



Agence Urba 37

57 rue Nationale
37240 Manthelan
02 47 59 98 35

Département d'Indre-et-Loire

Commune de Preuilly-sur-Claise

Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PLU approuvé par délibération le 18 juillet 2013

PREAMBULE	3
1. Les orientations en matière d'habitat	5
2. Les orientations en matière de politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme	7
3. Les objectifs de modération de consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain	10
4. Les orientations en matière de transports et de déplacements	11
5. Les orientations en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	12
6. Les orientations en matière de développement économique	14
7. Les orientations en matière de développement des communications numériques	15

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

Il constitue l'une des pièces obligatoires du PLU, mais n'a pas de caractère opposable.

L'ARTICLE L.123-1-3 DU CODE DE L'URBANISME RELATIF AU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durable arrête 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, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

CONSTATS EN MATIERE DE POPULATION ET DE LOGEMENT

Evolution démographique

	1982	1990	1999	2006	2007	2009	2010
Population communale	1553	1427	1290	1120	1103	1075	1119
Evolution annuelle moyenne	/	-1 %	-1 %	-1,8 %	-1,5 %	-1,2 %	+4 %

La population communale a longtemps diminué en raison d'une déprise des territoires du sud de la Touraine. Cette tendance est également observable à l'échelle du canton et dans de nombreuses communes du même secteur.

Dans le cas de Preuilly-sur-Claise, on note une inversion de cette tendance à partir de 2009-2010, avec une augmentation du nombre d'habitants.

Cette augmentation de la population est liée à la disponibilité de nouvelles parcelles constructibles précédemment indisponibles.

Répartition de la population par tranches d'âges

Part dans la population des	1999	2006	2008
Plus de 60 ans	42,8 %	47,1 %	51,7 %
Moins de 30 ans	22,3 %	20 %	19 %

Le vieillissement de la population a accentué la baisse de population et a des impacts sur la taille des ménages et le nombre des naissances.

1. LES ORIENTATIONS EN MATIERE D'HABITAT

COMPOSITION DES MENAGES

Le nombre de personnes qui composent un ménage est en constante baisse au niveau national. Cette tendance est également observable à l'échelle communale et présente des répercussions en matière d'habitat.

En effet, un ménage correspond à un logement. Si à population égale, le nombre de ménages augmente, le nombre de logements nécessaires pour loger ces ménages augmente également.

	1982	1990	1999	2006	2007
Population communale	1553	1427	1290	1120	1103
Nombre moyen de personnes par ménage	2,8	2,5	2,4	2,3	2,2

Caractéristiques du parc de logements

	1982	1990	1999	2006	Evolution sur la période
Nombre de logements	737	746	714	688	-7 %
Résidences principales	563	562	548	497	-12 %
Résidences secondaires	68	94	81	82	+20 %
Logements vacants	106	90	85	109	+3%

La baisse du nombre de résidences principales est conjointe à l'évolution démographique sur la période donnée.

L'augmentation du nombre de résidences secondaires est lié au fait que les familles locales conservent sur le territoire un bien immobilier pour les vacances ou les week-ends, ou encore aux résidents étrangers toujours plus nombreux à investir en sud Touraine.

1. LES ORIENTATIONS EN MATIERE D'HABITAT

OBJECTIFS

Faciliter la mobilisation des logements vacants afin d'offrir une réponse aux besoins en logements d'une partie de la population

- En s'appuyant sur les politiques engagées récemment telles que l'OPAH RR (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Revitalisation Rurale) mise en place sur deux îlots bâtis de la place des Halles.

Favoriser l'installation de jeunes ménages afin de contribuer au renouvellement démographique

- En facilitant le parcours résidentiel des jeunes ménages en offrant une diversité de taille de terrains à bâtir, en permettant la mise en place d'une diversité des statuts d'occupation et en assurant la mise en place de différentes formes urbaines (individuel ou petit collectif)

Adapter l'offre de logements aux besoins d'une population âgée

- En permettant l'implantation d'une résidence senior sur le secteur du Pontereau.

Cas particulier des logements vacants

De nombreux logements vacants ont été recensés dans la ville de Preuilly-sur-Claise, et majoritairement dans la partie ancienne de la ville.

Cette situation se justifie par l'ancienneté des logements concernés et leur inadéquation avec les critères d'habitat actuel :

- Maisons mitoyennes sur toute la longueur de la rue
- Accès direct depuis la rue
- Absence de stationnement
- Absence de garage
- Absence de jardin, juste une courette en cœur d'îlot
- Maisons sur 2 ou 3 niveaux
- Constructions soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en raison des périmètres de protection des bâtisses classées Monuments Historiques qui englobent toute la ville ancienne.



EXEMPLES DE LOGEMENTS VACANTS

2. LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME

CONSTATS EN MATIERE DE POPULATION ET D'EQUIPEMENTS

Offre d'équipements et de services complète

Le territoire communal présente un niveau d'équipement complet et en adéquation avec sa situation de chef-lieu de canton et en capacité supérieure aux besoins de sa population actuelle.

En effet, le niveau d'équipement de la commune est estimé à celui nécessaire pour une population communale proche de 2000 habitants.

Cette diversité des commerces et le bon état des équipements communaux participent à l'attractivité du territoire.

Concentration des équipements dans la ville

On remarque que tous les équipements sont concentrés dans ville de Preuilly, facilitant ainsi leur accès.

OBJECTIFS EN MATIERE DE POPULATION ET D'EQUIPEMENTS

Assurer le retour à une croissance démographique modérée en adéquation avec le niveau d'équipement de la commune

- En permettant l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire

Maintenir le niveau d'équipement communal et la diversité des commerces

- En confortant la ville dans son rôle de pôle multifonctionnel
- En préservant des possibilités d'extension des équipements existants (école maternelle et collège)

CONSTATS EN MATIERE DE RISQUES

Territoire soumis à plusieurs risques

- Le risque inondation
- Le risque d'éboulement
- Le risque de mouvements de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles



OBJECTIFS EN MATIERE DE RISQUES

Respecter les secteurs soumis aux risques

- En prenant en compte le risque inondation de la Claise et en préservant ses berges de toute urbanisation nouvelle
- En prévenant les conséquences des mouvements de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles, par l'adaptation des fondations des constructions nouvelles

2. LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME

CONSTATS EN MATIERE DE STRUCTURATION DU TERRITOIRE

Contraintes au développement de l'aire urbaine

La ville de Preuilly-sur-Claise est contrainte dans son développement pour de nombreuses raisons :

- contrainte topographique : coteau en rive nord de la Claise
- contrainte administrative : la partie du territoire communal où s'est développée la ville est très exiguë et de chaque côté de cette limite communale, le développement urbain se poursuit sur les territoires communaux voisins sous forme d'étalement urbain
- contrainte naturelle : risque inondation de la Claise
- contrainte paysagère : le plateau sud de la Claise présente une topographie moins marquée que la rive nord, offrant des points de vue riches sur la ville de Preuilly, qu'une urbanisation non maîtrisée viendrait endommager

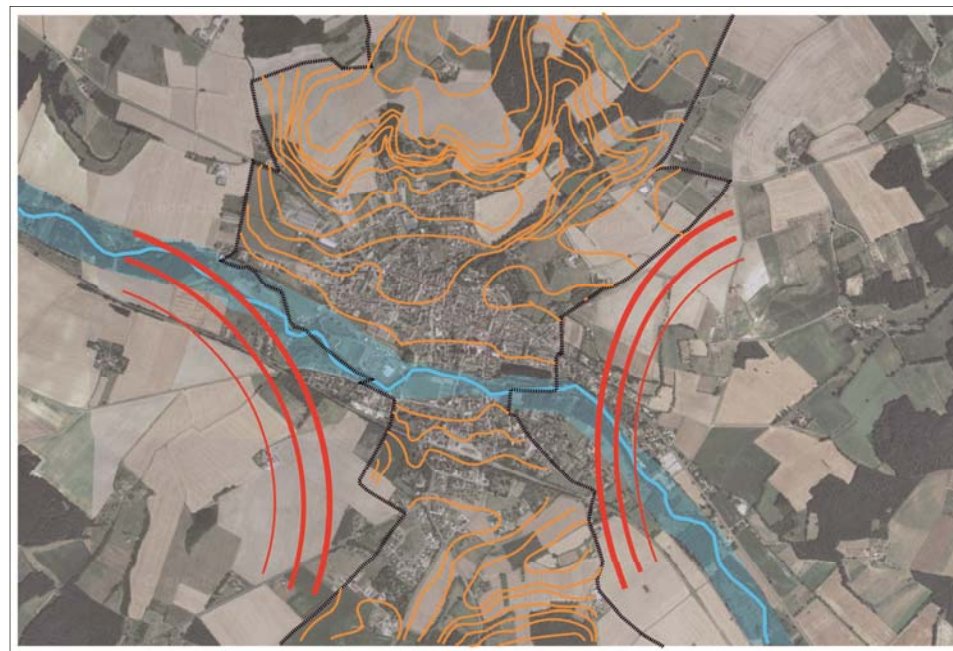


PANORAMA SUR LA VILLE DEPUIS LE SUD

Cas des dents creuses

L'enveloppe urbaine de la ville compte quelques espaces interstitiels. La plupart d'entre eux sont des parcs de propriétés privées, souvent boisés ou jardinés. Ces cœurs d'îlots verts participent à la qualité de vie dans la ville de Preuilly et méritent à ce titre d'être préservés au même titre que des espaces naturels.

La municipalité a identifié les îlots les plus intéressants à préserver et a fait le choix d'ouvrir à l'urbanisation certains autres îlots, permettant ainsi leur valorisation et la densification de la trame bâtie, ainsi que la limitation de la consommation d'espaces naturels ou agricoles.



OBJECTIFS

Respecter les secteurs contraints

- En trouvant une alternative au développement de l'urbanisation dans ces secteurs
- En limitant le phénomène d'étalement urbain

Optimiser le potentiel de densification et de renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine existante

- En permettant la constructibilité de certaines dents creuses

2. LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME

CONSTATS EN MATIERE DE PAYSAGES ET DE PATRIMOINE

Patrimoine bâti de qualité

La ville de Preuilly-sur-Claise compte 10 bâtisses sont protégées au titre des Monuments Historiques, dont les périmètres de protection couvrent l'ensemble de l'enveloppe urbaine.

Plusieurs bâtiments ont également été identifiés pour leur intérêt historique ou architectural sans qu'ils ne fassent l'objet de mesures de protection particulière

Patrimoine vernaculaire important

Les éléments de petit patrimoine sont très présents sur l'ensemble du territoire communal, dans la ville, mais également dans chaque lieu-dit bâti : fours, puits, pompes à levier ou encore loges de vigne.

Ceux-ci participent au patrimoine et au paysage de la commune, et donc à son identité et à sa qualité.

La Claise

La rivière traverse la ville, apportant une coupure naturelle dans la trame bâtie. Elle est visible et accessible en plusieurs points.

Les parcs et jardins en cœur d'îlots

La trame bâtie de la ville présente de nombreux espaces dont la plupart sont des espaces privés.

Certaines propriétés sont encore aujourd'hui entourées d'un parc boisé et jardiné qui les préservent des regards extérieurs.

Au centre de la ville, des cœurs d'îlots sont jardinés ou boisés assurant une aération du tissu urbain.

Ces parcs boisés et ces cœurs d'îlots verts participent à la qualité de vie et à la mise en valeur du patrimoine bâti.

OBJECTIFS

Préserver le patrimoine bâti

- En valorisant les bâtiments classés et les éléments de patrimoine local
- En préservant les éléments de patrimoine vernaculaire
- En promouvant la qualité architecturale dans les restaurations de bâtisses existantes et les constructions nouvelles dans les périmètres de protection des monuments classés

Préserver les cœurs d'îlots verts et les parcs boisés privés

- En interdisant toute construction nouvelle sur les parcelles concernées en les classant en sous-secteur de zone naturelle - Nj



EXEMPLES DE PARCS BOISES PRIVES AU SUD DE LA VILLE

3. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

CONSTATS

Une consommation foncière qui croît au fur et à mesure des phases de développement urbain

Dans les secteurs les plus anciens de la ville, on observe une densité comprise en 40 et 20 maisons par hectare.

Dans les secteurs de développement urbain plus récents, la densité de constructions est bien moindre et est comprise entre 5 et 10 constructions à l'hectare.

Une étude des dernières constructions sur le territoire (2006-2010) présente une densité moyenne de 9 constructions à l'hectare.

Cette différence de densité est liée à l'évolution des formes d'habitat et au développement urbain sous forme pavillonnaire.

Même si ce développement se situe au plus près de la ville, il constitue une forme d'étalement urbain.

De plus, la ville de Preuilly présente un nombre de logements vacants important. Tous ne sont pas en état d'être habités ou réhabilités.



VUE AERIEENNE DU CENTRE-VILLE – DENSITE DE CONSTRUCTIONS MAXIMALE

OBJECTIFS

Satisfaire les besoins en logements en priorité au sein de l'enveloppe urbaine existante, afin de minimiser l'étalement urbain.

- En comblant les dents creuses
- En identifiant les espaces à requalifier

Proposer une diversification des formes urbaines pour lutter contre la consommation foncière inutile par le développement pavillonnaire.

Réduire la consommation d'espaces en continuant à accroître la densité bâtie

- En recherchant une densité bâtie moyenne de **15 à 20 logements à l'hectare** durant la décennie à venir.
- En utilisant les logements vacants habitables.



VUE AERIEENNE DU LOTISSEMENT DE POUPLOUROUX – PAVILLONS TRES CONSOMMATEURS DE FONCIER

4. LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE TRANSPORTS ET DE DEPLACEMENTS

CONSTATS

La ville : lieu incontournable

Les routes départementales qui parcourent le territoire communal traversent toute la ville de Preuilly, point central du territoire.

Les circulations piétonne et automobile cohabitent donc dans cet espace restreint.

Et au vu du développement urbain envisagé par la commune, les flux de circulation dans la ville sont amenés à augmenter.

Capacités de stationnement

La ville dans sa globalité compte un nombre d'emplacements de parking suffisant. La répartition des capacités de stationnement ne correspond toutefois pas aux besoins.

Les besoins de stationnement sont importants au plus près des commerces et des services qui sont concentrés entre la place des Halles et la place de l'Abbaye. La concentration des véhicules en circulation et des véhicules en stationnement dans ce secteur n'est pas sans poser de problèmes.

Une réorganisation du stationnement dans cette partie centrale de la ville permettrait sa valorisation.

Circulation des piétons

Un nombre important de personnes se déplacent à pied dans la ville de Preuilly-sur-Claise. Il est à noter que la majorité des parcours ne sont pas sécurisés (largeur de trottoirs, traversées piétonnes, continuité des cheminements...).

Accessibilité

Etant donné l'organisation urbaine et la topographie qui caractérise la ville de Preuilly-sur-Claise, les services et commerces ne sont pas toujours accessibles aux PMR..

OBJECTIFS

Résorber les points de circulation conflictuels

Positionner le développement économique et résidentiel aux abords des équipements routiers structurants

Organiser le stationnement

- En apportant une approche par secteur (zones à vocation économique, secteurs commerciaux, quartiers résidentiels, centre-ville)
- En définissant des règles plus ou moins strictes de stationnement selon le secteur
- En valorisant des sites de stationnement plus éloignés des lieux de consommation avec la mise en place de cheminements piétons

Encourager les déplacements doux

- En développant les liaisons douces entre les zones résidentielles, le centre-ville et les zones d'activité
- En facilitant les pratiques piétonnes et cyclables
- En développant le stationnement pour les vélos

Améliorer l'accessibilité des équipements publics, des services et des commerces

- En tenant compte des exigences d'accessibilité pour les PMR lors de la réalisation d'aménagements et d'équipements futurs

5. LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS. AGRICOLES ET FORESTIERS

CONSTATS

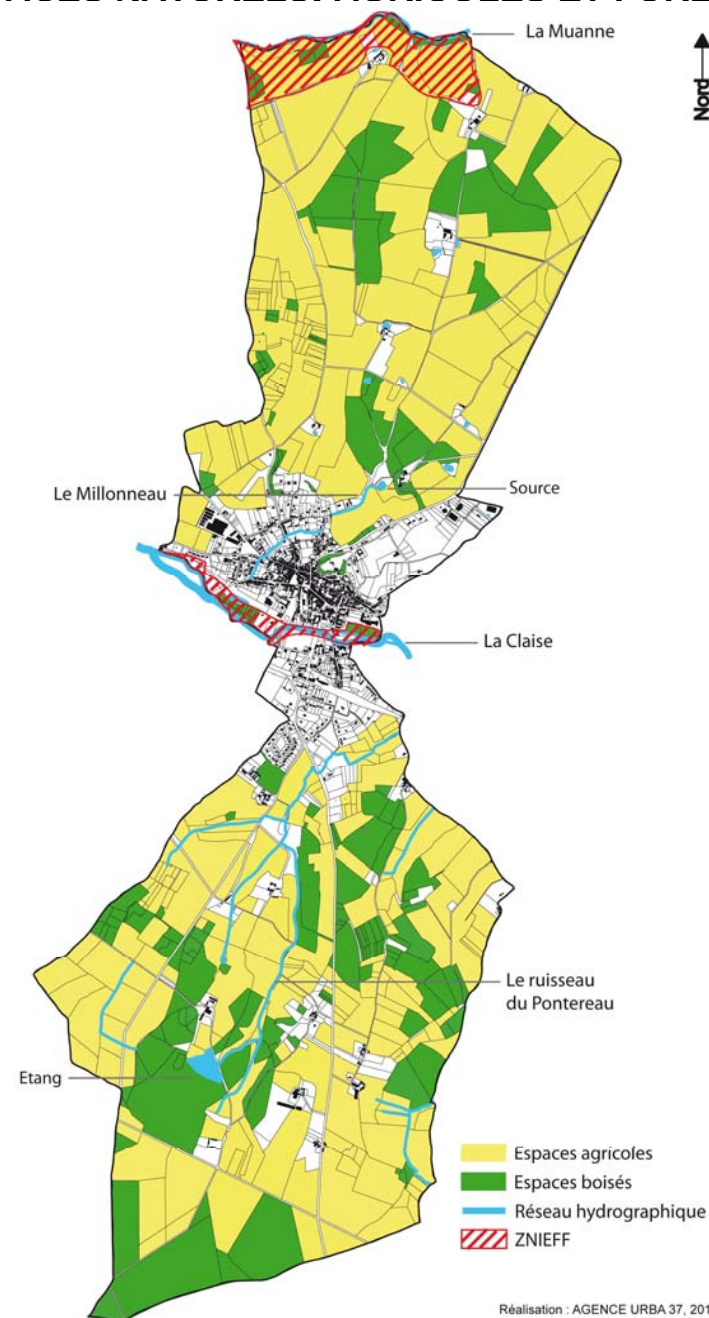
Un patrimoine naturel reconnu

- Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II de deuxième génération « Vallée de la Claise et ses affluents », qui concerne la vallée de la Claise au centre de la ville, et la vallée de la Muanne au nord du territoire.
- Des zones humides inventoriées par le Conseil Général au niveau de la vallée de la Claise et d'un étang au lieu-dit la Touche.

Le patrimoine naturel de la commune est complété par la présence de bosquets boisés de plus ou moins grande importance inscrits dans de vastes corridors écologiques qui les relient à des massifs boisés de plus grande importance, tels que la forêt de Preuilly, le bois de Vaux, ou le bois Prieur.

Des activités agricoles très présentes

Les espaces dédiés à l'agriculture représentent près de 70 % du territoire communal.



5. LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

OBJECTIFS

Protéger et valoriser les trames bleues et vertes

- En protégeant les espaces naturels d'envergure tels que la ZNIEFF de type II la vallée de la Claise et ses affluents
- En protégeant les espaces boisés sur l'ensemble du territoire
- En préservant les corridors écologiques représentés par les vallées de la Claise et de la Muanne, les boisements, et autres éléments naturels qui constituent des puits de biodiversité et des espaces de refuge au sein des espaces destinés à l'agriculture

Favoriser le maintien des activités agricoles

- En préservant la vocation agricole des terres des plateaux nord et sud
- En maîtrisant les extensions de l'urbanisation en dehors des espaces déjà urbanisés, notamment sur le coteau et les plateaux, afin de limiter les prélèvements de terres agricoles
- En limitant la consommation de terres agricoles par la maîtrise de l'étalement urbain, en privilégiant la densification et le renouvellement au sein de l'enveloppe urbaine de la ville
- En valorisant le potentiel agronomique par la préservation des surfaces de production
- En maintenant les cheminements agricoles en place
- En interdisant l'implantation de populations nouvelles auprès des sites d'exploitation agricole



6. LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

CONSTATS

Equipement commercial

La ville de Preuilly dispose d'un bon niveau d'équipement commercial, avec une diversité importante de commerces et services. Cette situation contribue à son attractivité et son rayonnement sur les communes voisines.

Emplois sur le territoire

Il y a peu d'emplois sur le territoire communal en comparaison du nombre d'habitants (200 emplois pour 366 actifs). Mais la majorité de ces emplois (62 %) sont occupés par les Prulliaciens.

Il y a tout de même une relative dépendance aux territoires communaux voisins pour l'emploi d'une partie des actifs.

Développement de la zone d'activités du Rond

Le projet de développement de la zone d'activités du Rond prévoit l'implantation de nouvelles entreprises artisanales et de services ainsi que d'un équipement commercial de moyenne surface.

Intérêt touristique du territoire

L'attrait touristique du territoire communal est indéniable, mais les équipements touristiques ne sont pas à la hauteur du patrimoine présent.

OBJECTIFS

Conforter Preuilly-sur-Claise en tant que pôle d'emplois et maintenir son attractivité

Favoriser le maintien du tissu commercial dans la ville

- En apportant des conditions favorables à la fréquentation des commerces et services par l'accueil de nouveaux résidents au plus près du centre de la ville et par la réorganisation des espaces de stationnement

Favoriser l'accueil des actifs sur la commune

- En préservant des espaces d'aération (loisirs, promenade) pour les habitants
- En poursuivant la dynamique de la zone d'activités du Rond, afin de diversifier l'offre en terme d'emplois proposés au niveau communal.

Renforcer l'attractivité touristique de la commune

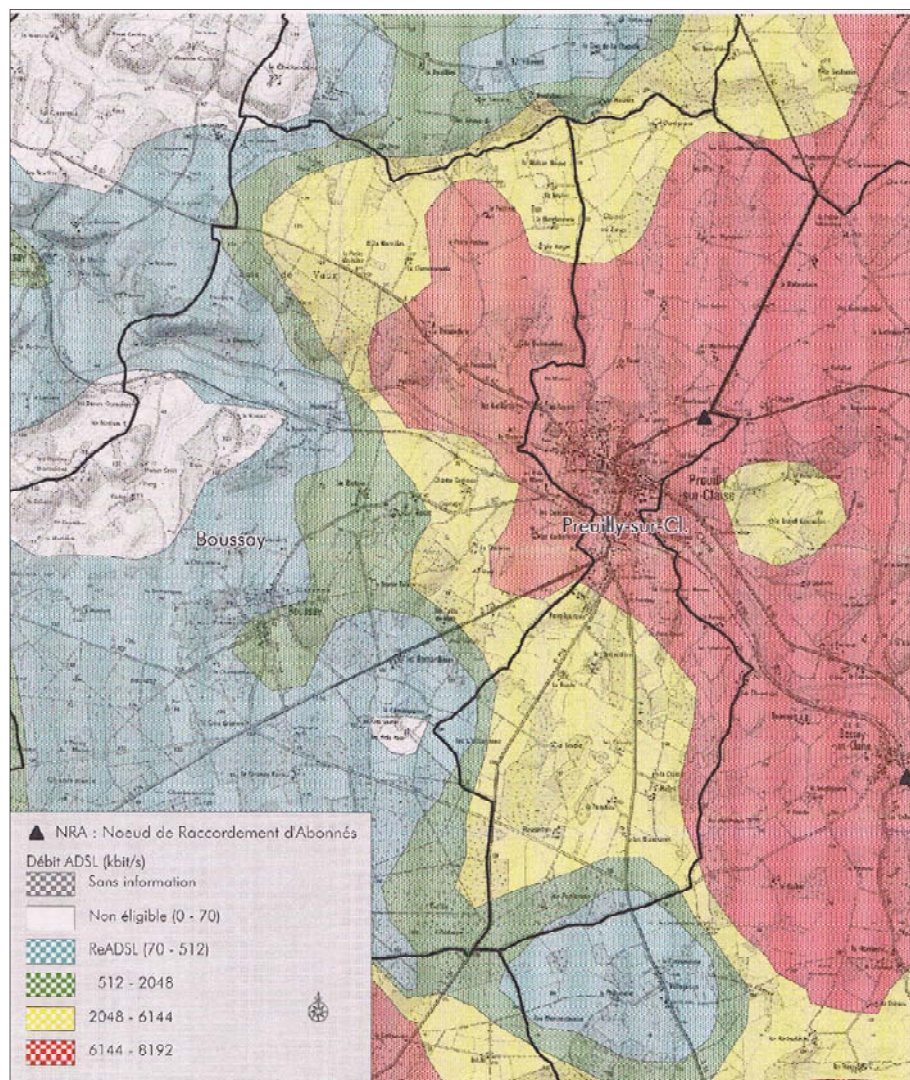
- En préservant les éléments qui composent l'intérêt touristique de la commune (patrimoines historique, architectural et naturel)
- En valorisant les sentiers pédestres existants et en promouvant un cheminement de découverte touristique dans la ville
- En encourageant les initiatives privées en matière d'hébergement touristique (gîte rural, chambre d'hôtes)

7. LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

CONSTATS

Couverture numérique du territoire

La couverture ADSL est inégale sur le territoire.



OBJECTIFS

Offrir aux habitants l'accès aux communications numériques

- En privilégiant l'accueil de population et d'activités nouvelles dans les secteurs les mieux desservis