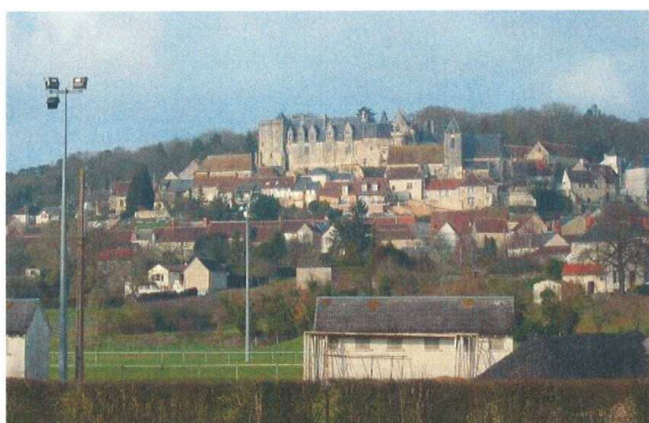




COMMUNE DE PALLUAU-SUR-INDRE

Plan Local d'Urbanisme



RAPPORT DE PRESENTATION



Cabinet Jean-Charles DAYOT

Géomètre-Expert

19, rue du Sapin Vert • 36500 BUZANCAIS

Tél. : 02 54 02 21 21 • Fax : 02 54 02 21 29

E-Mail : cabinet.dayot@dayot-geometre-expert.fr

SOMMAIRE

PRESENTATION GEOGRAPHIQUE, HISTORIQUE ET INSTITUTIONNELLE	P 7
I - DONNEES DE CADRAGE	P 7
II - REPERES HISTORIQUES	P 7
III - L'INTERCOMMUNALITE	P 8
IV - GEOGRAPHIE PHYSIQUE	P 10
Le contexte topographique	P 10
Le contexte géologique	P 14
Le contexte pédologique	P 16
Hydrogéologie	P 17
Hydrologie	P 20
Le climat	P 25
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	P 28
I - LE PATRIMOINE PAYSAGER	P 28
II - LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE	P 35
III - LES RISQUES NATURELS	P 45
Le risque inondation	P 45
Le risque « sécheresse » (retrait-gonflement des argiles)	P 46
IV - MUTATIONS DE L'ENVIRONNEMENT ET NUISANCES	P 47
Les exploitations agricoles	P 47
Les installations classées pour la protection de l'environnement	P 48
La Route Départementale n°43	P 49
La ligne de chemin de fer	P 50
V - LA GESTION DE L'EAU ET DES DECHETS	
La gestion de la ressource "Eau"	P 50

Le traitement des déchets	P 50
	P 52
VI - LE PATRIMOINE BATI	
Le patrimoine bâti d'intérêt national	P 53
Le patrimoine bâti d'intérêt local	P 53
Le bourg de PALLUAU SUR INDRE	P 57
Les sites archéologiques	P 59
LE MILLIEU HUMAIN	P 62
I - LA POPULATION	P 62
L'évolution de la population communale	P 62
Une population qui rajeunie	P 63
II - LE LOGEMENT	P 64
Composition du parc de logements	P 64
Un parc de logements relativement ancien	P 64
Confrontation démographie / logement	P 65
III - L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET L'EMPLOI	P 66
Une population active en diminution	P 66
Des migrations alternantes qui prennent de l'ampleur	P 66
Les secteurs d'activité	P 68
L'artisanat	P 68
Le tissu commercial	P 69
L'activité agricole	P 70
Le tourisme	P 71
IV - LE CADRE DE VIE	P 72
Le traitement des espaces publics	P 72
La vie dans le bourg	P 73
SYNTHESE DES ENJEUX COMMUNAUX	P 75
TRADUCTION DU P.A.D.D.	P 77
Le projet communal	P 77
Incidences sur l'environnement	P 79
Mesures prises pour la préservation de l'environnement	P 80
TRADUCTION SPATIALE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS	P 81
I - L'ESPACE URBAIN	P 81

Zones urbaines U	P 81
Zones urbaines AU	P 85
II - L'ESPACE AGRICOLE	P 88
III - LES ZONES NATURELLES (N)	P 92
Comparaison avec le POS antérieur	P 97
Les emplacements réservés	P 97
Les éléments de paysage à conserver	P 97
COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC LES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES	P 98
I - AVEC LES LOIS	P 98
II - AVEC LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	P 99
EVALUATION DES INCIDENCES DES CHOIX RETENUS	P101
I – SUR LA DIMENSION SOCIALE	P101
II - SUR LA DIMENSION ECONOMIQUE	P101
III - SUR LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE	P102
TABLEAU DES SUPERFICIES PAR ZONE	P103

Bilan du Plan d'Occupation des Sols

Le Plan d'Occupation des Sols en place depuis le 25 mars 1986 ne permettant pas de répondre aux nouveaux enjeux auxquels était confronté son territoire, la commune de PALLUAU SUR INDRE a voulu se doter d'un Plan Local d'Urbanisme.

En effet :

- Il est nécessaire d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation pour répondre aux attentes des ménages désirant s'installer à PALLUAU SUR INDRE.
- La municipalité souhaite mettre en place des outils de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine bâti situé en dehors du bourg.
- Au vu de la topographie marquée de la commune, l'extension de l'urbanisation du bourg et des hameaux doit être pensée en tenant compte des risques liés à l'écoulement des eaux sur les coteaux et dans la vallée de l'Indre.
- Les paysages tendent à s'ouvrir dans les secteurs où se développe la céréaliculture. L'arrachage massif des haies, observé au cours des dernières années, nécessite que des mesures de protection de la maille bocagère soient établies dans le respect de l'activité agricole.
- Le secteur pressenti sur le POS pour accueillir une zone artisanale se situe en zone humide et l'acquisition foncière se révèle peu aisée (biens sectionnaux). La municipalité souhaite définir un nouveau site d'implantation à proximité du bourg.

Pour ces raisons, la commune de PALLUAU SUR INDRE a donc décidé le 10 mars 2006 de mettre en place une procédure de révision du POS en vue de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Méthode appliquée pour l'élaboration du PLU

Un diagnostic territorial permettra de mettre en évidence un certain nombre de contraintes, enjeux et opportunités de développement à intégrer dans les options d'aménagement de la commune.

L'analyse de l'état initial du territoire communal permettra de repérer les domaines de l'environnement qui pourraient subir des transformations ou avoir des effets sur la qualité du cadre

de vie des habitants actuels et futurs. Cette analyse permet également de mettre en exergue les potentialités du site.

Ce diagnostic global de la commune permettra d'identifier les points forts du projet communal qui seront formalisés sous formes d'orientations générales dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Ces orientations seront ensuite traduites sous forme de zones, qui seront cartographiées sur un plan de zonage et régies par des règles d'urbanisme sous la forme d'un règlement.

Déroulement de l'étude

- Le 1^{er} septembre 2006 : Première réunion ayant pour objet la présentation du déroulement de l'étude et la méthode de travail avec l'établissement du calendrier des premières réunions. Recueil des avis généraux des participants à la réunion.
- Le 21 et 28 novembre 2006 : Réunion sur le bâti rural préparatoire à la Modification du POS instaurant le « Pastillage » (Zone NCh) et présentation du « porter à connaissances ».
- Le 15 janvier 2007 : étude des questions liées à l'environnement, aux paysages et à l'agriculture.
- Le 20 février 2007 : patrimoine bâti du bourg, mesures et outils réglementaires qui permettent de le sauvegarder.
- Du 20 mars 2007 au 4 mai 2007 : deux réunions de travail consacrées à l'élaboration du PADD
- Le 25 septembre 2007 approbation du PADD par le Conseil Municipal
- Le 31 janvier 2008 réunion publique de présentation du PADD.
- Du 29 avril 2008 au 15 octobre 2009 : treize réunions de travail consacrées à l'élaboration du zonage et du règlement
- Le 15 décembre 2009 : une dernière réunion consacrée à l'examen des dernières modifications à apporter et présentation du projet de PLU aux Personnes Publiques Associées.

Arrêt du projet

L'arrêt du projet par le conseil municipal est intervenu le 23 février 2011. Le projet présenté comporte les pièces suivantes :

- **Rapport de présentation,**
- **Résumé non technique**
- **Projet d'Aménagement et de Développement Durable,**
- **Orientations d'aménagement,**
- **Plans de zonage,**
- **Règlement,**
- **Liste des emplacements réservés,**
- **Liste des éléments de paysage à conserver,**
- **Servitudes d'utilité publique : Liste et plans,**
- **Annexes sanitaires : Plans des réseaux,**

I – DONNEES DE CADRAGE

La commune de PALLUAU SUR INDRE est située à 37 Km au nord-ouest de Châteauroux et à 13 Km à l'ouest de Buzançais. PALLUAU SUR INDRE s'inscrit dans la région naturelle du Boischaut Nord à vocation essentiellement agricole et dont les productions relèvent de la polyculture et de l'élevage. La commune est traversée d'est en ouest par la RD 943, classée voie à grande circulation.

Situé au centre géographique de la commune, le bourg constitue le nœud routier de plusieurs routes départementales à faible trafic qui le relient aux communes voisines : Villegouin et Arpheuilles par la RD 15, Saint-Genou par la RD 63, Le Tranger par la RD 28, Préaux par la RD 17 et la RD 281.

En 1999, la commune comptait 828 habitants, pour une superficie de 4 155 ha, soit une densité de population d'environ 20 habitants au kilomètre carré.

Le territoire communal s'étend du nord au sud sur une longueur d'environ 10 km. L'Indre traverse la commune dans sa partie centrale. A cet ensemble géométrique viennent s'ajouter deux appendices, un à l'est et l'autre à l'ouest, au niveau du tracé de ce cours d'eau. Les extrémités est et ouest du territoire communal se situent à environ 8,5 km l'une de l'autre. Enfin, la commune de PALLUAU SUR INDRE est traversée dans sa partie Sud par la RD n°943 reliant Châteauroux à Tours dans l'Indre-et-Loire.

II – REPERES HISTORIQUES

Les plus anciens témoignages d'une présence de l'homme sur le territoire de PALLUAU remontent à l'époque préhistorique et, plus précisément, au paléolithique : il s'agit de deux bifaces en silex dont la datation se situe entre 80 000 et 35 000 ans avant notre ère. Le vestige préhistorique le plus remarquable est le polissoir des Augères. Il se présente comme un bloc de quartzite sur lequel on dénombre vingt cuvettes et rainures creusées par le frottement des haches qu'on y a polies.

PALLUAU tire son nom de quelque partie marécageuse des bords de l'Indre (paludelli). C'est une châtellenie très ancienne qui doit ses origines à la féodalité. Elle relevait dès le XI^{ème} siècle des comtes d'Anjou et de Touraine, puis plus tard du roi d'Angleterre. Une multitude de droits étaient attachés à la seigneurie de PALLUAU. Tous les ans, le jour de Pentecôte, les femmes d'une partie de la paroisse étaient tenues de s'assembler pour présenter au seigneur un chapeau de roses rouges et de chanter chacune une chanson en danse ronde.

Le château fut aux mains des anglais dans la seconde partie du XIV^{ème} siècle. D'importantes transformations eurent lieu à la fin du XV^{ème} siècle et début du XVI^{ème} siècle : la cour était fermée, des arcades à l'italienne la bordaient sur deux côtés.

En mars 1796, une vive révolte se manifesta à PALLUAU et dans les communes voisines. La fermeture des églises, la chasse aux prêtres réfractaires, le culte supprimé, avaient créé un grand

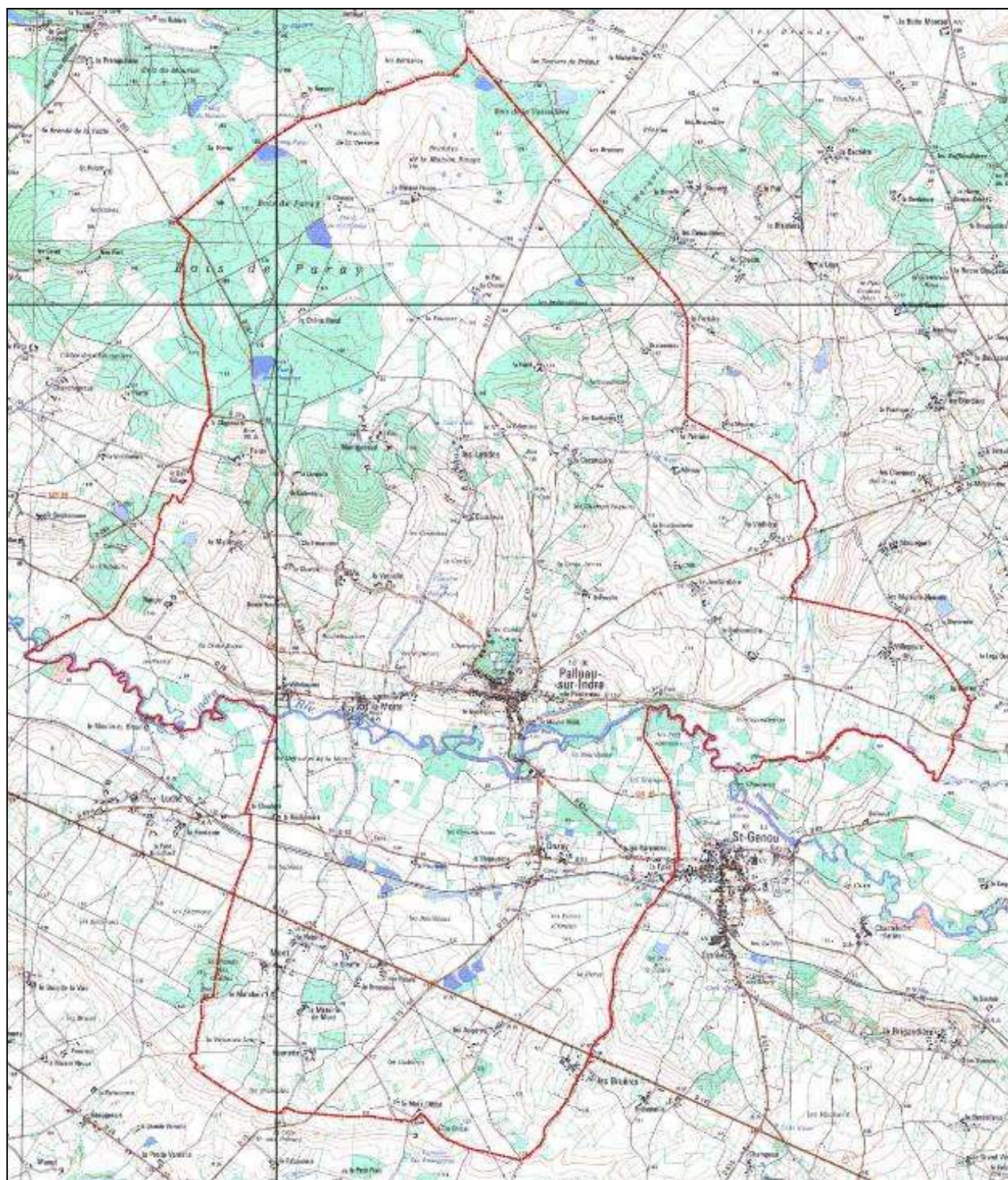
mécontentement. Un ou deux milliers d'hommes armés de bâtons, de fourches et de faux se soulevèrent et se dirigèrent en direction de Buzançais sous les ordres du général Fauconnet. Arrêtés à un mille de la ville, ils ne purent soutenir la première charge des troupes régulières. Il y eut une centaine de morts, beaucoup se noyèrent dans l'Indre. Des Sorbiers, un de leur chef, fut jugé et fusillé à Buzançais. Un seul jour mit fin à cette insurrection qui reçut le nom de Vendée de PALLUAU.

III – L'INTERCOMMUNALITE

Bien qu'elle n'adhère à aucune communauté de communes, PALLUAU SUR INDRE est membre de plusieurs établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) qui jouent un rôle important dans l'aménagement et le développement de son territoire :

- SIVOM à la carte de Châtillon-sur-Indre.
- Syndicat d'aménagement du bassin de la cité.
- Syndicat d'électrification rurale de la région de Buzançais.
- Syndicat départemental de transport scolaire de Buzançais.
- Syndicat hydraulique agricole du canton de Châtillon-sur-Indre dissout en 2008.
- Syndicat intercommunal pour la gestion de l'assainissement autonome dans l'Indre.
- Syndicat mixte du contrat de pays du Boischaut Nord.

Territoire communal de PALLUAU SUR INDRE



Source : carte IGN 1/25 000

IV - GEOGRAPHIE PHYSIQUE

La commune est située dans la région naturelle des Gâtines de l'Indre qui couvre un vaste plateau crétacé, aux roches tendres, mal protégé par sa couverture d'argile à silex et de tuffeau. Les affluents du Cher et l'Indre y ont creusé d'amples vallées donnant, localement, aux Gâtines de l'Indre un relief vigoureux. Ailleurs les ondulations sont modestes et la cuesta qui marque la limite d'avec la Champagne est bien discrète.

Sur le plateau dominant les "gâtines" (terres pauvres sur sols siliceux et minces) que les anciens défrichements n'ont rendues que plus humides et plus acides. Les forêts y couvrent encore de grandes surfaces, notamment le long de la cuesta, mais l'extension des labours, s'inspirant du modèle champenois, est notable, particulièrement sur le plateau d'Écueillé. Les vallées offrent des paysages très différents où prairies humides, bocage et ripisylves structurent un paysage bien « cadré » par les versants.

La répartition de l'habitat est régulière sur l'ensemble des Gâtines de l'Indre, ainsi que la représentation des différentes catégories : villes, petits bourgs, villages, hameaux et fermes isolées. Dans le détail, la distribution montre une gradation de la densité de bâti qui reflète assez fidèlement le milieu physique : des villes de vallées aux fermes isolées de plateau, on trouve tous les intermédiaires et toutes les nuances.

Le contexte topographique

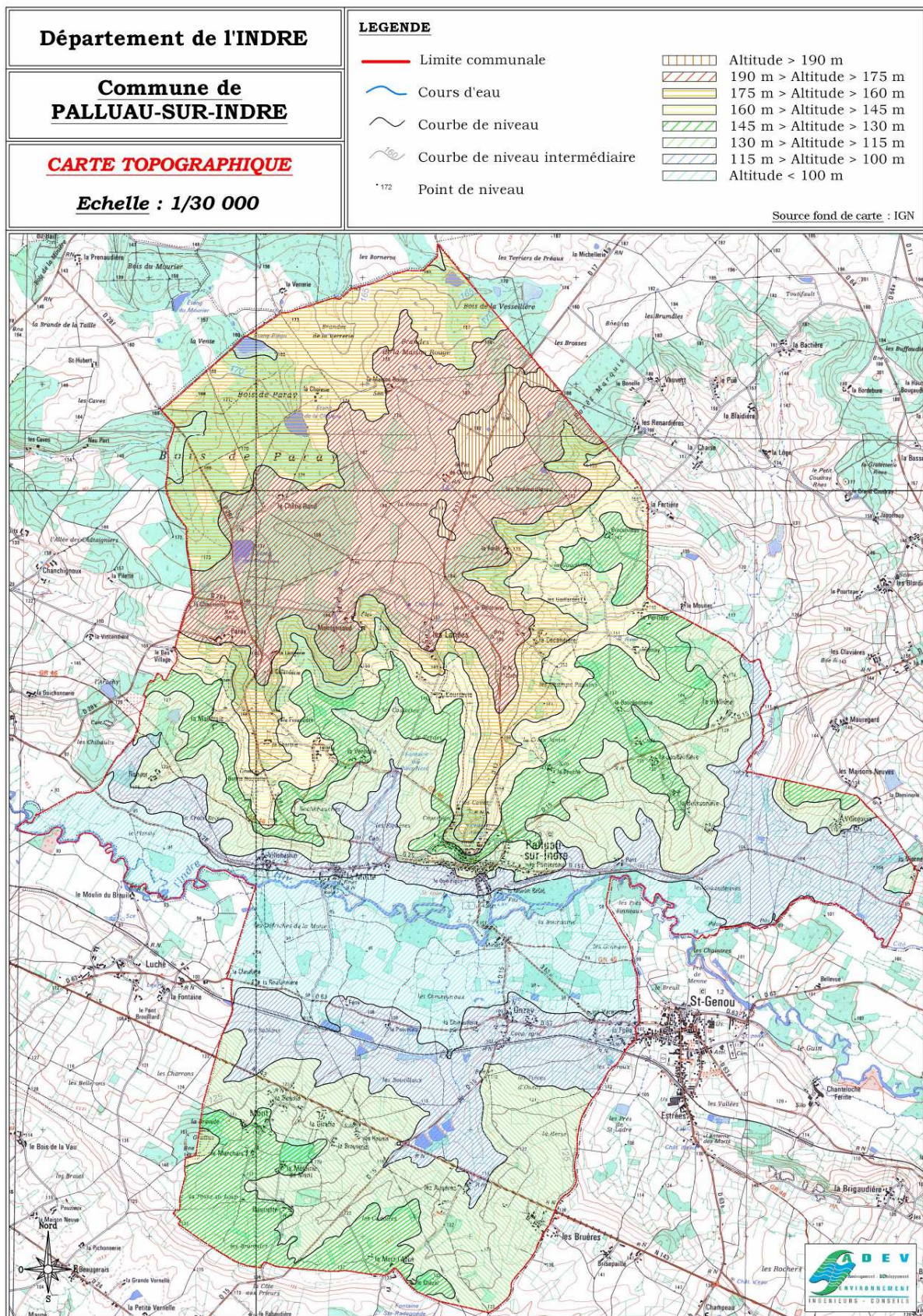
La commune est fortement marquée par la présence de la vallée de l'Indre. Cette vallée est bordée par des coteaux plus ou moins abrupts. Des plateaux situés au nord et au sud s'étendent au-delà des limites communales.

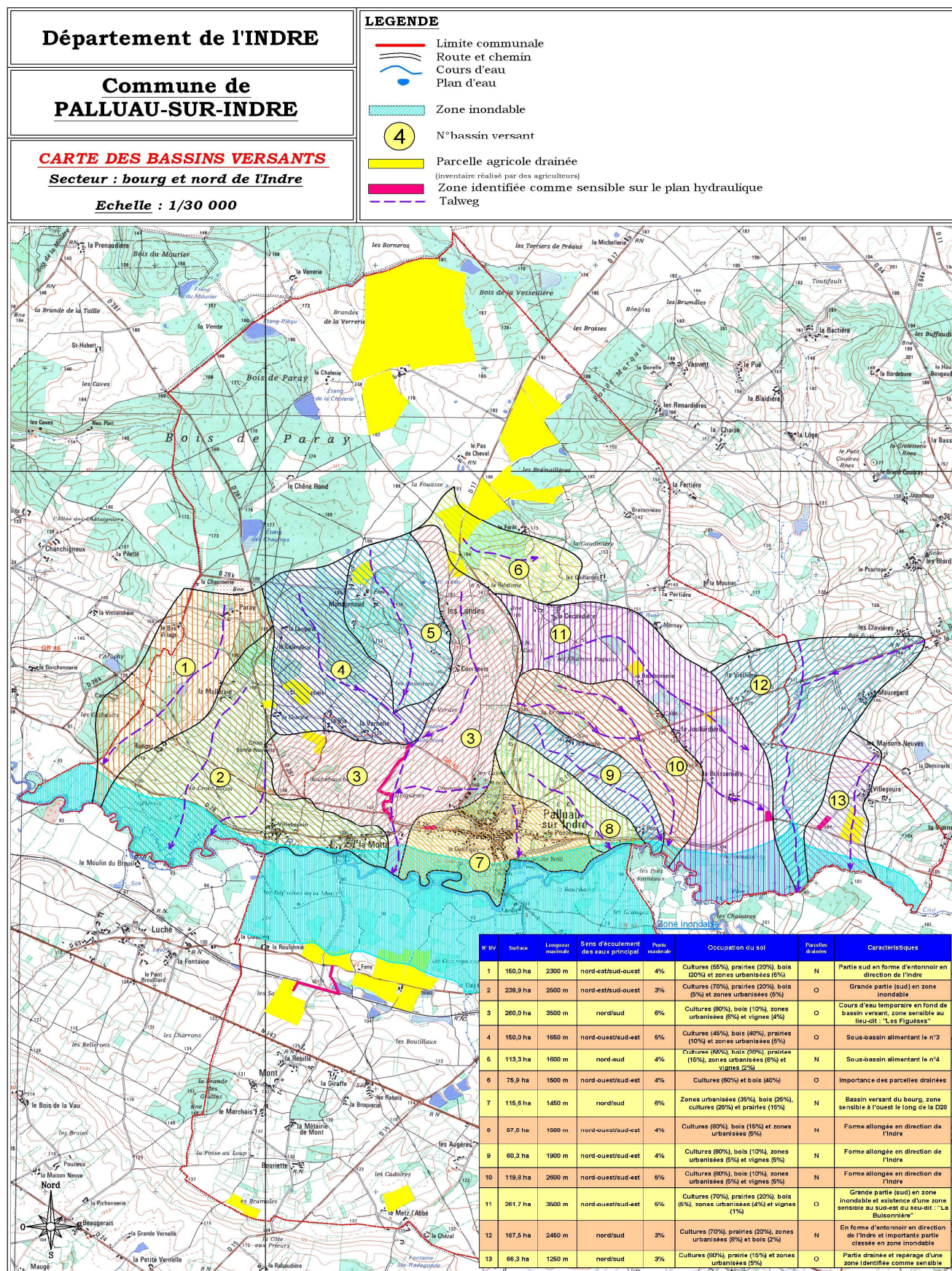
Ce relief accentué présente un dénivelé de 102 m entre :

- Le point bas situé au sud-ouest du bourg, au niveau du lieu-dit : « La Motte » à une altitude de 94 m (NGF).
- Le point haut avec une altitude de 196 m (NGF) situé au nord du territoire, à proximité du lieu-dit « Le Pas de Cheval ».

De nombreux cônes de vue sont présents à PALLUAU SUR INDRE, notamment le long de certaines routes qui peuvent être qualifiées de routes paysagères

Situé sur un promontoire, le bourg de PALLUAU SUR INDRE est visible depuis la vallée de l'Indre et la RD 943.





COMMUNE DE PALLUAU SUR INDRE / PLU approuvé le 2012 / Rapport de présentation Page 12 sur 103

Département de l'INDRE

Commune de PALLUAU-SUR-INDRE

Patrimoine biologique et paysager

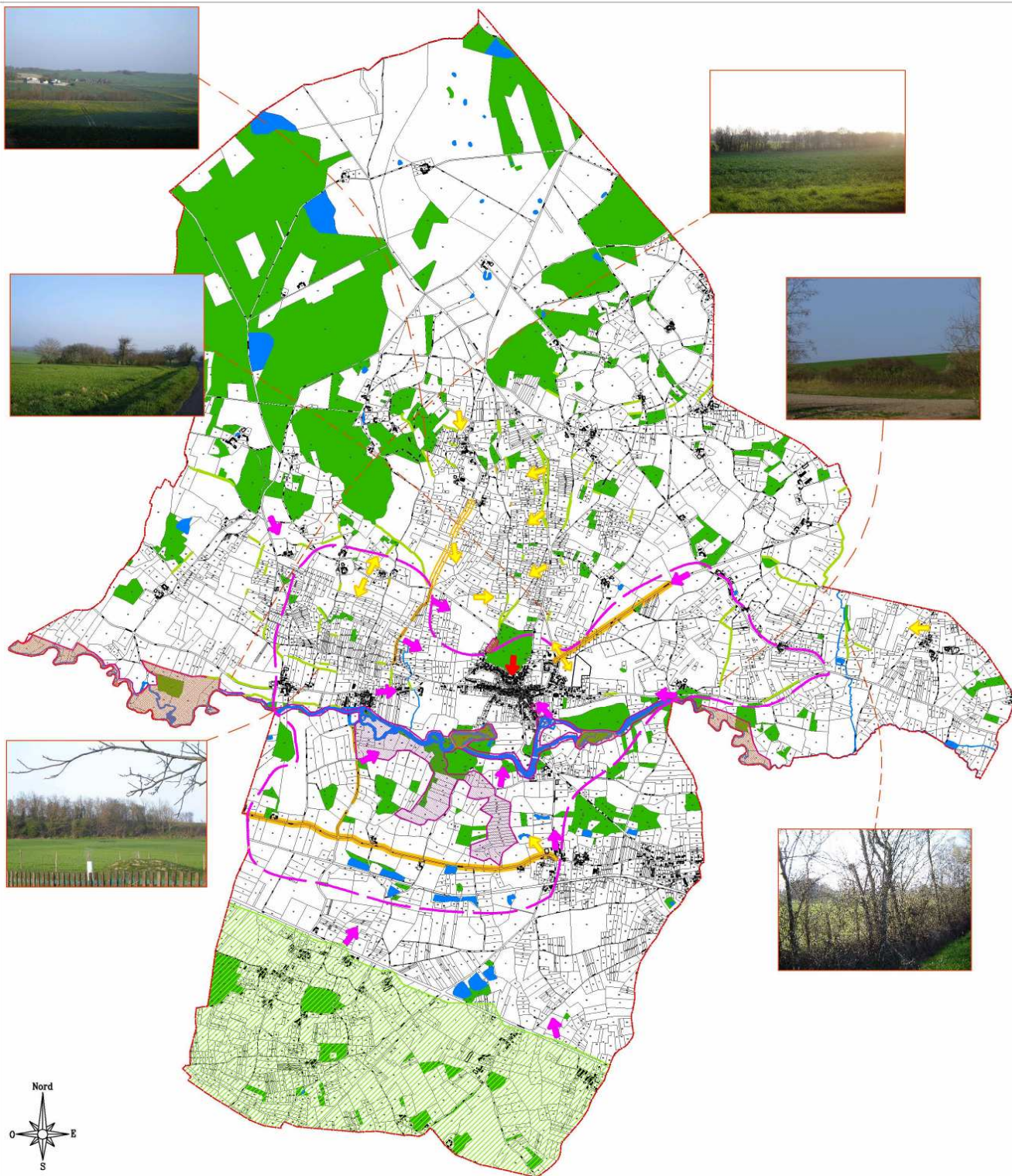
Echelle : 1/30 000

LEGENDE

- Limite communale
- Route et chemin
- Cours d'eau
- Plan d'eau
- Bois

Espaces naturels protégés

- Site NATURA 2000 : "Vallée de l'Indre" (S.I.C. n°2400537)
- proposition modification ZNIEFF type 2 : "Brenne" (n°3001)
- Zone sensible (visibilité du château)
- ➔ Point de vue depuis le château
- ➔ Point de vue remarquable sur le château
- ➔ Autre point de vue remarquable
- Haies situées en rupture de pente





Le bourg de PALLUAU SUR INDRE vu depuis la RD n°63
(Source : ADEV Environnement)

Enjeux :

La topographie fortement marquée de la commune engendre la nécessaire prise en compte de :

- La poursuite de l'urbanisation dans le bourg et le hameau de La Motte qui devra se faire en fonction des nombreux points de vue remarquables présents dans les secteurs de coteaux et dans la vallée de l'Indre.
- Les eaux de ruissellement devront être prises en charge dans les secteurs sensibles d'un point de vue hydraulique. La réalisation d'ouvrages hydrauliques (noues, bassins, etc.) pourrait être nécessaires en cas de développement des zones bâties sur les coteaux. De même, il convient de veiller à ce que les rejets d'eau de pluie dans le milieu récepteur (Indre et affluents) soit modéré, conformément aux dispositions de la loi sur l'eau.

Le contexte géologique

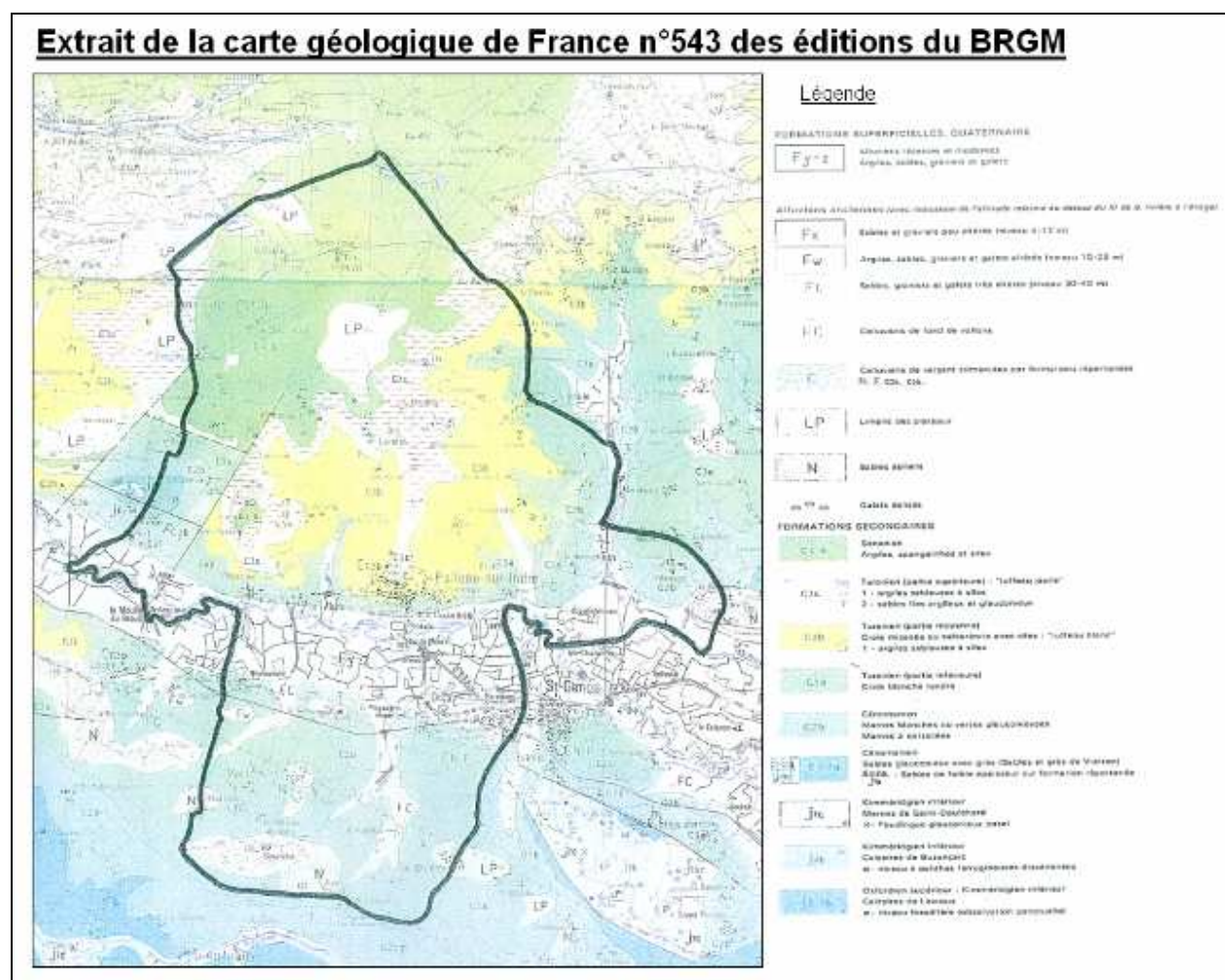
Le sous-sol de PALLUAU SUR INDRE repose sur les formations géologiques suivantes :

- **Formations du secondaire :**
 - Sénonien : argiles, spongolites et silex
 - Turonien (partie supérieure) : « tuffeau jaune »
 - *Argiles sableuses à silex*
 - *Sables fins argileux et glauconieux*
 - Turonien (partie moyenne) : « tuffeau blanc »
 - Craie micorée ou calcarénite avec silex
 - Cénomani : marnes blanches ou vertes glauconieuses
 - *Marnes à ostracées*
 - Kimméridgien inférieur : calcaire de Buzançais
 - Oxfordien supérieur – Kimméridgien inférieur : calcaire de Levroux

- **Plusieurs formations du quaternaire :**

- Alluvions récentes et modernes : argiles, sables, graviers et galets
- Alluvions anciennes :
 - Argiles, sables, graviers et galets altérés (niveau 10-25 m)
 - Colluvions de fond de vallons
 - Colluvions de versant alimentées par des sables éoliens
 - Colluvions de versant alimentées par le Turonien de partie moyenne
 - Limons des plateaux
 - Sables éoliens

Notons que sous la butte de PALLUAU, se trouvent d'immenses carrières. Vers 1930, on en extrayait de la craie micacée (ou tuffeau) utilisée de longue date pour la construction, et notamment pour le Château de PALLUAU.



Carte géologique de PALLUAU SUR INDRE (Source : BRGM)

Le contexte pédologique

Types de sols

Les données suivantes sont issues du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) de PALLUAU SUR INDRE, réalisé en mars 2004 par le bureau d'étude CREE (Conseils Recherche Étude Environnement) situé à Bourges.

Cette étude s'est appuyée sur les cartes géologiques de France des éditions du BRGM du secteur de Buzançais (n°543) et Châtillon-sur-Indre (n°516), de la carte pédologique élaborée par la Chambre d'Agriculture de l'Indre et du référentiel pédologique de l'INRA.

D'une manière générale, les sols de PALLUAU SUR INDRE peuvent se définir de la façon suivante :

- Sols bruns lessivés à l'extrême sud
- Argiles à silex à l'extrême nord
- Sols lessivés hydromorphes pour la partie intermédiaire

Plus précisément, 7 classes de sols ont été définies :

- Argilo-limoneux : Complexes de sol bruns faiblement lessivés, assez humides dans l'ensemble, sur argile de décalcification de craie.
- Argilo-limono-sableux : Sols profonds peu perméables souvent situés en terrasse
- Sableux : Sols peu nombreux et dispersés qui correspondent globalement aux sols des fonds de vallons sur alluvions anciennes.
- Anthropiques : Sols correspondant à des terrains remaniés par l'homme (*anciennes carrières comblées en général avec des sols variés souvent argileux*).
- Argilo-calcaires : Sols bruns calcaires plus ou moins profonds, sains et perméables, sur horizon marneux d'épaisseur variable au-dessus du calcaire.
- Limoneux : Sols bruns lessivés profonds et hydromorphes.
- Argileux : Sols argileux lourds, à engorgement permanent, profonds des bordures de l'Indre.

L'étude met en exergue des sols présentant une aptitude globalement défavorable à l'épuration et à la dispersion des rejets en raison d'une perméabilité des sols très faible, voire nulle avec des signes d'hydromorphie importants. L'obligation de drainer les effluents traités vers un exutoire entraîne ainsi une contrainte supplémentaire.

Or, certains terrains présentent également des contraintes liées au manque d'espace ou à la topographie (contre-pente). L'étude précise que ces parcelles pourraient faire l'objet de l'aménagement d'un dispositif compact nécessitant une dérogation préfectorale.

Retrait - gonflement des argiles

Une étude réalisée par le Bureau des Ressources Géologiques et Minières (BRGM) à l'instigation du Ministère de l'Écologie et du Développement Durable (MEDD) a permis de mettre en évidence la présence « d'argiles gonflantes » dans le département de l'Indre.

Sous cette appellation d'« argiles gonflantes » sont regroupés, les sols fins de types argileux, argiles, marnes, glaises ou limons se caractérisant par une consistance variable en fonction de la quantité d'eau qu'ils renferment. Leur volume varie selon leur teneur en eau ; lors de périodes d'assèchement, ils se rétractent et lorsqu'il y a apport d'eau, ces sols « gonflent ».

Cette variation de volume est accompagnée d'une modification des caractéristiques mécaniques de ces sols. Les constructions bâties sur ce type de terrain sont soumises à des mouvements différentiels alternés dont l'influence finit par amoindrir la résistance de la structure et entraîne des fissures.

Cette thématique sera reprise dans la partie consacrée « aux risques liés au milieu naturel ».

Enjeux :

- Prendre en compte la présence d'argiles gonflantes lors des projets de construction.
- Dans certains secteurs de la commune, la nature des sols constitue une contrainte pour la mise en place de dispositifs d'assainissement autonomes en raison de leur faible perméabilité.

Hydrogéologie

La commune compte deux aquifères, correspondant à des entités hydrogéologiques à nappe libre de structure monocouche : « l'Indre / rive droite dans la région de Buzançais » et « l'Indre / rive gauche dans la région de Buzançais ».

Les profondeurs par rapport à la surface du sol caractéristiques de la nappe sont les suivantes :

- Niveau maximal (05/06/2002) : 17,25 m
- Niveau minimal (10/12/2006) : 18,58 m
- Niveau actuel (28/01/2007) : 18,47 m
- Niveau moyen sur la période de suivi : 17,95 m (3592 mesures)

La figure ci-dessous présente l'évolution du niveau piézométrique de la nappe des sables du Cénomaniens.

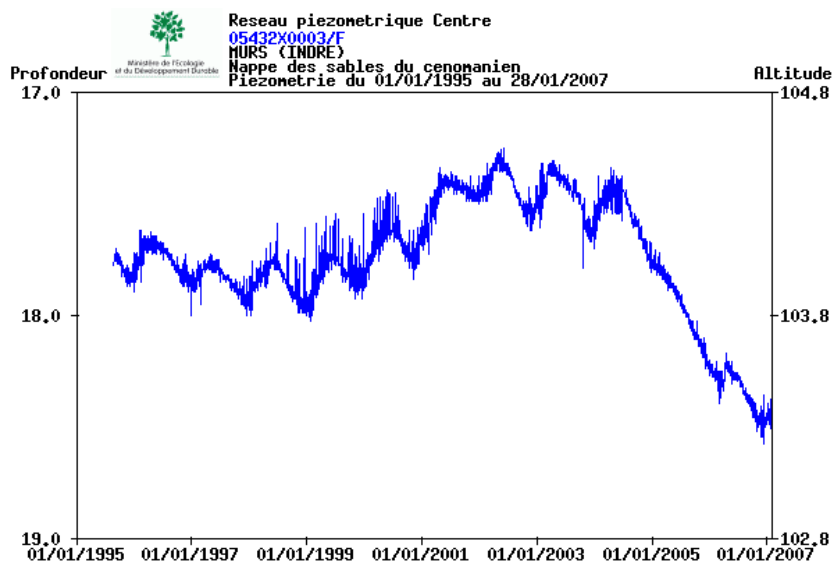


Figure 1 : Évolution de la surface piézométrique de la nappe des sables du Cénomaniens sur le piézomètre de Murs (36) (Source : DIREN Centre et BRGM).

L'évolution du niveau de la nappe est marquée par une augmentation régulière jusqu'en 2003, suivie d'une relative stabilisation des niveaux jusqu'en 2004, pour amorcer une chute importante depuis 2005, avec une recharge très faible en 2006.

Enjeu :

- La qualité des eaux souterraines utilisées pour la consommation humaine doit être préservée, et ce en respectant les périmètres de protection du captage « Rosière 2 » situé au sud du village de PALLUAU.

Hydrologie

1) L'Indre

La commune de PALLUAU SUR INDRE est traversée par l'Indre dans sa partie centrale, suivant une direction est-ouest. Cette rivière, longue de 265 km, traverse 4 départements : le Cher, la Creuse, l'Indre et l'Indre-et-Loire, avant de se jeter dans la Loire, à Chinon (37). Celle-ci prend sa source au nord du Massif Central, à 486 m d'altitude, sur la commune de Saint-Priest-la-Marche dans le département du Cher.



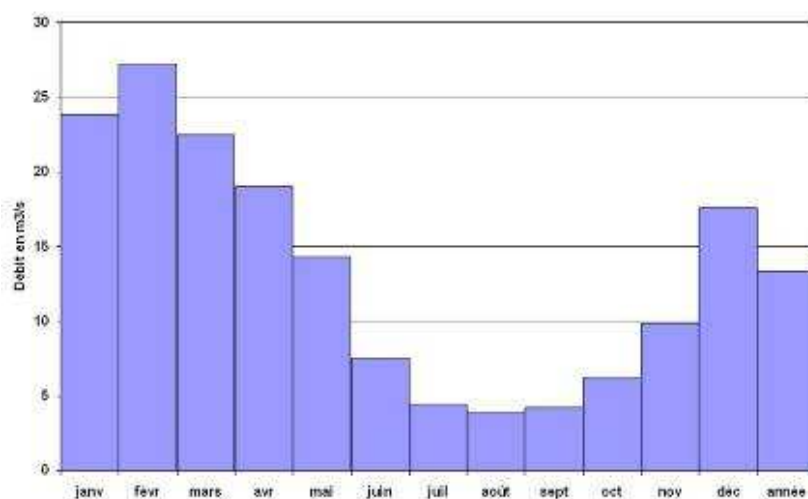
L'Indre à PALLUAU SUR INDRE (Source : ADEV Environnement)

Plus de la moitié de son cours s'écoule dans le département de l'Indre et son bassin versant occupe une superficie de 3460 km². Cette rivière appartient au domaine privé.

Le débit

Les débits caractéristiques de l'Indre sont mesurés en aval de PALLUAU SUR INDRE à la station hydrométrique de Saint-Cyran-du-Jambot (Code K7312610), mise en service le 01/01/1968. Les données concernant cette partie sont issues de la Banque Nationale de Données pour l'Hydrométrie et l'Hydrologie (DIREN Centre / Bassin Loire Bretagne).

L'analyse statistique des débits sur 39 années d'observations a permis d'obtenir les débits caractéristiques représentés sur la figure ci-dessous.

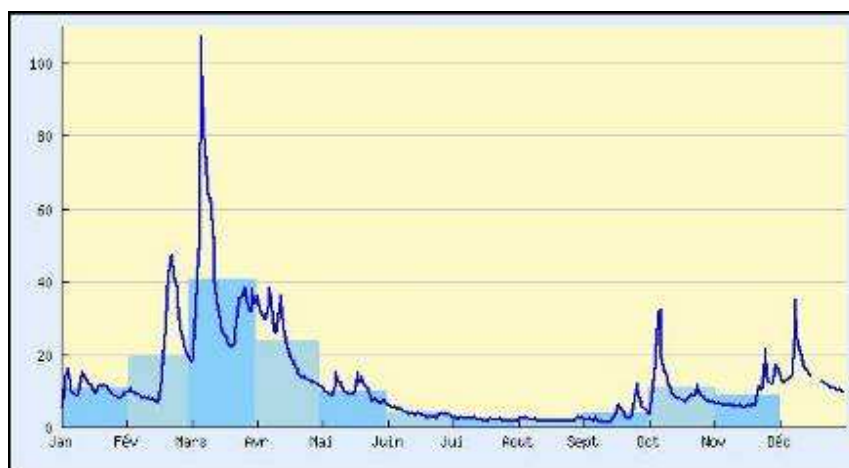


Écoulements mensuels de l'Indre à la station de Saint-Cyran-du-Jambot

Le QMNA¹ de l'Indre au niveau de cette station est estimé à 1,60 m³/s (données calculées sur 40 ans). Le QMNA correspond au débit d'étiage quinquennal.

Les résultats montrent une nette variation saisonnière du débit, avec des écoulements mensuels moyens variant de 3,95 m³/s en août à 27,20 m³/s en février.

Le régime hydrologique de l'Indre est de type pluvio-nival caractérisé par des périodes de hautes eaux au printemps et en automne-hiver, puis des périodes d'étiage pendant l'été (*Voir graphique ci-après*).



Débits journaliers et mensuels de l'Indre (m³/s) pour l'année 2006
(Source : Banque HYDRO : DIREN Centre et Agence de l'eau Loire-Bretagne)

L'Indre connaît ainsi périodiquement des crues. Le débit journalier maximal connu pour cette station date du 19 décembre 1982 et s'élevait à 300 m³/s.

¹ Débit (Q) mensuel (M) minimal (N) de chaque année civile (A)

La qualité des eaux

Une station de mesure appartenant au réseau qualité des eaux en Région Centre se trouve sur l'Indre au pont de Saint-Etienne, lieu-dit situé à l'aval de Buzançais. Ce réseau a été mis en place par l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne conjointement avec la Direction Régionale de l'Environnement du Centre.

Les données et résultats, qui suivent, concernent la qualité physico-chimique de l'Indre pour cette station (Code 04074200) et portent sur les années 2004 et 2005.

Les résultats montrent une qualité des eaux variable selon l'altération considérée :

- Bonne pour les matières organiques et oxydables, phosphorées, particules en suspension et phytoplancton
- Passable à bonne pour les matières azotées
- Mauvaise au regard des teneurs en nitrates
- Globalement très bonne pour les paramètres de température, minéralisation et acidification

Les paramètres responsables des déclassements sont le plus souvent :

- L'O₂ dissous et le taux de saturation en O₂ pour l'altération matières organiques et oxydables
- Les nitrites pour l'altération matières azotées
- les nitrates
- Le phosphore total et les concentrations en PO₄ pour l'altération des matières phosphatées

<u>Altération</u>	<u>Qualité</u>	
	2004	2005
Matières organiques et oxydables (MOOX)	Bonne	Bonne
Matières azotées	Passable	Passable
Nitrates	Mauvais	Mauvais
Matières phosphorées	Très bonne	Très bonne
Acidification	Très bonne	Très bonne
Particules en suspension	Bonne	Bonne
Température	Bonne	Bonne
Phytoplancton	Bonne	Bonne

*Qualité physico-chimique de l'Indre en 2004 et 2005 – Station n°04074200
(Source : Tableau réalisé à partir des données de l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne)*

Les causes d'altération de la qualité de l'eau au niveau de la station de Buzançais sont majoritairement dues à une occupation du sol marquée par des grandes cultures (céréaliculture, etc.), qui contribuent à une dégradation de la qualité des eaux, principalement par rapport à l'altération nitrate.

L'objectif de qualité de ce cours d'eau est : 1B, c'est à dire des eaux de bonne qualité. Globalement, la qualité physico-chimique des eaux de l'Indre à PALLUAU SUR INDRE reste moyenne à l'heure actuelle.

Aspects biologiques

L'appréciation de la qualité des cours d'eau par des méthodes biologiques complète les analyses physico-chimiques grâce au caractère intégrateur des organismes aquatiques. Ces méthodes permettent de caractériser les perturbations par les effets engendrés sur les biocénoses et non plus par les seules causes (mesures ponctuelles de la qualité de l'eau).

Le suivi régulier de la qualité biologique exige la mise en place de méthodes de diagnostic simples et efficaces, comme les indices biologiques, utilisant différents types d'organismes (invertébrés, diatomées, poissons, macrophytes, etc.). Parmi ces différents indices, on trouve l'IBGN (Indice Biologique Général Normalisé) et l'IBD (Indice Biologique des Diatomées).

La valeur de l'IBGN dépend à la fois de la qualité du milieu physique (structure du fond, état des berges...) et de la qualité de l'eau. L'IBD est établi selon la présence de diatomées, organismes particulièrement sensibles aux variations environnementales et notamment aux pollutions organiques, nutritives (azote et phosphore), salines, acides ou thermiques.

Les valeurs des IBGN et IBD déterminées pour la station n°04074200 sont répertoriées dans le tableau ci-dessous. Elles correspondent à l'année 2002.

<u>Année</u>	<u>IBGN (Note /20)</u>	<u>IBD (Note /20)</u>
2002	16	12,4

*Valeurs des IBGN et IBD pour la station
de mesure de qualité des eaux de l'Indre à Buzançais*

Ces valeurs correspondent à des classes de qualité bonne par rapport aux critères de l'IBGN, et passable par rapport aux critères de l'IBD.

Peuplements piscicoles

Cette partie de l'Indre est classée en deuxième catégorie piscicole. En effet, la rivière présente en grande majorité un peuplement composé de cyprinidés (poissons blancs).

Cours d'eau de plaine à faible pente, l'Indre présente des peuplements de carnassiers d'eaux calmes (*perches, cendres, le brochet étant davantage présent en amont de Buzançais*) et des cyprinidés comme le gardon, la brème ou encore la carpe.

2) Les ruisseaux

La commune est également traversée par deux cours d'eau de moindre importance dont :

- Le ruisseau de « la Cité » situé au sud du lieu-dit : « Villegours », à proximité immédiate avec la limite communale séparant PALLUAU SUR INDRE de Saint-Genou. Suivant une direction est-ouest, celui-ci se jette dans l'Indre au niveau des « Chaintres ».
- Le ruisseau du « Roulin » situé à l'extrême est du territoire communal, suivant une direction nord-sud, rejoint le ruisseau de la Cité environ 700 m avant sa confluence avec l'Indre.

3) Les plans d'eau

Le territoire communal compte plusieurs plans d'eau de tailles diverses. Les étangs les plus grands se trouvent notamment au nord, à l'intérieur et à proximité du « Bois de Paray ». Il s'agit du nord au sud des étangs de Piégu, de la Cholerie (environ 7 ha) et des Chaumes.

Enjeu :

La qualité des eaux de surface est à préserver des risques de pollution diffuse pouvant être occasionnée par les rejets d'effluents dans le milieu récepteur (Indre, ruisseaux, fossés). Par conséquent, l'extension des zones urbanisées, notamment sur le coteau au nord de l'Indre, devra être pensée en tenant compte du dimensionnement des réseaux d'assainissement et de collecte du pluvial, et ce au sein de chaque sous-bassin versant.

Le climat

Généralités

La commune de PALLUAU SUR INDRE se trouve à moins de 250 km à l'Est de l'océan Atlantique. Elle jouit d'un climat de type océanique doux, légèrement nuancé de continentalité, avec un printemps arrosé et un été chaud. L'analyse des températures d'une part, de la pluviosité d'autre part, aide à préciser cette idée générale. L'essentiel des données provient de la station météorologique de Châteauroux-Déols, distante d'une trentaine de kilomètres de PALLUAU SUR INDRE, complétées par quelques éléments issus de celle de Buzançais.

Températures (T)

La température moyenne annuelle est de 10,7°C, valeur relativement élevée à l'échelle régionale. Les températures s'inscrivent dans une fourchette variant entre 3,3°C pour le mois de janvier, et 18,8°C. On relève 52 jours de gelée par an.

°C	JAN	FEV	MAR	AVR	MAI	JUI	JUI	AOU	SEP	OCT	NOV	DEC
T°mini	1	1	3	5	8	11	13	13	11	7	4	2
T°maxi	6	8	11	15	19	22	25	24	21	16	10	7

Températures minimales et maximales à la station de Buzançais (Source : Météo France)

L'ensoleillement moyen avoisine les 21% sur une année.

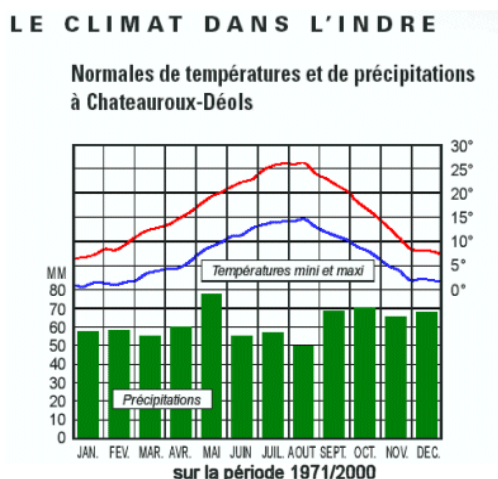
Précipitations (P)

La répartition de la pluviométrie est relativement homogène sur toute l'année. Ainsi avec 720 mm de précipitations moyennes annuelles, la pluviométrie est inférieure à la moyenne nationale (800 mm). Le mois de plus forte pluviométrie est novembre avec 67 mm, le plus sec est avril avec seulement 45 mm.

P (mm)	JAN	FEV	MAR	AVR	MAI	JUI	JUI	AOU	SEP	OCT	NOV	DEC	Total
Châteauroux	66	67	67	52	68	58	50	57	65	58	68	66	742
Buzançais	66	62	64	45	66	59	53	56	59	57	67	66	720

*Précipitations mensuelles pour les stations de Châteauroux et de Buzançais
(Source : Météo-France)*

Les pluies sont plus abondantes en hiver, même si le mois de mai présente une pluviométrie élevée qui contraste avec le mois d'avril plus sec (le mois de mai est le plus pluvieux à Châteauroux). On dénombre 154 jours par an de pluie, 48 jours avec brouillard, 18 avec neige.



*Diagramme ombrothermique de la station de Châteauroux
(Source : Météo France)*

Autres données météorologiques

▪ **Les vents**

Les vents dominants ouest, sud-ouest puis nord-est sont généralement faibles à modérés et souvent porteurs de pluies.

- ***L'insolation***

La durée d'insolation varie de 1840 à 1880 heures.

- ***Les orages***

Un service de Météo France, fournit les données permettant d'apprécier le risque orageux local, notamment, par le niveau « kéraunique ». Cet indicateur correspond au nombre de jours par an où l'on entend gronder le tonnerre. Cet indicateur grossier permet d'identifier des secteurs plus orageux que d'autres. Le niveau kéraunique de 14,5 jours par an à la station de Châteauroux-Déols de Météo France est inférieur à la moyenne nationale de 20 jours par an. La densité de foudroiement de 0,58 impacts/km²/an est inférieure à la moyenne nationale de 1,20 impacts/km²/an.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I - LE PATRIMOINE PAYSAGER

La commune de PALLUAU SUR INDRE fait partie de la région agricole du « Boischaut Nord » et reste marquée par la présence de la vallée de l'Indre et la topographie accentuée de son territoire communal.

D'après « l'Atlas des Paysages de l'Indre » élaboré par la Direction Départementale de l'Équipement (DDE) en juillet 2004, la commune de PALLUAU SUR INDRE appartient à l'unité paysagère des « Gâtines de l'Indre ». Cet ouvrage en donne la description suivante :

« Si le paysage hésite entre Champagne berrichonne et Boischaut méridional... Si la ligne d'horizon se tend, se creuse, disparaît puis émerge à nouveau, comme sur une mer houleuse... Si la terre suit, docile, les rythmes longs et calmes, saccadés ou plus nerveux des multiples respirations du relief ... Si la terre se moque ouvertement du ciel, si elle fait mine de laisser filer l'horizon et pourtant absorbe en ses multiples textures tout envol ... alors, probablement êtes vous dans les Gâtines de l'Indre... »

Source : p 98 de « l'Atlas des Paysages de l'Indre »

D'une manière générale, ce paysage joue avec les reliefs en modelant les terrains occupés essentiellement par des cultures, sans pour autant procurer de vues importantes sur l'horizon. En effet, ce paysage se compose essentiellement de formes arrondies présentant à l'observateur plusieurs motifs depuis un même lieu. Une colline cultivée peut être en contact avec une autre boisée, sans que l'on puisse depuis un point donné déterminer une limite nette entre ces deux entités. Comme dans un décor de théâtre, les éléments visuels se superposent et jouent avec les différents plans (*premier plan, plan intermédiaire et arrière-plan*).

« Ici un arbre isolé sur fond de coteau labouré, ici encore un champ sur fond de lisière forestière, là un bosquet sur fond de champs ou une vigne sur fond de forêt, là encore la végétation dense d'un bord de rivière sur fond de coteau ».

Source : p 99 de « l'Atlas des Paysages de l'Indre »

Enfin, le maillage bocager et les cultures constituent un élément important de ce paysage où les parcelles cultivées et les haies se côtoient encore.

En se basant sur la topographie et les différents types d'occupation des sols, les trois entités paysagères qui suivent, ont ainsi pu être identifiées.

Département de l'INDRE

Commune de
PALLUAU-SUR-INDRE

OCCUPATION DES SOLS

Echelle : 1/30 000

LEGENDE

— Limite communale

— Cours d'eau

● Plan d'eau

— Route et chemin

--- Chemin de fer

■ Zone urbanisée

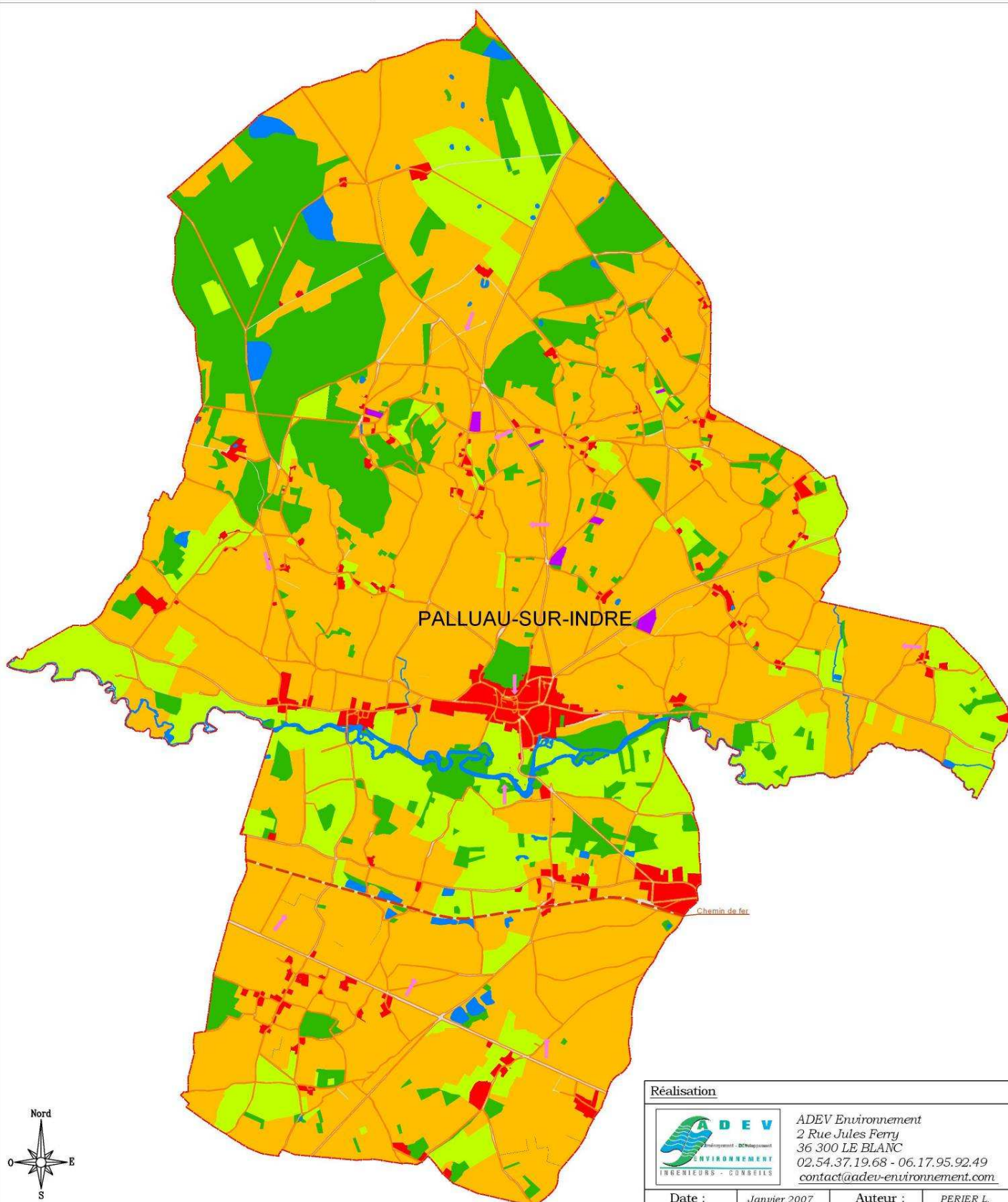
■ Zone à dominance de culture

■ Zone à dominance de prairie

■ Vigne

■ Zone boisée

← Axe de vue



Réalisation



ADEV Environnement
2 Rue Jules Ferry
36 300 LE BLANC
02.54.37.19.68 - 06.17.95.92.49
contact@adev-environnement.com

Date :

Janvier 2007

Auteur :

PERIER L.

Les entités paysagères

L'Indre et les coteaux constituent des éléments de coupure qui délimitent nettement les entités paysagères de la commune. A ces deux éléments naturels s'ajoutent la ligne de chemin de fer et la RD 943 qui, au sud du territoire, marque le passage de la vallée de l'Indre à la Brenne.

ATLAS DES PAYSAGES DE L'INDRE LES GRANDES UNITES PAYSAGERES



A - BOISCHAULT MERIDIONAL

A1 - Pays des arènes
A2 - Plaine de M2
A3 - Pays des châtillonniers
A4 - Vallée de la Creuse

B - BRENNES

B1 - Brenne des dunes
B2 - Brenne des bords
B3 - Brenne Bretonne
B4 - Vallée de la Creuse
B5 - Vallée de Brenne

C - CAMPAGNE BRETONNE

C1 - Campagne, plaine d'Issoudun
C2 - Campagne, vallée de l'Indre
C3 - Campagne, plaine d'Ardenne
C4 - Châteauneuf

D - PAYS BLANCOIS

E - GATINES DE L'INDRE

E1 - Gâtine de Valençay
E2 - Gâtine d'Azay-le-Ferron
E3 - Vallée de l'Indre
E4 - Plaine d'Escaillé
E5 - Pays de Bazelle
E6 - Vallée du Cher

Source : « Atlas des Paysages de l'Indre »
DDE de l'Indre et DIREN Centre

La vallée de l'Indre

L'Indre s'impose comme l'élément naturel le plus emblématique des paysages de la commune. La vallée de l'Indre constitue l'entité structurante des paysages de PALLUAUX SUR INDRE. Marquée par des altitudes basses (inférieures à 150 m), cette vallée comprend l'Indre ainsi que le ruisseau de Roulin, son affluent.

Outre son intérêt paysager, elle constitue un territoire propice aux implantations humaines. Le bourg de PALLUAUX ne déroge pas à la règle qui prévaut à l'échelle du Boischaut Nord avec une implantation à proximité de l'Indre, légèrement en surplomb afin de se mettre à l'abri des soubresauts de la rivière.

L'Indre, au tracé sinueux et bordé d'une végétation hydrophile dense renforcent le caractère pittoresque des paysages de la commune. La faible déclivité de son cours l'oblige à décrire de nombreux méandres dans lesquels s'insère une végétation multiforme. Aux peupleraies par trop rectilignes, succèdent une ripisylve plus organique qui épouse fidèlement les rivages de la rivière. Cette végétation s'immisce dans un parcellaire de prairies verdoyantes délimitées par des haies tantôt arbustives tantôt arborées. Dans cette espace de faire valoir de l'eau émergent de nombreux

labours qui cohabitent avec quelques prairies mises en pâturage.



L'Indre et ses berges

Les prairies sont présentes dans les espaces non occupés par les labours et les massifs boisés. Ces prairies sont des habitats pour de nombreuses espèces animales et végétales et ont à ce titre un rôle fondamental à jouer dans le maintien de la biodiversité. Les prairies sont souvent associées à des haies situées en limite de parcelle. Le maillage des haies contribue au cloisonnement des paysages et constitue des couloirs de circulation potentiels pour la faune sauvage.

La part des prairies dans la Surface Agricole Utilisée communale a régressé de plus de 25% entre 1979 et 2000. De nombreuses prairies ont été remplacées par des étangs et des labours. Les prairies sont également menacées par un processus naturel d'enfrichement qui a pour effet de diminuer la biodiversité de ces milieux. Le seul moyen d'entretenir et de garantir l'ouverture des milieux prairiaux est de les maintenir en pâturages.

Les coteaux

Les coteaux qui bordent la vallée de l'Indre sont principalement composés de parcelles cultivées, accompagnées d'arbres isolés, de bosquets et de haies. Les terrains présentent des pentes qui peuvent être relativement importantes.



Parcelles en pente cultivées

Cette entité intermédiaire, aux formes généralement vallonnées, assure la jonction entre la vallée de l'Indre et les secteurs de plateau. Le contact entre la vallée et le plateau se fait par le biais de versants parfois abrupts (au niveau du bourg) parfois doux et progressifs.

Le plateau

Cette dernière entité correspond à la partie haute du territoire communal, situé au nord, avec des altitudes supérieures à 170 m. Placé en position de promontoire, ce site domine la vallée de l'Indre dans la partie située en bordure de coteaux.

Le plateau se caractérise par un paysage de Boischaut où les vastes étendues cultivées laissent une place de choix aux haies et à quelques massifs boisés. Ici, les labours par leur disposition et leur superficie, s'inspirent largement du modèle champenois (larges mailles). L'ensemble consiste en des paysages dominés par la céréaliculture au relief doucement vallonné où quelques éléments (arbres isolés, haies, bosquets) viennent briser la monotonie des lieux. Le réseau viaire épouse les replis du relief.

Le coteau qui surplombe au nord la vallée de l'Indre offre des panoramas intéressants sur le sud du territoire communal où l'on devine le maillage régulier des labours.



Point de vue dominant la vallée

Cette entité paysagère se compose de trois sous-ensembles :

- Une partie recouverte par les bois et notamment le « Bois de Paray » situé au nord-ouest du territoire communal.
- L'autre partie, plus central, marquée par un paysage plus ouvert composé de parcelles cultivées avec des pentes relativement faibles. Cette partie du territoire accueille de nombreux plans d'eau et notamment les étangs les plus importants de la commune : les étangs de la Cholerie, de Piégu et des Chaumes.
- L'extrême sud de la commune se caractérise par des paysages qui présentent de vastes étendues cultivées et dépourvues de haies. Ces paysages emprunts de monotonie sont de temps à autres entrecoupées de bois.

Enjeux :

Les caractéristiques des différentes entités paysagères doivent être valorisées :

- Sur le plateau, les alignements d'arbres et les bois constituent les seuls repères visuels et doivent à ce titre être le plus possible préservés.
- Sur les coteaux et en vallée de l'Indre, une attention particulière devra être portée au maintien du maillage bocager et de la ripisylve car ces éléments contribuent à la richesse des paysages ainsi qu'au ralentissement de l'érosion due au ruissellement.

Département de l'INDRE

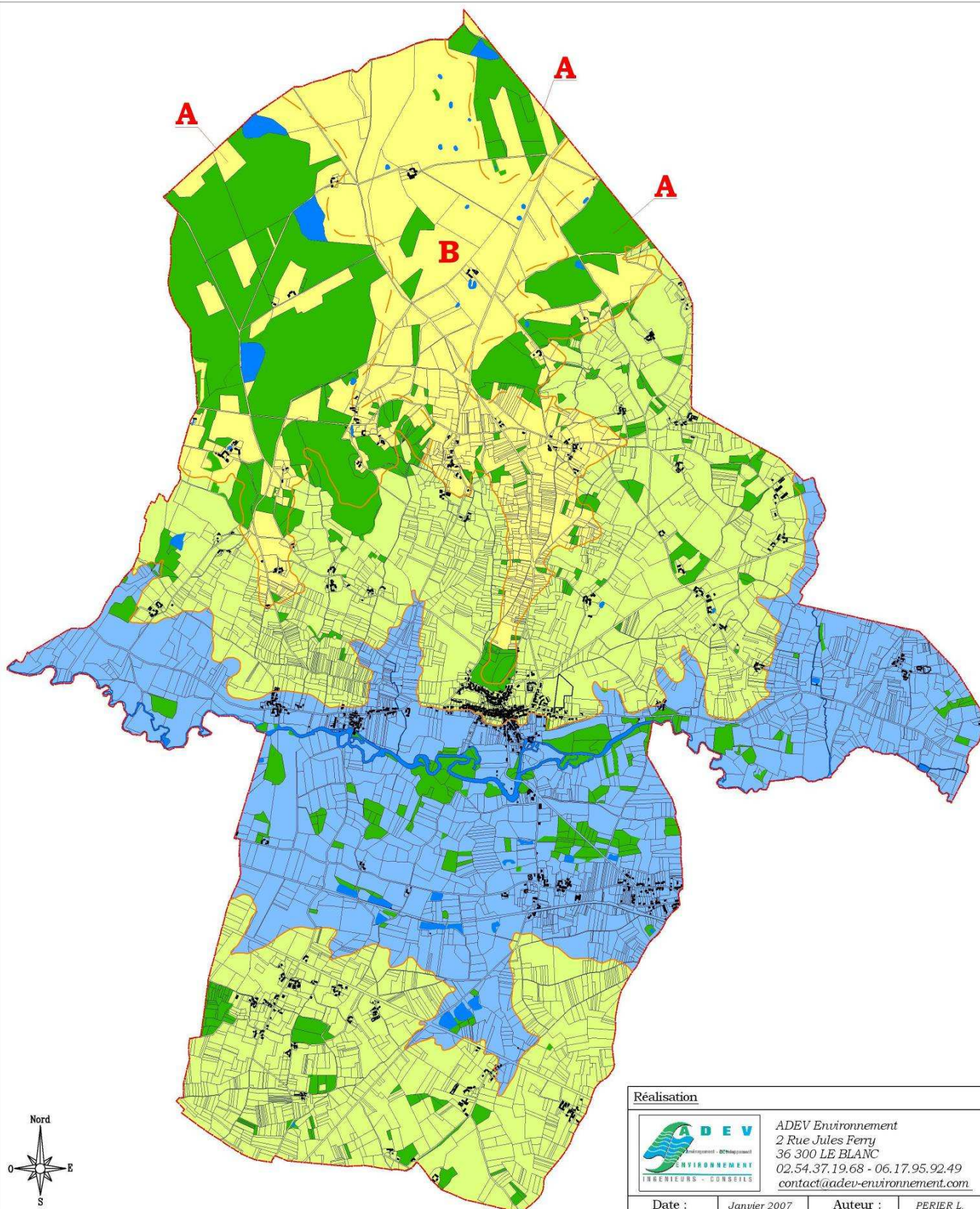
Commune de PALLUAU-SUR-INDRE

ENTITES PAYSAGERES

Echelle : 1/30 000

LEGENDE

- | | |
|--|--|
|  Limite communale |  Entité n°1 : Vallée de l'Indre et du ruisseau de Relin caractérisée par un milieu humide composé de nombreuses prairies (<i>Altitudes < 115m</i>) |
|  Cours d'eau |  Entité n°2 : Coteaux bordants la vallée de l'Indre composés essentiellement de parcelles cultivées |
|  Plan d'eau |  Entité n°3 : Promontoire dominant la vallée de l'Indre (<i>Altitudes supérieures à 170m</i>) : |
|  Route et chemin | - A : paysage dominé par les bois |
|  Espace boisé | - B : paysage plus ouvert composé de parcelles cultivées |



Réalisation



ADEV Environnement
2 Rue Jules Ferry
36 300 LE BLANC
02.54.37.19.68 - 06.17.95.92.49
contact@adev-environnement.com

Date :

Janvier 2007

Auteur :

PERIER L.

II – LE PATRIMOINE BIOLOGIQUE

Les zonages techniques et réglementaires

PALLUAU SUR INDRE présente des milieux naturels tout à fait remarquables qui font l'objet de différents inventaires et zonages de protections.

Natura 2000

Natura 2000 est un projet communautaire visant à constituer sur le territoire européen un réseau de sites abritant des habitats naturels ainsi que des espèces animales ou végétales qui sont menacées ou en voie de raréfaction, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales qui s'y attachent. Cette appellation regroupe l'ensemble des espaces désignés en application des directives « Oiseaux » et « Habitats ».

La directive « Habitats » du 21 mai 1992 promeut la conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvage. Elle prévoit la désignation par arrêté ministériel de Zones Spéciales de Conservation (ZSC) qui se substitueront aux actuels Sites d'Importance Communautaire.

D'une superficie totale de 1 047 hectares pour le département de l'Indre, le SIC se structure en plusieurs petites entités réparties sur 22 communes, dont PALLUAU SUR INDRE. L'ensemble du site s'inscrit dans une vallée essentiellement composée de prairies bocagères inondables parsemées de mares temporaires. En plusieurs endroits, la vallée est surplombée de coteaux où s'ouvrent d'anciennes carrières souterraines occupées par des chauves-souris hivernantes.

La commune est aujourd'hui concernée par 4 entités du site Natura 2000 représentant 53 ha.

Afin d'améliorer la cohérence écologique du zonage, une procédure d'extension va être mise en œuvre.

Le nouveau périmètre, qui représentera environ 100 ha sur la commune de PALLUAU SUR INDRE, étendra le périmètre à l'ensemble du lit mineur de l'Indre, une partie du parc du château et en ajoutant une cavité située rue du Lavoir et des parcelles localisées au lieu dit « Les Communaux ».

Les inventaires menés dans le cadre de l'élaboration du document d'objectifs ont permis de recenser sur la commune 4 habitats et 10 espèces d'intérêt communautaire dont une prioritaire, en gras dans le texte.

Il s'agit par ordre décroissant d'enjeu de conservation, pour les habitats :

- Des forêts mixtes de chênes, d'Ormes et de frênes bordants l'Indre (1.4 ha), enjeu fort ;
- Des tourbières basses alcalines (1ha), enjeu moyen ;
- Des prairies de fauche à Sanguisorbe (0.5ha), enjeu moyen ;
- Des eaux courantes et végétation aquatique associée (21,37 ha), enjeu faible ;

Et pour les espèces, toujours par ordre décroissant en terme d'enjeu :

- Du Triton crêté (*Triturus cristatus*), enjeu fort ;
- Du Grand Rhinolophe (*Rhinolophus ferrumequinum*), enjeu fort ;
- Du Petit Rhinolophe (*Rhinolophus hipposideros*), enjeu fort ;
- Du Murin à oreilles échancrées (*Myotis emarginatus*), enjeu fort ;
- De la Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*), enjeu fort ;
- De la Cordulie à corps fin (*Oxygastra curtisii*), enjeu fort ;
- Du **Pique Prune (*Osmoderma eremita*)**, enjeu fort ;

- Du Lucane Cerf-volant (*Lucanus cervus*), enjeu moyen ;
- Du Castor (*Castor fiber*), enjeu moyen ;
- De la Bouvière (*Rhodeus amarus*), enjeu moyen.

Les enjeux liés aux habitats sont certes forts mais la superficie des secteurs concernés reste limitée.

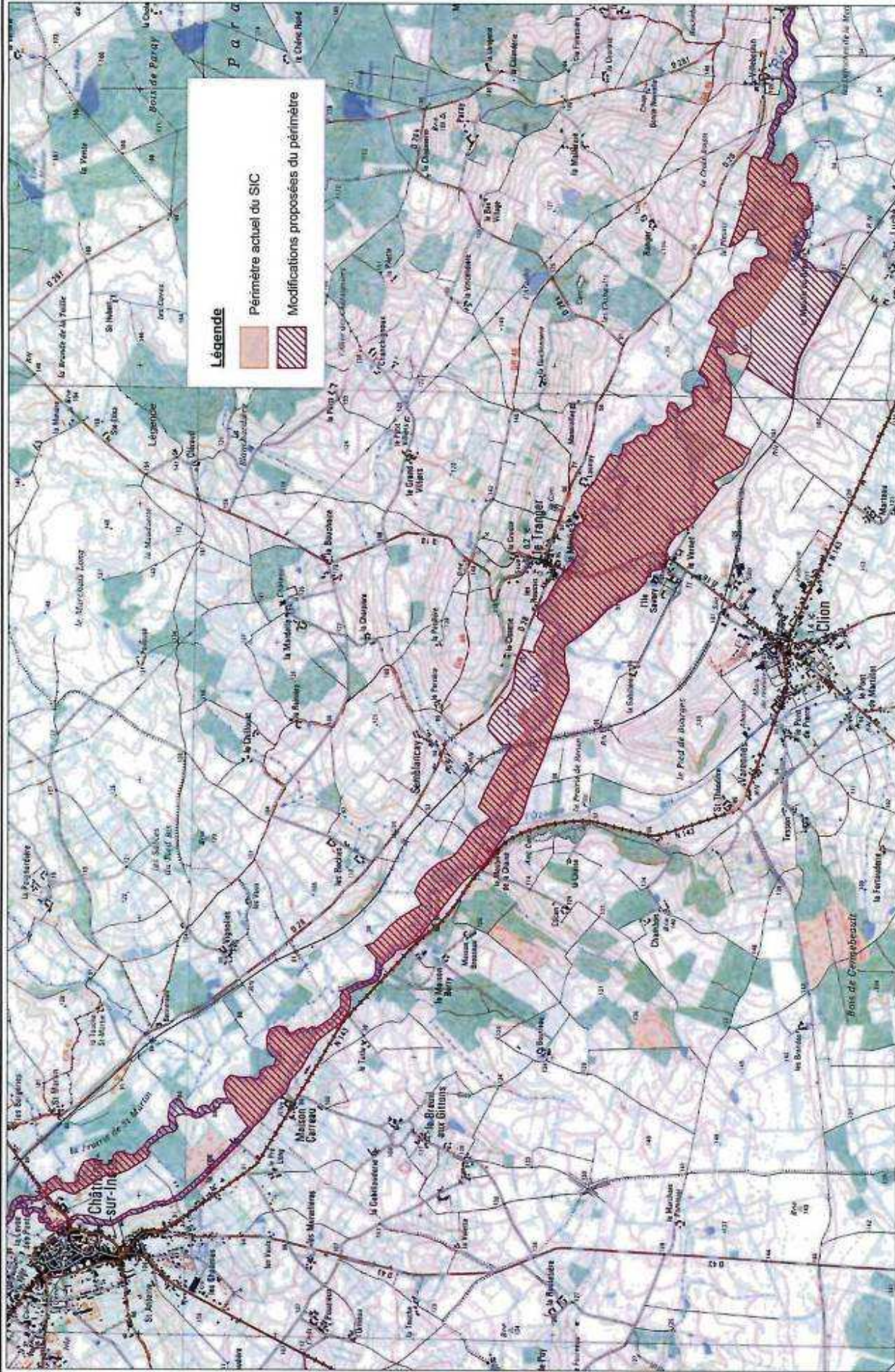
En terme d'espèces, les enjeux portent sur des groupes taxonomiques bien différents mais dont les habitats se recoupent parfois.

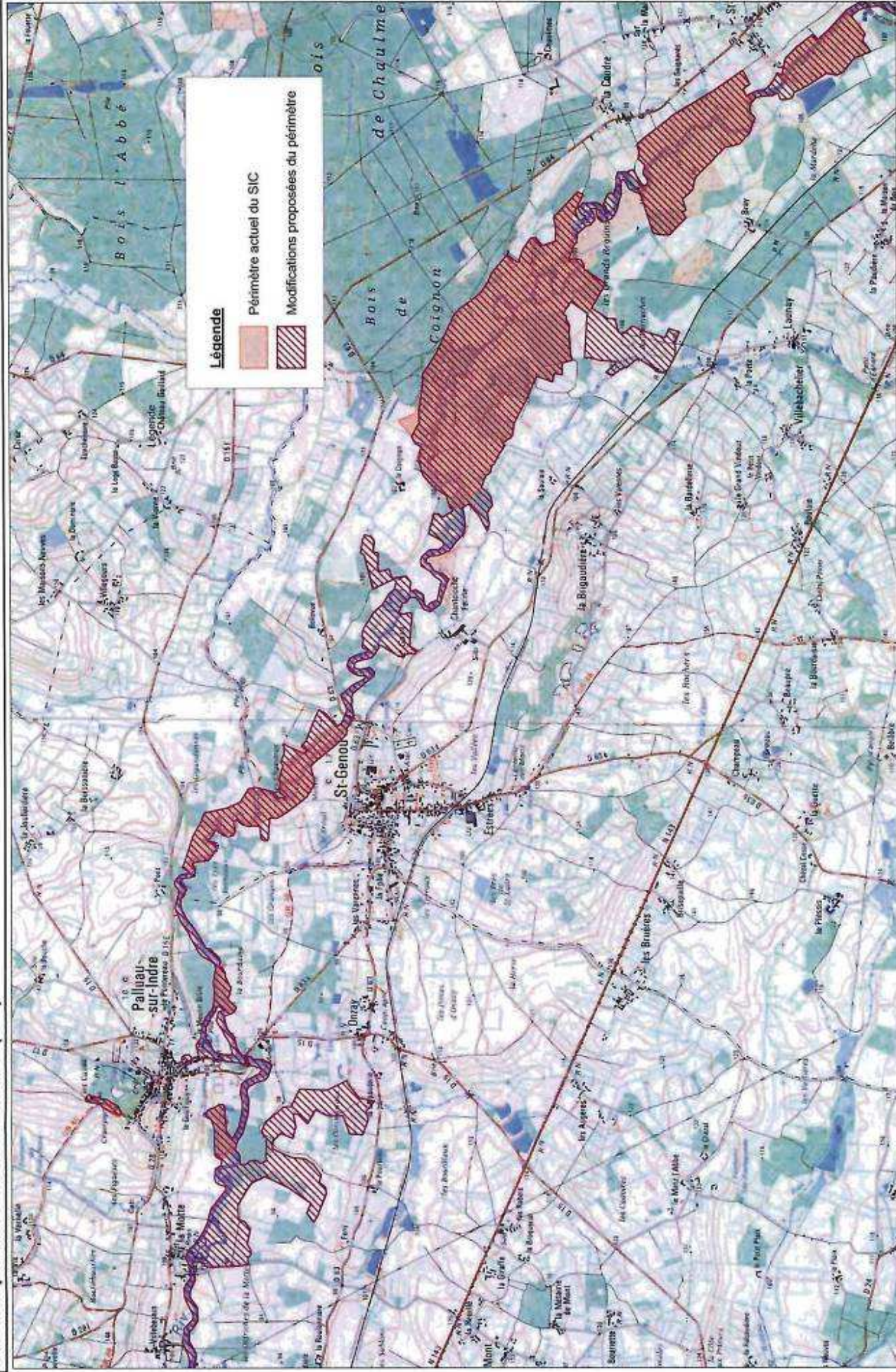
Les mares (Triton crêté), les bras morts (Triton crêté et Cistude d'europe), la ripisylve et les haies (Pique-prune et Cordulie à corps fin) ainsi que les cavités (chauves-souris) sont des milieux qu'il convient de préserver afin de conserver les espèces à valeur patrimoniale forte qu'ils abritent.

En conclusion, la préservation d'un site Natura 2000 dans les documents d'urbanisme se justifie par :

- l'obligation générale de préservation des écosystèmes (Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme et L.122-1 du Code de l'Environnement),
- le principe de précaution au regard de l'obligation, posée par les directives européennes, de maintenir le site Natura 2000 dans un état de conservation favorable, en évitant toute atteinte significative à l'intégrité du site,
- l'application de la procédure d'évaluation environnementale prévue aux articles L.121-10 et suivants et R.121-14 et suivants du Code de l'Urbanisme en présence d'un site Natura 2000 sur le territoire communal.

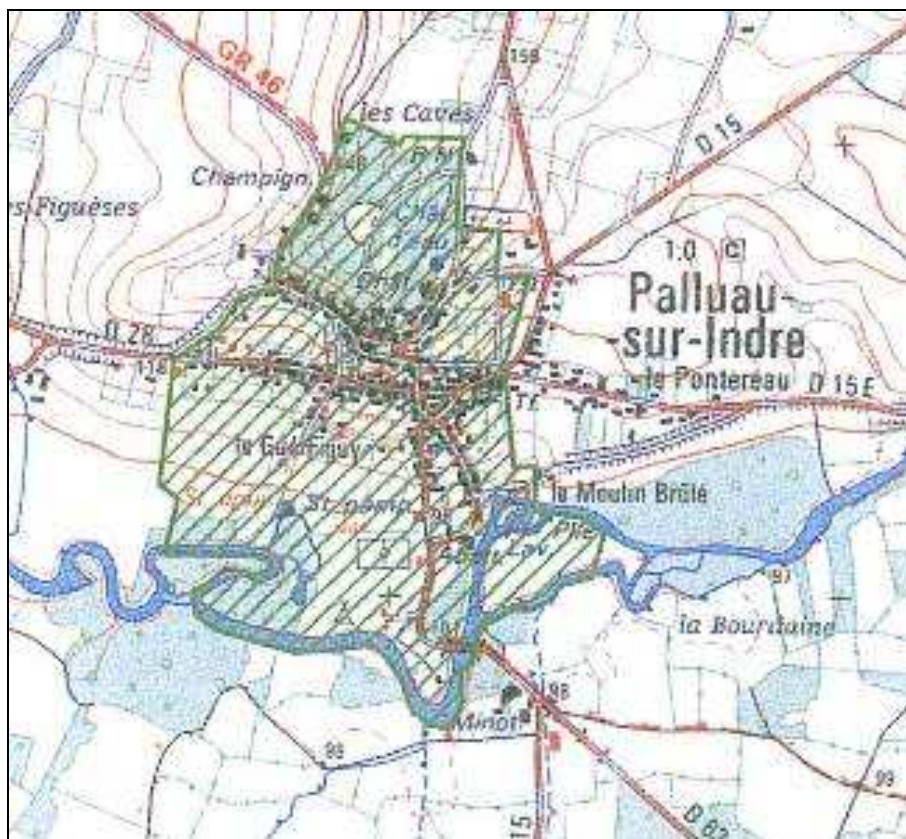
Situé en grande partie en zone inondable, le site NATURA 2000 doit être préservé de tout projet d'urbanisation. De même, toute opération d'aménagement située à proximité immédiate de ce site risquant de mettre en péril son équilibre écologique doit également être proscrite.





Le site inscrit au titre de la loi du 2 mai 1930

Le « village de PALLUAU SUR INDRE » a été inclus en site inscrit par l'arrêté ministériel du 15 décembre 1959. Recouvrant une superficie de 74 hectares, celui-ci concerne la quasi-totalité du bourg, l'intégralité du parc du château et s'étend vers les bords de l'Indre.



Localisation du site inscrit (Source : DIREN Centre)

Les projets qui s'inscrivent dans le périmètre de ce site devront respecter les procédures prévues par les articles L.341-1 et R.341-9 de Code l'Environnement : information de l'administration et avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

La ZNIEFF de « La Brenne »

La Direction Régionale de l'Environnement fait état de la présence de la Zone Naturelle d'Intérêts Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II² : n°3001 « Brenne », sur la commune de PALLUAU. Cette ZNIEFF concerne l'ensemble de l'espace situé au sud de la RD 943. Ce zonage est en cours de révision et un nouveau zonage est en cours de validation par le Muséum Nationale d'Histoire Naturelle.

² Les ZNIEFF de type 2 sont des ensembles géographiques de vaste superficie, riches et peu modifiés, dont les équilibres généraux doivent être préservés.

Le futur zonage ZNIEFF, s'appuiera sur la ZNIEFF Brenne existante et :

- une nouvelle ZNIEFF de type I « Cavité d'hivernage de chiroptères du secteur de PALLUAU SUR INDRE (16 ha). La ZNIEFF, essentiellement centrée sur le parc du château englobe des habitations dans sa partie sud. Toutefois, il convient de rappeler que son objet porte sur les cavités du sous-sol. L'inclusion des maisons au sud permet néanmoins un effet mémoire (certains individus de chauves-souris sont susceptibles d'hiverner dans les caves de ces maisons).
- Une nouvelle ZNIEFF de type II « Moyenne Vallée de l'Indre » de 480 ha située de part et d'autre de la vallée de l'Indre.

L'objectif de ce zonage dit "technique" est d'inventorier les espaces naturels dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces végétales ou animales rares et/ou menacées.

La prise en compte d'une zone dans l'inventaire ZNIEFF ne lui confère aucune protection réglementaire. Cependant, il appartient à la commune de veiller à ce que les documents d'aménagement assurent sa pérennité, comme le stipule l'article 1 de la loi du 10 juillet 1976 sur la protection de la nature, l'article 35 de la loi du 7 janvier 1983 sur les règles d'aménagement et l'article 1 de la loi du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement.

Les ZNIEFF sont des outils de connaissance permettant une meilleure prévision des incidences des aménagements et des nécessités de protection de certains ensembles fragiles. La nécessité de consulter cet inventaire lors de l'élaboration de tout projet est d'ailleurs rappelée par la circulaire du ministre aux préfets du 14 mai 1991, d'autant que certaines espèces protégées peuvent être présentes dans le périmètre de la ZNIEFF.

Par ailleurs, la présence de la ZNIEFF « Brenne » est révélatrice d'un enjeu environnemental de portée supracommunale qui doit être pris en compte lors de l'élaboration des documents d'urbanisme de la commune.

Espaces boisés et maillage bocager

La commune dispose d'un maillage bocager relativement important (haies, bosquets, arbres isolés) et de quelques bois, notamment au nord du territoire communal tel que le « Bois de Paray ».



Bois et arbres remarquables (Source : ADEV Environnement)

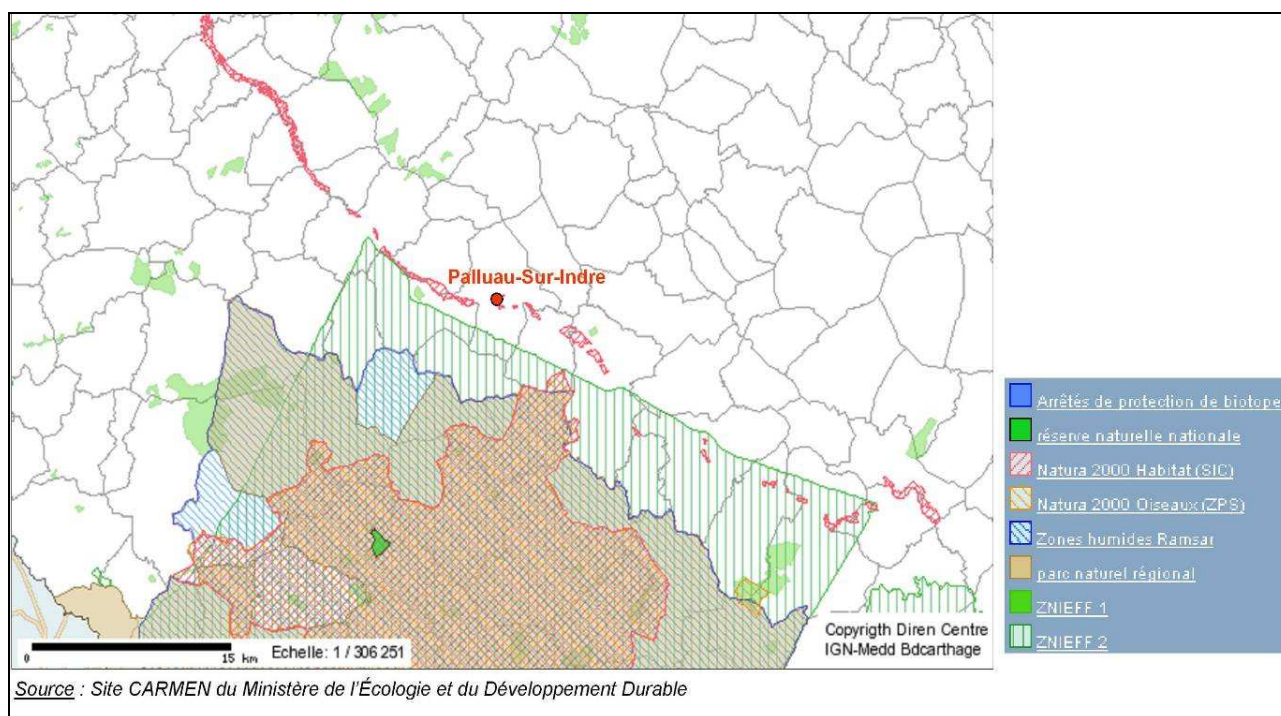
Les bois peuvent être protégés dans le cadre des dispositions édictées par les articles L.130-1, L.130-2 et R.130-6 du Code de l'Urbanisme et de l'arrêté préfectoral DDA n°389.778-3574 du 3 octobre 1978.

Cependant, compte tenu de la servitude importante que représente le classement des espaces boisés, il conviendra d'avoir une réflexion préalable dans un souci de cohérence avec la fonction de chaque entité.

Certains éléments remarquables pourront être identifiés et protégés en vertu de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme. En application de l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU en application de l'article L.123-1-5 7° doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Enjeux :

- Conservation des habitats naturels remarquables (prairies riveraines des cours d'eau, ripisylve, bois, haies) qui abritent des espèces sensibles et parfois rares.
- Prise en compte des contraintes réglementaires inhérentes au site inscrit et au site Natura 2000 lors de futures opérations aménagements qui pourraient donner lieu au lancement d'une procédure d'évaluation environnementale visant à évaluer l'incidence du projet sur les habitats naturels en place.



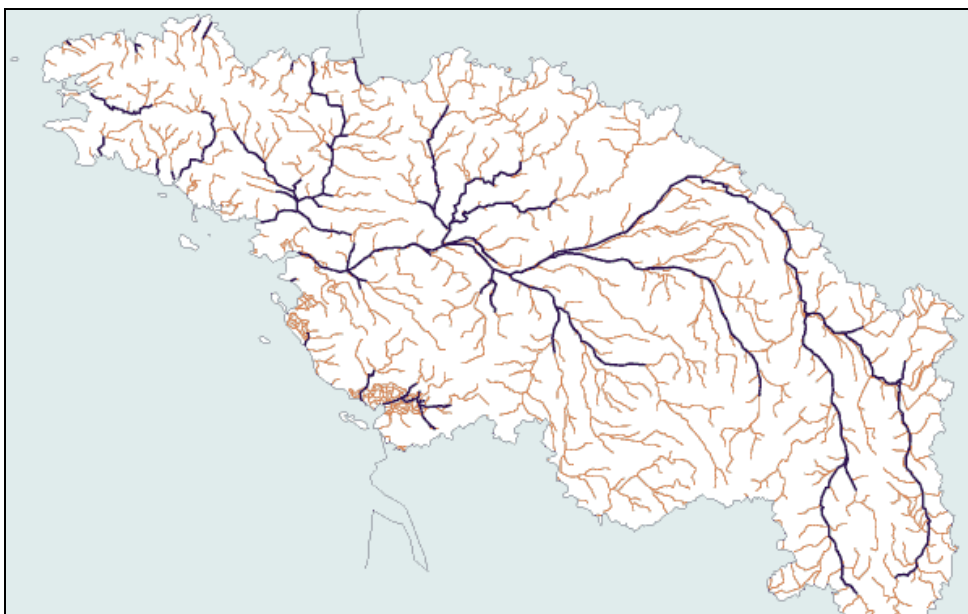
Les milieux aquatiques

Le SDAGE est directement inspiré des documents d'urbanisme existants (Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme, Plan d'Occupation des Sols). Le premier SDAGE Loire-Bretagne a été adopté en 1996.

Il comprend un état de la connaissance et des lieux, un diagnostic formulé à partir de cet état des lieux et la définition de 7 objectifs vitaux que s'assigne le bassin :

- Gagner la bataille de l'alimentation en eau potable.
- Poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface.
- Retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer.
- Sauvegarder et mettre en valeur les zones humides.
- Préserver et restaurer les écosystèmes littoraux.
- Réussir la concertation, notamment avec l'agriculture.
- Savoir mieux vivre avec les crues.

Ces mesures se présentent sous trois formes : des dispositions qui correspondent à des objectifs majeurs, des recommandations et des appels qui soulignent des faits ou des législations.



*Zone d'application du SDAGE Loire-Bretagne
(Source : Agence de l'Eau Loire-Bretagne)*

En application de la loi du 21 avril 2004 qui transpose la directive cadre sur l'eau, le SDAGE est en cours de révision afin d'intégrer les objectifs environnementaux nouveaux définis par la directive :

- L'atteinte d'un bon état des eaux en 2015.
- La non détérioration des eaux de surface et des eaux souterraines.
- La réduction ou la suppression des rejets toxiques.
- Le respect des normes et objectifs dans les zones où existe déjà un texte réglementaire ou législatif national ou européen.

La végétation riveraine des cours d'eau

L'eau est omniprésente dans le paysage de PALLUAU de par la présence de nombreux étangs et cours d'eau. Cet élément participe grandement à la richesse biologique des milieux naturels de la commune.

La végétation qui borde le cours de l'Indre constitue au même titre que les prairies, des milieux où la biodiversité est élevée.

Cette végétation rivulaire est principalement constituée d'espèces hydrophiles (aulnes, frênes, ormes) qui présentent un intérêt biologique majeur. Les racines de la ripisylve constituent en effet des abris et des sources de nourriture pour la faune aquatique. La ripisylve permet également de maintenir les berges et de ralentir les crues. Les végétaux, le sol et les micro-organismes constituent un filtre contre les intrants utilisés par l'agriculture. Par ailleurs, la végétation rivulaire forme un couloir qui permet la circulation des animaux.

Enjeux :

- Préserver l'ensemble des milieux aquatiques et la qualité générale des eaux, dans le respect du SDAGE Loire-Bretagne.
- Conserver la végétation rivulaire qui a un rôle bénéfique en matière de maintien de la qualité physico-chimique des eaux superficielles.
- Limiter les rejets d'effluents dans l'Indre et ses affluents, en assurant une bonne prise en charge des eaux pluviales sur les coteaux.

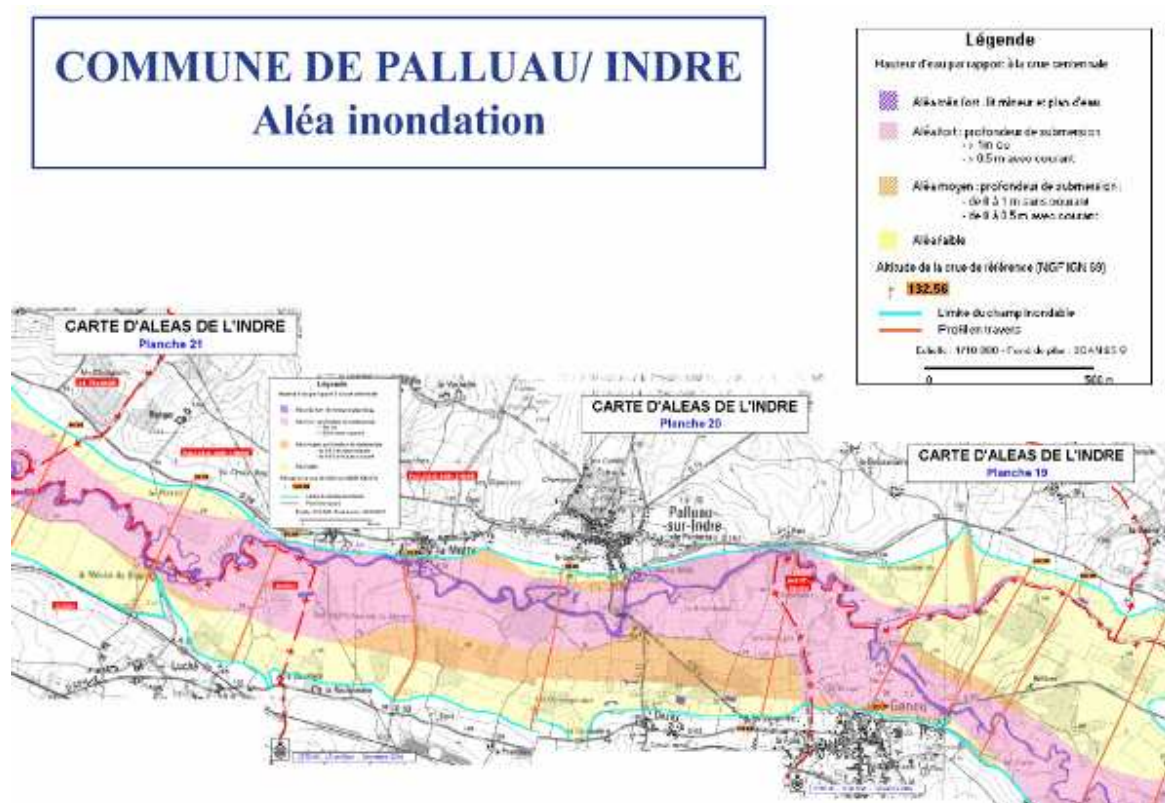
III – LES RISQUES NATURELS

La commune de PALLUAU SUR INDRE figure dans la liste des communes concernées par les risques naturels et technologiques du Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) approuvé par arrêté préfectoral du 21 février 2007 au titre des risques inondations et retrait-gonflement des argiles.

Le risque inondation

La commune de PALLUAU SUR INDRE était couverte par un plan des surfaces submersibles (PSS) approuvé par décret en date du 19 avril 1974 et qui valait Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

Le Préfet de l'Indre a mis en révision le présent PSS par l'arrêté préfectoral n°2179 datant du 31 juillet 2002 et un PPRI hors Communauté d'Agglomération Castelroussine (CAC) a été approuvé (arrêté préfectoral n° 2007-12-0232 en date du 14 janvier 2008). Celui-ci sera annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique.



Cartographie du risque d'inondation (Source : Atlas des zones inondables)

Le Préfet de l'Indre rappelle que :

- Les zones inondables non urbanisées aux aléas forts ne peuvent recevoir aucune construction nouvelle, à l'exception d'équipements publics qui ne pourraient trouver leur place ailleurs ou d'activités liées à l'agriculture, au tourisme et aux loisirs, à condition de ne pas entraver l'écoulement des eaux ou l'expansion des crues.
- Dans les autres zones inondables déjà urbanisées, les zones bâties devront être délimitées au plus près des constructions existantes.

Le terrain de camping nommé : « Rosières » situé à proximité de l'Indre se trouve en zone inondable. Les exploitants du terrain doivent donc se conformer aux prescriptions réglementaires visant à assurer l'information, l'alerte et l'évacuation des usagers.

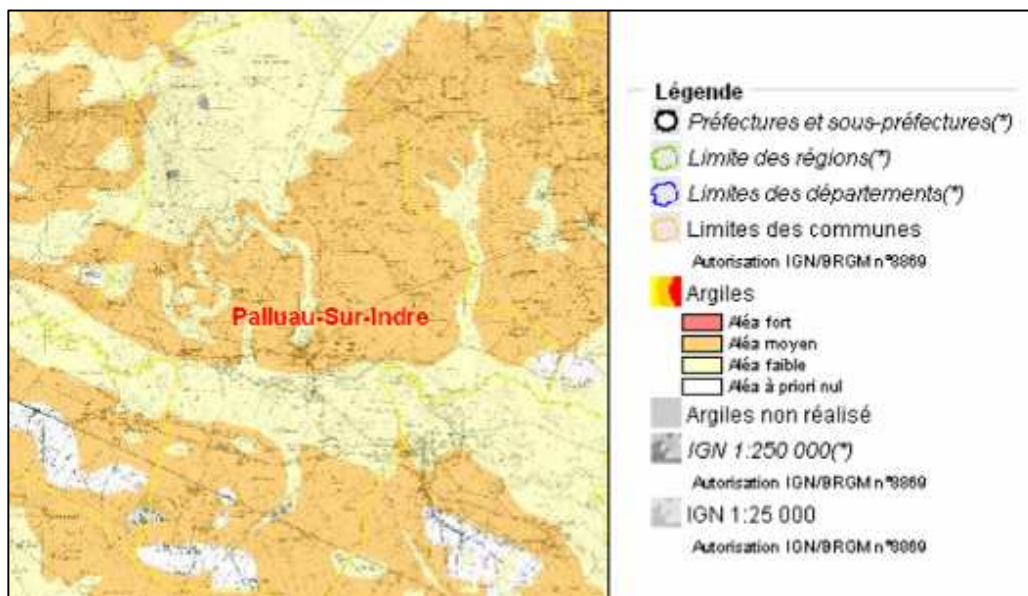
Enjeu :

Le risque « inondation » est à intégrer dans l'élaboration du projet communal dans un souci de préservation du libre écoulement des eaux et de protection des habitations et des personnes. Ce risque constitue une importante contrainte pour l'extension du bourg vers le sud.

Les secteurs situés en aléas faible et moyen pourraient toutefois être mis en valeur par le biais d'aménagements légers (parcours de santé, aire de pique-nique, etc.) allant dans le sens d'une réappropriation des bords de l'Indre par la population locale.

Le risque « sécheresse » (retrait-gonflement des argiles)

Ce risque est lié à la conjonction d'une nature géologique sensible et de la présence d'eau qui provoquent des mouvements de terrain différentiels liés à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La quasi-totalité du territoire communal est concernée par ce risque, dit « risque sécheresse ». Si celui-ci ne figure pas dans le DDRM, il fait néanmoins l'objet d'un plan de prévention des risques « sécheresse » (PPRS) prescrit par l'arrêté préfectoral n°2001-E-1600 du 18 juin 2001 et approuvé depuis par arrêté préfectoral n°2008-05-0182 du 23 mai 2008.



Extrait de la carte des aléas de retrait et de gonflement des argiles dans l'Indre ([Source : www.prim.net](http://www.prim.net))

L'aléa sur la commune va de moyen à faible. Seulement quelques zones situées au sud, ne sont pas concernées par ce risque (aléa a priori nul).

Par délibération du 1^{er} juin 2006, le conseil municipal a émis un avis favorable sur le projet de plan de prévention des risques naturels qui a permis de définir un règlement exposant des mesures de préventions à mettre en œuvre en particulier au niveau des enjeux d'aménagement.

Ce risque n'empêche pas l'urbanisation mais nécessite le respect d'un certain nombre de prescriptions constructives destinées à assurer la longévité des constructions situées sur des terrains exposés au phénomène de retrait-gonflement des argiles. Le règlement précédemment cité devra être consulté dans le cadre de toute nouvelle opération de construction sur le territoire de la commune.

En ce qui concerne les risques sismiques, la totalité du territoire communal (comme l'ensemble du département de l'Indre) est classé en zone 2, dite zone de « sismicité faible » par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010. Les dispositions correspondantes en matière de règles de construction sont applicables depuis le 1^{er} mai 2011.

Enjeu :

- Les risques « sécheresse » et « sismique » imposent le respect d'un certain nombre de prescriptions techniques en matière de construction.

IV – MUTATIONS DE L'ENVIRONNEMENT ET NUISANCES

Les exploitations agricoles

La commune compte actuellement 27 exploitations agricoles sur son territoire. Le règlement sanitaire départemental et les arrêtés préfectoraux pris en application des arrêtés ministériels du 29 février 1992 fixent les distances minimales d'implantation des bâtiments d'élevage par rapport au droit des tiers.

Pour tenir compte des possibilités d'extension des élevages en place, mais aussi afin de préserver le cadre de vie du voisinage, une distance de 100 m de recul par rapport aux habitations des tiers a été imposée lors de la délimitation des zones constructibles. Ces distances d'implantation assez contraignantes ont pour objet de permettre à tout éleveur d'agrandir son élevage en restant en conformité avec la législation sur les établissements classés.

En application des dispositions de la loi d'orientation agricole n°99-574 du 9 juillet 1999, ces mêmes exigences d'éloignement sont imposées à tout projet de construction à usage d'habitation ou professionnel situé à proximité de bâtiments agricoles existants et soumis à permis de construire.

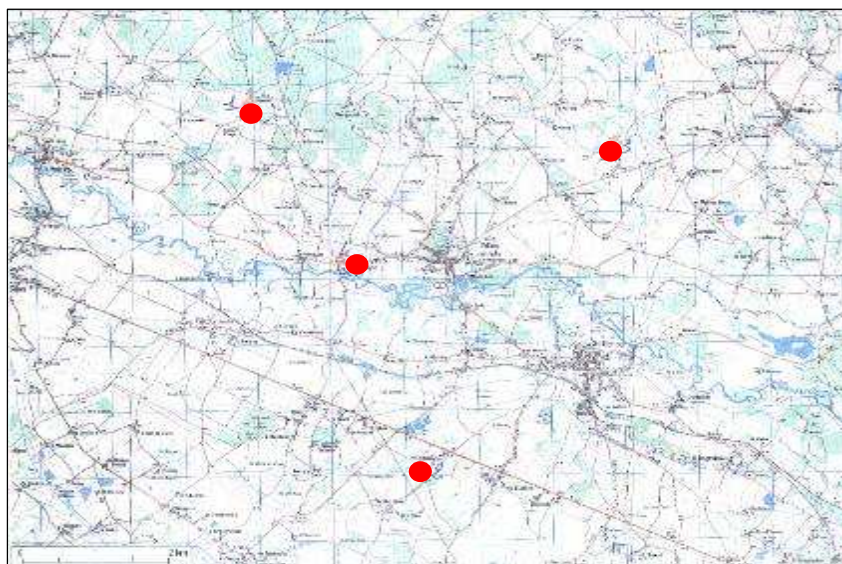
Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

La Préfecture de l'Indre confirme la présence de 4 ICPE soumises à déclaration sur le territoire communal de PALLUAU SUR INDRE :

- Établissement 1 : M. AUDIN Marcelle – La Chaumette PALLUAU – ICPE soumise à déclaration pour des chiens. Cet établissement n'aurait plus aucune activité depuis 2009 !
- Établissement 2 : GAEC BENOIT – Les Augères PALLUAU – ICPE soumise à déclaration pour des bovins.
- Établissement 3 : GAEC FERAND – La Petite Violière PALLUAU – ICPE soumise à déclaration pour des bovins.
- Établissement 4 : HUET Pascal – La Motte PALLUAU – ICPE soumise à déclaration pour des chiens.

Ces installations sont susceptibles d'engendrer des nuisances et des risques. Il convient de ménager des zones tampons autour de ce type d'établissement afin de les tenir à l'écart des zones habitées. La présence de ces ICPE institue un périmètre d'éloignement allant de 50 à 100 mètres (selon les exploitations) par rapport aux habitations. Cette distance réglementaire, entre les bâtiments d'élevage et annexes des installations classées et les habitations des tiers, est définie par l'arrêté ministériel du 7 février 2005.

Rappelons également que l'article 5.8.4 de l'arrêté ministériel du 7 février 2005, fixant les prescriptions applicables aux élevages soumis à la législation des ICPE prévoit à ce jour une distance d'éloignement des parcelles d'épandage par rapport aux habitations, stades et campings agréés, allant de 10 à 100 mètres en fonction du délai d'enfouissement après épandage.



Localisation des ICPE (Source : Préfecture de l'Indre)

Enjeux :

- Préserver et pérenniser les exploitations agricoles en leur laissant la possibilité de s'étendre et en faisant appliquer le principe d'antériorité.
- Maintenir une cohabitation harmonieuse entre agriculteurs et tiers dans les hameaux et les écarts.

La Route Départementale n°943

Les marges de recul

Depuis l'arrêté préfectoral du 21 décembre 2005, l'ex RN n°143 a été intégrée au réseau routier départemental par délibération du Conseil Général du 18 janvier 2006. Celle-ci porte désormais le nom de RD n°943.

La loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1997, a modifié l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme. Ce nouvel article appelé « amendement Dupont » instaure de nouvelles marges de recul en bordure des axes à grande circulation. Son objectif est d'inciter les collectivités publiques et en particulier les communes, à préciser leurs projets de développement et à éviter une extension non maîtrisée de l'urbanisation.

La RD n°943 est classée voie à grande circulation. En conséquence, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD n°943, sauf exceptions prévues à l'article du Code précité.

« Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières*
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières*
- aux réseaux d'intérêt public*
- aux bâtiments d'exploitation agricole*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension de constructions existantes. »

Les nuisances sonores

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit modifiée et incluse dans le Code de l'Environnement (articles L 571 - 1 à 26) vise à renforcer la prévention des nuisances d'une part et à contraindre l'occupation des sols d'autre part quand la nuisance ne peut être évitée.

L'arrêté préfectoral n°2001-E-2252 du 9 août 2001 porte recensement et classement des principaux axes de transports terrestres bruyants du département de l'Indre. Un tronçon d'infrastructure se situe sur la commune de PALLUAU SUR INDRE. Il s'agit de l'ensemble de la RD n°943 classée en catégorie 3 prévoyant une largeur des secteurs affectés par le bruit de 100 m de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

Le décret d'application de la précédente loi datant du 9 janvier 1995 rend obligatoire le report du périmètre des secteurs affectés par le bruit dans les documents graphiques du PLU et la mention dans les annexes de l'existence de secteurs affectés par le bruit et des prescriptions d'isolement acoustique pour tout nouveau bâtiment (conformément aux décrets 95-20 et 95-21 visés dans l'arrêté du 14 décembre 2001).

Enjeu :

- Respect des règles en matière d'implantation des bâtiments le long de la RD n°943 classée voie à grande circulation.

La ligne de chemin de fer

La commune est traversée dans sa partie Sud par une ligne de chemin de fer située entre la RD n°943 et l'Indre. Il s'agit de la ligne dite de « *Joué-Lès-Tours à Châteauroux* » qui est aujourd'hui inutilisée : le trafic voyageurs s'est interrompu au début des années 1970, le transport de marchandises a perduré jusqu'en 1990.

Cette ligne de chemin de fer fait l'objet d'une servitude d'utilité publique (code T1).

V – LA GESTION DE L'EAU ET DES DECHETS

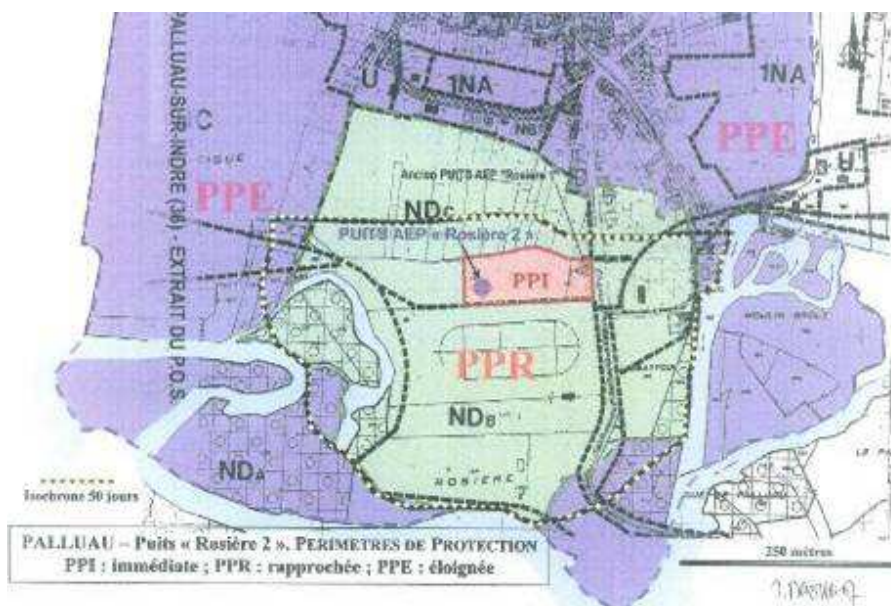
La gestion de la ressource "Eau"

La fourniture en eau

Pour son alimentation en eau potable, la commune dispose d'un captage appelé « Rosière 2 » qui prélève l'eau destinée à la consommation humaine dans la nappe des alluvions quaternaires de l'Indre. Des périmètres de protection de ce captage ont été définis par un hydrogéologue agréé.

Le périmètre de protection éloigné englobe l'ensemble de la moitié Sud du bourg jusqu'à la vallée de l'Indre.

Situé au sud du bourg, le captage : « Rosière 2 » est protégé par des périmètres de protection définis par un hydrogéologue agréé. Ces périmètres ont fait l'objet d'une enquête publique relative à la déclaration d'utilité publique (DUP), qui s'est achevée le 9 juin 2006. Ils ont été déclarés d'utilité publique par arrêté datant du 29 janvier 2007. Ceux-ci seront donc inscrits sur la liste des servitudes grevant le territoire communal.



*Délimitation des périmètres de protection du captage
(Source : Rapport hydrogéologique – RASPLUS L.)*

- Le périmètre de protection immédiate (PPI)

Ce périmètre est constitué par les parcelles n°190p³ et 191 de la Section BC. Aucune activité n'est tolérée dans le périmètre de protection immédiate, sauf entretien régulier des matériels et des surfaces. Toutes les mesures empêchant l'accès aux installations de pompage doivent être étudiées et prises.

- Le périmètre de protection rapproché (PPR)

Il recouvre, à peu de chose près, l'aire entourée par l'isochrone 50 jours. Dans ce périmètre sont interdits :

- Le forage des puits et l'exploitation de carrières, à ciel ouvert ou souterraines, l'ouverture d'excavation de quelque nature que ce soit. Les deux puits atteignant la nappe de la craie turonienne un peu en amont du puits de l'ancien n°1 pourront être utilisés pour l'arrosage, à condition d'être bien protégés pour éviter toute pénétration de polluant dans la nappe.
- Le dépôt d'ordures ménagères et de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux de la nappe.

³ p = pour partie.

- L'installation de canalisations de réservoirs et de dépôts d'hydrocarbures, de produits chimiques et d'eaux usées. L'assainissement prévu sera conduit à son terme.
- Dans le cas où la teneur en nitrates de l'eau du puits de « Rosière 2 » dépasserait la limite réglementaire, l'épandage d'engrais ou d'autres matières fertilisantes. La modification des pratiques agricoles sur les affleurements du Turonien serait aussi demandée.
- Le pacage des animaux, dont le seuil est supérieur à 1,4 UGB⁴/ha/an en moyenne.

- **Le périmètre de protection éloigné (PPE)**

Dans ce périmètre, les mesures préconisées dans le précédent périmètre (PPR) pourront être soumises à réglementation.

Le traitement des eaux usées

Le traitement d'une partie des eaux usées est géré par le Syndicat intercommunal pour la gestion de l'assainissement autonome dans l'Indre.

La commune s'est récemment dotée d'un schéma directeur d'assainissement (SDA) dont l'élaboration était pilotée par la DDAF. Le zonage d'assainissement a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 9 mars 2005.

La majeure partie du bourg est d'ores et déjà couverte par un réseau d'assainissement collectif de type séparatif. En revanche, les constructions situées dans les hameaux disposent de systèmes d'assainissement individuels.

La prise en charge des eaux pluviales

Au vu des conditions topographiques de la commune, une réflexion doit être menée sur la prise en charge des eaux pluviales, préalablement à la définition des zones d'urbanisation future. Dans certains secteurs pentus, l'urbanisation pourrait être limitée en raison de la présence de passages d'eau importants. Dans d'autres secteurs, l'implantation de nouvelles constructions pourrait nécessiter la réalisation de dispositifs de rétention à la parcelle.

Le traitement des déchets

La commune adhère au SIVOM à la carte de Châtillon-sur-Indre qui prend en charge la gestion et le traitement des ordures ménagères.

Les ordures ménagères et les déchets ultimes sont stockés à la déchetterie de Châtillon-sur-Indre.

Enjeux :

- Respecter les périmètres de protection du captage AEP « Rosière 2 » visant à limiter les risques de pollution accidentelle de la nappe aquifère.

⁴ Unité Gros Bovin

- Limiter l'urbanisation dans les secteurs sensibles d'un point de vue hydraulique ou conditionner leur ouverture à l'urbanisation à la création d'ouvrages (bassins de retenue, noues, etc.)
- Assurer une bonne prise en charge des eaux pluviales et usées, notamment sur les coteaux qui bordent la vallée de l'Indre, de manière à limiter les rejets dans le milieu récepteur.
- Les choix d'urbanisation affichés dans le PLU doivent être cohérents avec les orientations du schéma directeur d'assainissement. C'est pourquoi les nouvelles zones d'urbanisation doivent être définies en tenant compte du dimensionnement des réseaux existants et ce pour chaque bassin-versant.

VI – LE PATRIMOINE BATI

PALLUAU SUR INDRE possède un riche patrimoine bâti hérité d'un passé prestigieux. Ce patrimoine a longtemps contribué à la renommée de la commune et constitue encore aujourd'hui son principal atout de développement.

Le patrimoine bâti de PALLUAU prend des formes très diverses : il peut s'agir de monuments et de grandes bâtisses dont l'intérêt patrimonial est depuis longtemps reconnu pour des motifs historiques ou culturels, autant que d'éléments bâtis d'intérêt plus local.

Le patrimoine bâti d'intérêt national

Le château

Le château qui domine le bourg de PALLUAU a été édifié aux XII, XV et XVI^{ème} siècles. Il a été classé à l'inventaire des monuments historiques par arrêté du 4 mai 1944. Les éléments faisant l'objet du classement sont plus particulièrement la toiture, la chapelle et la tour du château. La partie la plus ancienne du château est sa tour sur la plate-forme de laquelle Philippe-Auguste planta la bannière de France lorsqu'en 1188 il eut emporté d'assaut PALLUAU sur les anglais qui l'occupaient.

La chapelle, de style gothique, est située sur l'aile du château qui subsiste. Elle est décorée de fresques représentant la vierge, dues à un artiste italien du XVI^{ème} siècle. Plus tard, la famille de Montbel, propriétaire en 1763 et leurs descendants les de Velard, entreprirent de grands travaux de modernisation et créèrent le parc à l'anglaise.



L'église Saint-Sulpice (ancienne collégiale Sainte-Menehould)

Cet édifice construit aux XII, XIV, XV et XVI^{ème} siècles a été classé à l'inventaire des monuments historiques le 4 septembre 2006.

Le prieuré Saint-Laurent

Cette ancienne église a été construite aux XI, XII et XV^{ème} siècles et classée à l'inventaire des monuments historiques par arrêté du 7 mars 1945.



La procédure réglementaire de protection des édifices classés concerne « les immeubles dont la conservation présente, du point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public ». Ceux-ci peuvent être classés parmi les monuments historiques, en totalité ou en partie, par les soins du ministre chargé de la culture (Article 1^{er}). La procédure de protection est initiée par les services de l'Etat (Direction Régionale des Affaires Culturelles) soit au terme d'un recensement systématique, soit à la suite d'une demande (propriétaire de l'immeuble ou tiers : collectivité locale, association, etc.).

Le classement est prononcé par arrêté du ministre en charge des monuments historiques et constitue une servitude d'utilité publique portant à la fois sur la protection des monuments historiques inscrits et classés et de leurs abords.

L'immeuble classé ne peut être détruit ou déplacé, même en partie, ni faire l'objet d'un travail de restauration, de réparation ou de modification quelconque, si l'autorité compétente n'y a donné son consentement. Il ne peut être cédé (donné, vendu, légué, etc.) sans que le ministre en soit informé (Article 8 de la loi de 1913).

Cette servitude implique l'avis de l'Architecte des bâtiments de France pour toutes les modifications apportées à ces édifices et pour toutes modifications apportées au mode d'utilisation du sol, ainsi qu'aux constructions covisibles avec le monument dans un rayon de 500 mètres autour de ces bâtiments (Article 1^{er} modifié de la loi de 1913).

Le patrimoine bâti d'intérêt local

Outre le patrimoine figurant à l'inventaire des monuments historiques, la commune compte un ensemble d'éléments présentant un intérêt patrimonial avéré au niveau local.

Parmi ce patrimoine d'intérêt local, on distingue des grandes bâtisses qui sont autant de vestiges de l'Histoire de PALLUAU. On y inclut également le « petit patrimoine » autrement appelé patrimoine vernaculaire. Souvent considéré comme dénué de valeur historique, ce patrimoine local n'a jamais fait l'objet de protections particulières. Il reflète néanmoins une façon de vivre et des pratiques qui se sont transmises et ont évolué dans le temps. Ces éléments de patrimoine sont des marqueurs de l'identité culturelle de la commune qu'il convient de préserver.

Le patrimoine culturel

Les croix et calvaires

De nombreuses croix, d'apparences diverses, sont disséminées sur le territoire communal, le plus souvent à l'intersection des voies de communication.

La chapelle Bonne Nouvelle

Cette chapelle a été reconstruite en pierre locale aux environs de 1880. Elle fut initialement édifiée, selon la légende, sur ordre d'une jeune fille au retour des croisades de son bien-aimé. Elle renferme divers objets précieux et constitue un lieu de pèlerinage.

Les châteaux et maisons bourgeoises

Plusieurs grandes bâtisses se démarquent par leur intérêt architectural, dont :

- Le domaine de Paray (XV-XIX^{ème} siècles).
- Le manoir de la Joubardière (XV-XVI^{ème} siècles), sur la route de Villegouin, fut l'état-major de la Vendée de PALLUAU.
- Le manoir de Villebernin (XVII-XIX^{ème} siècles).
- Le manoir de La Vix (XVII^{ème} siècle).

Les fermes de caractère

La commune compte de nombreuses fermes isolées qui présentent un intérêt architectural indéniable (ex : La Malleraye). Il s'agit souvent de corps de ferme en activité mais aussi de résidences principales ou secondaires restaurées par des non agriculteurs. D'autres corps de ferme d'intérêt patrimonial, tombés en désuétude, pourraient faire l'objet d'une restauration en vue d'une occupation par des tiers.

Ces bâtiments sont souvent de grande taille et dotés de toits à deux pans longs recouverts de tuiles plates. La volumétrie des bâtiments agricoles est généralement simple à l'image de l'ensemble du bâti traditionnel berrichon. Certaines exploitations arborent des chaînages d'angle en brique rouge ou en pierre calcaire. Le matériau de maçonnerie le plus utilisé pour les bâtiments agricoles est le moellon parfois recouvert d'enduit. L'emploi du tuffeau pour la maçonnerie de certaines bâtisses rappelle que PALLUAU se situe aux confins de la Touraine et du Berry.

Le patrimoine vernaculaire

Les fours à pain

La présence de fours à pain était quasiment systématique dans les habitations traditionnelles des XVIII^e et XIX^e siècles. Pour leur construction, on utilisait les mêmes matériaux que pour la maison : pierre locale, tuile et brique. Les fours à pain sont le plus souvent accolés à l'habitation, contre un pignon et protégés par un appentis ou une chambre de four.

Les escaliers extérieurs

Ces éléments du bâti permettaient d'accéder au grenier grâce à une ouverture en pignon. L'espace situé en-dessous des escaliers étaient souvent occupé par un poulailler ou une soue.

Les épis de faîtage

Largement répandus à PALLUAU depuis le Moyen-âge, ces éléments architecturaux constituent parfois la seule ornementation des habitations traditionnelles.

Les porches et portails

On en trouve que dans quelques domaines et souvent les plus importants (ex : Paray). Ils marquent l'entrée du domaine ou de l'espace cultivé.

Le patrimoine rural lié à l'eau

Les éléments bâtis liés à l'eau sont nombreux sur la commune. Quatre types d'ouvrages peuvent être distingués :

- Les puits. La commune conserve de nombreux puits. La majorité des puits sont à usage individuel. Ils sont principalement localisés dans les cours de ferme. On note également la présence de puits collectifs au centre de certains hameaux.
- Les moulins (La Motte fossoyée sur l'Indre).
- Les lavoirs.
- Les fontaines.

La grande majorité du patrimoine recensé ci-dessus appartient à des propriétaires privés ce qui de fait, limite les possibilités de protection et de mise en valeur.

Néanmoins, rappelons que conformément à l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, **le PLU peut délimiter « [...] monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour des motifs d'ordre culturel, historique, écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».**

Dans les ensembles patrimoniaux ainsi délimités, **les démolitions même partielles nécessitent l'obtention d'un permis de démolir.**

Le bourg de PALLUAU SUR INDRE

Développement

Le bourg constitue la principale entité urbaine de la commune. Dominé par le château, il s'est initialement développé sur un flanc de colline et surplombe les méandres de l'Indre. Le noyau du bourg se caractérise par des ruelles étroites et curvilignes qui forment un réseau dense autour de l'église Saint-Sulpice.

A l'époque classique, l'urbanisation s'est poursuivie de manière linéaire au sud du noyau ancien et donne lieu à la création de la rue Basse. Les terrains bordant les voies d'accès du bourg sont occupés dès la fin du XIX^{ème} siècle.

Au cours de l'époque contemporaine, quelques constructions récentes se sont édifiées fort heureusement sur les franges du bourg ancien, soit sous forme de maisons individuelles construites au fil des opportunités foncières, soit dans le cadre d'opérations groupées.

Morphologie

L'aspect général du bourg de PALLUAU a été façonné par sa situation de promontoire qui lui a valu son inscription en site inscrit. En effet, le caractère unique du relief est à l'origine de la morphologie générale du bourg de PALLUAU. Par terrasses successives, les constructions se sont adossées autour du château et de l'église Saint-Sulpice. Les rues principales qui suivent les courbes de niveau, relient l'ensemble du bourg, tandis que les rues secondaires, perpendiculaires conduisent au château et à l'église.

On constate aussi que les parcelles se sont adaptées au relief : elles suivent la pente dans leur longueur et sont essentiellement longues et rectangulaires.

L'implantation traditionnelle des constructions se fait en limite de parcelles parfois en recul mais d'une façon générale, elle constitue un front bâti assez homogène qui témoigne de son adaptation à la topographie. Les rares discontinuités dans ce front bâti sont comblées par la présence de clôtures en alignement sur rue. Les lignes de façades sont généralement parallèles aux courbes de niveau.

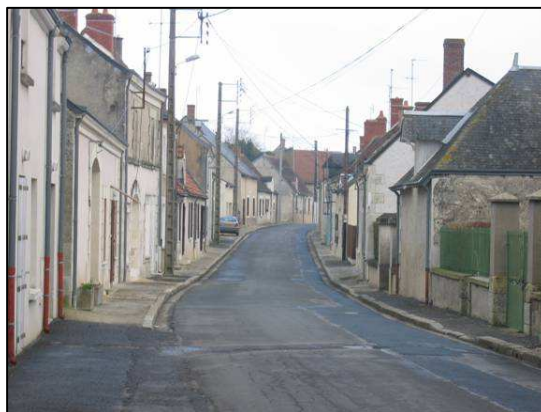
A l'inverse, les constructions pavillonnaires caractérisées par une implantation au centre la parcelle, sans réelle adaptation au terrain montrent bien cette rupture avec la tradition urbaine de PALLUAU. Les pentes caractéristiques sont souvent inférieures à 45° et les maisons sont souvent de plain-pied ; même si on observe aussi des maisons à deux étages.

L'emploi de la petite tuile plate pour les couvertures reste majoritaire dans le bourg. La tuile mécanique et l'ardoise, introduite plus tardivement, sont également très présentes dans le bourg.

De nombreux bâtiments arborent des éléments caractéristiques de l'architecture traditionnelle (escaliers à perron, chaînages d'angle, lucarnes, épis de faîtage). Ces éléments architecturaux contribuent à la cohérence du bourg et devront être préservés et mis en valeur lors des futures restaurations. Seule la conservation de cette homogénéité permettra au bourg d'affirmer son identité.



La rue Basse (partie récemment requalifiée)



La rue Basse



Ruelle aux abords de l'église Saint-Sulpice



Vue sur le château depuis la rue Haute



Le bourg tel qu'il est perçu depuis la RD 15



Enjeux :

- Préserver la volumétrie générale en favorisant l'adaptation des bâtiments à la topographie.
- Préserver l'homogénéité du bourg en conservant les caractéristiques architecturales du bâti (perrons, escaliers extérieurs, portes cochères, etc.).
- Etendre le bourg avec parcimonie et dans le respect des cônes de vue.
- Conserver la perspective offerte depuis l'entrée du bourg par la RD 15.

- Apporter un traitement qualitatif aux entrées de bourg qui doivent être considérées comme des vitrines.
- Sauvegarder et mettre en valeur le bâti d'intérêt patrimonial situé dans les hameaux et les écarts.
- Favoriser la réhabilitation des constructions anciennes.

Les options envisageables pour l'extension du bourg

Le diagnostic a mis l'accent sur le caractère remarquable du bourg qui lui est conféré par son édification sur un site de promontoire et par la qualité architecturale et l'homogénéité de ses habitations. Par conséquent, l'extension de l'urbanisation dans le bourg devra être très encadrée.

Plusieurs secteurs sont potentiellement urbanisables au sein du bourg et à ses alentours mais certains d'entre eux sont soumis à des contraintes particulièrement fortes en raison de l'absence de réseaux et/ou de la présence de paysages remarquables à préserver.

Les secteurs situés à l'est du bourg et ayant fait l'objet d'une zone NA dans le POS apparaissent comme des pistes à privilégier pour l'extension du bourg. Outre le fait qu'ils sont desservis ou facilement raccordables aux réseaux, l'urbanisation de ces secteurs ne serait pas préjudiciable à l'harmonie d'ensemble du bourg. Par ailleurs, ils offrent un bon potentiel constructible qu'il conviendra de quantifier en terme de logements potentiellement réalisables.

D'autres secteurs d'extension de l'urbanisation ont été envisagés, soit parce qu'ils sont déjà desservis par les réseaux, soit parce qu'ils sont situés dans la continuité du tissu urbain existant.

Les parcelles situées sur le flanc Nord de la rue des Petits Champs constituent une réserve foncière intéressante quoique de superficie limitée, qui a l'avantage d'être située à l'intérieur du tissu du bourg. Toutefois, au vu de sa situation au pied du bourg, de la multiplicité des propriétaires et de la configuration et de l'usage des lieux, unique accès aux jardins des habitations de la rue basse, l'urbanisation de ce secteur a été gelée en créant un sous secteur spécifique de jardins.

Les secteurs situés à l'ouest du bourg sont très visibles depuis la vallée de l'Indre et les principaux axes de communication. Un développement peu maîtrisé de ces secteurs pourrait modifier l'aspect général du bourg. Ils devront donc faire l'objet d'une attention particulière en terme d'architecture et d'agencement en vue de favoriser l'intégration des nouvelles habitations au tissu existant. Les zones constructibles maintenues seront limitées au comblement des « dents creuses »

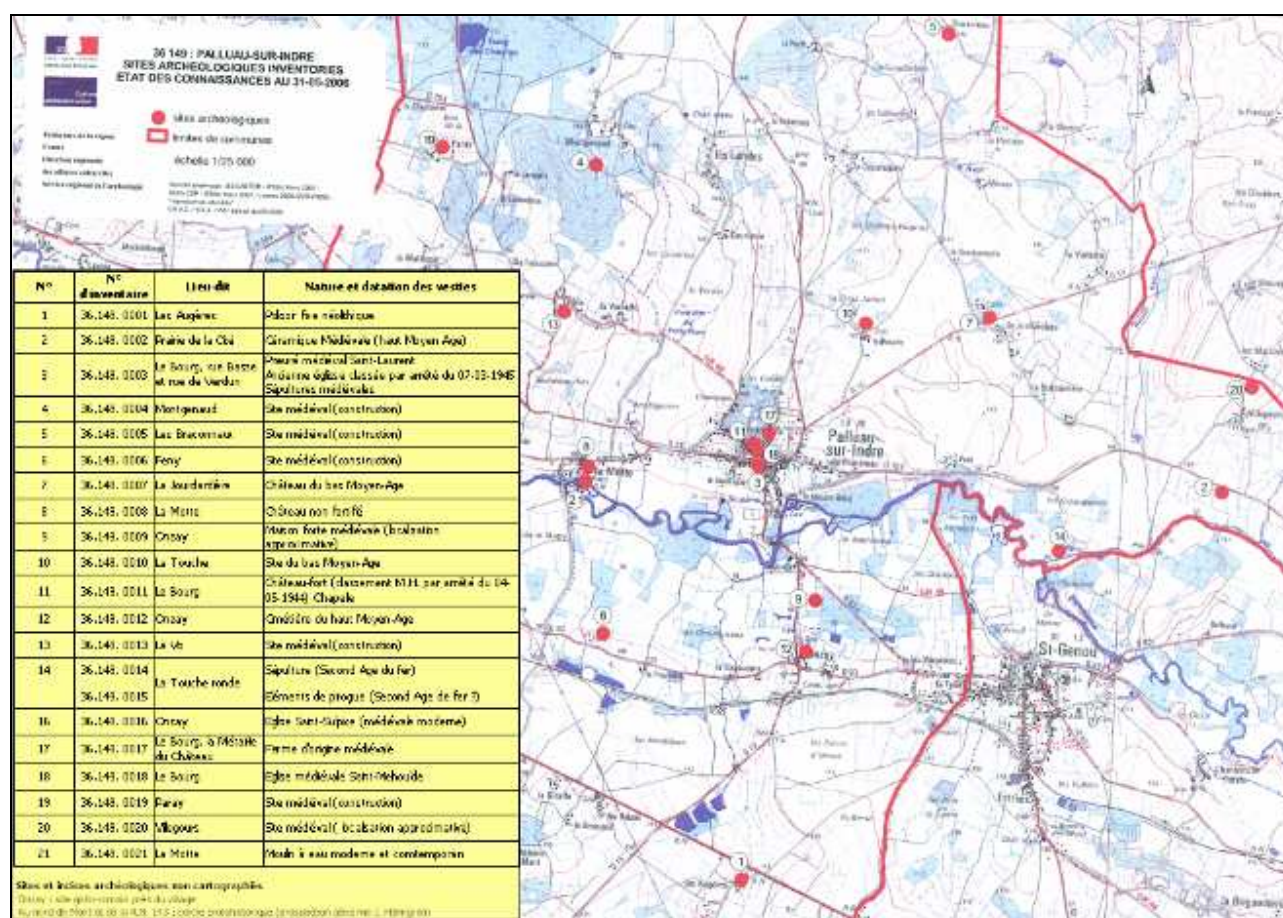
Quoiqu'il en soit une action forte doit être menée en faveur de la réhabilitation des logements vacants du bourg qui constituent un potentiel d'accueil important.

Les sites archéologiques

Les sites archéologiques sont nombreux et d'époques variées à PALLUAU. Il ressort d'un inventaire effectué par la Direction Régionale des Affaires Culturelles du Centre que la commune compte 23 sites archéologiques dont :

- 1 dont l'origine remonte à la protohistoire (au nord de Mont),
- 1 datant du Néolithique (polissoir situé au lieu-dit « Les Augères »),
- 1 datant du Second Âge du Fer (sépulture au lieu-dit « La Touche Ronde »),
- 1 datant de l'époque gallo-romaine (près du village d'Onzay),
- 18 datant de l'époque médiévale,
- 1 datant des époques moderne et contemporaine (moulin à eau à La Motte).

Toutefois, la liste communiquée correspond à un état des connaissances au 31 mai 2006 et ne peut être considérée comme une liste exhaustive des vestiges archéologiques présents sur la commune. Elle ne fait mention que des vestiges actuellement repérés ; des découvertes fortuites en cours de travaux sont possibles.



Localisation des sites archéologiques inventoriés (Source : DRAC du Centre)

Les sites archéologiques sont protégés par différents textes législatifs :

Les dispositions de l'article 1^{er} du décret n°86-192 du 5 février 1986, relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique et de l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme ;

La loi du 27 septembre 1941 modifiée qui soumet notamment les fouilles à un régime d'autorisations spéciales de l'Etat ;

Le décret du 6 janvier 2002 indique que (article 1^{er}) les « opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 ».

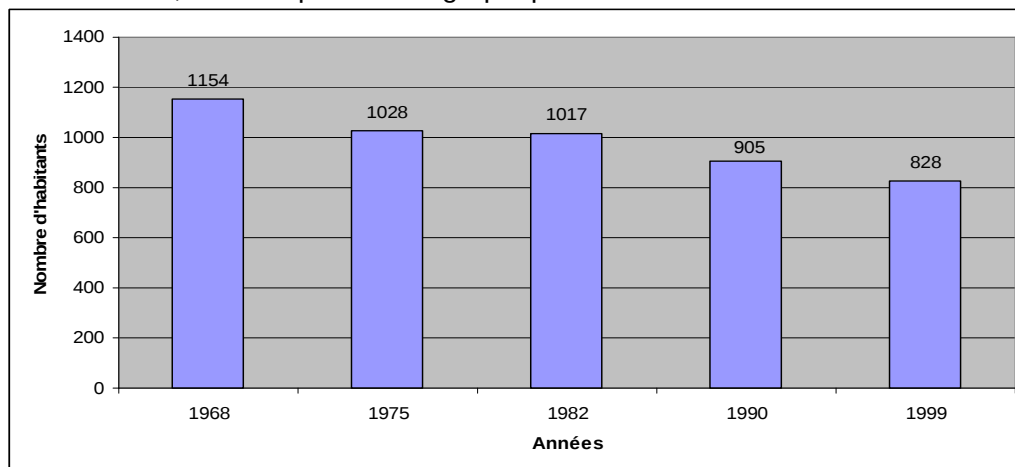
Il est à noter que si la réalisation de fouilles archéologiques préventives a été prescrite, le permis de construire ne pourra être entrepris qu'après l'achèvement des fouilles (article 11 de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001, modifiée par la loi du 1^{er} août 2003 relative à l'archéologie préventive).

LE MILLIEU HUMAIN

I – LA POPULATION

L'évolution de la population communale

La population de PALLUAU n'a cessé de diminuer depuis 1851, année où elle a connu son maxima de population avec 1940 habitants. Le déclin démographique s'est particulièrement accentué à partir des années 1960. En effet, la population communale est passée de 1154 habitants en 1968 à 828 habitants en 1999, soit une perte démographique de 326 habitants en 31 ans.



La période antérieure à 1975 dite « d'exode rural massif » est celle où le déclin démographique a été le plus marqué. Entre 1968 et 1975, le déficit migratoire (-1,24% / an) est aggravé par un solde naturel également négatif (-0,40% / an).

La période 1975-1982 enregistre une baisse de population nettement plus modérée (-11 habitants en 7 ans) grâce à un solde migratoire devenu excédentaire (0,80% / an). En revanche, le solde naturel continue de baisser du fait de la forte hausse du taux de mortalité.

La baisse de dynamisme démographique s'accroît nettement au cours des décennies suivantes (-189 habitants en 17 ans), notamment en raison d'une baisse de l'attractivité de la commune aggravée par des soldes naturels fortement déficitaires (-1,54% / an entre 1982 et 1990).

Le déclin démographique de PALLUAU constaté entre 1968 et 2007 (-31.4%) est nettement supérieur à celui observé au niveau départemental puisque la population de l'Indre a diminué de 6,9% durant cette période. Il est toutefois comparable au déclin démographique observé dans des communes voisines dotées de profils socioéconomiques relativement similaires.

Par ailleurs, la commune de PALLUAU est trop éloignée de l'agglomération castelroussine pour

avoir tiré profit du phénomène périurbanisation amorcé dans les années 1970. La population communale semble avoir repassée la barre des 800 habitants (801) lors des dernières données de décembre 2010.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Population totale	1 154	1 028	1 017	905	828	792
Taux d'évolution annuel (en %)	- 1,83	- 1,64	- 0,15	- 1,45	- 0,98	-0.6
dû au solde naturel (en %)	0,03	- 0,40	- 1	- 1,54	- 0,96	-0.7
dû au solde migratoire (en %)	- 1,86	- 1,24	0,85	0,09	- 0,03	0.1
Variation de population	- 135	- 126	- 11	- 112	- 77	-36

Evolution de la population communale entre 1968 et 2005

Source : RGP 1999 2007. INSEE

Une population qui rajeunie

Contrairement à ce que l'on peut observer dans de nombreuses communes du département, la population de PALLUAU a tendance à rajeunir depuis les années 1980.

La part des moins de 20 ans a légèrement augmenté, passant de 19,6% en 1982 à 21,3% en 1999. Au cours de la même période, la part des plus de 60 ans est passée de 36,7% à 35,6%.

L'évolution de l'indice de jeunesse⁵ confirme ce constat de rajeunissement relatif de la population. Il est passé de 0,53 en 1982 à 0,60 en 1999. Cette évolution découle d'une hausse combinée du taux de natalité et du taux de mortalité, qui a pour effet d'augmenter le renouvellement des générations sur la commune.

Evolution de l'indice de jeunesse entre 1982 et 1999

	1982	1990	1999	2007
Nombre de moins de 20 ans	200	205	177	153
Nombre de 60 ans et plus	374	331	295	269
Indice de jeunesse	0,53	0,62	0.6	
Taux de natalité pour 1000	6,8	6,7	8.4	
Taux de mortalité pour 1000	16,8	22,1	18	

Source : RGP 1999 2007, INSEE

Enjeu :

- Conserver une population jeune pour conforter le dynamisme démographique observé ces dernières années.

⁵ Rapport entre le nombre de moins 20 ans et celui des 60 ans et plus

II – LE LOGEMENT

Composition du parc de logements

Le parc de logements communal s'est accru de 75 unités au cours des trois dernières décennies, passant de 494 logements en 1975 à 569 logements en 2007. Le nombre d'habitations occupées à titre de résidence principale durant cette même période accompagne pour partie le déclin démographique de la commune. Le nombre de logements vacants a quant à lui quasiment stagné pendant 25 ans pour atteindre un niveau jamais atteint passant de 48 en 1999 à 71 en 2007 ! Il se maintient à un niveau légèrement supérieur (12.5% du parc total) aux standards régionaux (10%) et nationaux (6,9%).

La part des résidences secondaires est passée de 15,6 à 23.2% du parc total. Il en résulte une forte baisse de la part des habitations à usage de résidences principales (75,3% en 1975 contre 64.3% en 2007). On peut donc en déduire que de nombreuses résidences principales ont été réaffectées en résidences secondaires. Par ailleurs, tout porte à croire qu'une partie de la construction neuve des décennies 1980-90 a été alimentée par la demande en résidences secondaires.

	1975	1982	1990	1999	2007
Nombre total de logements	494	515	539	547	569
- Dont résidences principales	372	386	380	359	366
- Dont résidences secondaires	77	86	118	140	132
- Dont logements vacants	45	43	41	48	71

Source : RGP 1999, INSEE

Un parc de logements relativement ancien

La commune de PALLUAU dispose d'un parc de logements relativement ancien. En effet, 69,2% des résidences principales ont été construites avant 1949 et plus de 80% avant 1975. Ces proportions sont comparables à celles observées dans les communes voisines mais nettement supérieures à celles constatées aux niveaux régional (38,5%) et national (34,9%) pour les logements antérieurs à 1949.

On constate que le rythme de la construction neuve s'est accéléré entre 1975 et 1989 avec 3,4 logements par an contre seulement 1,65 entre 1949 et 1974. La construction neuve est revenue à un niveau bas au cours des années 1990 (1,7 logements / an).

Âge du parc de résidences principales et rythme de la construction neuve

Année de construction	1999		
	Nombre	Part (en %)	Logements construits par an
Avant 1949	249	66.4	/
1949 - 1974	43	11,5	1,65
1975 - 1989	51	13.6	3,4
1990 - 1999	17	4,5	1,7
1999 - 2010	15	4	1.4

Source : RGP 1999 2007, INSEE

Le rythme de la construction a été très faible depuis 2000 puisque seulement une habitation a été construite en 2003. Il faut ajouter à cela la réhabilitation des locaux de la poste qui a permis d'aménager 3 studios loués à des jeunes actifs.

Néanmoins, la construction neuve ne permet pas à elle seule de connaître l'attrait de la commune et l'apport de population qui en résulte. Il faut également tenir compte des réaffectations en habitations d'anciens bâtiments agricoles qui ont été nombreuses au cours des dernières années.

Confrontation démographie / logement

La population et le parc de logements ont suivis des tendances inverses entre 1968 et 2007. La hausse du parc résidentiel ne peut être corrélée à un essor démographique de la population communale.

Alors que la population a fortement diminuée depuis 1968 (-362 habitants), le parc de logements s'est accru (+92). La période 1982-90 pendant laquelle la construction neuve atteint son maximum (+24 logements) est d'ailleurs l'une de celles où l'hémorragie démographique a été la plus importante (-112 habitants).

Evolution comparée de la population et du parc de logements

	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99	1999- 2007
Evolution démographique	- 126	- 11	- 112	- 77	- 36
Evolution du parc de logements	+ 17	+ 21	+ 24	+ 8	+ 22

Source : RGP 1999 2007, INSEE

Cette situation est la conséquence directe du desserrement des ménages, c'est-à-dire de la diminution du nombre moyen d'occupants des résidences principales, autrement dit, du nombre de personnes par ménage, qui témoigne des nouveaux comportements sociaux (décohabitation, vieillissement de la population). En effet, entre 1968 et 2007, le nombre de personnes par résidence principale est passé de 2,9 à 2,1.

Enjeux :

Maintien d'une offre en logements variée, conformément au principe de mixité sociale :

- en conservant un parc locatif qui répond aux attentes des nouveaux arrivants qui ne peuvent pas accéder à la propriété,
- en développant un parc de petits logements dont la présence est parfois déterminante pour l'installation de jeunes ménages sur la commune,
- en réhabilitant les logements vacants du bourg et des hameaux.

III – L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET L'EMPLOI

Une population active en diminution

La population active communale a diminué de 10,8% entre 1990 et 1999 pour finalement augmenter de 8,1 % entre 1999 et 2007. Le solde reste cependant déficitaire de 8 personne durant la période 1990-2007. Le taux d'activité est légèrement plus élevé puisque la population communale a décliné au cours de la période considérée.

La population active ayant un emploi suit également cette tendance à la baisse dans des proportions semblables (2,4 %).

Le taux de chômage demeure élevé avec 38 chômeurs en 2007 quoiqu'en très nette amélioration par rapport à 1999. Il s'établissait en 2007 à 11,5 % contre 17,9% en 1999 et 17,22% en 1990, soit une hausse de 3,8%. Le taux de chômage est équivalent ou légèrement supérieur à celui enregistré en 2007 aux échelles départementales (11,5%) et régionale (9,6%).

	1990	1999	2007	Evolution de 1990 à 2007
Population active	340	307	332	- 2.4 %
Taux d'activité (en %)	37,57	37,07		- 1,35 %
Population active ayant un emploi	282	251	293	- 12,5 %
Taux de chômage (en %)	17,22	17,9	11.5	+ 3,8 %

Source : RGP 1999- 2007, INSEE

Des migrations alternantes qui prennent de l'ampleur

La commune, pourtant relativement éloignée de l'agglomération castelroussine (35 Km), tend à se forger un profil de territoire périurbain attractif pour les populations à la recherche d'un cadre de vie de qualité.

Les migrations pendulaires se sont amplifiées au cours de la décennie 1990. Elles peuvent être perçues comme une des conséquences du manque de grandes entreprises à PALLUAU mais aussi de l'évolution des modes de vie en relation avec le phénomène de périurbanisation. Ainsi, la majorité des actifs de la commune se rend dans les communes de Buzançais et Saint-Genou mais aussi à Châtillon et dans l'agglomération castelroussine.

Le nombre d'actifs qui se rendent quotidiennement dans une autre commune pour exercer leur profession était en 2007 de 203 (68,9 % des actifs) contre 162 en 1999. 19 d'entre eux occupaient un poste dans un autre département (6,4 % des actifs).

En 2007, 91 personnes (contre 89 en 1999 et 123 en 1990) travaillaient à PALLUAU, soit 31,1% des actifs. Cette proportion est légèrement inférieure à celle enregistrée pour la commune de Saint-Genou (41,2%) qui retient davantage sur place ses actifs.

	à PALLUAU	Evolution 1999-2007	dans une autre commune...	Evolution 1999-2007	...du département	...d'un autre département
Nombre d'actifs travaillant...	91	+ 2,2 %	203	+ 12,5%	184	19
Pourcentage d'actifs travaillant...	31,1%	/	68,9 %	/	62,5 %	6,4

Source : RGP 1999 - 2007. INSEE

	1982	1990	1999	2007
Agriculteurs	72	56	64	Non dispo
Artisans commerçants	32	54	24	Non dispo
Cadres et professions intellectuelles	8	24	0	Non dispo
Professions intermédiaires	28	16	24	Non dispo
Employés	64	32	76	Non dispo
Ouvriers	152	128	104	Non dispo
Retraités	336	300	292	Non dispo
Autres inactifs	396	280	244	Non dispo

Données 2007 sur recensement 2006 non disponibles

Source : RGP 2007, INSEE

L'étude de l'évolution des catégories socioprofessionnelles de la commune révèle une baisse importante des effectifs entre 1982 et 1999 qui d'une manière générale à mettre en relation avec le déclin démographique qui a marqué cette période.

Plus particulièrement, la diminution du nombre d'agriculteurs résulte du processus désormais bien connu de mécanisation de l'appareil productif agricole à l'origine d'importants gains de productivité quoique cette baisse soit très minime sur la commune de PALLUAU ce qui en fait un cas d'exception à l'échelle du département.

En outre, la chute du nombre d'ouvriers (-31,6%) est l'une des conséquences de la mondialisation du travail qui a provoqué la disparition massive d'emplois faiblement qualifiés pour ce reporté sur les pays émergents à faibles coûts salariaux.

La commune ne se montre pas plus attractive pour les cadres et professions intellectuelles qui n'étaient plus représentés à PALLUAU en 1999. En revanche, les effectifs d'employés enregistrent une hausse de plus de 18% au cours de cette période.

Le nombre de retraités a quant à lui diminué de 44 personnes même s'il est vrai que sa part relative dans la population totale a augmenté. En 1999, les retraités étaient aussi nombreux que les actifs occupés.

Les secteurs d'activité

L'emploi salarié représente 77,1 % des emplois proposés sur la commune en 2007 contre 69 % en 1999. Il varie fortement en fonction du secteur d'activité considéré.

Les chiffres concernant le secteur agricole montrent l'importance de l'agriculture en tant qu'activité de production dans une commune qui demeure marquée par sa ruralité. Ce secteur représentait en 1999 26,2% des actifs occupés et 84,2% des non salariés.

Le secteur industriel est le premier fournisseur d'emploi de la commune (88 personnes). L'emploi salarié est massif dans l'industrie (80 personnes) puisqu'il représente 91% des emplois du secteur et 47,5% des salariés de la commune.

Le secteur tertiaire est également bien développé, notamment grâce au maintien des commerces de proximité du bourg et l'émergence des services à la personne. Avec 80 salariés, le secteur représente 32,8% des emplois de la commune.

	1999		
	Salariés	Non salariés	Total
Agriculture	0	64	64
Industrie	80	8	88
Construction	8	4	12
Tertiaire	80	0	80
Total	168	76	244

Source : RGP 1999, INSEE

L'artisanat

L'artisanat s'exerce au sein de petites unités familiales peu génératrices d'emplois, dans les secteurs du BTP, de la mécanique et du textile. La commune compte 8 entreprises artisanales :

- Les Glycines (confection) qui employait 11 salariés en 2006.
- Philippe BRUSCHI Taille de pierre - Restauration
- La SARL Trochet - Ondet - Landureau (électricité, chauffage) comptant 9 salariés repris par l'EURL « Gaëtan LANDUREAU » en 2008.
- Deux entreprises de charpente-couverture : Mars GABIGNON et Joël DEPONT.
- Deux entreprises de peinture-vitrerie et ravalements : Emmanuel BELCOURT et La SARL VILLERET.
- Une entreprise de menuiserie ébénisterie : Patrick SOUVERAIN
- Une entreprise de rénovation tout corps d'état : AFCR Alain CANIVET
- Une entreprise de travaux agricoles de 4 salariés, créée en 1997/ Jean-Louis BLANCHET

Un atelier de réparation automobile (reprise en 2003) a quitté PALLUAU pour s'installer sur une commune voisine.

La municipalité souhaite créer une zone artisanale afin d'améliorer les conditions de travail des artisans installés sur la commune qui exercent parfois dans des locaux inadaptés à leur activité. Une zone artisanale permettrait également d'offrir à une partie des actifs de PALLUAU des emplois dans la commune et d'attirer les actifs des autres communes. Une implantation à proximité du bourg (ex : route de Villegouin) favoriserait les retombées positives sur le commerce local.

Le tissu commercial

Six commerces sont implantés à PALLUAU. La totalité d'entre eux est située dans le bourg qui constitue le seul véritable centre de vie de la commune.

PALLUAU dispose des commerces de proximité suivants:

- 1 boucher-charcutier,
- 1 coiffeur,
- 1 bar-tabac-presse,
- 1 pizzeria ambulante
- 1 épicerie multi-services (terminal de cuisson pour le pain)
- 1 cabinet de Réflexologie plantaire

Il convient d'y ajouter une agence postale.

Ces quelques commerces ne suffisent pas à satisfaire les besoins de base des habitants de la commune. L'essentiel des achats alimentaires sont réalisés à Buzançais. Ceux liés à l'équipement de la personne et de la maison, sont effectués à Buzançais, voire dans l'agglomération castelroussine.

A l'instar de ce que l'on peut observer dans la majorité des communes rurales du département, le tissu commercial local est relativement peu développé et traverse une période plutôt défavorable. L'armature commerciale tend à s'affaiblir puisque depuis 2000, 7 commerces ont été ouverts alors que 14 ont fermés⁶. Cette tendance est à corrélérer avec le phénomène plus ancien de baisse du nombre d'artisans commerçants dont les effectifs sont passés de 54 à 24 entre 1990 et 1999.

Un regain d'attractivité bénéfique pour les commerces de proximité et les activités artisanales est encore possible, si la commune accueille de nouveaux habitants.

⁶ Données fournies par la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Indre

L'activité agricole

La commune appartient à la région agricole du Boischaut Nord. L'agriculture demeure un secteur d'activité important pour la commune. Ce secteur emploie le quart des actifs occupés de la commune. En 2000, 73 personnes percevaient des revenus agricoles.

Entre 1979 et 2006, le nombre d'exploitations a été divisé par deux mais le potentiel agricole reste élevé puisque la commune compte encore 27 exploitations en activité. Par ailleurs, 4 à 5 jeunes exploitants se sont installés sur la commune au cours des dernières années. Pourtant, le nombre d'exploitations agricoles a nettement chuté depuis les dernières décennies. En 2000, on comptait 42 exploitations agricoles à PALLUAU contre 81 en 1979. Le nombre d'exploitants et de coexploitants a suivi une tendance similaire (chute de 57 à 39).

La Surface Agricole Utile (SAU) des exploitations ayant leur siège sur la commune a augmenté de 23% entre 1979 et 2000, surtout au profit des terres labourables. Elle représentait 73,35% de la superficie totale de la commune en 2000. Il en résulte une hausse importante de la taille moyenne des exploitations qui a plus que doublée au cours de cette période.

	1979	1988	2000
Nombre d'exploitations agricoles	81	64	42
Taille moyenne des exploitations agricoles	34	47	80
Nombre de personnes vivant de revenus agricoles	153	109	73
% de la SAU en labours	83,5	83,3	88,4
% de la SAU toujours en herbe	15,4	16,2	11,5

Source : Recensement agricole de 2000

La progression de la culture du blé tendre (1 148 ha en 2000) et du colza (350 ha en 2006) n'a pas été un frein au développement des productions animales puisque le nombre de bovins (2 troupeaux de vaches laitières) et de caprins a respectivement augmenté de 55% et 225% entre 1979 et 2000. On assiste donc à une véritable reconquête du territoire par l'agriculture.

	1979	1988	2000
Nombre de bovins	899	843	1391
Nombre de caprins	262	724	854
Nombre de volailles	1 893	1 144	591

Source : Recensement agricole de 2000

Les différentes productions céréalières ont connu des évolutions diverses entre 1979 et 2000. Le blé tendre est une culture en forte progression sur la commune (+87%). Cette céréale était cultivée sur 1 148 hectares en 2000 soit près de 38% des surfaces labourables et 74,4% des terres céréalières. En revanche, la culture du maïs et de l'orge est en net déclin durant cette période : respectivement -83 et -60%.

	1979	1988	2000
Blé tendre (en ha)	613	931	1 148
Maïs (en ha)	219	93	37
Orge et escourgeon (en ha)	572	250	229
Vignes (en ha)	17	7	2
Jachères (en ha)	91	45	291

Source : Recensement agricole de 2000

Le tourisme

L'indéniable attractivité de la commune est surtout due à son château qui est ouvert aux visites sur demande ainsi qu'à la proximité de la Brenne. Cet attrait pourrait être renforcé par l'inscription en site Natura 2000 de la totalité du cours de l'Indre qui pourrait constituer un atout pour l'image de la commune.

La commune dispose donc d'un bon potentiel touristique mais qui demeure pourtant peu exploité. En effet, avec seulement 3 gîtes ruraux (gîtes de France), 4 gîtes privés, 1 gîte d'enfants et 2 chambres d'hôtes, la capacité d'accueil est relativement faible pour un territoire aussi remarquable. De même, les possibilités de restauration sont assez limitées même si un projet de restaurant est en gestation.

Il est nécessaire de mettre en place une offre touristique cohérente en développant les capacités d'accueil et la restauration qui permettent de maintenir sur place les touristes et d'augmenter les retombées économiques sur le commerce local. Cela passe notamment par le développement des gîtes ruraux qui peuvent être une activité rentable puisqu'on estime à 17 semaines l'occupation annuelle moyenne des gîtes du département⁷.

La restauration, par les nouveaux propriétaires, du château de PALLUAU, de certaines de ses dépendances et de l'ancienne auberge de la place FONTENAC a débutée en 2010.

Cet ambitieux projet est une réelle opportunité de valoriser le potentiel touristique artistique et culturel du bourg.

Par ailleurs, un projet de jumelage avec le QUEBEC (autour de la personne même de FONTENAC ancien gouverneur du QUEBEC) ne pourra que dynamiser cet élan.

La commune dispose également d'un important potentiel en termes de chasse et de pêche eu égard superficies occupées par la forêt et à la présence de l'Indre.

Par ailleurs, les nombreux sentiers de randonnée, notamment forestiers et les abords des cours d'eau sont autant d'atouts qui mériteraient d'être mis en valeur dans le cadre d'une politique touristique qualitative respectueuse du patrimoine naturel de la commune. PALLUAU a adhéré au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée par délibération en date du 19 décembre 2005. Cette adhésion engage la commune à assurer le balisage et l'entretien des sentiers de randonnée. La commune est également traversée par le GR 46 et le GR du Pays de Valençay. Un circuit de visite reliant les communes traversées par l'Indre, complémentaire aux sentiers existants ou en reprenant des tronçons, est envisageable. Ce circuit de la vallée de l'Indre pourrait notamment mettre en relation les châteaux de PALLUAU et de l'Isle Savary.

⁷ Il s'agit également de la moyenne nationale

Enjeux :

La commune dispose de nombreux atouts de développement qu'elle doit valoriser dans le cadre d'une politique d'ensemble volontariste. Cette politique s'articule autour des points suivants :

- Créer une zone artisanale proche du bourg permettant d'offrir de meilleures conditions de travail aux artisans de la commune voire d'attirer des entrepreneurs des environs.
- Inciter à la reprise et à la création de commerces dans le bourg, notamment dans la rue Basse qui concentre l'essentiel des activités.
- Encourager l'installation de jeunes agriculteurs afin de pérenniser un secteur agricole encore dynamique.
- Augmenter les capacités d'hébergement en chambres d'hôtes et en gîtes ruraux qui permettent de maintenir sur place les visiteurs de passage dans la commune.
- Diversifier les services offerts par le camping (ex: bornes d'accueil pour camping-cars).
- Mettre en valeur le patrimoine bâti dans son ensemble car il constitue le principal atout de développement touristique de la commune.

IV – LE CADRE DE VIE

Le traitement des espaces publics

La requalification des espaces publics du bourg a fait l'objet en 2003 d'un audit d'aménagement financé par le conseil régional dans le cadre d'une opération « Cœur de Village ». Cette opération visant à mettre en valeur les principaux lieux de centralité du bourg est aujourd'hui en cour d'achèvement.

La rue Basse et la rue de Verdun bénéficient désormais d'un traitement qualitatif et harmonieux. Les trottoirs (béton désactivé) ont été bordurés et les réseaux aériens enfouis, renforçant le caractère urbain de ces axes.

L'effort déjà important de mise en valeur de la rue Basse par un choix judicieux de matériaux et d'éclairage devrait se poursuivre vers d'autres secteurs (ex : rue Haute prévision 2011) en fonction des phasages possibles techniquement et financièrement.

Le champ de foire, vaste, ombragé et bien desservi, occupe une position stratégique à l'échelle du bourg. Il bénéficie d'un traitement végétal de qualité (enherbement, alignements de Tilleuls) et constitue un espace de détente privilégié. Cet espace doit être préservé et mis en valeur car il est le seul véritable poumon vert du bourg lui-même caractérisé par un aspect très « minéral ».

Entre les rues Basse et Haute, les liaisons piétonnes qui permettent de relier le bas du village et le château pourraient être mises en valeur (revêtement de sol, éclairage, balisage historique). Cet aménagement pourrait s'inscrire dans la mise en place d'un parcours de visites à l'intérieur et autour du village.

Toujours dans le cadre de l'opération « Cœur de Village », la commune projette de réhabiliter des bâtiments anciens en logements locatifs sociaux (ex : rue Basse et rue de Verdun).

La vie dans le bourg

Les équipements et services publics

PALLUAU dispose des équipements et des services qui permettent de satisfaire les besoins de proximité de la population locale. On distingue notamment :

- La Mairie, récemment restaurée.
- La Poste, dont les locaux accueillent désormais 3 logements occupés par des jeunes travailleurs.
- L'école primaire, pouvant encore accueillir deux classes supplémentaires. Une garderie périscolaire y est assurée les jours d'école.
- La nouvelle cantine
- La salle des fêtes.
- Le centre socioculturel qui sert notamment de cantine scolaire.



La salle des fêtes



L' Agence Postale



L'école primaire



La Mairie

La vie associative

Une vie associative développée anime la commune avec succès toute l'année. Une vingtaine d'associations sont représentées sur la commune, touchant à différents domaines : associations liées aux sports, aux loisirs et aux hobbies, à la musique, au tourisme :

- o le Comité des Fêtes
- o Le Moulin à Paroles
- o Pallu'o avec le club joie de vivre
- o Les familles Rurales
- o Le Jumelage Palludéen
- o La Gymnastique Volontaire
- o La Société Vigneronne de Saint Vincent
- o Amicale des Pêcheurs
- o Prosipal
- o L'Association Saint-Sulpice
- o Union Nationale des Anciens Combattants d'Afrique du Nord.
- o Amicale des chasseurs Onzay-Mont
- o Amicale des Donneurs de sang
- o L'entente Saint-Genou / PALLUAU
- o L'office de tourisme
- o L'Association d' Education populaire

Ces associations permettent l'organisation de nombreuses manifestations échelonnées sur toute l'année : fête médiévale, kermesse, repas champêtres, marché de Noël, dîners dansants, pièces de théâtre, concours de belote, concerts, lotos, randonnées pédestres, rencontres sportives, voyages, soirée du Comité des Fêtes, Fête de la Musique, expositions, spectacle pyrotechnique, brocantes, Journée du Patrimoine, etc.

Enjeux :

- Conforter les services et les équipements publics du bourg, voire dégager de nouvelles capacités d'accueil dans le cas où le renouveau démographique se confirme dans les années à suivre.
- Développer les services à la petite enfance en vue de renforcer l'attrait de la commune vis-à-vis des jeunes ménages.

SYNTHESE DES ENJEUX COMMUNAUX

Le diagnostic du territoire communal nous amène à mettre en avant ses atouts et ses opportunités de développement mais aussi ses faiblesses auxquelles le projet de territoire, défini par l'équipe municipale, tentera de remédier.

Il ressort de ce diagnostic que le principal atout de PALLUAU SUR INDRE réside en la qualité de son patrimoine bâti et de ses sites naturels. Fort de ce constat, la Municipalité souhaite valoriser ce potentiel afin d'attirer de nouveaux habitants et des visiteurs et ainsi maintenir le dynamisme de la vie locale.

Les actions exposées ci-dessous participent d'une même dynamique d'ensemble visant à favoriser un développement cohérent et équilibré du territoire de PALLUAU SUR INDRE.

- La commune doit mettre en valeur son patrimoine bâti qui fait déjà l'objet de plusieurs mesures de protection. En effet, la protection et la valorisation de ce patrimoine hérité d'une longue histoire s'impose comme le principal outil de développement touristique dont dispose la commune. Le renforcement de l'attrait touristique passe également par l'augmentation des capacités d'hébergement en chambres d'hôtes et gîtes ruraux.

- La commune a bien su gérer, d'une manière générale, la poursuite de l'urbanisation en périphérie du bourg. A l'avenir, l'étalement urbain devra être maîtrisé de la même façon afin, d'une part, de conserver l'aspect général du bourg, et d'autre part, de préserver les espaces naturels remarquables et les terrains agricoles alentours.

- Les différents milieux « naturels » de la commune (vallée de l'Indre, coteaux, plateaux, bois) doivent être gérés en fonction de leur vocation principale et de leurs potentialités propres. Ainsi, certains espaces seront dévolus à l'activité agricole sous toutes ses formes (céréaliculture, élevage, sylviculture) en veillant toutefois au maintien des éléments paysagers fondamentaux (bois, haies, arbres isolés). D'autres types d'espaces, d'intérêt paysager (coteaux, vallée de l'Indre) ou concernés par un site Natura 2000 (vallée de l'Indre) seront soumis à des contraintes réglementaires plus fortes.

- La gestion des risques pour les écosystèmes et la santé humaine constitue un important volet du projet communal. Le diagnostic a révélé que la topographie de la commune et la présence de sites Natura 2000 rendent nécessaire une réflexion approfondie sur la prise en charge des eaux de ruissellement et leur rejet dans les milieux récepteurs (cours d'eau, nappe aquifère).

- Une offre de logements variée doit être développée afin de renforcer l'attractivité de la commune. Pour ce faire, la commune doit conserver un parc locatif important et proposer un nombre suffisant de petits logements. Par ailleurs, une action forte doit être initiée en faveur de la réhabilitation des nombreux logements vacants qui persistent dans le bourg.

- Il faut permettre l'accueil de nouvelles populations sur la commune à court et moyen terme sans pour autant peser sur le fonctionnement des équipements et services publics. Si les équipements scolaires ont une capacité suffisante pour accueillir deux classes supplémentaires, d'une manière générale, l'offre en équipements publics et services de proximité devra être réétudiée dans un avenir proche dans l'éventualité où la croissance démographique se poursuit à un rythme soutenu

dans les années à venir.

- Le bourg constitue le principal lieu de convivialité de la commune car il regroupe l'essentiel des commerces, des équipements et des activités. Cette centralité doit être confortée afin de satisfaire les besoins grandissants des nouveaux habitants et de la clientèle de passage, en incitant à la reprise et à la création de commerces, principalement dans la rue Basse.
- La Municipalité souhaite créer une zone artisanale à proximité du bourg, notamment pour offrir de meilleures conditions de travail aux artisans qui exercent déjà dans la commune, avec l'espoir de favoriser les retombées sur le commerce local.

1) LE PROJET COMMUNAL

1-1. l'extension de l'urbanisation

L'habitat

Les extensions de l'urbanisation sont essentiellement destinées à une vocation résidentielle.

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation pourront se faire sous deux formes :

- o Dans les zones urbanisées actuelles du bourg ou des hameaux et des villages qui présentent un potentiel de développement modeste mais réel. Dans ces zones, des règles spécifiques sont traduites dans le règlement afin que les constructions nouvelles ne dénaturent pas l'existant, et s'inscrivent en continuité avec les constructions existantes.
- o Dans de nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation : les zones AU (A Urbaniser). Le taux de construction de la commune ces dernières années est de 1 à 2 constructions nouvelles par an. Malgré cette faible demande, les élus souhaitent contrôler l'ouverture à l'urbanisation pour un développement en adéquation avec la capacité des équipements et une bonne intégration des populations nouvelles. Il a été ainsi défini comme objectif une moyenne de 2 à 4 logements neufs par an avec une densité de 10 logements par hectare environ. Le besoin en terrains à bâtir en zone AU est donc d'environ 4 ha pour les 10 à 20 prochaines années.

La définition dans le PADD des zones urbanisables nécessaires pour répondre à ce besoin concerne une superficie d'une dizaine d'hectares. Sur le plan de zonage, ces secteurs sont classés en zones AU (« Le Pontereau » et « rue du Moulin ») et en zone U (environ 5 ha) dans le tissu existant des villages et hameaux principalement au sein des villages de « Mont », de « La Motte » et de « la Gare ».

Par ailleurs, la vision à long terme du développement communal impose de considérer et de respecter les formes urbaines existantes. Ainsi, deux zones AU ont été définies à l'est du Bourg de part et d'autre de la rue des prunus d'une superficie pour orienter d'ores et déjà le développement futur tout en favorisant la création de liaisons inter-quartiers.

Ces liaisons sont traduites par des orientations d'aménagement et l'inscription d'un emplacement réservé afin de favoriser les liaisons piétonnes vers les commerces et services du centre bourg.

La commune a la maîtrise foncière d'une grande partie de la zone du « Pontereau » alors que celle de la rue du moulin est entièrement dans les mains de propriétaires privés. Cet état de fait laisse à penser que cette dernière ne pourra être viabilisée et mise à la vente qu'au travers d'une démarche paritaire commune / privé (par la PVR par exemple).

Par ailleurs, la commune est propriétaire d'une quantité non négligeable de logements vacants en attente de projets privés ou institutionnels.

L'offre proposée aux nouveaux arrivants est ainsi variée puisqu'elle passe de la rénovation du bâti ancien aux terrains constructibles situés dans les hameaux en passant par des terrains constructibles en zone AU que la commune s'engage à viabiliser au fur et à mesure des besoins.

Les activités

L'actuelle zone d'activité définie au POS en zone 3NA est située en grande partie en zone naturelle sensible que le PLU propose aujourd'hui en secteur Naturelle de vallée (Nv).

Pour satisfaire aux besoins modestes de la commune (5 à 8 emplacements de 2 à 4 000 m²) deux nouvelles zones ont été définies :

- la première, d'un peu moins d'un hectare, est située à l'est du Bourg en bordure de la route départementale n°15. En complément, des orientations d'aménagement et un emplacement réservé sont définis pour sécuriser l'accès au site et l'intégrer au paysage environnant.
- La seconde, de taille à peu près équivalente, est située dans le prolongement de la halle aux marchandises sur le secteur de la Gare. La maîtrise foncière n'est ici que très partiellement assurée par la commune.

1-2. Les équipements publics

En ce qui concerne les équipements publics, l'extension du cimetière se manifeste par la création d'un emplacement réservé, celle du camping et du stade par la création de la zone Naturelle de loisirs (NI) avec un règlement adapté.

Les autres équipements publics (école, cantine, salle des fêtes...) sont largement dimensionnés aux besoins actuels de la commune qui, de surcroît, possède un patrimoine bâti dans le centre bourg relativement important.

1-3. Gestion du patrimoine bâti et des espaces naturels

La préservation du caractère du centre bourg et du village de « La Motte » se traduit par un règlement de la zone Ua relativement strict, notamment quant à l'aspect des constructions.

La préservation du bâti rural est renforcée par le règlement de la zone N et par la définition précise du zonage entre zones A et N et la création de secteurs Nh autour du bâti rural non dédié à l'agriculture.

Dans ces secteurs Nh, le bâti nouveau y est interdit ; seules seront autorisées les annexes et extensions.

La préservation des éléments de paysage les plus remarquables est autorisée par l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

A PALLUAU SUR INDRE, il s'agit de graduer la protection d'éléments naturels tels que haies, alignements d'arbres, bosquets, franges boisées... ou d'éléments bâtis (écarts et anciens corps de ferme, petit patrimoine). Les éléments paysagés sont repérés sur le plan de zonage, et pris en compte par le règlement.

Le respect des zones agricoles est assuré par un classement des terres utiles à l'agriculture ainsi que des sièges d'exploitations et bâtiments à vocation agricole en zone A (agricole) afin de pérenniser cette activité.

Un sous secteur Agricole paysage (Ap) a été institué sur la majeure partie du coteau nord de la vallée de l'Indre.

Il a pour vocation d'interdire toute nouvelle implantation de construction agricole de façon à préserver les vues et paysages depuis les différents cônes de vue, notamment le versant opposé.

La protection des espaces naturels remarquables de la commune tel que la forêt et la vallée se traduit par leur classement en zone N (zone naturelle non constructible). Des zones "défensives" ont été créées pour ces milieux où les enjeux patrimoniaux sont les plus forts (vallée de l'Indre, prairies, forêts). Ces milieux font l'objet de dispositions réglementaires propres à assurer une protection stricte des écosystèmes en place.

De plus, un espace boisé privé, le bois de la Joubardière, est protégé de par son classement en espaces boisés classés.

Le parc du château, initialement en espace bois classé au POS, a fait l'objet d'un sous secteur naturel spécifique autorisant en son enceinte, sous conditions de respecter l'environnement boisé du parc, des aménagements de type « huttes et cabanes » en bois tout au long d'un parcours pédagogique retraçant la vie des premiers colons du Québec.

2) INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le projet communal prend en compte le caractère remarquable des paysages et de l'environnement de la commune, tant des espaces forestiers que des espaces découverts.

C'est pourquoi, il s'efforce de préserver les espaces ruraux, naturels ou agricoles, de l'urbanisation.

Néanmoins, afin d'assurer le renouvellement de la population et l'accueil de nouveaux habitants, mais également pour favoriser un développement cohérent de l'agglomération, la redéfinition des zones à urbaniser (AU) a été nécessaire. Ces zones, à la périphérie Est du bourg, d'une surface d'environ 5 hectares, ont été quelque peu réduites en comparaison du POS actuellement opposable.

En outre, la surface de ces zones demeure limitée relativement à la surface classée en zone naturelle et en zone agricole.

De plus, l'absence de site naturel remarquable affecté par ces extensions, permet d'affirmer que les conséquences du projet communal sur le milieu naturel ne sont pas significatives. Le site Natura 2000 correspondant à une partie de la vallée de l'Indre n'est pas affecté significativement par ces extensions.

Les deux zones AU ont fait l'objet d'orientations d'aménagements qui seront annexées au dossier du PLU.

Dans ce cadre, elles permettront à la commune de PALLUAU SUR INDRE de préciser les conditions d'aménagement des principaux secteurs d'extension de l'urbanisation.

Les opérations de construction ou d'aménagement qui s'inscriront dans ces secteurs, devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, sans toutefois les suivre strictement.

Les anciennes zones NB des hameaux et villages, aujourd'hui classées en zone Ub ont été pour la plupart réduites de façon conséquente notamment en limitant leur profondeur à une cinquantaine de mètres de la voie publique.

Le site Natura 2000 est intégralement couvert par une zone naturelle de vallée inconstructible. Les espaces boisés classés, et les éléments de paysage sur les haies et les petits boisements doivent permettre la conservation de leur aspect actuel.

3) MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

3-1. Au niveau du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable fixe notamment pour objectif :

- la protection du patrimoine bâti rural, notamment par la création de sous secteurs Nh (pastillage) et ponctuellement à l'inscription des éléments de paysage à conserver.
- La valorisation des paysages en classant les grands massifs boisés en zone naturelle forêt (Nf), et les petits boisements en éléments de paysage à conserver ou en espace bois classé (EBC).
- assurer la pérennité des exploitations agricoles, classées en zone A et à distance de l'urbanisation existante ou future.

3-2. Au niveau des zones urbaines et à urbaniser

Le zonage retenu s'inscrit dans l'esprit de limiter au maximum les zones d'extension de l'urbanisation (U et AU).

Elles reprennent les zones urbanisées existantes et s'étendent principalement à l'est du Bourg, tout en les réduisant par rapport au POS, de façon à préserver la qualité et la perception visuelle que l'on peut avoir de PALLUAU SUR INDRE (site inscrit) des différentes entrées du Bourg.

Les zones affectées par ces extensions ne sont pas constituées par des milieux naturels nécessitant une préservation. La surface de ces extensions est limitée sans dépasser la limite actuelle de l'agglomération.

Le règlement fixe des dispositions permettant la préservation du bâti ancien, notamment en zone Ua, et incitant à la construction d'un bâti de bonne qualité, permettant une bonne insertion architecturale et paysagère vis-à-vis de l'existant.

La zone d'activités nouvelle se traduit par la définition d'une zone AUy de faible superficie en bordure de la RD 15. Cette zone est cantonnée en continuité de la zone AU du Pontereau et fait l'objet d'une orientation d'aménagement élaboré conjointement avec la zone AU du « Pontereau ».

3-3. Au niveau de la zone naturelle

Afin de préserver les espaces naturels de l'urbanisation et de tout mitage, les zones A et N s'étendent sur une grande partie de la commune, notamment sur la ZNIEFF de la « Brenne » et la zone Natura 2000 de la vallée de l'Indre.

Ces zones ont pour caractéristiques d'interdire les constructions nouvelles non liées à l'agriculture ou à la sylviculture. Seul est autorisé l'agrandissement mesuré des autres constructions.

TRADUCTION SPATIALE ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

Les zones du PLU ont été définies de manière à assurer un juste équilibre entre la protection du centre historique du bourg, les exigences du développement de l'urbanisation et les nécessités d'une protection et d'une gestion économe des espaces naturels.

I – L'ESPACE URBAIN

1) ZONES URBAINES U

La zone urbaine U correspondent à une zone urbaine d'habitat, de services, de commerces, d'équipements et d'activités où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour subvenir aux besoins des constructions existantes et celles à venir.

Elle correspond aux secteurs agglomérés de la commune et concerne le bourg de PALLUAU SUR INDRE, les villages et hameaux de La Motte, La Gare, Mont et Les Bruyères.

Trois monuments ont fait l'objet d'un classement et sont tous les trois situés dans le Bourg.
Il s'agit de :

- L'église Saint-Sulpice (ancienne collégiale Sainte-Menehould)
- Le prieuré Saint-Laurent (une demande d'extension de classement sur tout le bâtiment est en cours)
- Le château

Rappel : Le classement est prononcé par arrêté du ministre en charge des monuments historiques et constitue une servitude d'utilité publique portant à la fois sur la protection des monuments historiques inscrits et classés et de leurs abords.

L'immeuble classé ne peut être détruit ou déplacé, même en partie, ni faire l'objet d'un travail de restauration, de réparation ou de modification quelconque, si l'autorité compétente n'y a donné son consentement. Il ne peut être cédé (donné, vendu, légué, etc.) sans que le ministre en soit informé (Article 8 de la loi de 1913).

Cette servitude implique l'avis de l'Architecte des bâtiments de France pour toutes les modifications apportées à ces édifices et pour toutes modifications apportées au mode d'utilisation du sol, ainsi qu'aux constructions en co-visibilité avec le monument dans un rayon de 500 mètres autour de ces bâtiments (Article 1^{er} modifié de la loi de 1913).

Par ailleurs, la majeure partie du bourg de PALLUAU SUR INDRE est incluse en site inscrit par l'arrêté ministériel du 15 décembre 1959. Recouvrant une superficie de 74 hectares, celui-ci concerne la quasi-totalité du bourg, l'intégralité du parc du château et s'étend vers les bords de l'Indre.

Les projets qui s'inscrivent dans le périmètre de ce site devront respecter les procédures prévues par les articles L.341-1 et R.341-9 de Code l'Environnement : information de l'administration et avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

La hauteur des constructions est limitée à R+1+combles, car aucune construction située en zone U n'excède ce nombre de niveaux. La municipalité souhaite préserver l'harmonie générale des espaces bâtis. Seuls les bâtiments qui présenteraient un caractère d'utilité publique pourraient éventuellement déroger à cette règle de hauteur.

L'article U11 met l'accent sur des prescriptions architecturales qui ont pour objectif de favoriser une bonne intégration des constructions nouvelles ou restaurées dans le tissu existant.

Concernant la volumétrie des habitations principales, une pente de toit au moins égale à 36° est exigée car des pentes inférieures sont aujourd'hui absentes à PALLUAU SUR INDRE. Une dérogation à cette règle sera toutefois possible à condition que les proportions et volumes des constructions et extensions nouvelles créées soit en harmonie avec le bâti environnant.

De même, il est rappelé que les matériaux traditionnellement employés dans la région sont la petite tuile plate de terre cuite et l'ardoise naturelle. Les toitures en fibrociment sont interdites pour des raisons esthétiques.

Toutefois, des matériaux de substitution peuvent être employés tels que des ardoises reconstituées ou des tuiles à condition qu'elles soient de ton rouge/brun flammé.

La municipalité souhaite que les clôtures soient en harmonie avec l'environnement extérieur. C'est pourquoi, les murs et murets construits en parpaings doivent être enduits afin qu'ils aient un aspect fini.

Une attention toute particulière est portée à la préservation et la mise en valeur des paysages des zones urbanisées de la commune. Par conséquent, les haies (notamment celles utilisées comme clôture) doivent être de type champêtre et être constituées d'arbres et d'arbustes choisis parmi les essences locales listées en annexe du règlement.

Cette zone comprend quatre sous-secteurs: Ua, Ub, Uj et Uy.

- 1-1. Le Sous secteur Ua** correspond au bourg de PALLUAU SUR INDRE et au village de La motte, caractérisés par un tissu dense. Le bâti est souvent implanté sur au moins une limite séparative avec la façade principale en limite du domaine public. Les maisons ont, dans leur grande majorité, une architecture traditionnelle. Les jardins, situés à l'arrière des fronts bâtis constituent des îlots de verdure qui aèrent le tissu urbain perceptible depuis la vallée.

Dispositions réglementaires relatives au sous-secteur Ua

Dans ce sous-secteur, l'obligation d'implanter les constructions à l'alignement (article U6) et la hauteur des bâtiments permettront de conserver l'homogénéité du front bâti qui caractérise le bourg ancien et le village de La motte et confèrent aux voies de circulation un véritable caractère de rue.

Une attention particulière sera portée sur l'implantation de nouvelles activités ou le développement d'activités existantes, soumises ou non à déclaration ou autorisation, qui pourraient se révéler nuisantes pour le voisinage (habitat). Aussi, afin d'éviter des risques de conflits avec des secteurs d'habitat, tout projet de construction à usage industriel, artisanal ou commercial pourra être interdit s'il entraîne des nuisances, des pollutions ou des risques incompatibles avec le voisinage.

La grande majorité des constructions situées en zone Ua du bourg et du village de la Motte ont un intérêt patrimonial, historique et architectural. Elles sont pour la plupart concernées par le périmètre de protection des 500 mètres autour des 3 édifices classés à l'inventaire des monuments historiques et par le site inscrit du « village de PALLUAU SUR INDRE ». Afin de protéger tous les éléments bâtis non inclus dans le périmètre de protection institué au titre de l'inventaire des monuments toute démolition en sous-secteur Ua devra faire l'objet d'un permis de démolir.

- 1-2. Le Sous secteur Ub** correspond aux secteurs caractérisés par une urbanisation plus récente et (ou) à caractère résidentiel. Il concerne des secteurs situés à la périphérie immédiate du bourg ancien, où l'urbanisation pourra se poursuivre par comblement des dents creuses.

Il s'agit également d'une zone d'urbanisation plus diffuse et faiblement équipée correspondant à la partie Est du village de La Motte caractérisée par un tissu de maisons récentes qui pourra se développer sans toutefois dépasser la limite d'urbanisation actuelle. Afin de bien délimiter et figer dans le paysage les deux entités que sont le bourg et la village de La motte, il a été décidé de geler cet espace intercalaire en prolongeant la zone naturelle de vallée, corridor écologique reliant la vallée de l'Indre avec les massifs forestiers du Nord, en la complétant par une zone Agricole paysage (Ap) ou toute construction, y compris agricole, y sera interdite.

Le sous-secteur Ub correspond enfin au bâti situé dans les hameaux, caractérisé par une urbanisation diffuse. Il concerne les hameaux suivants :

- **La Gare** : une grande partie du hameau présente un tissu mixte voire anarchique qui a été inclus en sous-secteur Ub. Le périmètre constructible inclus seulement l'enveloppe bâtie existante afin de freiner l'urbanisation linéaire et l'étalement urbain sur les milieux prairiaux et agricoles alentours. Néanmoins, ce hameau offre encore un certain nombre de terrains potentiellement constructibles dans les dents creuses et dans les espaces occupés par des jardins en façade de rue. Situé dans le prolongement du bourg de SAINT GENOU, ce secteur est relativement prisé par les nouveaux arrivants ce qui peut s'expliquer notamment par la proximité des services, des commerces et des secteurs d'activités plus proches ici que du Bourg de PALLUAU SUR INDRE.

- **Mont** : Pas desservi par un réseau d'assainissement collectif, il s'agit de conserver une trame et une densité de bâti cohérents avec l'existant. Les terrains seront ici en moyenne de plus grande taille que dans le secteur de La Gare.

Dans un souci de préserver le caractère champêtre du secteur, la profondeur de la zone constructible a largement été réduite comparé au zonage du POS. Le but est de favoriser une implantation du bâti la moins éloignée possible de la limite du domaine public afin de renforcer la notion de village. Les jardins qui y seront rattachés pourront s'étendre jusqu'aux terres agricoles assurant ainsi une transition plus douce avec la partie agricole.

Ce hameau n'a pas vocation à s'étendre. En l'état actuel, il offre un grand nombre de terrains constructibles dans les dents creuses et les jardins.

- **Les Bruyères (ou Bruères)** : le développement de ce hameau est fortement contraint par la proximité de la RD 943. La demande de terrain sur ce secteur, quoique modeste, en demeure néanmoins réelle. Le choix du zonage et de son mode d'occupation est cohérent avec celui de la partie du hameau des bruyères rattachée à la commune de Saint Genou.

Le maintien de la zone NCha telle qu'elle existe à l'heure actuelle, du fait de sa constructibilité limitée à l'extension et à la transformation du bâti existant, permettra de garantir l'unité architecturale du hameau ancien.

Le zonage ainsi redéfini permettra l'implantation d'un maximum de 4 constructions nouvelles ce qui garantira une homogénéité en terme de densité du bâti.

Ces secteurs ont été délimités de façon restrictive afin d'éviter tout développement

anarchique conduisant à un mitage de l'espace.

Dispositions réglementaires relatives au sous-secteur Ub

Contrairement à ce que l'on peut observer dans le sous-secteur Ua, les constructions situées en sous-secteur Ub ne sont généralement pas implantées en alignement de voirie. Il n'est donc pas nécessaire de définir une règle stricte quant à l'implantation des bâtiments. Les règles édictées à l'article U6 permettent une insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans le tissu existant.

Il en est de même avec la volumétrie du bâti et notamment la pente des toitures qui n'est pas imposée ici à 36° comme en sous secteur Ua.

Le souhait de la municipalité est de ne pas pénaliser les projets architecturaux innovant tant dans les formes que dans les matériaux en insistant sur la consultation préalable au projet d'architectes du CAUE, des bâtiments de France, architecte conseil du département ou architectes libéraux. Le but recherché étant de prendre en compte l'insertion de la nouvelle construction dans son espace environnant.

- 1-3. Le Sous secteur Uj** correspond au terrain situé au pied du château de PALLUAU en bordure de la rue haute. De par sa topographie, sa situation et la perception que l'on peut en avoir en aval et de tout le versant sud de la vallée de l'Indre, le devenir de ce terrain reste un sujet de polémique pour les habitants de PALLUAU SUR INDRE.

La municipalité estime aujourd'hui que cet espace n'a pas vocation à accueillir de l'habitat. L'orientation actuelle retenue consiste en la création d'un jardin médiéval à but pédagogique et touristique dans le prolongement des aménagements déjà réalisés et des monuments du bourg.

Dispositions réglementaires relatives au sous-secteur Uj

Le sous-secteur Uj ne peut être considéré aujourd'hui comme constructible ; seules les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agronomique et touristique de cette zone seront autorisées.

Toutefois, il paraît souhaitable de ne pas fermer définitivement ce secteur à un projet qui pourrait présenter un intérêt autre que celui énoncé plus haut.

Dans cette hypothèse, une simple modification du PLU pourrait permettre d'ajuster le règlement en adéquation avec le projet à la condition qu'il donne une parfaite garantie d'intégration paysagère et architecturale. En tout état de cause, il devra avoir l'aval de l'architecte des bâtiments de France

- 1-4. Le Sous secteur Uy** correspond aux terrains destinés aux activités artisanales ou commerciales. Il s'agit ici principalement de réhabiliter l'ancienne halle aux marchandises de la Gare dont la commune s'est portée acquéreur dernièrement. Le but avoué de la municipalité étant de proposer à un artisan ou à un prestataire de services cette construction quoique modeste dans ses matériaux et formes, mais qui reste néanmoins caractéristique d'une époque et de l'histoire ferroviaire locale.

Le secteur Uy, situé dans le prolongement de la halle, permettra à des entreprises de taille modeste d'envisager une installation en fonction d'un parcellaire cohérent avec leur activité et leur extension future. Seules les habitations directement liées aux activités en place seront autorisées.

Dispositions réglementaires relatives au sous-secteur Uy

Tout mode d'occupation du sol non directement lié à l'activité des entreprises concernées, est interdit, à l'exception notamment des affouillements et exhaussements du sol d'intérêt public.

2) ZONES URBAINES AU

Destinées à permettre le développement futur de la commune, elles correspondent à des zones naturelles ou agricoles non desservies dont l'urbanisation ne peut être engagée que sous forme d'opérations d'ensemble (lotissements, groupe d'habitation).

Le projet d'aménagement d'une des zones AU devra être compatible avec l'orientation d'aménagement de la zone concernée.

Leur objectif est de prévoir de quelle manière chaque nouvelle zone urbanisable s'insèrera dans le tissu urbain existant et s'intégrera dans le paysage environnant, et de quelle façon chaque nouvelle opération d'ensemble pourra se connecter aux réseaux existants.

Présentation et justification des orientations d'aménagement relatives aux zones AU

Les zones AU s'inscrivent dans la stratégie globale de développement du bourg de PALLUAU SUR INDRE à moyen et long terme. La municipalité souhaite que ces futurs quartiers à dominante résidentielle s'intègrent harmonieusement dans les sites et quartiers environnants, en cohérence avec les exigences environnementales affichées dans son projet de territoire. Pour ce faire, des orientations d'aménagement, opposables aux tiers et annexées au présent PLU, ont été définies afin de réglementer l'implantation du bâti, les accès et dessertes, et de préserver les éléments d'intérêt paysager (haies, arbres isolés).

Les sous-secteurs AU

Ces sous-secteurs sont destinés à accueillir de l'habitat, des services et des équipements divers.

Afin de répondre à la demande des nouveaux arrivants qui souhaitent s'installer dans la commune, de nouvelles zones d'urbanisation future à vocation d'habitat sont donc délimitées. Leur localisation a été définie de façon de sorte que ces zones soient recentrées autour du centre bourg pour éviter l'étalement urbain. Les anciennes zones 1NA définies par l'ancien POS ont ainsi été entièrement réétudiées et une étude globale au niveau du bourg a été effectuée pour un développement urbain futur cohérent.

Sont concernés les secteurs suivants:

- A l'Est du bourg, au lieu dit « Le Pontereau » :

Il s'agit ici de « planifier » l'urbanisation dans ce secteur, en liaison avec les logements sociaux construits dans les années 1980 dont la voirie se finit en impasse et d'utiliser leurs amorces de liaison pour un fonctionnement cohérent du secteur. Ce nouveau « quartier » devra être une interface harmonieuse entre les logements sociaux, la zone résidentielle de la rue des prunus, la future zone artisanale, le bourg de PALLUAU SUR INDRE d'une part et la zone agricole et naturelle d'autre part.

C'est en ce sens qu'a été établie l'orientation d'aménagement du secteur. Elle impose les grandes lignes directrices que sont les liaisons (routière et piétonne), l'organisation du bâti

(sens de faîtage), le principe du traitement des eaux de ruissellement par noues et bassins et l'insertion paysagère.

Par rapport à l'ancien POS, la zone est réduite de façon à être en parfaite adéquation avec les objectifs quantitatifs et qualitatifs définis par les élus dans le PADD.

Concernant l'assainissement des eaux usées, ce secteur sera relié de façon gravitaire à la station d'épuration du bourg.

Par ailleurs, il n'est pas prévu de zone future d'habitat plus à l'Est, afin d'éviter un étalement urbain. La seule présence des réseaux, notamment du réseau des eaux usées, ne doit pas être un prétexte à l'urbanisation.

- Au sud-est du bourg, au lieu-dit «Rue du Moulin» :

Ce site constitue une réelle opportunité d'équilibrer l'urbanisation linéaire qui s'est opérée plus en amont en aval de la rue des prunus et en amorce de l'entrée sud du Bourg. Il s'agit de recentrer l'urbanisation de part et d'autre de la rue du Moulin. Contrairement à ce que proposait l'ancien POS, il s'agit ici d'urbaniser cette rue directement en lien avec les équipements et les services du centre bourg. L'enjeu de ce secteur est aussi de créer une interface douce entre le bâti du bourg ancien, le pavillonnaire de la rue des prunus et la vallée de l'indre.

Une réflexion globale d'aménagement du secteur, afin de lier la nouvelle partie urbanisée au tissu existant a permis d'établir une orientation d'aménagement reprenant les mêmes principes que ci-dessus.

Il est important de noter que la commune n'a pas à ce jour la maîtrise foncière de cette zone AU ce qui rend son aménagement délicat au regard des principes de l'orientation d'aménagement. Il convient d'envisager son développement au travers d'une AFU, ou établir un partenariat commune/privés, au travers par exemple d'une PVR.

La maîtrise foncière par la commune des terrains concernés serait la garantie d'un découpage parcellaire respectueux des grands principes retenus.

Dispositions réglementaires relatives à la zone AU :

Les deux zones AU doivent faire l'objet d'une urbanisation cohérente car elles s'inscrivent dans la stratégie globale de développement du bourg de PALLUAU SUR INDRE. Le mode d'urbanisation privilégié pour ces zones est donc l'opération d'ensemble. Par conséquent, l'implantation d'habitations au coup par coup est interdite. Seuls les équipements (scolaires, culturels, etc.) et les constructions à destination d'activités à très faibles nuisances pourront s'implanter de manière ponctuelle.

La municipalité a souhaité mettre en avant la vocation essentiellement résidentielle des zones AU. Tout mode d'occupation pouvant compromettre l'aménagement cohérent de ces zones ou pouvant engendrer des nuisances ou des pollutions (industrie polluante, bâtiments agricoles, etc.) est interdit.

La hauteur des constructions (article AU10) est limitée à 6 mètres, figeant ainsi les niveaux à R+1+combles. A l'heure actuelle, aucune des constructions situées dans le bourg n'excède cette hauteur.

La municipalité souhaite que les nouveaux quartiers du bourg s'intègrent au mieux au bâti existant.

L'article AU11 met l'accent sur des prescriptions architecturales qui ont pour objectif de favoriser une intégration harmonieuse des constructions nouvelles dans le tissu du bourg.

Concernant la volumétrie des habitations principales, une pente de toit au moins égale à

36° est exigée car des pentes inférieures sont considérées comme étrangères à PALLUAU SUR INDRE.

Pour les constructions contemporaines, toute initiative de qualité sera acceptée, en fonction du parti architectural.

De même, il est rappelé que les matériaux traditionnellement employés dans la région sont la petite tuile plate de terre cuite et l'ardoise naturelle. Les toitures en fibrociment sont interdites pour des raisons esthétiques.

Toutefois, des matériaux de substitution peuvent être employés tels que des ardoises reconstituées ou des tuiles à condition qu'elles soient de ton rouge/brun flammé.

Les clôtures devront être en harmonie avec l'environnement extérieur. C'est pourquoi, les murs et murets construits en parpaings devront être enduits afin qu'ils aient un aspect fini.

Une attention particulière est portée à la préservation et la mise en valeur des paysages qui environnent les zones d'urbanisation future. Par conséquent, les haies (notamment celles utilisées comme clôture) doivent être de type champêtre et être constituées d'arbres et d'arbustes choisis parmi les essences locales listées en annexe du règlement.

Le sous-secteur AUy

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir une zone d'activités à vocation artisanale, commerciale ou tertiaire, située au long de la RD n°15 à l'entrée Est du bourg. Cette zone d'activités volontairement limitée à quelques implantations a été ainsi située de façon à respecter au mieux les cônes de vues du centre bourg et de ses monuments.

Elle aura vocation à accueillir les artisans déjà installés à PALLUAU SUR INDRE à la recherche d'une plus grande visibilité et de meilleures conditions de travail ainsi que les entrepreneurs attirés par l'image patrimoniale et historique de la commune et par la qualité du site d'implantation.

Dispositions réglementaires spécifiques au sous-secteur AUy :

La municipalité souhaite que ce sous-secteur soit entièrement dédié aux activités afin de faciliter la lisibilité de cet espace. Ainsi, tout mode d'occupation du sol non lié à la future zone d'activités est interdit, à l'exception des équipements d'infrastructure et les équipements d'intérêt public.

Afin d'en limiter la perception depuis le versant opposé de la vallée de l'Indre et depuis les secteurs hauts du Bourg, la hauteur maximum des constructions à usage artisanale commerciale ou tertiaire est fixée à 7 m, mesurée à l'égout du toit.

Afin de donner une certaine homogénéité aux bâtiments de cette zone et une meilleure intégration paysagère, la municipalité a souhaité faire intégrer dans le règlement du sous-secteur AUy la charte départementale sur l'aspect des bâtiments agricoles qui impose une simplicité des volumes, une unité de ton dans des teintes plutôt sombres pour en limiter l'impact dans son environnement.

II – L'ESPACE AGRICOLE (A)

La zone agricole couvre la majeure partie de la commune. Cette zone est matérialisée dans le zonage du PLU par la zone **A** qui englobe les sous-secteurs :

- **Ahp** correspondant au bâti rural d'intérêt patrimonial, à vocation non agricole, isolé dans le milieu naturel.
- **Ahr** correspondant à des constructions récentes, isolées dans le milieu agricole.
- **Ahy** correspondant à des constructions isolées dans le milieu agricole ayant vocation à accueillir des activités artisanales ou commerciales ne provoquant pas de gênes ou de nuisances pour le voisinage.
- **Ap** correspondant à la partie agricole du versant Nord de la vallée de l'Indre qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites et de ses paysages. Toutes constructions, même agricoles y sont interdites à l'exception des équipements publics d'infrastructure et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

L'étude socio-économique du présent rapport de présentation a mis en évidence la part prépondérante de l'agriculture dans l'économie de la commune tant par le nombre de sièges d'exploitation que par le nombre d'actifs cotisants qui en découle.

L'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme (Loi du 13/12/2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains) précise :

« Peuvent être classées en zone A les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole autorisées doivent donc être liées à l'activité agricole. L'article L.311-1 du Code Rural (Loi N° 97.1051 du 18/11/1997), modifiée par la loi N°2005-157 du 23/02/2005 et par l'ordonnance N°2005-1127 du 8/09/2005, puis par la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 –art 59 stipule :

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20. »

Cette rédaction sous entend donc que seules sont autorisées les activités de production, de transformation et de commercialisation.

Conformément à l'article L.311-1 du Code Rural, la rédaction suivante pour l'article A2 des PLU est proposée :

En zone agricole sont admises : les constructions à destination d'habitation ou autres liées et nécessaires à l'exploitation agricole, aux activités prolongeant l'acte de production et aux activités ayant sous réserve du respect du Règlement Sanitaire Départemental et/ou de la réglementation sur les installations classées.

De façon générale, cette rédaction implique que toutes constructions autres que celles nécessaires aux activités agricoles sont interdites en zone A afin d'assurer la pérennité des structures agraires et de permettre aux exploitations de se restructurer ou de s'agrandir sans se heurter à des problèmes de voisinage ou à des investissements non agricoles (régulation du prix des terres, freins à la spéculation) : sur son principe cette rédaction n'inclue pas les activités mixtes dont les limites sont aujourd'hui trop floues (compatibilité avec la nature même de la zone A, différence de traitements entre les catégories socioprofessionnelles).

Si la restauration de l'habitat existant est possible en zone A sous certaines conditions (règle de réciprocité en application de l'article L.111-3 du Code Rural), **le changement de destination des constructions existantes non liées à une activité agricole** (granges, anciens corps de ferme etc.) **y est désormais interdit.**

Par ailleurs, il convient de rappeler que par définition (article R.123-7 du Code de l'Urbanisme) les zones A sont les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles : cela implique une gestion adaptée et optimisée des sols, notamment dans le cadre d'Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE) dont les plans d'épandages devront être compatibles avec la réelle potentialité des sols à l'épandage.

Dans la zone A, les espaces boisés présentant un intérêt particulier (paysager, cynégétique, sylvicole) ainsi que des allées avec alignements d'arbres remarquables, sont figurés sur le plan de zonage et feront l'objet d'une protection graduée au titre de l'article L.123-1-5-7 du nouveau code de l'urbanisme.

Seuls deux éléments boisés ont fait l'objet d'un classement en bois classé :

- le bois de part et d'autre du château de « la Joubardière » (espace bois classé à conserver)
- une zone de friche en contrefort de la rue de la garenne (espace bois classé à créer)

Le classement d'un espace boisé interdit tout défrichement du terrain et sa réaffectation à un autre usage (culture, étang, habitat, etc.) ; les coupes et abattages qui ne sont pas

nécessaires aux travaux d'entretien courants (cf. annexes du règlement) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.

Le classement d'un espace boisé ne peut être modifié que dans le cadre d'une révision du PLU.

Par ailleurs, l'article A11 du règlement reprend les orientations de la charte départementale pour l'insertion paysagère des bâtiments agricoles.

Dispositions réglementaires relatives à la zone A :

La zone A est entièrement dédiée à l'activité agricole. Par conséquent, tout mode d'occupation du sol non lié à l'activité agricole (ex : habitations de tiers, étangs de loisir, etc.) et pouvant la contraindre, y est interdit.

Par ailleurs, les habitations des tiers non liées et nécessaires à l'activité agricole sont tolérées en zone A. Leur agrandissement mesuré est autorisé à condition qu'il soit strictement lié à des besoins sanitaires et sans changement d'affectation.

L'article A7 définit des règles strictes concernant l'implantation des étangs et des retenues collinaires par rapport aux limites séparatives et aux écoulements (cours d'eau ou fossés). Cette règle a pour but de limiter les « relargages » de matières en suspension dans les cours d'eau. Il s'agit également de limiter les prélèvements d'eau par les étangs, lesquels peuvent avoir des effets néfastes sur le régime hydrologique des cours d'eau.

L'article A11 met l'accent sur des prescriptions architecturales qui ont pour objectif de favoriser une intégration harmonieuse des constructions nouvelles ou restaurées dans le tissu rural existant, dans le respect de l'architecture traditionnelle locale.

Concernant la volumétrie des habitations principales, une pente de toit au moins égale à 36° est exigée car des pentes inférieures sont considérées comme étrangères à la PALLUAU.

Une architecture contemporaine pourra être acceptée si elle est de qualité et après avis auprès de l'architecte conseil de la Direction Départementale du Territoire ou du STAP.

Les pentes de toiture très faibles nécessitant une étanchéité adaptée pourront être acceptées pour certains cas particuliers : les couvertures métalliques sont alors envisageables (zinc, aluminium, acier, etc.).

De même, il est rappelé que les matériaux traditionnellement employés dans la région sont la petite tuile plate de terre cuite et l'ardoise naturelle. Les toitures en fibrociment sont interdites pour des raisons esthétiques.

Toutefois, des matériaux de substitution peuvent être employés tels que des ardoises reconstituées ou des tuiles à condition qu'elles soient de ton rouge/brun flammé.

Des prescriptions concernant l'aspect extérieur des étangs et des retenues collinaires (longueur, pente et étanchéité de la digue, etc.) ont été définies afin de s'assurer que les créations futures se feront dans un champ hydraulique normal et s'intégreront dans les paysages environnants.

Une attention toute particulière est portée à la préservation et la mise en valeur des paysages des secteurs agricoles de la commune (article A13). Par conséquent, les haies (notamment celles utilisées comme clôture) doivent être de type champêtre et être

constituées d'arbres et arbustes choisis parmi les essences locales listées en annexe du règlement.

Les sous-secteurs Ahp, Ahr et Ahy

Les sous-secteurs Ahp, Ahr et Ahy correspondent :

- soit à des bâtiments anciennement agricoles ou non, isolés dans l'espace agricole, qui présentent un caractère patrimonial,
- soit à du bâti récent isolé dans l'espace agricole,
- soit à du bâti à vocation commerciale ou artisanale isolé dans l'espace agricole.

Si la restauration de l'habitat existant est possible en zone A sous certaines conditions (règle de réciprocité en application de l'article L.111-3 du Code Rural), le changement de destination des constructions existantes y est désormais interdit. Pour pallier cette disposition restrictive, la création d'une zone A à vocation d'habitat a été instituée afin de permettre le maintien et l'entretien du patrimoine rural et d'inciter à la reprise de bâtiments anciens, témoins d'un passé architectural ou historique intéressant.

Par ailleurs, la restauration du bâti ancien et son changement d'affectation ne pourront être autorisés que si :

- d'une part, l'état du bâti est compatible avec son objet (les démolitions / constructions neuves sont interdites, les reconstructions peuvent être soumises à l'avis d'un architecte conseil),
- d'autre part, le projet respecte le caractère du bâti ancien (modénatures, matériaux), sans pour autant empêcher tout effort de créativité architecturale.

Ces secteurs (de taille et de capacité limitées) ont été délimités avec le concours des représentants de l'agriculture associés au groupe de travail (Chambre d'Agriculture, Direction Départementale du Territoire) en prenant en compte le principe de l'équilibre entre:

- Le maintien et le développement d'une agriculture durable qui reste la vocation prioritaire de l'espace agricole (dont le respect des prescriptions de distance pour les installations soumises au règlement sanitaire départemental, installations classées pour l'environnement, épandages, etc.),
- Le maintien et/ou l'installation d'une population non agricole qui occupe et/ou recherche à vivre dans un espace naturel de grand intérêt.

Cette cohabitation raisonnée implique donc le respect de cet équilibre : les secteurs où les exploitations en activité cohabitent avec les habitations de tiers non liés à l'activité agricole sont maintenues en zone A, les secteurs où le bâti des anciennes exploitations mérite d'être conservé ont été classés en zone Ah.

Dispositions réglementaires relatives aux sous-secteurs Ahp et Ahr :

Ces sous-secteurs permettent la restauration du bâti existant y compris avec changement d'affectation, mais n'autorisent pas la construction de nouvelles habitations. En effet, les bâtiments et groupes de bâtiments concernés sont situés pour la plupart à l'écart des zones

agglomérées de la commune, dans des espaces à l'identité rurale marquée. L'accueil de nouveaux habitants dans ces zones peu équipées pourrait induire des coûts supplémentaires pour la collectivité (réseaux, ramassage scolaire, etc.).

Etant donné le nombre important et la grande qualité architecturale du bâti ancien répertorié en sous secteur Ahy, afin de contrer l'accélération des démolitions de ces dernières années sur le territoire communal, toute nouvelle démolition à la date d'approbation du PLU sera soumise à autorisation et devra faire l'objet d'un permis de démolir.

Le sous-secteur Ahy

Le sous-secteur Ahy correspond à deux secteurs d'habitat anciennement agricole dans lequel est exercée une activité artisanale. Il s'agit ici de protéger ces activités excentrées du bourg et de les conforter dans un milieu exclusivement rural et agricole. Elles participent ainsi au maintien d'une population en milieu rural et à la conservation d'un bâti ancien inadapté à l'activité agricole qui, de ce fait, est généralement voué à une déshérence et à l'abandon.

Dispositions réglementaires relatives au sous-secteur Ahy :

Le sous-secteur Ahy ne peut être considéré comme constructible. Seront autorisées, la réhabilitation, l'extension ou la construction de bâtiments liés aux activités artisanales ou commerciales existantes sans lien avec l'habitat. Ces sous-secteurs permettent également la restauration du bâti existant y compris avec changement d'affectation, mais n'autorisent pas la construction de nouvelles habitations.

III - LES ZONES NATURELLES (N)

Les zones naturelles correspondent à des milieux dits « naturels » qu'il convient de protéger en raison de leur intérêt faunistique, floristique et paysager et de l'existence de risques.

Dans le cadre des Lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) et Urbanisme et Habitat (UH), la zone N des plans locaux d'urbanisme recouvre désormais un territoire plus vaste que les secteurs les plus sensibles de la commune, puisque s'y rajoutent des secteurs où la gestion du territoire n'est plus fondamentalement agricole (chasse, forêt plus ou moins vastes et exploitées, landes, étangs, espaces « non productifs », etc.) ou périphériques des zones urbaines (loisirs, jardins, etc.), « espaces tampons » entre la zone U « expansionniste » et la zone A « défensive ».

La création de zones adaptées aux enjeux de chaque milieu est le principal leitmotiv de l'élaboration du présent plan local d'urbanisme. En effet, le label de qualité associé aux sites Natura 2000 (Site d'Importance Communautaire et Zone de Protection Spéciale) impose à la commune de mettre en place des mesures fortes en faveur de la protection de l'environnement.

Ainsi, sur la commune de PALLUAU SUR INDRE sont définis 8 sous-secteurs de la zone N correspondant à des milieux soumis à des contraintes particulières qui sont à préserver, soit en interdisant toutes nouvelles constructions, soit en n'autorisant que les constructions liées à la nature et à la spécificité de la zone.

Dispositions réglementaires relatives à l'ensemble de la zone N :

Aucune construction nouvelle à usage d'habitation ou à destination industrielle n'est admise en zone N car il s'agit d'une zone défensive pour les espèces végétales et animales ainsi que pour les paysages.

L'article N7 définit des règles strictes concernant l'implantation des étangs et des retenues collinaires par rapport aux limites séparatives et aux écoulements (cours d'eau ou fossés). Cette règle, qui vient compléter les dispositions de la loi sur l'eau, a pour but de limiter les relargages de matières en suspension dans les cours d'eau. Il s'agit également de limiter les prélèvements d'eau par les étangs, lesquels peuvent avoir des effets néfastes sur le régime hydrologique des cours d'eau.

L'article N11 définit des prescriptions architecturales qui ont pour objectif de favoriser une intégration harmonieuse des constructions nouvelles (annexes, etc.) ou restaurées dans le tissu rural existant, dans le respect de l'architecture traditionnelle locale.

Concernant la volumétrie des habitations principales, une pente de toit au moins égale à 36° est exigée car des pentes inférieures sont considérées comme étrangères à PALLUAU SUR INDRE.

De même, il est rappelé que les matériaux traditionnellement employés dans la région sont la petite tuile plate de terre cuite et l'ardoise naturelle. Les toitures en fibrociment sont interdites pour des raisons esthétiques.

Toutefois, des matériaux de substitution peuvent être employés tels que des ardoises reconstituées ou des tuiles à condition qu'elles soient de ton rouge/brun flammé.

Les abris à matériel doivent être de teinte naturelle afin de s'intégrer dans les paysages.

Des prescriptions concernant l'aspect extérieur des étangs et des retenues collinaires (longueur, pente et étanchéité de la digue, etc.) ont été définies afin de s'assurer que les créations futures se feront dans un champ hydraulique normal et s'intégreront dans les paysages environnants.

Une attention toute particulière est portée à la préservation et la mise en valeur des paysages des espaces naturels de la commune (article N13). Par conséquent, les haies (notamment celles utilisées comme clôture) doivent être de type champêtre et être constituées d'arbres et arbustes choisis parmi les essences locales listées en annexe du règlement.

Par ailleurs, il convient de préserver la végétation existante lors de la création d'étangs pour des raisons paysagères (article N13).

Le sous-secteur Nf

Ce sous-secteur correspond aux grands massifs forestiers de la commune qui sont à préserver pour leur intérêt faunistique, floristique, paysager et sylvicole. Il s'agit plus particulièrement des massifs forestiers exploités de plus de 25 hectares qui sont couverts

par un plan simple de gestion. Seules les installations liées à la gestion forestière y seront autorisées.

Les entités boisées de moins de 25 ha et donc non couverts par un plan simple de gestion ont été repérées et cartographiées sur le plan de zonage en tant qu'éléments boisés soumis à déclaration préalable au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme. Ces bois sont à préserver de tout défrichement car ils ont un intérêt paysager et constituent des continuums forestiers importants pour la circulation des animaux.

Dispositions réglementaires relatives au sous-secteur Nf :

Les installations liées et utiles à l'activité sylvicole ne peuvent s'implanter dans les bandes boisées identifiées au titre de l'article 123-1 7° du Code de l'Urbanisme afin de préserver les paysages forestiers aux abords des principaux axes de communication.

Le sous-secteur Nfi

Ce sous-secteur correspond au parc du château de PALLUAU SUR INDRE. Le projet d'un aménagement reconstituant la vie des premiers colons du Québec, en est la seule motivation. Cette reconstitution qui, a priori, se limiterait à la construction d'habitat en bois sous toutes ses formes, se devra d'être respectueux de l'environnement boisé du parc et du caractère historique et patrimonial du château et de ses dépendances.

Dispositions réglementaires relatives au sous-secteur Nfi :

Ce sous-secteur a été défini pour permettre le développement des activités touristiques et culturelles présentes au Château de PALLUAU SUR INDRE. Tout autre mode d'occupation du sol non lié à ces activités et incompatibles avec la préservation du potentiel, floristique, paysager du parc est par conséquent interdit.

Par ailleurs, une ZAD (Zone d'Aménagement Différé) englobant l'intégralité du château et de son parc, a été instaurée par arrêté préfectoral en date du 12 février 2009, qui permettra à la commune de se doter d'un droit de préemption afin de garantir les conditions de conservation et de mise en valeur de ce patrimoine qui contribue fortement à son attractivité et à son image.

Le sous-secteurs Nhp

Le sous-secteur Nhp correspond à des bâtiments anciennement agricoles ou non, isolés dans l'espace naturel, qui présentent un caractère patrimonial.

La création d'une zone N à vocation d'habitat a été instituée afin de permettre le maintien et l'entretien du patrimoine rural et d'inciter à la reprise de bâtiments anciens, témoins d'un passé architectural ou historique intéressant.

Le raisonnement et les dispositions réglementaires qui en découlent sont ici identiques à celles développées plus haut pour le sous secteur Ahp.

Le sous-secteur Nj

Le sous-secteur Nj correspond à des secteurs de jardins à protéger (jardins situés pour la plupart en fond de parcelles bâties) ou à des espaces paysagers tampons à conserver en raison de leur rôle en matière de limitation des nuisances entre des zones à vocation agricole et des zones urbanisées ou constructibles.

Dispositions réglementaires relatives au sous-secteur Nj :

Le sous-secteur Nj ne peut être considéré comme constructible car seuls les abris de jardin y sont autorisés ainsi que les piscines non couvertes. La superficie de ces abris de jardin est limitée à 20 m² afin d'éviter qu'ils ne soient détournés et affectés à un usage d'habitation.

Le sous-secteur NI

Le sous-secteur NI correspond à la vaste zone située au sud du bourg principalement occupée par le stade et le camping situé aux abords de l'Indre. Cette zone se trouve à l'interface de la zone urbanisée et la rivière Indre.

Ce sous-secteur a vocation à accueillir des équipements complémentaires liés aux loisirs (extension du stade, camping, etc.) et éventuellement à la gestion des eaux pluviales avant de se déverser dans l'Indre à condition qu'ils respectent les dispositions contenues dans l'arrêté préfectoral n°2007-01-0213 du 29 janvier 2007 autorisant le prélèvement et la consommation d'eau et déclarant d'utilité publique les périmètres de protection du captage d'alimentation en eau potable « Rosière 2 ».

Dispositions réglementaires relatives au sous-secteur NI :

La zone dite « technique » située au sud du bourg est en grande partie occupée par des fonds humides impropres à la construction d'habitations ce qui explique que seule la construction d'équipements d'intérêt collectif y soit autorisée.

Le sous-secteur Nv

Le sous-secteur Nv correspond à la vallée de L'Indre qui est majoritairement occupée par des milieux prairiaux.

L'Indre communique avec un réseau de galeries d'origine karstique et expose la nappe aquifère du Cénomanien utilisée pour la consommation humaine à des risques de pollution.

Ainsi, convient-il d'interdire la création de tout nouveau plan d'eau dans l'ensemble du sous-secteur Nv afin de limiter les risques de pollution et de réduire l'impact des étangs sur le régime hydrologique de L'Indre qui connaît régulièrement des étiages sévères.

Par ailleurs, cette vallée constitue un ensemble assez homogène ponctué d'éléments liés à l'eau (lavoirs, moulins) et soumis au risque d'inondation.

Dispositions réglementaires relatives au sous-secteur Nv :

Les créations d'étangs sont interdites en sous-secteur Nv car elles peuvent avoir des effets néfastes sur le régime hydrologique et la qualité des eaux de l'Indre. De plus, les relargages de matières en suspension, lors des vidanges d'étangs, sont susceptibles de détériorer la qualité des eaux de la nappe aquifère du Cénomanién captée pour la consommation humaine.

Le sous secteur Nv est résolument inconstructible et possède, du fait des forts enjeux environnementaux qui s'y rattache, un règlement défensif !

Les zones dites « humides » ont été classée en zone Naturelle de vallée (Nv) dont le règlement, suffisamment protecteur, assurera leur conservation.

Seuls sont autorisés le changement de destination à usage d'habitation, d'artisanat ou de service ainsi que la restauration des constructions existantes à la date de l'approbation du P.L.U.

Les équipements d'infrastructure et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement y sont autorisés, à condition qu'ils soient compatibles avec la zone.

COMPARAISON AVEC LE POS ANTERIEUR

Par rapport au POS antérieur, le PLU apporte des changements substantiels des surfaces. La comparaison entre des types de zones qui n'ont que peu de choses à voir, est difficile, mais quelques tendances se dégagent :

- La superficie totale des zones urbaines U définies dans le cadre du PLU est sensiblement inférieure à celles du POS qui peuvent leur être directement opposées (U et NB) puisque nous observons une diminution de 2 ha 50, principalement due à la réduction des zones constructibles dans les différents hameaux.
- Les zones AU ont quant à elles été considérablement réduites puisque la diminution totale est de 20 ha qui se répartie de la façon suivante :
 - 5 ha pour l'habitat qui passe de 13 ha à 8 ha environ
 - 12 ha pour l'artisanat qui passe de 15 ha à moins de 3 ha
- Les zones agricoles A ont été considérablement réduites au profit des zones naturelles N plus défensives. Par ailleurs, le sous-secteur Ap, inconstructible par nature, même pour les bâtiments agricoles, représente 709 ha. La surface agricole passe de 3 661 ha du POS à 2 665 ha sur le PLU soit une diminution de 1000 ha environ.
- Les zones naturelles N ont été considérablement augmentées puisque leur surface passe de 391 ha au POS à 1 380 ha pour la totalité de la zone naturelle N si l'on déduit les sous secteurs bâtis Nh.

La traduction « Zonale » du PLU est en parfaite adéquation avec les objectifs du PADD.

Les zones construites, constructibles ou potentiellement constructibles ne représentent que 80 ha environ soit tout au plus 2% de la superficie globale de la commune. Ce calcul ne prend pas en compte les zones d'habitat rural Nhp et Nhr, non constructibles par nature.

LES EMPLACEMENTS RESERVES

Au nombre de cinq, ils sont inscrits au plan afin de permettre un certain nombre de réalisations :

- **ER n°1** : reprise de l'ER n° 1 du POS accès vers la future zone AU du Pontereau depuis la rue des prunus
- **ER n°2** : Aménagement paysager de la future Zone artisanale en bordure de la RD n°15 et limitant l'extension urbaine de la zone AU du Pontereau
- **ER n°3** : Extension du cimetière
- **ER n°4** : Passage piéton depuis la rue du lavoir ou du Moulin vers la zone AU de la rue du moulin.
- **ER n°5** : Aménagement de carrefour (Visibilité « Rue de la Gare - Route D'Onzay »)

LES ELEMENTS DE PAYSAGE A CONSERVER

Ils sont inscrits au plan de zonage afin de permettre leur conservation. Ces éléments ont un intérêt paysager ou historique important qui justifie leur prise en compte lors des projets. La liste de ces éléments est annexée au dossier de PLU.

COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC LES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES

I - AVEC LES LOIS

Loi SRU

Les perspectives d'évolution de la commune de PALLUAU tentent, avec la mise en œuvre du PLU, d'allier développement de l'urbanisation, préservation de l'activité agricole et respect des éléments patrimoniaux et naturels. Elles sont en adéquation avec les orientations de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (loi SRU) votée le 13 décembre 2000.

L'établissement des zones U et AU permettent d'avoir des réserves foncières pour répondre à des besoins en constructions à court et moyen terme. La délimitation des zones A et N permettent de mettre en place une gestion parcimonieuse de l'espace rural, une protection des éléments naturels remarquables et une protection des biens et des personnes contre les risques naturels.

Loi sur le bruit

La loi relative à la lutte contre le bruit (loi n°92-1444 du 31 décembre 1992) vise à renforcer la prévention des nuisances d'une part et à contraindre l'occupation des sols d'autre part quand la nuisance ne peut être évitée.

L'arrêté préfectoral n°2001-E-2252 du 9 août 2001 portant recensement et classement des principaux axes de transports terrestres bruyants du département de l'Indre, a classé la RD 943 en voie bruyante de type 3 ce qui implique un secteur de 100 m affecté par le bruit compté de part et d'autre de l'infrastructure routière à partir de bord extérieur de la chaussée la plus proche (cf. plans de zonage).

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets d'application 95-20 et 95-21.

Pour les bâtiments d'habitation ainsi que pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est respectivement déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 et 5 et 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 (cf. annexes du règlement).

Loi sur l'eau

La loi sur l'eau s'inscrit dans le cadre d'un renforcement de la politique de l'environnement tant au niveau communautaire que national. Elle a notamment pour objectif d'assurer et de réhabiliter la qualité des eaux du territoire.

En application de la loi sur l'eau et en matière d'assainissement et eaux pluviales, l'article L.123-1 alinéa 11 du Code de l'Urbanisme stipule que le PLU doit délimiter les zones visées à l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Dispositions relatives à la règle de réciprocité par rapport aux bâtiments agricoles

Le Règlement Sanitaire Départemental et les arrêtés préfectoraux pris en application des arrêtés ministériels du 29 février 1992 fixent les distances minimum d'implantation des bâtiments d'élevage par rapport aux droits des tiers.

En application des dispositions de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999, ces mêmes exigences d'éloignement sont imposées à tout projet de construction à usage d'habitation ou professionnel situé à proximité de bâtiments agricoles existants et soumis à permis de construire.

L'article L 111-3 (règle de réciprocité) du Code Rural modifié par la loi n°2000-1208 du 13 Décembre 2000 a précisé que lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers.

II - AVEC LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique sont en principe des servitudes instituées au regard de réglementations qui ne relèvent pas directement du Code de l'Urbanisme. Les articles L.126-1 et L.123-1 précisent que le PLU doit annexer et respecter les servitudes d'utilité publique.

Elles sont donc répertoriées dans la liste jointe dans le dossier des servitudes.

- **Servitudes concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux (code A4)**
- **Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales (code AS1)**
- **Servitudes de protection des Monuments Historiques (code AC1)**
- **Servitudes de protection des sites et monuments naturels (code AC2)**
- **Servitudes de visibilité sur les voies publiques (code EL5)**
- **Servitudes d'alignement (code EL7)**
- **Plan de Prévention du Risque d'inondation (code PPRI)**
- **Plan de Prévention des Risques Naturels liés au retrait gonflement d'argile (code PPRN)**
- **Servitudes relatives au transport et à la distribution d'énergie électrique (code I4)**

- **Servitudes relatives au chemin de fer (code T1)**
- **Servitudes relatives aux communications téléphoniques (code PT3)**

EVALUATION DES INCIDENCES DES CHOIX RETENUS

L'évaluation de l'incidence des choix retenus (choix qui ont permis d'établir le PADD et de mettre en œuvre le PLU) sur le respect de l'équilibre entre les trois dimensions (sociales, économiques et environnementales) piliers du développement durable, est la suivante:

I – SUR LA DIMENSION SOCIALE

Recherche d'une diversification de l'offre en logement, tant en neuf qu'en réhabilitation par:

- la création d'une zone AU en périphérie est du bourg, permettant de constituer une réserve foncière à moyen et long terme pour la construction de nouveaux logements (types variés),
- la création de sous-secteurs Ub dans certains hameaux, pour les candidats qui souhaitent des terrains plus vastes et indépendants,
- la mise en place de zones Nhr et Nhp dans l'ensemble de l'espace agricole, permettant aussi de revitaliser un espace rural et de restaurer un patrimoine bâti ancien de qualité (Nhr).

Recherche d'une cohabitation nécessaire et souhaitable entre les professionnels agricoles et les autres utilisateurs de l'espace rural:

- la mise en place d'une zone agricole A permettant de limiter au maximum les conflits d'usage dans le respect des réglementations en vigueur,
- la mise en place de zones naturelles N permettant de donner à l'espace rural une valorisation adaptée à ses fonctions dans un cadre reconnu et accepté par tous.

Maintien et développement d'un dynamisme socioculturel par:

- le maintien et le renforcement des services et des équipements publics,
- le maintien d'une vie associative développée.

II – SUR LA DIMENSION ECONOMIQUE

Par l'extension d'une zone d'activités adaptée et cohérente:

- création de la zone d'activités artisanales située à l'est du bourg, pour accueillir de nouvelles entreprises et tenter de retenir la population active.

Par la mise en place d'une zone agricole A au règlement strict où toutes constructions autres que celles nécessaires aux activités agricoles sont interdites afin d'assurer la pérennité des structures agraires.

Par la création d'un ensemble de petites zones Nh à vocation d'habitat afin d'inciter à la reprise de bâtiments anciens permettant ainsi:

- de valoriser un patrimoine de qualité qui n'est plus adapté à son usage d'origine (principalement agricole) et qui est souvent délaissé,
- de donner un volant important de travail à l'artisanat du bâtiment dont le poids économique est extrêmement important en espace rural,
- d'offrir des possibilités nouvelles de rentabilisation économique de leur patrimoine à des petits propriétaires souvent âgés qui recherchent à se rapprocher des centres urbains.

III – SUR LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE

Par la création d'un sous-secteur Nv de protection des zones humides et des zones inondables au niveau de l'Indre ou de ses émissaires sur le territoire communal

Par le report en espaces boisés classés des éléments boisés remarquables (intérêt paysager, environnemental ou sylvicole)

Par la protection d'éléments de paysage (haies, alignements d'arbres, petit patrimoine bâti...)

Par la création de sous-secteurs Uj et Nj pour la préservation des jardins et sites paysagers et la création d'espaces tampons entre les parties urbanisées et l'espace agricole

Par la création d'un grand sous secteur Agricole Ap pour la protection des paysages sur tout le versant Nord de la vallée de l'Indre en y interdisant toutes constructions même agricoles à l'exception notamment des équipements publics d'infrastructure

Par la création d'un ensemble de petites zones Nh à vocation d'habitat témoins d'un passé architectural ou historique intéressant, dans le cadre d'une restauration stricte (seules les extensions mesurées sont autorisées) et de qualité (maintien des volumétries, respect des ouvertures et des matériaux, etc...)

Par la compatibilité du P.L.U. avec les Lois d'aménagement et d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique et la prise en compte des autres informations du «à connaissance» de l'Etat

TABLEAU DES SUPERFICIES PAR ZONE

Zones	Sous-secteurs	Surface (ha, a, ca) des zones dans le PLU
-------	---------------	---

U	Ua	21ha 68a 28ca
	Ub	46ha 78a 78ca
	Uj	1ha 57a 14ca
	Uy	43a 49ca
	Total zone U	70ha 47a 69ca

AU	AU	5ha 67a 79ca
	AUy	2ha 67a 45ca
	Total zone AU	8ha 35a 24ca

A	A	1 955ha 76a 70ca
	Ahp	31ha 22a 48ca
	Ahr	62a 41ca
	Ahy	95a 46ca
	Ap	709ha 73a 10ca
	Total zone A	2 698ha 30a 15ca

N	Nf	586ha 60a 96ca
	Nfl	11ha 31a 56ca
	Nhp	1ha 03a 33ca
	Nj	4ha 58a 17ca
	Nl	10ha 42a 12ca
	Nv	768ha 06a 22ca
	Total zone N	1 382ha 02a 36ca

TOTAL	4 159ha 15a 44ca
--------------	-------------------------