

AMURE S.A.R.L.

63 rue Biomet
75013 Paris

Tel: 01 63 79 14 54

Fax: 01 45 84 88 93

E-mail: amure.sarl@wanadoo.fr

Commune du PECHEREAU

PLAN LOCAL D'URBANISME

2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable



[Handwritten signature]

Preambule

Objet du dossier

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), a été institué par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), loi du 13 décembre 2000.

C'est la pièce centrale du Plan Local d'Urbanisme puisqu'il présente le projet de façon explicite, expose la façon dont la municipalité, prenant en compte l'état initial et les contraintes liées à l'environnement, envisage le « développement durable » de son territoire.

Le PADD doit donc être une explication du projet d'évolution de la commune, comme le précise l'article R 123-3 du Code de l'urbanisme, en donnant « les orientations d'urbanisme et d'aménagement (notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement) ». Il peut présenter:

- les mesures de nature à préserver les centres-villes, à développer ou créer de nouveaux quartiers,
- les actions et opérations de restructuration, lutte contre l'insalubrité,
- le traitement des rues, sentiers et espaces publics,
- les actions et opérations d'aménagement visant la diversité commerciale des quartiers,
- les conditions d'aménagement des entrées de ville,
- les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

Le PADD reprend et répond aux objectifs de la révision du document d'urbanisme:

- **Rendre plus homogène les deux entités principales de la commune:** le Vivier et le haut Pêchereau, créer un centre.

Cet objectif devrait aller de pair avec la création ou le réaménagement d'une ou deux voies:

- le chemin vert, qui permet de joindre Argenton et le Pêchereau-centre, pose des problèmes de sécurité et d'aménagement étant donné la présence de la Fontrouille tout le long,

- la route qui permet de joindre le centre du Pêchereau depuis le Sud de la commune est trop tortueuse.

- **Mettre en concordance le PLU et le PPRI** (Plan de Prévention des Risques Inondation) lié à la Creuse qui depuis mai 2000 a remplacé le PER.

- **Créer une zone de loisirs** en relation avec la RD 48, route touristique, itinéraire de découverte de la Vallée de la Creuse depuis l'autoroute A20.

Le présent PADD exprime les réflexions à deux échelles:

1/ à l'échelle de tout le territoire: les orientations globales de la commune,

2/ à l'échelle de la partie urbanisée: les principes d'aménagement sont exposés de façon plus précise.

Notion de développement durable

En 1992, la Conférence de Rio faisait le constat navrant d'un développement de notre planète, anarchique, irrespectueux des richesses naturelles et du bien-être commun.

Elle posait, en premier principe « Les êtres humains sont au centre des préoccupations relatives au développement durable. Ils ont droit à une vie saine et productive en harmonie avec la nature ».

Elle adoptait le « Programme Action 21 » qui expose un ensemble de politiques et de programmes dans divers domaines, visant à instaurer un avenir socialement et écologiquement viable « un développement durable ».

Ce programme met en évidence le rôle essentiel que jouent les autorités locales dans l'éducation, la mobilisation et la prise en compte du public en faveur d'un développement durable.

La loi n°99-533 du 25 juin 1999 définit un cadre national, avec la réalisation de schémas de services collectifs. Mais il revient, à chaque collectivité locale, le soin de faire sienne cette démarche.

De nombreuses conférences, assises, etc. ont familiarisé les municipalités à ce concept... Nombre d'entre elles s'engagent dans cette réflexion:

Certaines ont adhéré à la Charte d'Aalborg (ou charte européenne des villes durables), qui inclut dans toute action les trois aspects du développement durable: environnement, social et économique).

Certaines initient ou poursuivent un « Agenda 21 ». Il s'agit de la mise au point de structures de réflexion et de concertation permettant de développer cette approche de développement durable, puis de la mise en œuvre d'actions permettant d'atteindre cet objectif de développement durable.

Le développement durable peut être défini comme « la capacité des hommes à répondre aux leurs besoins présents sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».

Les dernières lois françaises: la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), la loi Paysage, la loi Littoral... ont été établies dans cet esprit.

On entend par « développement durable », une politique globale raisonnée, conduisant à favoriser, au sein de chacune des actions et des attitudes menées, les intérêts environnementaux, sociaux et économiques.

Il s'agit donc de modifier les façons de penser et de concevoir, pour aboutir, aussi bien dans les entreprises privées, que dans le fonctionnement des communes, ou dans les décisions d'aménagement (etc.), à la conciliation de l'ensemble de ces intérêts.

S'ajoute à cette nouvelle attitude, le principe de précaution, qui s'oppose à toute décision dont l'effet ne serait pas mesurable ou qui présenterait un risque pour le bien-être biologique.

De nouvelles pratiques, notamment en matière de démocratie locale et de partenariat, sont nécessaires.

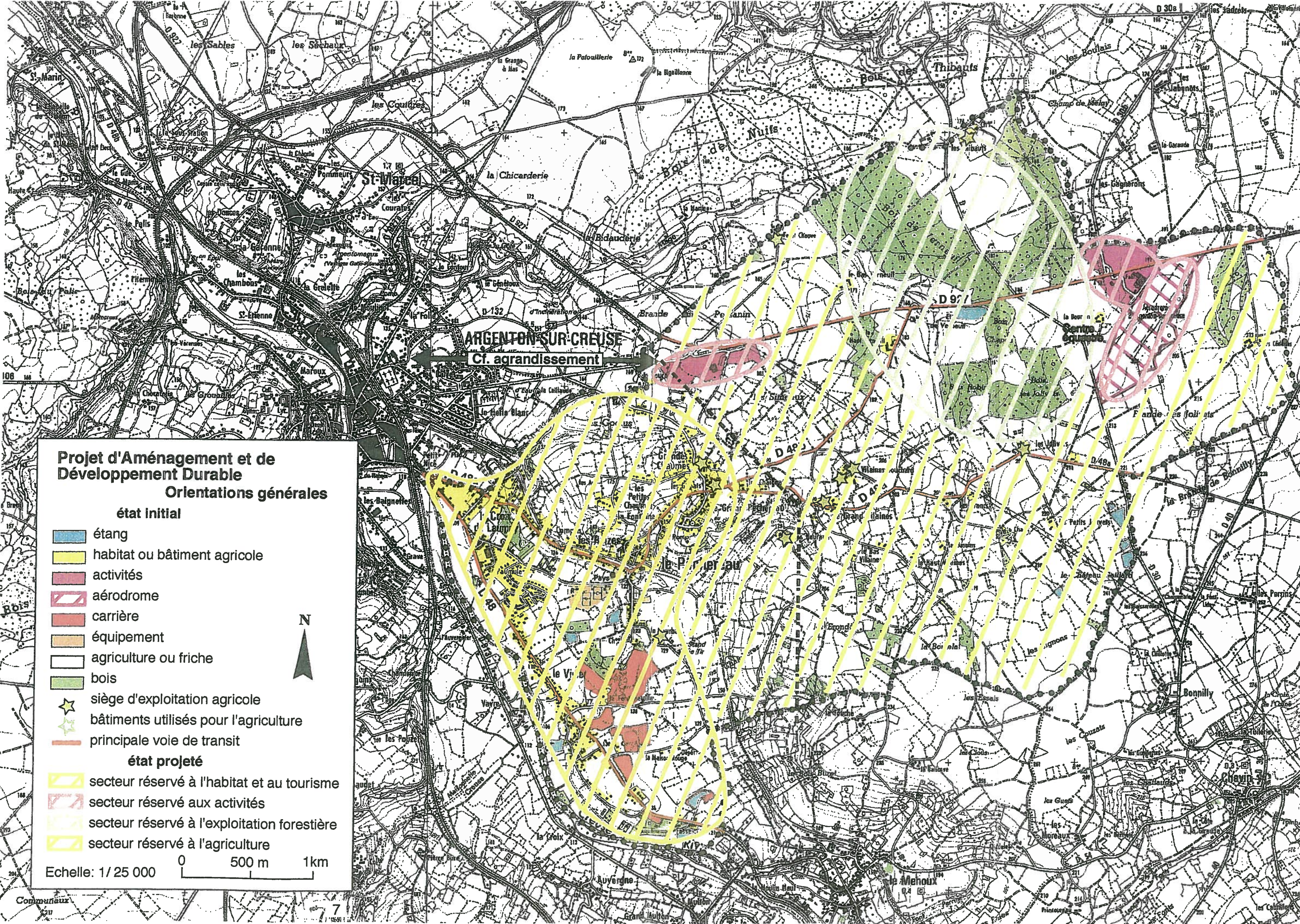
Cette nouvelle prise en compte du développement durable revêt trois aspects:

- le progrès social,
- l'efficacité économique,
- la protection de l'environnement.

qui doivent présider à la révision du Plan d'Occupation des Sols et à sa transformation en Plan Local d'Urbanisme, et notamment guider les choix du PADD.

Le PADD résulte d'un recoupement entre la synthèse des contraintes déterminées dans la partie « Etat initial » du rapport de présentation et les objectifs politiques des élus.

Orientations globales de la commune







Projet d'Aménagement et de Développement Durable
Orientations générales

état initial

-  étang
-  habitat ou bâtiment agricole
-  activités
-  aérodrome
-  carrière
-  équipement
-  agriculture ou friche
-  bois
-  siège d'exploitation agricole
-  bâtiments utilisés pour l'agriculture
-  principale voie de transit

état projeté

-  secteur réservé à l'habitat et au tourisme
-  secteur réservé aux activités
-  secteur réservé à l'exploitation forestière
-  secteur réservé à l'agriculture

Echelle: 1/ 25 000 0 500 m 1km

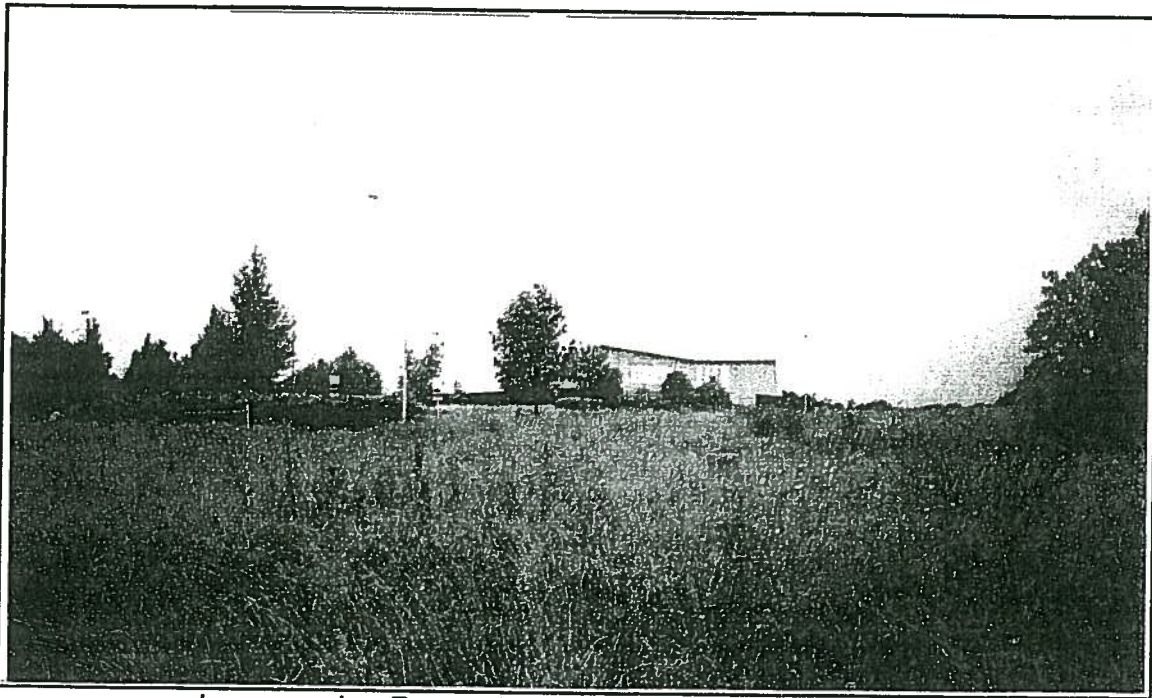
Conserver la structure globale de la commune

Comme il a été démontré dans le rapport de présentation, la commune présente aujourd'hui des secteurs bien différenciés:

- des secteurs d'habitat dans sa partie Ouest,
- des zones d'activités au Nord le long de la RD 927,
- des boisements au Nord-Est (bois de Verneuil, bois chapon, bois Robin, bois des Jolivets...),
- des terres agricoles à au centre et à l'Est.

Dans ces grandes lignes, cette organisation n'est pas modifiée par le PADD.

Les **activités** lourdes ou consommatrices d'espace continueront à trouver leur place dans les deux zones prévues à cet effet. La zone des Pessanins, peu occupée aujourd'hui, peut accueillir de nouvelles entreprises: il reste encore de nombreux terrains libres, environ 5 hectares.



La zone des Pessanins présente des terrains libres.

Il faut noter que les zones d'activités du canton sont gérées en intercommunalité, la plupart par la communauté de communes d'Argenton, celle des Pessanins par le Syndicat Intercommunal pour la création d'une ZAC à vocation industrielle qui regroupe entre autres Argenton, le Pêchereau, Saint Marcel, le Pont chrétien-Chabenet et St Gautier.

En dehors de la zone des Pessanins, il existe des possibilités d'implantation sur les Narrons 2 à Argenton: 4 hectares viabilisés et libres, 11 hectares, en grande partie déjà propriété de la Communauté de Communes, pouvant être aménagée dès que les besoins se feront sentir.

Par ailleurs, les activités compatibles avec l'habitat pourront être conservées ou s'installer dans le tissu urbain.

Les **bois** seront préservés au Nord-Est de la commune. De superficie relativement conséquente et faisant suite à d'autres entités boisées, ils ne sont pas mis en espaces boisés car ils sont protégés par des plans de gestion. Ils sont inclus dans une zone naturelle réservée à l'exploitation forestière et à la chasse.

L'**agriculture**, qui compte encore une petite dizaine de sièges d'exploitation, est encore viable sur la commune; celle-ci se fait principalement sur plateau où les conditions sont plus faciles: relief plus plat, terres meilleures et plus épaisses... Les agriculteurs resteront prioritaires dans toute la partie centrale et Est du territoire.

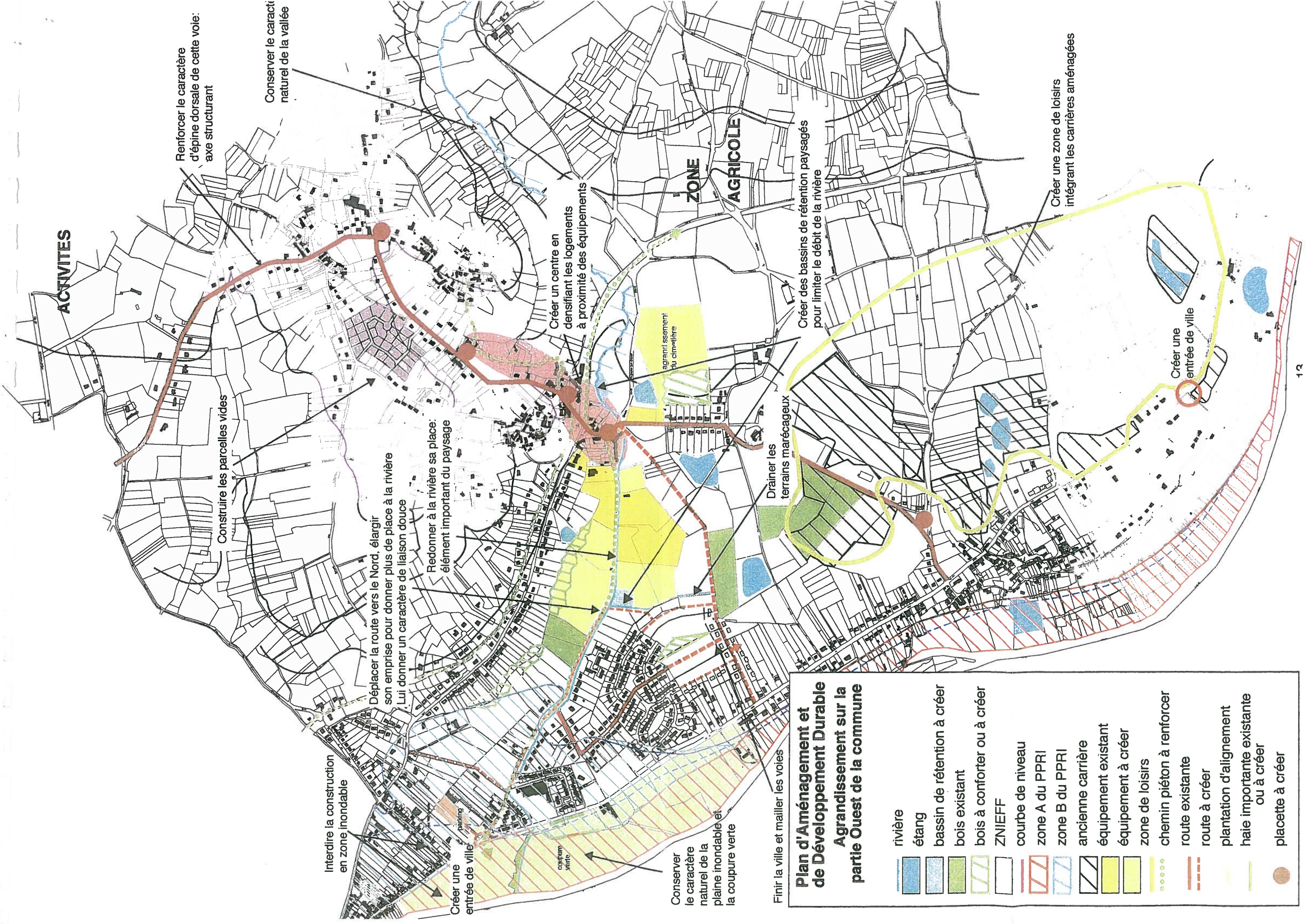
Afin de conserver le patrimoine bâti épars dans la zone agricole, des secteurs naturels seront créés, autorisant le changement d'affectation des locaux (grange transformée en habitation par exemple), ce qui n'est pas possible en zone agricole où elles ne pourront qu'être améliorées .



La partie Est de la commune est réservée à l'agriculture.

L'**habitat** demeure à l'Ouest de la commune, mais la structure interne du tissu urbain sera légèrement modifiée (cf. 2e chapitre suivant).

Principes d'aménagement de la partie urbanisée



Renforcer le caractère d'épine dorsale de cette voie: axe structurant

Conservier le caracti naturel de la vallée

ACTIVITES

ZONE AGRICOLE

Créer un centre en densifiant les logements à proximité des équipements

Créer des bassins de rétention paysagés pour limiter le débit de la rivière

Créer une zone de loisirs intégrant les carrières aménagées

Construire les parcelles vides

Déplacer la route vers le Nord, élargir son emprise pour donner plus de place à la rivière Lui donner un caractère de liaison douce

Redonner à la rivière sa place: élément important du paysage

Drainer les terrains marécageux

Créer une entrée de ville

Interdire la construction en zone inondable

Créer une entrée de ville

Conservier le caractère naturel de la plaine inondable et la coupure verte

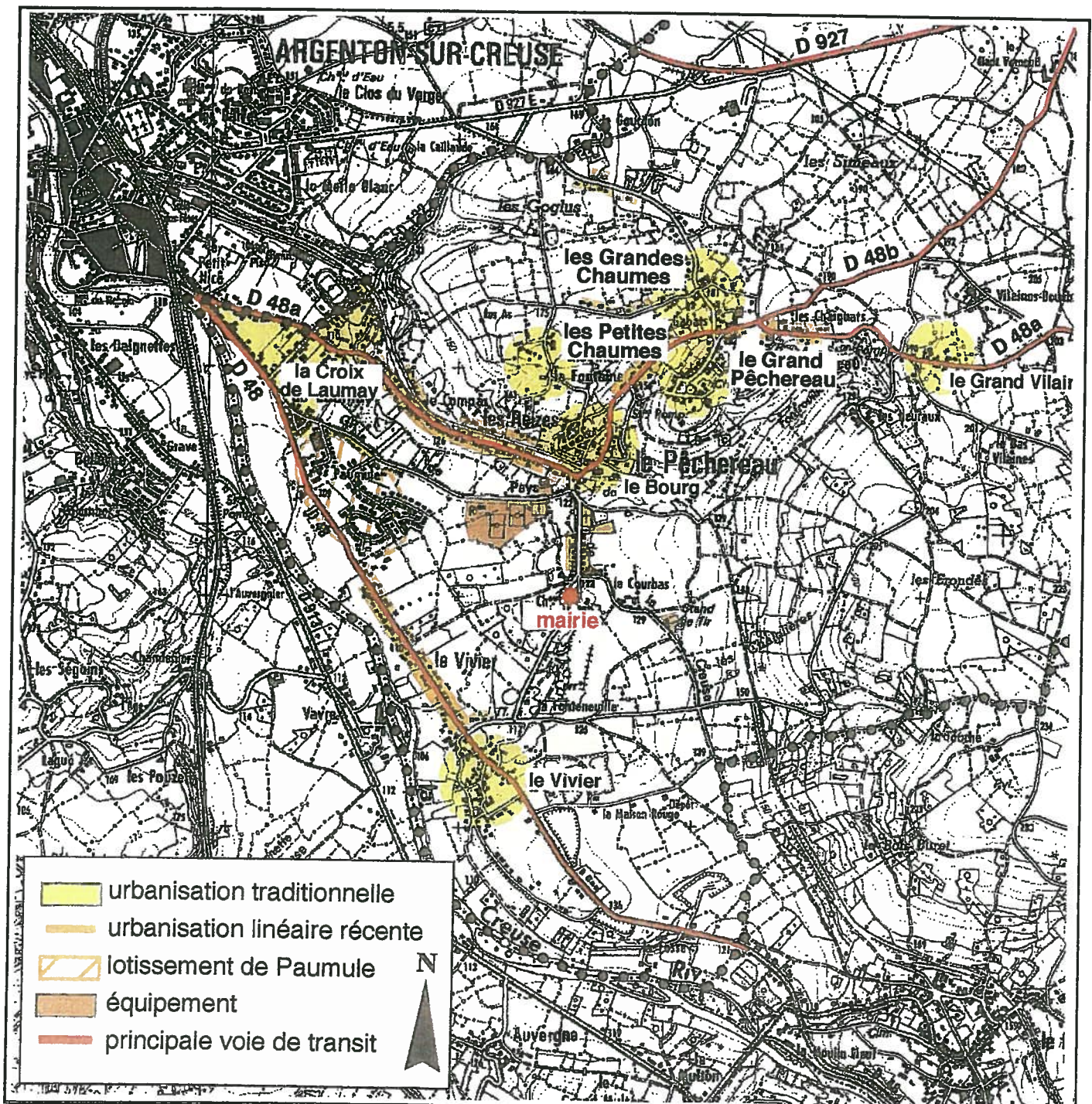
Finir la ville et mailler les voies

Plan d'Aménagement et de Développement Durable
Agrandissement sur la partie Ouest de la commune

- rivière
- étang
- bassin de rétention à créer
- bois existant
- bois à conforter ou à créer
- ZNIEFF
- courbe de niveau
- zone A du PPRI
- zone B du PPRI
- ancienne carrière
- équipement existant
- équipement à créer
- zone de loisirs
- chemin piéton à renforcer
- route existante
- route à créer
- plantation d'alignement
- haie importante existante ou à créer
- placette à créer

Créer un centre à la commune

Le Pêchereau se compose traditionnellement de plusieurs hameaux : sur le coteau, le bourg, le Grand Pêchereau, les Grandes Chaumes, les Petites Chaumes, et dans la vallée le Vivier, étaient à l'origine des entités distinctes ; le phénomène s'est accentué à la fin des années 1970 avec la construction du lotissement de Paumule qui a étoffé la quartier de la Croix de Laumay, créant le Pêchereau du haut et celui du bas qui ont peu de contacts entre eux.

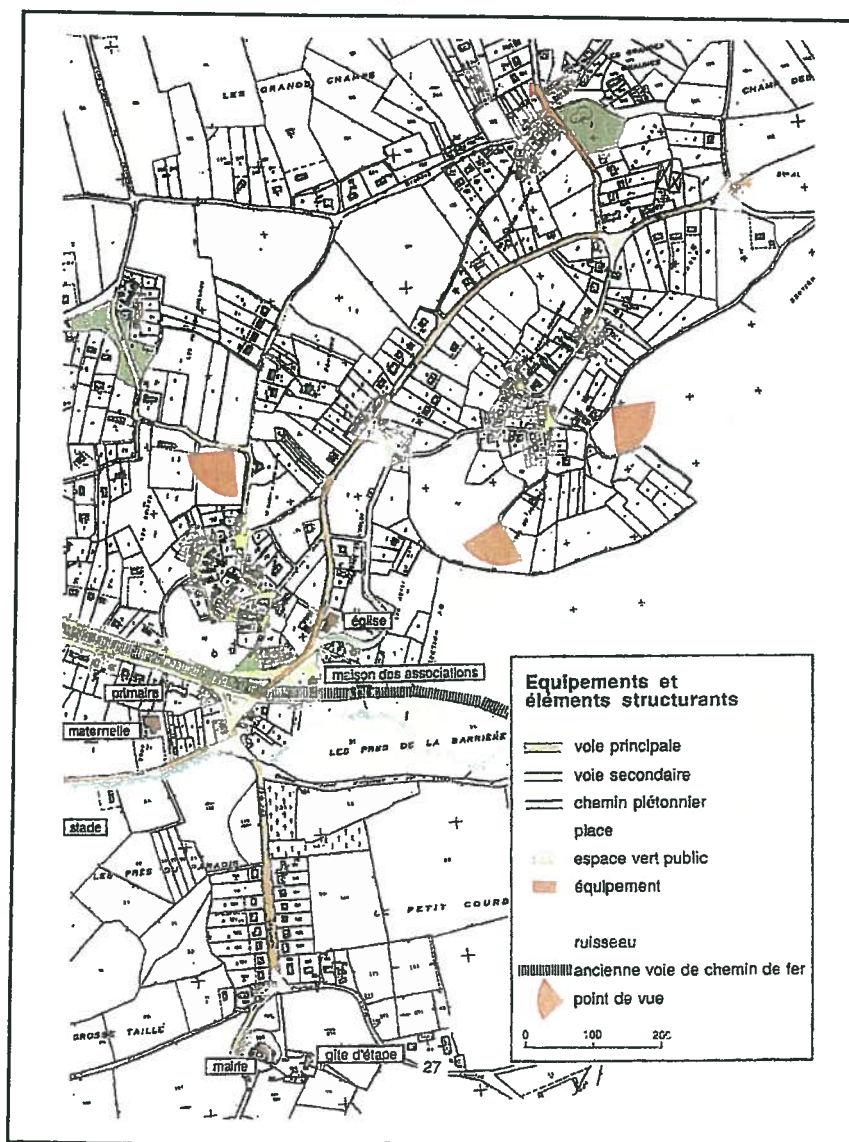


C'est pourquoi la municipalité désire créer un centre fédérateur des divers quartiers.

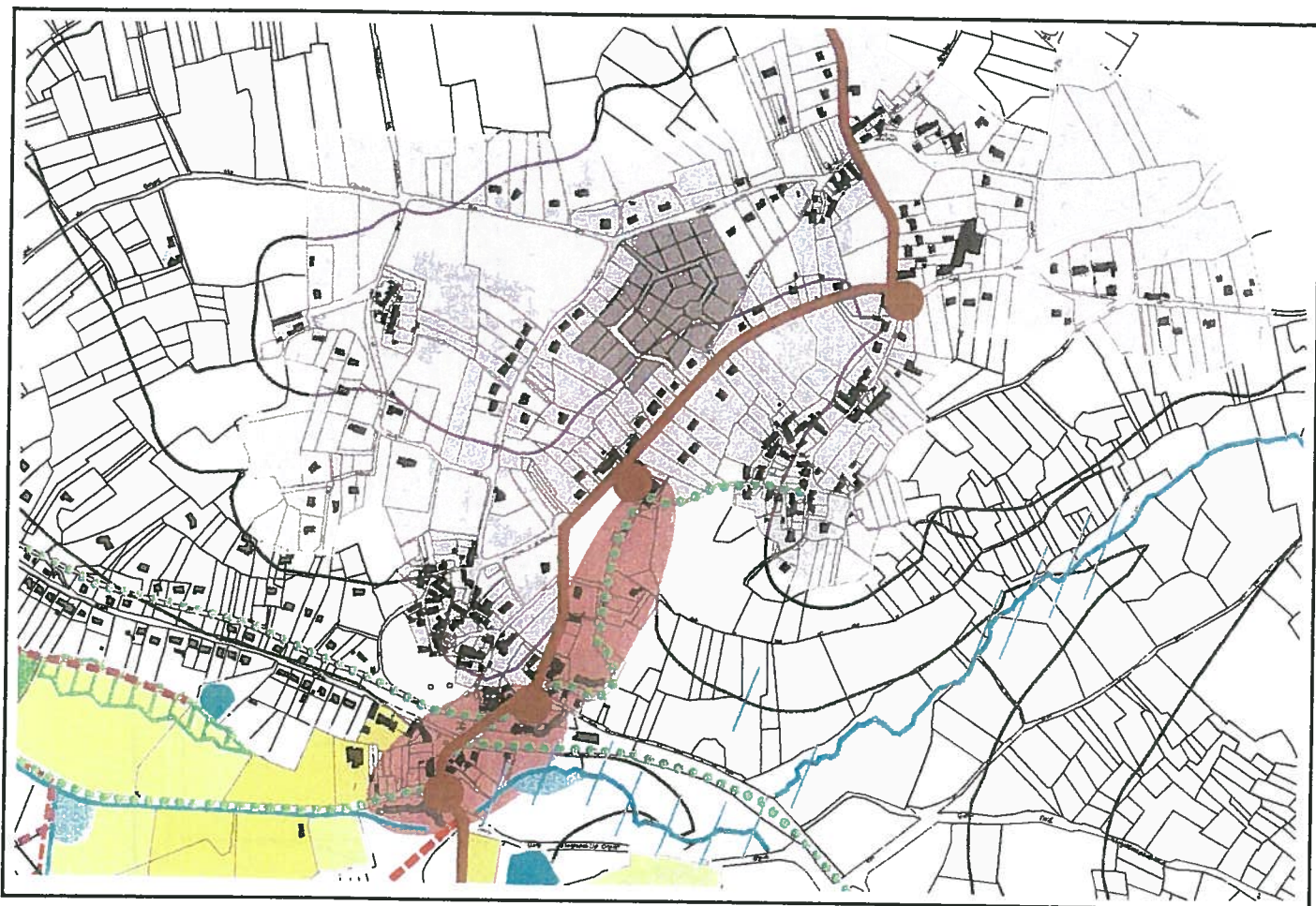
Un centre de petite ville, c'est d'abord la mairie puis les commerces, et enfin un habitat relativement dense. La mairie au Pêchereau est complètement excentrée et il n'est pas pensable de la déménager de nouveau. Les commerces sont à Paumule, secteur que la municipalité ne désire pas voir se développer en raison des risques d'inondation et des problèmes de sécurité liés à la RD 48.

Le centre-ville du Pêchereau ne pourrait être constitué que de petits logements collectifs, avec en rez-de-chaussée des petits artisans ou des services, voire des maisons de ville. Dans les documents compulsés lors de la rédaction de l'état initial de la commune (OPAH, demande de logements en mairie), il était fait mention d'un besoin d'une quinzaine de petits logements pour des jeunes ou des personnes âgées.

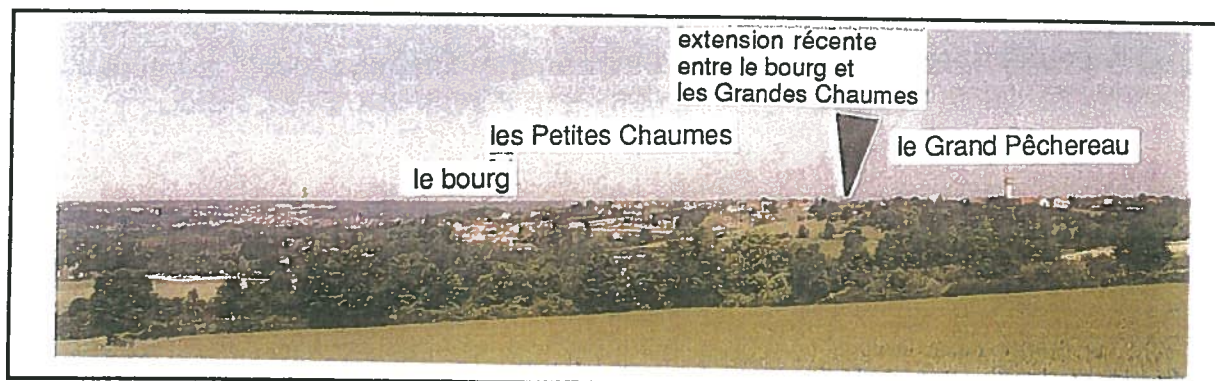
En ce qui concerne la situation, le centre historique du Pêchereau se situait à proximité de l'église et du monument aux morts et ce point est toujours stratégique. A la croisée des diverses voies d'irrigation de la commune, il est également proche des écoles, de la bibliothèque, de la maison des associations (ancienne gare), et de façon moindre des équipements sportifs.



Au Sud de l'église, il existe un grand terrain plat (propriété de la commune) qui est utilisé comme parking lors des cérémonies; il pourrait recevoir un bâtiment qui permettrait de refermer la place de ce côté. Ceci nécessiterait peut-être (mais pas forcément) à terme le déplacement des ateliers communaux situés tout au fond. Plusieurs autres terrains pourraient ensuite recevoir des constructions permettant de conforter le centre: au débouché du Chemin vert, à droite de l'église, puis de part et d'autre du petit chemin qui remonte vers l'ancien garage, et pourquoi pas à l'emplacement de celui-ci.



Le secteur entre les Petites Chaumes et les Grandes Chaumes pourrait être densifié sous forme de maisons individuelles, ce qui permettrait d'intégrer dans le paysage les constructions déjà existantes et apporterait un poids de population à proximité du centre.

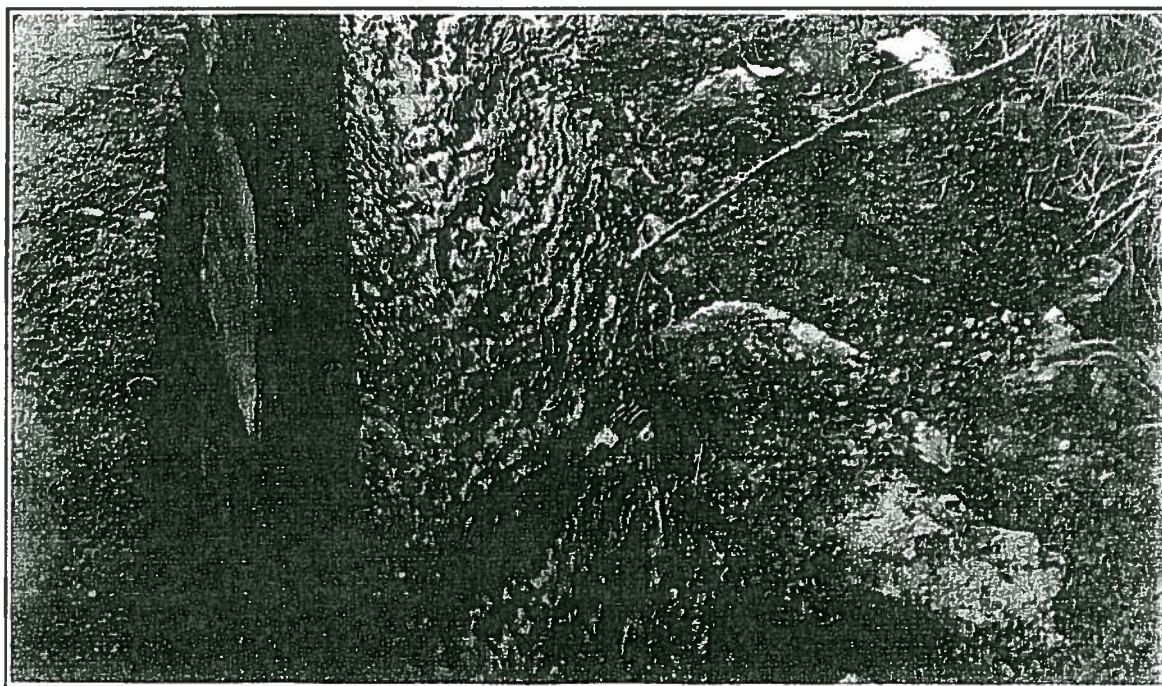


Deux autres éléments sont plus ou moins liés au centre:

- la Fontrouille constitue un élément intéressant du paysage, peu perceptible actuellement, en particulier le long du chemin vert où elle est canalisée dans un fossé; il serait dommage de la faire disparaître dans une buse; par contre, elle pourrait être mise en valeur et constituer un point fort: au Sud-Est du centre, sa vallée pourrait être aménagée en espace vert de proximité avec un petit étang qui jouerait le rôle de bassin de rétention; dans le secteur des équipements sportifs, une autre retenue permettrait de ralentir les eaux en cas de fortes pluies et serait le point de départ d'un aménagement paysager;



Mettre en valeur la Fontrouille et sa vallée



Éviter une canalisation systématique

Prendre en compte le risque Inondation lié à la Creuse

La Creuse, qui constitue la limite communale Est, a été de tous temps sujette à des inondations. Bien que son débit soit aujourd'hui mieux régulé grâce à la présence de plusieurs barrages, le risque demeure et constitue un point important pour les pouvoirs publics.

Le Plan de Prévention des Risques Inondations initié par l'Etat a été approuvé le 9 Mai 2000.

Il institue deux types de zones :

- la zone A, où toute nouvelle construction interdite; seules sont possibles :
 - l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de la SHON,
 - la reconstruction des bâtiments existants sauf en cas de destruction par les crues,

- la Zone B, où les nouvelles constructions sont autorisées, à l'exception
 - des sous-sols
 - des équipements recevant des personnes à mobilité réduite
 - des constructions ou installations pouvant perturber l'écoulement des eaux
 - des stockages de produits dangereux ,

à condition de respecter un certain nombre de prescriptions destinées à assurer la sécurité des personnes et des biens: emprise au sol limitée (respectivement en aléa faible et moyen: 30% et 20% pour l'habitat et ses annexes, 40% et 30% pour les activités, services et annexes, COS et hauteur limités à ceux en vigueur en mai 2000, construction en bande ou d'un seul tenant limitée, clôtures de hauteur inférieure à 1,8m et ajourées sur au moins 2/3 de la hauteur -mur bahut inférieur à 0,6m, premier niveau des habitations à 0,5 m au moins au dessus du terrain naturel, deuxième niveau (pièces de sommeil) au dessus des plus hautes eaux connues en aléa moyen et existence à ce niveau d'une ouverture aisément accessible de l'extérieur permettant le passage d'un adulte, stockage de produits dangereux nécessaires aux installations de la zone au dessus des plus hautes eaux connues...

Le PPRI recommande de ne pas urbaniser les secteurs situés en zone inondable qui ne le sont pas aujourd'hui, et d'affecter les espaces libres dans le tissu urbain existant prioritairement à la réalisation d'espaces verts, d'équipements sportifs ou de loisirs...

C'est pourquoi, en vertu du principe de précaution, la municipalité a décidé de limiter les risques en la matière et de renforcer les mesures de protection édictées par le PPRI.

Du coté Ouest de la RD 48, la zone A du PPRI occupe une grande partie des terrains. Par ailleurs, il semble intéressant de conserver le caractère naturel de ce secteur, d'autant plus qu'il est le seul qui permette (où permettrait si certaines clôtures n'existaient plus) de voir la Creuse, il présente donc un intérêt paysager et écologique (milieu humide). Il constitue une coupure verte, une respiration, entre l'urbanisation linéaire du Vivier et la ville d'Argenton, qu'il convient de conserver. Par ailleurs, la RD 48 qui irrigue le secteur reçoit un fort trafic et présente des problèmes de sécurité, qu'il ne faut pas augmenter par l'apport de populations nouvelles sur son trajet.

Ce secteur sera classé en zone naturelle; seul l'aménagement limité de constructions existantes pourra être autorisé, dans le cadre de ce qu'autorise le PPRI.

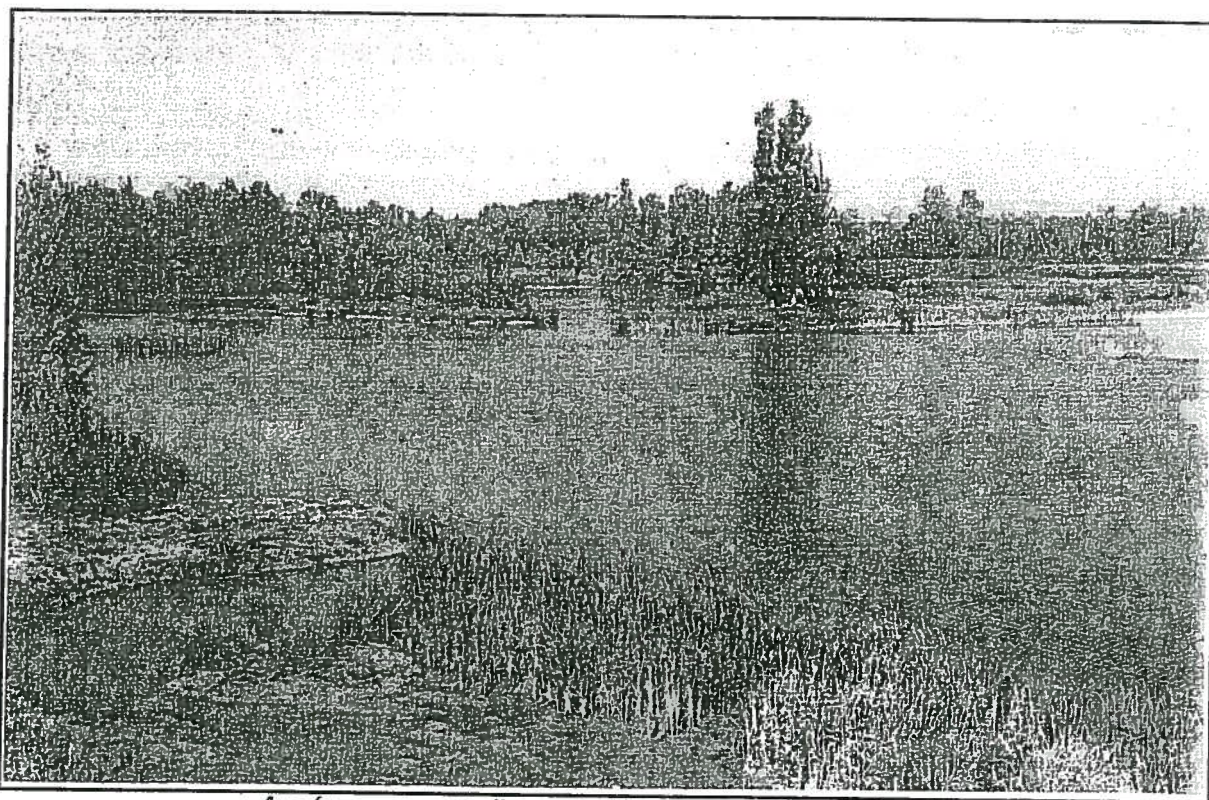
Du coté Est de la RD 48, déjà bien mité par l'urbanisation, le PPRI n'interdit pas la construction (zone B), mais l'assujettit aux règles de protection différentes suivant les aléas, ci-avant décrites.

Dans ce secteur, il a été décidé de mettre en zone naturelle toutes les parcelles non construites de surface significative. En revanche, dans le tissu urbain constitué, il sera possible d'édifier quelques nouvelles constructions; elles devront alors satisfaire aux conditions les plus contraignantes de cette partie du PPRI (aléa moyen). Cela va d'ailleurs dans le sens des PPRI les plus récents qui ne font pas la distinction entre aléa faible et moyen.

Créer une zone de loisirs

Le Pêchereau présente un cadre agréable à proximité d'une ville, traditionnellement déjà touristique. Son paysage est varié et offre de nombreux points de vue. Ses atouts en matière touristique et développement des loisirs sont donc réellement existants. C'est pourquoi les élus souhaitent promouvoir ce secteur d'activité.

Au Sud de la commune, une série de carrières récentes et anciennes risquent de devenir des " friches industrielles ". Or certaines expériences d'aménagement de carrières ont abouti à des espaces de loisirs très intéressants.



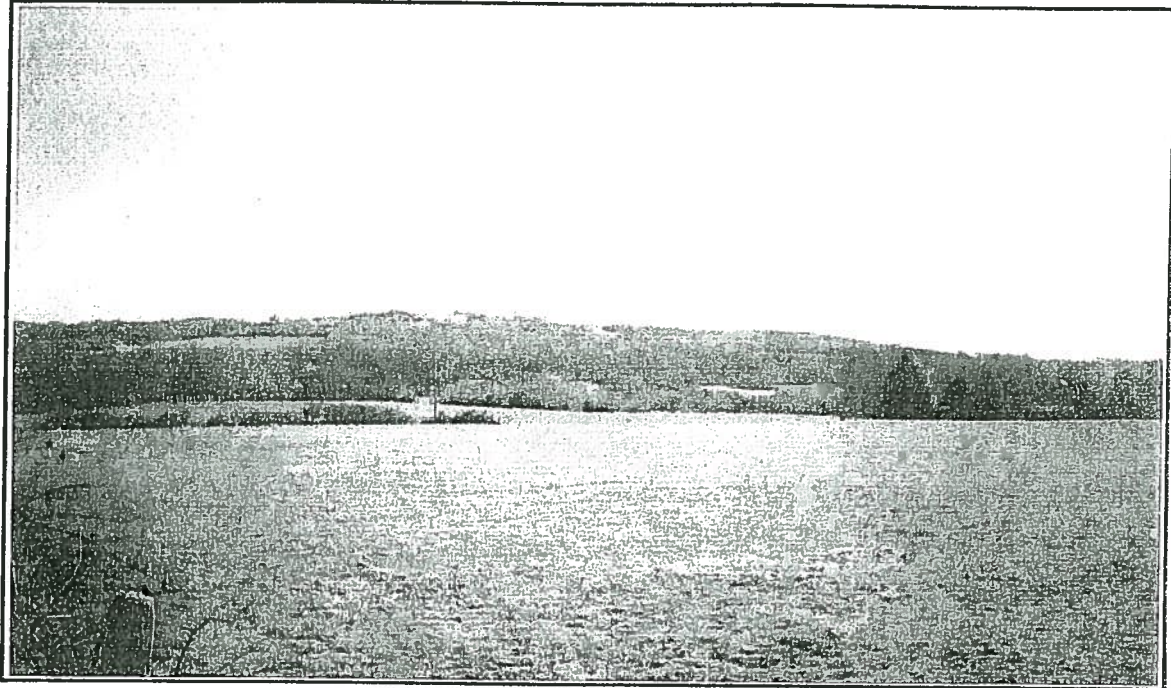
Aménagement d'un carrière en espace de loisirs

Par ailleurs, il existe sur la commune deux demandes de création d'espaces récréatifs:

- un étang de 6 ha (surface totale demandée 10 ha) pour la pêche; (les trous d'eau existant dans les carrières pourraient être élargis à cette fin, en particulier à l'extrême Sud de la commune;)
- un golf de 9 trous (dans un premier temps) par la Fédération française de golf.

Ce golf pourrait se situer à l'Est de la zone des carrières. Il devrait cependant rester de type rustique, car il se situerait pour partie dans la ZNIEFF.

L'ensemble golf, étang et aménagement des carrières s'étendrait, dans une partie rurale de la commune, à proximité de la RD 48, route touristique, itinéraire de découverte de la Vallée de la Creuse depuis l'autoroute A20.

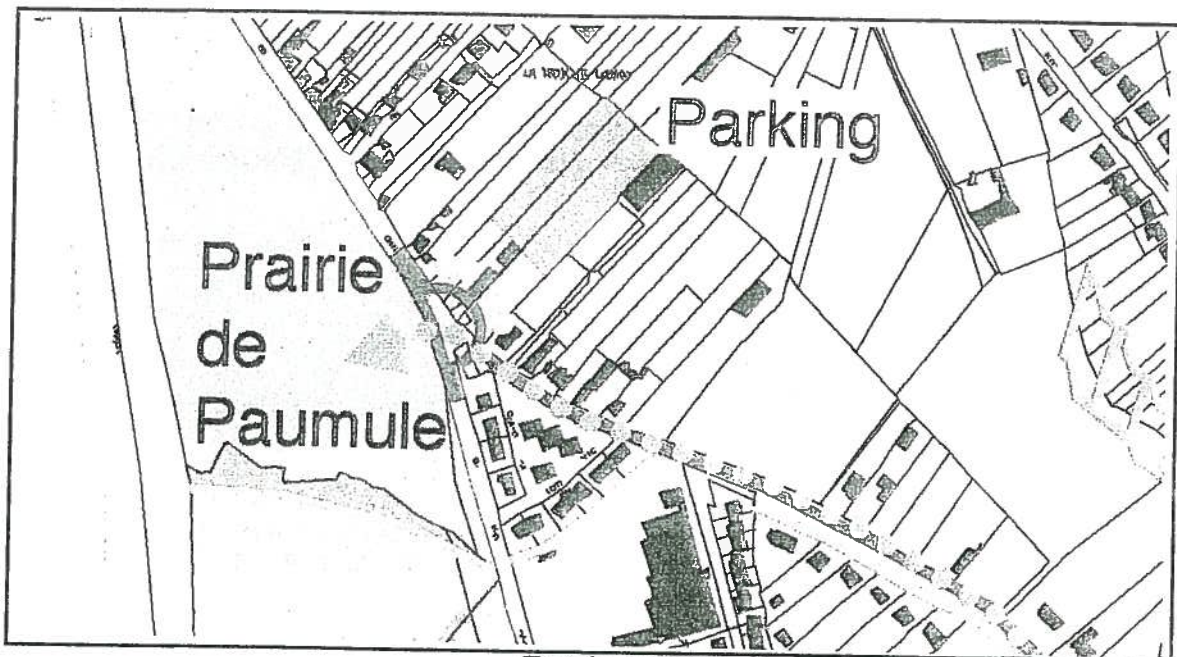


Ce secteur devra être classé en zone N; l'utilisation des terrains pour l'agriculture sera possible, mais les constructions même agricoles devront être interdites pour ne pas entraver l'aménagement futur de la zone.

Autres

Aménager la RD 48

A terme, la RD 48 devrait perdre son caractère de transit pour un caractère de desserte, et se ponctuer comme la RD 48b de placettes. Au Nord et au Sud, deux aménagements plus importants marqueront les entrées de la ville.



Entrée Nord



Entrée Sud