

GIZEUX  
PLAN LOCAL D'URBANISME

*Elaboration*

---

Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables

*Pièce n°2*

---

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal en date du 04 mars 2014

approuvant l'élaboration du P.L.U.

Le Maire,

Thierry BEAUPIED



9 rue du Picard - 37140 BOURGUEIL

Téléphone : 02 47 95 57 06

Télécopie : 02 47 95 57 16

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) exprime les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune.**

Le P.A.D.D. constitue l'une des pièces obligatoires du P.L.U. mais n'a pas de caractère opposable.

ARTICLE L. 123-1-3 du code de l'urbanisme relatif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

« Le projet d'aménagement et de développement durables 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 durables 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. »

## LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME

### 1. S'inscrire dans une logique de renforcement de la place du bourg dans la structuration urbaine du territoire

☒ Recentrer l'urbanisation sur le bourg et privilégier l'accueil de populations nouvelles au plus près des éléments d'attractivité de la vie locale (commerces, services, équipements), afin d'apporter des conditions favorables à la fréquentation de ces commerces/services et de limiter le recours à la voiture pour les déplacements quotidiens ;

☒ Limiter le développement de l'urbanisation à l'écart du bourg au seul comblement des « dents creuses » identifiées au sein de l'enveloppe urbanisée existante des 3 hameaux suivants : La Bouteillerie, La Petite Cardinière et les Fortineries, dans la mesure où :

- ⇒ ils sont peu éloignés du bourg ;
- ⇒ il n'existe pas d'enjeu agricole à leur niveau ;
- ⇒ l'implantation des futures constructions sera gérée règlementairement afin qu'elles s'intègrent au bâti existant et que leur impact dans le paysage soit limité ;

☒ Inscrire le développement urbain futur du bourg dans une logique de recentrage autour du cœur de bourg (arrêt des extensions linéaires en entrées de bourgs) et de maîtrise des projets futurs d'urbanisation tant en terme de programme, de phasage que de forme urbaine (optimisation du foncier et intégration au tissu urbain du bourg ancien) en privilégiant des opérations sous forme organisée (en opposition à l'urbanisation diffuse au coup par coup) :

- ⇒ opération prioritaire : la mise en œuvre du projet ayant fait l'objet du concours du Parc Naturel Régional (PNR) « Maisons Passives Ligériennes » ;
- ⇒ opération à court et moyen termes : le prolongement de cette opération vers le nord en direction du chemin des Goupilleaux sur du foncier en partie maîtrisé par la commune (îlot des Goupilleaux) ;
- ⇒ opération à long terme (secteur non ouvert à l'urbanisation dans l'immédiat) : secteur de La Folie permettant de faire le lien entre les Prateaux et le centre-bourg ;

☒ Préserver l'avenir en maintenant des possibilités d'accès dans la perspective d'un épaissement à long terme du tissu urbain au niveau de l'allée des Prateaux, de la rue Angevine et de la rue de la Croix Rouge.

### 2. Conforter le centre-bourg en centralité attractive pour maintenir une vie locale dynamique

☒ Permettre le maintien d'une mixité sociale et fonctionnelle au niveau du centre-bourg, éléments essentiels à une vie locale dynamique, à travers :

- ⇒ l'accueil d'une population diversifiée tant en terme de classes d'âge que de catégories sociales dans les opérations sous forme organisée précitées ;
- ⇒ la poursuite d'une politique active pour la préservation des commerces et services existants ou leur relocalisation (ex. : action en faveur de la boulangerie, possibilité d'intégrer une activité commerciale ou de services au niveau de l'opération issue du concours du PNR) et la réouverture d'un restaurant en centre-bourg (Le Bœuf Couronné) facteur prépondérant de la dynamique commerciale ;

☒ Appuyer cette centralité à travers la requalification des espaces publics centraux existants et leur développement dans le cadre notamment des opérations d'urbanisme envisagées sur la frange nord du centre-bourg :

- ⇒ Valoriser les espaces publics linéaires (place du Bœuf Couronné, rue du Lavoir notamment) pour réduire le caractère routier des voiries et proposer des aménagements en adéquation avec la qualité architecturale du bourg ;

- ⇒ Conférer un caractère plus convivial et plus qualitatif à la place de la Mairie, tout en préservant sa fonction d'espace de stationnement et d'accueil de manifestations locales ;
- ⇒ Valoriser la présence de l'eau en centre-bourg en donnant plus de lisibilité aux abords du lavoir et au cours du Changeon ;
- ⇒ Accroître l'offre en stationnements sur deux sites en appui sur le centre-bourg, afin de répondre aux besoins liés à la vie locale : au nord de l'allée des Goupilleaux et au sud-est de l'aire de camping-cars.

### **3. Continuer à jouer la carte de la complémentarité avec Continvoir et maintenir des possibilités d'évolution aux équipements existants**

☒ A travers, par exemple, la préservation d'un potentiel d'extension pour le cimetière, ainsi que pour la saulaie liée au site de traitement des eaux usées.

### **4. Protéger et valoriser la qualité patrimoniale de la commune**

☒ Protéger le patrimoine bâti de qualité, non protégé au titre des Monuments Historiques, représentatif de l'architecture traditionnelle et de l'histoire de la commune, tant au sein du tissu historique du bourg que des espaces ruraux ;

☒ Mettre en valeur la qualité architecturale du bâti du centre-bourg à travers une requalification des espaces publics centraux (Place du Bœuf Couronné, rue du Lavoir, Place de la Mairie) ;

☒ Veiller à l'intégration des constructions nouvelles à la trame bâtie ancienne (prise en compte des implantations notamment) tant au niveau des futures opérations sous forme organisée du centre-bourg que dans le cadre de constructions diffuses au sein des « dents creuses » des hameaux de La Bouteillerie, La Petite Cardinière et des Fortineries ;

☒ Assurer la conservation des caractéristiques architecturales du bâti ancien et la prise en compte des richesses archéologiques lors de travaux de restauration et des opérations d'aménagement.

## LES ORIENTATIONS GENERALES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

### 1. Protéger les paysages, les milieux naturels et leur richesse écologique :

- ☒ Préserver et mettre en valeur les sites et paysages identitaires de la commune liés aux espaces boisés, à la vallée du Changeon et au Château et son Parc ;
- ☒ Protéger et mettre en valeur la vallée du Changeon du fait de son intérêt écologique, paysager, et patrimonial, ainsi que les étangs (étang de Chaumont, étang du Mur et étang du Gué), prairies humides et tourbières de la commune ;
- ☒ Protéger le patrimoine végétal et boisé aux franges du bourg afin de préserver l'intégration actuelle du bâti dans le paysage, ainsi que les alignements d'arbres remarquables présents sur le territoire communal ;
- ☒ Protéger les zones humides répertoriées au niveau de l'inventaire départemental réalisé en 2006 ;
- ☒ Prendre en compte la problématique zone humide dans le cadre du développement urbain du bourg ;

### 2. Préserver l'espace agricole

- ☒ En préservant le foncier agricole vis-à-vis de l'urbanisation, compte tenu de la rareté des terres agricoles disponibles sur la commune, avec une politique de confortement du bourg sous forme d'opérations d'urbanisation organisée garantant d'une maîtrise de la consommation foncière sur des sites n'ayant aujourd'hui plus de vocation agricole ;

### 3. Prendre en compte les risques et nuisances

- ☒ Prendre en compte le risque de remontée de nappes (nappe sub-affleurante) au niveau du bourg en interdisant la réalisation de sous-sols ;
- ☒ Prendre en compte le risque d'incendie particulièrement élevé sur une partie des massifs forestiers de la commune (landes des Petits Mortiers, Forêt de Benais) en ne permettant pas de développement urbain en lisière des massifs forestiers et en étudiant les possibilités d'aménagement de points d'eau ;
- ☒ Attirer l'attention quant à la présence d'un risque de mouvements de terrains liés au retrait-gonflement d'argiles et à l'existence d'une nouvelle réglementation sismique ;
- ☒ Prendre en compte l'existence d'un risque de mouvements de terrains liés à la présence de cavités souterraines, notamment aux lieux-dits des Fortineries, de La Bouteillerie et de La Cave Vaudelet.

## LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT

### 1. Promouvoir un développement démographique permettant d'assurer la pérennité des vecteurs de la vie locale (commerces, services et équipements) et d'enrayer le vieillissement marqué de la population

☒ Atteindre une croissance démographique de +1% par an dans les 10 prochaines années correspondant à un rythme moyen de 2 à 3 constructions neuves de logements par an (entre 20 à 30 logements sur 10 ans, soit un ordre de grandeur de 25 logements) pour atteindre environ 500 habitants à l'horizon 2022 (soit +50 habitants environ).

### 2. Diversifier l'offre en logements pour offrir une réelle possibilité de parcours résidentiel sur la commune, favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle et soutenir le renouvellement démographique sur le moyen terme

☒ Produire de petits logements en centre-bourg pour répondre aux besoins d'une population âgée souhaitant se rapprocher des commerces et services et bénéficier de conditions de logement adaptées, notamment dans le cadre de l'opération Maisons Passives Ligériennes avec le PNR, compte tenu de la localisation du site ;

☒ Produire des logements adaptés aux besoins des jeunes ménages, notamment en terme de budget (logements locatifs sociaux, location-accession, petits terrains à bâtir) en maîtrisant la programmation des opérations sous forme organisée qui pourront prendre place dans le temps au niveau du centre-bourg (site Maisons Passives Ligérienne, îlot des Goupilleaux et secteur de La Folie).

### 3. Valoriser les opportunités au sein du bâti ancien

☒ Optimiser le potentiel existant avec la réappropriation du parc de logements vacants en poursuivant notamment les initiatives publiques apportant des soutiens financiers à la remise sur le marché de logements vacants (aides aux propriétaires bailleurs dans le cadre de l'OPAH menée par la Communauté de Communes du Pays de Bourgueil).

## LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES DEPLACEMENTS

- ☒ Encourager les déplacements doux au sein du bourg :
  - ⇒ en privilégiant l'accueil des populations nouvelles à proximité des équipements et commerces de centre-bourg ;
  - ⇒ en poursuivant le développement du réseau de liaisons douces dans une logique de resserrement autour du centre-bourg, avec la création d'un maillage sur la frange sud-ouest du bourg assurant un lien entre le secteur d'habitat des Prateaux / La Folie et le pôle d'équipements existant au sud du bourg (école, bibliothèque, équipements sportifs) ;
  - ⇒ en réaménageant les espaces publics centraux pour plus de sécurité et de convivialité pour les piétons ;
  - ⇒ en ne créant pas de continuité automobile entre l'opération Maisons Passives Ligériennes et l'urbanisation de l'îlot des Goupilleaux et en ne créant pas d'infrastructure lourde pour la desserte de l'îlot des Goupilleaux et du futur parking au nord du chemin des Goupilleaux ;
- ☒ Accroître l'offre en stationnements sur deux sites en appui sur le centre-bourg, afin de répondre aux besoins liés à la vie locale : à court terme au nord de l'allée des Goupilleaux et à plus long terme au sud-est de l'aire de camping-cars dans le cadre d'une opération de restructuration urbaine ;
- ☒ Réfléchir aux moyens de casser la vitesse rue du Lavoisier et au niveau des entrées nord et sud du bourg ;
- ☒ Engager une réflexion à l'échelle intercommunale pour développer l'offre en transports publics entre les lieux de résidence, les lieux d'emplois et les lieux de commerces et de services (ex. : transport à la demande) ;
- ☒ Préserver la circulation des engins agricoles et sylvicoles, ainsi que l'accès aux parcelles agricoles et sylvicoles.

## LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- ☒ Offrir au plus grand nombre l'accès aux communications numériques en privilégiant l'accueil de population et d'activité au niveau du bourg, secteur disposant de la meilleure couverture ADSL sur le territoire communal et étant peu éloigné du nœud de raccordement d'abonnés qui se situe au niveau du bourg de Continvoir.
- ☒ Permettre l'installation sur le territoire de dispositifs techniques tels que des antennes relais afin de réduire la zone blanche (téléphonie et ADSL) qui se situe au sud du territoire communal.

## LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL

- ⊗ Favoriser le maintien du commerce de proximité par l'affirmation de la centralité du bourg dans le cadre d'une restructuration globale du centre-bourg (cf : page 3) ;
- ⊗ Soutenir cette nouvelle centralité par l'accueil de population au plus près de ce pôle du centre-bourg de manière à apporter les conditions favorables à la fréquentation des services et commerces de proximité ;
- ⊗ Aménager, connecter et valoriser les liaisons douces existantes au niveau du bourg et en particulier au niveau de la place centrale et de la place du Bœuf Couronné, pour mieux relier les équipements et commerces aux pôles d'habitat.
- ⊗ Appuyer la dynamique commerciale déjà présente sur la commune par la réouverture du restaurant du Bœuf Couronné, structure pouvant bénéficier du flux de transit et du flux lié aux touristes et randonneurs fréquentant la commune.

## LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS

### 1. Apporter des conditions favorables au développement du tissu économique artisanal existant sur la commune

- ⊗ Permettre réglementairement l'évolution des activités artisanales existantes et l'implantation de nouvelles activités dans le tissu urbain existant dans une logique de mixité fonctionnelle du tissu urbain ;
- ⊗ Permettre le développement de la filière bois, dans le cadre notamment des réflexions engagées au niveau de la Communauté de Communes du Pays de Bourgueil en n'apportant pas de contraintes réglementaires supplémentaires au titre de l'urbanisme au niveau de la protection du massif forestier.

### 2. Encourager le développement de l'économie agricole

- ⊗ En limitant les extensions urbaines au détriment de l'espace agricole ;
- ⊗ En ne développant pas l'urbanisation du bourg en direction de l'exploitation d'élevage implantée à l'Aunai ;
- ⊗ En permettant le développement et l'accueil de sites d'exploitation tant sur le plateau, qu'au niveau de la vallée du Changeon (notamment pour des activités de maraîchage) quand il n'y a pas d'enjeu environnemental significatif ;
- ⊗ En permettant la diversification de l'activité agricole par l'agrotourisme (notamment avec le projet de ferme pédagogique au château de Gizeux).
- ⊗ En maintenant un éloignement réciproque entre les exploitations agricoles et les tiers aux exploitations afin, d'une part, de ne pas perturber la pratique quotidienne de l'activité agricole ni son développement, et d'autre part, de ne pas créer de nuisances aux futurs habitants ;



☒ En permettant le développement de l'élevage extensif grâce à l'autorisation sous certaines conditions de l'implantation d'abris pour animaux (abris démontables d'une emprise limitée) dans les prairies incluses dans les espaces naturels protégés identifiés.

### 3. Conforter la vocation touristique et de loisirs de la commune

☒ Protéger et valoriser la richesse du patrimoine historique et architectural ainsi que l'environnement dans lequel il s'inscrit ;

☒ Développer l'évènementiel autour du Château de Gizeux ;

☒ Moderniser et étendre les itinéraires de randonnée afin de valoriser le patrimoine bâti et naturel remarquable exclu de ces sentiers, notamment le Moulin Scée et la vallée du Changeon ;

☒ Développer l'offre en hébergement (en réhabilitation de l'existant à travers la création de gîtes et chambres d'hôtes en changement de destination de bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial, là où il n'y a pas d'enjeu agricole) et en restauration avec la réouverture du restaurant du Bœuf Couronné, afin de capter le flux de visiteurs du Château et poursuivre ainsi le développement d'un tourisme vert sur la commune ;

☒ Permettre la réalisation d'un projet d'agrotourisme sur le site du Château de Gizeux pouvant intégrer notamment l'aménagement de gîtes et chambres d'hôtes ;

☒ Étendre l'arboretum et mettre en valeur les abords du jeu de boule de fort.

## LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

### 1. Réduire la consommation d'espace pour la satisfaction des besoins en matière d'habitat

☒ Valoriser le potentiel de logements vacants en poursuivant les actions publiques engagées (OPAH) ;

☒ Définir l'enveloppe urbaine future du bourg dans une logique d'économie de foncier et de compacité en venant épouser l'enveloppe existante, en tenant compte des limites physiques et naturelles (Changeon, boisements, zones humides) et en mettant ainsi fin aux extensions urbaines linéaires ;

☒ Optimiser le potentiel de densification au sein de l'enveloppe existante du bourg, en privilégiant un développement sous forme organisée, afin de maîtriser le rythme d'urbanisation et la programmation ainsi que les formes urbaines, le traitement paysager et la structuration du réseau de voirie ;

☒ Privilégier un développement urbain moins consommateur d'espace sur la base d'une densité moyenne de 15 logements à l'hectare au niveau des opérations sous forme organisée (voire de 18 logements/ha en cœur de bourg), dans la continuité de la densité du tissu bâti ancien du centre-bourg.

## 2. Limiter les surfaces à urbaniser à la stricte satisfaction de l'objectif démographique

- ☒ Identifier un secteur stratégique de développement de l'urbanisation à court/moyen terme, d'une capacité de 1.12 hectares (Secteur de l'allée des Viviers et emprise du projet lauréat « Maisons Passives Ligériennes » issu du concours lancé par le Parc Naturel Régional) pouvant accueillir une vingtaine de logements, soit une densité minimale de 18 logements/ha environ ;
- ☒ Intégrer un potentiel en comblement de « dents creuses » d'une vingtaine de logements, dont les 2/3 dans le bourg et le reste au niveau des Fortineries, de La Bouteillerie et de La Petite Cardinière ; pour lesquels il faut considérer qu'1/3 environ se réalisera dans les 10 prochaines années compte tenu des phénomènes de rétention foncière propre à une petite commune rurale ;
- ☒ Identifier un secteur stratégique de développement de l'urbanisation à plus long terme (Secteur du manoir de la Folie) d'une capacité de 0.75 hectares, pouvant accueillir une douzaine de logements, soit une densité minimale de 15 logements/ha environ, afin de permettre à la commune d'anticiper son développement à long terme en pouvant instituer le Droit de Préemption Urbain.