



Commune de Martizay



PLU arrêté le 29 janvier 2020

PLU approuvé le 29 juin 2021

2

PADD

LE P.A.D.D., C'EST QUOI ?

Un document prospectif à visée stratégique, instauré par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 et complété par la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003.

La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010, puis la loi ALUR du 24 mars 2014, renforcent les obligations du PADD en termes de préservation de l'environnement et lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD est la clef de voûte des procédures de modification et de révision du PLU. Instauré par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, dite « loi SRU » du 13 décembre 2000, et complété par la loi Urbanisme et Habitat, dite « loi UH » du 2 juillet 2003, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'appuie sur un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui exprime la stratégie politique retenue en matière d'aménagement et d'urbanisme pour l'ensemble du territoire communal.

Le PADD traduit le projet communal en s'inscrivant dans le respect des objectifs des articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

La loi portant Engagement National pour l'Environnement, dite « loi Grenelle 2 », du 12 juillet 2010, puis la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Renouvelé, dite « loi ALUR », du 24 mars 2014, ont complété les obligations du PADD, au travers de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, qui stipule que :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
- 2. Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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 chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (...) »

A l'appui des conclusions du diagnostic territorial et tenant compte des politiques et documents de rang supérieur qui s'imposent à la commune, le PADD est l'expression d'un projet global et prospectif, qui fixe le cadre de référence de la politique d'urbanisme et d'aménagement de la commune sur le moyen et le long terme. Ses orientations permettent de définir la règle d'urbanisme (orientations d'aménagement et de programmation, règlement écrit, plans de zonage).

Non opposable aux tiers, les orientations du PADD constituent néanmoins le socle fondateur du PLU, notamment pour ce qui est de la validité dans le temps des règles établies ; orientations qui ne pourront être remises en cause sans qu'une nouvelle réflexion ne soit préalablement menée en concertation avec les habitants et en association avec les représentants de l'Etat et les personnes publiques.

Le PADD revêt ainsi une place capitale dans le dispositif et la démarche de PLU, du fait de :

- l'exigence d'une réflexion stratégique, préalablement à la définition des dispositions réglementaires qui s'imposeront de manière différenciée pour l'ensemble du territoire ;
- l'obligation d'un débat démocratique en Conseil Municipal, autour du projet communal,
- la nécessité d'une cohérence entre objectifs politiques contenus dans le PADD et mise en œuvre réglementaire ;
- l'encadrement des procédures permettant l'évolution du document d'urbanisme (modification, déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme, révision allégée ou révision générale).

L'élaboration du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de MARTIZAY résulte de la volonté d'aboutir à un projet global et cohérent, dans le respect des dispositions et principes fondamentaux énoncés par la loi, et notamment par les articles L.101 et L.101-2 et L 151-5 du Code de l'Urbanisme qui imposent à tous les documents d'urbanisme :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux;
- c) Une 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;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° 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 de l'ensemble des modes 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 motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

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

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D' ESPACES AGRICOLES, NATURELS, ET FORESTIERS .

Dans le rapport de présentation, une analyse de la consommation des espaces au cours des dernières décennies (**depuis 1980**) a été faite, les conclusions en sont les suivantes:

1. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AVEC VOCATION D'HABITAT:

Consommation totale: 28.5 Ha

Consommation moyenne par logement: 2900 m²

L'étude des quatre secteurs, qui ont été les principales zones de consommation d'espaces agricoles ou naturels , permet de distinguer deux types d'urbanisation :

- ⇒ Une urbanisation diffuse avec une moyenne comprise entre 4500 m² et 6000 m² par logement créé sur les trois premiers secteurs situés anciennement en zone NB du POS (rue de la poste, rue de Verdun et rue du moulin neuf). Ceci représente une déprise agricole de 21 Ha.
- ⇒ Une urbanisation faite sous la forme de lotissements (logements sociaux et accession à la propriété) qui a consommé en moyenne 1200 m² par logement pour un total de 7 Ha 20.

En terme de densité, le rapport est donc de 1 pour 4 entre ces deux types d'urbanisation.

2. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES PAR LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET ARTISANALES:

Au total, la consommation d'espace pour les activités est seulement de 5,1 Ha. Les activités implantées sur ces sites génèrent une centaine d'emplois.

La consommation de terres agricoles et naturelle a donc été peu importante et efficace en terme d'emplois locaux.

Constat alarmant : la consommation d'espaces agricoles et naturelle a donc été de 33.6 Ha .

Objectifs de densification:

- ⇒ Réduire au maximum les zones dites d'urbanisation diffuse grandes consommatrices d'espace agricole et naturel. L'objectif y sera de combler les dents creuses.
- ⇒ Réduire les zones à urbaniser à la seule zone 1AU qui jouxte le lotissement de La Cure (surface de 1ha 77).
- ⇒ Réglementer la densification sur cette zone à travers une orientation d'aménagement programmée.
- ⇒ Avoir une consommation potentielle totale inférieure à 6 Ha pour la prochaine décennie.
- ⇒ Afin de respecter les orientations du SCOT Brenne-Marche, tendre vers une moyenne par logement neuf créé de :
 - 300 à 500 m² de terrain en milieu urbain.
 - 500 à 800 m² de terrain en milieu périurbain et dans les pôles ruraux.
 - 800 à 1100 m² de terrain en milieu rural.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

LES OBJECTIFS

⇒ Accueillir de nouveaux habitants

Le diagnostic territorial fait le constat du vieillissement de la population et du départ des jeunes.

Il est possible de limiter ce phénomène par les moyens suivants :

- Enrayer la perte de population et renforcer l'attractivité de la commune en optimisant les équipements et les services,
- Proposer une offre foncière variée et poursuivre la diversification résidentielle.

⇒ Renforcer l'attractivité du centre-bourg et dynamiser l'économie locale

Actuellement, les accessions à la propriété s'orientent davantage vers du logement neuf, alors qu'il existe de nombreux logements anciens et vacants.

Il est essentiel de :

- Mettre en valeur le patrimoine bâti ancien en favorisant des opérations de réhabilitation et de mise en valeur du bâti,
- Agir contre la vacance des locaux commerciaux et des logements,
- Développer la zone d'activité artisanale afin d'enrayer l'affaiblissement du secteur des entreprises, lié à l'absence de repreneurs.

L'activité agricole, quoique bien présente, reste fragile, il est primordial de :

- Favoriser son maintien en considérant les perspectives d'évolution des exploitations et en prenant en compte le principe de « réciprocité »,
- Contrôler les possibilités d'urbanisation en milieu rural sur les terres agricoles.

⇒ Maîtriser les extensions urbaines et valoriser l'architecture locale

- Proscrire l'urbanisation le long des axes routiers principaux afin d'éviter la formation de franges urbaines déstructurées (comme à Cave-de-Laloeuf, la Morinière et à Boiraingon),
- Prévoir de nouvelles zones à urbaniser en continuité de l'urbanisation existante afin de favoriser les déplacements piétons.
- Hiérarchiser l'enchaînement Bourg / Campagne en établissant une interface moins brutale entre l'urbain et le rural, l'habitat traditionnel et l'habitat contemporain,
- Favoriser l'insertion de la zone d'activité dans son paysage environnant,
- Limiter l'urbanisation linéaire aux abords des hameaux déjà développés (la Mardelle et Lejon, par exemple).

⇒ Mettre en valeur le potentiel touristique du territoire

L'activité touristique est l'une des caractéristiques qui fait la force de la région laquelle bénéficie de la présence du PNR.

La commune de Martizay s'efforcera de :

- Favoriser une réappropriation des bords de Claise par la valorisation des activités de loisirs liées à l'eau (pêche, canoë, ...),
- Appuyer le développement touristique local sur la valorisation de l'architecture ancienne du bourg et du patrimoine bâti communal (Prieuré de Notz l'Abbé, Château de Tourneau, ferme de la Patryère, de la Mignonnerie, manoir de Sérigny , manoir de Durtal, etc...),
- Poursuivre les opérations d'embellissement et d'accessibilité des espaces publics situés à proximité immédiate du centre bourg.

⇒ Sauvegarder et valoriser les ressources naturelles du territoire

- Restaurer la ripisylve dégradée sur les ruisseaux et lutter contre les espèces envahissantes,
- Limiter la plantation des peupleraies qui ferment le paysage et contribuent à déstabiliser les berges des cours d'eau,
- Valoriser et entretenir les trames de noyers, ainsi que le verger conservatoire,
- Sauvegarder les prairies humides qui tendent à régresser ces dernières années au profit des boisements.

⇒ Préserver l'identité paysagère locale

- Préserver les points de vue intéressants, notamment sur la vallée de la Claise,
- Maintenir des vues sur les silhouettes du bourg existantes et favoriser l'ouverture de nouvelles vues (coupes d'arbres, réglementation sur les clôtures,...).

⇒ Valoriser le cadre de vie

Pour attirer les jeunes et inverser la tendance de dépopulation, le document d'urbanisme contribue à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour :

- Conforter les équipements, les services et optimiser leur fréquentation,
- Valoriser et maintenir l'offre culturelle et associative,
- Améliorer le fonctionnement urbain à l'échelle du bourg et les liaisons inter-quartiers : le Bourg / Lejon, le Bourg / Le Bout du Pont (liaisons piétonnes, requalification des espaces publics, gestion des stationnements et des circulations automobiles).

LES ACTIONS DÉFINIES DANS LE PADD:

⇒ **Objectif de densification :**

- Réduire les zones dites d'urbanisation diffuse grandes consommatrices d'espaces agricoles et naturels. L'objectif principal est à terme de combler les « dents creuses ».
- Réduire les zones à urbaniser (Na du POS) à celle qui jouxte le lotissement de La Cure (surface de 1 Ha 77). Réglementer la densification sur cette zone à travers une orientation d'aménagement programmée.
- Etre cohérent avec le **SCOT Brenne Marche** en terme de densification.

⇒ **Hiérarchiser le développement de l'urbanisation :**

- Autour du bourg et à proximité des commerces et services,
- Autour des villages proches du bourg afin de constituer une répartition cohérente des zones de peuplement au regard des formes urbaines existantes, de l'accessibilité et du niveau d'équipement (desserte, réseaux, assainissement collectif existant...),
- Dans l'enveloppe des villages structurants lorsque les caractéristiques architecturales et patrimoniales le permettent.

⇒ **Maîtriser le développement :**

- L'accueil de nouveaux habitants doit s'accompagner de mesures visant à contrôler l'urbanisation et à favoriser notamment la construction en continuité du bourg, des équipements et des infrastructures,
- En adaptant les besoins en équipements et réseaux (voirie, eau potable, assainissement...),
- En proposant une mixité des types de logements et des activités par une graduation de la densité bâtie du bourg vers la campagne.

Pour la zone d'extension de « La Cure » (1AU), le projet du PLU définit des orientations d'aménagement permettant un maillage cohérent de la circulation sur l'ensemble de la zone agglomérée et une continuité de la morphologie bâtie, avec un niveau d'équipement conforme.

Parallèlement, l'urbanisation doit se réaliser de manière à limiter le mitage et ses conséquences sur l'environnement, les paysages mais aussi les coûts en équipements.

⇒ **Préserver les espaces identitaires de la commune :**

- Les espaces paysagers et les milieux naturels emblématiques de la commune,
- Les espaces ouverts offrant un point de vue sur le Bourg et la vallée de la Claise.
- Les limites du territoire communal jouxtant la ZNIEFF de la Forêt de Preuilly, au Nord, et celle de la Vallée de la Claise et de ses affluents, au nord-ouest.
- Les prairies ou les terres constituant des espaces de transition entre les exploitations agricoles et les constructions existantes.
- Les massifs boisés de la commune sont également classés en zone naturelle conformément à la définition du code de l'urbanisme.
- Les espaces agricoles, composante essentielle du territoire.
- Les caractéristiques urbaines, architecturales des entités bâties, le patrimoine remarquable et identitaire de la commune.

Afin de valoriser et protéger l'architecture locale, **l'inventaire de l'architecture rurale par le Parc de la Brenne** a permis de relever 543 dossiers pris en compte dans l'élaboration du PLU. Depuis 2019, les dossiers d'inventaire issus de l'opération menée dans le Parc sont consultables sur le site régional de diffusion des données de l'inventaire général du patrimoine culturel : <https://patrimoine.regioncentre.fr>

⇒ Assurer le développement des communications numériques:

Politique publique rendue obligatoire par le Grenelle de l'Environnement, l'aménagement numérique résulte de deux notions :

- 1/ l'aménagement du territoire, qui relève des pouvoirs publics,
- 2/ le développement du numérique, qui désigne l'univers des Technologies de l'Information et de la Communication (TIC), qui relève des grands opérateurs privés.

L'aménagement numérique est donc le processus par lequel la collectivité améliore et optimise pour les particuliers et les entreprises du territoire les conditions d'accès aux ressources de celui-ci. L'aboutissement de ces actions est fondamental pour le développement économique mais également pour la création de services et d'usages attendus par la population .

Concernant le territoire de MARTIZAY, les orientations du PADD expriment deux priorités d'actions :

- concernant les infrastructures de réseau : la commune, en lien avec les opérateurs privés et le Conseil Départemental de l'Indre, fait en sorte que les réseaux actuels fixes et mobiles de l'Internet soient performants en très haut débit et rendent éligibles les meilleures offres de services de dernière génération ;
- concernant les services numériques : la collectivité a pour ambition de favoriser le développement, d'applications innovantes au service du public et des professionnels, à l'appui des nouvelles technologies d'information et de communication. A cet égard, et d'ores et déjà pour un meilleur service à la population, elle offre l'information municipale autour du site Internet de la mairie.

La commune affiche ainsi sa volonté d'accélérer les évolutions des usages numériques dans les domaines de la culture, des sports et loisirs, de la jeunesse et dans la diffusion de l'activité des associations municipales.

⇒ Favoriser le développement des énergies renouvelables:

Le développement des énergies renouvelables est un autre levier d'action dans le domaine de la transition énergétique. Dans un double objectif de protection de l'environnement et de développement économique (maintien et création d'emplois), la commune souhaite favoriser la filière solaire (eau chaude sanitaire, chauffage et photovoltaïque).

Elle a prévu d'engager notamment une démarche volontariste auprès des agriculteurs et propriétaires forestiers locaux afin d'alimenter la chaufferie (filiale bois) des bâtiments communaux et des équipements publics (en cours de construction).

En cela, elle souhaite mettre en place des règles d'urbanisme favorisant de manière globale un mode de fonctionnement plus durable dans le développement urbain par :

- le développement des énergies renouvelables et la réduction des consommations énergétiques sur le bâti existant comme, par exemple, en encourageant l'isolation extérieure des façades, l'utilisation de nouveaux matériaux, la mitoyenneté...
- une réflexion sur l'implantation du bâti et notamment la prise en compte des apports solaires,
- la conception et l'orientation du parcellaire,

⇒ Prise en compte des risques naturels et limitation des nuisances:

La commune de Martizay ne figure pas dans la liste des communes concernées par les risques naturels et technologiques du Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM).

L'ambition de la collectivité vise à mettre en œuvre, à travers l'affectation des sols et un règlement approprié, des moyens destinés à assurer le bon fonctionnement du territoire (positionnement des activités et des équipements structurants notamment) en limitant les pollutions et nuisances, de façon à assurer la tranquillité des habitants.

Cet objectif implique :

- d'améliorer la gestion des eaux pluviales dans les secteurs de projets futurs (priorité donnée à la préservation du profil naturel des terrains, à l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, limitation des débits d'eaux pluviales pour les constructions nouvelles notamment) ;
- de ne pas dégrader les zones calmes et les quartiers où la qualité de vie (et de l'air) est bonne,
- de prévenir l'apparition de nouvelles nuisances, en proposant notamment des mesures préventives et/ou d'accompagnement conditionnant les activités bruyantes et/ou polluantes dans les secteurs résidentiels ;
- d'interdire sur l'ensemble du territoire les activités dangereuses ou présentant un risque majeur.

⇒ Orientation en termes de transports et de déplacements :

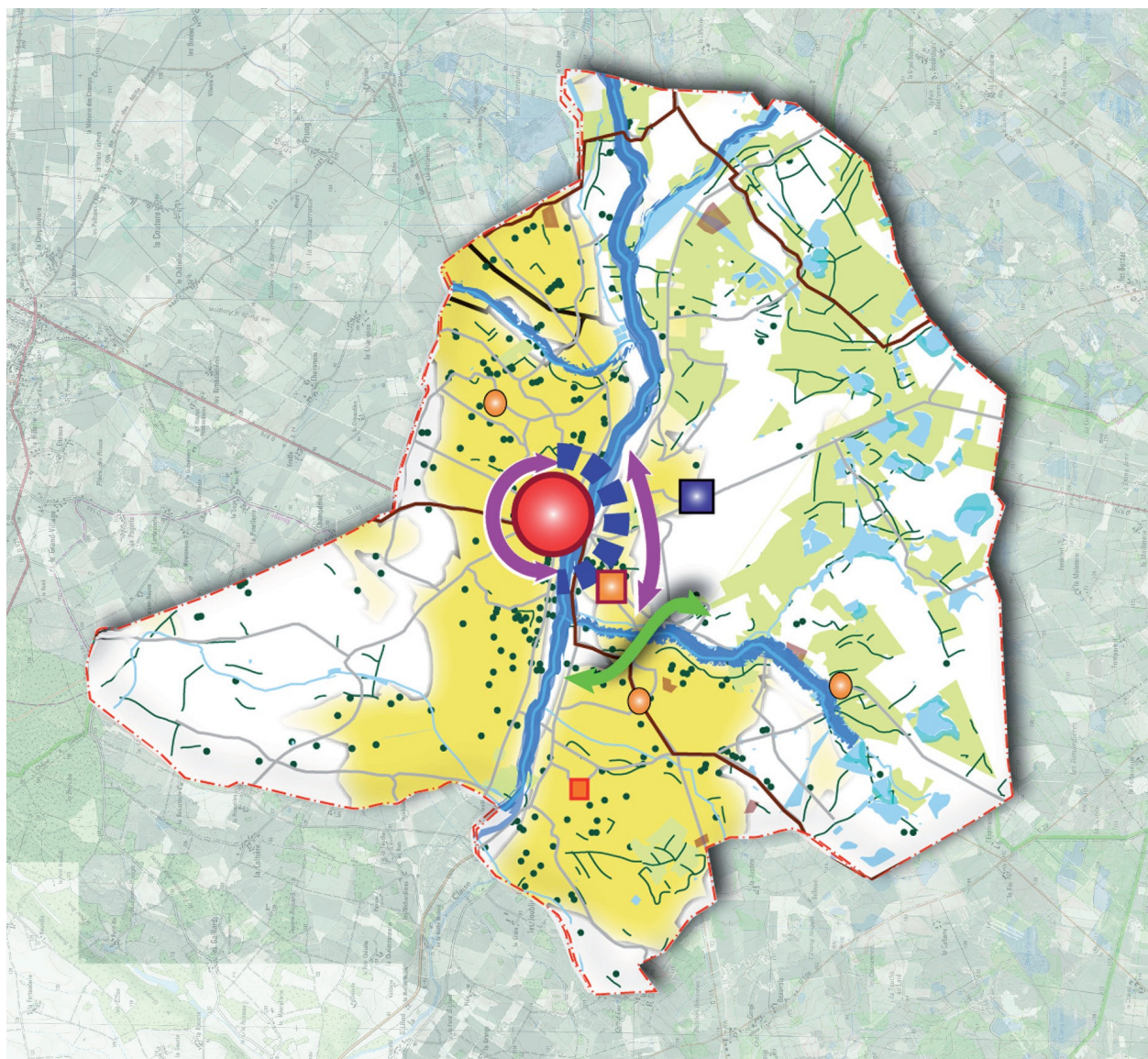
Le conseil général finance les transports collectifs par cars :

- La ligne Châteauroux-Azay le Ferron est fixe, la partie Azay- Tournon est dite « à la demande ».
- La ligne Châtillon sur Indre - Le Blanc est uniquement à la demande.

L'aile bleue propose des services à la demande pour faciliter l'accès aux services de proximité (médecin, marché, banque...).

La commune mettra tout en œuvre pour conserver à minima ces dessertes et souhaite par ailleurs :

- compléter le réseau des circulations douces à l'échelle du territoire en aménageant systématiquement des chemins et sentes piétonnes intégrés aux nouvelles opérations ;
- intégrer des stationnements pour les vélos aux abords des lieux les plus fréquentés et à proximité des équipements publics ;
- prévoir des stationnements pour 2 roues dans les nouvelles opérations d'ensemble.
- favoriser la mutualisation de certains stationnements pour éviter l'envahissement de l'espace public par la voiture , en créant, chaque fois que cela est possible, des aires naturelles de stationnement (privilégier le naturel à l'enrobé) ;
- Afin de faciliter le covoiturage, la commune prévoit prochainement l'instauration d'une aire de covoiturage au niveau de l'aire de repos de la RD 975 .



- Recentrer prioritairement le développement urbain autour du bourg
- Couper à l'urbanisation à maintenir
- Limiter l'étalement urbain en périphérie du bourg
- Valoriser la Claise dans le fonctionnement du bourg et en aménager les abords
- Limiter l'urbanisation au sein des hameaux anciens
- Améliorer la qualité urbaine et paysagère de la zone d'activité existante et en permettre l'extension
- Requalifier les espaces publics internes du lotissement « le Bout du Pont » et traiter les limites séparatives
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable
- Réhabiliter ou protéger les corridors écologiques existants, et en particulier les linéaires boisés le long des cours d'eau
- Préserver durablement les terres à fort potentiel agricole
- Entretien des milieux humides existants sur la commune (étangs en particulier)**
- Encourager l'entretien des prairies humides par le pâturage ou la fauche
- Conserver les arbres isolés
- Assurer l'entretien et le renouvellement des haies
- Sentier de randonnée à valoriser dans le cadre d'un itinéraire de découverte intercommunal