

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU P.L.U. DE PORT-DE-PILES

Un document fondamental ...

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) exprime les orientations générales d'urbanisme, d'aménagement et d'organisation du territoire.

Le PADD est un document court, synthétique et fondamental car il traduit la position de la commune vis-à-vis de son évolution future. Il n'est pas directement opposable mais son contenu sera ensuite traduit d'une manière opérationnelle et opposable dans le zonage et le règlement.

...établi dans une optique de développement durable

Le développement durable doit permettre de répondre aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre à leurs propres besoins. Il suppose de trouver un équilibre cohérent et viable à long terme entre les enjeux économique, social et écologique (les « trois piliers » du développement durable).

D'une manière générale, le développement durable introduit le principe d'une gestion globale des ressources. Il s'appuie sur des principes d'équité et de cohésion sociale, ainsi que sur la protection de

l'environnement et l'amélioration du cadre de vie. Les activités humaines doivent prendre en compte toutes les conséquences qu'elles induisent non seulement sur l'environnement, mais aussi sur la qualité de vie, l'économie... Ainsi, le respect de l'environnement et des Hommes est au cœur de la notion de développement durable.

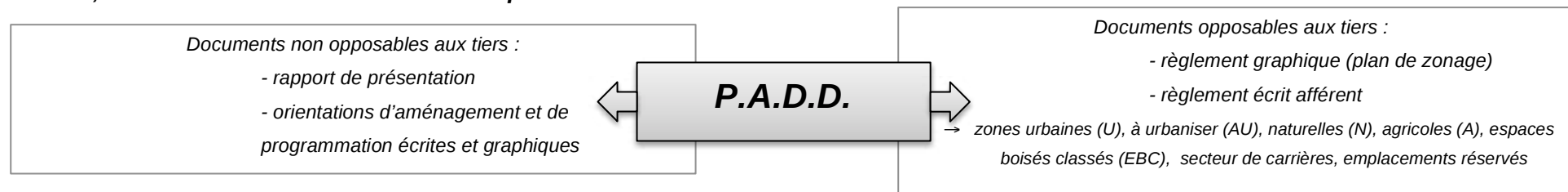
Article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme

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 durables 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.

Le PADD, un document à l'interface entre les pièces du PLU



1^{ER} AXE DU PADD : UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE TERRITOIRE



ACCUEILLIR LES ACTIVITÉS BASÉES SUR LA VALORISATION DES RESSOURCES DU TERRITOIRE

- Permettre l'implantation d'une carrière au Bois de la Lune, tout en prenant en compte le paysage et l'environnement, et l'accès sur la RD910
 - ✎ Zonage et règlement
- Maintien des autorisations de carrières actuelles dans la limite du précédent zonage du Plan d'Occupation des Sols – POS (pointe sud de la commune)
 - ✎ Zonage et règlement
- Accompagner l'essor de la production énergétique en permettant l'implantation de centrales photovoltaïques dans une zone identifiée du territoire
 - ✎ Zonage et règlement



DÉVELOPPER UNE ÉCONOMIE COHÉRENTE AVEC LE TERRITOIRE

Maintenir la richesse productive agricole du territoire

- Permettre l'évolution et la diversification de l'exploitation agricole
 - ✎ Zonage et règlement
- Limiter les impacts de l'urbanisation sur l'agriculture afin de prévenir le mitage de l'espace agricole
 - ✎ Interdiction des constructions d'habitations nouvelles (zonage et règlement)
- Réduire les risques de conflits d'usage entre résidents et agriculteurs
 - ✎ Interdiction de constructions de bâtiments d'élevage à proximité des zones urbaines et à urbaniser : règlement et zonage

Soutenir les activités existantes et les nouvelles installations

- Viser une augmentation de la population pour pouvoir conserver le tissu commercial et les équipements scolaires du bourg
- Favoriser l'équipement commercial de proximité
- Dans un contexte de gestion des zones d'activités (ZA) à l'échelle intercommunale, ne pas développer les ZA existantes à Port-de-Piles
- Assurer l'accueil d'entreprises artisanales de taille restreinte sur les espaces disponibles dans les ZA
- Favoriser la reconversion du site du Grouin
- Concerver les zones de loisirs existantes

2^{EME} AXE DU PADD : UN DÉVELOPPEMENT URBAIN DE QUALITÉ

Envisager un taux de croissance de la population en cohérence avec la taille de la commune, avec un objectif d'environ 600 habitants à l'horizon 2022

- zonage permettant la réalisation d'environ 35 logements à court terme
- règlement autorisant la restauration des logements vacants et le changement de destination
- phasage de l'urbanisation permettant d'étaler le rythme de construction
 - ✍ Permettre la construction de logements neufs selon des secteurs organisés
 - ✍ Prévoir une superficie de terrains à urbaniser d'environ 4,3 ha à court terme



ORIENTER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

... pour limiter la consommation des espaces naturels et agricoles

- Utiliser le potentiel de renouvellement urbain du bourg
 - ✍ Permettre la restauration des logements vacants et le changement de destination (règlement)
 - ✍ Favoriser l'urbanisation des poches vides du tissu urbain du bourg (zonage)
- Poursuivre l'urbanisation dans la partie est du bourg en continuité du tissu urbain existant et sous forme d'opérations organisées
 - ✍ Classement en zone à urbaniser (AU) du PLU
 - ✍ Prescriptions dans le règlement
 - ✍ Principes d'urbanisation via les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Etre pragmatique dans l'échelonnement de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs choisis
 - ✍ Classement en secteur AU1 des secteurs où la faisabilité d'opérations apparaît envisageable à court terme
 - ✍ Classement en secteur AU2 des secteurs dont la faisabilité d'opérations apparaît peu évidente à court terme
- Répondre aux besoins des habitants en terme de diversification de l'offre d'habitat et favoriser la mixité sociale
 - ✍ Avoir des densités diversifiées à l'échelle du bourg (règlement, OAP)
 - ✍ Tenir compte de la proximité de la gare de La Celle Saint Avant, dont la rénovation est prévue, et de l'impact de la LGV et de la possibilité d'accueillir une population active travaillant à Tours ou Châtellerauld

- Prendre en compte les capacités des réseaux
 - ✍ Assainissement, Eaux pluviales, défense incendie, eau potable : règles à insérer dans le règlement, zonage adapté à la capacité des réseaux (AU1 ou AU2)
 - ✍ Réseau fibre optique pour le développement des communications numériques
- Encadrer l'urbanisation dans les écarts et parties non urbanisées du territoire
 - ✍ Proscrire l'urbanisation dans les parties non urbanisées du territoire, les écarts isolés et au Grouin
 - ✍ Dans le hameau de la Prée : limiter l'urbanisation à quelques dents creuses du tissu urbain existant (zonage et règlement)



ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

... pour garantir une urbanisation de qualité

- Viser une augmentation de la population régulière afin d'assurer la pérennité de l'école
 - ✍ Prévoir que des typologies d'habitat susceptibles d'accueillir des familles soient favorisées (règlement, OAP)
- Prévoir les services et programmer les équipements nécessaires
 - ✍ Soutenir le développement de services et équipements dans le bourg (règlement)
- Faciliter les déplacements à l'échelle du bourg
 - ✍ Conserver le maillage des rues, les liaisons entre les différents secteurs, y compris à long terme (OAP)
 - ✍ Conserver la facilité de liaison piétonne et cycliste entre les espaces clés du bourg (OAP) et vers la commune de la Celle-Saint-Avant (où se trouve la gare)
- Favoriser la qualité du cadre de vie et de l'urbanisation
 - ✍ Veiller à la qualité architecturale des nouvelles constructions
 - ✍ Prévoir espaces verts et espaces publics dans les nouvelles opérations
 - ✍ Interdire les dépôts au niveau du carrefour principal de la mairie

3^{EME} AXE DU PADD : UN DÉVELOPPEMENT RESPECTUEUX DES MILIEUX ET DU PAYSAGE



PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES

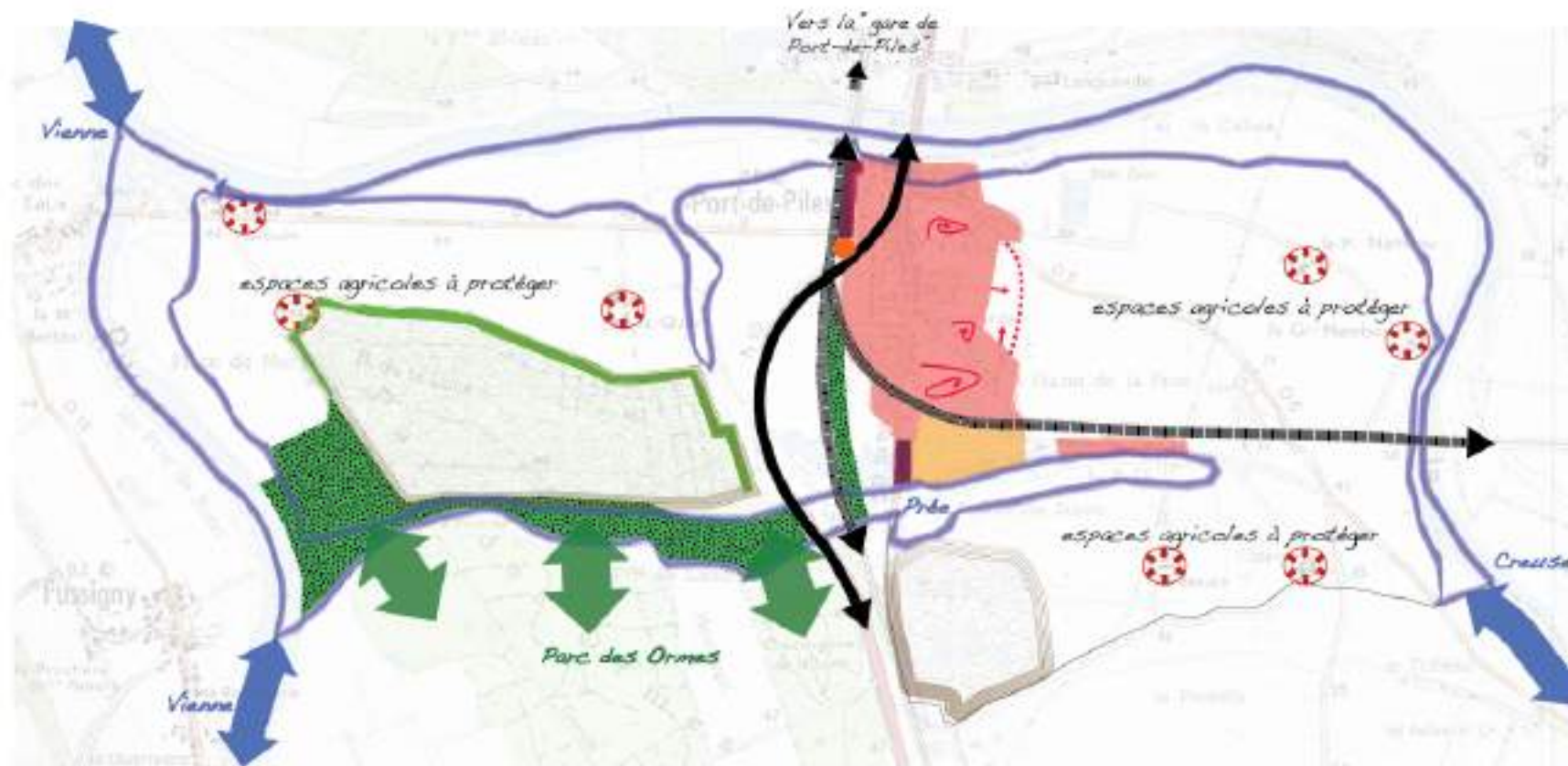
- Prendre en compte les zones inondables
 - ✎ Compatibilité avec le plan de prévention du risques inondation de la vallée de la Vienne et avec l'atlas des zones inondables de la vallée de la Creuse
- Prendre en compte les nuisances
 - ✎ Opérer une séparation nette avec les fonctions résidentielle et économique susceptibles d'être sources de nuisances
- Prendre en compte les contraintes générées par les voies structurantes du territoire
 - ✎ Prise en compte de la sécurité sur la RD910 (art. L111-1-4 du Code de l'urbanisme)



PROTÉGER CERTAINES ENTITÉS DU PAYSAGE ET CERTAINS MILIEUX

- Protéger les milieux naturels dans une optique de biodiversité et de paysage
 - ✎ Compatibilité avec le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne
 - ✎ Zonage et règlement
- Protéger les espaces forestiers cernant le périmètre du projet de carrière du Bois de la Lune et ses accès
 - ✎ Espace boisé classé et règlement
- Favoriser l'insertion paysagère des bâtiments
 - ✎ Zonage et règlement
- Prendre en compte le patrimoine archéologique
 - ✎ Zonage et règlement
- Prendre en compte les continuités écologiques, forestières et fluviales
 - ✎ Zonage et règlement
- Mettre en valeur le paysage bâti et architectural de certaines entités du bourg : constructions après-guerre de la rue de la Cordrie
 - ✎ Zonage, règlement et OAP

CARTOGRAPHIE DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD



Un développement économique de territoire

-  Carrières à autoriser
-  Essor de la production énergétique à accompagner
-  Pôle économique à conserver

Un développement urbain de qualité

-  Espaces urbanisés ou en cours d'urbanisation
-  Potentiel de renouvellement urbain
-  Extension de l'urbanisation
-  Urbanisation des écarts à proscrire
-  Entrée de bourg à valoriser

Un développement respectueux des milieux et du paysage

-  Prise en compte du caractère inondable
-  Route départementale (RD 910)
-  Voies ferrées
-  Massif boisé à conserver
-  Ecran boisé à conserver
-  Principales continuités écologiques