



COMMUNE DE PALLUAUX-SUR-INDRE

Plan Local d'Urbanisme



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



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

3 - Orientations d'aménagement PALLUAU SUR INDRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Préambule

La révision du PLU suit la procédure résultant des lois : Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, et du décret 2004-531, du 9 juin 2004.

Dans ce cadre, les **orientations d'aménagement** permettent 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.

Afin de déterminer de façon opportune les secteurs à urbaniser, il a d'abord été procédé à des reconnaissances approfondies du terrain et à des simulations de plan de masse. Ces derniers ne figurent pas dans le présent PLU, afin de ne pas entraver les futurs aménagements des zones AU.

Nous avons fait le choix de faire figurer dans les orientations d'aménagement les éléments essentiels qui doivent présider à l'aménagement des zones à urbaniser.

1) Secteur du Pontereau

L'aménagement global de ce secteur devra prendre en compte le conflit de la rencontre entre le futur quartier résidentiel (zone AU) et la zone artisanale (zone AUy) située plus au nord en bordure de la route départementale n°15.

Le secteur du Pontereau est situé à l'est du promontoire où s'est organisé l'essentiel du bourg, le château et son parc. La co-visibilité est réelle mais reste relativement réduite avec le bourg ancien et le château ce qui en fait le secteur libre et disponible le moins dommageable !

Les planches graphiques qui suivent cette notice explicitent les orientations ci-après.

1-a Secteur résidentiel (Zone AU)

Quoique réduit par rapport au POS actuel (Zone1NA), ce secteur n'en demeure pas moins à enjeux compte tenu de l'importance de l'espace ouvert à l'urbanisation. Il pourra accueillir

environ 25 lots individuels, mais une opération de logements locatifs ou d'habitat en permis groupé y est possible voire fortement conseillé. En effet, outre le respect de la mixité sociale préconisée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, elle favorisera l'implantation du front bâti en mitoyenneté et renforcera alors la perception urbaine de l'aménagement.

Afin de favoriser l'intégration de ce quartier nouveau dans le tissu urbain existant, il convient de respecter les orientations suivantes :

- Cette zone devra à terme être desservie par une voirie reliant le carrefour des RD 15 et 17 à la rue des prunus.
- Une double rangée d'arbres de haut jet (marronniers, tilleuls ...) encadrera l'entrée nord de la zone depuis le carrefour afin de faire référence au mail planté du champ de foire et donner une figure paysagère plus urbaine à l'aménagement.
- L'emprise de la voie principale, volontairement surdimensionnée, devra permettre la récupération des eaux pluviales par un système de fossés ou de noues qui aura vocation à ralentir la vitesse de ruissellement des eaux (et favoriser leur infiltration) jusqu'à un bassin de régulation qui lui sera situé en aval de la zone non loin de la rue des prunus.
- Une ou plusieurs noues transversales, plantées et enherbées, parallèles aux courbes de niveau, auront vocation à réguler les eaux de ruissellement du terrain naturel et des toitures avant de rejoindre le système d'assainissement des eaux pluviales de la voie principale.
- Une prise en compte des liaisons piétonnières vers le bourg et le chemin de randonnée sera à privilégier dans la réflexion de l'aménagement de la zone.
- La partie de la voie principale située dans le sens de la pente devra être bordé au minimum d'un alignement d'arbres de haut jet et ce pour les mêmes raisons que ce qui précède.
- L'interface entre la zone agricole plus à l'est et la zone d'aménagement sera traitée avec une haie de type bocagère. Elle définira ainsi, de façon forte, les limites de l'extension urbaine du Bourg de Palluau sur Indre. Afin d'en faciliter l'entretien, un chemin de terre longera cette haie sur sa partie est. Il aura éventuellement vocation à assurer une liaison piétonnière vers le chemin de randonnée situé plus au nord.
- Les orientations principales des faîtages devront être parallèles aux courbes de niveau favorisant ainsi une orientation générale Nord Sud du bâti.
- Un aménagement du carrefour prendra en compte les aspects sécuritaires et paysagers.

1-b Secteur zone artisanale (Zone AUy)

De taille volontairement modeste, elle a vocation à répondre en premier lieu aux besoins des artisans locaux.

Sa capacité sera limitée à 3 ou 4 implantations nouvelles.

Afin de minimiser le conflit des deux trames (habitat et artisanat), il conviendra de respecter les orientations suivantes :

- Une frange boisée devra être implantée en limite des façades Ouest, Sud et Est de la zone artisanale. Elle aura pour vocation, de par son épaisseur végétale, sa densité et son emprise (bande de 15 mètres au minimum dans sa partie sud) d'atténuer les nuisances visuelles et sonores inhérentes à la plupart des activités artisanales.
- Les accès aux lots, de préférence jumelés, s'effectueront directement depuis la RD n°15 de façon à contenir les aires de stockage, souvent très pénalisantes visuellement, à l'arrière des terrains. Les façades principales, plus « soignées », seront alors visibles de la RD n°15.
- Une double rangée d'arbres de haut jet encadrera la RD n°15 de façon à renforcer la référence au mail avec l'aménagement de l'entrée de la future zone d'habitat.
- L'orientation principale des faîtages sera parallèle à la RD n°15.

2) Secteur de la rue du Moulin (Zone AU)

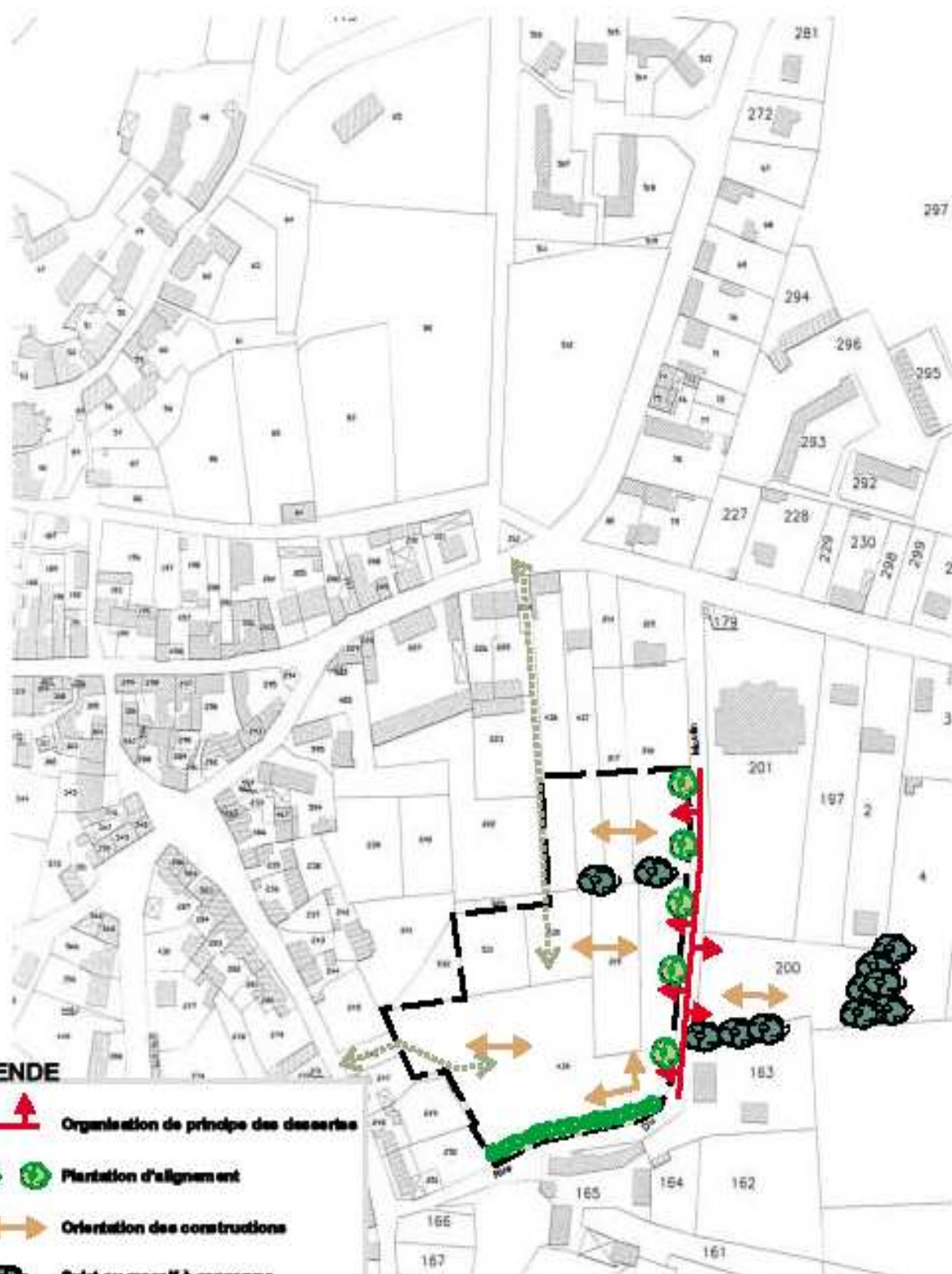
Ce secteur est dédié à l'habitat individuel ou groupé. Il est situé dans la partie basse du bourg sur une légère butte surplombant la rue du moulin.

Aujourd'hui morcelé en une dizaine de parcelles appartenants à des propriétaires différents, il est en contact direct avec le bourg et les quelques bâtiments municipaux que sont la mairie et la salle des fêtes.

Son aménagement ne peut être envisagé que de façon global d'où son classement en zone AU.

Les orientations principales à retenir sont les suivantes :

- la desserte des lots situés à l'arrière s'effectuera par des voies d'accès privatives (ou secondaires) perpendiculaires à la partie montante de la rue du moulin.
- Les arbustes et arbres existant en talus de la partie basse de la rue du Moulin seront à conserver et à renforcer. Il en sera de même des éléments boisés situés en limite ou à proximité du futur parcellaire.
- L'orientation principale des faîtages sera parallèle aux courbes de niveau.
- Il conviendra d'assurer une liaison piétonne, de type venelle, vers la mairie et si possible vers la rue du Lavoir depuis la rue du Moulin.



LEGENDE

-  Organisation de principe des dessertes
-  Plantation d'alignement
-  Orientation des constructions
-  Sujet ou massif à conserver
-  Hais à renforcer pour le maintien du talus
-  Principe de l'alignement plat

PALLUAU SUR INDRE
Plan Local d'Urbanisme

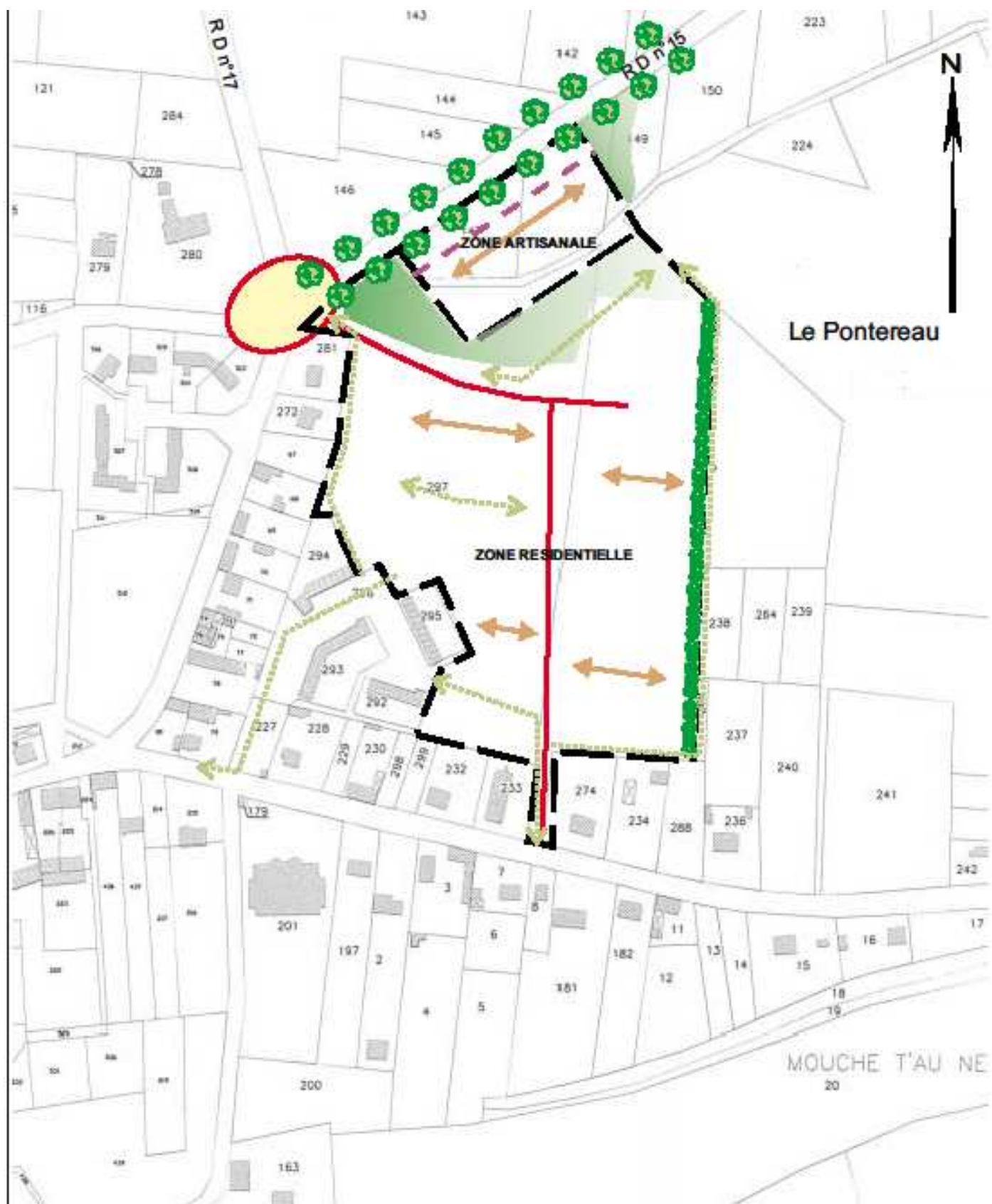
Orientations d'aménagement
secteur LA RUE DU MOULIN

1/2500 2006-241 mai 2009



CABINET DAYOT
Géomètres - Experts
Urbanistes

19, rue du docteur
38 500, BULZANCAIS
Tél : 02 54 02 21 21
Fax : 02 54 02 21 26



PALLUAUD SUR INDRE
Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement
secteur LE PONTEREAU

1/2500

2006-241

mai 2009



CABINET DAYOT
 Géométrie - Espace
 Urbanisme

19, rue du docteur
 36 500 - BULZANCAIS
 Tél : 02 54 02 21 21
 Fax : 02 54 02 21 26