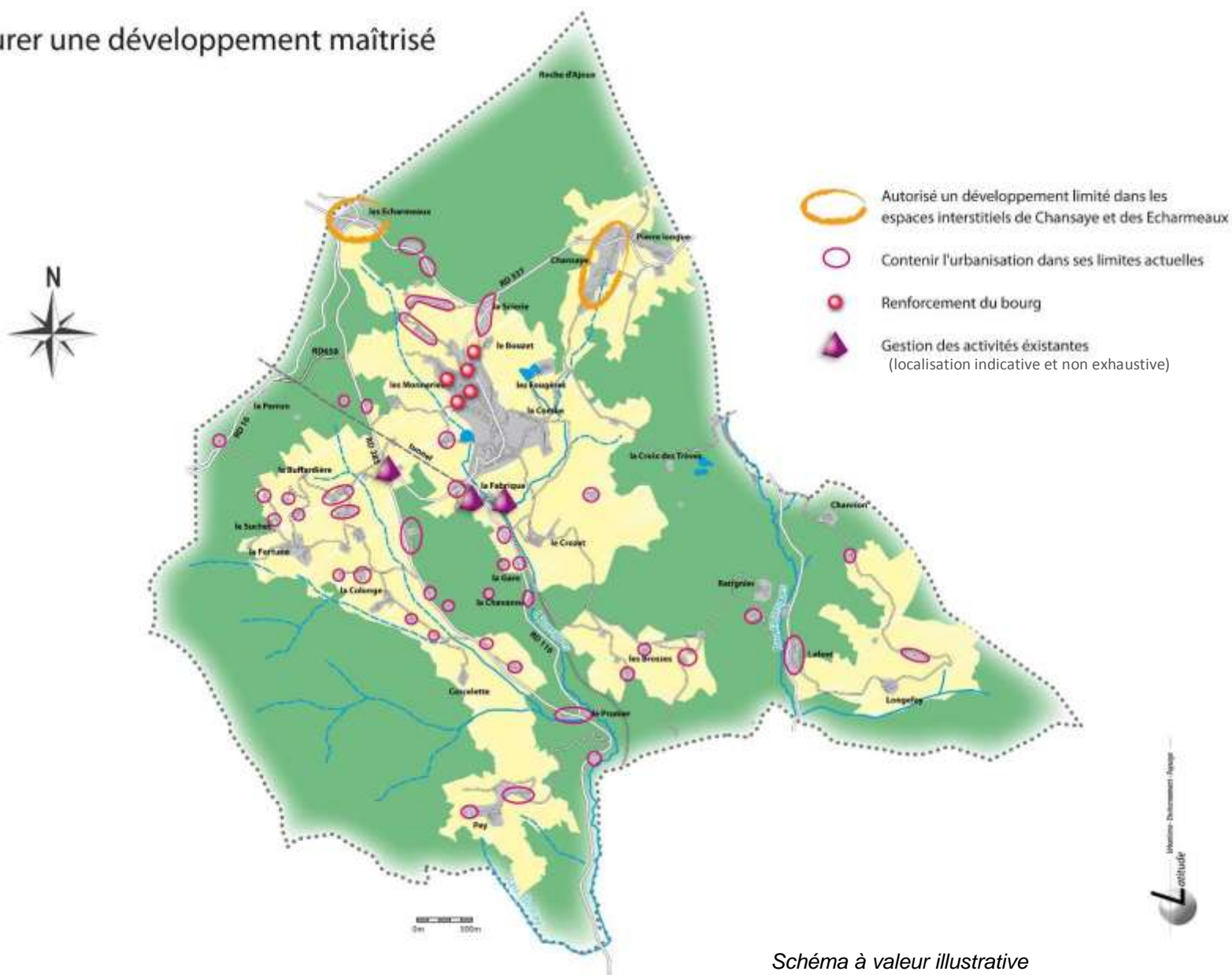


Schéma à valeur illustrative

Objectif n° 2 : Organiser le fonctionnement urbain villageois et conforter l'attractivité du bourg

Constat

Le village en raison de son caractère traditionnel présente une trame urbaine étroite, compacte, et de caractère. Ce caractère patrimonial et la concentration des commerces et des services lui permettent de conserver une attractivité locale. Le bourg est un pôle d'animation de la vie communale conforté par la présence de nombreux équipements.

Il se retrouve confronté à des déplacements automobiles sources de conflits avec les usages piétons dans un espace contraint.

Orientation générale

L'objectif de confortement du village doit permettre :

- De maintenir l'animation communale : activités de proximité, équipements,
- De réduire la place de la voiture sur les espaces publics, et de requalifier l'espace public villageois, notamment à ses entrées aujourd'hui d'ambiance routière,
- De maintenir l'offre en équipements publics pour en rationaliser l'usage et l'adapter aux besoins à venir,
- De mieux relier les quartiers résidentiels aux espaces villageois et aux équipements, notamment en favorisant les déplacements piétons dans un espace attractif.
- De sécuriser les circulations des piétons et des cycles, et de permettre une meilleure qualité de vie des habitants.

Orientations d'aménagement et de développement du PADD

Il s'agit :

Sur le plan des déplacements :

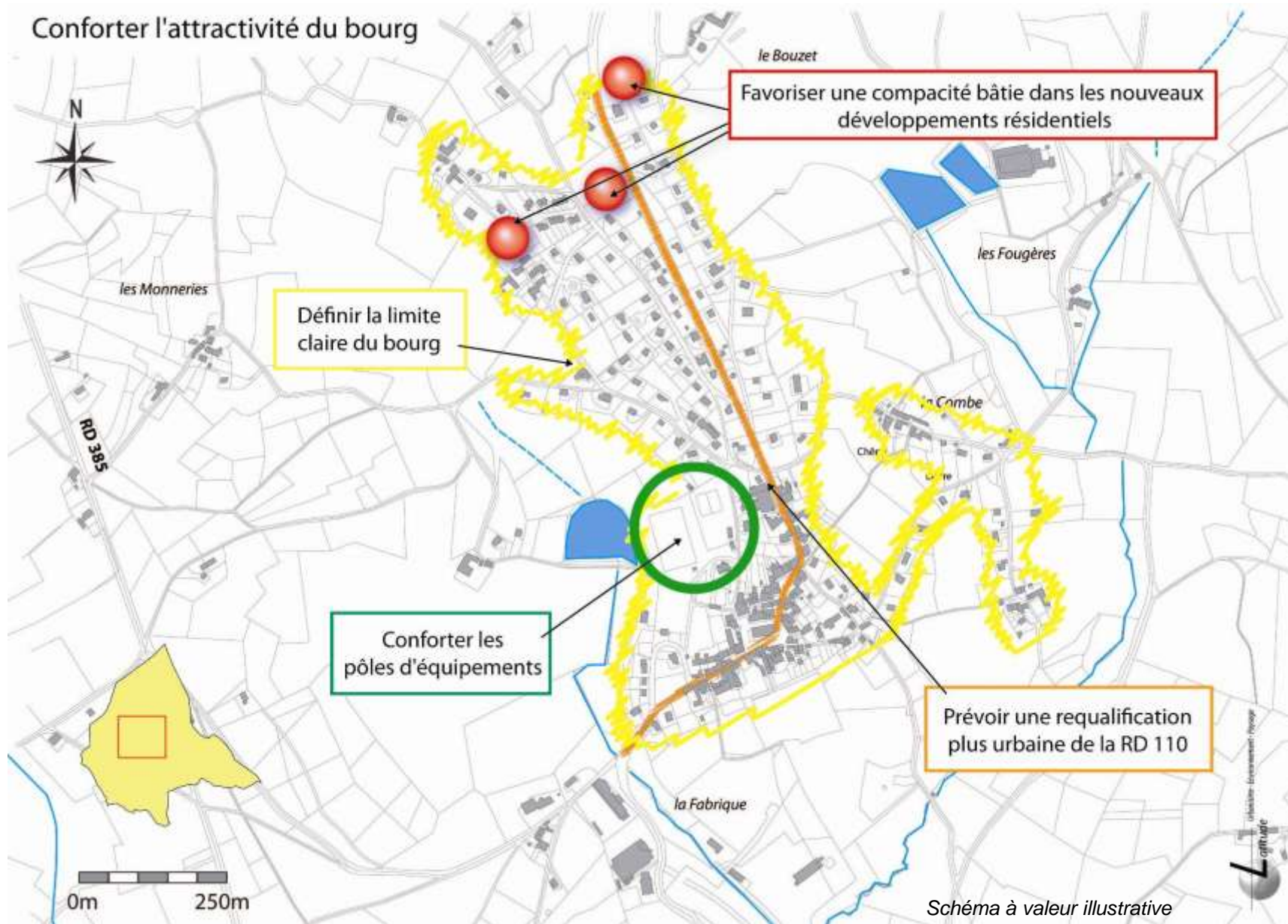
- De requalifier dans un aménagement plus urbain la RD 110 dans la traversée du bourg et plus particulièrement les espaces d'entrée du village.
- De développer des parcours pour les piétons dans un usage quotidien entre les secteurs résidentiels, le centre et les équipements (notamment depuis les Monneries, Plaisance et La Combe, et dans les nouveaux quartiers résidentiels)

Sur le plan résidentiel :

- Définir clairement l'enveloppe urbanisée du bourg,
- D'organiser les nouvelles urbanisations en accroche du bourg dans leur forme urbaine et dans leur fonctionnement,
- D'élaborer des prescriptions dans le respect du caractère du village (implantations, hauteurs...)

Sur le plan économique :

- De préserver l'offre commerciale du bourg en évitant des implantations commerciales périphériques,
- D'organiser les activités artisanales présentes à proximité du bourg dans le secteur de la Fabrique, dans une zone d'accueil économique qui s'intègre à son environnement (insertion paysagère, environnementale, et traitement des espaces extérieurs...)



Objectif n° 3 : Valoriser la richesse patrimoniale naturelle et bâtie et préserver la qualité paysagère

Constat

La commune bénéficie, d'une qualité paysagère globalement préservée malgré une banalisation qui s'amorce par des développements résidentiels déconnectés des trames paysagères ou villageoises d'origine.

Le caractère du bâti ancien s'exprime fortement à travers les hameaux mais aussi dans les anciennes fermes isolées par leur architecture rurale.

La commune dispose aussi d'espaces naturels de grande valeur écologique avec la présence d'espèces protégées et d'habitats naturels remarquables.

Ces éléments représentent une richesse exceptionnelle et fondent l'identité de la commune.

Orientation générale

L'objectif de valorisation du patrimoine et de préservation de la qualité paysagère doit permettre :

- De préserver les éléments de l'identité communale (espaces naturels, boisements, cours d'eau, et zones humides, diversité paysagère, éléments marquants bâtis ou végétaux remarquables),
- De respecter une qualité permettant une intégration paysagère et architecturale des développements urbains à venir ;
- De valoriser le patrimoine bâti ancien dans un usage respectueux de son caractère,
- De préserver les secteurs d'intérêt écologique d'autant plus que ces secteurs s'inscrivent dans de plus vastes espaces de fonctionnement écologique (les grandes trames bleues et vertes).

Orientations d'aménagement et de développement du PADD

Il s'agit :

De préserver les perceptions visuelles par :

- Le maintien des perspectives dégagées depuis le Sud vers le village en interdisant toute construction sur le coteau, ainsi que celles depuis le col des Echarmeaux vers le Sud...
- La protection des « coulées vertes » des cours d'eau (protection des boisements, inconstructibilité de ces secteurs),
- La préservation des coupures vertes entre les espaces urbanisés ou de mitage.
- L'arrêt des urbanisations linéaires le long des voies, en privilégiant des développements urbains dans l'épaisseur de l'espace,
- L'arrêt du mitage de l'espace rural.



Perspective paysagère sous le bourg à préserver

De protéger les milieux naturels et paysagers par :

- La protection des massifs boisés remarquables et des continuums boisés.
- la protection des boisements le long des cours d'eau, des arbres de caractère isolés ou en alignement, pour leur rôle structurant du paysage et pour leur rôle dans le fonctionnement ou les habitats écologiques
- la protection de la qualité de l'ensemble des cours d'eau et de leurs abords. Il s'agit de maintenir les équilibres hydrauliques actuels en évitant tout aménagement pouvant les perturber.
- la protection des zones humides source de biodiversité et rôle de régulation des cours d'eau
- La protection des haies naturelles,
- Une protection stricte des milieux d'intérêt écologique : les secteurs de ZNIEFF, d'espaces naturels sensibles.



Maillage bocager

De préserver le patrimoine ancien par :

- Une incitation à des réhabilitations de qualité tenant compte des spécificités de ce bâti : mise en place de préconisations en matière de traitement des façades, de respect des éléments architecturaux (ouvertures, encadrements etc.) dans le cadre d'une charte paysagère et architecturale,
- Une protection des éléments remarquables du bâti de toute extension et de tout bâtiment à proximité immédiate hors du volume bâti : les châteaux et leurs parcs et en particulier les deux ensembles majeurs du château de la Ronze et de celui de Fougères.



Bâti remarquable à préserver

D'intégrer les nouveaux développements résidentiels sur les plans paysagers, et architecturaux par la mise en place d'une charte d'intégration urbaine, paysagère, et environnementale. Celle-ci permettra notamment de maintenir une ouverture paysagère dans les nouveaux développements par la limitation des clôtures opaques et hautes.

Préserver la qualité paysagère

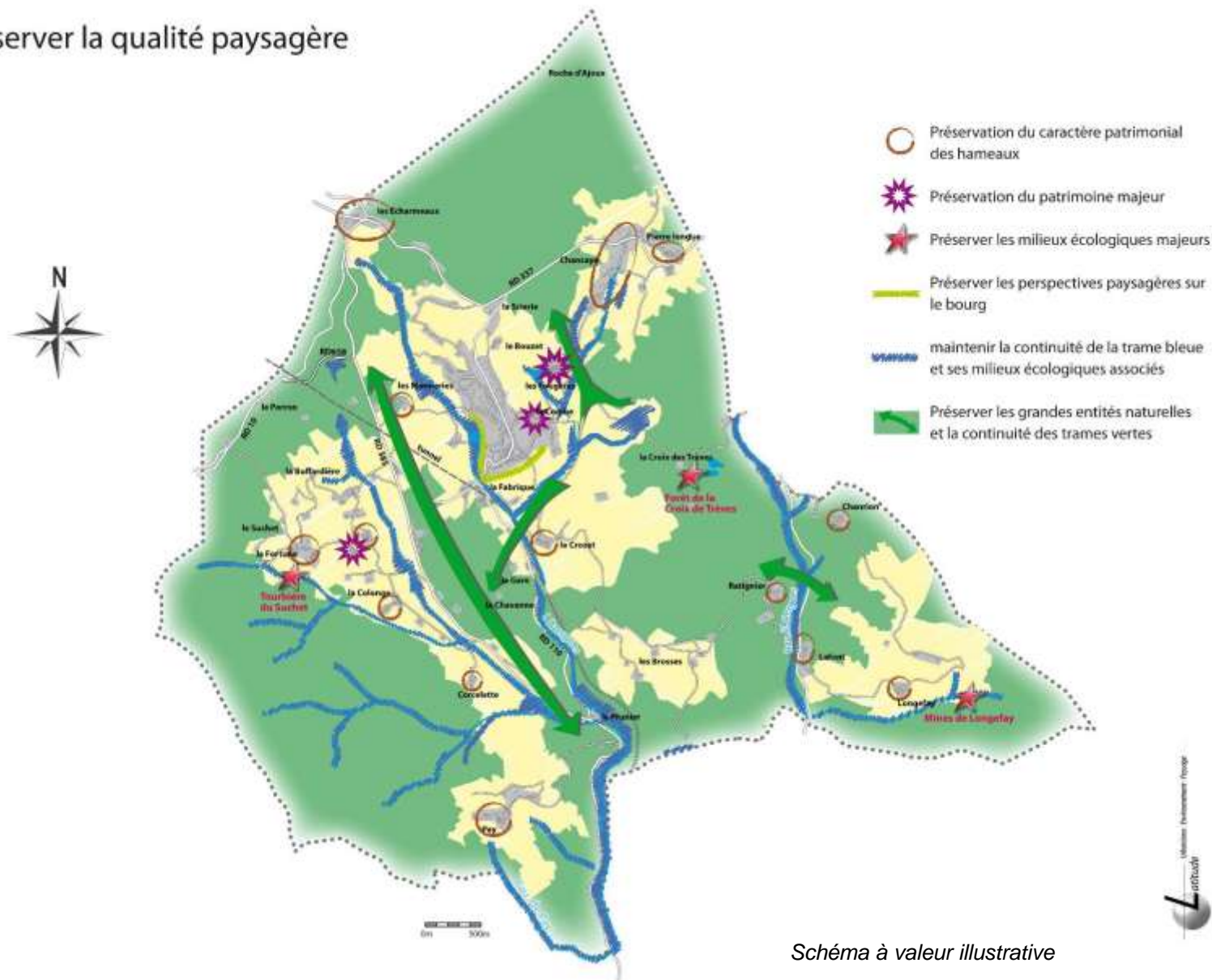


Schéma à valeur illustrative

Objectif n°4 : Assurer des conditions de la pérennité de l'activité agricole

Constat

L'activité agricole reste dynamique et essentielle à Poule les Echarmeaux où elle représente une activité économique malgré les mutations actuelles de ce secteur.

Les pressions urbaines risquent de se renforcer dans les années à venir et donc de fragiliser l'activité agricole déjà touchée par une fragmentation accrue des espaces par l'urbanisation récente non maîtrisée.

C'est pourquoi il conviendra de maîtriser les développements urbains afin de préserver la ruralité et la naturalité du territoire communal.

Orientations générales

L'objectif de protection de l'activité agricole dans ses dimensions d'activité économique et d'entretien des paysages doit permettre :

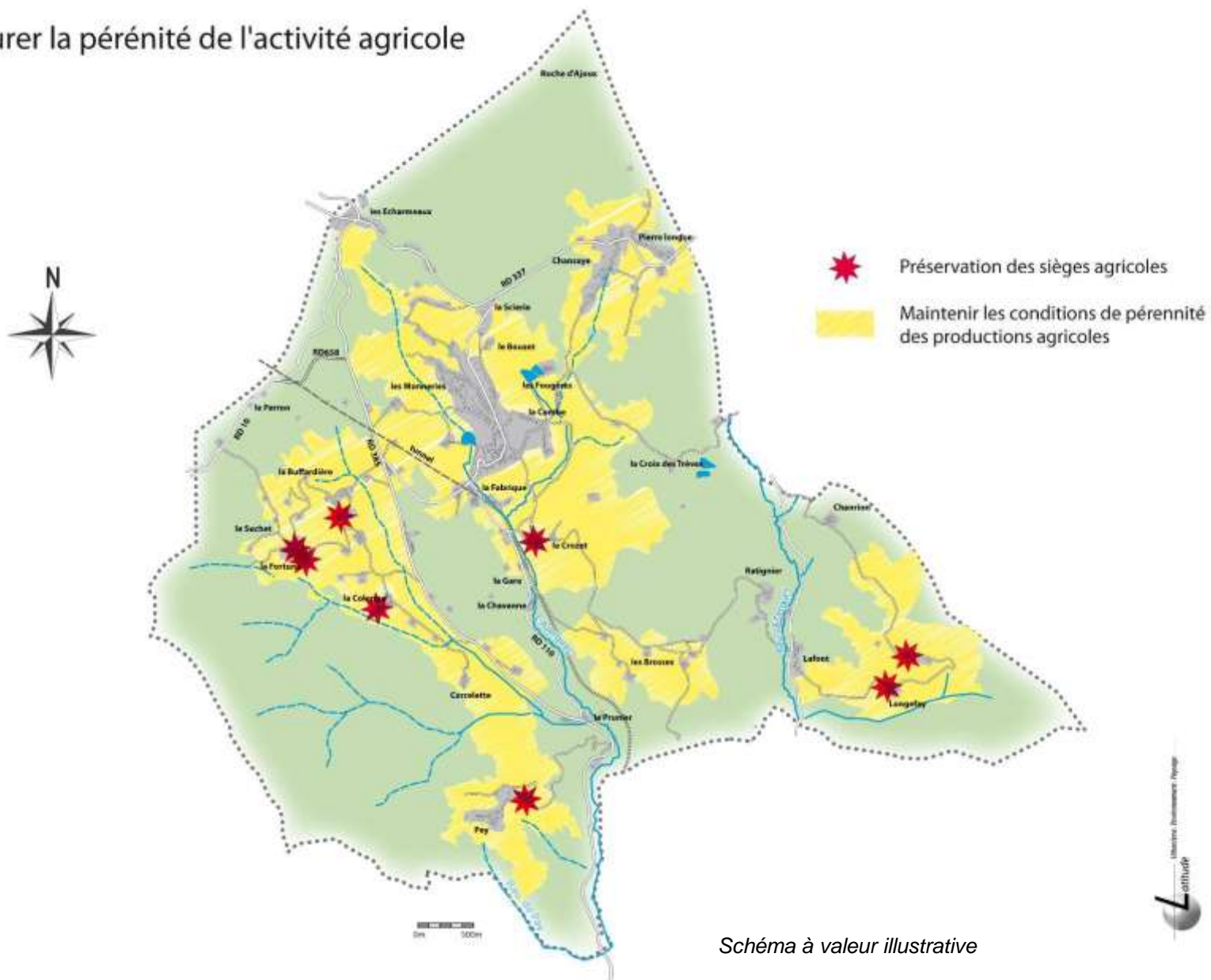
- De favoriser la pérennité des exploitations agricoles du territoire communal, notamment en protégeant les terres nécessaires à la production de produits sous AOC.
- D'assurer un entretien des espaces et de maintenir un paysage ouvert en évitant leur enfrichement,
- De trouver un équilibre entre l'activité agricole et le développement urbain de la commune dans le respect des sensibilités du territoire (protection des espaces naturels et paysagers).

Orientations d'aménagement et de développement du PADD

Il s'agit de :

- Protéger des pressions de l'urbanisation les sièges d'exploitation pérennes existants, en évitant la construction à proximité immédiate : ainsi les parcelles de proximité des sièges d'exploitation seront réservées à l'activité agricole ;
- Protéger les territoires à valeur agricole : ensembles plats des fonds de vallées. Ces territoires sont strictement réservés à l'activité agricole, les constructions nouvelles ne peuvent être admises,
- Préserver les corridors de fonctionnement agricole permettant la jonction entre les territoires agricoles notamment pour garantir les accès agricoles actuels. Pour cela l'urbanisation linéaire le long des voies existantes sera restreinte, y compris dans des secteurs pouvant être desservis par des réseaux. En effet ces développements linéaires conduisent généralement à couper les accès aux parcelles agricoles, à enclaver les terres et les exploitations et à les rendre non viables,
- Eviter toute construction, y compris agricole, dans les secteurs utilisés par l'agriculture mais qui présentent des enjeux paysagers ou naturels (notamment les coteaux, vallons, coteau sous le village...)
- Assurer une intégration paysagère des constructions agricoles par la mise en place de prescriptions dans le cadre de la charte d'intégration paysagère.

Assurer la pérennité de l'activité agricole



Annexes : rappel des articles du code de l'urbanisme

Art L110 : (en vigueur au moment de l'arrêt du PLU)

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

Art L121-1 : (en vigueur au moment de l'arrêt du PLU)

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

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.