



COMMUNE DE
VILLE DIEU - SUR - INDRE

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

2

Vu pour être annexé à la
délibération du 10 septembre 2004
portant approbation de la révision
du P.O.S. valant P.L.U.

Le Maire,



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)

(Article R123-3 du Code de l'Urbanisme)
Débat sans vote du Conseil Municipal en date du 26 octobre 2001



Cabinet Jean-Charles DAYOT

Géomètre-Expert

19, rue du Sapin Vert • 36500 BUZANCAIS

Tél. : 02 54 02 21 21 • Fax : 02 54 02 21 29 • E-Mail : jc.dayot@wanadoo.fr

PREAMBULE

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

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

La loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003 a clarifié le contenu du PLU en général et la fonction du PADD en particulier. La loi SRU avait prévu que le PADD serait directement opposable aux autorisations d'urbanisme, ce qui aurait été source de nombreux contentieux.

La loi Urbanisme et Habitat a mis fin à cette situation. Le PADD a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple (quelques pages seulement), accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au Conseil Municipal au moins 2 mois avant l'examen du projet de PLU dans son ensemble.

Allégé d'un contenu juridique inutile et risqué, le PADD a une place capitale :

- la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité.
- le débat en Conseil Municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie.
- il est la « clef de voûte » du PLU ; les parties du PLU qui ont une valeur juridique (règlement) doivent être cohérentes avec lui.
- il fixe la limite entre les procédures de modification et de révision.

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

- le principe d'équilibre entre développement urbain et rural, préservation des espaces agricoles et protection des espaces naturels et des paysages,
- le principe de diversité des fonctions et de mixité sociale afin d'assurer l'équilibre et le « mélange » entre l'emploi et les différents modes d'habitat,
- le principe du respect de l'environnement en veillant à une utilisation économe et durable de l'espace, à sauvegarder le patrimoine naturel et bâti, et à maîtriser l'expansion urbaine.

Le schéma situé en annexe synthétise les orientations d'urbanisme et de développement durable pour le bourg.

LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET COMMUNAL

1 / ADAPTER L'OFFRE EN LOGEMENT ET LES CAPACITES A CONSTRUIRE

Recentrer l'urbanisation autour du centre-bourg

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 doivent être 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 de la RN 143.

Deux types de sous-secteurs doivent être créés : l'un qui permette une urbanisation à court terme et l'autre qui permette une urbanisation de façon différée lorsque les sous-secteurs à court terme n'offriront plus une capacité urbanisable suffisante pour le type d'occupation souhaitée. Cela permet de hiérarchiser l'ouverture dans le temps de ces zones et permet à la commune de lui laisser le temps d'avoir la maîtrise foncière de ces ensembles.

Afin d'assurer la desserte de ces zones, des emplacements réservés seront créés.

Toutes les nouvelles zones urbanisables accueilleront des opérations d'ensemble qui devront respecter les dispositions d'un schéma d'aménagement d'ensemble à la charge du pétitionnaire, indiquant les caractéristiques et les mesures prises en matière de desserte, de réseaux, de voirie et d'aménagement paysager.

Par ailleurs, afin de ceinturer l'urbanisation et de créer une interface avec l'espace agricole, une bande d'espaces boisés classés devra être créée dans les secteurs les plus exposés aux pressions urbaines.

En ce qui concerne la « Vallée Jacob », en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, la marge de recul de 75 m par rapport à l'axe de la RN 143 pourra être réduite à 25 m suite aux préconisations (au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages) contenues dans le dossier « projet urbain » annexé au rapport de présentation.

Développement de l'urbanisation dans les hameaux

De nouvelles zones urbanisables seront également proposées dans Mehun afin développer l'urbanisation de ce village délaissé au profit d'un développement le long de la RN 143. Il s'agit des lieux-dits « La Petite Nourraie » et « La Grande Nourraie », avec une urbanisation étalée dans le temps. Ces sous-secteurs seront délimités de façon à préserver l'activité agricole présente à proximité.

Pour éviter le mitage de l'espace agricole, le développement urbain sera autorisé uniquement dans le hameau de Chambon, de façon à combler « les dents creuses » restantes où il ne sera pas nécessaire de constituer un dossier exposant des préconisations qui permettent de réduire la marge de recul de 75 m à 25 m par rapport à l'axe de RN 143.

Diversification de l'offre en logement

La commune souhaite diversifier l'offre de logements (locatif social, location, location ac-

cession, accession à la propriété) afin de répondre aux demandes variées des nouveaux arrivants en terme de type de logements.

Par ailleurs, afin de compléter le projet touristique et hôtelier du château et de ses communs, des zones destinées à accueillir des constructions à vocation d'habitat de loisirs (résidences « haut de gamme ») seront liées au complexe golfique .

Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti ancien

Face au nombre de plus en plus important de fermes et de bâtiments abandonnés, disséminés dans l'espace agricole , ce bâti traditionnel qui possède une qualité architecturale non négligeable pourra être ouvert au changement de destination (pour un usage d'habitat), en rendant possible la division de ces unités pour la création d'une habitation principale ou secondaire, en respectant les surfaces nécessaires à la création d'un assainissement autonome. De telles opérations permettront de sauvegarder et de mettre en valeur le patrimoine bâti ancien de la commune qui offre la possibilité de satisfaire une partie des nouveaux arrivants potentiels.

Si les travaux de restauration sont réalisés dans les règles de l'art, les techniques doivent s'adapter au bâti ancien.

2 / DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

Renforcer l'activité artisanale et industrielle

Possédant déjà de nombreuses entreprises, surtout au niveau de la zone d'activités communautaire, la commune souhaite favoriser l'installation de nouvelles entreprises, notamment pour poursuivre sa politique d'implantation artisanale et industrielle et pour retenir davantage les actifs habitant la commune.

Pour ce faire, une extension de la zone d'activités communautaire située le long de la RN 143 doit être prévue.

Maintenir le dynamisme commercial du bourg

Pour maintenir le dynamisme lié aux commerces, services et artisans du bourg face à l'arrivée de nouveaux habitants, il faudra réétudier si l'offre est suffisante et une opération d'embellissement du centre bourg devra être conduite.

Développer l'activité touristique liée au complexe golfique

Afin de permettre le développement du pôle touristique lié au golf, il faudra remédier à l'absence d'offre hôtelière. Tout devra être mis en œuvre pour permettre la réhabilitation du château et de ses communs en complexe hôtelier.

Plusieurs zones urbanisables à vocation d'habitat de loisirs doivent être également prévues à proximité afin de compléter cette structure d'hébergement « haut de gamme ». En complémentarité parfaite avec le golf, cette nouvelle offre permettra d'optimiser son activité en plein essor, grâce à un produit touristique homogène.

3 / AMELIORER LE CADRE DE VIE URBAIN

Aménagement du centre bourg

Peu perceptible depuis la RN 143 et sans lien avec le complexe golfique, le centre bourg apparaît actuellement comme un espace confiné et sans véritable caractère. La commune souhaite donc mener une opération de réaménagement et d'embellissement du centre bourg dans un périmètre intégrant la RN 143 devant le château, la place de la Mairie et le parvis de l'église, ainsi que l'espace dégagé desservant les équipements publics du centre, jusqu'au bord de la Trégonce.

Les ateliers municipaux devront dans le même temps être déplacés.

Par ailleurs, il faudra poursuivre le développement et l'aménagement du quartier stratégique de « Pousse-Pénille/ les Jardins » situé à proximité de la Mairie.

La commune souhaite également déplacer la station d'épuration située juste derrière le remblai de la voie ferrée.

Ouverture et prolongement de la « coulée verte » de la vallée de la Trégonce jusqu'à la vallée de l'Indre

Comme la plupart des bourgs traversés par la vallée de l'Indre, la partie agglomérée de Villedieu est partagée en deux parties : le bourg au nord en rive droite et le village de Mehun au sud en rive gauche. La vallée de l'Indre qui s'étale sur environ 500 m de large est séparée du bourg par la voie ferrée en remblai, fermant ainsi l'espace central au sud, cette partie étant aménagée en espaces verts et ludiques (tennis, jeux d'enfants, jeux de boules,...). De plus, la liaison piétonne le long de la RD 27 en remblai (allée de Mehun) est peu sécurisante.

Le souhait de la commune vise à ouvrir une liaison piétonne depuis le château et de la poursuivre jusqu'à la vallée de l'Indre vers le village de Mehun en suivant la vallée de la Trégonce. En outre, des prestations touristiques complémentaires à celles du pôle golfique pourront être proposés dans un environnement de qualité.

L'occasion sera alors donnée de mettre en valeur le patrimoine écologique de la vallée. Outre la liaison piétonne traitée en site urbain dans la partie bourg, son prolongement jusqu'au village de Mehun pourra se faire en privilégiant la découverte des milieux naturels caractéristiques de la vallée. Des aménagements (sentiers, passerelles,...) pourront mettre en valeur les potentialités botaniques et faunistiques du milieu qui pourra être remis en état dans le cadre d'un plan de gestion écologique (prairies humides, frayère,...).

4 / REpondre aux besoins de la population et des nouveaux arrivants en matière d'équipements

Afin de répondre aux besoins des théopolitains et des nouveaux arrivants, la commune souhaite compléter l'offre en équipements :

- Réhabilitation de l'ancien Prieuré en bibliothèque-médiathèque
- Création d'une maison de retraite dans le centre-bourg, près de la Trégonce
- Création d'une garderie/halte-garderie dans le quartier Pousse-Pénille
- Construction d'une résidence avec services pour personnes âgées dans le nouveau quartier des Jardins
- Agrandissement de l'école maternelle
- Extension du centre de secours
- Construction d'un Dojo sur le site sportif et de loisirs (ancien camping) au niveau de l'allée de Mehun

En liaison avec la commune de Niherne, la commune de Villedieu souhaite créer un complexe sportif et aquatique le long de la RN 143, en face de la zone d'activités communautaire. Cette nouvelle zone pourrait accueillir un nouveau stade, induisant alors le déplacement du terrain de foot actuel situé près du golf.

5 / PRESERVER LA QUALITE DES SITES ET DE L'ENVIRONNEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL

Modification du Périmètre de Protection des Monuments Historiques

Le PPMH fixé arbitrairement à 500 m en tous points de l'église Saint-Sébastien pourra être modifié afin d'avoir une définition plus fine des cônes de covisibilité et des perspectives sur le monument historique. Il sera remplacé par le Périmètre de Protection Modifié (PPM).

Protection de l'activité agricole

La zone agricole doit devenir une zone stricte de défense de l'agriculture. Seules les constructions à usage d'habitation ou autres liées et nécessaires à l'exploitation agricole doivent être autorisées. L'activité agricole doit pouvoir se développer sans contrainte vis-à-vis des tiers.

Protection des zones naturelles

Il convient de protéger les zones de qualité et de valeur en terme d'éléments naturels et celles en raison de l'existence de risques (zones submersibles, fonds humides).

Un zonage spécifique devra être fait pour chaque type de milieu naturel, suivant la vocation du site (archéologique, bois, carrières, habitat, jardins, loisirs ou vallée). Les zones naturelles seront dites « non strictes », c'est-à-dire qu'elles pourront changer de vocation naturelle en fonction des projets naissants ou s'achevant (par exemple l'exploitation d'une carrière) par une révision simplifiée du PLU.

Préservation des éléments naturels

Le territoire communal présente de nombreux éléments végétaux et environnementaux qu'il convient de protéger : des bois, des bosquets, des haies, des alignements remarquables d'arbres et des mardelles.

Le classement de certains éléments végétaux sera effectué seulement pour ceux se situant sur l'espace agricole car c'est là qu'ils sont plus sujets aux pressions de défrichement.

Les espaces boisés classés concernent non seulement les petites entités boisées sauvegardées dans l'espace agricole mais aussi les haies, les alignements d'arbres et les mardelles qui présentent un intérêt paysager et environnemental fondamental.

Outre les espaces boisés classés à conserver, certains seront à créer, surtout au niveau de l'interface entre les nouvelles zones urbanisables et les espaces agricoles qui ceinturent l'urbanisation.

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 commune.

Orientations d'aménagement pour le bourg

