

PLAN
LOCAL
D'URBANISME
1^{ère} REVISION



CHAMBOURG/INDRE (37)

P.A.D.D.

n°2

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 19 DEC. 2003 approuvant la révision du P.L.U.

Le Maire,



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) exprime les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune.
Le P.A.D.D. constitue l'une des pièces obligatoires du P.L.U. mais n'a pas de caractère opposable.

La commune de Chambourg-sur-Indre, enregistrant une croissance démographique continue depuis le milieu des années 1970, constitue un territoire d'accueil rendu attractif du fait de sa situation géographique (proximité de Loches et accessibilité à l'agglomération tourangelle) et de la qualité de son site.

Cependant le développement urbain qu'a connu la commune depuis une trentaine d'années ne s'est pas fait sans certaines altérations du site de la Vallée de l'Indre (le zonage peu protecteur du P.O.S. initial permettant de poursuivre encore dans cette direction).

La volonté de la commune de définir un projet de développement à moyen terme cohérent, tenant notamment compte de la spécificité du site, est à l'origine de la décision du Conseil Municipal de réviser son Plan d'Occupation des Sols (devenu depuis Plan Local d'Urbanisme).

1.1 Maintenir une croissance démographique régulière pour assurer le renouvellement de la population

- ☒ augmenter la population d'une centaine d'habitants dans les 10 prochaines années ;
- ☒ prévoir un potentiel constructible sur 10 ans de l'ordre de 70 logements (une vingtaine de logements nécessaires au maintien de la population + une cinquantaine de logements pour répondre à la croissance démographique souhaitée) ;

1.2 Favoriser l'accueil des nouveaux habitants au plus près du centre-bourg pour conforter l'activité des commerces, services et équipements existants et maintenir ainsi une vie locale dynamique

- ☒ privilégier le développement de l'habitat au niveau du bourg (secteurs d'urbanisation future de la Gare, Saint-Sulpice et le Grand Hélas) ou des hameaux les plus proches (l'Isle Thimée / la Chaussée, l'Epinay) ;
- ☒ considérer la RN 143 comme une coupure forte en limitant le développement de l'urbanisation à l'ouest de cette dernière (seul le secteur de Marray peut être amené à se développer réellement) ;
- ☒ ne pas favoriser le développement de l'urbanisation aux abords de la ville de Loches (seul le secteur du Haut Luain peut être amené à se développer réellement).

1.3 Diversifier l'offre en logement pour favoriser une certaine mixité sociale

- ☒ privilégier l'offre en terrains en accession à la propriété au sein de lotissements tout en maintenant une offre en diffus dans les hameaux ;
- ☒ améliorer l'offre locative au sein du bourg en prévoyant la création de nouveaux logements locatifs dans les secteurs à urbaniser ;
- ☒ favoriser l'évolution du bâti ancien en rendant attractif le centre-bourg (aménagement des espaces publics) et en permettant réglementairement les changements de destination pour création de logement dans les écarts quand cette disposition ne porte pas atteinte à l'activité agricole ;
- ☒ répondre sur la base d'une réflexion intercommunale à la problématique spécifique de l'accueil des gens du voyage en prévoyant la création d'une aire d'accueil sur la commune.

1.4 Structurer le développement de l'urbanisation pour limiter la consommation d'espace et protéger ainsi les espaces agricoles et les paysages de la Vallée de l'Indre

- ☒ stopper les extensions urbaines linéaires propices à un développement diffus non maîtrisé de l'urbanisation ;
- ☒ ne prévoir qu'un développement en diffus très limité des hameaux en se contentant de « boucher les dents creuses » ;
- ☒ prévoir les extensions urbaines uniquement sous forme organisée que ce soit au niveau du bourg (sites de « la gare », « Saint-Sulpice » et « le Grand Hélas ») que des hameaux principaux (sites de « l'Isle Thimée / la Chaussée », « l'Epinay », « le Haut Luain » et « Marray »).

1.5 Prendre en compte les risques naturels, la sécurité et les nuisances dans les choix des sites d'extension urbaine

- ☒ ne pas accroître l'exposition des personnes et des biens aux crues de l'Indre ;
- ☒ prévoir une mise en valeur à des fins d'activités de loisirs du fond de vallée au droit du bourg en n'autorisant que des occupations et utilisations du sol compatibles avec le caractère inondable des terrains (installations légères de type aire de pique-nique, parcours de pêche ...)
- ☒ prévoir la création d'une voie hors zone inondable à l'Isle Thimé / la Chaussée pour assurer une alternative à la VC n° 15 en période de crue ;
- ☒ préserver les fonctions de transit dans des conditions suffisantes de fluidité et de sécurité, en limitant l'urbanisation aux abords de la RN 143 et des routes départementales ;
- ☒ limiter le développement de l'urbanisation à l'ouest de la RN 143 afin de ne pas multiplier les débouchés sur des carrefours dangereux ;
- ☒ respecter un recul de 100 mètres par rapport à la lagune du bourg pour l'implantation de toute nouvelle habitation (site de « Saint-Sulpice ») ;
- ☒ ne prévoir à moins de 100 mètres de la lagune que l'implantation d'activités ou équipements compatibles avec la proximité de cette source de nuisances : activités ou équipements ne nécessitant pas la présence permanente de personnel (ex. : activités d'entreposage).

1.6 Accompagner le développement urbain

- ☒ prévoir des aménagements de voies et de carrefours afin d'améliorer le fonctionnement urbain du bourg (cf. Orientations d'Aménagement) ;
- ☒ prévoir une possibilité d'extension pour le pôle d'équipements sportifs ;
- ☒ mettre en valeur à des fins d'activités de loisirs (aires de pique-nique, parcours de pêche, prairie pour des manifestations de plein air ...) le fond de vallée au droit du bourg.

1.7 Maintenir un tissu économique diversifié

- ☒ conserver des possibilités d'évolution sur place aux activités artisanales et industrielles déjà implantées ;
- ☒ maintenir quelques possibilités d'accueil pour de nouvelles implantations artisanales au niveau des Sanguiers et face à la lagune ;
- ☒ conforter les commerces du centre-bourg en favorisant l'accueil d'une population nouvelle dans le bourg, en poursuivant la mise en valeur des espaces publics et en sécurisant les cheminements piétons ;

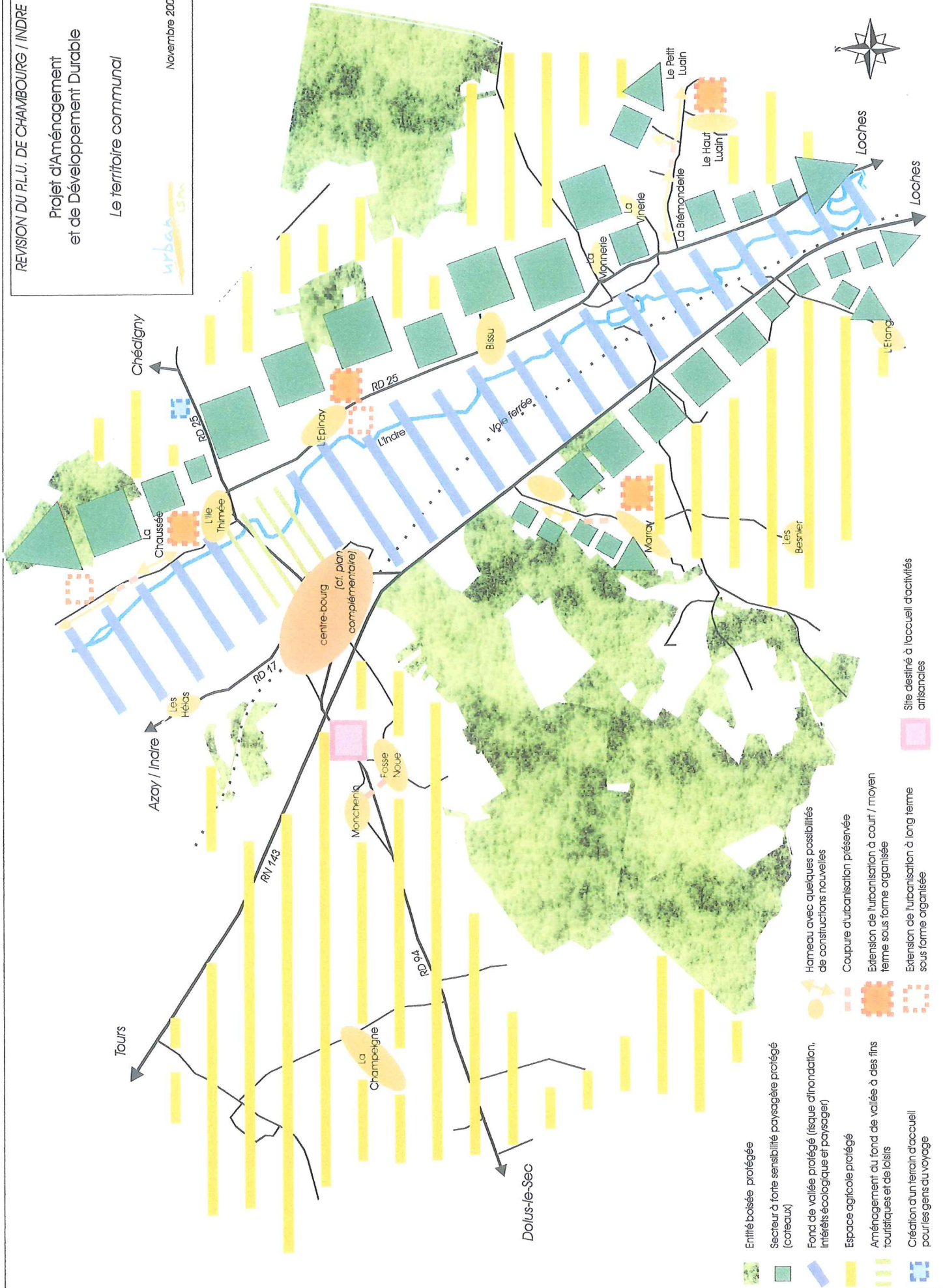
- ☒ affirmer la protection de l'espace agricole pour assurer le maintien d'une activité agricole dynamique (cf. infra 1.9).

1.8 Protéger les milieux naturels, les sites et les paysages remarquables

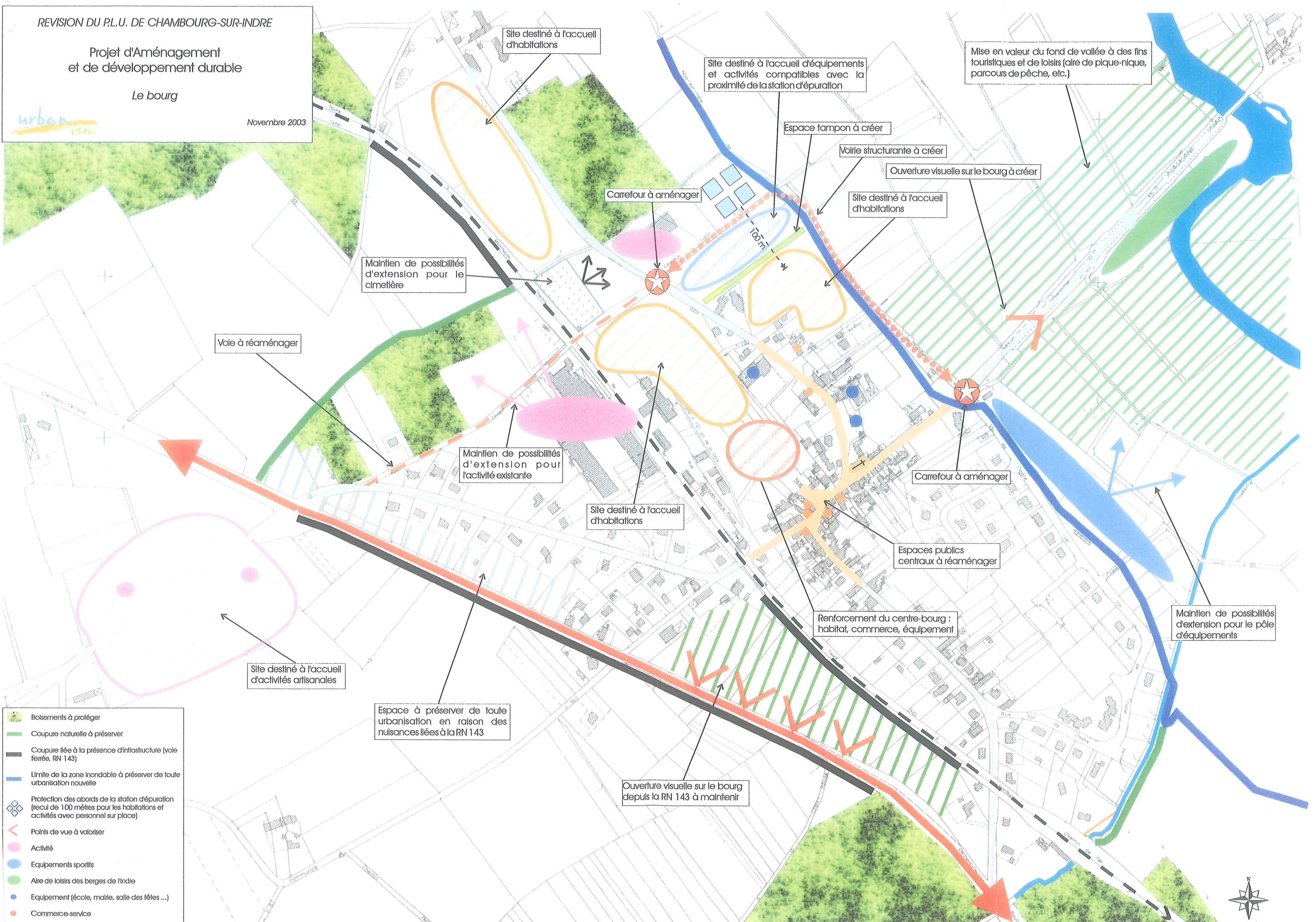
- ☒ protéger les espaces naturels présentant un intérêt écologique : zones humides de la vallée de l'Indre, vallée de Chantereine, massifs forestiers ;
- ☒ protéger les coteaux de la vallée de l'Indre et des vallées adjacentes en interdisant le mitage par l'urbanisation sur les espaces ayant encore conservé un caractère naturel ;
- ☒ satisfaire la demande en terrains constructibles à l'extérieur du bourg en tenant compte de la sensibilité paysagère des lieux : proscrire les extensions urbaines linéaires et privilégier quelques secteurs d'extension sous forme organisée (l'Isle Thimé / la Chaussée, l'Epinay, Marray, le Haut Luain) avec des dispositions particulières pour faciliter l'intégration des constructions dans le paysage (plantations de haies bocagères en limite avec l'espace naturel, faible densité du bâti, constructions limitées en hauteur à rez-de-chaussée + combles, traitement très « rural » de l'espace public) ;
- ☒ préserver les échappées visuelles sur le bourg et la vallée de l'Indre depuis la RN 143 ;
- ☒ lutter contre la fermeture du paysage dans la vallée suite à la prolifération de peupleraies en mettant en valeur le fond de vallée au droit du bourg (espace naturel à vocation de loisirs).

1.9 Affirmer la protection de l'espace agricole pour assurer le maintien d'une activité agricole dynamique

- ☒ limiter la pression de l'urbanisation sur l'espace agricole en générale en privilégiant un développement urbain sous forme organisée que ce soit dans le bourg ou dans les quelques hameaux retenus ;
- ☒ limiter la consommation des meilleures terres agricoles pour le développement urbain : protection stricte du plateau sud-ouest de la commune ;
- ☒ n'autoriser au sein de la zone agricole protégée qu'une évolution limitée du bâti existant n'ayant plus de lien avec l'activité agricole : extension limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant, création de nouveaux logements, de gîtes ou de chambres d'hôtes (par changement de destination de bâtiments existants) interdite pour des tiers à l'activité agricole ;
- ☒ permettre la diversification des activités agricoles en autorisant les changements de destination pour l'accueil d'activités accessoires qui sont la continuité de l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, etc.), à condition qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.



- Entité boisée protégée
- Secteur à forte sensibilité paysagère protégé (coteaux)
- Fond de vallée protégé (risque d'inondation, intérêts écologiques et paysagers)
- Espace agricole protégé
- Aménagement du fond de vallée à des fins touristiques et de loisirs
- Création d'un terrain d'accueil pour les gens du voyage
- Hameau avec quelques possibilités de constructions nouvelles
- Coupure d'urbanisation préservée
- Extension de l'urbanisation à court / moyen terme sous forme organisée
- Extension de l'urbanisation à long terme sous forme organisée
- Site destiné à l'accueil d'activités artisanales



- Boisements à protéger
- Coupure naturelle à préserver
- Coupure liée à la présence d'infrastructure (voie ferrée, RN 143)
- Limite de la zone inondable à préserver de toute urbanisation nouvelle
- Protection des abords de la station d'épuration (recul de 100 mètres pour les habitations et activités avec personnel sur place)
- Points de vue à valoriser
- Activité
- Équipements sportifs
- Aire de loisirs des berges de l'Indre
- Équipement (école, mairie, salle des fêtes ...)
- Commerce-service

