

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
de La Celle-Saint-Avant



URBAN'ism - Agence d'Urbanisme,
Architecture & Paysages

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Pièce n°3

APPROBATION

6 octobre 2021

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 6 octobre
2021 approuvant la déclaration de projet
emportant mise en compatibilité du PLU.

Le Maire,

Le Maire

Yannick PEROT

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Yannick Perot', written over a horizontal line.



I. Préambule	4
II. La problématique générale du PADD de La Celle Saint-Avant	5
III. Les orientations	6
A. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme	6
1. S'inscrire dans une logique de densification de l'enveloppe déjà urbanisée du centre-bourg dans une optique de confortation de l'animation locale, de maintien de la vitalité commerciale et de diminution des déplacements automobiles.....	6
2. Accompagner le développement urbain de la commune en confortant l'offre en équipements	7
3. Protéger et valoriser la qualité des paysages urbains et ruraux.....	7
4. Prendre en compte les risques et nuisances	8
B. Les orientations générales de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques	8
1. Protéger les éléments identitaires des paysages cellois.....	8
2. Protéger les corridors écologiques constitutifs de la trame verte et bleue de la commune, ainsi que les autres espaces sensibles.....	9
3. Préserver l'espace agricole et encourager le développement de l'économie agricole... ..	9
C. Les orientations générales concernant l'habitat	9
1. Promouvoir un développement démographique en phase avec les prévisions du Programme Local de l'Habitat et la capacité des équipements communaux	9
2. Poursuivre la diversification du parc de logements afin de faciliter le parcours résidentiel des jeunes ménages et assurer une mixité sociale et intergénérationnelle	10
D. Les orientations générales concernant les transports et les déplacements	10
1. Faciliter l'accès et encourager à l'utilisation de la gare de Port-de-Piles.....	10
2. Encourager les modes de déplacements doux et collectifs	11
3. Améliorer l'accessibilité aux pôles d'équipements et accroître leur offre en stationnement	11
E. Les orientations générales concernant le développement des communications numériques	11
F. Les orientations générales concernant l'équipement commercial	11
1. Conforter l'offre en commerces et services existant, élément essentiel à l'animation de la vie locale et à l'attractivité de la commune.....	11
G. Les orientations générales concernant le développement économique et les loisirs	12
1. Affirmer le rôle économique de la commune afin de conforter son statut de pôle d'emplois local	12
2. Développer la vocation touristique et de loisirs de la commune	12
3. Favoriser le développement de l'activité agricole... ..	13

IV. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

13

1. Définir des densités minimales de logements pour les opérations urbaines futures et optimiser également le foncier dans le cadre de l'accueil des équipements structurants et du développement des sites d'activités13

V. Cartographies du PADD

13

I. PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (qui eux sont opposables) doivent être cohérents avec lui.

C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet d'urbanisme de la commune.

Le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il définit en outre, les orientations en matière d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il doit également arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs. Il doit enfin fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

II. LA PROBLEMATIQUE GENERALE DU PADD DE LA CELLE SAINT-AVANT

La Celle Saint-Avant est une commune du sud de la Touraine qui fait preuve d'un certain dynamisme démographique et économique, combiné à une offre en équipements publics, commerces et services lui permettant d'offrir une vie locale riche, tant pour les jeunes ménages que pour les personnes âgées, et évitant ainsi le phénomène du « village-dortoir ». Elle bénéficie également d'un atout de tout premier plan avec la présence de la gare de Port-de-Piles, connectée au centre-bourg par un cheminement piétonnier et cycliste sécurisé.

La commune constitue un pôle d'emplois historiquement ancré qui a pu se maintenir, malgré la fermeture de deux grandes entreprises, grâce à l'existence de la RD910 qui offre de bonnes conditions d'accessibilité et de passage de clients, notamment pour les commerces, et grâce à l'existence de la gare, élément d'attractivité pour les déplacements quotidiens, à moindre coûts, des actifs.

Dotée d'un parc de logements diversifié et de qualité permettant de répondre à un large panel de besoins en logements, elle est parvenue à maintenir une remarquable stabilité de sa population, dans un contexte démographique de la Touraine du Sud, globalement en perte de vitesse. Ce parc de logements continue à s'étoffer avec de nouvelles opérations (opération groupée à caractère social et opération multi générationnelle route de Chinon, nouveaux lotissements plus traditionnels à Bretagne et à la Roseraie). Au vu du nombre de logements effectivement construits entre 2007 et 2010 (20 logements effectifs) et des 40 en chantier ou à venir (route de Chinon : 10 logements en constructions en 2011 ; Bretagne : 10 lots, 3 vendus en 2011 ; la Roseraie : 19 lots, 9 vendus en 2011), la démographie communale à l'horizon 2013, date supposée d'approbation du PLU, devrait marquer une augmentation sensible en atteignant les 1100-1140 habitants.

Ces dernières décennies le développement de l'urbanisation s'est effectué, vers le sud, en suivant l'axe de la RD910. Ceci a conduit à un étalement urbain considérable, fortement consommateur d'espace et éloignant de plus en plus les habitants du pôle de vie du centre-bourg. Toutefois, depuis 2000, les nouvelles opérations urbaines ou en projet, se recentrent sur le centre-bourg.

La commune s'inscrit par ailleurs dans un contexte rural, montrant lui aussi un certain dynamisme, avec 72% du territoire valorisé par les exploitations agricoles. Une stabilité du nombre d'exploitations professionnelles, alors que la tendance générale est à la baisse, et une stabilisation du cheptel caprin, bovin et porcin dans un contexte d'augmentation des superficies consacrées à la céréaliculture, sont observées. Des perspectives de reprises de la plupart des activités en place sont annoncées.

Si les paysages et milieux naturels de la commune ne revêtent pas un intérêt exceptionnel, il n'en demeure pas moins que les paysages sont diversifiés, avec notamment un site de qualité à hauteur du plan d'eau de Longueville et du Bois du Pet de la Fourche, que le patrimoine bâti est remarquablement bien restauré et que les vallées de L'Esves, de la Creuse et les boisements sud-ouest forment un corridor écologique intéressant pour la préservation de la biodiversité.

Le principal enjeu de cette élaboration du PLU est donc de parvenir à maintenir ce savant équilibre entre développement économique, démographique et agricole, tout en préservant la qualité des paysages et des milieux naturels et en limitant l'exposition des biens et personnes aux risques et nuisances. Le PADD repose alors sur quatre axes fédérateurs de développement :

- ➔ *affirmer le renforcement du centre-bourg dans son rôle de pôle d'animation locale et de développement économique et commercial ;*
- ➔ *améliorer la fréquentation de la gare et encourager l'utilisation des modes de déplacements collectifs et doux ;*
- ➔ *poursuivre la qualification du cadre de vie par la protection et la valorisation de la trame verte urbaine et des placettes et espaces verts, facteurs de liens sociaux et par la préservation des éléments paysagers et architecturaux identitaires de la commune ;*
- ➔ *soutenir le développement des activités économiques, qu'il s'agisse de l'artisanat, de l'agriculture ou du tourisme.*

III. LES ORIENTATIONS

A. LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME

1. S'inscrire dans une logique de densification de l'enveloppe déjà urbanisée du centre-bourg dans une optique de confortation de l'animation locale, de maintien de la vitalité commerciale et de diminution des déplacements automobiles

- ➔ Optimiser le potentiel de densification et de renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine existante en privilégiant un développement sous forme organisée, en trois sites majeurs, situés au plus près du centre-bourg :
 - **Le Puisard** : d'une superficie de l'ordre d'un hectare, à l'arrière de l'église, permettant ainsi un épaississement de la partie ancienne du bourg avec une opération de logements locatifs pour les personnes âgées, dans le respect des vues sur l'église de Saint-Avant et la préservation des espaces de jardins qualifiant le centre ancien ;
 - **La Roseraie II** : d'une superficie de l'ordre de 3.5 ha constructibles, enclave n'étant plus valorisée par l'agriculture, permettant de réaliser une jonction entre le centre-bourg et les quartiers résidentiels du sud de l'agglomération ;
 - **la Vallée**, site de très faible ampleur, mais disposant d'une localisation stratégique, à proximité de l'école et du centre-bourg.
- ➔ Permettre le comblement des quelques dents creuses restantes au sein de l'enveloppe déjà urbanisée du reste de l'agglomération du bourg.
- ➔ Conforter l'ensemble urbanisé du **Grignon**, en lien avec la commune de Descartes, dans une optique de rentabilisation des travaux effectués en matière de raccordement au réseau collectif d'assainissement, mais uniquement par comblement des dents creuses au sein de l'enveloppe déjà bâtie.
- ➔ Ne permettre qu'une évolution très modérée et encadrée, notamment en termes de qualification de l'entrée des hameaux, de **la Piraudière et de Seigre**, en privilégiant le comblement des dents creuses au sein de l'enveloppe urbanisée actuelle.
- ➔ Ne permettre qu'une évolution très modérée et encadrée du **Pet de la Fourche** en respectant les limites de l'écrin boisé.
- ➔ Ne permettre qu'une évolution très modérée et encadrée du hameau ancien de caractère de **Suvidemont**, dans un souci de préservation des jardins et parcs arborés qualifiant le cadre de vie de ce hameau.
- ➔ Préserver de toute urbanisation les écarts du reste du territoire rural, à l'exception d'une évolution modérée du bâti existant, ne remettant pas en cause les enjeux agricoles.

2. Accompagner le développement urbain de la commune en confortant l'offre en équipements

- ➔ Conforter les trois pôles majeurs d'enseignement et de loisirs existants, support de l'animation locale du bourg de la Celle Saint-Avant :
 - **l'école**, dans le centre-bourg, en maintenant les possibilités d'extension du groupe scolaire et du périscolaire et en restructurant les conditions d'accessibilité et de stationnement au site ;
 - **le terrain de sport de la Joubardière**, à l'est du bourg, en y projetant une extension pour la réalisation d'une plateforme sportive et/ou d'un autre équipement public ;
 - **le plan d'eau de Longueville**, au sud du bourg, ancienne carrière en cours de valorisation par la commune et la Communauté de Communes, qui doit pouvoir s'affirmer en tant que véritable site de loisirs et de détente intercommunal, notamment par l'aménagement d'une aire de stationnement pour les camping-cars et par la valorisation d'un espace naturel à l'est du plan d'eau ;
- ➔ Aménager la prairie du **Lion d'Or**, à l'interface entre le centre-bourg et les quartiers de la Roseraie, en un espace public fédérateur, permettant également l'organisation de manifestations culturelles et festives et y permettre également la réalisation d'un équipement public.
- ➔ Conférer un caractère plus attractif à l'espace vert des Mûriers, jouant le rôle d'espace tampon entre la RD910 et les quartiers de la pièce des Mûriers.
- ➔ Permettre l'installation d'un médecin, dans le centre-bourg, dans les locaux de l'ancienne Poste, appartenant à la commune et ne pas entraver la réalisation d'une maison médicale dans le bourg.
- ➔ Prévoir le développement urbain en des sites correctement équipés et notamment raccordés au réseau collectif d'assainissement, afin de limiter les investissements la collectivité en matière de renforcement des réseaux.

3. Protéger et valoriser la qualité des paysages urbains et ruraux

- ➔ Prendre en compte les vues sur l'église de Saint-Avant, monument inscrit au titre des Monuments Historiques, dans les projets de développement urbain.
- ➔ Protéger les cœurs d'îlots jardinés de la Vallée, du Puisard et de la Roseraie afin de préserver des espaces de respiration et de lien social et également dans le cas du Puisard et de la Roseraie, les vues sur l'église de Saint-Avant.
- ➔ Préserver le parc arboré remarquable de la Hardrais ainsi que les autres jardins ou espaces arborés, respirations vertes marquant significativement les paysages urbains du centre-bourg, des extensions récentes (coulée verte de la Roseraie, espace vert au nord de la Joubardière...) et du hameau de Suvidemont.
- ➔ Protéger l'alignement arboré de la RD910 qualifiant les entrées et la traversée de l'agglomération.
- ➔ Protéger les bois du Pet de la Fourche, espace forestier réalisant une lisière boisée servant d'appui aux extensions récentes de la Joubardière et du Pet de la Fourche.
- ➔ Poursuivre la qualification des espaces publics du centre-bourg, déjà mise en œuvre à hauteur de la RD910 et de la place du 8 mai 1945, en direction de l'ancienne route de Descartes, afin d'améliorer notamment les déplacements piétons entre la Roseraie et le centre-bourg.
- ➔ Valoriser l'espace de loisirs du plan d'eau de Longueville, vaste espace naturel ouvert au public à la

lisière du bourg.

- ➔ Définir des prescriptions spécifiques pour le bâti remarquable et traditionnel présent dans le centre-bourg et le milieu rural, afin de préserver et mettre en valeur la qualité architecturale du bâti ancien et aboutir à des restaurations respectueuses.
- ➔ Protéger les murs anciens en pierre bordant les rues et venelles du centre-bourg, des hameaux et des écarts qui constituent un élément de patrimoine identitaire de la commune.
- ➔ Protéger les abords des édifices remarquables de la commune, telles les ruines du château de la Tourbalière.
- ➔ Protéger les sentiers de randonnée traversant le territoire communal et identifiés au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée du Conseil Général.

4. Prendre en compte les risques et nuisances

- ➔ Ne pas autoriser de constructions nouvelles dans les secteurs exposés au risque d'inondation à hauteur de la vallée de la Creuse et de l'Esves.
- ➔ Prendre en compte les conséquences des mouvements de terrains liés au retrait et au gonflement des sols argileux en informant les pétitionnaires des adaptations à réaliser sur les fondations des bâtiments et les aménagements extérieurs.
- ➔ Prendre en compte le risque incendie.
- ➔ Prendre en compte le passage d'une canalisation de transport de gaz au nord du bourg.
- ➔ Protéger de toute urbanisation et garder en mémoire les deux sites de dépôt de matières dangereuses des anciennes usines Saint-Gobain et de l'ancienne décharge de la Folie.
- ➔ Tenir compte des nuisances sonores et des risques d'insécurité routière générés par la RD910 et les autres routes départementales, ainsi que des nuisances sonores des lignes SNCF et de la future ligne LGV Sud Europe Atlantique.
- ➔ Tenir compte des nuisances sonores et des dégagements de poussières engendrées par l'activité des carrières et des silos, ainsi que des nuisances générées par certains établissements, tels la salle des fêtes, les activités artisanales, les activités agricoles et plus spécifiquement les élevages.

B. LES ORIENTATIONS GENERALES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

1. Protéger les éléments identitaires des paysages cellois

- ➔ Protéger strictement les vallées de la Creuses et de l'Esves ainsi que les formations végétales les accompagnant.
- ➔ Identifier et préserver les boisements, arbres isolés, alignements et parcs arborés de l'espace rural participant à l'animation des paysages.
- ➔ Tenir compte du caractère très ouvert du plateau agricole par une intégration paysagère adéquate

et un aspect extérieur satisfaisant pour toute nouvelle construction.

- Permettre la valorisation du plan d'eau de Longueville du bourg et des bois du Pet de la Fourche associés.

2. Protéger les corridors écologiques constitutifs de la trame verte et bleue de la commune, ainsi que les autres espaces sensibles

- Protéger la trame verte et bleue représentée par les vallées de l'Esves et de la Creuse et se poursuivant par les boisements du sud-ouest du territoire.
- Prendre en compte les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable.

3. Préserver l'espace agricole et encourager le développement de l'économie agricole...

- ... En prévoyant un développement s'appuyant sur une logique de recomposition urbaine affirmant un arrêt des extensions urbaines linéaires à hauteur du Bourg et du Grignon et limitant les extensions urbaines au détriment de l'espace agricole valorisé (cas de l'extension de la zone d'activités du Poteau Rouge).
- En privilégiant un développement sous forme organisée au niveau de l'agglomération permettant de limiter la consommation foncière.
- En restituant au secteur agricole de grandes emprises foncières jusqu'alors destinées à une urbanisation future dans le précédent POS.
- En protégeant les entités agricoles du territoire communal de toute urbanisation, mises à part celles liées aux activités agricoles, à l'activité des carrières des Boires et du Carroi Potet et à l'évolution modérée du bâti existant.
- En maintenant des possibilités d'évolution encadrées aux exploitations existantes situées aux franges des espaces urbanisés du Bourg et du Grignon, ainsi qu'à celle du manoir de Launay.
- En ne permettant le changement de destination du bâti présentant un intérêt patrimonial en milieu rural, qu'en l'absence d'enjeux agricoles à proximité.

C. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT

1. Promouvoir un développement démographique en phase avec les prévisions du Programme Local de l'Habitat et la capacité des équipements communaux

- Confirmer et entretenir la dynamique démographique de la commune, lui permettant de faciliter le renouvellement de la population et de soutenir le dynamisme des activités économiques, commerciales et de services, par une reconduite du rythme de production de logements préconisé par le Programme Local de l'Habitat, à savoir, 9 logements par an.

Cette production de logements permettrait d'espérer un gain de 180 personnes à l'horizon 2025, soit une population totale estimée à 1340 habitants.

Ce rythme de développement apparaît en adéquation avec l'offre en commerces et équipements

de la commune. L'école, notamment, dispose de locaux pouvant accueillir une nouvelle classe et de suffisamment de superficie pour prévoir une extension. La station d'épuration est également en mesure de traiter les effluents supplémentaires, avec une capacité restante estimée à 215 branchements d'après le Zonage d'Assainissement.

2. Poursuivre la diversification du parc de logements afin de faciliter le parcours résidentiel des jeunes ménages et assurer une mixité sociale et intergénérationnelle

- ➔ Perpétuer la diversification de l'offre en logements déjà en cours sur le bourg en termes de produits et de formes urbaines : habitat intermédiaire (logements accolés ou superposés sans parties communes avec entrées individualisées et espaces privatifs), habitat individuel groupé (maison de bourg), habitat individuel pur...).

Cette diversification permet de répondre aux besoins des jeunes ménages ou des personnes âgées en petits logements sur un parcellaire de taille modeste, peu onéreux à habiter et simple d'entretien. Elle permet également le parcours résidentiel des jeunes ménages sur la commune : location d'un petit logement en tant que jeune salarié, puis construction ou achat d'un plus grand logement avec l'arrivée des enfants, logement libéré par une personne âgée désirant acquérir un plus petit appartement en centre-bourg pour passer ces vieux jours.

- ➔ Reconduire la production de logements locatifs à caractère social permettant de répondre en particulier aux besoins des familles, des personnes âgées et des jeunes ménages.
- ➔ Prévoir une petite opération de logements locatifs à destination des personnes âgées au Puisard.
- ➔ Fixer les ratios suivants à respecter dans les nouvelles opérations urbaines, afin de répondre aux objectifs de diversification du parc de logements et de moindre consommation foncière :
 - 20% de logements aidés (locatif social, location-accession et accession sociale à la propriété),
 - 50% de petits terrains à bâtir (entre 400 et 600 m²) afin de favoriser la première accession d'une maison,
 - 30% de terrains à bâtir de plus de 600 m² pour de la seconde accession.

D. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

1. Faciliter l'accès et encourager à l'utilisation de la gare de Port-de-Piles

- ➔ Préserver le cheminement piétonnier et cycliste reliant le centre-bourg à la gare.
- ➔ Permettre la mise en œuvre du plan d'amélioration de l'accessibilité et du stationnement aux abords de la gare, mené par la commune et la Communauté de Communes de Sainte-Maure-de-Touraine.
- ➔ Qualifier la placette de l'impasse de la Gare afin d'élargir l'offre en stationnement à hauteur du restaurant et qualifier l'image du quartier.
- ➔ Soutenir la démarche des Conseils Généraux visant à améliorer les interconnexions entre la gare et le réseau de transport collectif Fil Vert et Lignes en Vienne.

2. Encourager les modes de déplacements doux et collectifs

- Encourager les déplacements quotidiens piétonniers par un développement de l'urbanisation au plus proche du centre-bourg concentrant les commerces et l'école.
- Conforter le réseau de liaisons douces existant en affirmant le développement de circulations piétonnes interquartiers entre la zone d'activités du Poteau Rouge et la vallée de la Creuse.
- Sécuriser les déplacements piétonniers au long de l'ancienne route de Descartes, entre la Roseraie et le centre-bourg.
- Créer un parc de stationnement pour le covoiturage, en entrée nord du bourg, à hauteur du rond-point de la RD910.

3. Améliorer l'accessibilité aux pôles d'équipements et accroître leur offre en stationnement

- Créer deux nouveaux parcs de stationnement pour les parents et les enseignants de l'école, accompagnés d'accès piétons à l'école : l'un au sud de l'école, l'autre au nord, en mutualisation du parking pour le covoiturage.
- Créer un petit parc de stationnement dans le centre-bourg, au niveau du site du Puisard, rue des Déportés.
- Sécuriser le carrefour entre la RD910 et la rue de Longueville, cette dernière devant desservir l'aire d'accueil des camping-cars du plan d'eau de Longueville.
- Prévoir la réalisation d'un parc de stationnement mutualisé dans le cadre de l'extension des terrains de sport de la Joubardière et de la création d'un nouvel équipement public.

E. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- **Ne pas entraver le développement des communications numériques** (amélioration de la couverture ADSL du territoire, mise en place de fibres optiques...).

F. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL

1. Conforter l'offre en commerces et services existant, élément essentiel à l'animation de la vie locale et à l'attractivité de la commune...

- ... à travers l'accueil d'une population nouvelle au plus près du centre-bourg qui accueille les principaux commerces et services de proximité de la commune, par le biais d'opérations de densification et de renouvellement urbain.
- En complétant le réseau de liaisons douces entre les quartiers existants et nouveaux et le centre-

bourg.

- ➔ En permettant réglementairement l'installation de nouveaux commerces ou services à la personne au niveau du centre-bourg (cas notamment des anciens locaux de La Poste pour l'accueil d'un médecin, salle des fêtes qui pourrait changer de destination, des locaux vacants du nord de la rue Nationale...).
- ➔ En étoffant l'offre en stationnement à la périphérie du centre-bourg (nouveaux parc de stationnements de l'école et du Puisard).
- ➔ En identifiant un espace d'accueil de nouveaux commerces ou services, qui ne trouveraient pas leur place dans le centre-bourg, à la Croix Guérin, en lien l'activité de garage déjà existante à cet endroit.

G. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS

1. Affirmer le rôle économique de la commune afin de conforter son statut de pôle d'emplois local

- ➔ Permettre l'extension vers l'ouest de la zone d'activités du Poteau Rouge, qui n'offre plus aujourd'hui de possibilités d'accueil, site d'activités bien desservi par la RD910, située en entrée de bourg nord et à proximité de peu d'habitations.
- ➔ Permettre la densification de la zone d'activités du Corps de Garde, sans extension, le site s'insérant dans un quartier d'habitations et n'étant pas aisément accessible depuis la RD910.
- ➔ Reconnaître le périmètre d'activités de la carrière du Carroi Potet afin de lui permettre des évolutions in-situ et permettre son extension au nord du site actuel.
- ➔ Reconnaître le périmètre d'activités de la carrière des Boires afin de lui permettre des évolutions in-situ.
- ➔ Permettre réglementairement l'évolution des autres activités existantes sur la commune : dans le bourg et au long de la RD910, à la Ferrandière.

2. Développer la vocation touristique et de loisirs de la commune

- ➔ Préserver les éléments naturels, paysagers et architecturaux qui font l'identité de la commune, vecteurs d'une attractivité touristique.
- ➔ Affirmer la vocation de zone de détente intercommunale du plan d'eau de Longueville à travers la mise en œuvre de projets touristiques et de loisirs communaux et intercommunaux : réalisation d'une aire d'accueil des camping-cars, d'un espace naturel de promenade...
- ➔ Offrir la possibilité de création de gîtes et chambres d'hôtes dans le cadre d'opérations de changement de destination de bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou patrimonial, et sans remise en cause des enjeux agricoles.
- ➔ Protéger les sentiers de randonnée existants, identifiés par le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées et conforter le réseau de circulations piétonnes entre le bourg

et la vallée de la Creuse.

3. Favoriser le développement de l'activité agricole...

- ➔ ... en limitant les extensions urbaines au détriment de l'espace agricole par un recentrage du développement urbain à hauteur du centre-bourg, au sein d'îlots existants.
- ➔ En permettant le développement et l'accueil de nouveaux sites d'exploitations sur le plateau agricole.
- ➔ En limitant les changements de destination en campagne aux seuls ensembles bâtis cumulant intérêt architectural ou patrimonial et absence d'enjeux agricoles à proximité.

IV. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

1. Définir des densités minimales de logements pour les opérations urbaines futures et optimiser également le foncier dans le cadre de l'accueil des équipements structurants et du développement des sites d'activités

- ➔ Les sites du Puisard et de la Roseraie II et III étant situés dans le centre-bourg ou à sa périphérie immédiate, s'inscrire dans une densité de l'ordre de 12-15 logements à l'hectare, densité tenant compte de la nécessité de prévoir dans ces nouveaux quartiers des espaces publics paysagers, des espaces de stationnement et des voies de dessertes.
- ➔ Inscrire la réalisation d'un nouvel équipement à la Joubardière dans une logique de mutualisation des espaces de stationnement avec le terrain de sport existant et à venir afin d'éviter leur surdimensionnement pour des événements particuliers.
- ➔ Développer l'extension de la zone d'activités du Poteau Rouge dans un souci de mutualisation des espaces de stationnement et de convivialité.

V. CARTOGRAPHIES DU PADD

LEGENDE DU PADD - AGGLOMERATION -
4 AXES FEDERATEURS DE DEVELOPPEMENT :







