

Commune de LE THOUREIL

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)

P.L.U. :

Prescrit :	P.A.D.D. débattu le :	P.L.U. arrêté le :	Mis à l'enquête le :	Approuvé le :
01-02-2011	16-02-2015			

Service Urbanisme, Commune de LE THOUREIL
GHECO urbanistes, I. BERGER-WAGON, C. BLIN

I. PROTEGER ET VALORISER LES PATRIMOINES

II. PRESERVER UN CADRE DE VIE AGRÉABLE ET FONCTIONNEL

III. MAITRISER LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS ET REDUIRE L'ETALEMENT URBAIN

IV. PRESERVER ET RENFORCER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

V. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS

VI. REDUIRE LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE ET LES DEPENSES ENERGETIQUES TOUT EN RESPECTANT L'IDENTITE PATRIMONIALE ET PAYSAGERE DE LA COMMUNE

I. PROTEGER et VALORISER les PATRIMOINES

La préservation des paysages et le maintien des richesses naturelles sont un enjeu prioritaire pour la commune ; la reconnaissance de la grande qualité de ces paysages s'est traduit par la création site classé « le Thoureil-Saint-Maur » (arrêté du 3 juin 2008) et l'inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO (vallée et de la Loire et coteaux).

La commune souhaite également promouvoir la préservation des paysages et du patrimoine au travers de ses documents d'urbanisme (PLU et AVAP).

PRESERVER LES PAYSAGES et CONFORTER L'IDENTITE LIGERIEENNE

- Permettre la préservation et la valorisation des paysages ligériens et des villages de la commune qui s'inscrivent dans l'axe d'un chapelet touristique et culturel, du Thoureil à Montsoreau ;
- Permettre la préservation des perspectives majeures sur les monuments, les bourgs et la vallée de la Loire ;
- Protéger les haies, alignements ou rideaux d'arbres qui contribuent à la qualité des perspectives paysagères ;
- Permettre la préservation des jardins arborés, espaces verts intéressants, espaces libres qui contribuent à la qualité des espaces bâtis du bourg et des villages ;
- Protéger et valoriser les paysages agricoles qui participent directement à la qualité du cadre de vie et à l'identité de la commune (stopper le mitage agricole, favoriser la reconstitution de haies et de fossés,...) ;
- Garantir l'insertion paysagère des activités agricoles, notamment par le renforcement des trames végétales, par des choix d'implantation respectueux du site et par la qualité des constructions.

PRESERVER LA BIODIVERSITE ET LES RESSOURCES FONDAMENTALES

- **Permettre la préservation des milieux remarquables**
Les milieux remarquables, intégrés au réseau Natura 2000 (Vallée de la Loire de Pont-de-Cé à Montsoreau), au réseau de ZNIEFF (Loire, coteaux calcaires et boisements du Thoureil) et à celui des espaces naturels sensibles du Département (Loire, coteaux du Thoureil), représentent plus de 50 % du territoire communal. Ces milieux abritent une riche biodiversité animale et végétale, qui doit être préservée.
- **Permettre la préservation de la biodiversité et des écosystèmes**
 - Protéger les **zones humides** : La préservation des zones humides constitue un enjeu important du SDAGE 2010-2015.
 - Prendre en compte et protéger les **boisements** intéressants, tout en permettant leur bonne gestion et leur renouvellement
 - . Conserver les espaces forestiers, boisements et haies, en tant qu'espaces d'exploitation durable, en cohérence avec la trame verte et bleue.
 - . Permettre leur exploitation durable, en référence aux plans de gestion forestiers lorsqu'ils existent.
 - Permettre la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques
 - Permettre la préservation des **trames végétales** constituant des **habitats privilégiés pour la faune**, et inscrites dans des corridors écologiques,

- **Inscrire la Trame Verte et Bleue dans le territoire communal**

La trame verte et bleue a été définie à l'échelle du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine. Cette trame verte et bleue est déclinée à l'échelle communale : le territoire abrite deux réservoirs de biodiversité majeurs : la Loire et le coteau boisé du Thoureil.

En dehors de ces réservoirs majeurs, les zones humides et les haies forment les sous-trames humides et bocagères, qui permettent une bonne partie des échanges entre les réservoirs majeurs. Ces éléments jouent un rôle écologique important et doivent être protégés.

- **Préserver les ressources fondamentales**

- o Garantir la ressource en eau
- o Reconquérir la qualité de la ressource
- o Protéger le captage AEP de l'Île de Saint-Maur (enjeu du SDAGE)
- o Lutter contre les pollutions par l'adaptation et la mise aux normes des dispositifs d'assainissement.

PROTEGER ET VALORISER LE PATRIMOINE BATI

La commune élabore parallèlement à son P.L.U. une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.) qui prend en compte les dimensions du patrimoine environnemental, paysager, historique et archéologique, urbain, et bâti.

- **Permettre la sauvegarde du bâti ancien de qualité :**
 - . Identifier le **patrimoine bâti protégé dans le cadre de l'A.V.A.P.**
 - . **Définir les moyens et modes de faire pour permettre une réhabilitation respectueuse du bâti existant** en fonction de son intérêt patrimonial,
- Permettre la sauvegarde des caves et habitations troglodytiques,
- Promouvoir l'intégration paysagère des nouvelles constructions notamment agricoles (en réglementant la hauteur et l'aspect extérieur des constructions neuves suivant leur destination, réglementer les clôtures et l'aménagement des abords et espaces libres,...).

METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

- Permettre la sauvegarde et la mise en valeur des vestiges archéologiques pour en faire des outils pédagogiques et touristiques (mégalithes...).

II. PRESERVER un CADRE de VIE AGRÉABLE et FONCTIONNEL

MODERER L'ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS ET ACCOMPAGNER LE RENOUVELLEMENT DEMOGRAPHIQUE EN RESPECTANT L'IDENTITE CULTURELLE DE LA COMMUNE

La commune est marquée par une identité patrimoniale et ligérienne forte.

En raison du caractère rural de la commune, la population du Thoureil est logiquement dépendante des emplois, des services, des équipements et des commerces situés hors commune, et donc particulièrement contrainte par des déplacements de plus en plus fréquents et importants (et temps et en distances).

- Renouveler la population en accueillant de nouveaux habitants sans bouleverser l'identité patrimoniale de la commune :

Selon une croissance démographique « maîtrisée » de 1,1 % par an avec en moyenne 2,3 personnes par ménage, la commune pourrait accueillir environ 2 à 3 ménages par an, générant ainsi l'arrivée d'environ 40 à 50 nouveaux habitants durant les dix prochaines années.

REHABILITER LE BATI ANCIEN ET LUTTER CONTRE LA VACANCE ; MAITRISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS ET DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS

- Favoriser prioritairement la réhabilitation des logements anciens, la reconquête des logements vacants et valoriser le patrimoine ancien
 - Permettre les actions de réhabilitation, de reconquête du bâti ancien.
 - Lutter contre la vacance (sur la base d'un rythme de réhabilitation estimé de 2 à 3 logements vacants d'ici 2025).
- Maîtriser la production de logements neufs, en moyenne 20 à 30 logements sur les dix prochaines années.
 - soit une vingtaine de logements répartis dans le tissu urbain existant, les espaces résiduels en tissu urbain, le lotissement communal chemin de la Saulnerie (10 lots).
- Garantir un habitat de qualité, préservant une « intimité » (jardin, cour...), « reflet » de l'identité de la commune ;
- Permettre un habitat « moderne », contemporain, économe en énergie, dans le respect du site et des paysages ;

REDIMENSIONNER LE CADRE DE L'URBANISATION

- en favorisant la production de nouvelles constructions dans les enveloppes urbanisées (résiduel) ;
- en favorisant des transitions qualitatives entre espaces bâtis et espaces agricoles et naturels (limites conçues selon un projet paysager et fonctionnel).

PROPOSER DES EQUIPEMENTS ET SERVICES ADAPTES AUX BESOINS DE LA POPULATION

- Permettre le maintien des équipements et des services à un bon niveau de fonctionnement et d'accueil ;
- Assurer le dimensionnement des réseaux de distribution d'eau, assainissement, défense incendie, électricité, gaz, téléphonie, éclairage public pour répondre aux besoins de la population actuelle et future ;
- Prévoir des dispositifs de gestion du pluvial adaptés aux besoins : gestion à la parcelle et ouvrages spécifiques de types bassins, fossés, noues ...
- Poursuivre l'aménagement des espaces publics ;
- Aménager un bâtiment « intergénérationnel » adapté à l'accueil de la population ;
- Mettre en accessibilité la Mairie pour les personnes à mobilité réduite (par la transformation du bâtiment actuel ou son déplacement) ;
- Créer un accès au cimetière de Bessé ;
- Etendre le cimetière du bourg du Thoureil ;
- Créer un parking à proximité du bourg dimensionné aux besoins touristiques en période estivale et week-end de forte affluence.

FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

ACCOMPAGNER l'EPCI dans la mise en œuvre des équipements nécessaires à une desserte de qualité de la commune par les communications numériques (accessibilité à Internet et à la téléphonie à haut débit), afin notamment de...

- développer le télétravail,
- permettre aux habitants du Thoureil de vivre et de travailler « à la campagne »,
- faciliter l'accès numérique pour accompagner les touristes et visiteurs « itinérants ».

SECURISER ET AMELIORER LES DEPLACEMENTS - ACCOMPAGNER LES CIRCULATIONS DE DECOUVERTE LE LONG DE L'AXE TOURISTIQUE LIGERIEN

- AMELIORER la sécurité des usagers piétons, notamment dans le bourg du Thoureil ;
- MAINTENIR la lisibilité des entrées de bourgs et de villages en définissant des règles strictes pour l'implantation du bâti et la qualité des clôtures ;
- SECURISER les carrefours et inciter à ralentir ;
- FAVORISER l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) ;
- FACILITER ET AMELIORER les déplacements dans leur ensemble en privilégiant :
 - La création de liaisons douces pour piétons et cyclistes (afin de limiter les modes de déplacement polluants)
 - La réinscription des quartiers isolés dans un schéma de voirie : rétablir les continuités lorsque c'est possible.
 - La prise en compte du projet « Loire à vélo »,
 - L'organisation du stationnement dans le bourg et les villages.
- REDUIRE L'USAGE DE LA VOITURE INDIVIDUELLE
 - Promouvoir les transports en commun (bus),
 - Encourager le covoiturage : identifier un lieu de stationnement et en informer les habitants.

III. MAÎTRISER LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS ET REDUIRE L'ÉTALEMENT URBAIN

De l'étalement au réinvestissement urbain :

= favoriser la réhabilitation et l'adaptation du parc existant, l'occupation des dents creuses et la valorisation du résiduel constructible, l'intensification urbaine (densification)

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace:

- FAVORISER des formes urbaines plus denses

Inscrire une production nouvelle de logements dans une démarche de développement durable par la promotion de formes urbaines diversifiées et moins consommatrices d'espaces.

En recentrant les programmes de logements neufs dans les espaces résiduels :

Optimiser le potentiel de résiduel constructible, pour économiser de l'espace en définissant des zones déjà urbanisées

Encadrer les possibilités d'urbanisation, de densification, dans les divisions parcellaires

Afin de :

- *Diversifier l'offre de logements*
 - *Permettre la densification progressive de quartiers existants, tout en veillant à la bonne insertion de nouvelles constructions et au maintien de jardins, « cœurs d'îlots » paysagers dans le tissu déjà bâti.*
- **CONFORTER ET FAVORISER LA VALORISATION ET LA REHABILITATION** des constructions anciennes, sans ouvrir de nouvelles zones à urbaniser (AU), en intégrant les extensions et les nouvelles constructions de façon qualitative dans l'enveloppe du bourg et des villages
- **MAÎTRISER l'étalement urbain, le mitage agricole et limiter la constructibilité dans les écarts aux « dents creuses », en prenant en compte :**
- *Les enjeux environnementaux*
 - *Les continuités hydrographiques*
 - *Les activités agricoles*
 - *Les conditions de desserte et d'accès.*

LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS programmée au PLU sera :

- inférieure à 2 hectares pour l'habitat, en dehors de l'enveloppe urbaine existante,
- inférieure à 2 hectares pour les aménagements liés aux besoins de stationnement et de voirie.

IV. PRESERVER ET RENFORCER LES ACTIVITES PRESENTES

PROTEGER LES ACTIVITES AGRICOLES

Permettre l'évolution des exploitations agricoles et de leur appareil de production en prenant en compte les spécificités de la filière vini-viticole et en s'assurant d'espaces agricoles fonctionnels.

- Préserver les terres agricoles en limitant la consommation de ces espaces (habitat, équipements, voiries...),
- Soutenir l'activité agricole et permettre son développement intégré au site par la protection des terres agricoles et viticoles,
- Prendre en compte les exploitations existantes et les éventuels projets et besoins d'extension des exploitants, par un zonage adapté,
- Prévoir le potentiel d'évolution des exploitations en interdisant les constructions nouvelles à usage d'habitation dans un périmètre proche des bâtiments agricoles,
- Protéger les terres en AOC,
- Permettre le développement des activités d'élevage équestre.

FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS EN OPTIMISANT LES POTENTIELS EXISTANTS

- Permettre la valorisation de l'environnement et des paysages ligériens et agricoles
- Permettre la préservation et la réhabilitation du patrimoine bâti traditionnel
- Permettre la préservation et le développement des terroirs agricoles et viticoles
- Prendre en compte le projet « Loire à vélo », le circuit de randonnée « Loire en forêt » et le passage du GR 3 au Nord de la commune, afin de profiter de ces atouts pour mettre en avant les sites patrimoniaux
- Permettre le développement des activités qualitatives de loisirs (activités équestres, petite randonnée...), touristiques (oenotourisme, patrimoine bâti ...)
- Permettre le développement d'activités agro-touristiques :

...dans le respect des objectifs et du plan de gestion de l'« Unesco » ainsi que de la Charte du Parc Naturel Régional.

INTEGRER LES ACTIVITES ECONOMIQUES ARTISANALES COMMERCIALES AU TISSU URBAIN EXISTANT

- Ne pas « disperser » les activités économiques dans les secteurs agricoles, dans des « zones dédiées », sauf pour des activités incompatibles avec l'habitat ou nécessitant la proximité de terres agricoles, forestières ou naturelles. Les activités futures pourront s'insérer dans le tissu urbain existant.

V. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS

PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE D'INONDATION

Le PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) du Val d'Authion a été approuvé en 2000 et révisé partiellement en 2006.

- Prendre en compte la zone inondable identifiée au PPRI,
- Ne pas accroître le risque pour les personnes et les biens.

PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN

Le risque mouvement de terrain est lié :

- *à la présence de cavités souterraines,*
- *au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.*

- Prévenir le risque en informant les pétitionnaires en vue de l'adaptation des modes constructifs.

PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE SISMIQUE

La commune est classée en zone de sismicité faible.

Le PLU informe les pétitionnaires sur ce risque.

PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE FEU DE FORÊT et LE RISQUE INCENDIE

La définition des zones urbaines et des secteurs de développement de la commune prend en compte les moyens de défense incendie.

- Veiller à la conformité des ouvrages et des dispositifs de défense incendie avec les normes en vigueur.

GERER LES EAUX PLUVIALES

L'enjeu de la maîtrise des eaux pluviales est celui de la prévention des inondations mais également des pollutions et de la préservation des ressources en eau.

- **Améliorer la gestion des eaux pluviales**, tant à une échelle globale, dans le cadre de la Trame Verte et Bleue qu'à l'intérieur de chaque opération d'aménagement ou de construction, **pour optimiser la gestion durable et économe de la ressource en eau**
 - . en développant un projet de création de dispositifs nécessaires à la rétention des eaux pluviales,
 - . en favorisant la récupération des eaux pluviales pour des usages domestiques et collectifs (arrosage des espaces verts...),
- **Se rapprocher du cycle naturel en favorisant l'infiltration et en (re)constituant des cheminements préférentiels (noues, fossés).**
- Améliorer la gestion des eaux pluviales dans les secteurs identifiés pour **prévenir les problèmes de ruissellement et d'inondation**
- Dans le tissu bâti existant et dans le résiduel non bâti : imposer le principe de la **résorption des eaux pluviales sur la parcelle** lorsque c'est techniquement possible.

VI. REDUIRE LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE ET LES DEPENSES ENERGETIQUES TOUT EN RESPECTANT L'IDENTITE PATRIMONIALE ET PAYSAGERE DE LA COMMUNE

Le PLU peut participer à la transition énergétique, par la maîtrise des déplacements automobiles étroitement liés aux objectifs de capacités d'accueil démographique et en logements, mais aussi à la performance énergétique des bâtiments et au maintien de « puits carbone ».

- Favoriser l'intensification urbaine (réhabilitation, urbanisation des espaces résiduels, ...).
- Définir les conditions de mise en œuvre des dispositifs de performance énergétique du bâti et de production d'énergie renouvelable (permettre la mise en œuvre de ces dispositifs tout en préservant la qualité du patrimoine bâti, des perspectives et des paysages) ;
- Favoriser la densité du bâti et les implantations continues ou semi-continues dans le bourg et les villages ;
- Maintenir, voire développer les espaces constituant des « puits carbone » (forêts, boisements, espaces agricoles cultivés, prairies, zones humides).

LE THOUREIL

Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Carte de synthèse des enjeux

