

DEPARTEMENT DE L'INDRE
Commune de POULAINES

*Vu pour être annexé
à la déclaration
du 10 Février 2020*

Le Maire

Jean-Luc PREVOST



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

**Projet d'Aménagement et de Développement Durables
(PADD)**



QU'EST-CE QU'UN PADD ?

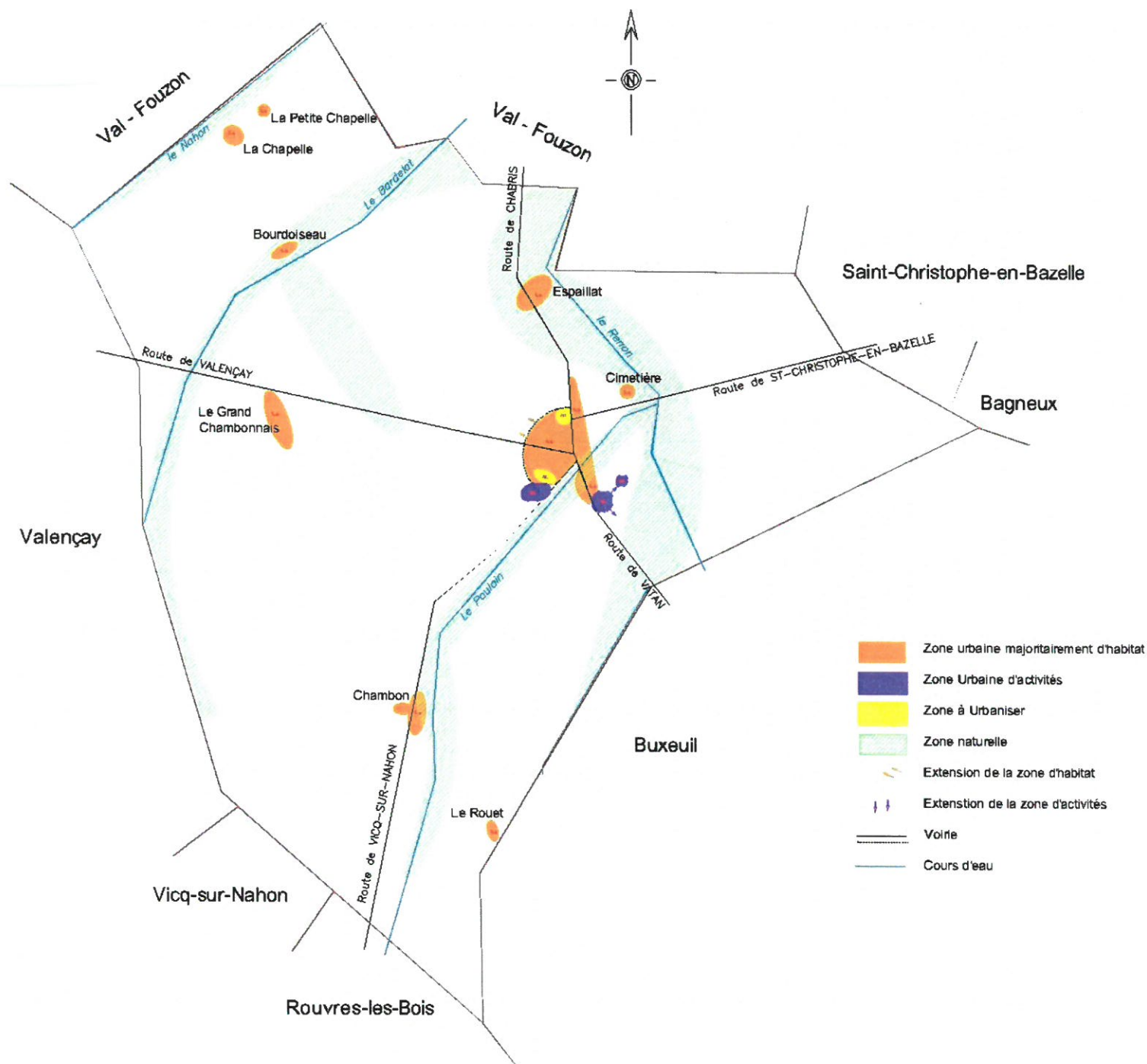
Le Plan Local d'Urbanisme comprend un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune pour la durée du PLU, c'est-à-dire une dizaine d'année (article L. 151-5 du code de l'urbanisme).

Le PADD est un élément essentiel du PLU :

- il n'est pas opposable aux permis de construire, mais le règlement et les orientations d'aménagement doivent respecter ses orientations ;
- si la commune souhaite revoir les orientations du PADD, elle doit procéder à une révision générale du PLU.

Tous les neuf ans, la commune doit procéder à une analyse des résultats de l'application de son PLU, au regard notamment des objectifs qui avaient été définis dans le PADD et le rapport de présentation et des objectifs généraux d'équilibre entre le développement et la protection de l'environnement, du patrimoine et des paysages définis par le code de l'urbanisme (article L. 101-2 du code de l'urbanisme).

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU PLU DE POULAINES



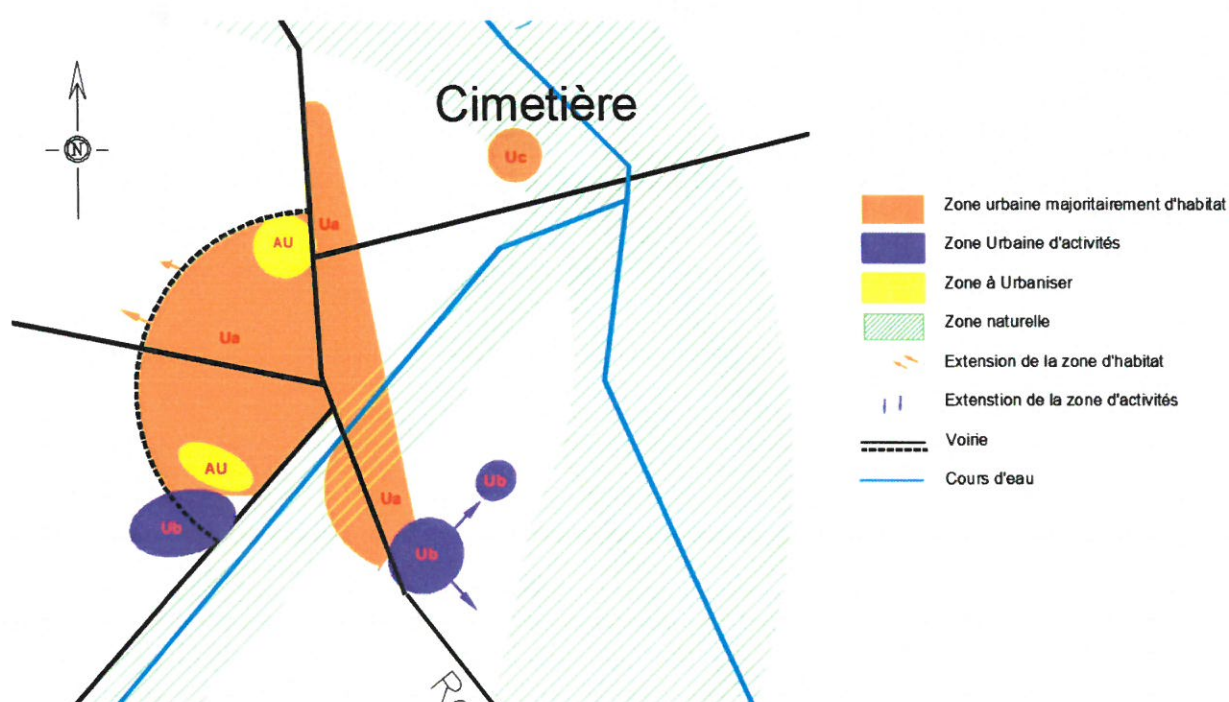
La commune de Poulaines, qui a compté jusqu'à 2197 habitants en 1866 a actuellement une population de 895 habitants. (Données INSEE 2015)

Depuis quelques années, la population de la commune connaît une nouvelle croissance, ce qui justifie le projet municipal d'atteindre une population de 1000 habitants à l'échéance 2030.

La commune, à tradition agricole, est étendue sur 4632 ha. Elle est caractérisée par l'existence de nombreux hameaux et écarts qui regroupent la moitié de la population municipale. Certains de ces hameaux ont bénéficié de l'assainissement collectif.

Le projet communal vise à recentrer les projets d'aménagement sur le bourg tout en permettant une densification des hameaux possédant les équipements publics. Ce projet permet de mieux protéger les terres agricoles et les espaces naturels.

Aménagement du Bourg



La commune ayant mené, dans le passé, une politique dynamique d'acquisition et d'aménagement des logements vacants, la réponse aux besoins de logements passe par des constructions nouvelles. Outre les possibilités limitées de constructions sur les terrains encore disponibles dans le bourg, deux secteurs de développement sont retenus :

- Une zone dont la commune est propriétaire des terrains située au nord du Bourg. Un projet d'aménagement a été réalisé sur cette zone avec la création de 15 à 18 lots et la construction d'un bassin de rétention des eaux pluviales ;

- Un secteur situé au sud du Bourg, au cœur du village, permettant une circulation entre un espace sportif et un espace de loisirs.

L'aménagement de ces secteurs a été longtemps retardé par le problème posé par une saturation de la station d'épuration du bourg. Ce problème provenait d'entrées parasites d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif. Il a été amélioré par les travaux effectués sur le réseau : la charge hydraulique était de 95% en 2014, de 71% en 2015 et elle est tombée à 45 à 50 % en 2017, selon le rapport du l'organisme de contrôle SATESE.

Toutefois, des mesures à prendre pour moderniser l'ensemble du dispositif d'assainissement. Mais l'aboutissement de ces études ne constitue plus une condition au développement du bourg. L'aménagement de ces secteurs peut donc reprendre.

Le PLU prévoit, en outre, après que ces secteurs auront été aménagés et construits, la possibilité d'aménager des zones constructibles, à l'Ouest de la commune. Ces terrains, qui étaient situés en zone constructible par le POS ont été reclassés en zone agricole, car leur aménagement n'est pas envisagé dans les dix ou quinze prochaines années. Toutefois, le PLU les inscrit en zone agricole non constructible, même pour les installations agricoles, de façon à ne pas compromettre leur éventuel futur aménagement.

Le PLU maintient les deux zones artisanales existantes : l'une appropriée au petit artisanat et petite industrie située à l'ouest (ZA des Pâtureaux), l'autre à destination des industries demandant de plus grands espaces, située au sud-est (ZA la Croix Maure), en les réduisant. Cette dernière zone a été scindée en deux, le PLU réservant la possibilité de son extension ultérieure, lorsque la zone sera entièrement occupée, sur les parcelles qui en ont été détachées laissées actuellement en zone agricole.

Le développement économique se fera par l'installation de petites structures sur les zones d'activités et par le maintien et le développement de l'offre de commerces et de services dans le bourg.

Poulaines est une commune attractive pour les habitants des villages alentours grâce à ses commerces, ses services et son artisanat. Il est primordial de conserver et de pérenniser ces activités qui sont l'avenir de notre Commune et une nécessité à la vie quotidienne des administrés.

Les possibilités d'installation de petites entreprises, le développement du tourisme et la croissance démographique contribueront à préserver nos commerces de proximité.

Densification des hameaux

1) Dans un premier temps, il avait été envisagé l'aménagement et le regroupement des hameaux de la Chapelle et de la Petite Chapelle, qui bénéficient d'une situation privilégiée et sont desservis par une station d'épuration collective. Ce projet visait répondre immédiatement aux besoins en constructions nouvelles, dans l'attente de l'aménagement des secteurs constructibles du bourg.

La concertation publique a conduit à abandonner ce projet. Cela n'aura pas de conséquence sur le développement des possibilités de construire de la commune, puisque les travaux permettant de reprendre le développement du bourg ont permis de régler les difficultés rencontrées (comme cela est expliqué au point précédent).

2) Le PLU prévoit la densification des hameaux, où la demande de constructions nouvelles est significative, en autorisant les constructions sur les terrains équipés situés à l'intérieur de ceux-ci.

Protection des terres agricoles

La commune a un caractère agricole, essentiellement élevage et céréale. Pour protéger et développer ces activités, le PLU reclasse en zone A des terrains qui étaient constructibles dans le POS mais sont situés dans les zones peu habitées.

Cependant, afin de préserver les exploitations, il autorise les changements de destinations des bâtiments, ce qui peut être une ressource complémentaire bénéfique au maintien de l'activité.

Transports et déplacements

La Commune de Poulaines est localisée sur un axe reliant les 2 autoroutes A20 (15 km) et A 85 (20 km) facilitant sa desserte. C'est aussi un nœud stratégique pour la population active se rendant à son travail sur Levroux, Valençay, Chabris, Romorantin, Vatan et Châteauroux.

Un projet d'aire de covoiturage est envisagé pour ces déplacements quotidiens.

Tourisme et loisirs

Notre développement touristique, avec pour point d'entrée le Domaine de Poulaines et ses jardins remarquables, s'appuiera sur la liaison des châteaux de Valençay et de Bouges le Château, la proximité des musées de la pierre à fusil de Luçay le Mâle, de l'Automobile de Valençay, du cirque et de l'équipement à Vatan, du cuir et du parchemin à Levroux. La renommée et l'affluence du zoo de Beauval est un atout non négligeable au développement du tourisme sur notre Commune.

Les projets de création d'une aire de camping-car et de rénovation et extension de l'hôtel restaurant veulent répondre aux besoins liés à ces développements.

Protection des paysages et des continuités environnementales

La vallée du ruisseau « le Poulain » constitue une continuité paysagère arborée traversant le Bourg d'Est en Ouest et reliant l'espace naturel du château.

Le PLU prévoit de la mettre en valeur par l'aménagement d'un espace de loisir public et convivial qui donnera à la commune un lieu de promenade et de culture.

Le PLU protège les continuités écologiques formées par les coulées vertes et bleues suivant les tracés des cours d'eau naturels du Poulain, du Renon, du Nahon et du Bordelat.

Il intègre dans ses objectifs une volonté de préserver les milieux sensibles telles les zones humides.

Aménagement d'un complexe sportif

La commune a une vie associative très active et est reconnue pour ses festivités et animations.

La mobilisation et le bénévolat des nombreuses associations de la commune permettent l'organisation d'une cinquantaine de manifestation chaque année.

Phénomène moteur de la vie de notre commune et fédérateur de liens sociaux, le système associatif de Poulaines favorise l'essor démographique et le fonctionnement des commerces en milieu rural.

Le maintien de cette vie associative est conditionné à l'attractivité de notre commune pour les jeunes.

La création d'un nouveau terrain de sport pour répondre aux besoins actuels des équipes et de l'école de football est en cours et un projet de réalisation d'un complexe multisports est à l'étude.

Réseaux d'énergie et développement des communications numériques

1) réseaux d'énergie.

L'objectifs de la commune d'atteindre 1000 habitants n'implique pas de renforcement de la ligne à haute tension qui passe à l'ouest du bourg. Les réseaux de dessertes du bourg et des hameaux, qui sont enterrés, dans le bourg, à 80 %, permettent les opérations prévues. Ils pourront toutefois être renforcés, en tant que de besoin, à l'occasion des aménagements prévus.

2) Communications numériques.

La commune fait partie du réseau d'intérêt public dit RIP 36. Le réseau haut débit et très haut débit, par fibre optique, arrive au poste THD du stade. La diffusion dans le bourg et les hameaux est ensuite effectuée par des câbles de cuivre et la desserte des constructions par la fibre optique n'est pas prévue par le RIP 36 dans la période sur laquelle porte le PLU. Toutefois, le PLU prévoit que les fourreaux doivent pourvoir l'accueillir.

Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain.

La loi Grenelle et la loi ALUR prévoit que les PLU doivent définir, dès le projet d'aménagement et de développement durables, des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Pour respecter ces obligations, le PLU prévoit de :

▪ Réduire les surfaces des zones constructibles de l'ancien POS

- réduire d'environ 89,4 hectares les terrains disponibles à l'urbanisation à vocation principale d'habitat et d'équipement. (75,90 hectares dans le PLU pour 165,28 hectares dans le POS).

- réduire de 9,32 hectares les terrains disponibles à l'urbanisation à vocation d'activité. (3,27 hectares dans le PLU pour 12,59 hectares dans le POS).

▪ Mieux valoriser le foncier destiné à l'habitat et aux services

- Les terrains non construits situés dans les zones U et AU affectés à l'habitat et aux services de proximité ont une surface totale de 7,5 hectares, répartis de la façon suivante :

- 4,2 hectares dans le bourg et les hameaux, qui appartiennent à des propriétaires privés, dont seulement deux terrains appartiennent à la commune. Ces terrains sont situés au milieu de l'urbanisation et la commune est tenue de les placer en zone U. La commune se fixe pour objectif d'augmenter le rythme des constructions. Une vingtaine de logements pourraient être implantés dans les 10 ou 15 ans.

- 3,3 hectares dans les zones à urbaniser, dont 1,9 hectares appartiennent à la commune et sont immédiatement disponibles. Les zones AU sont destinées à accueillir environ 24 logements, sur les 64 que la commune se fixe d'accueillir.

Ces projets aboutissent à une réduction de la consommation foncière, comme l'imposent les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme :

- La consommation de terrains était de 1520 m² par logement au cours de ces dernières années.

- La consommation prévue dans les zones à urbaniser sera de l'ordre de 1000 à 1100 m² en moyenne par logement. (soit de l'ordre de 10 logements par hectares environ)

- Dans les zones urbaines où les terrains sont déjà constitués, la taille moyenne des terrains sera inévitablement plus importante. La taille moyenne des terrains à bâtir situés en zone urbaine est un peu inférieure à 1200 m². La construction d'une vingtaine de maisons sur ces terrains correspond donc à une consommation de l'ordre de 2,4 hectares.

La consommation totale de terrains serait donc de 2,6 hectares en zones AU (en ôtant la voirie) et 2,4 hectares environ en zone U, soit un total de 5 hectares, pour 44 logements nouveaux à construire (*20 logements vacants pourraient être réhabilités*), soit environ 1100 m² par logement, ce qui diminue de façon importante la consommation de terrains.

Analyse du zonage entre le POS et le PLU

Surfaces du POS 2009 par zone			Surfaces du PLU 2017 par zone		
	ZONE	Surfaces		ZONE	Surfaces
Zone urbaine	U	36 ha 28	Zone urbaine	Ua	73 ha 97
	NB	61 ha 72		Uc	1 ha 93
	NCh	67 ha 28			
	Total	165 ha 28		Total	75 ha 90
			Différence	- 89 ha 38	
Zone à urbaniser (habitat)	1NA	12 ha 59	Zone à urbaniser (habitat)	AU	3 ha 27
	Total	12 ha 59		Total	3 ha 27
			Différence	- 9 ha 32	
Zone d'activités	UY	3 ha 27	Zone d'activités	Ub	12 ha 86
Zone à urbaniser (activités)	2NA	20 ha 05			
	Total	23 ha 32		Total	12 ha 86
			Différence	- 10 ha 46	
Zone agricole	NC	4086 ha 21	Zone agricole	A	3 633 ha 67
				Ai	13 ha 31
Zone naturelle	NDa	72 ha 55	Zone naturelle	N	892 ha 99
	NDb	253 ha 81			
	NDc	18 ha 24			
	Total	4 430 ha 81		Total	4 539 ha 97
			Différence	+ 109 ha 16	
Total			Total		
4 632 ha 00			4 632 ha 00		

