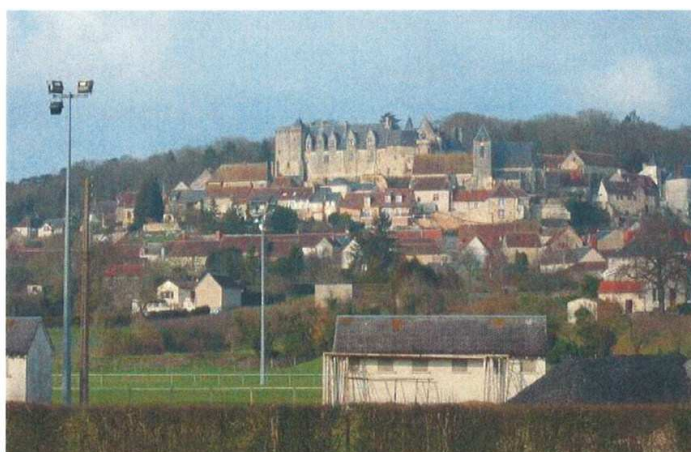




COMMUNE DE PALLUAUX-SUR-INDRE

Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durable



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

PREAMBULE

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (loi SRU) votée le 13 décembre 2000 a institué un nouveau document écrit qui vient compléter le contenu du nouveau document d'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui vient se substituer à l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS).

Il s'agit du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui en application de l'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme, définit les orientations d'urbanisme et de développement durable retenues par la commune. **Le PADD expose le projet communal sur lequel la commune souhaite s'engager.**

La loi Urbanisme et Habitat (UH) de juillet 2003 a clarifié le contenu du PLU en général et la fonction du PADD en particulier. La loi SRU avait prévu que le PADD soit directement opposable aux autorisations d'urbanisme. La loi UH a mis fin à cette situation. Le PADD a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple et accessible à tous les citoyens.

Le PADD a une place capitale :

- La démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité.
- Le débat en Conseil Municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie.
- Il est la « pierre angulaire » du PLU ; les pièces du PLU qui ont une valeur juridique (règlement, orientations d'aménagement, etc.) doivent être cohérentes avec lui.
- Il fixe la limite entre révision complète, révision simplifiée et modification du PLU.

Les orientations générales du projet communal traduisent une volonté de la commune de Palluau-sur-Indre d'organiser de façon cohérente le développement de son territoire, dans le respect des dispositions et principes fondamentaux énoncés par la loi, et notamment par les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme qui imposent à tous les documents d'urbanisme :

- le principe d'équilibre entre développement urbain et rural, préservation des espaces agricoles et protection des espaces naturels et des paysages,
- le principe de diversité des fonctions afin d'assurer une répartition équilibrée entre zones d'habitat, zones d'activités (commerciales, artisanales, industrielles) et zones dédiées aux loisirs.
- le principe de mixité sociale en favorisant l'installation de populations aux profils socioéconomiques variés sur l'ensemble du territoire communal,
- le principe du respect de l'environnement en veillant à une utilisation économe et durable de l'espace, à sauvegarder le patrimoine naturel et bâti, et à maîtriser l'expansion urbaine.

LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET COMMUNAL

Les orientations déclinées ci-dessous en cinq points participent d'une dynamique d'ensemble engagée par la Municipalité visant à favoriser un développement cohérent et équilibré du territoire de Palluau-sur-Indre.

1^{er} objectif : VALORISATION DE L'IDENTITE ARCHITECTURALE DU BOURG

La Municipalité a choisi d'initier une démarche de préservation et de mise en valeur de son patrimoine bâti car il constitue le principal vecteur de développement de la commune.

Le bourg a été édifié sur un promontoire qui domine la vallée de l'Indre. Cette implantation particulière confère au bourg une identité forte qu'il convient de valoriser en s'appuyant sur les principes suivants :

- Préserver la volumétrie générale du bourg en favorisant l'adaptation des bâtiments à la topographie.
- Préserver l'homogénéité du bourg en conservant les caractéristiques architecturales du bâti.
- Etendre le bourg avec parcimonie et dans le respect des cônes de vue. Le relief de la commune, marqué par deux plateaux qui s'établissent de part et d'autre de la vallée de l'Indre, rend nécessaire une réflexion visant à assurer une bonne gestion des covisibilités entre ces différents ensembles topographiques.

Le secteur situé à l'ouest du bourg est très perceptible depuis la vallée de l'Indre et les principaux axes de communication. Son urbanisation devra faire l'objet de précautions particulières afin de limiter son impact dans le paysage environnant.

Le secteur situé entre le château et la rue de la Croix Berton est une zone à enjeux spécifiques (situation en covisibilité directe avec le château). A ce titre, le développement d'une nouvelle zone d'habitat devra faire l'objet d'une attention particulière, notamment en terme d'intégration dans le tissu bâti environnant.

Enfin, un effort particulier devra être apporté au traitement tant paysager qu'architectural des entrées de bourg pour freiner la tendance à la banalisation architecturale dans ces espaces de transition.

2^{ème} objectif : Sauvegarde et mise en valeur des hameaux et du bâti isolé

Contrairement au bourg qui est localisé en site inscrit et pourrait être prochainement couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP), le patrimoine bâti des hameaux et écarts ne fait aujourd'hui l'objet d'aucune mesure de protection. Ces éléments bâtis intéressants d'un point de vue historique ou culturel seront inclus dans des zones de protection afin d'en éviter la démolition même partielle.

Le développement de l'urbanisation dans certains hameaux pourra être envisagé; il s'agira de resserrer la constructibilité de ces hameaux afin d'éviter le mitage de l'espace agricole en limitant la profondeur des parcelles constructibles et en y densifiant l'urbanisation.

La mise en valeur du bâti passe également par la reprise des constructions anciennes et, plus particulièrement, des constructions qui avaient autrefois une fonction agricole. Face au nombre croissant de corps de fermes disséminés dans l'espace agricole qui n'ont plus la vocation de siège d'exploitation, ce bâti rural pourra être ouvert au changement de destination pour un usage d'habitation ou d'activité. La réaffectation de ce bâti permettra d'accueillir de nouveaux habitants sur la commune sans conduire pour autant à la création de nouvelles zones d'habitat.

La présence d'une agriculture dynamique marque encore largement les paysages de la commune. Cette agriculture constitue une part importante de l'économie locale. Il conviendra d'encourager l'installation de jeunes exploitants tout en maintenant une cohabitation harmonieuse entre agriculteurs et non agriculteurs sur l'ensemble du territoire communal.

3^{ème} objectif : Renforcement de l'attractivité de la commune

L'un des objectifs affichés par la Municipalité est de renforcer l'attractivité de la commune et, plus particulièrement, celle du bourg afin de maintenir les habitants et d'en attirer d'autres. Cet objectif implique que la commune propose une offre résidentielle adaptée aux besoins des nouveaux arrivants et qu'elle développe son activité économique en vue de retenir sur place une plus grande partie de ses actifs.

La Municipalité souhaite également veiller au maintien d'une cohérence entre les superficies ouvertes à l'urbanisation et les moyens déployés en matière de services et d'équipements publics, afin de satisfaire les besoins de proximité des habitants.

- **Garantir une offre de logements variée, conformément au principe de mixité sociale.**

Il est nécessaire d'avoir une offre de logements suffisamment diversifiée en conservant un parc locatif répondant aux attentes des nouveaux arrivants et des personnes résidant déjà à Palluau-sur-Indre qui ne peuvent pas accéder à la propriété, conformément au principe de mixité sociale énoncé dans la loi SRU.

Par ailleurs, il est important de développer un parc de petits logements dont la présence peut favoriser l'installation de jeunes ménages sur la commune, mais aussi de proposer un choix varié de terrains disponibles à la construction.

➤ **Favoriser la réhabilitation du parc de logements vacants.**

Le parc de logements vacants est important à Palluau-sur-Indre puisqu'il est compris entre 50 et 60 logements dont 40 localisés dans le bourg. Le faible nombre de logements vacants en dehors du bourg s'explique par la vitalité du secteur agricole et par les nombreuses réaffectations de fermes réalisées ces dernières années par des non agriculteurs.

La Municipalité souhaite faire de la réhabilitation des logements vacants un enjeu important pour le maintien de la vie locale. La réaffectation de ces logements aura également l'avantage de permettre l'accueil de nouveaux habitants sans avoir à étendre le bourg.

➤ **Développer les activités économiques.**

Le manque d'entreprises à Palluau-sur-Indre, explique l'importance des migrations pendulaires. En effet, plus d'un actif sur deux se rend quotidiennement dans une autre commune pour exercer sa profession.

Pour pallier en partie ce manque, la Municipalité souhaite favoriser la reprise et la création de commerces, notamment dans la rue Basse et la rue Haute.

➤ **Renforcer l'activité touristique**

La commune dispose d'un bon potentiel touristique que lui confère la qualité de ses paysages, de son patrimoine bâti en général et de son château en particulier, la présence de l'Indre et d'un site inscrit ainsi que l'importance de son réseau de sentiers de randonnée. L'attrait touristique de la commune a été récemment renforcé par la désignation de sites Natura 2000 dans la vallée de l'Indre.

L'essor de l'activité touristique devra s'accompagner d'une augmentation des capacités d'accueil par le développement de l'hébergement en chambres d'hôtes et en gîtes ruraux, seuls capables de maintenir les touristes sur place. Les possibilités de restauration devront être développées dans la même mesure.

La diversification des services offerts par le camping (gestion privée) constitue également un enjeu de développement touristique pour la commune.

➤ **Maintenir les équipements et les services publics.**

L'accueil de nouvelles populations, de préférence dans le bourg, permettra de conforter les services et les équipements publics, lesquels participent pour beaucoup à l'animation de la commune.

Des capacités d'accueil nouvelles pourront être nécessaires dans certains équipements pour répondre aux besoins engendrés par l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune.

Les services à la petite enfance et les activités périscolaires devront être renforcés en vue d'accroître l'attrait de la commune vis-à-vis des jeunes ménages.

➤ **Maintenir une cohabitation harmonieuse entre l'activité artisanale et les tiers**

La municipalité souhaite créer une zone dédiée aux activités artisanales afin d'offrir de meilleures conditions de travail aux artisans qui exercent dans la commune tout en se donnant les moyens d'en accueillir de nouveaux. Il s'agit également d'offrir un lieu

d'implantation, à l'écart des zones habitées, aux activités susceptibles d'engendrer des nuisances.

4^{ème} objectif : VALORISATION DES PAYSAGES, PRESERVATION DES ECOSYSTEMES

Palluau-sur-Indre possède un patrimoine paysager et biologique remarquable qu'il convient de préserver et de valoriser par le biais d'une gestion adaptée à chaque milieu.

➤ **Sauvegarder le maillage bocager et les massifs boisés.**

Le maillage de haies, en relative déprise, est à préserver, surtout sur les coteaux et dans la vallée de l'Indre, car il participe à la qualité paysagère de la commune.

La couverture forestière représente près de 15% de la superficie communale. La Municipalité désire préserver les bois qui présentent un intérêt faunistique, floristique, paysager voire sylvicole et qui ne sont pas couverts par un plan simple de gestion, en les incluant dans un espace boisé classé (EBC). Il est important de noter que ce classement ne constitue pas un frein à la poursuite et au développement de l'activité sylvicole dans les espaces boisés concernés.

➤ **Mettre en valeur les différentes entités paysagères de la commune : plateaux, vallée de l'Indre et coteaux.**

L'identité paysagère de Palluau-sur-Indre se définit principalement en fonction de trois entités paysagères : des plateaux situés au nord et au sud, la vallée de l'Indre et des coteaux situés au centre de la commune. Les plateaux se caractérisent par des modelés relativement plats où prédomine la céréaliculture. En revanche, l'interface entre les plateaux et la vallée de l'Indre présente un relief beaucoup plus prononcé de coteaux.

Les caractéristiques paysagères de ces différentes entités devront être mises en valeur, d'une part, en conservant les éléments d'intérêt paysager ponctuels (bois, arbres isolés) ou linéaires (haies) et, d'autre part, en limitant l'étalement urbain dans la vallée de l'Indre et sur les coteaux. Certains de ces éléments, arbres ou haies, pourront être cartographiés sur un plan annexé au PADD. Tous travaux sur ces éléments identifiés seront soumis à déclarations (cité dans le règlement).

➤ **Préserver les habitats naturels de la Vallée de l'Indre.**

Le cours de l'Indre et les prairies attenantes ont été inclus dans le site d'intérêt communautaire « Vallée de l'Indre » au titre de Natura 2000, en raison des habitats naturels remarquables qui y ont été recensés (végétation rivulaire, prairies humides). Un document d'objectifs concernant ce site Natura 2000 est en cours de réalisation. Ce document de gestion, visant à maintenir la biodiversité des habitats naturels par le biais d'actions concrètes, devra être pris en compte lors des futurs projets d'aménagement. La poursuite de l'élevage dans la vallée de l'Indre ne sera évidemment pas remise en cause mais sera même recommandée pour sa participation à la mise en valeurs de ces espaces naturels.

5^{ème} objectif : Préserver la ressource en eau.

La préservation des eaux souterraines et superficielles figure parmi les priorités du projet communal.

Les périmètres de protection du captage « Rosière 2 » doivent être respectés afin de limiter les risques de pollution accidentelle de la nappe aquifère, essentiellement celle des alluvions de l'Indre, qui fournit la population locale en eau potable.

Les haies et la végétation rivulaire (ripisylve) situées dans la vallée de l'Indre ont un rôle en matière d'assainissement des terres et de préservation de la qualité physicochimique des eaux de la rivière et doivent à ce titre être préservées.

La poursuite de l'urbanisation devra se faire en cohérence avec les nouvelles dispositions de la loi sur l'eau c'est-à-dire en tenant compte des bassins versants pour l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées. Cette problématique se pose plus particulièrement dans les secteurs de coteaux où il faut assurer une bonne prise en charge des eaux pluviales et usées de manière à limiter les rejets dans l'Indre et ses affluents.

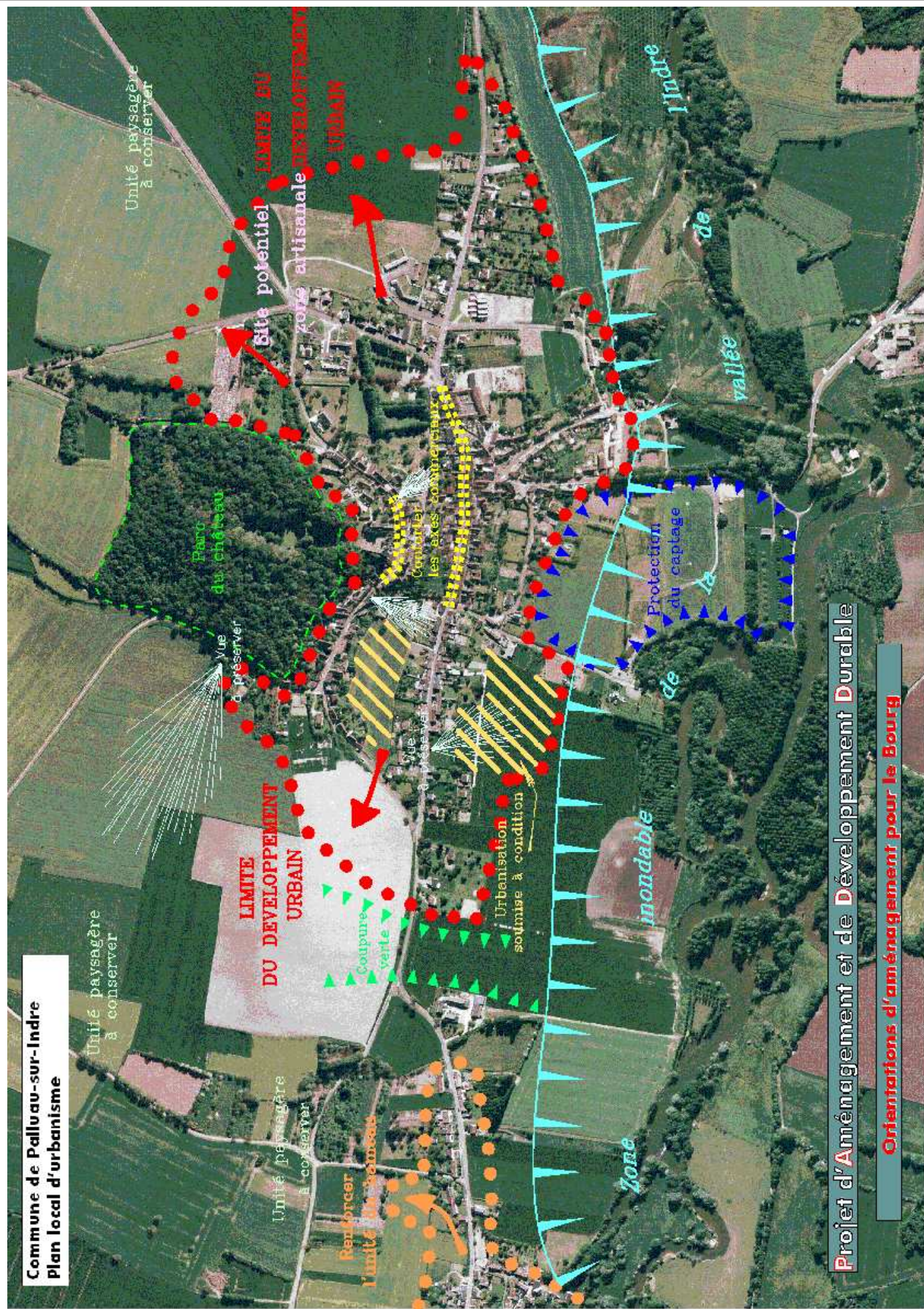
Réduire les risques dans les secteurs sensibles d'un point de vue hydraulique.

Les conditions topographiques de la commune (102 m de dénivelé entre le point haut et le point bas) nécessitent qu'une attention particulière soit portée à la prise en charge des eaux pluviales.

Aussi, une réflexion sera menée sur la gestion des eaux pluviales, préalablement à la définition des zones d'urbanisation future.

Par ailleurs, dans certains secteurs, l'urbanisation sera limitée en raison de la présence de passages d'eau importants. Enfin, dans d'autres secteurs, l'urbanisation sera conditionnée à la réalisation d'ouvrages hydrauliques (bassins de retenue, etc.).

**Commune de Palluau-sur-Indre
Plan local d'urbanisme**



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Orientations d'aménagement pour le Bourg