

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



QU'EST-CE QU'UN PADD ?

Le Plan Local d'Urbanisme comprend un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune pour la durée du PLU, c'est-à-dire une dizaine d'années (article L. 151-5 du code de l'urbanisme).

Le PADD est un élément essentiel du PLU :

- il n'est pas opposable aux permis de construire, mais le règlement et les orientations d'aménagement doivent respecter ses orientations ;
- si la commune souhaite revoir les orientations du PADD, elle doit procéder à une révision générale du PLU.

Tous les neuf ans, la commune doit procéder à une analyse des résultats de l'application de son PLU, au regard notamment des objectifs qui avaient été définis dans le PADD, le rapport de présentation et des objectifs généraux d'équilibre entre le développement et la protection de l'environnement, du patrimoine et des paysages définis par le code de l'urbanisme (article L. 101-2 du code de l'urbanisme).

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU PLU D'ECUEILLE

La commune d'Ecueillé a connu une diminution de sa population dans la dernière période. Alors que la population communale comptait environ 1600 habitants au milieu du XXème siècle, elle est passée à 1302 en 2012.

Cette situation est due à une faiblesse de la natalité, compensée toutefois par l'arrivée de retraités qui viennent s'installer dans la commune. Il en résulte un certain vieillissement de la population. La commune d'Ecueillé ne compte actuellement que 9,6 % de la population âgée de 15 à 29 ans, ce qui est la plus faible proportion des communes de la communauté. Par contre, le pourcentage de très jeunes (moins de 15 ans) est plus favorable (12,7%), ce qui permet d'espérer une remontée.

Cette situation conduit la commune à ordonner sa politique autour de deux orientations majeures :

- prendre toutes initiatives pour créer les emplois et les services permettant de faire revenir de la population plus jeune dans la commune, ce qui est d'autant plus indispensable qu'Ecueillé dispose d'une offre scolaire et périscolaire très complète : relais assistante maternelle, accueil de loisirs sans hébergement, école maternelle et primaire et collège. Cette offre pourrait être compromise par la diminution du nombre d'enfants en âge scolaire ;

- développer les services aux personnes âgées (services de santé et d'accompagnement) ce qui permettra en outre de créer des emplois pour les plus jeunes.

Dans ce cadre, la commune a pour objectif, pour la durée du PLU, de permettre un nouveau développement démographique et d'atteindre à la fin de la période une population de l'ordre de 1450 à 1500 habitants. Cet objectif paraît réaliste compte tenu des services importants qui existent dans la commune, reconnu par ailleurs par le projet de schéma de cohérence territorial du Pays de Valençay comme l'une des communes « relais de développement ».

Cette politique implique de concentrer les efforts sur l'aménagement du bourg pour lui conserver son caractère attractif, maintenir les commerces et les services et permettre l'installation des nouveaux. Les zones constructibles retenues par le PLU sont situées dans le bourg ou dans sa continuité immédiate. Il n'est pas prévu d'agrandissement, à l'exception de l'Ecublère qui est équipé par l'assainissement. Toutefois, les terrains situés à l'intérieur des hameaux de Cloué, les Bruyères, la Ferrière et L'Ecublère pourront recevoir de nouvelles constructions. Pour réserver des possibilités d'extensions ultérieures, lorsque l'ensemble des zones urbanisables auront été construites, le PLU délimite des zones agricoles inconstructibles (Ai) qui resteront affectées à l'agriculture, mais où aucune construction, même agricole, n'est autorisée, de façon à ne pas compromettre leur éventuelle urbanisation future. La transformation, le cas échéant, de ces zones, en zone urbaine ou à urbaniser ferait alors l'objet d'une révision simplifiée lorsque l'ensemble des zones AU seront construites.

Le PLU privilégie l'installation des nouvelles activités à l'intérieur du bourg, à chaque fois que celles-ci sont compatibles avec le voisinage des habitations. Cela conduit à essayer de réutiliser les bâtiments libres dans le bourg ou les terrains rendus libres par la destruction de bâtiments anciens. Cela nécessite également de prévoir des extensions du bourg qui restent limitées, et sont situées vers le sud de la commune. L'aménagement d'un grand terrain situé au lieu-dit Le Perrin, qui est proche du centre bourg et des équipements est réservé, mais ne sera envisagé qu'après le remplissage de l'ensemble des autres zones, pour permettre le maintien de l'activité agricole.

En ce qui concerne les activités qui peuvent difficilement s'installer dans le bourg, une partie pourra utiliser les sites industriels existants en cours de reconversion. Il est en outre prévu une petite zone d'activité route de Loches « L'Aray » et route de Buzançais « La Couture ».

La commune a développé, depuis longtemps, des zones de jardins familiaux utilisés en majeure partie par des habitants du bourg qui n'ont pas de jardins. Ces espaces qui constituent un des agréments de la commune sont spécialement protégés par le PLU.

La commune a un caractère agricole (céréales, oléagineux, légumes et élevage). Le PLU protège les terres agricoles et en réduit sa consommation. Il reclasse en zone A (agricole) des terrains qui étaient constructibles dans le POS mais sont situés dans les zones peu habitées.

Cependant, afin de préserver les exploitations, il autorise les changements de destinations des bâtiments, ce qui peut être une ressource complémentaire bénéfique au maintien de l'activité.

La commune souhaite mieux mettre en valeur ses atouts touristiques :

La gare d'Ecueillé est le point de départ du train touristique du Blanc Argent qui dessert actuellement Argy, Ecueillé et Luçay le Mâle, et dont la ligne doit être étendue prochainement jusqu'à Valençay. Elle accueille actuellement 6000 personnes par an. Ce chiffre ne peut qu'augmenter avec la desserte du château de Valençay. La proximité de nombreux châteaux de la Loire, du parc naturel de la Brenne et du zoo de Beauval fait de la commune un lieu d'hébergement bien situé, où gîtes et chambres d'hôtes peuvent se développer.

Plusieurs initiatives contribuent à développer le tourisme : amélioration du camping, mise en valeur du plan d'eau et poursuite de l'aménagement de la vallée de la Tourmente, poursuite de la restauration de la Vieille Eglise, protection et mise en valeur de la rue de la Vieille Eglise, promotion des services notamment restaurants et commerces, déplacement de l'annexe de l'office du tourisme.

Services à la population

La commune d'Ecueillé offre à la population une gamme de services importants, commerces, écoles et collège, services de santé, services enfance-jeunesse, assistance aux aînés.

Le PLU vise à préserver ces services, notamment en permettant une hausse de la population, à dégager des capacités foncières nécessaires à leur développement ultérieur.

En ce qui concerne l'équipement commercial, le PLU privilégie le maintien du commerce existant dans le bourg qui comprend un ensemble de commerces de proximité et une supérette. Il ne prévoit pas de grande surface périphérique. Cette politique n'exclut toutefois pas la possibilité que certains commerces puissent s'installer dans les zones d'activité, comme c'est déjà le cas avec un organisme de contrôle technique automobile.

En termes de loisirs, la commune dispose de divers équipements sportifs et de loisirs (parcours de randonnées, terrain de jeux, gymnase, tennis, école de musique) mis à disposition de toutes les associations.

La commune est peu desservie par les transports collectifs : il existe un car le matin et le soir pour Châteauroux, auquel s'ajoute un bus scolaire pour les demi-pensionnaires des lycées de

Châteauroux et un service « aile bleue » à la demande certains jours de la semaine aussi pour Châteauroux.

Pour faciliter le covoiturage, la commune prévoit l'aménagement d'au moins une aire de covoiturage dotée d'une borne électrique.

Préservation environnementale et prise en compte de la trame verte et bleue

La commune est principalement concernée par un corridor écologique correspondant à la vallée de la Tourmente. Le PLU protège ce corridor en créant une coulée verte classée en zone naturelle.

Par ailleurs, le PLU protège les paysages actuels en limitant l'arrachage de haies et en protégeant les chemins ruraux.

Respect du patrimoine

Le PLU protège les bâtiments offrant un caractère historique et architectural ou les ensembles urbains intéressants qui ne sont pas classés monuments historiques (rue de la vieille église, place du 8^{ème} Cuirassiers) ainsi que des éléments de paysages remarquables (arbres, parcs, boisements...).

Le PLU a mené une réflexion particulière sur la place du 8^{ème} Cuirassiers et sur la Rue de la Vieille Eglise donnant lieu à des prescriptions particulières dans le règlement du PLU. Une étude comparable devra être conduite sur les autres quartiers anciens et les ruelles typiques de la Commune. Elle pourra être intégrée au PLU par une simple modification.

Ultérieurement, une étude paysagère autour de la ligne de chemin de fer « Le Blanc Argent » devrait permettre d'aboutir à une redéfinition du périmètre des abords des Monuments Historiques de la « voie ferrée du Blanc-Argent ».

Cette étude ultérieure sur les paysages sera menée et intégrée au PLU par une modification.

Développement des réseaux d'énergie et des communications numériques

1) Réseaux d'énergie.

La commune dispose d'un terrain de 4,5 hectares qui serait apte à accueillir une ferme photovoltaïque.

Les réseaux de desserte électrique du bourg et des hameaux sont en cours de restauration. Ils pourront être renforcés, en tant que de besoin à l'occasion des aménagements prévus.

2) Communications numériques.

La commune fait partie du réseau d'intérêt public dit RIP 36. Le réseau haut débit et très haut débit, par fibre optique, arrive à un répartiteur principal situé rue du Vieux Fort et un secondaire à la Ferrière. L'installation de la fibre optique jusqu'aux habitations est prévue d'ici 2020 pour les communes de plus de 1000 habitants.

Le PLU prévoit que les fourreaux doivent pouvoir l'accueillir.

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

La loi Grenelle et la loi ALUR prévoient que les PLU doivent définir, dès le projet d'aménagement et de développement durables, des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Pour respecter ces obligations, le PLU prévoit de :

▪ Réduire les surfaces des zones constructibles de l'ancien POS

- réduire de 46ha35 hectares les zones destinées à l'urbanisation immédiate à vocations principales d'habitat et d'équipement (95,36 hectares dans le PLU contre 141,71 hectares dans le POS).

- Réduire de 14ha90 hectares les terrains disponibles à l'urbanisation immédiate à vocation d'activités (15,72 hectares dans le PLU, contre 30,62 hectares dans le POS)

▪ Mieux valoriser le foncier destiné à l'habitat et aux services

Consommer environ 7,2 hectares correspondant aux terrains encore disponible à la construction en zones U.

Consommer environ 9,7 hectares en zones AU, dont 5,2 hectares situés au "Perrin" inclus dans le centre bourg mais qui font l'objet d'un engagement de la part de la commune pour ne pas les aménager aussi longtemps que l'exploitant continuera son exploitation, mais qui ont été néanmoins classés en zone destinée à l'urbanisation en raison de sa proximité immédiate du centre.

Au total, si on déduit la zone du "Perrin" non immédiatement disponible, les terrains utilisables dans la période de 10 à 15 ans sont donc de 4,5 hectares.

Au total (7,2 hectares en zones U et 4,5 hectares en zones AU), le PLU prévoit donc, pour les 10 à 15 ans à venir, 11,7 hectares de terrains constructibles pour un objectif de 130 à 150 logements et leurs équipements.

Cela correspond à une réduction d'environ 40% de la consommation foncière par rapport à la période 2002-2015 : environ 800 à 900 mètres carrés par logement, au lieu de 1500 mètres carrés par logement dans la période précédente.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables Schématiques

