

COMMUNE DE LOUESTAULT

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Pièce n°2

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal

en date du

approuvant l'élaboration du PLU.

Le Maire,



9 rue du Picard - 37 140 BOURGUEIL
Téléphone : 02 47 95 57 06
Télécopie : 02 47 95 57 16
Courriel : contact@urban-ism.fr
Site : www.urban-ism.fr

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) exprime les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune.

Il est rédigé en termes simples et non techniques afin que la politique de développement de la commune soit compréhensible par tous.

Le PADD n'est pas opposable aux travaux et constructions visés, néanmoins les autres documents composant le PLU doivent être compatibles avec ses orientations.

1

GÉNÉRER UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE RELATIVEMENT MODÉRÉE PERMETTANT D'AMORTIR LES INVESTISSEMENTS EN ÉQUIPEMENTS GÉNÉRÉS PAR UN ACCUEIL MASSIF D'HABITANTS CES DIX DERNIÈRES ANNÉES

- ⇒ S'orienter vers un développement démographique relativement modéré répondant à l'objectif d'atteindre les 500 habitants en 2020 (soit un gain de 130 habitants). La commune ayant enregistré une augmentation rapide de la population entre 1990 et 2007 nécessitant désormais d'importants investissements (réalisation d'une station d'épuration, renforcement de l'alimentation en eau potable pour assurer la défense incendie insuffisante...) qu'il convient d'amortir. Cet objectif induit de s'orienter vers un rythme de la construction de l'ordre de 5 logements par an.
- ⇒ Prévoir alors un potentiel constructible de l'ordre de 3 ha environ pour la satisfaction des besoins. Ce potentiel est calculé sur la base d'une densité moyenne de 15 logements à l'hectare, comprenant les espaces publics.

2

POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT URBAIN SUR LA FRANGE NORD DU BOURG AFIN DE PRÉSERVER LE CHARME DU BOURG ANCIEN ET RATIONALISER LES INVESTISSEMENTS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS

- ⇒ Prévoir les extensions urbaines à vocation d'habitat sur la frange nord du bourg afin :
 - d'intégrer dans une opération d'ensemble des « coups partis » concourant aujourd'hui à altérer la perception du bourg,
 - d'amortir les équipements rendus nécessaires par l'accueil d'une population nouvelle ces dix dernières années (création d'une station d'épuration, des réseaux d'assainissement, aménagement d'un carrefour paysager sur la RD54, gestion des eaux pluviales, renforcement du réseau d'alimentation en eau potable...)
- ⇒ Prévoir les extensions urbaines à vocation d'habitat au sein de deux sites :
 - la **Prairie du Bourg**, site situé en plein cœur de bourg se prêtant alors à l'accueil d'une petite opération d'habitat dense de logements locatifs par exemple pour assurer une diversification du parc de logements ainsi ;
 - la **Dindassière** ouvert à l'urbanisation dans le cadre de ce PLU (environ 3 ha).

3

ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DE MESURES PRESERVANT LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE DU BOURG DE LOUESTAULT

- ⇒ Tenir compte du risque naturel d'inondation lié au débordement du Pont Barry au niveau de la future extension urbaine de la Dindassière en préservant de l'urbanisation cette zone inondable correspondant à la partie des terrains située à une altitude inférieure à la courbe de niveau des 100 m.
- ⇒ Anticiper le développement à très long terme du bourg en préservant de l'urbanisation dans l'immédiat le secteur du Moulin à Vent, sur la frange nord-est du bourg ancien.
- ⇒ Conserver la limite naturelle du bourg constituée par la vallée du ruisseau du Pont Barry et ses formations végétales, et la limite fonctionnelle constituée par la RD29.
- ⇒ Protéger les formations végétales linéaires du ruisseau du Pont Barry, garants de l'intégration paysagère du site de la Dindassière.
- ⇒ Veiller à l'intégration de l'opération d'habitat dense au sein du bâti ancien, en imposant la reconstitution d'un front bâti dense au long de la voirie.

4

ADAPTER L'OFFRE EN ÉQUIPEMENT ET AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN DU BOURG AFIN DE PERMETTRE L'ACCUEIL D'UNE POPULATION NOUVELLE DANS DE BONNES CONDITIONS ET FAVORISER L'ANIMATION LOCALE

- ⇒ Préserver les possibilités de réalisation de la station d'épuration.
- ⇒ Prévoir la réalisation future d'une voie principale structurante, constituant à terme une liaison nord-est du bourg entre le site du Moulin à Vent et la rue de la Haye-Martin (VC110).
- ⇒ Prévoir l'élargissement de la rue de la Haye-Martin (VC n°110) compte tenu du développement urbain envisagé à la Dindassière, puis à très long terme au Moulin à Vent.
- ⇒ Aménager une liaison douce au bord du ruisseau du Pont Barry dans le cadre de l'aménagement du site de la Dindassière.
- ⇒ Prévoir l'aménagement d'un nouveau parking aux abords de la salle des fêtes et au long de la D54
- ⇒ Prévoir l'aménagement de la place de la mairie pour y améliorer l'offre en stationnement
- ⇒ Réserver un terrain pour l'extension du cimetière.

4

**AFFIRMER LE RÔLE DE DÉVELOPPEMENT LOCAL ET ÉCONOMIQUE
DE LA ZONE D'ACTIVITÉS DES PERRÉS AU NIVEAU DE L'ESPACE COMMUNAUTAIRE**

- ⇒ Prévoir l'extension à court et moyen terme de la Zone d'Activités intercommunale des Perrés vers l'ouest (2.5 ha au total) en veillant à la compatibilité des activités accueillies avec la proximité d'habitations aux abords de la RD54.
- ⇒ Dans le cadre de l'amélioration de la sécurité routière, prévoir l'aménagement du carrefour entre la future voie structurante du Moulin à Vent et la voie d'accès à la zone d'activités des Perrés, au niveau de la RD54.
- ⇒ Améliorer et valoriser l'image de la zone d'activités, située en entrée de bourg, en réalisant un traitement paysager au carrefour de la D54 et de la D29 et en veillant à l'intégration paysagère des franges avec l'espace agricole.

5

**GARANTIR LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES,
VECTEURS DE L'ANIMATION LOCALE**

- ⇒ Prévoir un secteur réservé au développement du Centre de Rééducation Professionnelle du Château de Fontenailles.
- ⇒ Autoriser la réouverture de la carrière de sable ocré des Bois Guillains, en veillant à limiter les nuisances induites par son fonctionnement.

6

FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS AGRICOLES

- ⇒ Faciliter les possibilités de transmission des exploitations agricoles par un classement en zone agricole protégée des sièges d'exploitation en activité.
- ⇒ Permettre la réappropriation à des fins d'activités agricoles d'ensembles bâtis n'ayant plus de lien à ce jour avec l'activité agricole en veillant cependant à ce que les activités agricoles en question soient compatibles avec la présence éventuelle d'habitations.
- ⇒ Assurer la pérennité de l'activité agricole par la préservation des espaces agricoles les plus intéressants de la pression de l'urbanisation en restreignant le développement urbain au nord du bourg, dans un secteur où les enjeux agricoles sont faibles (les terres du Moulin à Vent ne sont pas toutes mises en culture).
- ⇒ Limiter l'évolution des lieux-dits au sein de l'espace rural à la gestion du bâti existant (extension modérée et constructions d'annexes).

7

**ASSURER LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DES PAYSAGES DE QUALITÉ
ET DES MILIEUX NATURELS
AFIN D'ACCOMPAGNER LA VALORISATION TOURISTIQUE DE LA COMMUNE**

- ⇒ Protéger au titre de la qualité des paysages et des milieux naturels la vallée du ruisseau du Pont Barry et la vallée de la Dême ainsi que les abords du Château de la Cantinière, édifice classé au titre des Monuments Historiques.
- ⇒ Valoriser le patrimoine architectural de la commune en permettant la réhabilitation du bâti ancien dans les espaces ruraux sans nuire à l'activité agricole et dans la mesure où la desserte par les différents réseaux est assurée.

PERMETTRE L'ACCUEIL D'UNE POPULATION NOUVELLE

- Secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat sous forme organisée ouvert à l'urbanisation
- Espace urbanisé déjà équipé au sein duquel des constructions nouvelles sont autorisées
- espace à vocation naturelle dans l'immédiat afin de ne pas compromettre un développement à très long terme du bourg
- avec principe de voie structurante à réaliser à très long terme
- Voie principale structurante à réaliser
- Carrefour à aménager
- Liaison douce à créer au sein d'une coulée verte
- Secteur d'implantation de la station d'épuration
- Secteur situé au coeur de bourg à vocation d'accueil d'une opération d'habitat dense
- Extension du cimetière à réaliser
- Elargissement à 9 m de la rue de la Haye-Martin (VC n°110)
- Amélioration du fonctionnement urbain :
 - aménagement de la place de la Mairie
 - extension du parc de stationnement de la salle des fêtes
 - extension du parc de stationnement au long de la RD54

FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES

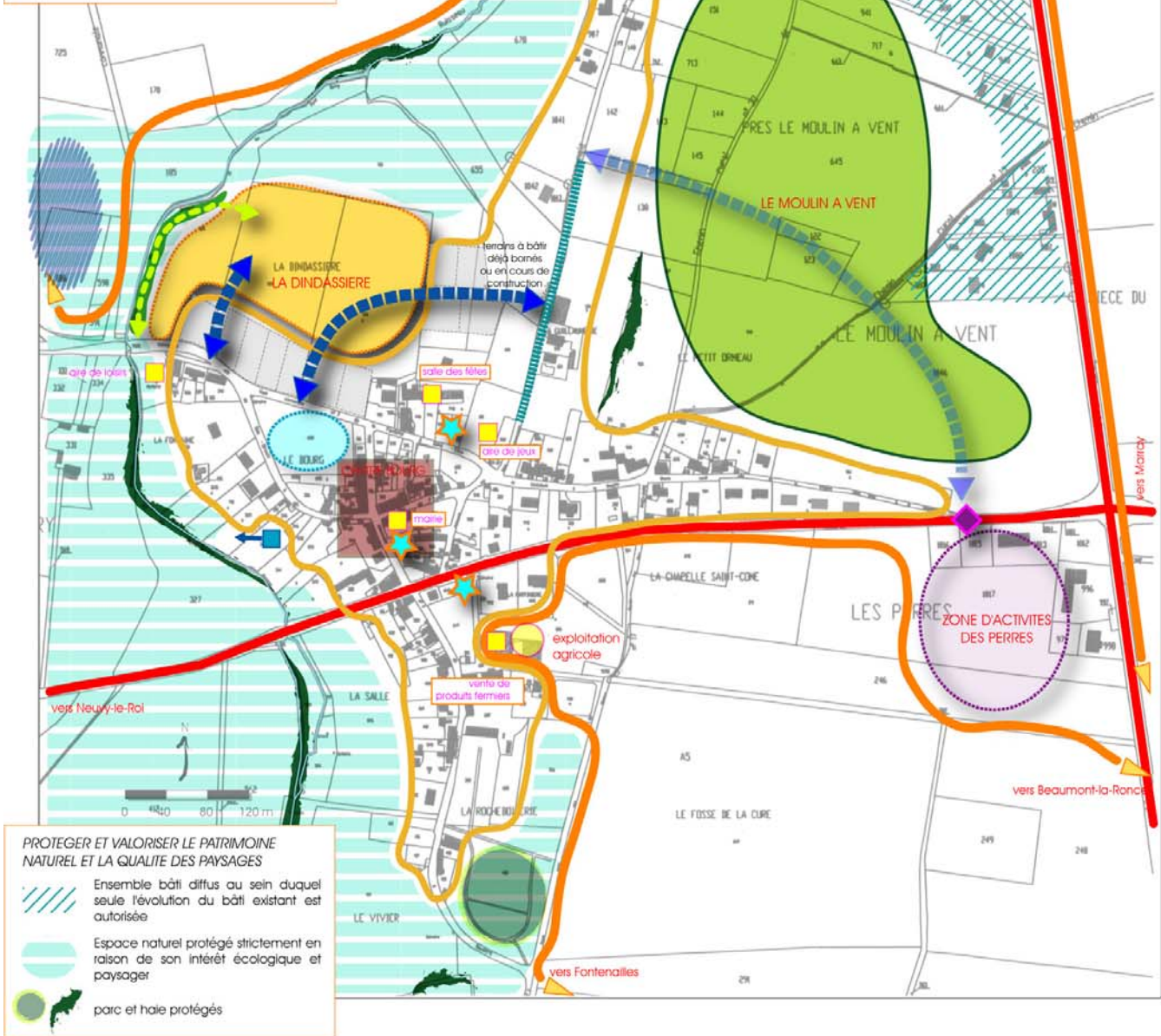
- Extension de la Zone d'Activités des Perrés
- Limite de l'espace agricole protégé

ELABORATION DU PLU DE LOUESTAULT

PADD
- L'agglomération -

urban'ism

juin 2013



PROTEGER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET LA QUALITE DES PAYSAGES

- Ensemble bâti diffus au sein duquel seule l'évolution du bâti existant est autorisée
- Espace naturel protégé strictement en raison de son intérêt écologique et paysager
- parc et haie protégés



ELABORATION DU PLU DE LOUESTAULT

PADD
- Le Territoire Communal -





décembre 2010



FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES AGRICOLES

-  Espace agricole pouvant accueillir des constructions à usage agricole et permettant l'évolution du bâti existant (agricole ou non)
-  Unique pôle de développement urbain pouvant accueillir de nouvelles constructions

PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES

-  Secteur réservé à l'exploitation de la carrière des Bois Guillains
-  Secteur réservé au développement du Centre de Rééducation Professionnelle

PROTEGER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET ARCHITECTURAL ET LA QUALITE DES PAYSAGES

-  Ensemble bâti diffus au sein duquel seule l'évolution du bâti existant est autorisée
-  Espace naturel protégé strictement en raison de son intérêt écologique, paysager ou architectural
-  Espace boisé protégé
-  Edifice remarquable justifiant d'une protection de ses abords

