



COMMUNE DE PELLEVOISIN

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

1

RAPPORT DE PRESENTATION

approuvé par D.C.M. en date du 4 février 2005

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 4 février 2005.

Le Maire,



Cabinet Jean-Charles DAYOT

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

1ère PARTIE : DIAGNOSTIC ET ENJEUX COMMUNAUX	4
LE MILIEU PHYSIQUE	5
I – PRÉSENTATION GÉOGRAPHIQUE, HISTORIQUE ET INSTITUTIONNELLE	5
Localisation	5
Un peu d'histoire...	5
Développement urbain	8
Structures intercommunales	10
II – GÉOGRAPHIE PHYSIQUE	10
Hydrographie et relief	10
Géologie	11
Pédologie	12
III - LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER	16
Lecture du paysage	16
Site naturel	17
IV – LE PATRIMOINE BÂTI	19
Habitat dans l'espace agricole	19
Patrimoine bâti remarquable	20
LE MILIEU HUMAIN	22
I – LA POPULATION	22
La population totale et son évolution	22
La population par tranches d'âge	23
La population active	23
II – LE LOGEMENT	24
III – LES ACTIVITES	25
L'agriculture	25
L'industrie et l'artisanat	26
Les commerces et services	27
Les équipements publics	28
La vie associative	28
Le tourisme	29
ENJEUX COMMUNAUX	30

2ème PARTIE :	
ORIENTATIONS RETENUES, LEUR MISE EN PLACE DANS LE P.L.U. ET EVALUATION DE LEURS INCIDENCES	31
 LES CHOIX RETENUS POUR DEFINIR LE PROJET COMMUNAL	 32
I – AUGMENTER L’OFFRE EN LOGEMENT ET LES CAPACITES A CONSTRUIRE	32
II – FAVORISER ET DEVELOPPER LES ACTIVITES DE LA COMMUNE	32
III – PRESERVER LA QUALITE DES SITES ET DE L’ENVIRONNEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL	32
 LA TRADUCTION SPATIALE DES CHOIX RETENUS	 33
I – L’ESPACE URBAIN	33
Les zones urbaines U	33
Les zones à vocation artisanale et industrielle UY	34
Les zones d’urbanisation future AU	34
II – L’ESPACE AGRICOLE (A)	36
III - LES MILIEUX NATURELS (N)	37
IV – AUTRES TRADUCTIONS SPATIALES	39
 COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC LES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES	 40
I - AVEC LES LOIS D’AMÉNAGEMENT ET D’URBANISME	40
II - AVEC LES SERVITUDES D’UTILITÉ PUBLIQUE	40
III - AVEC LES AUTRES INFORMATIONS DU « PORTER À CONNAISSANCE »	41
 EVALUATION DES INCIDENCES DES CHOIX RETENUS	 42
I – SUR LA DIMENSION SOCIALE	42
II – SUR LA DIMENSION ECONOMIQUE	42
III – SUR LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE	43
 TABLEAU DES SUPERFICIES PAR ZONE	 44



1 ère PARTIE : DIAGNOSTIC ET ENJEUX DU TERRITOIRE

LE MILIEU PHYSIQUE

I – PRESENTATION GEOGRAPHIQUE, HISTORIQUE ET INSTITUTIONNELLE

Localisation

La commune de Pellevoisin se situe au nord-ouest du département de l'Indre, à 30 km de Châteauroux, la préfecture (au sud-est de la commune) et à 14 km d'Ecueillé, le chef-lieu de canton (au nord-ouest de la commune).

La commune se situe au nord de la RN143 reliant Tours à Châteauroux, à seulement 11 km en empruntant la RD11 jusqu'à Buzançais (au sud de la commune), qui est l'axe le plus fréquenté aussi bien à l'entrée qu'à la sortie du bourg avec une moyenne de 700 véhicules/jour dans chaque sens.

Le bourg est bien relié aux communes avoisinantes par deux principales routes départementales de faible trafic qui le traversent : la RD11 qui le relie à Ecueillé et à Argy au sud (à 5,5 km), et la RD15 qui le relie à Frédille au nord-est (à 6 km) et à Villegouin au sud-ouest (à 4 km).

Pellevoisin est une commune rurale de la région naturelle Gâtine Sud Tourangelle-Boischaut Nord, à la limite avec la Champagne Berrichonne.

Le territoire communal s'étend sur 7 km d'est en ouest et 5 km du nord au sud en moyenne, et couvre une superficie de 2 562 ha, partagé en deux parties d'importance presque équivalente par la ligne de chemin de fer « le Blanc Argent » qui traverse la commune du nord au sud et desservant le bourg (présence d'une gare). Cette ligne n'est plus soumise à une servitude depuis son déclassement en 1992 et l'ensemble des terrains consécutifs de la plateforme ferroviaire a été cédé par la S.N.C.F. au Syndicat Intercommunal de défense de la voie métrique Argy/Luçay-le-Mâle en 1995.

Un peu d'histoire...

Pellevoisin a pour origine controversée Bellevicus qui signifie bourg de la guerre ou Pellevicus qui signifie bourg des peaux-marché de la pelleterie. La deuxième possibilité serait plus plausible, Pellevoisin se trouvant à l'orée d'une importante forêt où pullulaient les bêtes sauvages. Le nom de Pellevoisin pourrait également trouver son origine dans Pelavicinum qui signifie pille voisin.

Pellevoisin est un haut lieu historique avec la présence de nombreux témoins du passé :

- un tumulus :

De l'époque gallo-romaine, s'élevant à 15 m, situé au cœur du bourg, il est supposé être le tombeau d'un général gaulois, à moins qu'il ne soit qu'un tertre mérovingien. Le caractère funéraire est indiscutable, des travaux de terrassement ayant mis au jour il y a quelques années des sarcophages et des ossements.

- des mottes féodales :

Datant de l'an 1000, deux mottes féodales sont parfaitement conservées, situées à quelques centaines de mètres sur la route de Pellevoisin à Heugnes (Bois des Mottes) et entourées de fossés circulaires de plus de cent mètres de diamètre. Sur chacune d'elles s'élevait une tour de bois destinée à la surveillance et à la défense de la résidence du seigneur. Une autre motte féodale se situe dans le Bois des Vaches Rouges.

- Château du Mée :

Construit dans les années 1440, le Mée est une typique maison forte du XV^{ème} siècle. Le premier propriétaire du fief au XIV^{ème} siècle fut la famille Menou originaire du Perche.

- Château de Montbel :

La famille noble des Montbel est liée à l'histoire de Pellevoisin. La Comtesse de Montbel fut le personnage le plus important de la famille puisqu'elle fut dame d'honneur de la Reine Marie-Antoinette. C'est elle qui, vers 1770, entreprit d'embellir la décoration intérieure du château. A la suite d'un mariage, les Montbel s'allièrent aux La Rochefoucault.

- Grand hôtel Notre-Dame :

Il fut construit en 1900 par une famille du nord pour y héberger les pèlerins. Au début de la guerre de 1939, il fut transformé en hôpital. Fin octobre 1940, il futquisitionné comme prison d'état où furent internés 17 hommes politiques français : Vincent Auriol, Paul Reynaud, Marcel Dassault, Max Dormoy, Georges Mandel, Jules Moch, etc.

Pellevoisin est également un haut lieu religieux :

- En 1876, la Sainte Vierge est apparue à Estelle Faguet, gravement malade. A la 5^{ème} apparition, elle fut complètement guérie. Au total, elle eut 15 apparitions. Estelle Faguet est décédée en 1929 à l'âge de 86 ans. Elle repose dans le cimetière de Pellevoisin, ainsi que Monsieur le Chanoine Salmon, témoin des apparitions. Le caractère miraculeux de la guérison d'Estelle Faguet a été reconnu il y a 21 ans.

Un grand pèlerinage a lieu le 1^{er} week-end de septembre depuis 127 ans au Sanctuaire de Notre-Dame de Miséricorde, chambre où logeait Estelle Faguet lors de sa maladie. Un monastère y fut construit en 1893, tenu par des moniales dominicaines.

- Eglise Saint-Pierre et Saint-Paul de Pellevoisin :

Elle a été édifiée au XII^{ème} siècle, remaniée en 1756 et en 1887. Dans le chœur se trouve un ex-voto d'Estelle Faguet, témoin de sa guérison.

Enfin, Pellevoisin est un haut lieu littéraire, avec les traces historiques de deux écrivains :

- Georges Bernanos, écrivain français, né à Paris en 1888, passa ses vacances d'enfant à Pellevoisin chez ses grands-parents maternels. Il est mort en 1948 et fut inhumé avec sa mère Hermance Moreau (née au lieu-dit les Barreaux) au cimetière de Pellevoisin.

- Jean Giraudoux, écrivain français, né à Bellac en 1882, arrive à Pellevoisin en 1890 où son père est percepteur. Il fréquenta l'école communale de Pellevoisin de 1890 à 1893. Il fut le premier du canton au Certificat d'Etudes.

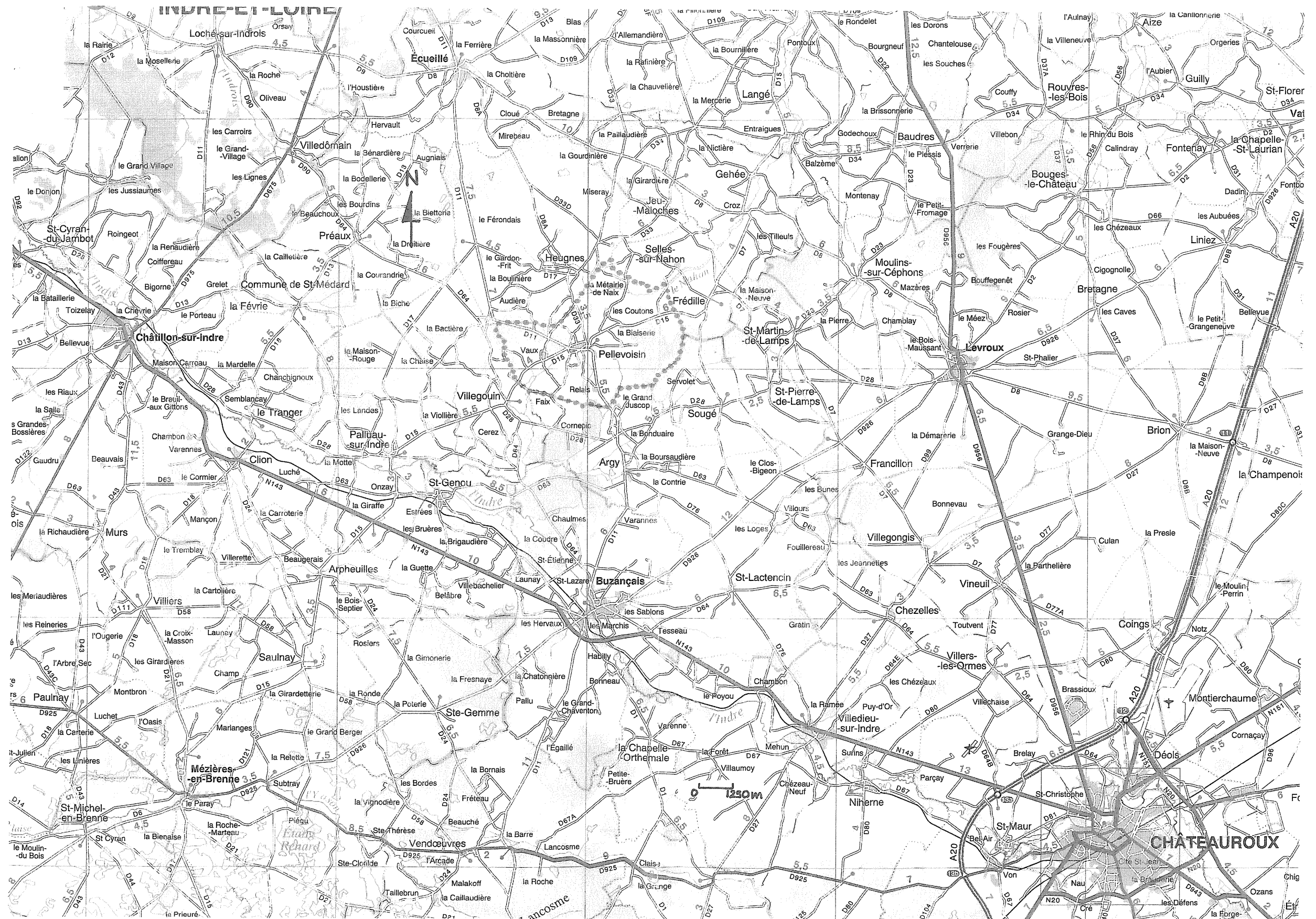
Développement urbain

Le bourg de Pellevoisin s'est construit sur le rebord du plateau dominant les fonds humides du secteur des Buissons et s'est développé linéairement le long des axes routiers qui rayonnent à partir du centre bourg.

Le cœur du bourg se situe au niveau de l'église, dans le secteur constitué par les rues des Aubuées/du 8 Mai et des rues Jean Giraudoux/Notre-Dame (RD11). L'urbanisation s'est ensuite développée linéairement : au nord du centre bourg le long de la rue de la Promenade, et au sud-ouest le long des rues du Danjon et George Sand. A l'ouest, l'implantation de la zone artisanale a développé l'urbanisation le long de la RD15. Dans les parties urbanisées du bourg situées au-delà du cœur dense, l'urbanisation est lâche, laissant de nombreux espaces sans constructions, occupés par des espaces verts ou des champs.

L'extension urbaine a été freinée au sud par le secteur naturel des Buissons, et à l'est par la ligne de chemin de fer.

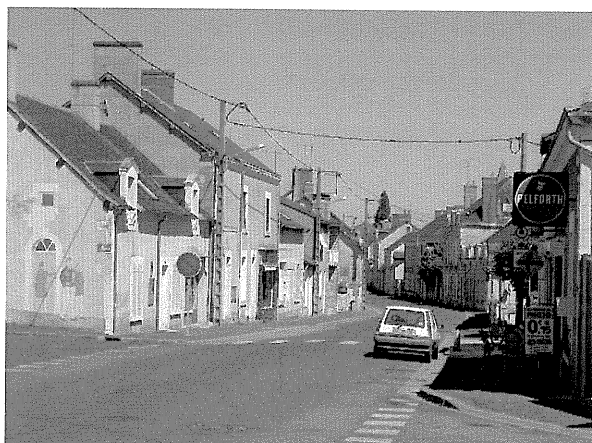
LOCALISATION DE LA COMMUNE



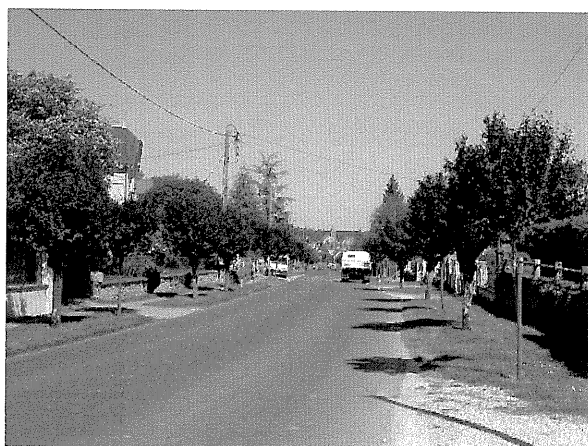
Source : IGN, carte routière et administrative de l'Indre, 1999
Cabinet DAYOT Urbanisme

This is a detailed black and white topographic map of a region in France, centered around the commune of Pellevoisin. The map shows numerous small settlements, including Heugnes, Vaux, Villegouin, and Pellevoisin itself. It features a network of roads, rivers, and extensive forested areas labeled 'Bois de Montbel', 'Bois de la Jarrierie', and 'Bois du Landais'. A scale bar indicates 250 meters, and a north arrow is present. The map is densely packed with labels for various locations and features.

Source : IGN, cartes série bleue 2124 O (1984) , 2125 O (1983), 2024 E (1990) et 2025 E (1990)
Cabinet DAYOT Urbanisme



*Urbanisation dense dans le cœur du village
[rue Jean Giraudoux]*



*Urbanisation linéaire le long de la RD11
[rue de la République]*



*Développement urbain lâche le long de la rue
de la Promenade*



*Espaces libres dans le bourg [entre la rue de la
Promenade et la rue Jean Giraudoux]*

Au-delà du bourg, on observe un habitat diffus.

Les principaux villages et hameaux se sont implantés sur le plateau (les Barreaux, Faix, les Coutons) ou en bordure (Vaux, la Biaiserie, les Patureaux, le Pouzat).

On note également la présence de nombreuses habitations et corps de ferme isolés sur tout le territoire communal. Ils sont toutefois plus rares dans les secteurs boisés (Bois de la Jarrerrie à l'est et Bois de Montbel à l'ouest) et dans les secteurs où se trouvent les grandes exploitations agricoles (la Coudraie, Relais au sud).



*Exemple de corps de ferme isolé
[les Jeunes Jarosses] au sud de la commune*

Structures intercommunales

La commune de Pellevoisin est imbriquée dans plusieurs structures intercommunales dont une communauté de communes et un pays.

La Communauté de communes du Pays d'Ecueillé

Pellevoisin est membre de la Communauté de communes du Pays d'Ecueillé, formée de 9 communes : Ecueillé, Frédille, Géhée, Heugnes, Jeu-Maloches, Pellevoisin, Préaux, Selles-sur-Nahon et Villegouin.

Elle exerce les compétences obligatoires suivantes : aménagement de l'espace et actions de développement économique.

Elle exerce les compétences optionnelles suivantes : protection de l'environnement, hydraulique agricole, voirie, services périscolaires, tourisme et culture.

Le Syndicat de Pays du Boischaut Nord

Cinq cantons composent le pays : Châtillon-sur-Indre, Chabris, Valençay, Ecueillé et Levroux, ce qui représentent 53 communes adhérentes.

Il s'agit d'un territoire de projets, que ce soit en milieu urbain ou en milieu rural, en vue de permettre la stimulation et l'orientation des services à la population et le développement des communes.

Le Syndicat a pour objet d'élaborer et de mettre en œuvre une politique commune de développement et d'aménagement globale et durable du territoire concerné. Cette politique concerne les domaines économique, agricole, socioculturel, touristique et de loisirs, environnemental, du cadre de vie, de l'habitat et du logement, de l'économie solidaire, de l'aménagement du territoire, de la communication...

Le contrat de pays constitué en 1998 s'est achevé. L'accent avait été surtout mis sur l'habitat pendant ce quinquennat. Des aides ont été accordées aux bailleurs et aux propriétaires occupants qui le sollicitaient. Pour le contrat 2004-2008, les aides au logement devraient être reconduites. Les domaines de l'emploi, de l'agriculture, du tourisme et de la filière bois-énergie seront aussi privilégiés.

Autres structures

- Syndicat intercommunal de défense de la voie métrique Argy/Luçay-le-Mâle
- SIAEP : Syndicat intercommunal d'eau potable d'Ecueillé/Pellevoisin
- SIERV : Syndicat intercommunal d'électrification de la région de Valençay
- SIVOM d'Ecueillé
- Syndicat hydraulique agricole d'Ecueillé
- Syndicat intercommunal pour la gestion de l'assainissement autonome de l'Indre
- Syndicat intercommunal d'assainissement des vallées du Nahon et du Céphon

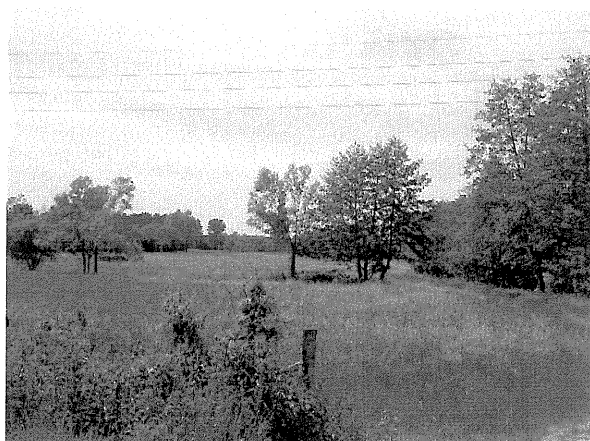
II – GEOGRAPHIE PHYSIQUE

Hydrographie et relief

Le réseau hydrographique de la commune de Pellevoisin est essentiellement constitué de petits fossés de drainage des eaux de ruissellement et de ruisseaux, collectant et dirigeant les eaux de la commune vers deux cours d'eau principaux : le Nahon qui traverse le nord de la commune et la Cité évoluant au sud, à l'extérieur du territoire communal.

On distingue donc deux bassins versants principaux :

- le bassin versant du Nahon, au nord de la section ouest de la RD11 et de la section est de la RD15 ;
- le bassin versant de la Cité pour la moitié sud, alimenté sur la commune par les ruisseaux suivants :



La vallée du Nahon [le Moulin de Naix]



Le ruisseau de la Fontaine du Vivet, en amont de la fontaine [le Pré Champ-Selim]



L'étang du complexe de loisirs [les Buissons]



L'étang en aval de la Fontaine du Vivet [le Moulin du Mée]

- . le ruisseau de la Fontaine du Vivet à l'ouest,
- . le ruisseau des Jarrosses à l'ouest de la RD11,
- . le ruisseau de l'étang de Rougeville à l'est de la RD11,
- . le ruisseau de la Jarrerrie sur l'extrémité sud-est de la commune.

On note la présence d'étangs : l'étang communal des Buissons (2 hectares) et quelques étangs de propriétaires privés, notamment celui du Mée.

Le relief varie de 191 m (au niveau du bois de Montbel) à 118 m d'altitude (à l'extrême sud de la commune, sur le ruisseau des Jarrosses) et se présente sous la forme d'un plateau entaillé par quelques vallées et ponctué de quelques étangs.

La vallée du Nahon, à une altitude moyenne de 125-130 m, entaille le plateau dans la partie nord de la commune. Le plateau à l'ouest et au nord-ouest d'une altitude moyenne de 150-160 m culmine à 191 m au bois de Montbel. Le rebord du plateau est découpé par des ruisseaux permanents ou temporaires : le Nahon et ses affluents au nord, le ruisseau de la Fontaine du Vivet au sud-ouest. Les parties est et sud de la commune connaissent un relief moins marqué et des hauteurs plus faibles (altitude moyenne de 135-140 m).

Géologie

Le territoire communal de Pellevoisin se situe dans la sous-région naturelle de la Cuesta crétacée, en contact avec le Jurassique de la Champagne Berrichonne et les formations turonniennes du Pays de Valençay et des plateaux d'Ecueillé.

L'ossature de cette Cuesta crétacée se compose en réalité de deux petites cuestas qui sont positionnées dans un cheminement sud-nord :

- une première constituée de grès, sables et argiles du Cénomanien, l'ensemble donnant un relief doucement vallonné,
- une deuxième formée par la craie turonienne à l'apparence d'un talus plus abrupt.

La carte géologique du Bureau de Recherches Géologiques et Minières au 1 / 50 000 couvrant le secteur de Pellevoisin montre quatre formations de l'ère secondaire correspondant à deux époques géologiques :

- les argiles ou marnes glauconieuses du Cénomanien : cette formation domine notamment sur la façade est de la commune.
- les sables glauconieux (« sables de Vierzon ») du Cénomanien : ces niveaux sont surtout représentés sur l'extrémité sud-est de la commune.
- la craie blanche du Turonien : sur le rebord du plateau à l'ouest.
- le tuffeau blanc du Turonien : sur le rebord du plateau à l'ouest.

On observe également des formations éparses d'alluvions récentes et modernes de fonds de vallon (vallée du Nahon).

Pédologie

De manière générale (cf. cartes des sols), les sols rencontrés sur la commune sont des sols bruns calcaires, bruns lessivés à lessivés dégradés sur la plupart du territoire. Ils deviennent hydromorphes sur les versants de la vallée du Nahon, avec notamment des sols à nappe permanente profonde :

- les formations d'argiles ou marnes glauconieuses et les zones à tuffeux blanc, sont majoritairement recouvertes de sols brunifiés, notamment de type brun calcaire, bruns lessivés à lessivés dégradés.
- sur les sables glauconieux dits « Sables de Vierzon », on rencontre majoritairement des sols bruns lessivés à texture limono-sableuse sur plancher argileux.
- les sols des vallées et notamment celle du Nahon, au nord de la commune, sont recouverts de sols à nappe profonde permanente, de texture argileuse majoritaire.

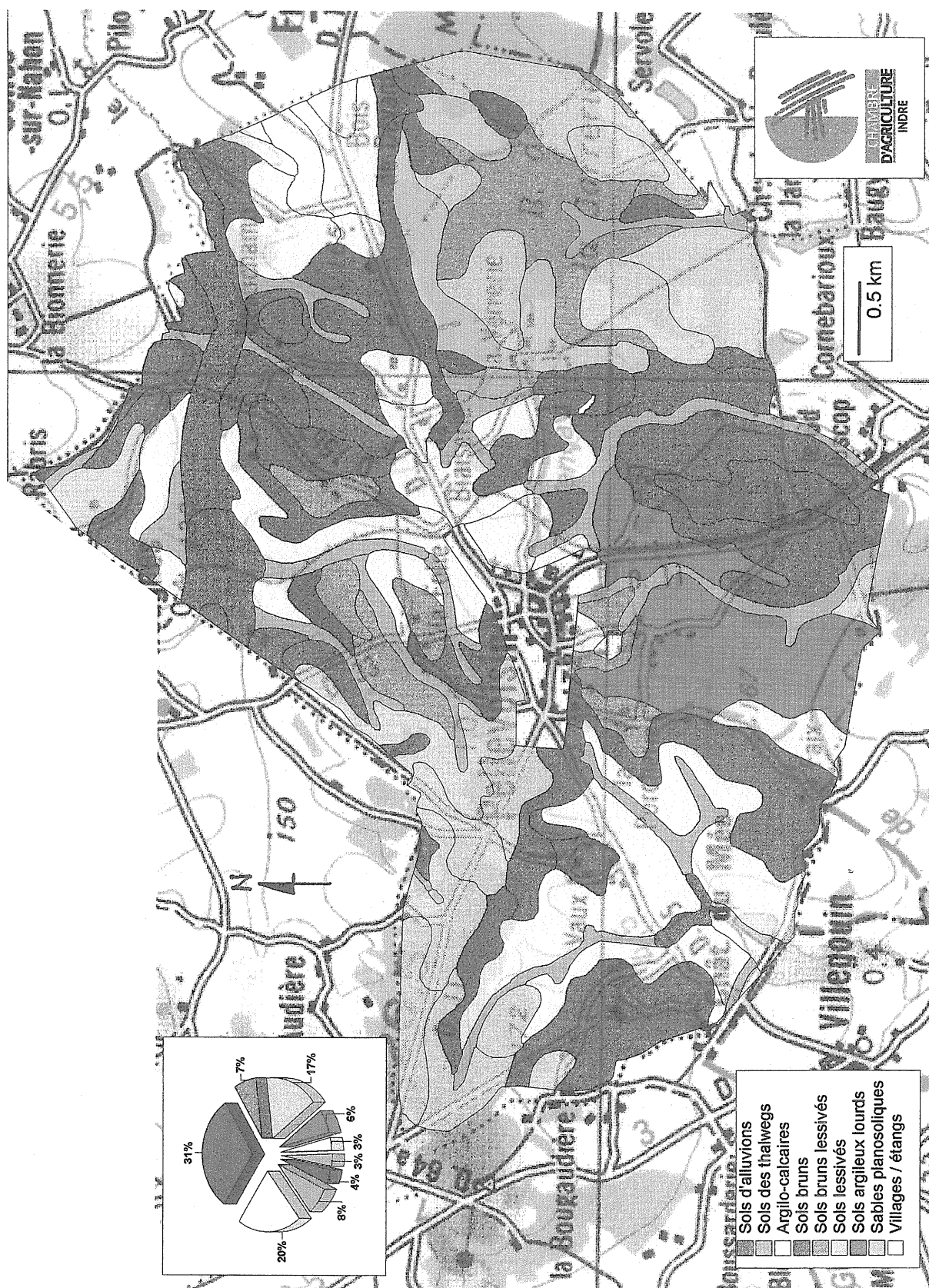
Ces formations pédologiques correspondent à des sols variés qui ont engendré des pratiques agricoles diversifiées sur le territoire communal :

- les sols situés sur les pentes (argilo-calcaires ou développés sur la craie ou la marne) sont des sols à excellent potentiel agricole.
- les sols en bordure de plateau ou sur les buttes (Montbel, Vaux,...) sont moyennement humides (argiles à silex) à potentiel convenable.
- les sols sur le plateau (Bois de Montbel, les Besses, les Barreaux) sont limoneux, mais battants et souvent humides (nécessitant le drainage).
- les sols des parties est et sud de la commune sont plus ou moins sableux ou marneux. Ils ont un très bon potentiel quand ils sont marneux, malgré leur caractère humide.
- les sols des Bois de la Jarrerrie sont très sableux et très humides à potentiel limité. On les retrouve à la Coudraie et au sud du Relais.
- les sols situés au niveau de Bois Guillaume et des Jeunes Jarosses sont extrêmement argileux, très profonds et généralement humides, souffrant d'une forte dessiccation en été (pentes de retrait).
- enfin, les sols de la vallée du Nahon sont des gleys moyennement profonds, correspondant aux prairies permanentes.

[illegible]

COMMUNE DE PELLEVOISIN / P.L.U. approuvé le 4 février 2005 / Rapport de présentation / 13

LES DIFFERENTS TYPES DE SOL



Source : Chambre d'Agriculture de l'Indre

COMMUNE DE PELLEVOISIN / P.L.U. approuvé le 4 février 2005 / Rapport de présentation / 15

III – PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

Lecture du paysage

Du fait de sa position en limite des régions naturelles de la Champagne Berrichonne et du Boischaut du Nord, le paysage de la commune est varié, passant des champs ouverts à céréales aux bocages, avec un relief vallonné et de nombreuses entités boisées.

Le remembrement effectué il y a 30 ans a eu des impacts sur le paysage, avec des parcelles agricoles plus grandes. Le paysage de la Champagne Berrichonne est perceptible au sud et à l'est de la commune avec de grandes exploitations agricoles où les hameaux sont rares (Relais, la Coudraie, Roidoux). Ailleurs, Les parcelles sont plus réduites, soulignées par des haies et s'appuyant sur des bosquets caractéristiques de la région naturelle du Boischaut du Nord, où les hameaux sont plus nombreux.



*A l'ouest de la commune
[le Domaine de Poirier]*



Au nord-ouest du bourg [le Cimetière]



*Paysage varié, entre bocage et champs
ouverts, vallonné et boisé.
Nombreux points de vue remarquables.*

A l'ouest du bourg [le Paradis]

On note la présence d'une surface importante de bois : des massifs forestiers (Bois de Montbel à l'ouest et le Bois de la Jarrerrie à l'ouest) qui constituent des unités paysagères bien identifiables ainsi que des bois de petite taille disséminés sur quasiment tout le territoire. Les massifs sont adossés à la Cuesta turonienne et participent à former un arc de cercle tout autour de la Champagne Berrichonne.



Le bois de la Jarrerrie [les Vallées]



Le bois de Montbel [le Domaine de Poirier]

La vallée du Nahon constitue également un élément fondamental dans la lecture du paysage, bien délimité et identifié. Les fonds humides de la vallée n'ont pas été occupés par l'habitat du fait des risques d'inondation, hormis quelques fermes ou moulins, où les prairies permanentes et l'activité pastorale prédominent.



*Le paysage de la vallée du Nahon
[la Cassotte]*

Site naturel

Le tumulus de l'époque gallo-romaine, s'élevant à 15 m, situé au cœur du bourg, est un site classé depuis 1928, sur lequel la loi du 2 mai 1930 relative aux servitudes de protection de sites et monuments naturels s'applique.

LECTURE DU PAYSAGE



*Paysage communal varié,
entre champs ouverts et bocage,
ponctué par de nombreuses entités
boisées(surtout à l'est et à l'ouest) et
par des ensembles urbanisés
(hameaux parsemés dans l'espace
agricole et bourg de pellevoisin au
centre),
et entaillé par la vallée du Nahon au
nord*

Source : Orthophotoplan IGN, 1999
Cabinet DAYOT Urbanisme

IV – LE PATRIMOINE BÂTI

Habitat dans l'espace agricole

Dans ce paysage varié, on rencontre de nombreux écarts ou hameaux qui regroupent plusieurs habitations, comme par exemple à Vaux (le plus important), Faix, le Pâtureau ou la Biaisserie, situés le long des principaux axes de communication.

Par ailleurs, on note la présence de nombreuses habitations isolées, parsemées dans l'espace agricole. Il s'agit de corps de ferme en activité (par exemple à Relais et à Roidoux), de fermes restaurées par des non agriculteurs, des maisons récentes, mais aussi des corps de ferme entiers ou des bâtiments agricoles qui sont abandonnés ou désaffectés du fait de la déprise agricole.

Ce patrimoine bâti ancien laissé à l'abandon présente le plus souvent une typologie architecturale intéressante.



Le hameau des Pâtureau



*Exemple de corps de ferme en activité
[le Domaine de Poirier]*



*Autre exemple de corps de ferme en activité
[les Revaux]*



*Exemple d'un bâti récent et d'une maison
restaurée [le Champ des Barreaux]*



Exemples de bâti à l'abandon qui présente un caractère architectural intéressant [la Toulaudière et le Prugnoux]

Patrimoine bâti remarquable

La commune de Pellevoisin présente, entre autres, le patrimoine bâti remarquable suivant :

- Eglise Saint-Pierre et Saint-Paul de Pellevoisin (non protégée au titre des monuments historiques) :

Située au cœur du bourg, elle a été édifiée au XII^{ème} siècle, remaniée au XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles.

- Château du Mée :

Construit au milieu du XV^{ème} siècle, il s'agit d'un monument historique inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 25 mars 1980 pour ses façades et ses toitures. Il se situe en limite ouest de la commune. Des travaux de restauration ont été entrepris par l'industriel belge devenu propriétaire de ce chef-d'œuvre en péril avec le concours de l'Administration des Monuments Historiques.



L'église de Pellevoisin



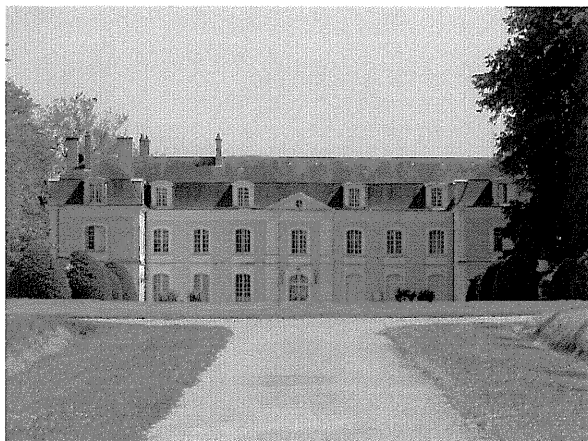
Le château du Mée

- Château de Montbel (non protégé au titre des monuments historiques) :

Situé près du château du Mée, ce château du XVII^{ème} siècle tient son nom d'une famille noble liée à l'histoire de Pellevoisin. Les descendants vécurent dans ce château jusqu'à ces dernières années où il fut vendu.

- Grand hôtel Notre-Dame (non protégé au titre des monuments historiques) :

Construit en 1900 dans le centre bourg par une famille du nord pour y héberger les pèlerins, il fut ensuitequisitionné comme prison d'état en 1940. Il accueille depuis 1969 l'Institut psycho-éducatif sous le nom de Moissons Nouvelles.



Le château de Montbel



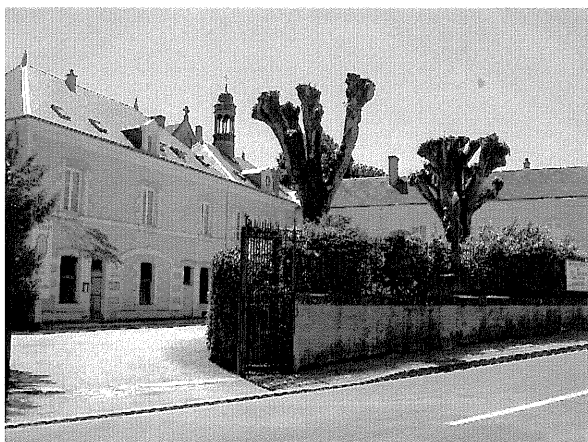
Le grand hôtel Notre-Dame

- Le monastère (non protégé au titre des monuments historiques) :
Construit en 1893 et situé dans le centre bourg, il est tenu par des moniales dominicaines.

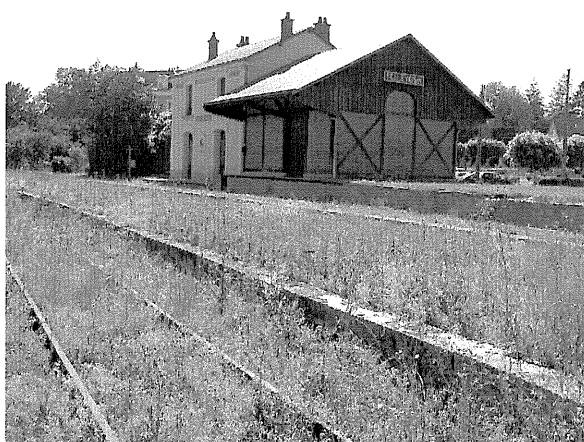
- Le site de la gare :

Il est inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 18 janvier 1993. Une servitude de protection s'applique sur :

- . les façades et toitures du bâtiment voyageurs, de la halle à marchandises attenante et de la lampisterie
- . le quai découvert, le puits, la plate-forme et les voies armées de rails à double champignon.

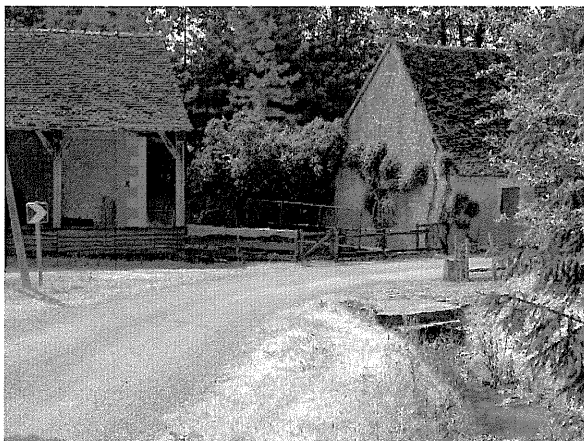


Le monastère qui accueille le Sanctuaire de Notre-Dame



Le site de la gare protégé

- On note également la présence d'un ancien moulin dans la vallée du Nahon : le moulin de Naix, ainsi que l'ancien moulin du Mée au niveau du ruisseau de la Fontaine du Vivet (moulins non protégés au titre des monuments historiques).



L'ancien moulin du Mée

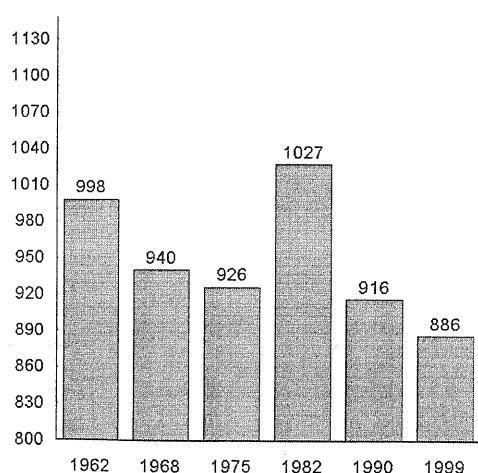
LE MILIEU HUMAIN

I – LA POPULATION

L'analyse de la population de la commune de Pellevoisin repose sur les données fournies par l'INSEE suite au recensement de la population en 1999. Elle fait aussi référence aux recensements antérieurs afin d'avoir une meilleure vision de l'évolution démographique de la commune sur une période significative.

La population totale et son évolution

La population depuis 1962



En 1999, Pellevoisin compte 886 habitants, soit une densité de 35 habitants au km² (la moyenne départementale est de 34 habitants au km²). On observe une diminution de cette densité depuis 1982 où elle était de 40 habitants au km².

Entre la fin du XIX^{ème} siècle et l'après-guerre, la commune a connu une relative stabilité de sa population, malgré les effets des deux conflits mondiaux et de l'exode rural. Globalement, depuis 1962, la population n'a cessé de diminuer (de 998 habitants en 1962 à 886 habitants en 1999), sauf pendant la période 1975-1982 où la commune a connu une forte augmentation de la population (1027 habitants en 1982), ceci dû à un fort solde migratoire (correspondant à une période de développement urbain de la commune).

Source : données INSEE, 1999

Après une diminution importante de la population en 1990, l'hémorragie semble se stabiliser en 1999 avec une perte annuelle de population de 0,37%, ceci dû à un solde migratoire positif plus élevé, atténuant l'écart avec un déficit naturel qui continue de s'accroître, accusant un vieillissement de la population.

Entre 1990 et 1999, Pellevoisin a perdu 3,3% de sa population, reflétant le phénomène constaté au niveau du canton (-5,8%) et du département (-2,7%).

Pellevoisin ne profite pas de la perte de population de l'agglomération castelroussine, du fait de sa position géographique trop éloignée. Cependant, elle possède de nombreux atouts susceptibles d'attirer de nouveaux habitants : elle offre un cadre de vie agréable aux personnes désirant vivre en milieu rural et elle est proche des bassins d'emploi de Buzançais et de Châtillon-sur-Indre. L'augmentation du solde migratoire ces dernières années reflète bien cette attirance.

TAUX DE VARIATION DE LA POPULATION				Total Région 90-99	France Entière
	1975-1982	1982-1990	1990-1999		
Taux de variation annuel	+1.48 %	-1.42 %	-0.37 %	0.32 %	0.37 %
dû au mouvement naturel	-1.59 %	-1.58 %	-1.73 %	0.20 %	0.36 %
dû au solde migratoire	+3.07 %	+0.17 %	+1.19 %	0.12 %	0.01 %

La population par tranches d'âge

Les 20 à 59 ans (la tranche dite « active ») représentent la tranche d'âge qui a le plus augmenté (elle est passée de 43,8% à 46,6% de la population totale) entre 1990 et 1999 et constitue la tranche dominante, mais reste inférieure à la moyenne du département. Globalement, la population continue de vieillir, avec une diminution des moins de 20 ans (ils représentent 20,3% de la population totale -20,6% pour le département-), avec malgré tout une légère augmentation des moins de 15 ans.

La part des plus de 60 ans est moins élevée qu'en 1990 grâce à une forte diminution de la tranche des plus de 75 ans (ils représentent tout de même encore 16,1% de la population, contre seulement 11,4% pour le département). Les effets de cette diminution sont réduits par l'augmentation du nombre des 60 à 75 ans (ils représentent 16,8% de la population en 1999, ce qui en fait la 2^{ème} tranche d'âge la plus représentée).

La population active

En 1999, parmi les 886 habitants de la commune, 347 personnes sont actives, soit 39% de la population totale contre 36% en 1990.

La population active ayant un emploi a augmenté, quant à elle, de manière plus réduite, ce qui a entraîné une hausse du taux de chômage (il est passé de 9% en 1990 à 11,2%, taux légèrement inférieur à celui du département).

A noter qu'en 1999, 54,4% de la population active ayant un emploi travaille dans la commune de résidence, ce qui signifie que la commune reste tout de même un centre d'emplois malgré la présence de bassins d'emploi proches plus attractifs. Leur attractivité est en effet de plus en plus réelle puisque 75% de la population ayant un emploi travaillait dans la commune en 1982.

POPULATION ACTIVE (au lieu de résidence)				
	1975		1982	1990
Population totale	922		1 026	916
<i>Evolution inter-censitaire</i>		+104		-110
dont 15 ans et plus	756		819	776
<i>Evolution inter-censitaire</i>		+63		-43
Pop active (lieu rés)	341		395	332
<i>Evolution inter-censitaire</i>		+54		-63
Taux d'activité total	45.1 %		48.2 %	42.8 %
Pop act ayant un emploi	338		374	302
<i>Evolution inter-censitaire</i>		+36		-72
% employés hors du dépt	4.1 %		4.3 %	5.3 %
Pop active comptabilisée au lieu d'emploi			378	293
Taux d'emploi (*)			1.01	0.97

Où vont travailler les habitants de la commune ?

	dans la commune de résidence	dans une autre commune du même département	hors du département
Nombre d'actifs travaillant...	167	127	13
Pourcentage d'actifs travaillant...	54,4	41,4	4,2

Source:
Données INSEE, 1999

II – LE LOGEMENT

Après un accroissement général du parc de logements entre 1968 et 1982 (+25%) avec la réalisation de lotissements (le Bourg, les Grands Champs), le rythme de nouvelles constructions s'est ralenti.

En 1999, selon le recensement de l'INSEE, la commune compte 437 logements, soit une petite augmentation de 8 logements par rapport à 1990.

Le nombre de logements vacants (qui avait fortement diminué entre 1982 et 1990) est resté stable et ne représente que 5,3% du parc de logements, toujours inférieur à la moyenne du canton (12,6%) et à la moyenne départementale (9,9%). Dans la même période, on a assisté à une diminution importante des résidences secondaires (leur nombre passant de 93 à 64) au profit de nouvelles résidences principales (leur nombre passant de 314 à 350). Ceci est dû à la vente des biens familiaux et à leur restauration et à la réutilisation du bâti ancien. D'ailleurs, le parc de logements s'est rajeuni : on constate une forte diminution des logements construits avant 1975 (diminution plus forte pour les constructions antérieure à 1949) entre les deux derniers recensements.

En 1999, la quasi-totalité des résidences principales est constituée de maisons individuelles (95,4%). La majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement : 64% des ménages contre 70% en 1990, ce qui signifie une progression du nombre de logements locatifs.

Une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) pour le parc locatif privé a été signée fin décembre 1999 sur le secteur. Il s'agit de l'OPAH du Boischaut Nord qui s'étend à l'ensemble des 53 communes adhérentes au Syndicat Mixte du Pays du Boischaut Nord.

PARC DE LOGEMENT				Total Région 1999	France Entière
	1982	1990	1999		
Nombre de logements	434	429	437		
Rés principales	331 (76.3 %)	314 (73.2 %)	350 (80.1 %)	84.5 %	83.0 %
Rés secondaires	62 (14.3 %)	93 (21.7 %)	64 (14.6 %)	8.3 %	10.1 %
Logements vacants	41 (9.4 %)	22 (5.1 %)	23 (5.3 %)	7.2 %	6.9 %
Année de construction :					
Avant 1949		271 (63.2 %)	238 (54.5 %)	38.5 %	34.9 %
1949-1974		104 (24.2 %)	97 (22.2 %)	29.0 %	31.4 %
1975-1981		33 (7.7 %)	42 (9.6 %)	13.7 %	12.4 %
1982-1989		21 (4.9 %)	30 (6.9 %)	9.8 %	10.3 %
1990-1999			30 (6.9 %)	9.0 %	10.3 %

Source : INSEE, 1999

En 2000, une enquête de la Direction Régionale de l'Équipement faisait état d'une augmentation sensible des logements locatifs sociaux, représentant 14,9% des résidences principales contre 11,8% en 1990, tous étant des maisons individuelles.

L'offre locative est adaptée aux besoins d'une population surtout jeune qui est régulièrement renouvelée, travaillant dans les bassins d'emploi proches, et qui permet ainsi un meilleur maintien des effectifs scolaires.

Le parc locatif se compose des les opérations suivantes :

- Lotissement du Danjon (25 logements de l'OPAC et la SA HABITAT 2036)
- Lotissement des Grands Champs (14 logements de l'OPAC et la SA HABITAT 2036)
- Immeuble rue Bernanos (2 logements de la SA HABITAT 2036)
- Lotissement du Bourg (15 logements de l'OPAC)
- 11 logements communaux

La commune de Pellevoisin propose également des terrains à bâtir pour l'accèsion à la propriété dans le lotissement du Bourg (de 8 à 10 parcelles) et dans le lotissement des Grands Champs (de 4 à 6 parcelles).

III – LES ACTIVITES

L'agriculture

D'après les données du recensement agricole en 2000, on constate que la superficie agricole utilisée sur le territoire communal est de 1614 ha, soit 63% de la superficie totale de la commune, le reste du territoire étant surtout occupé par les massifs boisés. De plus, 354 ha sont également exploités en-dehors de la commune par des exploitants ayant leur siège sur la commune. Globalement, la surface agricole utilisée par les exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles, a augmenté de 139 ha entre 1988 et 2000.

Le nombre d'exploitations professionnelles agricoles a diminué depuis 1988 (diminution de 28% pour atteindre un nombre de 20 en 2000) au profit des grandes exploitations de 100 ha et plus. La surface agricole utilisée moyenne est ainsi passée de 43 ha en 1979 à 60 ha en 2000. Le remembrement a contribué à ce phénomène : les grands îlots de culture ont facilité les conditions d'exploitation (un morcellement et une dispersion subsistent aux abords du bourg). La taille des exploitations reste cependant moyenne et nettement inférieure à celle rencontrée dans la Champagne berrichonne.

Dans le même temps, le nombre d'exploitations individuelles a diminué au profit des GAEC et EARL.

A noter qu'une opération collective de drainage a été menée en 1981 et 1982 et a concerné 400 ha.

Le nombre de chefs d'exploitation a peu diminué entre 1979 et 2000 (il est passé de 40 à 37) et les jeunes de moins de 40 ans conservent une place non négligeable dans l'effectif des chefs d'exploitation

C'est le mode de fermage qui prédomine : 35% de la surface agricole utilisée est exploitée en faire valoir direct en 2000 (contre 49% en 1979).

La variété des sols est à l'origine d'un système alliant cultures et élevage.

La céréaliculture a une place prédominante : elle occupe 48% de la surface agricole utilisée, mais cette proportion est en diminution depuis 1979. Les terres labourables représentent toujours environ 90% de la surface agricole utilisée.

Les prairies et cultures fourragères n'occupent plus que 17% de la surface agricole utilisée en 2000, en diminution, reflétant la régression de l'élevage comme dans tout le Boischaut du Nord.



Système agricole alliant cultures et élevage

L'élevage est encore présent dans les exploitations. Tandis que l'élevage de volailles a fortement diminué entre 1988 et 2000 (l'effectif passant de 1334 à 363), on observe un renouveau pour l'élevage de bovins pendant la même période (passant de 278 à 414 pour 10 exploitations). De plus, l'effectif de chèvres a augmenté de 187 en 1979 à 369 en 2000, mais son élevage touche moins d'exploitations (6 contre 12).

L'ensemble du territoire communal agricole représente encore un potentiel économique important, dont la préservation passe d'abord par la protection des unités de production en privilégiant notamment l'activité agricole à proximité des bâtiments de stockage ou d'élevage.

L'industrie et l'artisanat

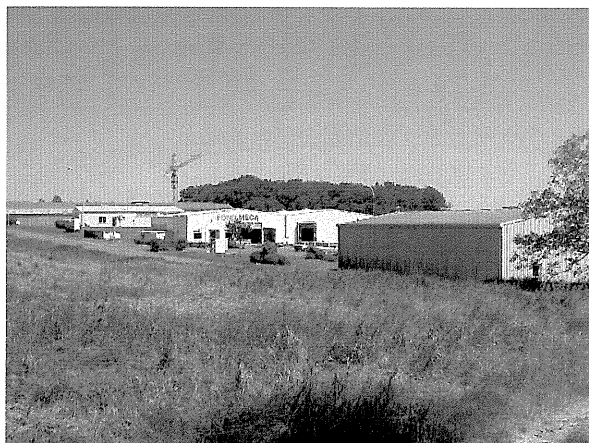
Le dynamisme du secteur secondaire repose essentiellement sur les entreprises qui se sont installées sur la zone d'activités artisanales « Le Paradis » située à l'ouest du bourg, le long de la RD15.

L'entreprise CAMAIL de chaudronnerie industrielle réalisant des constructions et installations de silos et boisseaux représente un centre d'emplois non négligeable. Sur ce site, se sont également implantés :

- l'entreprise FONDMECA (mécanique)
- l'entreprise MOREL (boissons)
- les laboratoires FENIOUX (laboratoires)
- l'entreprise CRESCENDO (commerce en gros d'instruments de musique)
- l'entreprise PLAULT (maçonnerie/charpente)

On recense également trois entreprises à l'entrée sud-est du bourg, le long de la RD11 : les entreprises HYDRO 36 (hydraulique), MERKUR (adoucisseurs d'eau) et INFRALBOIS (menuiserie).

Selon les données de l'INSEE datant de 1999, seulement 4 entreprises employaient plus de 10 salariés.



*Zone artisanale et industrielle
« le Paradis »*

L'artisanat s'exerce en général au sein de petites unités familiales peu génératrices d'emploi, pour la plupart dans le secteur du bâtiment.

On recense en 2003 les entreprises suivantes :

- maçonnerie/plâtrerie/carrelage
- plomberie/chauffage/électricité
- électricité générale
- plomberie/chauffage
- menuiserie
- entretien espaces verts
- mécanique auto

Les statistiques montrent que ces entreprises de petite ou moyenne taille ne permettent pas suffisamment de retenir les actifs ayant un emploi, sur la commune.

Les commerces et services

L'appareil commercial du bourg est bien développé. De nombreux commerces et services y sont présents, l'offre est donc suffisante pour assurer les besoins de proximité :

- boucherie/charcuterie
- boulangerie/pâtisserie
- alimentation générale
- bar/tabac/presse
- café/hôtel/restaurant
- création et vente d'icônes
- vente et réparation de pianos
- vente de véhicules neufs et d'occasion
- un salon de coiffure
- coiffure à domicile

La position géographique de la commune permet d'atteindre facilement les grandes surfaces commerciales proches (notamment celles de Buzançais). Il existe d'ailleurs une ligne régulière de cars assurant des liaisons avec Buzançais et Châteauroux.

Les services liés à la santé sont bien représentés : médecin, infirmier, ambulancier, pharmacien.

Par ailleurs, on dénombre les autres services suivants :

- assurances Groupama
- transport de voyageurs Gauthier
- étude notariale
- bureau de Poste
- permanence Crédit Agricole
- service d'aides ménagères
- maison de retraite « Béthanie » (une soixantaine de lits)
- institut de rééducation « Moissons Nouvelles » (centre médico-psychopédagogique accueillant une soixantaine d'enfants et d'adolescents)
- marché hebdomadaire (mardi matin)



*Le cœur du bourg avec ses commerces,
le long de la rue Jean Giraudoux*



La maison de retraite « Béthanie »

Les équipements publics

La commune dispose d'équipements publics qui lui permettent de proposer à sa population de nombreuses activités sportives, culturelles, culturelles et de loisirs et de satisfaire les besoins de proximité :

- une mairie
- une église
- un cimetière
- un complexe sportif et de loisirs à l'étang des Buissons avec : stade, court de tennis, jeux pour enfants, aire de pique-nique, parcours de pêche autour du plan d'eau, terrain de pétanque
- une aire naturelle de camping
- un foyer rural
- un relais bibliothèque
- un centre de première intervention (pompiers)
- une cantine scolaire
- une garderie périscolaire
- une école primaire publique (Jean Giraudoux) qui a été rénovée et réaménagée entre 1997 et 2001. Elle fait partie du regroupement pédagogique Pellevoisin-Heugnes qui regroupait 115 enfants au 1^{er} septembre 2002 dont 2 enfants venant de Selles-sur-Nahon et Frédille. Pellevoisin a 5 classes dont 2 maternelles et Heugnes a 1 classe primaire. Ce regroupement emploie du personnel enseignant, communal et associatif.



Le foyer rural, situé près de la mairie



*Le complexe sportif,
près de l'étang des Buissons*

La vie associative

Une vie associative développée anime la commune avec succès toute l'année. Pas moins de 23 associations sont représentées sur la commune, touchant à différents domaines : associations liées à l'école, au sport, au théâtre, à la musique, à la religion, au tourisme, à la chasse et à la pêche, associations pour les jeunes, pour les anciens combattants, pour les personnes âgées, pour les personnes handicapées, et union commerciale industrielle et artisanale, amicale des sapeurs-pompiers, association Familles Rurales, etc.

Ces associations permettent l'organisation de nombreuses manifestations échelonnées sur toute l'année : randonnée pédestre, randonnée découverte, soirée choucroute, carnaval des enfants, exposition de peinture et d'objets d'art, concert Union Musicale, Fête de la Saint-Jean, Fête du 14 Juillet, pèlerinage annuel, pique-nique des associations, marché et fête de Noël, etc.

Le tourisme

Le tourisme vert est relativement bien développé sur la commune qui possède des structures permettant l'accueil, l'hébergement et la restauration des touristes :

- Hôtel/Restaurant Relais des Routiers « Chez Babette » (4 chambres)
- Gîte rural 1 épi pour 7 personnes au Relais
- 2 chambres d'hôtes 1 épi au Relais
- Aire naturelle de camping et aire de pique-nique au complexe sportif et de loisirs

Plusieurs circuits de randonnée ont été mis en place, permettant aux promeneurs de découvrir le patrimoine naturel et bâti de la commune avec de nombreux points de vue remarquables depuis les points hauts (les Besses, Charbonnière).

La commune de Pellevoisin a adhéré au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée par délibération du Conseil Municipal du 2 novembre 1990. Ainsi, le territoire communal est concerné par trois circuits de 7 km, 11 km et 12 km, passant pour deux d'entre eux dans le bourg, le troisième s'intéressant surtout au Bois de la Jarrerrie.

Des produits locaux (fromages de chèvres, miel, asperges, charcuterie artisanale) sont en vente dans le bourg et dans la campagne.

Il est possible de louer des V.T.T. au Syndicat d'Initiative et un train touristique est en projet.



Le gîte rural du Relais

ENJEUX COMMUNAUX

Le diagnostic du territoire communal nous amène à mettre en avant ses potentialités et ses faiblesses ce qui permet de soulever certains enjeux pour son développement.

Malgré une perte démographique et une population vieillissante, la commune de Pellevoisin voit ce phénomène se stabiliser et les nouveaux arrivants sont de plus en plus nombreux. Pellevoisin possède en effet de nombreux atouts susceptibles d'attirer de nouveaux habitants.

Tout d'abord, la commune offre un cadre de vie de qualité aux personnes désirant vivre en milieu rural tout en ayant une accessibilité accrue aux bassins d'emploi proches (Buzançais et Châtillon).

Pellevoisin possède de plus un patrimoine naturel et bâti intéressant, et des commerces et des services qui assurent les besoins de proximité des habitants.

La commune dispose en outre d'équipements publics qui permettent de proposer à sa population de nombreuses activités sportives, culturelles, culturelles et de loisirs, dans un contexte associatif dynamique.

On constate d'ailleurs ces dernières années un accroissement du nombre de résidences principales, notamment des logements locatifs.

**** La commune doit développer son urbanisation pour satisfaire à la demande de nouveaux arrivants, qui est par ailleurs variée en terme de type de logements.***

Il faudra veiller à ne pas accentuer l'étalement urbain le long des axes de communication et privilégier un recentrage autour du centre bourg, notamment en urbanisant les dents creuses.

**** Pour retenir sa population active, la commune devra veiller au maintien et au développement de ses activités artisanales et industrielles.***

**** Par ailleurs, pour faire face à l'arrivée de nouveaux habitants, il est possible que l'offre en équipements publics, en commerces et services de proximité soit à réétudier.***

**** Pour maintenir sa population, améliorer le cadre de vie des pellevoisinois et offrir des atouts supplémentaires pour l'accueil de nouveaux habitants, la commune devra préserver et valoriser ses potentialités et le capital que représentent les paysages, les sites, les milieux naturels, urbains et architecturaux.***

**** Afin de développer l'activité touristique, la commune peut miser sur l'attractivité de son potentiel patrimonial, et valoriser ses ressources historiques et culturelles. Elle pourra également faciliter son accueil (restaurants, hébergement).***

**** Le diagnostic a montré que l'activité agricole reste un atout et un des éléments forts du tissu économique et social de la commune. Il conviendra donc de garantir la pérennité des exploitations agricoles et de protéger le milieu agricole, tout en donnant la possibilité de restaurer le bâti agricole ancien en habitat.***

**** Enfin, la qualité des sites et des milieux naturels (zones humides, vallées, massifs boisés,...) dans l'espace agricole devront être pris en compte pour permettre leur préservation.***

**2 ème PARTIE :
ORIENTATIONS RETENUES,
LEUR MISE EN PLACE DANS LE PLU
ET
EVALUATION DE LEURS INCIDENCES**

LES CHOIX RETENUS POUR DEFINIR LE PROJET COMMUNAL

Le diagnostic effectué dans la 1^{ère} partie a permis de soulever des enjeux pour l'avenir de la commune. Il a permis de recenser les besoins présents et futurs et il a servi de base de réflexion pour les élus communaux afin qu'ils retiennent des choix pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), pour délimiter ensuite les zones et pour rédiger un règlement.

Les choix retenus vont ainsi permettre de définir un projet pour la commune. Ils concourent à déterminer les orientations générales du PADD présentées et développées dans un document séparé du rapport de présentation.

A partir des éléments du diagnostic, le Conseil Municipal a décidé d'orienter son PADD autour des choix suivants :

I – AUGMENTER L'OFFRE EN LOGEMENT ET LES CAPACITES A CONSTRUIRE

Par la définition de nouvelles zones constructibles à vocation d'habitat dans le bourg, en assurant un développement cohérent du centre bourg

Par le développement de l'urbanisation dans les hameaux

Par la diversification de l'offre en logement

Par la restauration et la réutilisation du bâti ancien inoccupé

II – FAVORISER ET DEVELOPPER LES ACTIVITES DE LA COMMUNE

Par l'extension de la zone d'activités artisanales et industrielles existante (« le Paradis »)

En renforçant les activités sans nuisances dans les zones urbaines du bourg

En maintenant et renforçant le dynamisme associatif, commercial et des services du bourg

En maintenant et développant les activités touristiques

III – PRESERVER LA QUALITE DES SITES ET DE L'ENVIRONNEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL

Par la protection de l'espace agricole

Par la protection des secteurs naturels soumis à des risques (vallée du Nahon)

Par la protection des secteurs présentant un intérêt paysager (bois, jardins)

LA TRADUCTION SPATIALE DES CHOIX RETENUS

Les choix retenus par la commune de Pellevoisin pour l'élaboration du P.L.U. se traduisent par la délimitation de zones. Celles-ci sont de nature à assurer un juste équilibre entre 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

Les zones urbaines U

Les zones urbaines 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 desservir les constructions existantes et les constructions à implanter.

Elle correspond aux secteurs agglomérés de la commune et concerne, le bourg de Pellevoisin et les hameaux.

Ces zones comprennent trois secteurs : Ua, Ub, Uc.

Le secteur Ua

Il correspond à une zone équipée d'habitat, de services, de commerces et d'activités à caractère central correspondant au bourg ancien (habitat plus dense).

Il englobe le cœur historique du centre bourg qui se caractérise par un alignement des constructions sur rue et par une urbanisation densifiée. Il comprend principalement le secteur lié à l'axe de développement constitué par la rue de la République, la rue Jean Giraudoux et la rue des Aubuées.

Dans ce secteur, des prescriptions concernant l'implantation des constructions et la hauteur des bâtiments permettent de conserver un front bâti homogène et confèrent aux voies de circulation un véritable caractère de rue.

Le secteur Ub

Il correspond à une zone équipée d'habitat, de services, de commerces et d'activités à caractère résidentiel dominant. Il correspond à la partie du bourg de construction plus récente (tissu plus lâche de zone essentiellement pavillonnaire).

Au nord du bourg, il englobe les maisons individuelles et les lotissements situés au niveau des rues Pasteur, des Combattants en Afrique du Nord et Georges Bernanos. Est également concerné le bâti situé le long de la rue de la Promenade, où le zonage a été ramené à 50 m de l'axe de la rue afin d'éviter un zonage trop lâche qui favoriserait un développement urbain anarchique. Le secteur Ub s'étend à l'entrée ouest du village au niveau de l'avenue de la République.

Au sud-ouest du bourg, l'urbanisation lâche le long de la rue Jean Moulin est concernée par ce secteur, ainsi que le lotissement de la rue George Sand. Le zonage a été là aussi ramené à 50 m de l'axe de la voie.

Enfin au niveau de l'entrée sud-est du bourg, le secteur concerné par les maisons individuelles, les équipements et les activités présente le caractère du secteur Ub.

Le secteur Uc

Il correspond à une zone d'urbanisation diffuse faiblement équipée, et devant conserver son caractère rural et sa forme de hameau, dans lequel il n'y a pas d'assainissement collectif.

Ce sous-secteur concerne uniquement les hameaux de Vaux, de Faix, des Patureaux, de la Biaiserie, du Pouzat, des Coutons, des Barreaux, des Boudureries et des Guegnaces.

Ces secteurs ont été délimités de façon à obtenir des terrains suffisamment grands pour réaliser un assainissement individuel satisfaisant et ils ont été définis de façon à éviter tout développement anarchique conduisant à un mitage de l'espace et à une consommation excessive des terres agricoles.

Par rapport au POS précédent, le nouveau zonage Uc prend en compte les activités agricoles en réduisant le nombre de parcelles autrefois classées en zone NB.

La zone à vocation artisanale et industrielle UY

Réservé aux activités industrielles, artisanales ou commerciales, cette zone correspond à la zone d'activités « le Paradis » située en bordure de la RD15, à l'entrée ouest du bourg.

Les zones d'urbanisation future 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).

L'élaboration d'un schéma d'aménagement sera demandé pour tout projet d'aménagement sur les zones AU et sera un préalable à leur urbanisation. 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.

La zone 1AU

Cette zone est destinée 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 doit être définie de façon judicieuse de sorte que ces zones soient recentrées autour du centre bourg pour éviter l'étalement urbain le long des axes de communication.

Les franges libres des parties urbanisées situées à proximité du centre bourg sont privilégiées, ainsi que les terrains libres situés au cœur du bourg, afin d'y densifier l'habitat et d'utiliser de façon plus optimale le réseau collectif.

Sont concernés les secteurs suivants :

- **Au cœur du bourg :**

Situé au lieu-dit « le Bourg », ce secteur entre la rue des Aubuées et la rue de la Promenade a une position centrale dans le bourg. Son urbanisation permettra de densifier le tissu urbain très lâche à cet endroit. Profitant d'un panorama sur la partie ancienne du village et les paysages de la partie sud de la commune, ce site constitue actuellement une dent creuse intéressante à urbaniser. Deux emplacements réservés sont prévus pour permettre sa desserte depuis la rue de la Promenade.

- **Au sud du bourg :**

Les terrains libres situés de part et d'autre de la rue du Danjon aux lieux-dits de « la Locature du Danjon » et du « Prugnoux » constituent une dent creuse comprise entre le centre bourg ancien et le lotissement de la rue George Sand. Un emplacement réservé est prévu

dans la continuité de la rue des Buissons afin de permettre un accès depuis la rue de la République.



*Site de la zone 1AU au lieu-dit « le Bourg »,
vu depuis le lotissement de la rue Pasteur*



*Site de la zone 1AU au lieu-dit « la Locature du
Danjon », vu depuis la rue Danjon*

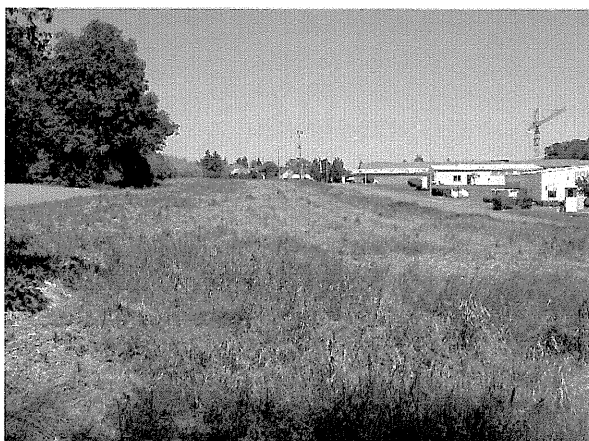
- A l'est du bourg :

Situé au lieu-dit « les Billonnes », ce secteur entre la rue de la République et la route départementale n°15 présente un potentiel constructible à urbaniser à l'entrée est du bourg, permettant de finir de façon cohérente la partie urbanisée à cet endroit. Cette dent creuse est de toute évidence appelée à être urbanisée à terme. D'ailleurs, une habitation a été construite en 2004 sur ces terrains libres.

La zone 2AU

Pour permettre l'extension de la zone d'activités artisanales, industrielles et commerciales du « Paradis », un secteur est créé dans le prolongement de celui existant, au sud de la RD15, mais également au nord de celle-ci, en préservant les jardins.

Ces terrains présentent des conditions favorables à cette vocation, en terme de topographie, de réseaux et de desserte. De plus, ils permettent l'implantation d'activités nécessitant des superficies assez importantes, suffisamment éloignées des zones habitées.



*Site choisi pour l'extension de la zone d'activités,
au nord de la RD15*

II – L'ESPACE AGRICOLE

La zone à vocation agricole A

Elle couvre la majeure partie du territoire communal et est matérialisée dans le zonage du P.L.U. par la zone A.

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) 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, notwithstanding le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil ».

Cette rédaction sous-entend donc trois types d'activités agricoles :

1. les activités agricoles par nature : ce sont celles qui *« maîtrisent et exploitent un cycle biologique de caractère animal ou végétal »* ;

2. les activités agricoles par relation ; deux types d'activités sont concernées :

2.1. celles qui *« prolongent l'acte de production »* ;

2.2. celles qui ont *« pour support l'exploitation »* ;

3. les activités mixtes : celles exercées par l'exploitant en dehors de son exploitation avec ou sans lien avec son activité agricole principale (activité à caractère artisanal, commercial, de services...).

Conformément à l'article L.311.1 du Code Rural, la rédaction suivante pour l'article A2 du PLU est proposée:

En zone agricole sont admises :

« les constructions à destination d'habitation ou autres liées et nécessaires à l'exploitation agricole (1), aux activités prolongeant l'acte de production (2.1) et aux activités ayant comme support le site de l'exploitation (2.2) 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'inclut pas les activités mixtes (3) 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 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 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 classés à protéger. Le classement d'un espace boisé interdit tout défrichement. De plus, les coupes et abattages, exceptés ceux nécessaires aux travaux d'entretien courants, seront soumis à autorisation de la mairie. Ce classement ne pourra être modifié qu'à l'issue d'une révision simplifiée du PLU et sous réserve de l'avis favorable de l'architecte des bâtiments de France pour les secteurs situés en abord de monument historique.

Enfin, il est souhaitable que le règlement de la zone reprenne les orientations de la charte départementale pour l'insertion paysagère des bâtiments agricoles (voir règlement).

III – LES MILIEUX NATURELS

Les zones naturelles protégées N

Elle correspond à des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, de la valeur des éléments naturels qui les composent ou de l'existence de risques naturels. Dans cette zone sont définis plusieurs secteurs qui correspondent à des milieux différents, soumis à des contraintes particulières, préservés de toute nouvelle construction. (sauf celles compatibles avec la vocation du secteur).

Le secteur Na

Ce secteur correspond aux jardins situés dans le bourg (« poche verte » situé au lieu-dit « le Bourg » et jardin situé au lieu-dit « les Billonnes ») et au site paysager du complexe de sport et de loisirs des « Buissons », qu'il convient de préserver de toute urbanisation.

Le secteur Nb

Il correspond à des secteurs boisés qu'il convient de préserver en raison de leur intérêt paysager et sylvicole.

Seul le grand massif boisé de la Jarrerrie est concerné par la création de ce secteur car il est soumis à un Plan Simple de Gestion.

La création de ce secteur vise deux objectifs :

- apporter une plus grande souplesse dans la gestion des massifs boisés de plus de 25 hectares déjà protégés par le Code Forestier (Plan Simple de Gestion, Loi Sérot) en évitant leur classement en espaces boisés à conserver (qui interdit tout défrichement ou tout changement d'affectation du sol),
- rédiger un règlement adapté à ce type de zone pour permettre une bonne gestion de ces espaces (en évitant des révisions systématiques du document d'urbanisme pour des aménagements d'infrastructures publiques ou privées) tout en excluant toute possibilité de construction à vocation d'habitat.

Les autres entités boisées font l'objet d'un classement en Espace Boisé à conserver car ils ne sont pas soumis à un Plan Simple de Gestion. Par conséquent, ils ne sont pas classés dans un secteur Nb.

Le secteur Nc

Il correspond à la vallée du Nahon.

Ce secteur est à protéger en raison de l'existence de risques et de nuisances (inondations) et de la qualité du site et du paysage (haies, bois, prairies, fonds humides).

Le secteur Nh

Il correspond à de l'habitat isolé présentant un caractère patrimonial de qualité.

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 à cette disposition restrictive, 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. Si, cette zone permet la restauration du bâti existant y compris avec changement d'affectation, **elle ne permet pas la construction de nouvelles habitations (il n'y a pas de terrain à bâtir dans les zones Nh).**

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 doivent faire l'objet d'une grande vigilance),
- d'autre part le projet respecte le caractère du bâti ancien (modénatures, matériaux), sans pour autant empêcher tout effort de créativité architecturale (sur le principe qu'un changement d'affectation ne consiste pas simplement à « caser » ce que l'on veut faire dans le volume disponible mais implique **aussi et surtout** le respect de l'existant).

Ces sous-secteurs (de taille et de capacité limitées, voire réduits à une seule parcelle) ont été délimités avec le concours des représentants de l'agriculture associés au groupe de travail (Chambre d'Agriculture, Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt) 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 et en voie de désertification.

Cette cohabitation raisonnée (et raisonnable) 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 et/ou des « locatures » mérite d'être conservé ont été classés en zone Nh.

III – AUTRES TRADUCTIONS SPATIALES

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Dans le cadre de la procédure de PLU, la commune souhaite protéger les éléments végétaux remarquables situés dans la zone A, 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.389.778-3574 du 3 octobre 1978.

Le PLU peut classer comme EBC les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements ou des sites environnementaux sensibles comme les mardelles. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création d'un boisement même si l'occupation qui y est envisagée n'entraîne pas d'abattage d'arbres. Il entraîne également de plein droit le rejet de toute demande de défrichement. Les coupes et abattages dans les EBC sont soumis à autorisation de la DDAF, sauf exceptions prévues à l'Arrêté du 3 octobre 1978.

COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES

I - AVEC LES LOIS D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

Loi SRU

Les perspectives d'évolution de la commune de Pellevoisin tentent, avec la mise en œuvre du PLU, d'allier développement de l'urbanisation, extension des installations artisanales et industrielles, préservation de l'activité agricole et respect des éléments patrimoniaux et naturels. Elles sont en adéquation avec les orientations de la Loi SRU.

L'établissement des zones U et AU permettent d'avoir des réserves foncières pour répondre à des besoins –espérés– 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 Paysage

Conformément à la Loi Paysage du 8 janvier 1993, les espaces intéressants comportant des boisements, même isolés, sont protégés. Les éléments naturels situés dans la zone agricole A, fondamentaux pour le patrimoine paysager communal sont, pour certains, inscrits comme espaces boisés classés. Les grands massifs forestiers sont eux aussi préservés de par leur classement dans un sous-secteur Nb.

II - AVEC LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (voir dossier)

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. L'article L.123-1 précise que le PLU doit respecter les servitudes d'utilité publique.

Servitude de protection des Monuments Historiques

Deux monuments historiques sont inscrits et font l'objet d'une protection (dans un rayon de 500 m autour du monument) :

- le château du Mée (façades et toitures)
- la gare (façades et toitures du bâtiment voyageurs, de la halle à marchandises attenante et de la lampisterie, ainsi que le quai découvert, le puits et la plate-forme et les voies armées de rails à double champignon.

Servitude concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux

Une servitude de libre passage des engins mécaniques de curage et faucardement a été instituée sur les berges du Nahon sur une largeur de 4 m pour permettre l'entretien.

Servitude relative à l'établissement des canalisations de transport d'énergie électrique

Il s'agit d'un ouvrage de distribution.

Servitude d'alignement

Il existe une servitude d'alignement sur la rue de la République, la rue Jean Giraudoux, la rue Notre-Dame, la rue des Combattants d'Afrique du Nord et la rue Georges Bernanos.

Servitude de protection des sites et monuments naturels (loi du 2 mai 1930)

Le tumulus situé dans le centre bourg est un site classé par arrêté du 23 février 1928.

III – AVEC LES AUTRES INFORMATIONS DU « PORTER A CONNAISSANCE »

Protection des antiquités historiques

Le Service Régional de l'Archéologie à la Direction Régionale des Affaires Culturelles devra être consulté pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des 14 sites identifiés sur le territoire communal (annexé aux servitudes).

Servitude d'élagage en bordure de chemins

L'arrêté préfectoral du 25 juillet 1980 portant servitude de visibilité d'élagage en bordure des chemins départementaux et communaux limite le développement des haies dans les zones de terrain désignées dans le tableau annexé au dossier des servitudes.

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

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

- 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 :

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

Par le développement du tourisme :

- en maintenant et en renforçant l'hébergement des touristes (hôtel, gîtes ruraux, chambres d'hôtes)

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 petits secteurs 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 secteur Nc de protection des fonds humides de la vallée du Nahon

Par le report en Espaces Boisés Classés des entités boisées remarquables situées dans la zone A

Par la création d'un secteur Na pour la préservation des jardins et sites paysagers au niveau du bourg

Par la création d'un secteur Nb qui vise à apporter une plus grande souplesse dans la gestion des grands massifs boisés avec un règlement adapté pour permettre une bonne gestion du bois

Par la création d'un ensemble de petits secteurs 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 PLU avec les lois d'aménagement et d'urbanisme et la prise en compte des autres informations du « porter à connaissance de l'Etat »

TABLEAU DES SUPERFICIES PAR ZONE

ZONES	SOUS-SECTEURS	SURFACE (en ha) des zones dans le POS avant la révision	SURFACE (en ha) des zones dans le PLU après la révision
U	Ua		21,00
	Ub	U : 66,00	41,00
	Uc	NB : 31,00	17,50
	UY		6,00
	TOTAL ZONE U		85,50
AU	1AU	1NA : 4,50	9,00
	2AU	2NA : 6,00	2,50
	TOTAL ZONE AU		12,00
A	A		2 035,50
	TOTAL ZONE A	NC : 2 354,50	2 035,50
N	Na		12,50
	Nb		301,50
	Nc	ND : 97,00	95,00
	Nh		20,50
	TOTAL ZONE N		429,00
TOTAL		2 562,00	2 562,00
EBC		588,00	276,50