COMMUNE DU PECHEREAU

DEPARTEMENT DE L'INDRE

Notice explicative en vue de la modification du PLAN LOCAL D'URBANISME Projet urbain lié à réalisation d'une centrale solaire

« Vu pour être annexé
à la délibération
Du 24 mars 2011 »
Jean-Claude ANDRIEUX
Maire

AMURE S.A.R.L.
Urbanisme, environnement et paysage
38 rue Dunois
75647 Paris cedex 13
Tel: 01.53.79.14.54

Octobre 2010

Introduction : raisons de la modification

1 - Présentation du projet et analyse du site

2 - Projet urbain

3 - Traduction réglementaire

Introduction : contexte de la modification

Le conseil municipal du Pêchereau a décidé de procéder à une modification de son Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 4 Février 2006 et mis à jour le 6 Août 2006 (institution de Droit de Préemption Urbain), afin de rendre possible un projet qui entre dans la politique mondiale de recherche des énergies renouvelables et de lutte contre l'effet de serre, à savoir une centrale solaire.

Pourquoi modifier le PLU pour ce projet ?

- Le plan de zonage et le règlement sont compatibles avec le projet
- La situation en limite d'une voie à grande circulation engendre une zone non constructible trop contraignante pour le projet.

Situation et contexte foncier

Les parcelles concernées sont cadastrées 221, 245, 244, 224, 225 et 226. Elles sont situées le long et au nord de la RD 927 dans la zone d'activités de la Bourdine, à environ 4,5 km à l'Est de l'agglomération d'Argenton-sur-Creuse.

Elles appartiennent pour une partie à la commune et pour l'autre partie à la Communauté de communes du Pays d'Argenton sur Creuse.

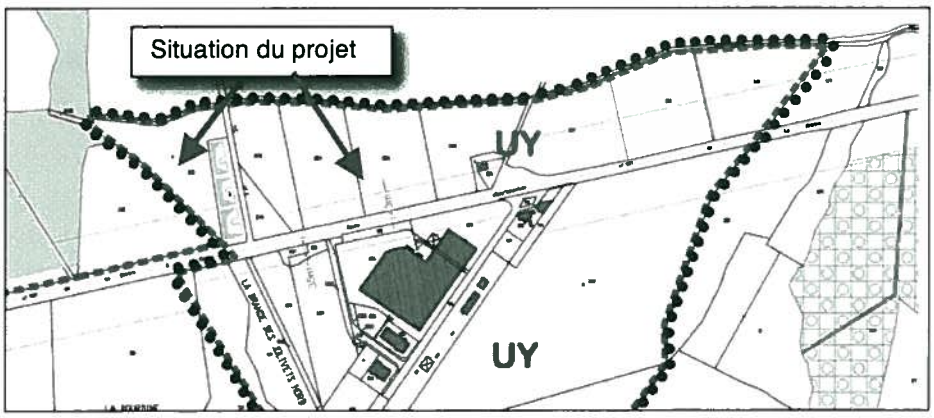
Modification – procédure adaptée

Selon l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification est possible si elle

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan,
- n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé ou une protection édictée en raison de la valeur des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comporte pas de risques de nuisances.

La modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan

Le projet s'inscrit dans une zone UY du PLU « *zone d'activités industrielles, artisanales et commerciales,* qui *constituent la zone préférentielle d'accueil des installations classées.* »



Les panneaux photovoltaïques ne sont pas interdits par l'article 1 du règlement de la zone, ni soumis à conditions par l'article 2 ; ils sont donc autorisés.

Le site est actuellement en friche. Les terres sont de mauvaises qualités même pour l'élevage, c'est pourquoi l'agriculteur, qui autrefois les louait, a décidé depuis plusieurs années, de ne plus les cultiver.

Mais ce terrain n'a pas jamais trouvé preneur pour une activité industrielle.

La municipalité estime que le projet de centrale photovoltaïque constitue une excellente opportunité.

Des terres en friches, classées UY au PLU depuis longtemps,

La modification n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé ou une protection édictée en raison de la valeur des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,

Les terrains ne sont pas en espace boisé classé, ni en zone A, ni en zone N de protection des paysages ou de zone de risques.

La modification ne comporte pas de risques de nuisances.

Les centrales photovoltaïques ne rentrent pas dans le cadre des établissements classés au titre des nuisances. Les impacts, réduits, sont résumés ci-après ; ils figurent dans l'étude d'impact jointe au permis de construire.

Article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme

Les parcelles proposées bordent une voie classée à grande circulation, l'article L 111-1- 4 du Code de l'Urbanisme s'applique donc.

Cet article a été créé par la loi du 2 Février 1995 dite loi Barnier, pour lutter contre la dégradation du paysage, aux abords des villages, aux entrées de ville et près des nœuds routiers en campagne.
Il stipule qu' «*en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de ... 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.* »
Cependant, *« Le plan local d'urbanisme ... peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages»*. La Loi incite ainsi les collectivités à réfléchir et à organiser le développement urbain.

En 1998, un projet urbain avait déjà établi des règles spécifiques pour la zone d'activités de la Bourdine. En l'absence de projet pour les parcelles considérées, il portait, au Nord de la RD 927, le recul des constructions à 43 mètres de l'axe de la voie en se basant sur l'implantation de la seule construction existante.
Cette zone non-aedificandi de 43 m est jugée trop importante pour le projet de ferme photovoltaïque. La présente modification du PLU a donc pour objet de réduire cette marge, en fonction des spécificités du site.

Les prescriptions du nouveau projet urbain, comme celles de celui de 1998, seront inscrites au règlement écrit et graphique du PLU

1 - Présentation du projet et analyse du site

Présentation du projet

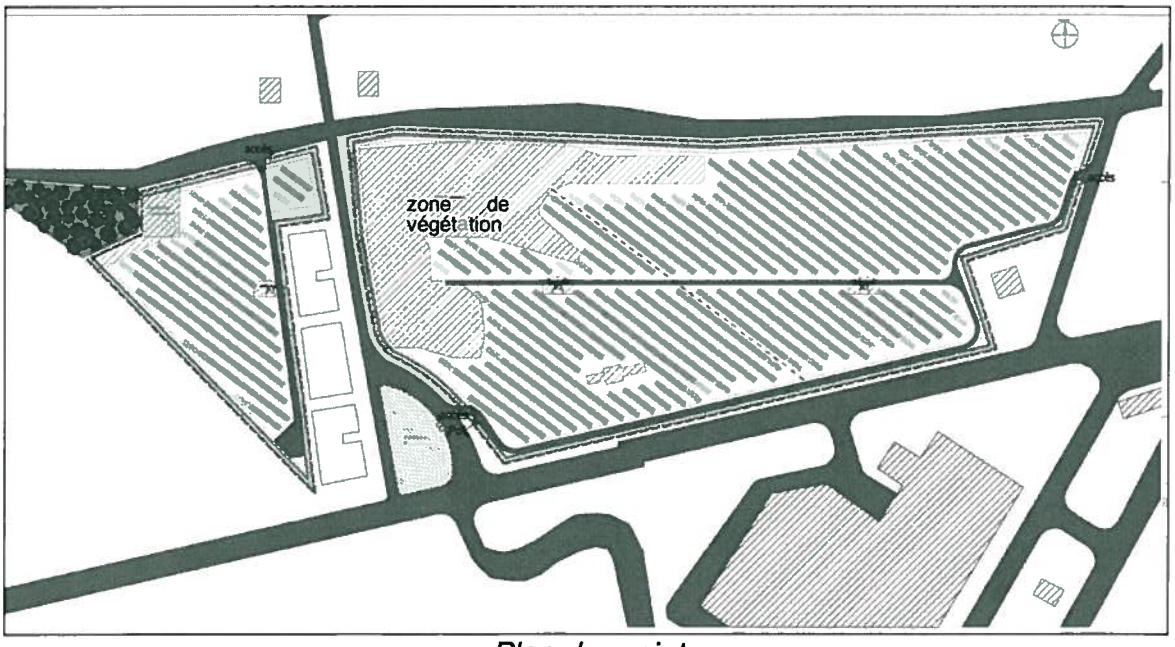
Le projet occupera 7 hectares et produira 3 GWh sur l'année avec une puissance de 2,7 MWc.

Une partie du terrain pressenti sera laissée en végétation car l'étude faune-flore nécessaire à l'étude d'impact a démontré la présence des plantes protégées dans ce secteur (orchidées). Le porteur de projet devra l'entretenir : deux fauches par an pour éviter que le milieu ne s'embroussaille.
Ainsi le projet est une action en faveur du développement durable, grâce non seulement à la production d'énergie renouvelable, mais également au maintien d'un milieu naturel intéressant et à la conservation de la qualité des eaux souterraines dans un secteur à dominance karstique.

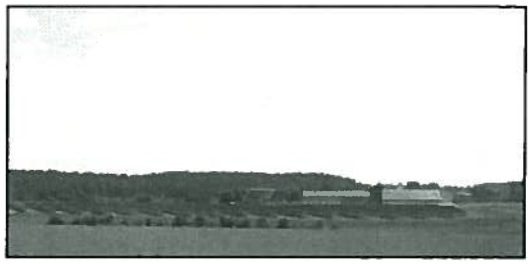
Un petit triangle au Nord-Ouest sera conservé en boisement, car il comprend de beaux arbres et jouxte un grand massif boisé. Le reste du terrain ne nécessite pas d'autorisation de défrichement.

Le projet ne nécessite pas de dossier loi sur l'eau, car la surface imperméabilisée est inférieure à 60 m2 sur un total de 85 000 m2, donc négligeable (moins de 0,07% du site).
Les bâtiments sont des petits transformateurs bas : 10 m2 de surface, 2,5 m de haut.
Les pistes intérieures sont en matériaux compactés ou en herbe.

Le projet se raccordera directement, et par l'intermédiaire d'un câble souterrain, sur une ligne 20 000 volts qui se situe en bordure du site.

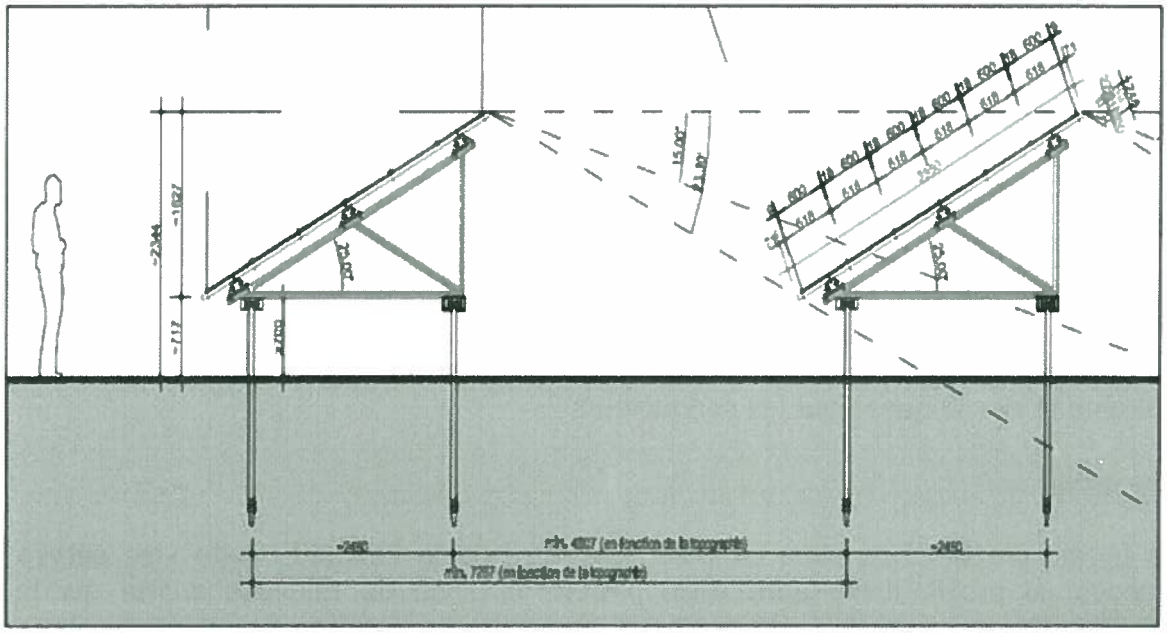


Plan du projet



Photos de près et de loin d'un projet de même type

Le projet se compose d'environ 390 modules photovoltaïques, d'environ 3,3 m x 3,3 m, placés sur des supports métalliques. Ceux-ci sont enfoncés à 1 mètre de profondeur.



Coupe des panneaux

La partie basse des modules se situe à environ 0,7 mètre, la partie haute à 2,3 mètres. Leur inclinaison est de 25°.
De technologie dite « couche mince », ils se composent :

- du semi conducteur qui transforme l'énergie du rayonnement solaire en énergie électrique (combinaison d'éléments recyclables),
- d'une couche de silicium, placée de part et d'autre du semi-conducteur, qui joue le rôle d'électrode et permet de véhiculer l'énergie électrique,
- d'un matériau adhésif qui garantit le maintien des composantes internes du module,
- de deux couches de verre qui encapsulent le dispositif.

Les lignes de modules auront un angle d'environ 37° par rapport à la RD 927.

Analyse du site

Comment se situe le terrain au regard des critères cités par l'article L 114-1-4 de Code de l'urbanisme : nuisances, sécurité, qualité architecturale, qualité de l'urbanisme et des paysages ? Quelles mesures prendre pour le rendre compatible avec leur prise en compte ?

Nuisances

Le projet ne présente pas de nuisances avérées :
- pas de bruit,
- pas de risque de pollution : ni des sols, ni de l'air,
- très peu de modifications du ruissellement des eaux : sous les modules, le couvert végétal demeure et peut absorber les eaux de pluie.

Par ailleurs, le projet n'entraînera pas de pollution visuelle par affichage de panneaux publicitaires ou d'enseignes (l'impact paysager est examiné ci-après).

Sécurité

· Par rapport à la RD 927

La RD 927 est une voie sur laquelle circulent de nombreux véhicules. Le projet entraîne t'il des risques pour les conducteurs ?

Les accès

Le terrain pressenti se situe de part de d'autre de la RD 30d. Cette voie servira d'accès au projet. Il n'y aura donc pas de création de nouvelle entrée sur la RD 927. Cet accès a déjà été aménagé pour l'entrée de la partie urbanisée de la zone industrielle au Sud de la RD 927.

Par ailleurs, ce projet n'induit qu'une circulation limitée, car pour la gestion du site, seulement 2 ou 3 visites par mois sont nécessaires.

L'éblouissement des conducteurs

L'éblouissement des conducteurs constitue la principale crainte du public par rapport à ce type de projet. Pourtant, les matériaux utilisés pour les modules ont été étudiés de façon à transmettre le plus possible les rayonnements et produire l'énergie avec le meilleur rendement. La conception tend donc à limiter au mieux le phénomène de réfraction (ou réflexion).
Ainsi aujourd'hui l'énergie lumineuse réfléchie par les panneaux photovoltaïques voisine les 3% de l'irradiation, ce qui est bien plus faible que celle générée par du verre.

· Par rapport à l'aérodrome

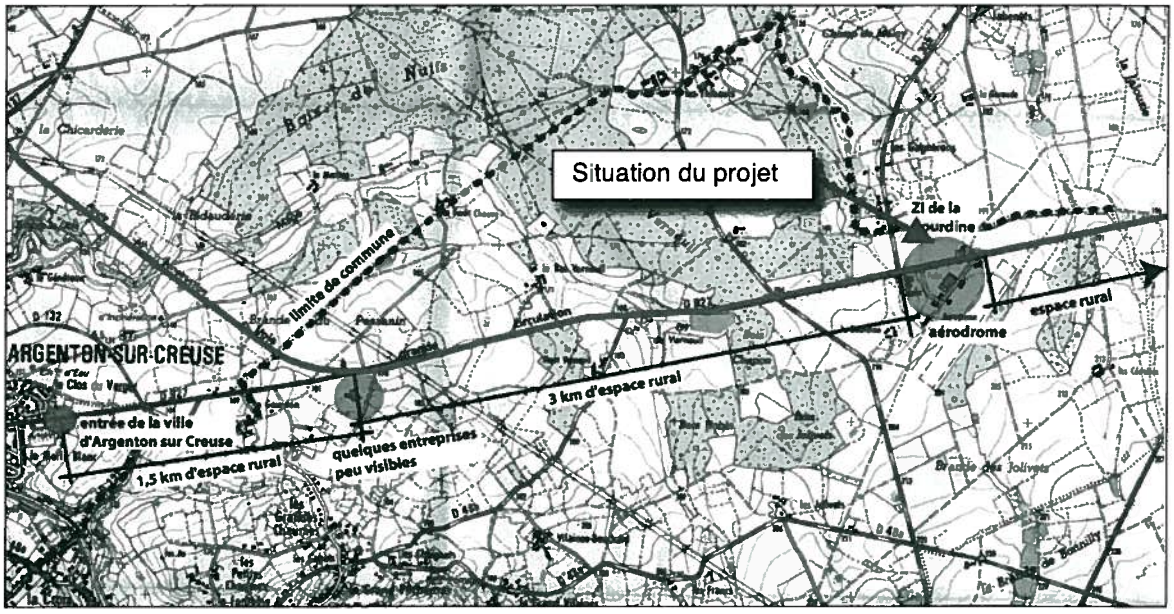
Le terrain choisi se situe non loin de l'aérodrome d'Argenton sur Creuse. Une étude de réverbération a été réalisée et la DGAC (Direction générale de l'Aviation Civile) doit donner son avis.

Qualité architecturale, qualité urbanistique et des paysages

Etant donné la nature du projet, il a eu lieu de parler d'insertion paysagère plutôt que de qualité architecturale et urbanistique.

La perception du site est analysée à partir de la RD 927 et de la RD 30b, routes de desserte du secteur, afin d'envisager la meilleure intégration possible du projet dans son environnement.

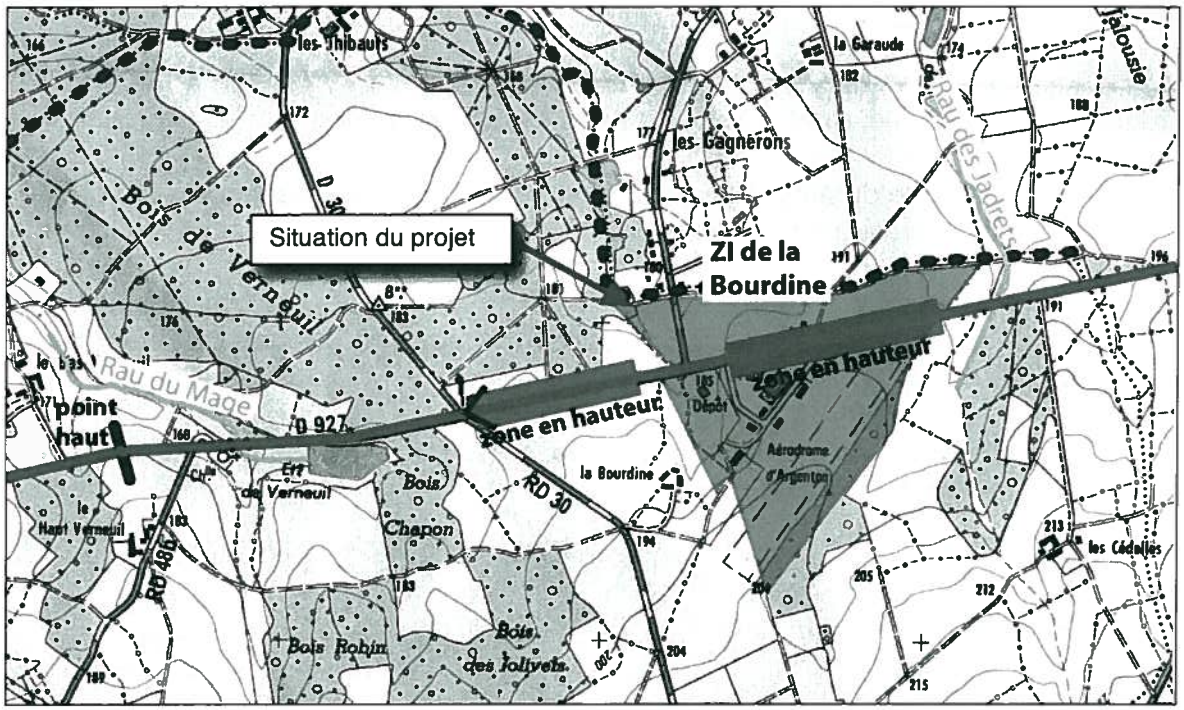
Situé à 4,5 km de l'agglomération, le secteur de la Bourdine est trop lointain pour constituer une entrée de la ville d'Argenton.



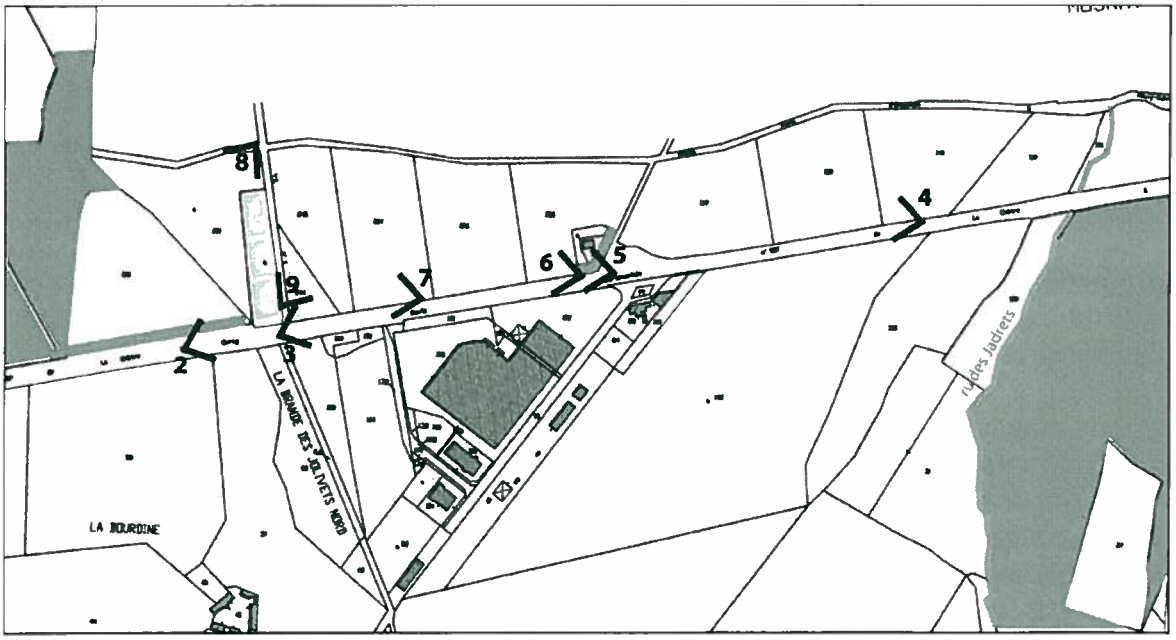
Le périmètre de la zone d'activités s'étend de part et d'autre de la RD 927, mais seule la partie Sud a été construite. Les bâtiments sont imposants et de type industriel très marqué ; les espaces libres ont été peu végétalisés.

La zone d'activités a été créée, dans les années 1970, en pleine nature, à proximité de l'aérodrome. Elle comprend trois entreprises, toutes les trois installations classées pour la protection de l'environnement (ECPE) :
- Indraéro Siren (construction et réparation du matériel aéronautique),
- les établissements Glaudé (traitement de surface),
- S. M. R. B. (centrale d'enrobage fixe).

Le tracé de la RD 927 est une voie rectiligne aux abords du projet, ce qui pourrait engendrer de nombreuses vues sur le terrain. Mais la route présente une succession de côtes, et est bordée en maints endroits par des haies (souvent hautes), et des bois, ce qui limite les perspectives.



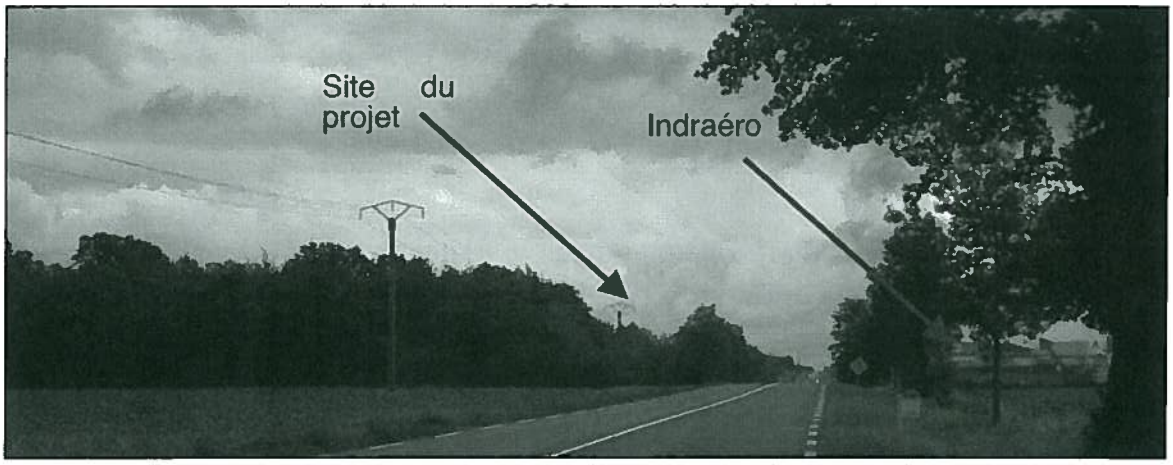
La visibilité du site est analysée ci-après ; elle est illustrée de photos repérées au plan suivant.



• Sens ouest-est, en venant d'Argenton par la RD 927,

L'usager de la route commence à apercevoir les bâtiments d'Indraéro un peu à l'ouest du croisement avec la RD 48b car la route franchit un point haut, mais on ne voit pas l'autre coté de la route (où se trouve le projet), cachée par les bois de Verneuil. Ce bois appartient à un massif boisé soumis à un plan de gestion, qui assure sa préservation
Plus loin, les bâtiments ne sont plus visibles car la route descend dans le vallon du ruisseau du Mage.

Les bâtiments réapparaissent au croisement avec la RD 30 ; le côté gauche de la voie n'est toujours pas perceptible (bois de Verneuil).



1

Depuis le croisement RD 927/RD 30, le bâtiment d'Intraéro se voit à travers la haie, alors que le site est dissimulé par le bois de Verneuil

En fait, il faut arriver quasiment à l'entrée de la ZI pour voir les terrains pressentis pour le projet, car une haie haute succède au bois de Verneuil.

2

Depuis l'entrée ouest de la ZI, le site devient visible au-delà de la haie.

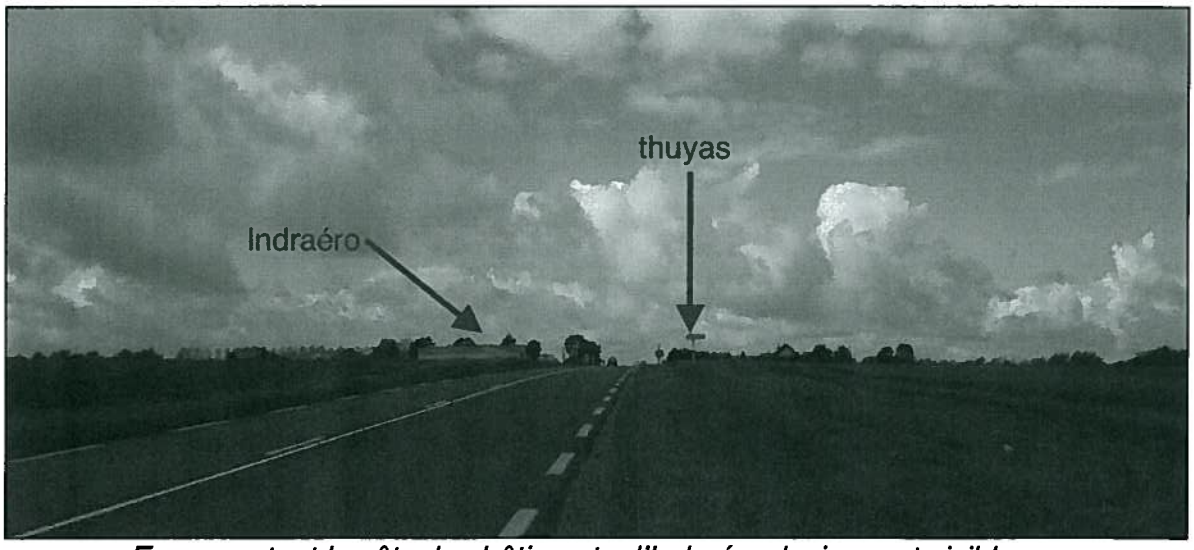
3

Depuis le croisement entre la RD 927 et voie d'accès à la zone d'activités : le terrain est visible.

• Sens est-ouest, en venant de la Châtre

La route est longée par des haies très hautes et touffues. Ces éléments créent des masques vis-à-vis du site pressenti.
Puis la voie descend dans le vallon du ruisseau des Jadrets. Ce n'est qu'en remontant la côte que l'on commence à apercevoir les bâtiments d'Indraéro à gauche de la route. Sur le côté droit, les thuyas qui constituent la clôture de la maison située au Nord de la RD 927, juste avant le site, bloquent les vues vers celui-ci.
Il faut dépasser cette maison pour voir le terrain du projet.

Cette habitation se trouve isolée visuellement du terrain par les arbustes de la friche. Mais il n'y a pas de haie à proprement parlé entre les deux parcelles.



4

En remontant la côte, les bâtiments d'Indraéro deviennent visibles ; le terrain du projet est masqué par les haies de la maison.

5

La haie de thuyas de la maison masque le terrain.

6

Juste après la maison, le terrain du projet, en friche (arbustes).

7

Un peu plus à l'Ouest, la friche est moins haute

En résumé, les parcelles destinées au projet ne sont visibles depuis la RD 927 que lorsqu'on se trouve à leur niveau.

• La RD 30b, perpendiculaire à la RD 927, dessert le terrain du projet, et offre des vues sur lui.

8

Depuis la RD30b, la partie Ouest du terrain

9

Depuis la RD30b, la partie Est du terrain

Cette route dessert aussi plusieurs habitations, qui constituent le hameau des Gagnerons.

Les covisibilités vers le projet sont inexistantes par rapport aux parcelles situées à l'Est de la voie, car une belle haie les borde.

En revanche, les parcelles situées à l'Ouest de la route sont en liaison visuelle avec la maison toute proche.

Vue aérienne du terrain – covisibilité avec une habitation des Gagnerons

2 – Schéma d'aménagement ou « projet urbain »

Le schéma d'aménagement, ou « projet urbain », répond aux objectifs de prise en compte de l'environnement.

L'analyse du terrain a mis en évidence plusieurs contraintes vis-à-vis desquelles il convient de fixer des prescriptions au sein de ce schéma d'aménagement pour le cas particulier d'une centrale photovoltaïque.

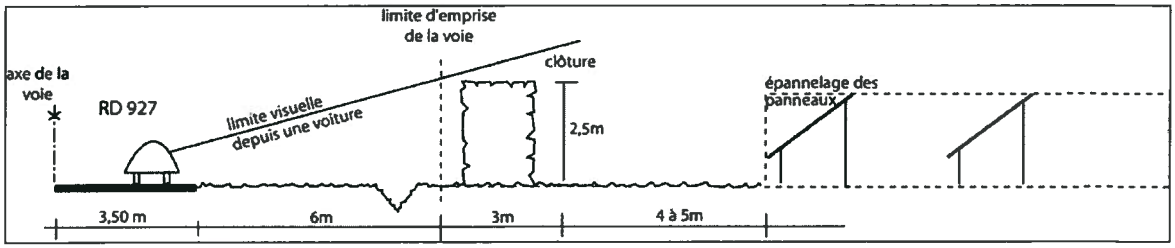
Le long de la RD 927

Par rapport à la RD 927, le terrain se révèle visible uniquement à proximité immédiate.
Pour éviter tout risque d'impact visuel, notamment des risques de perte de vigilance vis-à-vis des usagers de la route, susceptibles d'être distraits par ce type d'équipement (encore peu développé en France), il est proposé une haie tout le long de l'axe routier.

Cette disposition présente l'avantage de maintenir le caractère rural de la partie nord de la RD 923 qui domine actuellement et de participer au maintien de la trame bocagère (intérêt paysager et écologique).

Sous réserve de cette plantation, le recul de 43 m par rapport à l'axe de la route, soit une bande de 33 mètres[1] non aedificandi dans le terrain, s'avère trop important : aucun effet de parois n'est à craindre puisque les modules ne dépassent pas 0,7m en partie basse, et 2,3 m à 2,5 m au point le plus haut.

Ce recul pourrait ainsi être réduit à 7-8 m, comprenant 3 m d'épaisseur de haie, et 4-5 m de passage au pied des panneaux solaires.



Coupe sur la RD 927 en limite Est du terrain : un recul de 8 mètres pour l'implantation des panneaux et un écran végétal de type haie bocagère de 2,5 mètres de haut permettent la dissimulation du projet

[1] 43m – 10m de voie et fossé = 33m

A l'Est du terrain, la vision est limitée par la haie de l'habitation et celle du terrain cultivé voisin. L'enjeu paysager vis-à-vis de la RD 927 est moindre puisque la centrale solaire à cet endroit, est en recul de plus de 65m. L'implantation d'une haie le long du chemin ne s'impose donc pas.

En revanche, il est nécessaire d'isoler visuellement l'habitation, en plantant une haie sur la limite parcellaire.

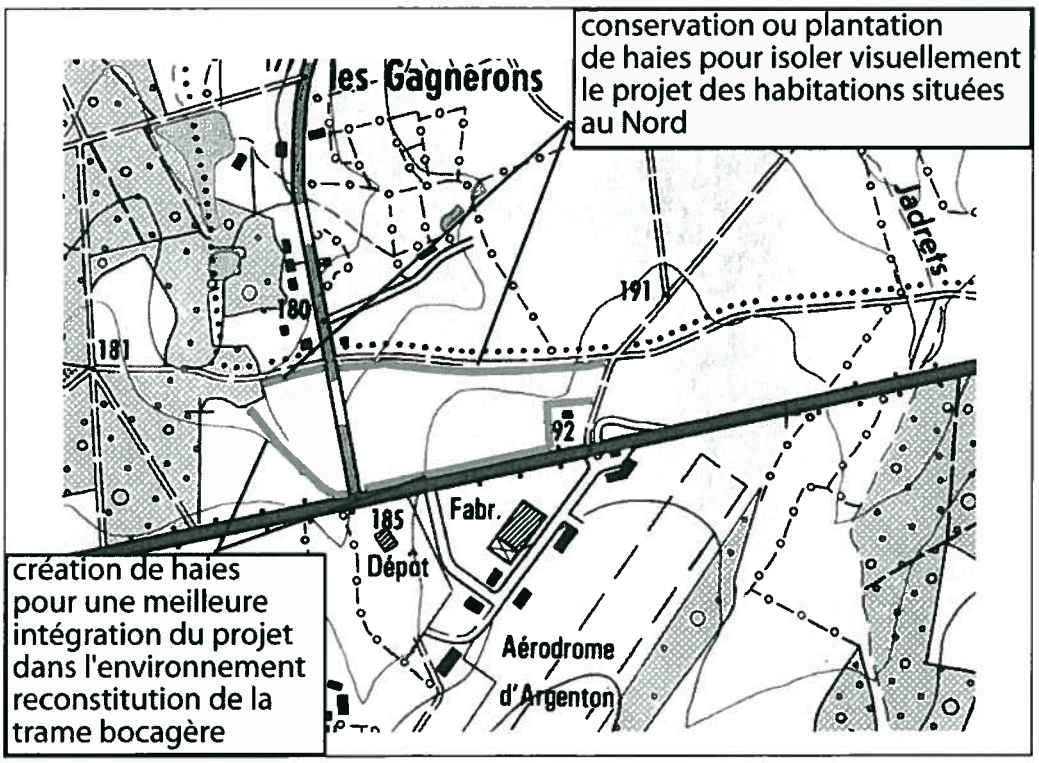
Le long de la RD 30b

Cette voie est une desserte locale, avec peu de trafic et des vitesses de circulation moindres que sur la RD 927. L'impact visuel des panneaux solaires (risques de réfléchissement résiduel et de perte d'attention au volant) est donc moindre.
Le long de cette voie, une transparence pourrait être conservée vers la centrale solaire. Une haie permettra d'augmenter les couloirs écologiques (cf. ci-après).
Au niveau des accès au site, une largeur de 5 mètres environ sans haie permettra de répondre à l'intérêt et à la curiosité du public.

En limite nord des parcelles

La haie existante en partie nord du terrain à l'est de la RD30b présente une bonne qualité paysagère et écologique. Il est donc important de la conserver en l'état.

A l'ouest de la RD 30b, il convient de planter une haie de même qualité (haie bocagère composée d'espèces autochtones), afin de constituer un masque visuel vis-à-vis de l'habitation proche.



Conservation ou création d'écrans végétaux de type haie bocagère en périphérie du projet.

Il est à noter que les haies de type bocager permettent le maintien de corridors écologiques. : passage et nourrissage de la faune. Pour que la clôture en grillage qui les double ne fasse pas obstacle au déplacement des petits animaux, ses mailles près du sol seront plus larges.
Situées sur la propriété du porteur de projet, elles seront plantées et entretenues par lui.

Accès

Pour des raisons de sécurité routière, les accès directs sur la RD 927 ne sont plus autorisés. Le site est raccordé à la RD 30b, qui, elle, sort sur la RD 927. L'accès secondaire à l'Est du projet pourra également déboucher sur la RD 30b par l'intermédiaire du chemin rural d'Argenton à Neuvy Saint Sépulcre.

Schéma d'aménagement

Dans le cas particulier de la réalisation d'une centrale photovoltaïque, avec épannelage maximum à 2,5m de haut par rapport au sol, le schéma d'orientation d'aménagement qui figure à l'annexe 4 du PLU (page 6a) est modifié de la façon suivante :

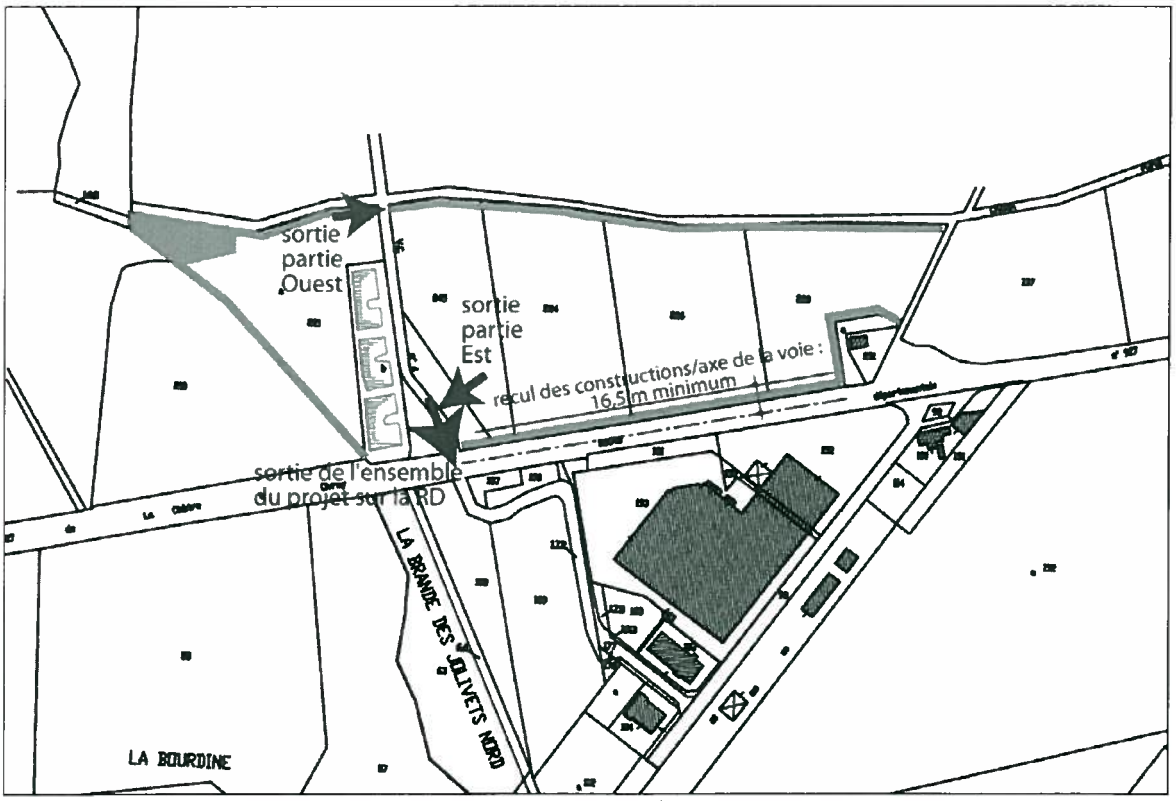


Schéma d'aménagement, dans le cadre d'un projet de centrale photovoltaïque avec épannelage maximum à 2,5m.

3 - Traduction réglementaire

• Le règlement de la zone UY est modifié comme suit :

ARTICLE UY6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

AVANT

- En bordure de la RD 927, toutes les constructions doivent s'aligner à égale distance de l'axe de la voie en observant les reculs suivants :

  Secteur de La Bourdine
  . 43 mètres sur la zone de la Bourdine au Nord de la RD
  . 35 mètres au Sud de la RD

  Secteur des Pessanins
  . 35 m par rapport à l'axe de la RD 927 pour les logements
  . 25 m pour les autres bâtiments,

APRES

- En bordure de la RD 927, toutes les constructions doivent s'aligner à égale distance de l'axe de la voie en observant les reculs suivants :

  Secteur de La Bourdine

  Pour le secteur ayant fait l'objet d'une étude permettant de lever l'inconstructibilité résultant de l'application de l'article L11-1-4 :
  • au Sud de la RD : 35 mètres,
  • au Nord de la RD : 43 mètres,

  Dans le cas de centrales photovoltaïques ayant un épannelage inférieur à 2,5 m :
  - les panneaux pourront être implantés, à l'alignement ou non, avec un recul ne pouvant être inférieur à 16,5 m,
  - les clôtures, les espaces végétalisés (haie bocagère...) et les dessertes internes pourront être réalisés avec un recul ne pouvant être inférieur à 8,5 m.

  Pour le secteur n'ayant pas fait l'objet d'une étude permettant de lever l'inconstructibilité résultant de l'application de l'article L11-1-4 :
  Le recul ne pourra être inférieur à 75 mètres.

  Secteur des Pessanins
  . 35 m par rapport à l'axe de la RD 927 pour les logements
  . 25 m pour les autres bâtiments.

ARTICLE UY13 - Espaces libres et plantations

AVANT

Les espaces libres intérieurs et notamment les marges de reculement doivent, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces verts comportant des arbres de haute tige. Toutes emprises de terrain et les marges non utilisées pour l'évolution des véhicules, les dépôts et les extensions futures, devront être traitées en espaces verts. Les aires de stationnement devront s'intégrer à leur environnement, notamment par des plantations d'accompagnement.
Dans la mesure du possible, les aires de grande surface seront recoupées de haies.

Les essences utilisées, tant pour les plantations que pour les haies vives, seront choisies en majorité parmi les espèces locales ...

Les espaces libres, plantations, voies et aires intérieures, clôtures... devront être régulièrement entretenus.

Dans la zone de la Bourdine, les parcelles ne seront constructibles que si leur limite arrière (le long du Chemin Rural d'Argenton à Neuvy) est plantée d'un alignement de peupliers.

Dans la zone des Pessanins, les constructions ne pourront être édifiées que derrière un alignement d'arbres de haute tige en bordure de la voie de desserte.

APRES

Les espaces libres intérieurs et notamment les marges de reculement doivent, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces verts comportant des arbres de haute tige. Toutes emprises de terrain et les marges non utilisées pour l'évolution des véhicules, les dépôts et les extensions futures, devront être traitées en espaces verts. Les aires de stationnement devront s'intégrer à leur environnement, notamment par des plantations d'accompagnement.
Dans la mesure du possible, les aires de grande surface seront recoupées de haies.

Les essences utilisées, tant pour les plantations que pour les haies vives, seront choisies en majorité parmi les espèces locales ...

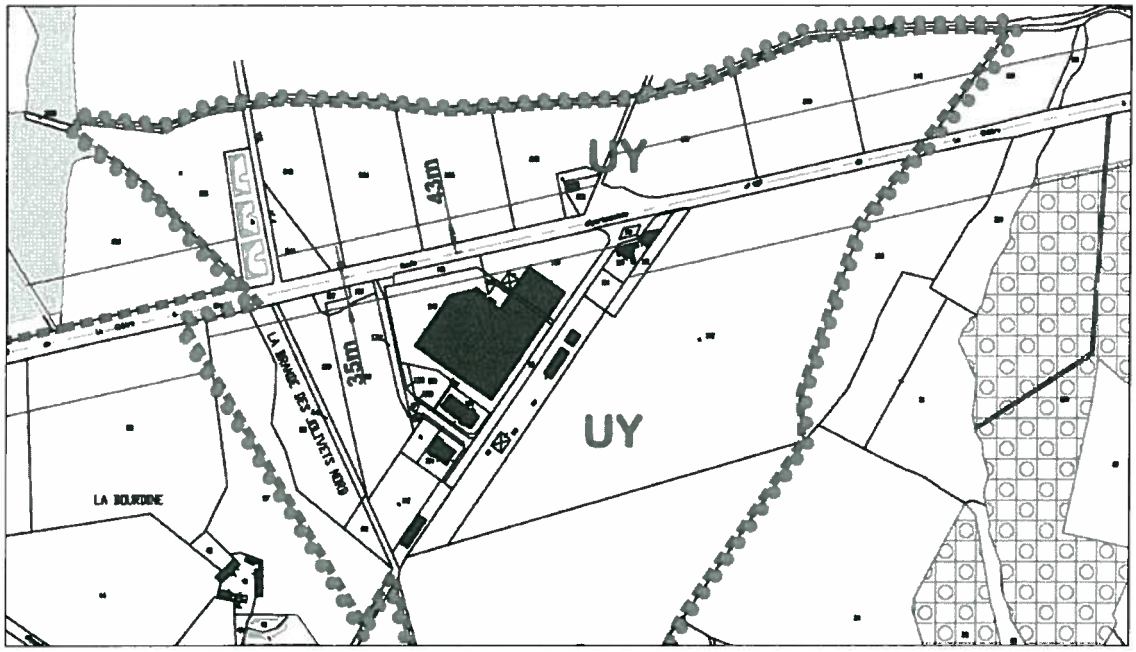
Les espaces libres, plantations, voies et aires intérieures, clôtures... devront être régulièrement entretenus.

Dans la zone de la Bourdine, les haies bocagères au nord (le long du Chemin Rural d'Argenton à Neuvy) seront maintenues ou reconstituées.
Le long de la RD 927, un écran végétal de type haie bocagère sera réalisé. Sa hauteur sera de 2,5 m minimum.

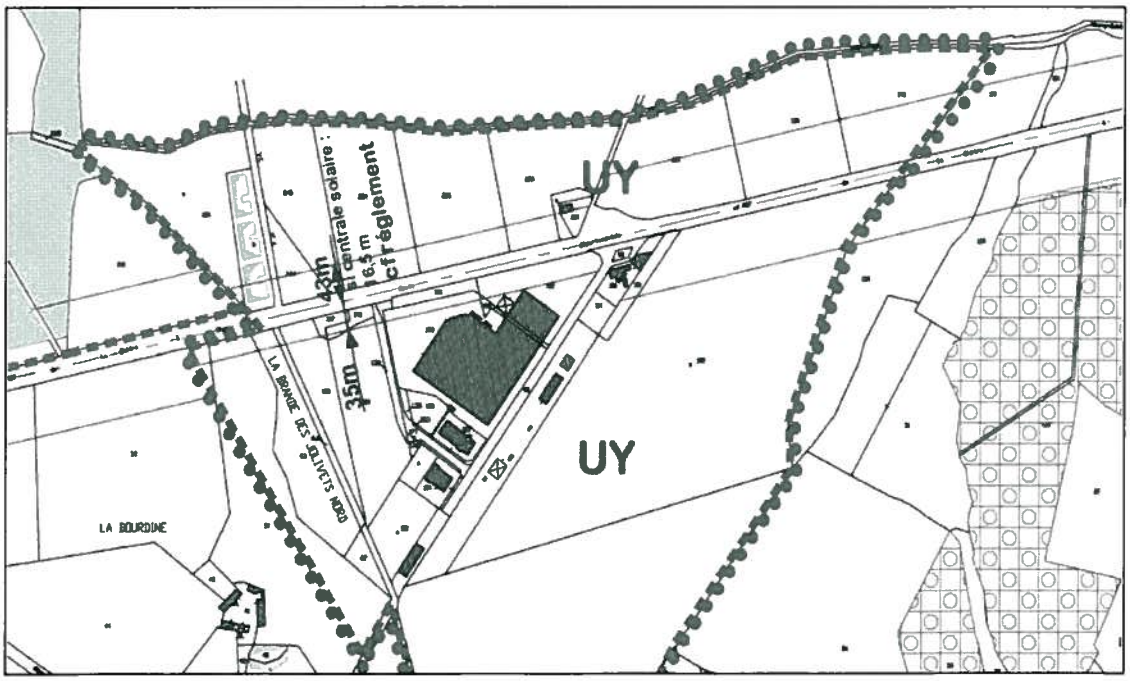
Dans la zone des Pessanins, les constructions ne pourront être édifiées que derrière un alignement d'arbres de haute tige en bordure de la voie de desserte.

• Le plan de zonage est modifié comme suit :

AVANT



APRES



AMURE S.A.R.L.
Urbanisme, environnement et paysage
38 rue Dunois
75647 Paris cedex 13

Tel: 01.53.79.14.54
Email : amure.sarl@wanadoo.fr

COMMUNE DU PECHEREAU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé
A la DCM du
30 septembre 2010
Le Maire,

MAIRIE DE LE PÊCHEREAU 36200

REVISION SIMPLIFIEE
approuvée le 30/09/2010

Notice explicative et modifications suite à enquête publique

Commune du Pêchereau
Département de l'Indre

Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Notice explicative

Par une délibération en date du 5 Février 2009, le conseil municipal du Pêchereau a décidé de procéder à une révision simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 4 Février 2006 et mis à jour le 6 Août 2006 (institution de Droit de Préemption Urbain).

La procédure spécifique de révision simplifiée a été introduite par la loi Urbanisme et Habitat. Elle est définie par l'alinéa de l'article L123-13 du code de l'Urbanisme
Elle peut être uniquement mise en œuvre pour :
- « la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune,
- un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance ».

L'évolution proposée par la commune du Pêchereau par le biais de cette procédure de révision simplifiée du PLU doit permettre la réalisation :
- de plusieurs projets à caractère public ou privé, présentant un intérêt général pour le développement de la commune,
- d'une salle des fêtes.

• Raisons de la révision simplifiée en ce qui concerne l'habitat

Plusieurs motivations guident les élus :
- répondre à un besoin en logements et à une demande de mise sur le marché de terrains constructibles et immédiatement disponibles,
- permettre l'implantation de toute activité, source de revenu pour la commune,
- compléter la structure des équipements, pour offrir aux habitants un cadre de vie de bonne qualité.

Un besoin de la commune

La commune attire les candidats à la construction : entre 1999 et 2008, une moyenne de 10 permis de construire portant sur des logements a été déposée en mairie, ce nombre étant monté jusqu'à 16 en 2008 et 2009.
Les demandes de terrain sont constantes, car le Pêchereau attire les candidats au logement pour son environnement agréable et sa situation à proximité d'Argenton sur Creuse et de l'autoroute A 20 .

Cependant, il est prévu dans les années à venir une baisse de l'effectif des écoles ; or, la commune a investi il y a peu en cette matière : construction d'une nouvelle école primaire. De nouveaux habitants sont nécessaires pour maintenir les classes existantes.

Des zones AU en cours d'aménagement ou dont la maîtrise foncière n'est pas possible

Des secteurs sont classés en AU (zone à urbaniser) dans le PLU en vigueur.

Deux sont en cours d'aménagement au Nord du bourg :

- sur la zone AU du Champs des Plantes, 8 logements sociaux sont en construction en bordure de la RD 48a et une grande partie du reste de la zone est en cours d'acquisition par un promoteur privé qui veut réaliser un lotissement,
- le propriétaire de la zone AU de La Fontaine a commencé sa division parcellaire : 3 pavillons sont en construction en bordure de la rue des Grandes Chaumes, un schéma d'organisation du reste de la zone existe.

Sur Paumule, la zone AU du Champs Blondet est en cours d'acquisition par la communauté de communes, en vue de la création de logements sociaux.

Deux autres zones AU existent dans la partie haute du Pêchereau. Elles sont constituées des parcelles appartenant à plusieurs propriétaires. Elles sont exploitées par des agriculteurs, qui ont plutôt tendance à rechercher de nouvelles terres qu'à délaisser celles qu'ils utilisent. La mutation de ces terrains n'est pas prévue dans un avenir prochain.

Il faut également noter que la commune ne possède aucun terrain dans les zones AU du PLU.

• Projets prévus en matière d'habitat

La révision simplifiée porte sur :

• la réalisation d'une zone à urbaniser destinée à de l'habitat, à proximité de la mairie,

• la réalisation d'une zone à urbaniser destinée à de l'habitat de type privé, au Vivier,

• l'inclusion de quelques parcelles située à proximité de la zone urbaine dans celle-ci.

Zone à urbaniser destinée à de l'habitat, à proximité de la mairie

La parcelle 104 est la seule parcelle, propriété de la commune, qui puisse accueillir des habitations. Elle se situe non loin de la mairie, au lieu-dit le Courbat. Elle est actuellement classée en zone A.

Elle convient bien à un projet d'urbanisation, car :

- elle se situe à proximité de l'urbanisation,
- elle est desservie par les réseaux : les canalisations d'eau potable, eaux usées, l'électricité... passent le long du chemin d'accès, le chemin rural du Courbat,
- son relief est peu marqué,
- la ferme située au Nord ne constitue pas une contrainte, car elle n'est plus en activité.

Le chemin rural du Courbat devra être élargi, mais cela ne pose pas de problème, car la surface nécessaire peut être prise sur des terrains appartenant à la commune (parcelles 274 et 104).

Le projet prévu dans la parcelle 104 est un lotissement à la campagne : entre 20 et 30 parcelles de 1200 m2 en moyenne, dans un cadre environnemental agréable, calme, à 500 mètres des écoles et des équipements sportifs, à proximité d'une zone Natura 2000. Il faut également noter, en bordure, l'existence d'un chemin de Compostelle et, à proximité, le départ de nombreux itinéraires de randonnée.

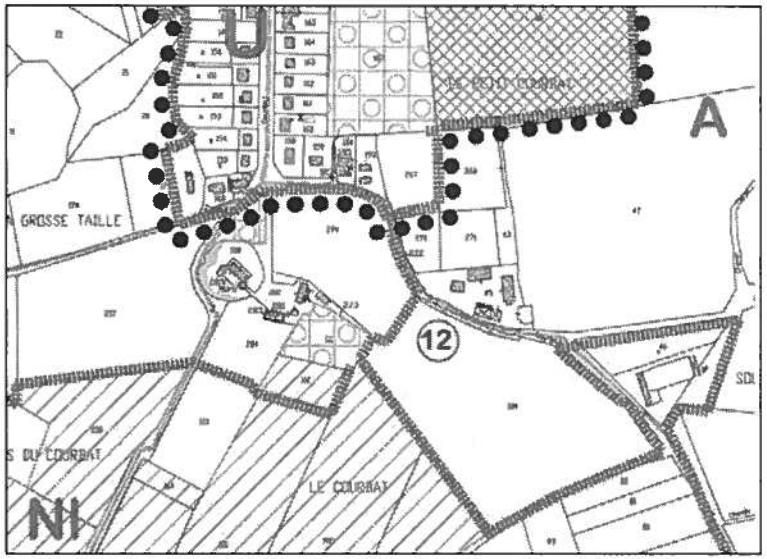
Ce projet est facilement intégrable dans le paysage. Les mouvements de terrain, la végétation font que la parcelle est peu vue de l'extérieur ; en particulier il n'y a pas de co-visibilité avec le château du Courbat. Les haies qui l'entourent devront cependant être conservées ou replantées et des éléments végétaux de type autochtone prévus à l'intérieur du lotissement pour conserver la bonne insertion du projet dans le paysage.

La parcelle 104 ne jouxte pas l'urbanisation existante. Pour la raccrocher à celle-ci, il est prévu la construction des parcelles situées au Nord du chemin rural du Courbat : n°267 à 271.

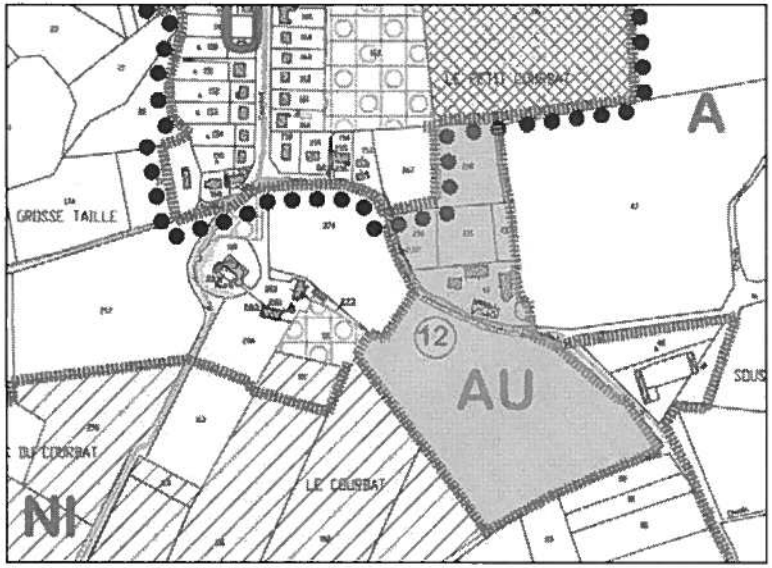
Ce secteur peut accueillir 3 ou 4 maisons individuelles, avec une sortie unique sur le chemin rural du Courbat.
Ce secteur qui fait suite à l'urbanisation existant le long de la rue du Courbat. Il est également peu perceptible de l'extérieur et son aménagement ne pose pas de problème d'insertion dans son environnement.

L'ensemble des parcelles passe en AU. La zone a une surface de 5,5 hectares.

Avant



Après



Zone à urbaniser destinée à de l'habitat privé, au Vivier

La zone se situe, au lieu-dit les Prés du Courbat (parcelle 78), en bordure de la voie communale n°2, qui va de l'avenue du Vivier au centre-bourg en passant devant le château du Courbat. Elle est actuellement en zone Nl (loisirs et tourisme).
Elle est continuité avec l'urbanisation du Vivier.

Ces terrains sont aujourd'hui grevés par un emplacement réservé destiné à l'aménagement du carrefour avec la voie communale n°9. Ce croisement de voies doit être amélioré. Cependant l'emplacement réservé peut être enlevé, car les élus ne souhaitent pas faire un rond-point. La commune est d'ailleurs en train d'acquérir une bande de 3 mètres le long de la voie pour l'aménagement d'un cheminement piétons et cycles, qui doit relier le Vivier au château du Courbat.
Il faut noter que les réseaux électriques et téléphoniques ont été mis en souterrain et que des lampadaires performants ont été installés à ce niveau.

Le projet prévu consiste en la construction d'une dizaine maisons sur parcelle de 1000 à 2000 m2, dans la partie Sud de la parcelle.
Il permettra d'étoffer le hameau du Vivier et de casser dans ce secteur la linéarité de l'urbanisation
Vers le Nord, il ira jusqu'à la zone de loisirs qui doit être aménagée dans les anciennes carrières du lieu-dit les Prés du Courbat, comblant un espace qui sans ce projet pourra rester vide.
Il n'a donc pas d'impact paysager notable.

Les réseaux d'eau potable et d'eaux usées passent le long de la rue du Courbat

Les maisons ne pourront avoir d'accès direct sur la rue du Courbat pour plusieurs raisons :

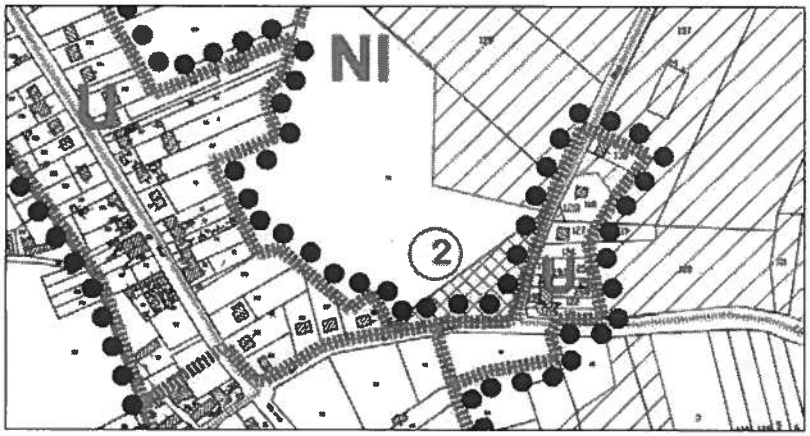
- ne pas continuité l'urbanisation linéaire,
- prendre en compte le fossé qui recueille les eaux pluviales venant du coteau,
- éviter des problèmes de sécurité routière.

La zone devra donc être desservie par une voie interne qui regroupera tous les accès aux constructions.

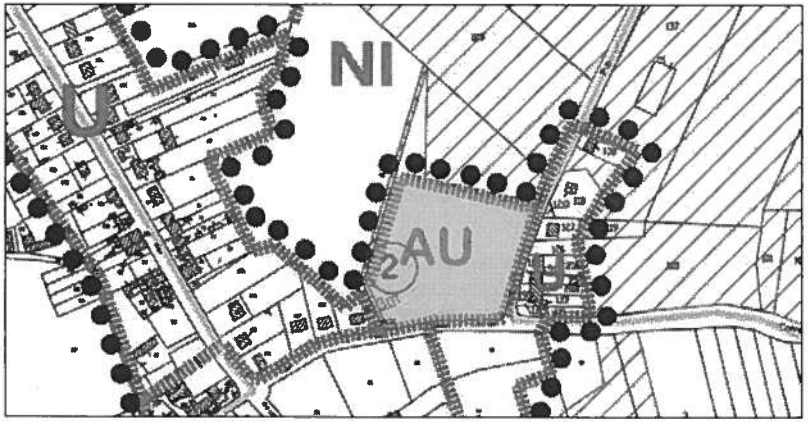
Au Nord-Ouest du terrain sur lequel le projet est prévu, les terres sont humides, car elles recueillent des eaux de ruissellement et le fossé existant n'est pas entretenu. Un emplacement réservé est prévu, pour réaliser un aménagement des eaux pluviales et éviter un accroissement du phénomène.

Une partie de la parcelle 78, soit 1,2 hectare, passe en AU.

Avant



Après

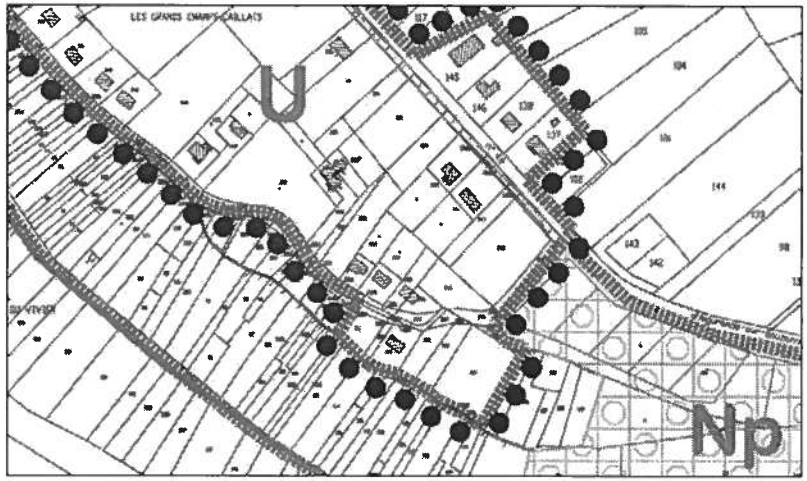


Adaptation des limites des zones U et AU

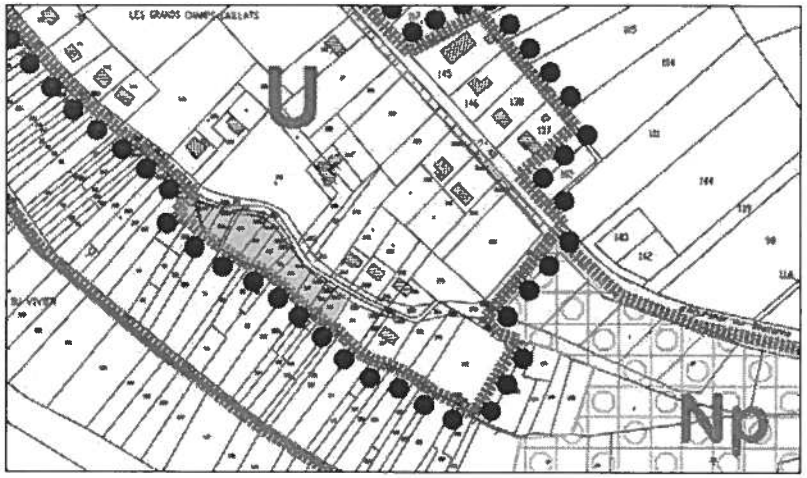
- Chemin des Hauts de Côtes, les parcelles 312 à 334, 336, partie de 333, 335 et 337, au lieu-dit les Cotes du Vivier, passent de Np à U. La surface de l'ensemble est de 4 500 m2.

Il agit de quelques petites parcelles, en continuité avec l'urbanisation existante et desservies par les réseaux d'eau potable, d'eaux usées et d'électricité.

Avant



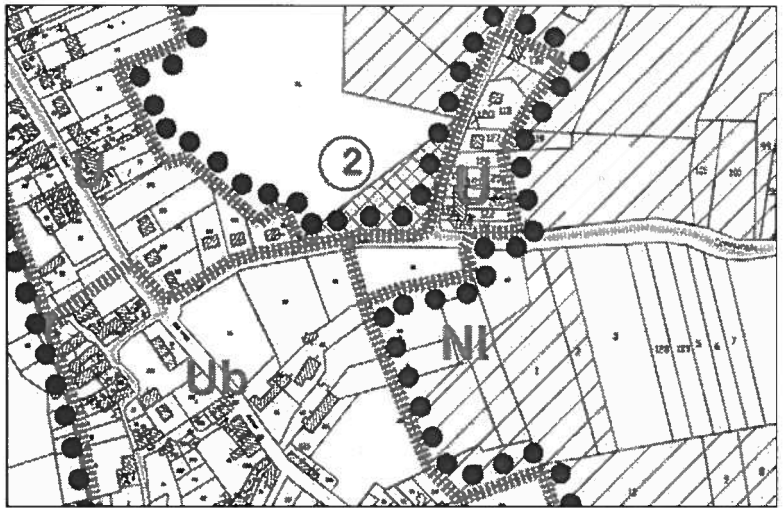
Après



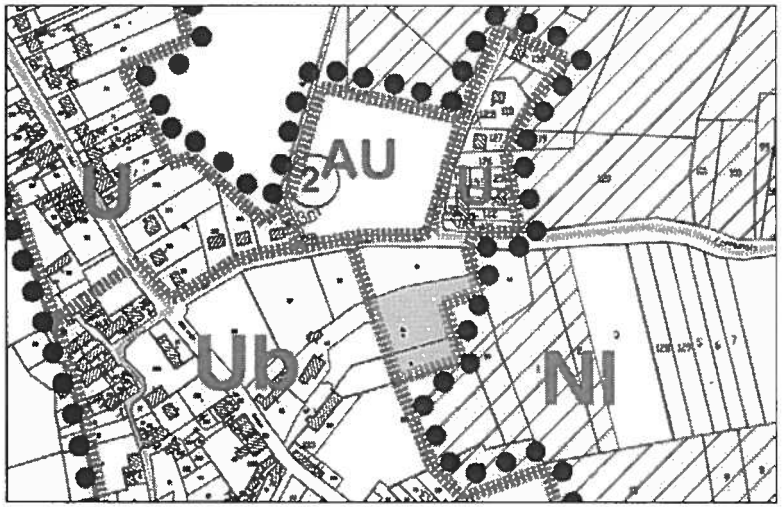
- Au Nord-Ouest du lieu-dit « la Maison Rouge », les parcelles 64 et 67 b passent de Nl en U. La surface totale est de 3 800 m2.

Ces parcelles sont en continuité avec l'urbanisation existante et le projet permet d'étoffer le hameau du Vivier. Les réseaux passent à proximité, le long de la rue du Courbat.

Avant



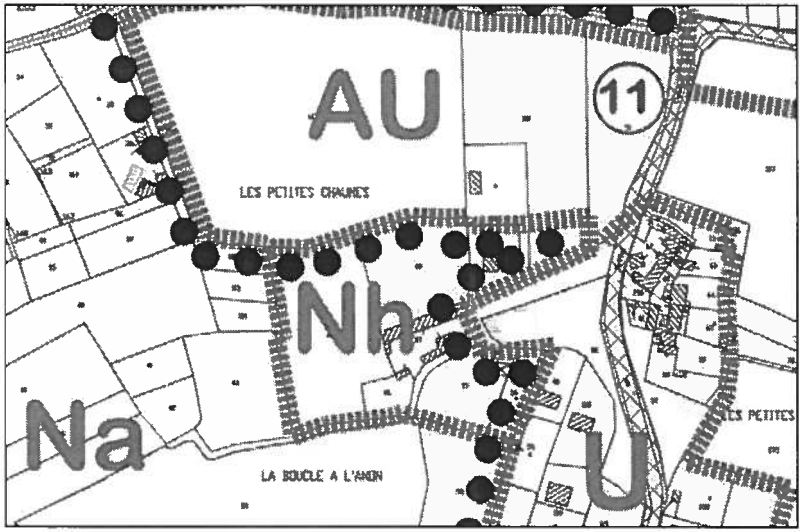
Après



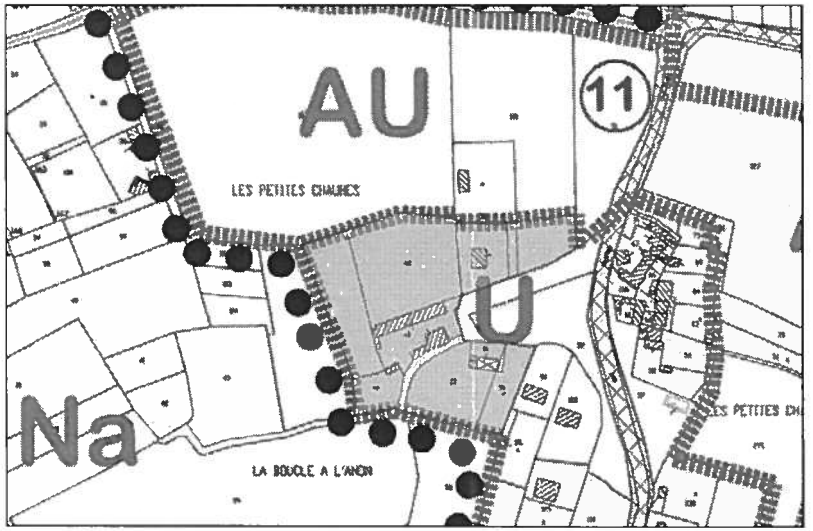
- Au carroir des Petites Chaumes, les parcelles suivantes : partie de 45, 46 à 48, 56,57, 91, partie de 100, 101b passent de Nh à U. La surface totale est de 1,3 hectare.

La construction de quelques maisons permettrait de conforter le hameau des Petites Chaumes qui comprend peu de constructions. Les réseaux d'eau potable et d'eaux usées arrivent jusqu'à la maison existante.

Avant



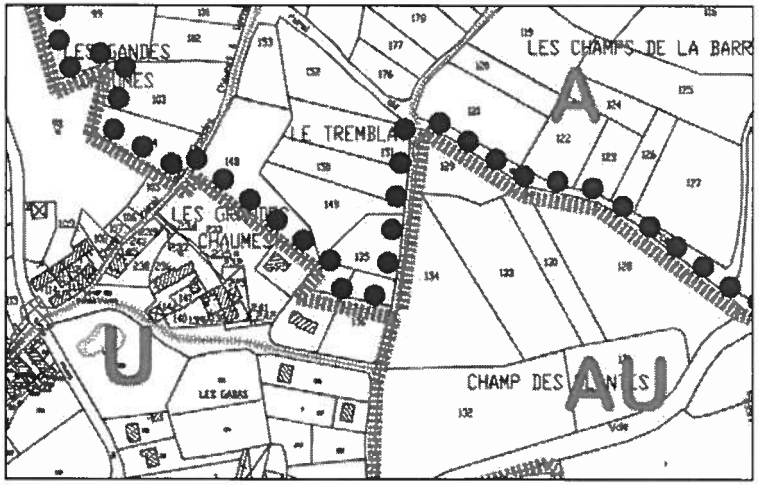
Après



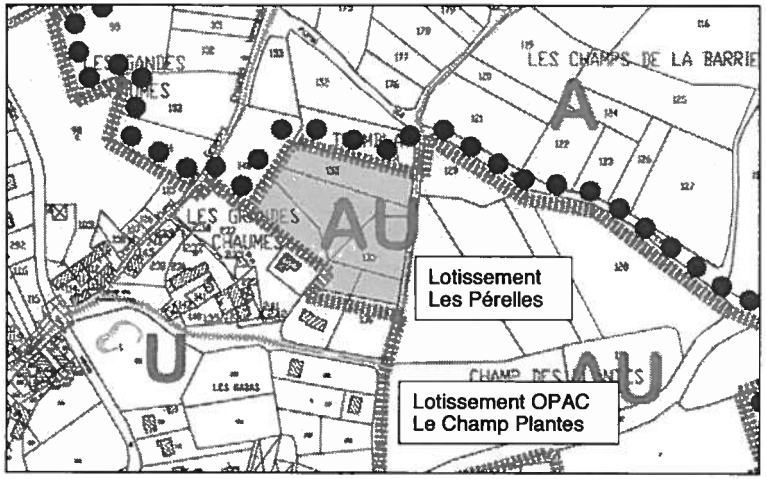
• Au lieu-dit le Tremblay, les parcelles 135, 149 et 150 passent de A en AU. La surface de l'ensemble est de 1,1 hectare.

Ces parcelles, en continuité urbaine avec le hameau des Grandes Chaumes, se situent directement à l'Ouest du lotissement des Pérelles en cours d'étude. Cette opération immobilière compte une vingtaine de parcelles réalisées par un promoteur privé. Les réseaux doivent être prolongés et la voie d'accès élargie (chemin dit des Simeaux) pour desservir ce futur lotissement. Ils arriveront donc à proximité des parcelles 135, 149 et 150 qui pourront alors être construites.

Avant



Après



<u>• Projet de la salle des fêtes</u>

La commune possède un certain nombre d'équipements :
- écoles primaire et maternelle,
- stade,
- salle pour les associations dans l'ancienne gare...

Mais elle ne possède aucune une salle pouvant recevoir plus de 80 personnes.
Le conseil municipal a décidé de remédier à ce manque

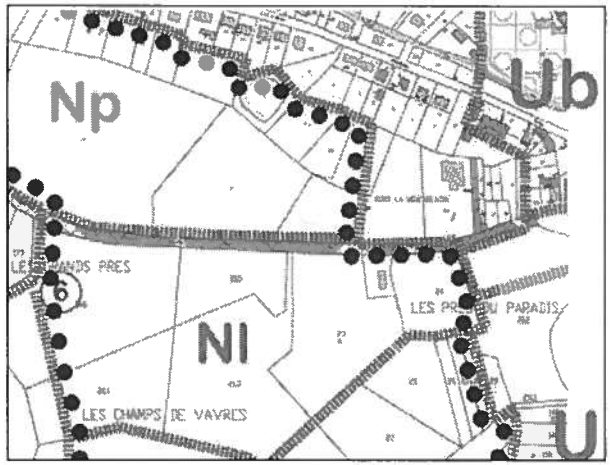
Le projet consiste en l'édification d'un équipement socio-culturel pouvant recevoir jusqu'à 350 personnes, pour des réceptions familiales ou des spectacles. Elle pourrait également être utilisée par les associations, les clubs sportifs, les écoles...
Il est prévu de réaliser un bâtiment à haute qualité environnementale, parfaitement intégrée dans le paysage.

Une situation à proximité des autres équipements a été recherchée. Les parcelles 2, 3a, 4a et 286, au lieu-dit Sous la voie centre, le long du Chemin vert, ont été considérés comme bien adaptées. A l'Est, se trouve la nouvelle école primaire, au Sud le stade. En 2010, sera édifié en face du terrain choisi, en bordure du terrain de football, des vestiaires et une salle de réunion pour les sportifs.

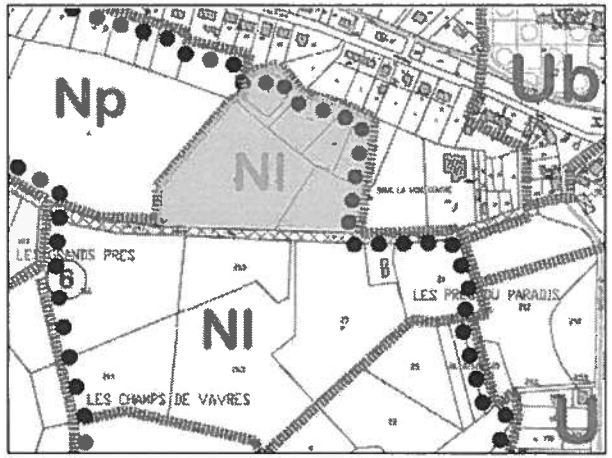
L'aire de stationnement prévue pour la salle des fêtes pourra ainsi être également utilisée par les écoles ou pour les manifestations sportives.

Le terrain prévu, soit 2,5 hectares, doit passer de la zone Np à la zone Nl.

Avant



Après



• Agrandissement de la zone d'activités de la Bourdine

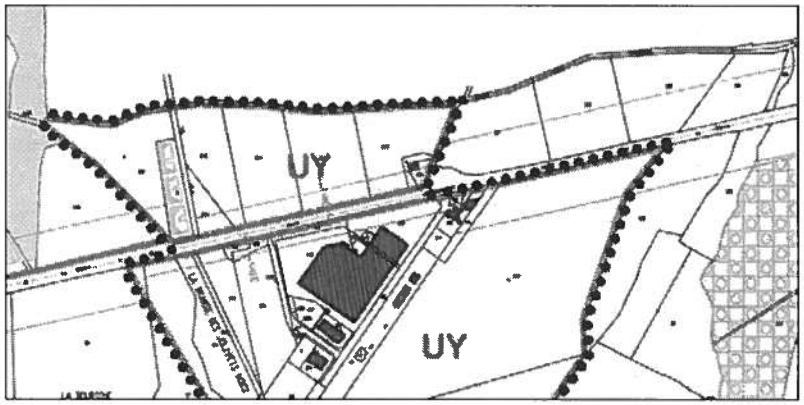
Un projet de ferme photovoltaïque est en cours de négociation sur des terrains communaux classés en zone UY, actuellement en friches (parcelles 221, 226, 228 et 245), situés le long de RD 927. Un certificat d'urbanisme a été demandé et la construction devrait intervenir dans l'année 2010. La présence d'une ligne électrique moyenne tension à proximité immédiate permet d'évacuer l'énergie créée.

Le promoteur souhaite étendre le projet vers l'Est à l'horizon 2011. Or les parcelles sont réservées à l'agriculture.

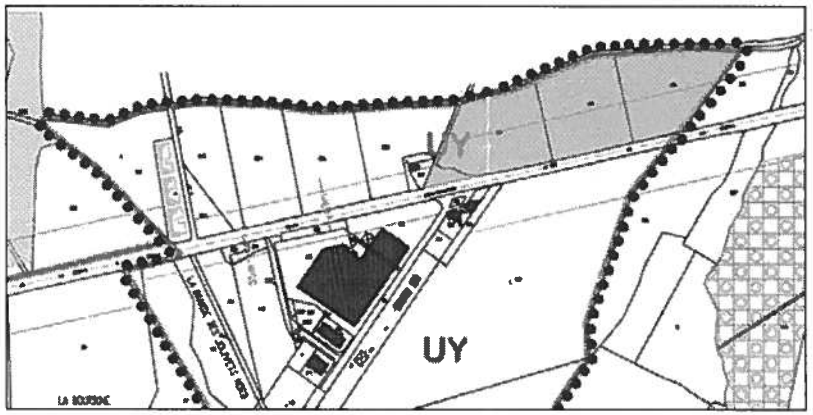
Le réseau d'eau potable passe à proximité.

Les parcelles n° 137, 139 et 140 sont passées de la zone A à la zone UY.

Avant



Après



En plus du plan de zonage dont les modifications ont été explicitées plus haut, deux autres pièces du dossier du PLU sont modifiées.

Modification du règlement de la zone AU

ARTICLE AU3 - Accès et voirie

1°) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage suffisant aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2°) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) et ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les accès individuels sont interdits sur le CD 48 et devront être regroupés sur une sortie unique.

Aucun nouvel accès individuel ne sera autorisé sur le CV n°2 (rue du Courbat).

3°) Les voies publiques doivent avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble et être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Modification de la liste des emplacements réservés

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Agrandissement du cimetière	Commune	43 000 m2
2	Aménagement eaux pluviales	Commune	700 m²
3	Voie de désenclavement de la zone AU de la Fonteneuil	Commune	1 850 m²
4	Emplacement pour passage d'un collecteur EU	Commune	250 m2
5	Contre-allée parallèle au C.D. 48	Commune	2 580 m²
6	Accès à la zone AU de la Fonteneuil	Commune	720 m2
7	Elargissement du Chemin Vert	Commune	14 300 m2
8	Elargissement du Chemin des Trots	Commune	2 000 m²
9	Elargissement du chemin rural dit du Champ Piquet	Commune	3 000 m²
10	Elargissement du chemin rural des Chaumes au Compas	Commune	6 500 m²
11	Elargissement du chemin rural des Petites Chaumes	Commune	4 700 m²
12	Elargissement du chemin rural du Courbat	Commune	1 500 m²
13	Chemin d'accès aux Côtes du Pêchereau	Commune	120 m²

Orientations d'aménagement
sur les lieux-dits le Courbat et les Prés du Courbat

Diagnostic

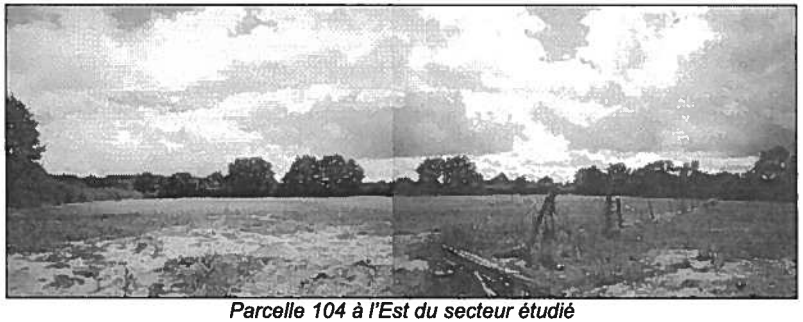
Relief et hydrologie

Le secteur présentait à l'origine une pente douce allant du Sud-Est vers le Nord-Ouest, mais le relief a été fortement modifié par l'extraction, souvent ancienne, de matériaux.

Quatre grandes parcelles ont été creusées dans la partie centrale de la zone étudiée (secteur hachuré sur les schémas). Plusieurs mares profondes et des merlons en sont aujourd'hui le témoignage, alors qu'une végétation dense a envahi une grande partie du secteur.
Cette zone, profondément remaniée, est impropre à la construction.
En revanche,
- la partie Ouest du secteur étudié, située dans la vallée de la Creuse, présente un relief plat,

Parcelle 78 à l'Ouest du secteur étudié

- la partie Est, située au pied du coteau, n'est que légèrement mouvementée : les parcelles 104 et 214 sont légèrement creusées en leur centre.



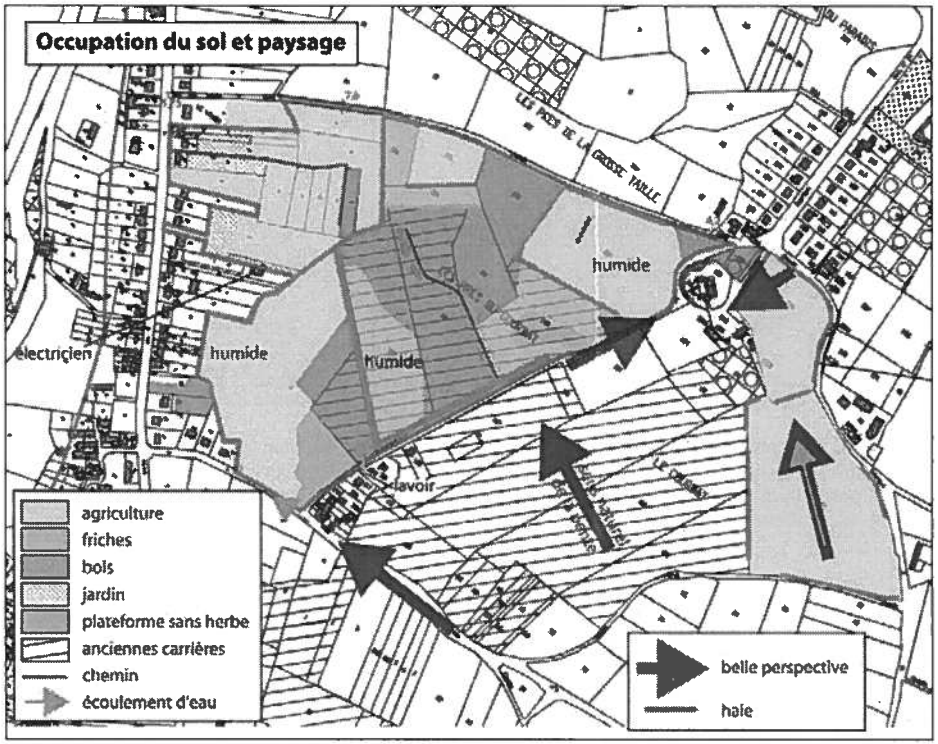
Parcelle 104 à l'Est du secteur étudié

Les eaux de ruissellement sont entraînées vers la partie basse de ces parcelles, puis canalisées vers les douves du château. Elles se dispersent ensuite vers la partie centrale et Ouest de la zone étudiée créant une humidité importante des terrains. D'autres courants d'eau descendent du coteau en empruntant le CV n°9, puis la rue du Courbat (CV n°2) dans sa partie perpendiculaire à l'avenue du Vivier (un profond fossé puis une canalisation les dirigent alors).

En revanche, le lavoir de la Fonteneille, situé le long de la rue du Courbat, est alimenté par une source. Le trop plein s'évacue dans une fosse située de l'autre coté de la voie, vestige de l'exploitation du sous-sol, occupée aujourd'hui par une mare.

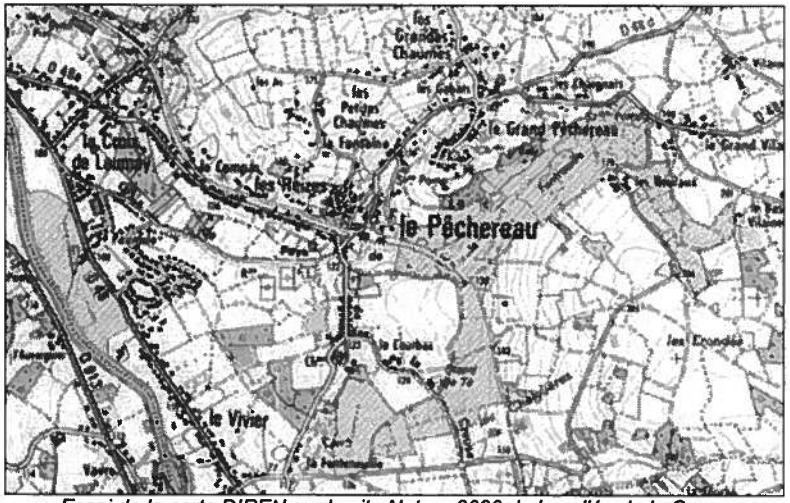
Occupation des sols et milieux naturels

A l'exception de quelques petites parcelles (situées à l'arrière de terrains bordant l'avenue du Vivier et constituant un prolongement des jardins), les terrains sont occupés, sur les pourtours Ouest, Nord et Est, par l'agriculture : îlots de culture de taille modeste.



La partie centrale, qui a fait l'objet de carrières, est aujourd'hui en friches et présente deux types de milieux :
- des taillis dont les arbres sont déjà hauts,
- des terrains humides, recouverts d'herbacées.
Il est reconnu aujourd'hui que ce demier type de milieu a un intérêt capital dans le maintien de la diversité écologique. Il peut contenir des espèces en voie de disparition. Une étude faune-flore est en cours, pour définir l'importance de ce secteur en la matière.

Il faut noter que ce secteur n'appartient pas à la zone Natura 2000 qui couvre une certaine partie du territoire communal, non seulement en bordure de Creuse, mais également le long de la Fontrouille et sur le coteau situé à l'Est du secteur étudié.
Les projets d'aménagement sont limités dans ces secteurs.



Essai de la carte DIREN sur le site Natura 2000 de la vallée de la Creuse

La zone étudiée présente également un certain nombre de haies. Celles-ci sont des milieux naturels importants pour la conservation de l'équilibre écologique : elles permettent le nichage des oiseaux, le passage à couvert et la nourriture des petits mammifères, elles retiennent les terres...

Paysage et patrimoine

Le château du Courbat, « rotule « du secteur étudié, est monument historique. Les petits boisements, situés au Nord, lui servent d'écrin lorsqu'on arrive par la rue du Courbat ; ils constituent un masque visuel vis-à-vis des maisons, implantées plus haut. Ils sont à conserver.

La rue du Courbat, dans sa partie Sud, et la parcelle 274 permettent de belles perspectives sur le château et ses dépendances ; elles ne doivent pas être détruites par la création d'écrans.

Perspective sur le château depuis la rue du Courbat

Perspective à travers la parcelle 274

Les haies, caractéristiques du paysage de bocage, sont également importantes pour le paysage. Elles permettent une meilleure insertion des aménagements urbains. . Elles sont à conserver dans la mesure du possible ou à recréer non loin.

Voirie

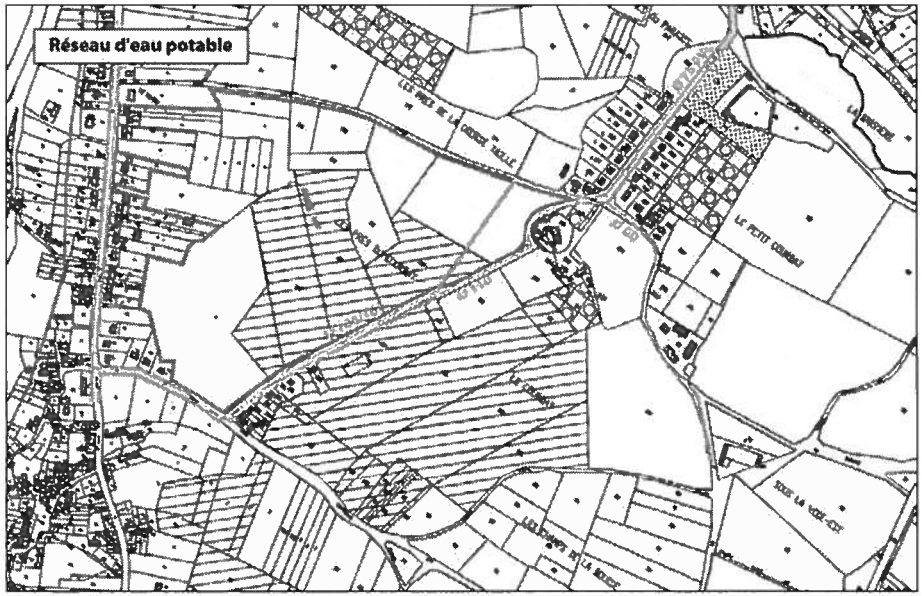
La rue du Courbat (VC n°2) dessert une grande partie du secteur (Ouest et centre). Elle est suffisamment large pour accepter un trafic plus important.
Il faut noter que la commune désire réaliser un aménagement pour les piétons et les cyclistes en bordure de cette voie.

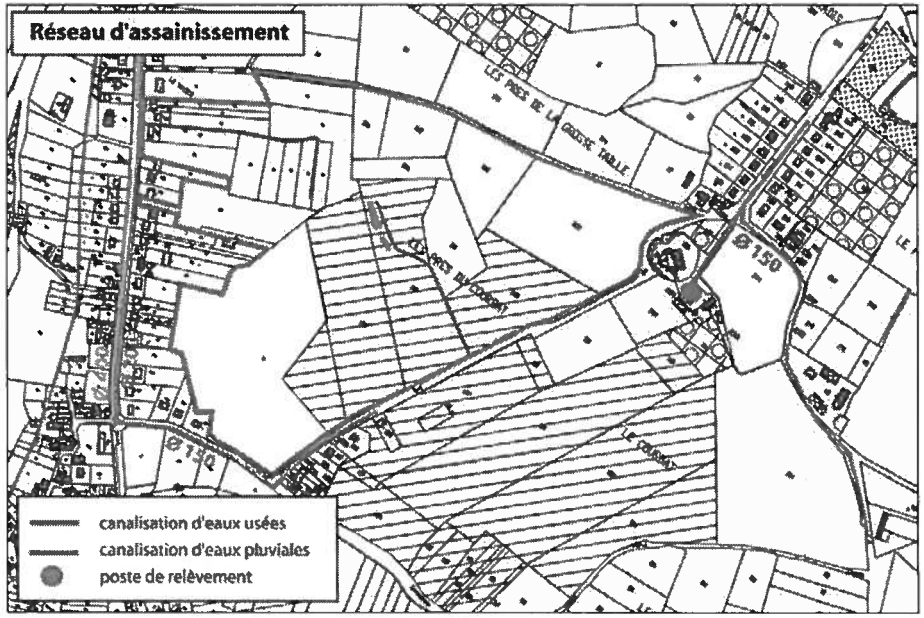
Le chemin rural du Courbat à la Croix Saint Marc, qui dessert aujourd'hui le stand de tir, permettrait d'irriguer la partie Est du secteur étudié. Il doit être élargi et aménagé pour recevoir le trafic engendré par une urbanisation de la parcelle 104.

Réseaux

Le secteur étudié est desservi par les réseaux. Une amélioration du réseau d'eau est nécessaire à l'Est : la canalisation de 60 mm est insuffisante pour desservir une cinquantaine de maisons.

Le problème le plus important réside dans l'écoulement des eaux pluviales (cf. Chapitre relief et hydrologie). Une nouvelle urbanisation entraîne une augmentation des volumes. Une étude hydropique, puis des aménagements sont nécessaires, au préalable, à l'Ouest du secteur étudié, déjà très humide.



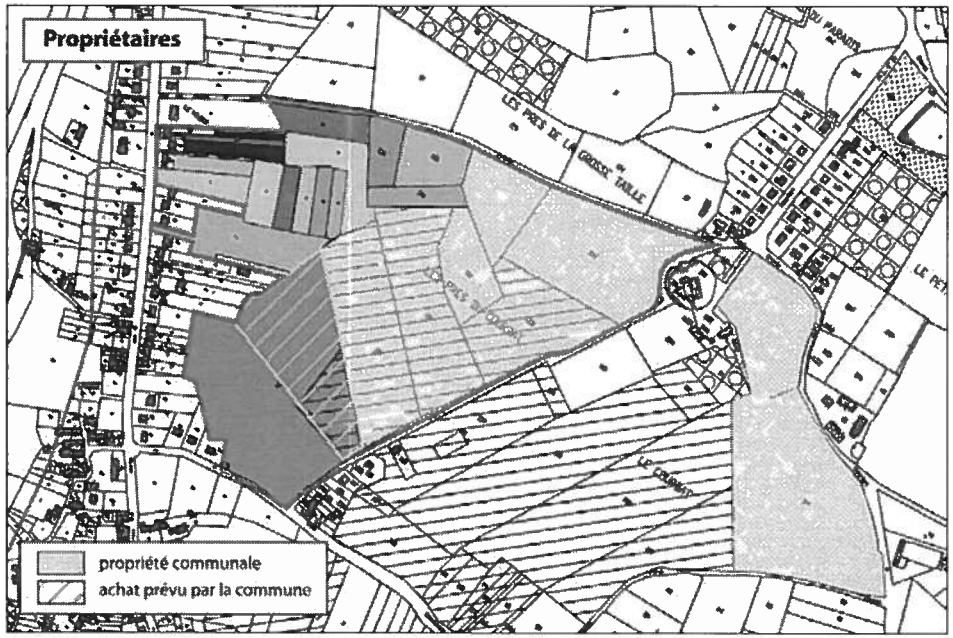


Equipements

Le Pêchereau possède la plupart des équipements nécessaires à une commune de cette importante, en particulier, une école maternelle de 3 classes et une école primaire de 5 classes. Une diminution des effectifs est à craindre dans les années à venir. L'établissement de nouveaux habitants permettrait de les maintenir.

Maîtrise foncière

Une grande partie du secteur étudié (l'Est et le centre) est propriété de la commune, ce qui facilite les projets envisagés.
Un autre propriétaire possède une grande parcelle ; il désire en lotir une partie, la commune veut acquérir le reste.
En revanche, la partie Nord-Ouest est composée d'une quinzaine de petites parcelles, appartenant toutes à des propriétaires différents. Un aménagement cohérent de cette zone ne pourra se faire qu'à plus long terme, en regroupant les unités foncières.

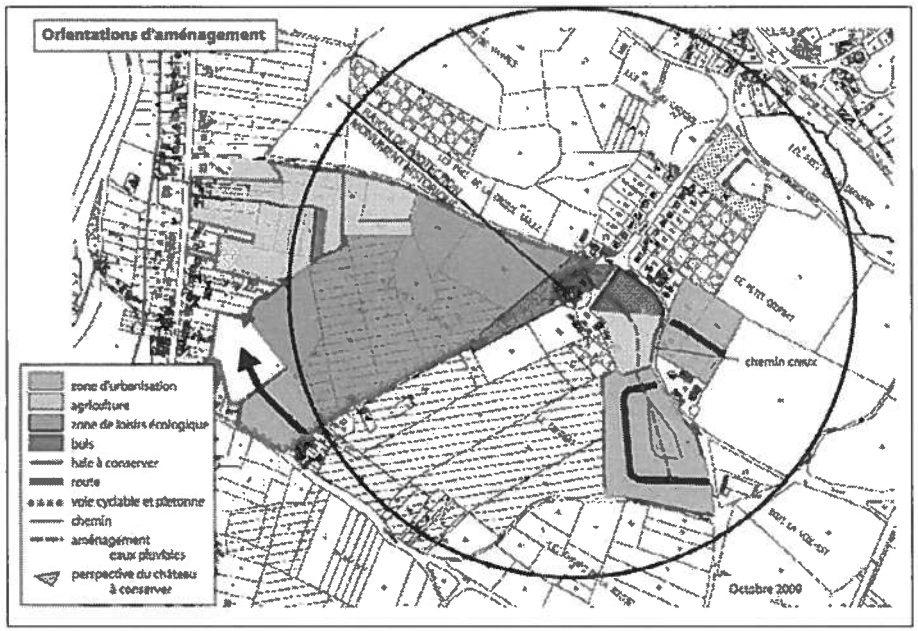


Orientations d'aménagement

La partie centrale de la zone étudiée, qui a été pour une grande partie utilisée, par le passé, en carrière, est prévue en zone de loisirs. Elle devait recevoir un étang pour la pêche, mais ce projet est très compromis, suite à un pré-inventaire faune-flore, laissant apparaître quelques espèces de végétaux assez rares, à une nécessité de déboisement, et surtout aux contraintes de la loi sur l'eau. Ce secteur, très intéressant du point de vue écologique, devrait plutôt être aménagé en zone humide à vocation pédagogique.

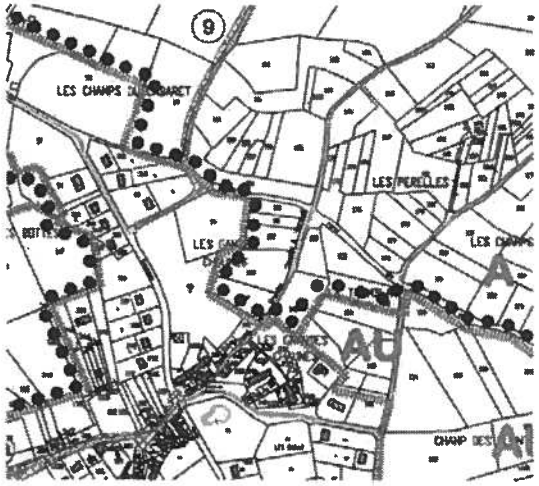
A l'Ouest, la construction de quelques maisons est possible à condition :
- qu'elles soient desservies par une nouvelle voie interne à la parcelle 78 ; celle-ci devra pouvoir être poursuivie, dans l'avenir, vers le Nord ;
- qu'un aménagement des eaux pluviales permette de ne pas augmenter leur volume sur les terrains situés au Nord, déjà très humides.

A l'est, une trentaine d'habitations pourront être construites à terme. La reprise des eaux pluviales doit également être étudiée avec soin et se diriger vers des dispositifs de type développement durable : infiltration et rétention des eaux sur le terrain plutôt que conduite de celles-ci vers l'extérieur. Les haies existant tout autour doivent être conservées et de nouvelles clôtures végétales créées ; des espèces de type autochtone doivent être recherchées.



Modifications
suite à enquête publique

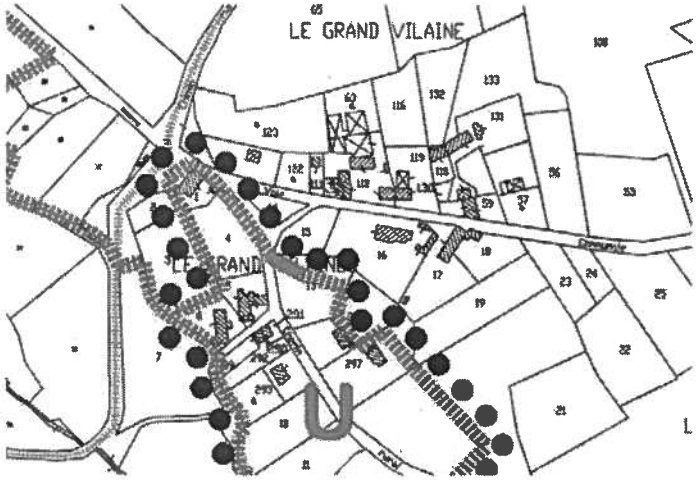
Modification du zonage suite à l'enquète publique



Parcelle 99
Les Grandes Chaumes

Parcelles 62 - 63 au Vivier

Modification du plan de zonage suite à enquète publique et avis de la chambre d'agriculture



Parcelle 13 au Grand Vilaine

AMURE S.A.R.L.
63 rue Blomet
75013 Paris

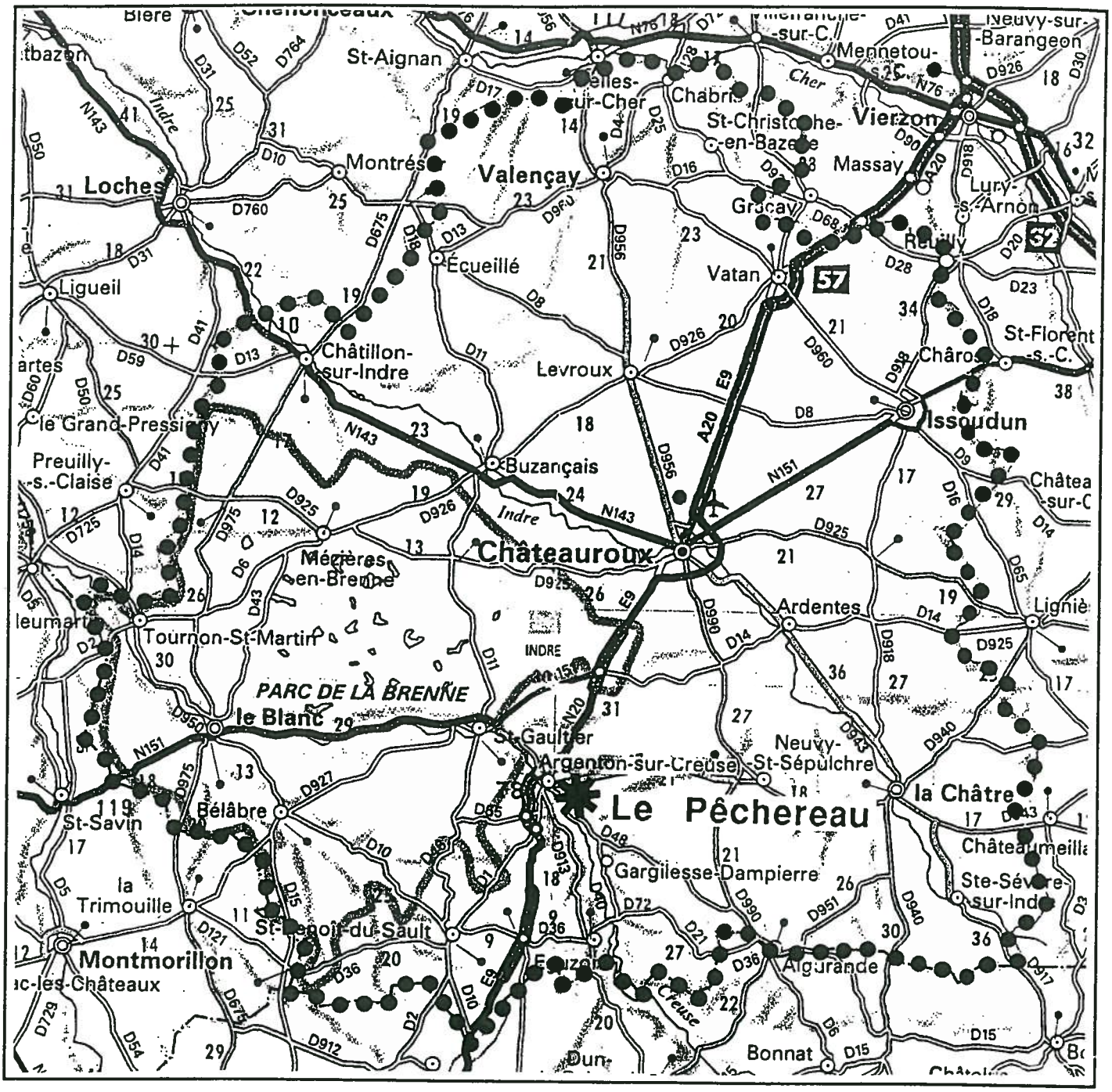
Tel: 01 53 79 14 54
Fax: 01 45 84 98 93
E-mail: amure.sarl@wanadoo.fr

Commune du PECHEREAU

PLAN LOCAL D'URBANISME

1 - Rapport de présentation

2006



Situation de la commune dans le département de l'Indre

SOMMAIRE

Diagnostic économique et démographique et définition des besoins

Analyse socio-économique
Population p. 7
Logements p. 8
Activités et emploi p. 9

Définition des besoins
Population p. 13
Habitat p. 13
Activités p. 14

Etat initial du site, de l'environnement et des paysages

Caractéristiques physiques
Climat p. 17
Relief p. 19
Hydrographie p. 19
Géologie p. 23

Occupation des sols, milieux naturels, paysages et patrimoine
Occupation du sol p. 25
Milieux naturels p. 35
Paysages p. 37
Patrimoine p. 41

Infrastructures et équipements
Voirie p. 43
Transports en commun p. 45
Aérodrome p. 46
Réseaux p. 47
Equipements et commerces p. 47

Documents d'urbanisme, servitudes et contraintes
Documents d'urbanisme p. 49
Servitudes d'utilité publique p. 49
Autres contraintes p. 50

Explication des choix

Contexte législatif p. 55

Explication des choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable p. 55

Explication des choix retenus pour la définition des zones p. 58

Explication des choix retenus pour le règlement p. 65

Evaluation des incidences sur l'environnement

p. 71

Objet du dossier

La commune d'Argenton sur Creuse s'est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols pour la première fois le 16 janvier 1978.
Ce document a été révisé en 1997 et modifié en 1985, 1991 et 1999.

Depuis la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) de 2000, les Plan d'Occupation des Sols (POS) ont été remplacés par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Conformément aux lois en vigueur, le présent dossier constitue le rapport de présentation du PLU du Pêchereau.
Il définit les besoins en matière d'urbanisation, analyse les différents critères de l'environnement, explique les choix retenus dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les plans de zonage et le règlement, notamment au regard des différentes lois et enfin explicite les incidences de ces choix.

Il s'accompagne,
- d'un plan de zonage délimitant les différents espaces de la commune,
- d'un règlement qui précise, pour chacune de ces zones, les conditions d'occupation du sol;
- d'annexes qui indiquent les éléments relatifs aux servitudes d'utilité publique d'une part, aux équipements sanitaires d'autre part.

Présentation de la commune

Situation géographique

Le Pêchereau est situé au Sud d'Argenton sur Creuse sur la rive droite de la Creuse qui constitue sa limite Ouest, à égale distance entre Châteauroux, chef-lieu de l'Indre, et la frontière Sud du département.

Elle appartient à l'unité géographique du Boischaut Sud, pays de bocage marqué par un habitat traditionnellement dispersé et des haies vives qui bordent des chemins creux. Le Boischaut Sud annonce, par ses vallonnements, les premiers contreforts du Massif Central. La commune se situe entre 105 m (en bordure de Creuse) et 220 m d'altitude (dans sa partie Est).

Elle est vaste: 2094 hectares, et de densité forte par rapport au département: 90 habitants au kilomètre carré contre 34 pour le département (recensement 1999).

Avec les 2 communes voisines, Argenton sur Creuse et Saint Marcel, elle a constitué une communauté de communes. Créée le 1er janvier 1994, cette nouvelle collectivité territoriale reprenait les anciennes attributions du SIVOM auquel elle fait suite (gestion des ordures ménagères et traitement des eaux usées), et s'y est adjoint le développement économique et l'emploi (gestion des zones d'activité) et la mise en valeur du patrimoine culturel (site

- Urbanisme et logement
  Politique de rénovation de l'habitat
  Logement et amélioration du cadre de vie en opérations « Cœur de Village»
  Etudes et procédures relatives au logement PLH et Programme Social Thématique
  Création de logements sociaux en financement PALULOS, PLA-TS, PLA
  Etudes préalables d'aménagement de l'environnement et du cadre de vie

- Actions sociales
  Gestion d'une halte-garderie
  Opération taxi 3ème âge
  Association d'aide à domicile
  Equipement et gestion de l'aire d'accueil pour les gens du voyage
  Création et gestion de la Maison de retraite d'Argenton

- Aéronautique
  Gestion de l'aérodrome d'Argenton - le Péchereau

- Sports et loisirs
  Piscine couverte
  Base de loisirs de Paumule

- Soutien aux activités culturelles, sportives et de loisirs
  Transfert de certains soutiens logistiques (aide matérielle) et financiers (subventions) qui pourront être accordés, au cas par cas, aux activités qui concernent conjointement chacune des communes (jumelage, certains sports, certains loisirs, action culturelle)

La commune a fait partie par le passé de différents syndicats, mais la plupart des compétences de ceux-ci sont aujourd'hui reprises par la Communauté de Communes.

Diagnostic économique et démographique et définition des besoins

Population

Evolution de la population

Le Pêchereau assiste à un développement constant de sa population.

Entre 1851 et 1962, elle a oscillé entre 990 et 1247, le maximum ayant été atteint en 1906.

Contrairement aux communes typiquement rurales, un fort accroissement s'est produit pendant trente ans:
- 1177 habitants en 1962*,
- 1332 en 1975*,
- 1725 en 1982*,
- 1887 en 1990*.

Il était dû à un solde migratoire fortement positif, le développement du Pêchereau ayant été favorisé par:
- une configuration géographique privilégiée par rapport aux communes voisines (Argenton sur Creuse était alors confrontée à la saturation de la vallée et à la présence de coteaux abrupts et Saint Marcel était contraint par la présence de secteurs archéologiques importants et de nombreuses voies de communications),
- la désaffection du centre ancien d'Argenton sur Creuse et des quartiers d'habitat social au profit de maisons individuelles,
- l'installation de nombreux retraités...

Lors de la dernière période intercensitaire, la population a stagné (1884 habitants en 1999*), le solde migratoire (+27) ne réussissant qu'à équilibrer le solde naturel (-30).

Structure par âge

La population est plus jeune que celle du département, mais plus âgée que celle de la région. Elle a vieilli depuis 1990, la tranche des plus de 75 ans ne représentait alors que 9,7% de la population.

	Le Pêchereau	Indre	Centre
0 à 19 ans	22,5 %	20,6 %	24,1 %
20 à 39 ans	21,7 %	24,2 %	26,6 %
40 à 59 ans	26,8 %	26,0 %	26,0 %
60 à 74 ans	17,0%	17,9%	14,5 %
plus de 75 ans	12,0%	11,4 %	8,8 %

Source INSEE - recensement 1999

* *Sources: recensement INSEE*

Population étrangère

En 1999, les étrangers étaient peu nombreux: 8, soit 0,4% de la population, contre 1,8% pour l'Indre et 4% pour le Centre

Population active et migrations alternantes

En 1999, l'INSEE a dénombré 808 actifs soit 43,3% de la population totale; parmi ceux-ci, 72 (8,9%) étaient au chômage. A la même date, respectivement 43,7% et 45,5% de la population totale de l'Indre et du Centre étaient actifs, 11,5% de la population active sans emploi dans les deux cas.
Le taux de chômage de la commune est donc faible.

Une grande partie des habitants travaille sur la commune (25%), ou dans la même zone d'emplois (54%): Argenton sur Creuse, Saint Marcel...

Logements

Le dernier recensement de l'INSEE (1999) dénombre sur la commune entière 908 logements, divisés comme suit:
- 86% de résidences principales,
- 8% résidences secondaires,
- 6% logements vacants.

La proportion des résidences principales est en augmentation depuis 1990, au contraire des deux autres catégories.

Les résidences principales sont passées de 738 en 1990 à 779 en 1999. Le nombre des résidences secondaires (72) et des logements vacants (56) a diminué et reste inférieur à la moyenne départementale.

En 1999, les résidences principales étaient à:
- 94,3% des maisons individuelles ou des fermes,
- 4,1% des logements dans un immeuble collectif.

Lors de ce même recensement, une grande majorité des résidences principales avaient le confort: douche ou baignoire, WC intérieur et chauffage central.

Elles se divisaient en:
- 1,5% de 1 pièce,
- 8,3% de 2 pièces,
- 16,1% de 3 pièces,
- 38,4% de 4 pièces,
- 22,8% de 5 pièces,
- 12,9% de 6 pièces ou plus.

Depuis 1990, le pourcentage de petits et de grands logements a augmenté par rapport aux tailles intermédiaires

Le nombre moyen d'habitants par logement est de 2,39 en 1999; il était de 2,55 en 1990.

Toujours en 1999, le parc locatif (privé ou public) représentait 25,9% des résidences principales (soit 200 logements), il est en diminution depuis 1990 (31% alors).

En 1998, le parc du parc locatif social (logements des organismes HLM) reste stable par rapport à 1990 avec 17% des résidences principales soit 132 logements. La vacance y est nulle et la mobilité très faible (6%).

De 1990 à 2000, 51 permis de construire concernant des logements neufs - en totalité des maisons individuelles - ont été déposés. Fin juillet 1999, 43 lots étaient disponibles dans les lotissements commercialisés de la commune.

Il faut noter que:

- il existe sur la commune, d'après l'étude préalable à l'OPAH de 1996, une demande de 15 à 20 logements sociaux, émanant soit de couples avec enfants recherchant une maison avec jardin, soit de retraités ou de jeunes désirant un petit logement plutôt en centre-bourg, en majorité en accession à la propriété;

- cette demande était exactement de 14 en juillet 1999;

- la mise en chantier de logements neufs chaque année est passée d'une douzaine dans les années 80 à 5 environ aujourd'hui (moyenne annuelle entre 1990 et 2000).

Activités et emploi

Au 1e Janvier 2002, le fichier SIRENE de l'INSEE comptabilisait 41 établissements installés sur la commune, se divisant de la façon suivante:
- 11 dans le service aux particuliers,
- 8 dans la construction,
- 8 dans le commerce,
- 3 dans le transport,
- 3 dans l'industrie des biens d'équipement (1 dans la construction aéronautique et 2 dans la construction mécanique),
- 3 dans le service aux entreprises,
- 2 dans l'industrie des biens intermédiaires (transformation des minéraux et des métaux),
- 1 dans l'éducation, la santé ou l'action sociale,
- 1 dans l'industrie automobile.

Ces entreprises présentent au total 506 emplois. Une seule a plus de 200 salariés (aéronautique), une autre entre 50 et 100 emplois (commerce). 49% des établissements n'emploient personne et 27% ont de un à cinq salariés.

Agriculture

L'agriculture, activité traditionnelle, occupe de moins en moins de personnes. Il existe aujourd'hui sur la commune une dizaine d'exploitations agricoles

Industrie et artisanat

L'entreprise la plus importante, au niveau du nombre d'emplois offerts, est spécialisée dans la construction et la réparation du matériel aéronautique; située sur la zone industrielle de la Bourdine, elle existe depuis 1981 et compte aujourd'hui environ 150 emplois . Puis viennent une chaudronnerie et un fabricant de charpente métallique. Une centrale d'enrobé implantée depuis peu sur la commune devrait se développer.
Les autres entreprises sont artisanales (divers métiers du bâtiment, jardinier, réparation d'automobiles et de poids lourds, taxi, pompes funèbres ...)

Les zones d'activités du canton sont gérées en intercommunalité, la plupart par la communauté de communes d'Argenton, celle des Pessanins par le Syndicat Intercommunal pour la création d'une ZAC à vocation industrielle qui regroupe entre autres Argenton, le Pêchereau, Saint Marcel , le Pont chrétien-Chabenet, St Gautier.

Les zones de la Bourdine au Pêchereau, de Saint Marcel, du Pont Chrétien - Chabenet et de Celon sont pratiquement entièrement occupées.

Les Narrons 1, sur Argenton, correspondent à la partie d'Argenton située au Sud de la ville qui s'est urbanisée depuis une cinquantaine d'années au coup par coup le long de l'ancienne RN 20. Dans ce secteur, il n'existe plus que 4500m2 à vendre entre l'ancienne RN 20 et le chemin de Saint Marc.

Les Narrons 2 comprennent 21 hectares. Sur la dizaine d'hectares actuellement viabilisés, 6,7 hectares sont utilisés et correspondent à 4 bâtiments.
Une deuxième tranche de 11 hectares, en grande partie déjà propriété de la Communauté de Communes, pourra être aménagée dès que les besoins se feront sentir.

Sur le Pêchereau, la zone industrielle des Plantes de Chabenet créée sous forme de ZAC en 1975 sur Saint Marcel et et le Pont Chrétien - Chabenet et étendue sur la commune en 1979 au lieu-dit les Pessanins présente encore de nombreux terrains libres, presque 5 hectares.

Ainsi la communauté de communes, et en particulier la commune du Pêchereau, peuvent accueillir dès aujourd'hui des entreprises même celles de grandes dimensions.

Commerces

Le commerce se présente principalement sous la forme d'un petit centre commercial établi il y a une quinzaine d'années dans la vallée entre la Croix de Laumay et Paumule, il comprend un supermarché, une pharmacie, un cordonnier, un tabac-journaux, un coiffeur, un bureau de poste. Tout près, se trouvent également un second coiffeur et une laverie en libre service.
Le bourg ne possède plus de commerce depuis que l'épicerie-bar-tabac-journaux a fermé il y a quelques années.

Tourisme

Sur la commune, il y a un seul hôtel-restaurant, l'Escapade (8 chambres et 70 couverts).

L'hébergement touristique est complété par:
- un camping à la ferme de 6 emplacements,
- un gîte de groupe communal de 15 personnes (3 épis) dans les communs du château,
- deux gîtes privés au Vivier (8 et 4 personnes).

72 logements de la commune sont des résidences secondaires, qui amènent l'été un supplément de population.

Au Vivier, près des gîtes existants, un privé a réalisé un projet de 4 ou 5 bungalows (dans un premier temps) à proximité d'un étang créé spécialement pour attirer les touristes.

La capacité d'accueil touristique de la commune est d'environ 350 personnes en comptant l'ensemble de ces structures.

Il serait toutefois souhaitable de développer et inventer des possibilités nouvelles d'hébergement, en particulier celles assurant la diversification des agriculteurs (gîtes ruraux, chambres d'hôtes).

Le principal intérêt touristique de la commune réside dans son intérêt patrimonial, paysager et écologique, développé aux chapitres précédents, ainsi que dans la possibilité de pratiquer divers sports.

La chasse et la pêche sont les deux disciplines les plus communément pratiquées. La société de chasse compte 65 membres.

L'aérodrome a diversifié ses activités depuis une dizaine d'années; à la navigation de tourisme, il s'est adjoint le vol à voile et la pratique de l'ULM (existence de divers clubs, stages de voltige, opérations portes ouvertes).

Le stand de tir, situé dans la campagne au Sud-Est du hameau du Courbat, permet aux 50 membres du club l'Arquebuse de venir s'entraîner.

Il existe également une plage aménagée au Vivier et un certain nombre de chemins de randonnées pédestres permettant de visiter toute la commune; dans le Guide des Randonneurs de l'Indre en Berry, le Comité Départemental de Tourisme de l'Indre détermine trois circuits (de 8, 16 ou 21 kilomètres).

Un espace de loisirs (promenade, jeux, pêche...) a été réalisé récemment dans la prairie de Paumule en bord de Creuse.

En ce qui concerne le tourisme, le Pêchereau bénéficie également de la proximité d'Argenton sur Creuse (vestiges historiques du 13e au 19e siècle, musée de la chemiserie) et d'Argentomagus (vestiges de la ville gallo-romaine et musée archéologique).

Définition des besoins

Population

L'analyse de l'état initial montre la population a stagné entre les deux derniers recensements après une période d'augmentation constante. Ce phénomène est du en partie au manque de terrains à bâtir.

Pour créer un certain dynamisme local, assurer le maintien des commerces, envisager l'installation de nouvelles activités, conserver l'animation de la ville, il faut favoriser un accroissement modéré de la population.

C'est pourquoi, l'objectif des élus est de retrouver une certaine évolution positive de la démographie.

Habitat

En matière d'habitat, l'objectif de la municipalité est de donner à de nouveaux habitants la possibilité de s'y installer, en particulier à ceux qui travaillent à proximité ou aux enfants des actuels habitants.

La commune qui bénéficie d'un cadre de vie agréable attire les candidats aux logements et des demandes auprès des organismes de logements sociaux et de la mairie existent.

La Loi d'Orientation pour la Ville (LOV) du 13 Juillet 1991 affirme la nécessaire prise en compte, dans tous les documents d'urbanisme, des préoccupations d'habitat dans le respect des principes d'équilibre et de mixité, avec pour objectif général d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de service et de transport répondant à leurs besoins et à leurs ressources. Or, la commune du Pêchereau offre une bonne diversité en matière d'habitat social (plus de 15% des résidences principales) ou non. Cependant, les logements collectifs y sont peu nombreux; il serait intéressant de pallier à cette carence.

En ce qui concerne le nombre de logements à créer, pour retrouver un certain dynamisme de la population, il faudrait se situer entre 12 logements par an (chiffre des années 80) et 5 (chiffre des dernières années) .

Le nombre de personnes par ménage étant d'environ 2,4, les logements doivent présenter des tailles diverses.

Activités

La vie économique de la commune se porte relativement bien, les entreprises sont diversifiées, le taux de chômage est faible.

La zone des Pessanins peut encore accueillir plusieurs entreprises nuisantes ou demandant de la superficie. Par ailleurs, les entreprises compatibles avec l'habitat peuvent trouver leur place au sein du tissu urbain.

Il n'a donc pas été déterminé de besoins en matière de zones réservées aux activités.

Etat initial du site, de l'environnement et des paysages

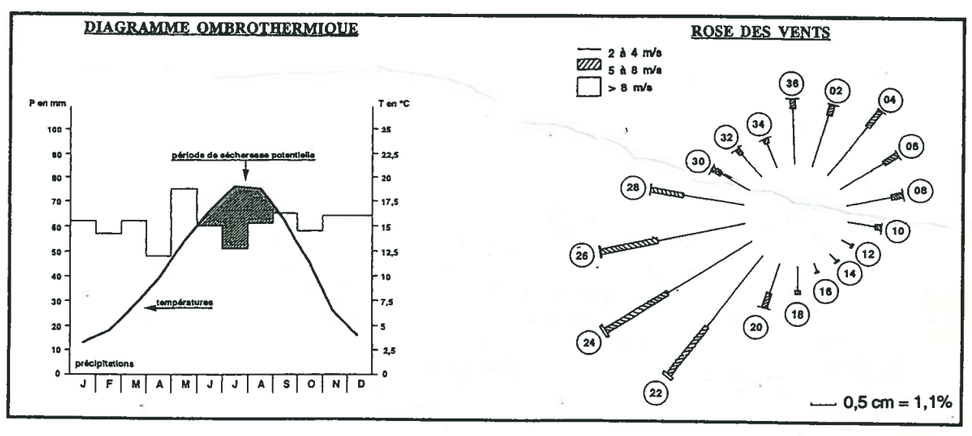
Caractéristiques physiques

Climat

La station météorologique la plus proche est celle de Châteauroux - Déols, située à une trentaine de kilomètres au Nord.

Le climat de l'Indre est un climat océanique tempéré:
- les températures moyennes varient de 0,5° C en Janvier à 24,5°C en Juillet,
- la pluviométrie est moyenne: 737 mm d'eau en moyenne par an, les précipitations sont surtout fortes à l'automne,
- le soleil brille en moyenne 2000 heures par an, l'insolation varie de 50 à 90 heures de Novembre à Février, elle atteint 250 à 300 heures en Juillet,
- les vents dominants sont orientés majoritairement Sud-Ouest et sont faibles: la fréquence des vents d'une vitesse supérieure à 8 m/s n'est que de 4,12%, alors qu'à l'opposé, 22,34% des vents ont une vitesse inférieure à 2 m/s.

La vallée facilite la pénétration de courants atlantiques, bénéficiant ainsi d'une certaine douceur climatique.



Relief et hydrographie

- moins de 125m
- de 125 à 150m
- de 150 à 175m
- de 175 à 200m
- de 200 à 225m
- plus de 225m

échelle: 1/ 25 000

Relief

Le relief se compose de trois entités qui sont d'Ouest en Est:
- la vallée de la Creuse orientée Nord-Sud (entre 105 et 125 m NGF),
- le plateau à l'Est (entre 160 et 245 m NGF),
- les coteaux relativement abrupts entre les deux.

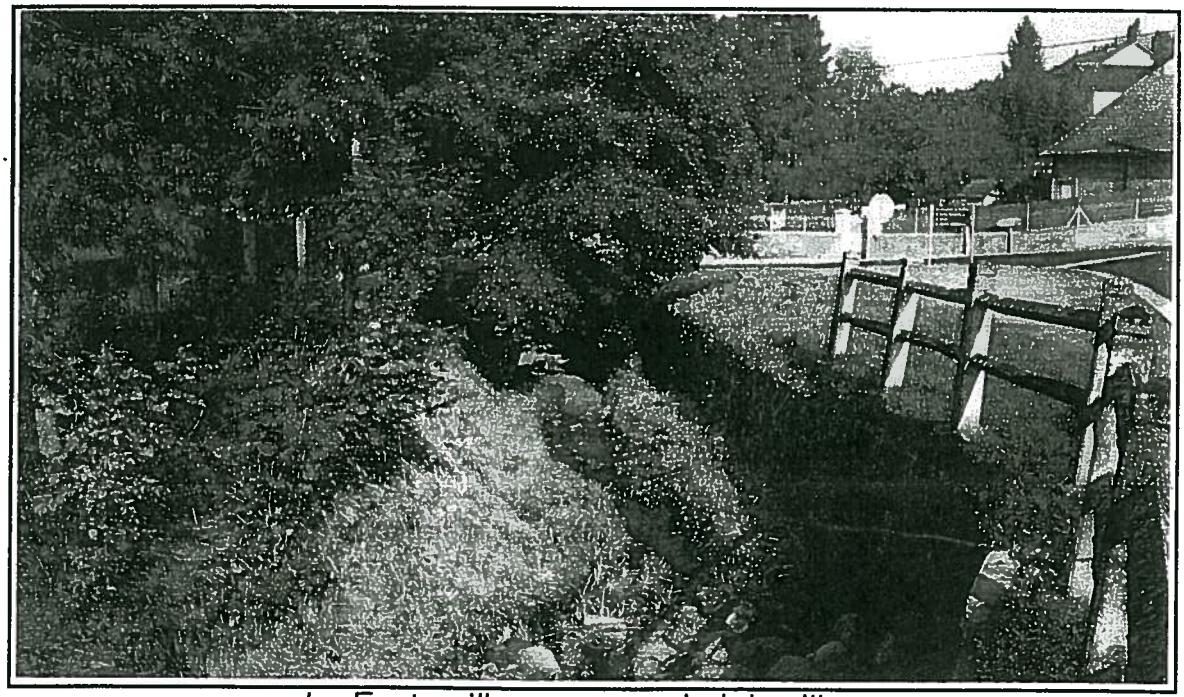
Un talweg, orienté Est - Ouest, découpe le rebord du plateau en l'ouvrant sur la vallée de la Creuse; au fond, coule la Fontrouille.

Au Nord de la commune, un autre talweg, qui abrite le ruisseau de la Mage, entraîne une légère dépression du plateau en direction du Nord.

Hydrographie

En dehors de la Creuse qui constitue sa limite Ouest, la commune présente deux petits cours d'eau, qui prennent leur source sur son territoire:
- le ruisseau de la Fontrouille, qui naît à l'Ouest du hameau de Bas Vilaine, passe au pied du village avant de se jeter dans la Creuse au niveau de la Croix de Laumay,
- le ruisseau de la Mage au Nord, qui sort de terre à l'étang de Verneuil, se jette dans la Creuse en aval du centre d'Argenton sur Creuse.

Les deux ruisseaux présentent un très faible débit et sont très peu perceptibles dans le paysage.



La Fontrouille passe au pied du village.

En revanche, la Creuse est un cours d'eau relativement important: au Pêchereau, elle présente une largeur de 50 mètres environ et est relativement paisible.

A ce niveau, elle n'est pas encore rivière domaniale; son lit est donc propriété des riverains, ce qui entraîne pour eux un certain nombre de droits (utilisation de l'eau à des fins personnelles, possibilité de réaliser dans le lit tout travail ou ouvrage ne gênant pas l'écoulement des eaux, droit de pêche qu'il conserve pour lui-même ou qu'il cède à une association de pêche ou à un particulier, propriété des alluvions, droit d'interdire le passage sur les rives ou le fond), mais également le devoir de curage et d'entretien régulier du lit et des berges lui appartenant. S'il ne le fait pas, une Association Agréée de Pêche et de Pisciculture peut se substituer à lui, afin de préserver le bon fonctionnement de l'écosystème aquatique; en contrepartie, elle récupère le droit de pêche.

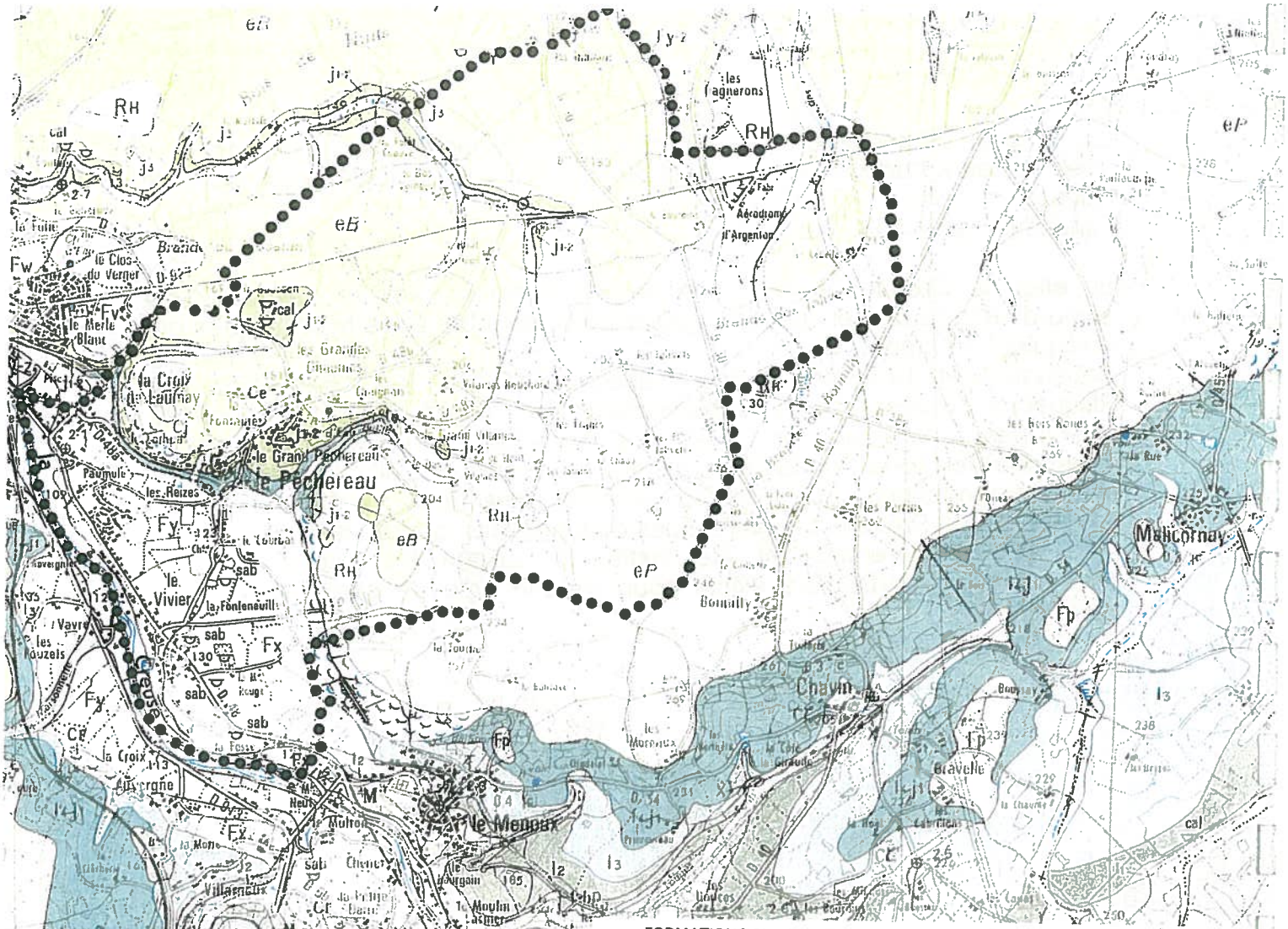
La Creuse constitue la limite Ouest de la commune.

Au niveau du Pêchereau, l'eau de la Creuse possède une qualité physico-chimique et biologique de catégorie 1B, "qualité bonne permettant une vie normale des poissons et la production d'eau potable par des traitements simples" (Qualité des eaux superficielles, données 89-90, plan édité par la région Centre); la baignade et la pêche y sont possibles.

Au niveau piscicole, elle est classée en rivière de deuxième catégorie, c'est-à-dire qu'elle présente une majorité de cyprinidés: barbeau, brème, carpe, gardon...

La présence de la rivière est à l'origine de deux éléments très importants
- des secteurs humides intéressants du point de vue écologique (cf. chapitre Milieux naturels),
- une importante zone inondable.

En effet, la Creuse est sujette à de fortes crues; l'arrivée des eaux est aujourd'hui retardée et contrôlée grâce aux divers barrages hydrauliques qui la régulent en amont.
Cependant, vu l'importance des risques, un **PER** (Plan d'Exposition aux Risques) a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 9 juillet 1990 sur les communes d'Argenton sur Creuse, de Saint Marcel et du Pêchereau; il déterminait les zones inondables (bleues ou rouges) et fixait des prescriptions et recommandations applicables aux secteurs considérés. Il a été suivi par un **PPRI** (Plan de Prévention des Risques d'Inondation), approuvé le 9 Mai 2000. Des zones différentes ont été instituées suivant les risques et une réglementation particulière existe pour chaque type de zone (cf. chapitre Servitudes).



Géologie

Echelle: 1/50 000

FORMATIONS SUPERFICIELLES PLIO-QUATERNAIRES

Formations résiduelles

RH — Sables et limons des plateaux

Formations de versants

1 2 — Terrains glissés et colluvions de pente
1 - sur substrat reconnu
2 - sur substret non déterminé

CF | Ce | Cj — Colluvions des versants et des fonds de vallons, sur substrat reconnu
CF - alimentées par les alluvions
Ce - alimentées par les formations tertiaires
Cj - alimentées par les calcaires du jurassique

Formations fluviatiles

Fy-z — Alluvions récentes des fonds de vallées : graviers, sables et limons peu à pas altérés

Fy
Fx
Fw
Fv — Alluvions anciennes en place ou remanlées par colluvionnement : argiles, sables ou graviers (cotes à partir du lit de la Crause)
Fy - 5 à 15 m, moyennement altérées
Fx - 15 à 35 m, moyennement altérées
Fw - 35 à 50 m, fortement altérées
Fv - 50 à 60 m, très fortement altérées

TERRAINS TERTIAIRES

Éocène indifférencié (épandages détritiques continentaux)

eB — Formation de Brenne (Yprésien - Priabonien ?) : sables argileux grisâtr
1 - cuirasse ferrugineuse
2 - meulière
3 - galets de quartz et chailles à patine noire
4 - passée de galets de quartz
5 - grès plus ou moins grossier

eP — Formation de Pongautron (Crétacé ? - Yprésien) : argiles à débris de sil
1 - pisolites de fer
2 - zone rubéfiée

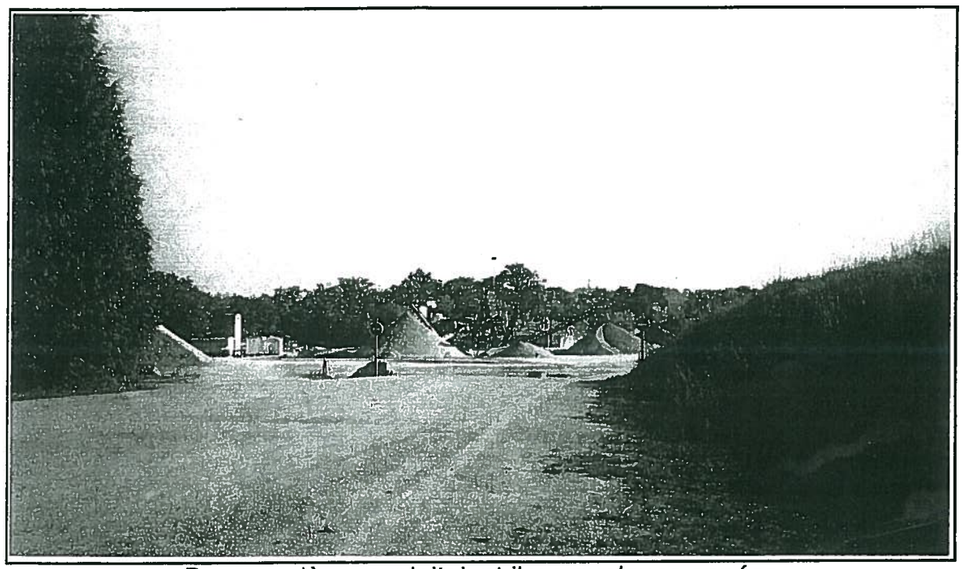
TERRAINS SECONDAIRES

j1-2 — Calcaires organo-détritiques à silex, calcaires à entroques, brèches à rosettes de calcite (Aalénien moyen - Bajocien)

Géologie

La vallée est constituée des dépôts quaternaires, sur lesquels se sont déposées des alluvions, exploitées depuis 50 ans.

Des carrières de sable et de graviers ont été longtemps exploitées sur le territoire communal.



Deux carrières exploitaient il y a quelques années les sables et graviers du sous-sol.

Le plateau présente des sables argileux et des argiles à débris de silex, recouvrant des formations successives composées de calcaires, marnes et sables. Il est recouvert de limons de valeur agricole inégale.

Le sous-sol renferme une nappe phréatique de type karstique, qui est utilisée pour l'alimentation en eau du secteur. Ce réservoir, alimenté par les eaux de ruissellement qui pénètre par de nombreuses failles, est très sensible à la pollution.

Occupation du sol

- limite communale
- étang
- habitat ou bâtiment agricole
- activités
- aérodrome
- centre commercial
- carrière
- équipement
- mairie
- agriculture ou friche
- bois
- siège d'exploitation agricole
- bâtiments utilisés pour l'agriculture
- principale voie de transit

Echelle: 1/ 25 000

0 500 m 1km

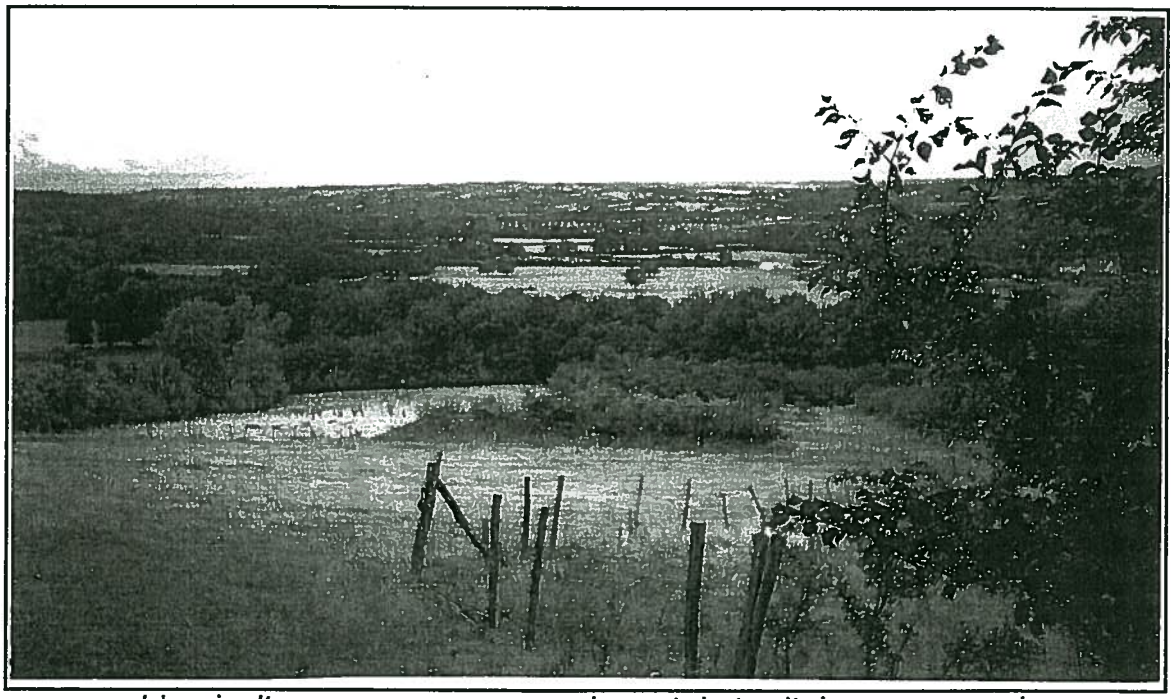
N

Occupation du sol, milieux naturels et paysage

Occupation du sol

Grandes entités

Toute la moitié Est de la commune (correspondant au plateau) est rurale avec une dizaine de fermes ou petits hameaux disséminés au milieu des terres agricoles. Elle présente un paysage de bocage, dominé par la polyculture, et constitué d'une alternance de prairies et de champs cultivés, séparés par des haies. Les parcelles demeurent de dimensions réduites, car il n'y a pas eu de remembrement.



L'agriculture occupe une grande part du territoire communal.

Les bois (bois de Verneuil, Chapon, Robin, des Jolivets) sont situés en majorité dans le Nord-Est de la commune, sur les terres les moins bonnes, mais leur superficie n'est pas très importante (255 ha soit 12,6% de la surface communale).
Au Sud-Est de ces bois, a été implanté l'aérodrome, puis s'est développée, à proximité, la zone industrielle de la Bourdine.

La partie Ouest de la commune est plus construite.
L'organisation urbaine est assez complexe: à l'origine, les groupements humains se composaient:
- d'un bourg et quatre hameaux (Le Grand Pêchereau, les Grandes Chaumes, les Petites Chaumes, la Fontaine), implantés à flancs de coteaux, non loin les uns des autres,
- deux hameaux isolés, le Vivier et la Croix de Laumay, situés en bordure de Creuse, et séparés par plus de deux kilomètres de campagne.

Mais aujourd'hui, les tissus urbains tendent à se rejoindre aussi bien le long de la RD 48 que dans le secteur du bourg.

En effet, depuis la dernière guerre, l'urbanisation s'est faite principalement sous forme de maisons individuelles, construites le long de la RD 48, autour de la Croix de Laumay et au Nord du Vivier; elles ont été réalisées au coup par coup, à l'exception du lotissement de Paumule (150 maisons individuelles et un petit centre commercial), datant de la fin des années 70. Dernièrement, l'habitat s'est développé principalement le long de la RD 48 A, qui joint la sortie d'Argenton sur Creuse au centre du Pêchereau.

Une deuxième zone industrielle (après la Bourdine) s'est installée au Nord-Ouest du bourg à proximité d'Argenton sur Creuse.

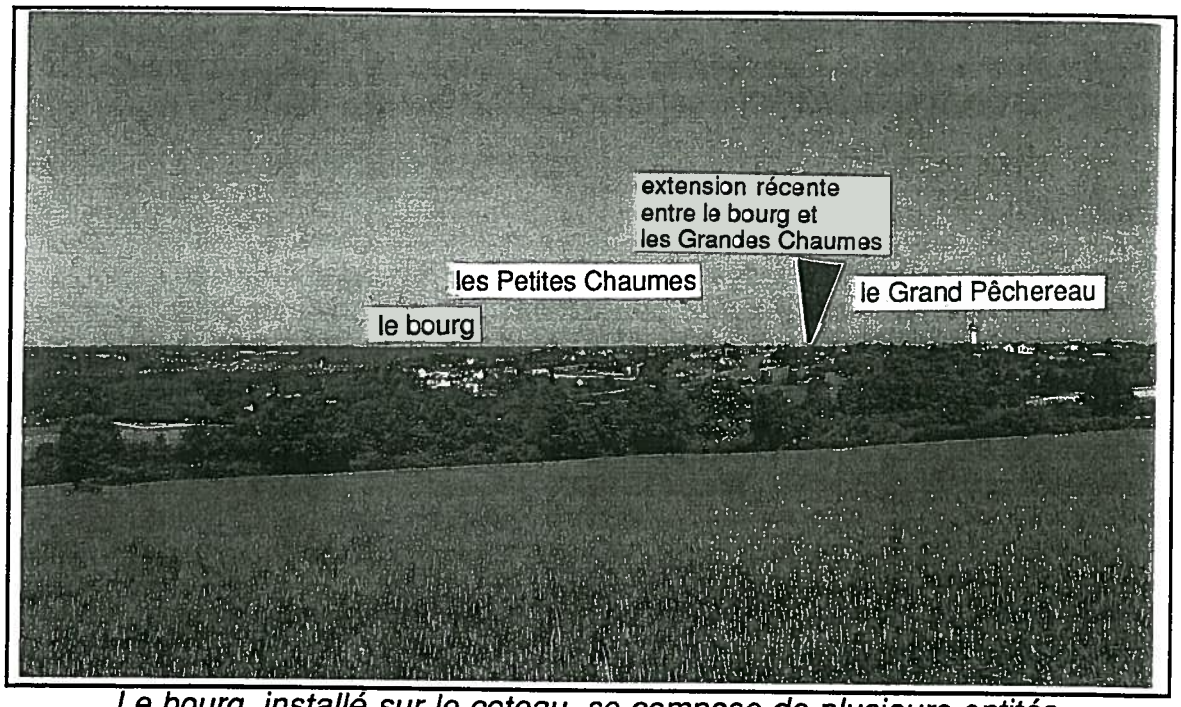
Outre les constructions, les coteaux exposés plein Sud accueillaient, avant l'arrivée du phylloxéra, de nombreuses vignes (300 hectares); c'est pourquoi les parcelles sont petites; aujourd'hui, il ne reste que quelques terrains en vignoble, des friches les ont souvent remplacées. Les coteaux présentent de très belles vues sur la vallée.

Peu nombreuses sont les parcelles encore en vignoble.

Analyse du tissu urbain

Le centre-bourg

Le centre-bourg s'étage sur le coteau et se compose, de façon très particulière, de plusieurs hameaux: le bourg, le Grand Pêchereau, les Petites Chaumes et les Grandes Chaumes, qui existaient déjà sur le cadastre de 1834.



Le bourg, installé sur le coteau, se compose de plusieurs entités.

Développement

Ces diverses entités tendent aujourd'hui à se réunir, favorisées en cela, depuis 1978, par le POS. En effet, l'un des objectifs du premier POS était d'amorcer la création d'un ensemble cohérent, en ressoudant les quartiers et îlots de population jusqu'alors séparés les uns des autres, tout en conservant le caractère "vert" du village; cet objectif a été poursuivi lors des révisions et modifications et les diverses entités sont englobées dans une même zone U, confortée par des zones NA.

Le cœur de la commune est également relié au château du Courbat, aujourd'hui mairie, par deux rangées de maisons.

Parcellaire et voirie

Les parcelles d'origine étaient très irrégulières, d'une dimension variant de 100 à 2000 m2. Les terrains nouvellement créés sont rectangulaires et en moyenne plus grands (de 600 à 2500 m2).

Les rues anciennes sont peu larges; dans le bourg, elles sont en arcs de cercle pour épouser les courbes de niveau.

Les maisons traditionnelles sont généralement situées à l'alignement des rues, et accolées les unes aux autres. La largeur des façades à l'exception des quelques grosses maisons, incluses dans le tissu urbain, est de 7 à 1 0 mètres. Les extensions récentes ont rompu avec la tradition et quelque peu banalisé le tissu urbain: situées en centre de parcelles, les constructions présentent une largeur de 10 à 12 mètres.

Dans les secteurs anciens, l'occupation du soi est très dense, le rapport plein vide étant en général supérieur à 1. Les extensions récentes présentent un tissu beaucoup plus lâche: moins d'un dixième de la parcelle est construit.

Architecture

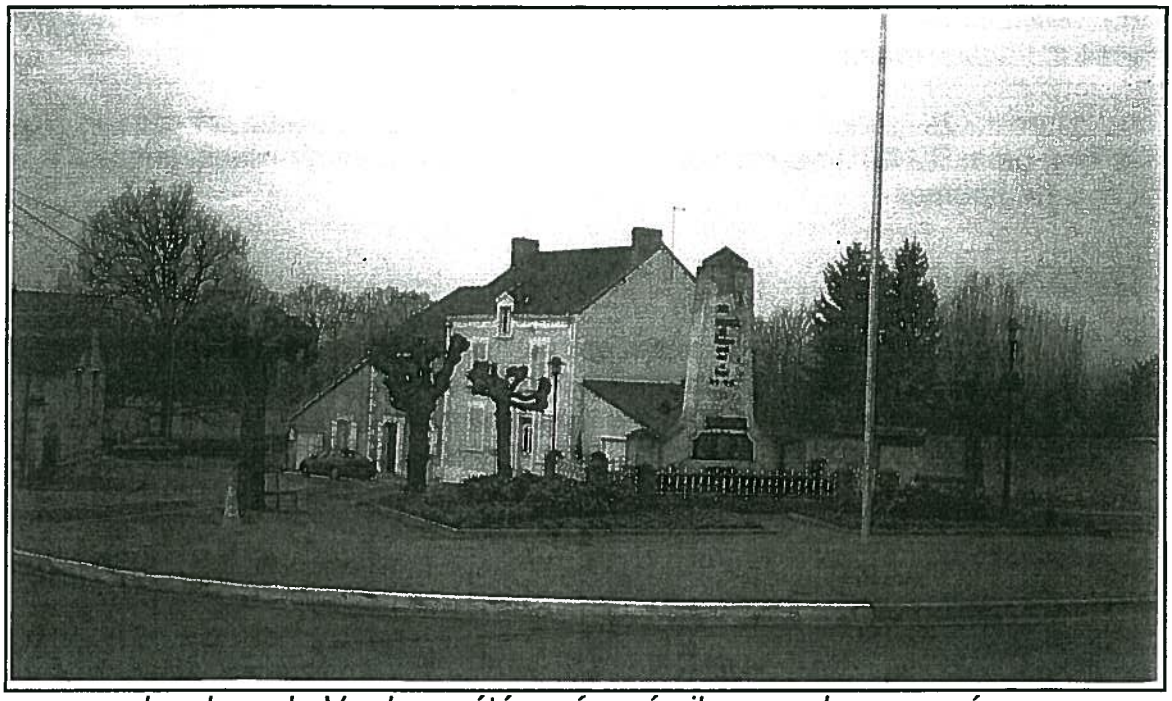
Les maisons traditionnelles comprennent un ou deux niveaux, sous des combles rarement aménagés. Les toitures, en majorité en tuiles plates, ont deux pentes de l'ordre de 50%. Les façades sont recouvertes d'un enduit ocre. Les fenêtres plus hautes que larges présentent un encadrement en pierres. Les volets sont pleins, de couleur blanche, rouge ou marron.

Plusieurs constructions (maisons bourgeoises et maisons de vignerons) présentent un intérêt patrimonial certain. Les premières se distinguent par des dimensions importantes, des toits à quatre pentes et la présence d'un jardin, les secondes par l'existence d'un escalier en façade sous lequel se trouve le porche menant à la cave; ces dernières constructions sont le témoignage de l'ancienne activité viticole de la commune.

Plusieurs maisons du bourg sont intéressantes du point de vue patrimonial.

Espaces publics

Les espaces publics aménagés sont peu nombreux, le principal est constitué par la place de Verdun (monument aux morts) à proximité duquel se situent tous les équipements; elle a été améliorée il y a quelques années. En revanche, les deux espaces qui la jouxtent, le terrain sur lequel est implantée la gare lié au parvis de l'église, le croisement entre la rue du chemin Vert et la rue du Courbat, nécessiteraient une amélioration.



La place de Verdun a été aménagée il y a quelques années.

Plusieurs espaces triangulaires situés à la croisée de plusieurs voies constituent des points spécifiques sur le tracé de la rue de Verneuil: place de la Fontaine, croisement avec la rue des Noëls et la route du Gourdon, croisement avec le chemin rural du Pêchereau à Verneuil.

Il existe également deux espaces verts publics, l'un aux Grandes Chaumes l'autre aux Petites Chaumes. Ces terrains permettent aux habitants de se réunir, le premier est utilisé pour le feu de la Saint Jean.

Le mobilier urbain se limite à quelques bancs, mais chaque groupement originel de constructions possède un puits. Il faut également noter l'existence en plusieurs endroits de transformateurs électriques dont l'intégration pose des problèmes dans le paysage et qui viennent parfois en concurrence avec des éléments intéressants du patrimoine: centre du Grand Pêchereau.

Le Vivier

Le Vivier est situé au Sud-Ouest de la commune entre la RD 48 et la Creuse, majoritairement en position haute par rapport à la rivière.

Développement

C'est un hameau ancien: la première mention qui en est faite dans les textes date de 1292 sous le nom de Domus de Viverio et le cadastre de 1834 montre qu'il existait déjà à l'époque une trentaine de constructions groupées: le Vivier était alors plus important que le Pêchereau.

Au cours du 20e siècle, le village s'est développé principalement vers le Nord le long de la RD 48; il rejoint aujourd'hui le second hameau de la commune, la Croix de Laumay.

Organisation

Le cœur du hameau comprend une cinquantaine de constructions, desservies par des voies concentriques; contrairement au développement récent qui s'est fait linéairement, le centre ancien ne s'est pas construit uniquement le long de la RD 48 mais s'est étoffé en direction de la rivière. L'existence d'un moulin est d'ailleurs sûrement à l'origine de ce groupement humain, mais celui-ci s'est organisé en hauteur hors de portée des inondations dont la Creuse était souvent sujette.

Parcellaire et architecture

La forme des terrains du cœur du hameau est moins variée que celle du centre-bourg, sans atteindre la régularité des parcelles nouvellement créées. Leur superficie varie de 150 m2 à 1500 m2, mais un grand nombre d'entre elles font 500 m2 environ.

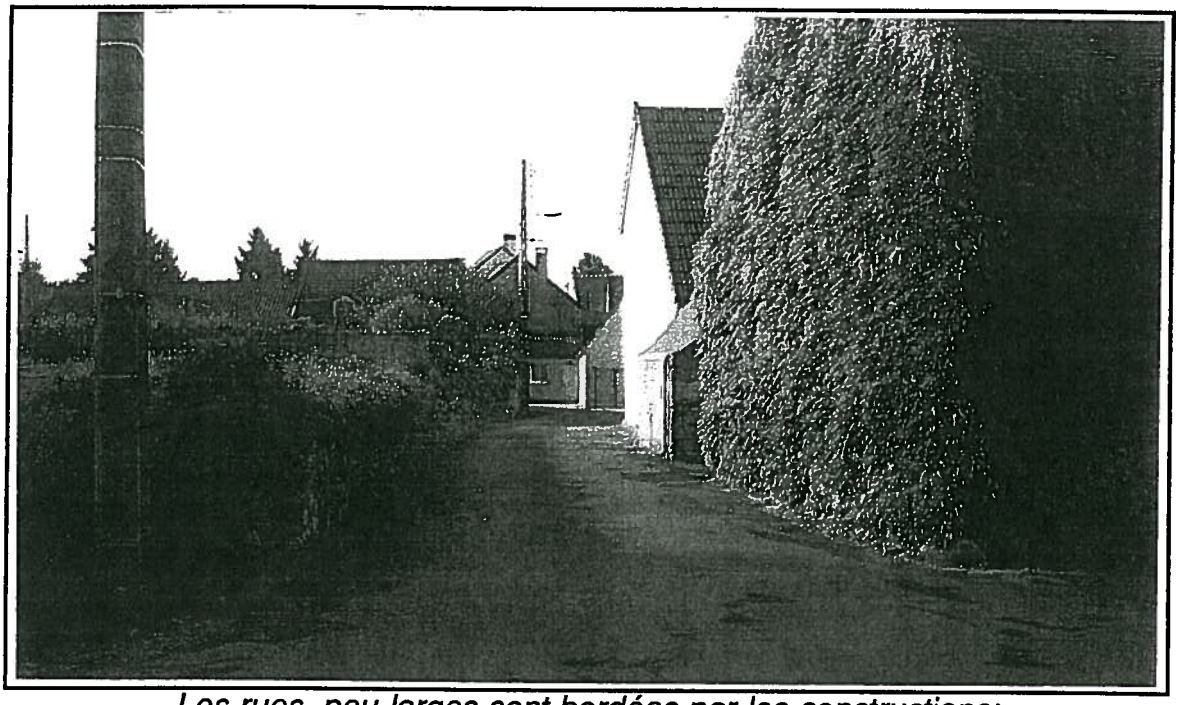
Le tissu urbain est moins dense que dans le centre-bourg: le rapport plein-vide est plus souvent égal à 1/3 qu'à 1.

Les constructions sont souvent anciennes et bien entretenues, mais ne présentent pas d'intérêt architectural particulier. Seules, une maison bourgeoise du début du siècle et une ou deux constructions paysannes au cœur du hameau constituent des témoignages du passé.

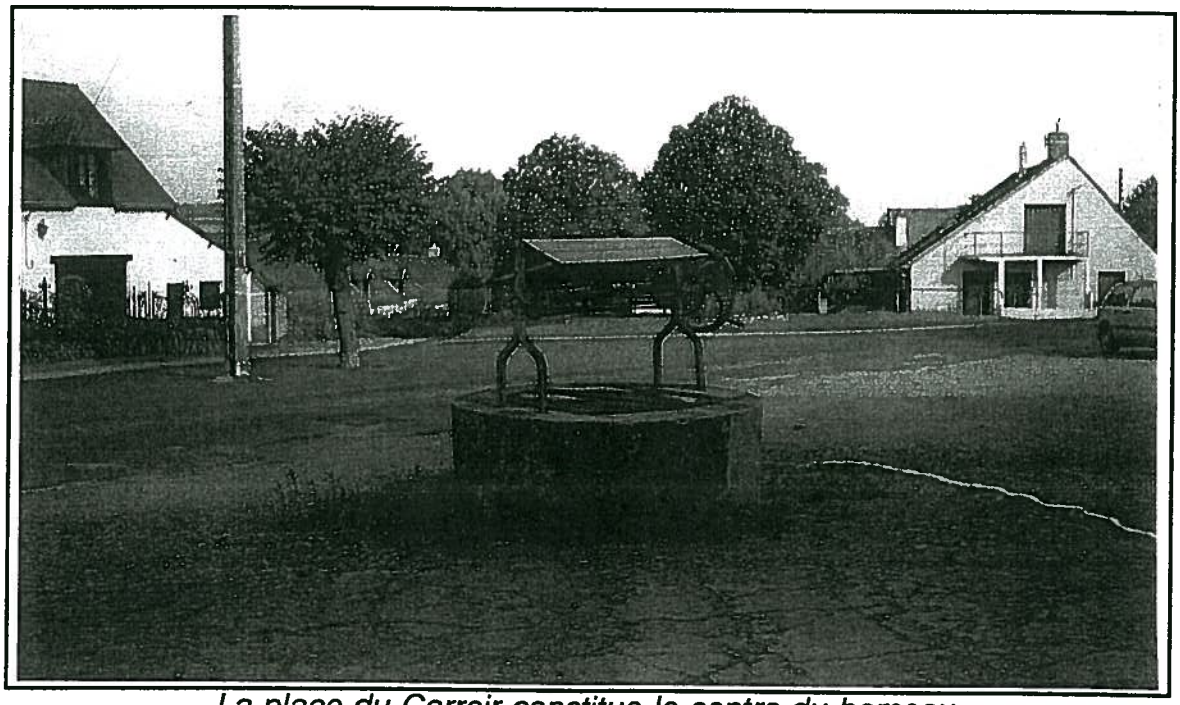
Voirie et espaces publics

A l'exception de la RD 48, les voies sont étroites, sans trottoirs, bordées directement par les maisons et les murs de clôture; elles ne présentent qu'un seul élargissement, la place du Carroir qui constitue le centre du village et le seul espace public notable. Cet espace communautaire, peu aménagé, est doté d'un puits.

Il faut noter qu'une parcelle, actuellement en friche, a été acquise par la commune et doit être transformée en espace vert.



Les rues, peu larges sont bordées par les constructions;
à gauche, le futur espace vert.



La place du Carroir constitue le centre du hameau.

La Croix de Laumay

La Croix de Laumay se situe au Nord-Est de la commune, en continuité avec le tissu urbain d'Argenton sur Creuse. Les caractéristiques de son tissu urbain d'origine sont d'ailleurs beaucoup plus proches de celles d'une ville que des villages qui constituent le reste de la commune.

Développement

Le développement de ce secteur s'est fait d'abord principalement le long de la RD 48: Lors du cadastre de 1834, presque toutes les constructions en bordure de cette voie existaient déjà. mais il a été très vite limité à l'Ouest par la zone inondable
A la fin des années 1970, le lotissement de Paumule a étoffé le tissu urbain en profondeur.
Depuis les nouvelles constructions se réalisent le long du Chemin Vert et de la rue du Général Leclerc en direction du bourg.

Parcellaire et voirie

Le tissu d'origine présente des parcelles peu larges (en général de 4 à 10m). Les constructions sont souvent implantées sur les deux limites séparatives et organisées de la même manière: entrée sur la route départementale, jardin à l'arrière.

A la Croix de Laumay, les constructions sont en général situées à l'alignement de la rue et sur les limites parcellaires.

L'organisation du quartier de Paumule est typique des lotissements de l'époque:
- le parcellaire est régulier de forme,
- la surface des terrains varie entre 300 et 1600 m2,
- les voies présentent une largeur comprise entre 12 et 22m.

Le lotissement de Paumule présente des maisons individuelles dans un cadre verdoyant.

Architecture

Les constructions de ce secteur sont sans intérêt patrimonial particulier, mais le développement de la végétation a donné au lotissement de Paumule un caractère relativement verdoyant, plutôt agréable.

Espaces publics

La partie ancienne de la Croix de Laumay n'a longtemps présenté aucun espace public en dehors de la voie qui présente un fort trafic. Mais, la prairie de Paumule (environ 5 hectares) a été aménagée récemment en espace vert public.

Le lotissement de Paumule ne comprend pas de réel espace public en dehors des voies.

Limite régionale
Regional boundary; Gebietgrenze

Parc Naturel Régional
Regional wildlifepark; Regionaler Naturpark

Terroir écologiquement remarquable
Noteworthy ecological area; für seine Ökologie sehenswürdiges Gebiet

Forêt ou lande boisée
Forest, waste, sparsely-timbered heath; Forst, waldige Landschaft und Heide

Milieu humide (étangs, marais, cours d'eau et abords)
Wetlands (ponds, marshes, rivers); wässeriges Milieu (Weiher, Moore, Wasserizüffe und Gewässer, deren Umbebung)

Milieu sec (lande ou pelouse calcicole)
Dry lands; trockene Landschaft

Parc ou jardin
Park or garden; Park oder Garten

Grand site paysager
Fine landscaped site; sehenswürdige Landschaft

Site naturel classé ou inscrit
Natural scheduled or registered site; klassifizierte oder registrierte Landschaft

Lieu d'animation et d'information, (A) siège d'association de protection de la nature
Animation and events centre, (A) nature conservation;
Auskunftsstelle, (A) Sitz einer naturschutzgesellschaft

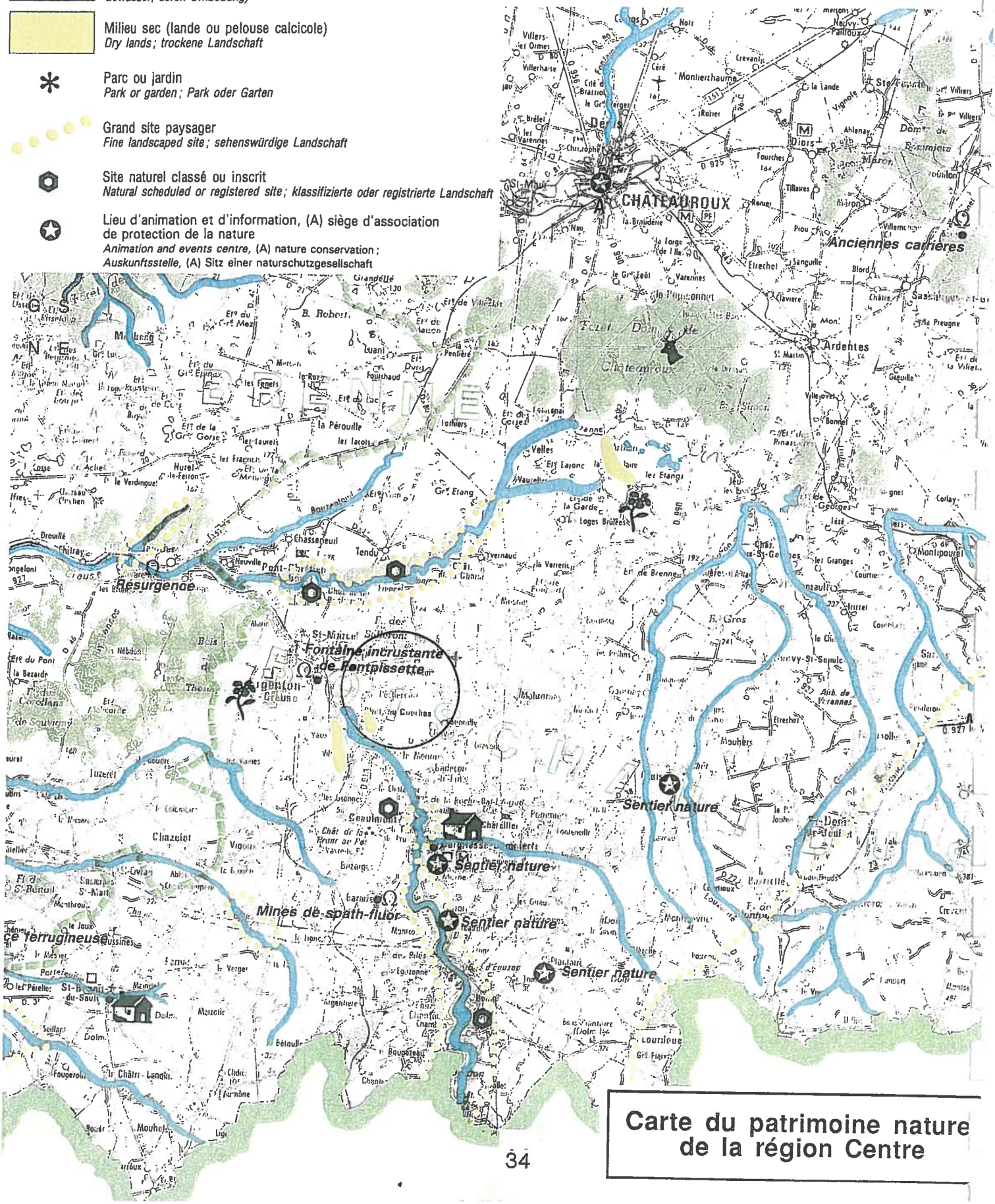
Intérêt faunistique prédominant
Interesting mainly for fauna; überwiegend interessante Fauna

Secteur riche en Cerfs
Deer habitat; Hirschreiches Gebiet

Intérêt floristique prédominant
Interesting mainly for flora; überwiegend interessante Pflanzenwe

Habitat traditionnel
Traditional dwelling house; traditionelle Wohäuser auf dem Lan

Curiosité géologique
Geological curiosity; geologische Sehenswürdigkeit



Carte du patrimoine nature de la région Centre

Milieux naturels

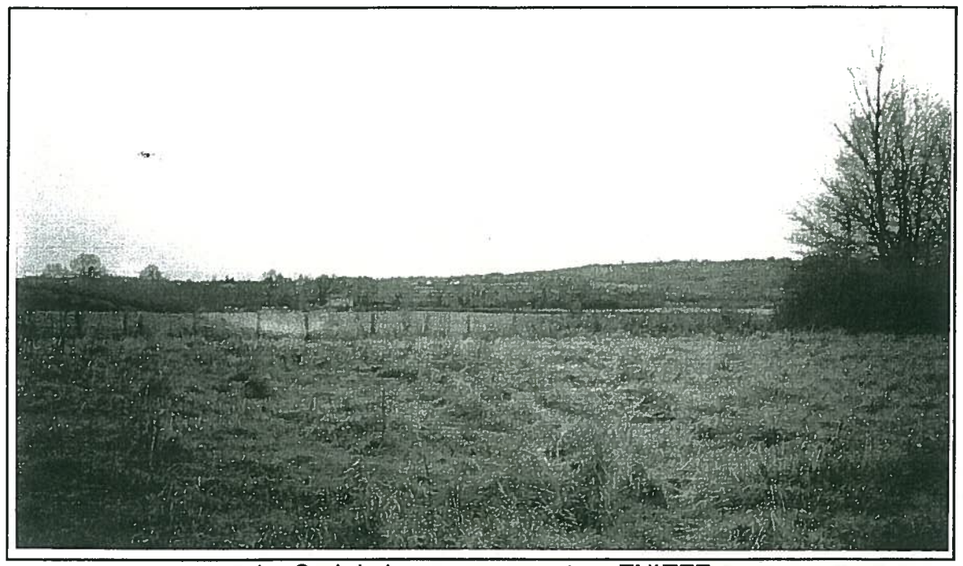
Dans la carte du patrimoine naturel éditée en 1991 par la région Centre, le Pêchereau est situé dans un terroir écologiquement remarquable, le Boischaut Sud.

Y sont spécifiés:

- un milieu sec intéressant (pelouse calcicole) autour du château du Courbat.

- le milieu humide remarquable constitué par la Creuse et ses abords, dans la partie Sud de la commune.

Ce second milieu correspondant à la ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) de type II* de la vallée de la Creuse.



Le Sud de la commune est en ZNIEFF

L'ensemble du territoire de la commune est intéressant: la présence des haies et petits boisements typiques du bocage offrent aux animaux des possibilités de refuge et de nourriture. Les ruisseaux et leurs bords sont également riches du point de vue écologique.

Par ailleurs, la Creuse et ses bords sur une largeur plus ou moins importante ont été proposés à l'Europe comme site d'intérêt communautaire Natura 2000; il s'étend sur 30 communes depuis Eguzon-Chantôme jusqu'au Blanc.

---

* On distingue deux types de ZNIEFF: les ZNIEFF de type I qui sont des secteurs, souvent d'étendue limitée, caractérisés par un intérêt biologique remarquable, et les ZNIEFF de type II, qui sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Paysage

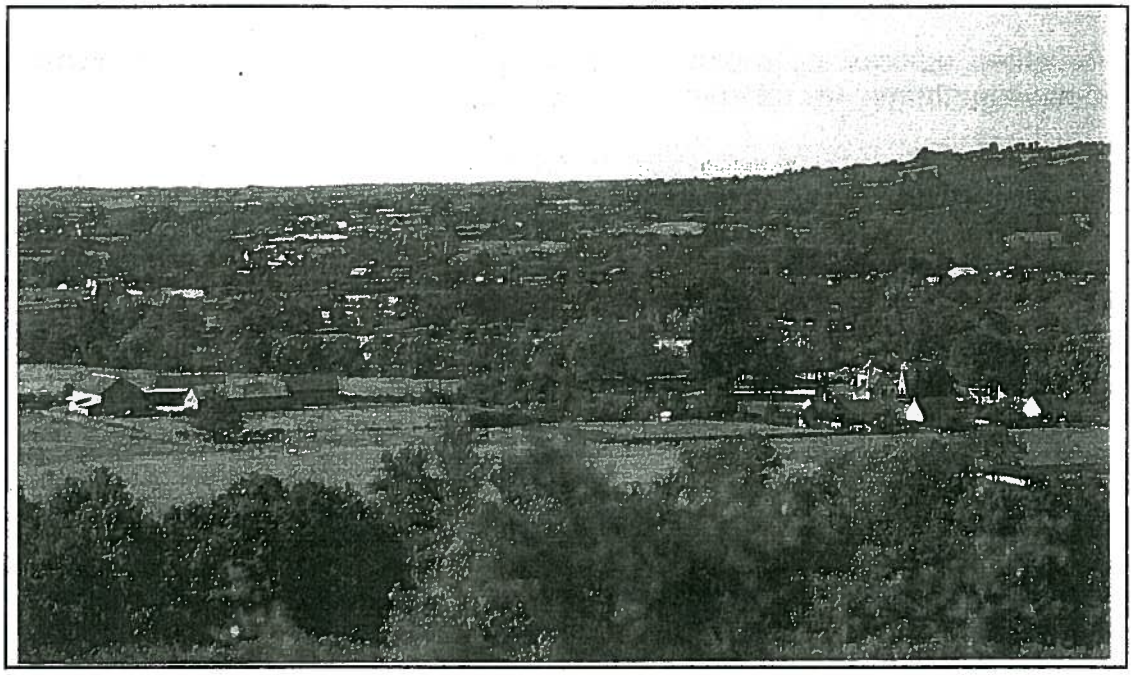
- vallée
- coteau abrupt
- plateau urbanisé
- plateau bocager
- secteur boisé
- principal point de vue
- principal masque visuel

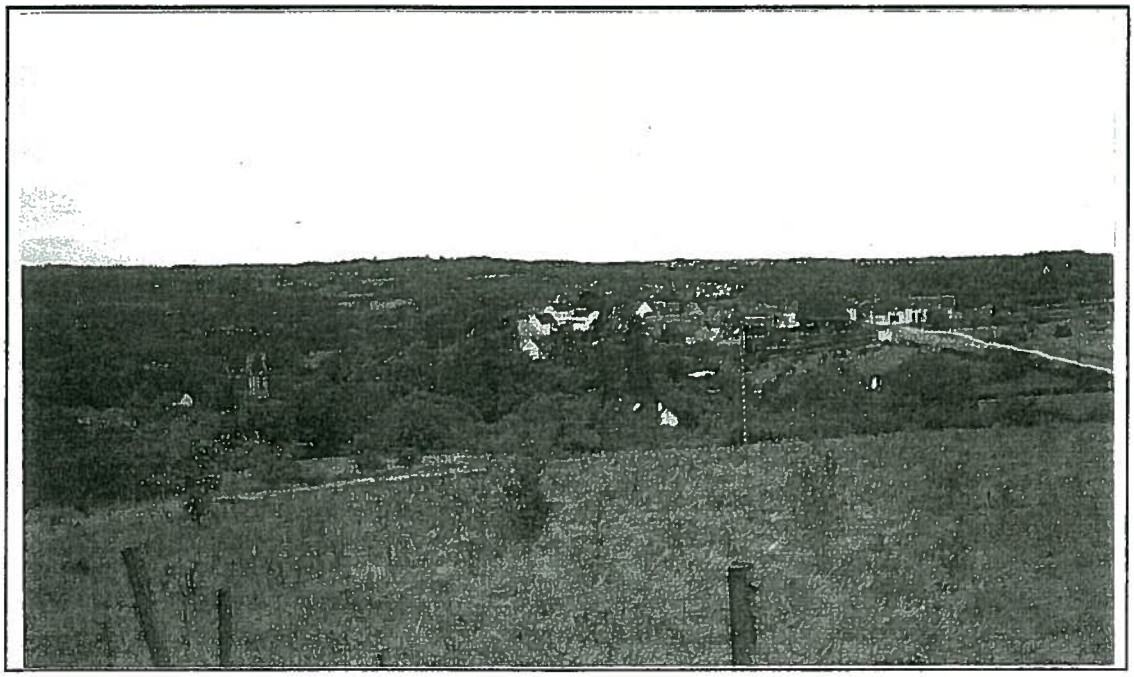
échelle: 1/ 25 000

Il s'agit d'une démarche de protection et de mise en valeur des espaces naturels remarquables. Elle est engagée par l'Etat, en application des directives européennes, en particulier la directive «Habitats».
A l'intérieur de ce périmètre, des objectifs de mise en valeur des espaces naturels sont définis et des actions sont envisagées, en partenariat avec les communes et les exploitants locaux.

Paysages

De façon générale, la commune présente un paysage de bocage: alternance de parcelles cultivées plus ou moins importantes, de haies vives les délimitant et de petits bois. Bien que les bois ne présentent que des superficies très modestes sauf au Nord-Est, les arbres paraissent nombreux.





L'habitat est regroupé en petits hameaux.

Le relief, relativement marqué, diversifie les paysages et offre de nombreux points de vue.

Unités paysagères

Plusieurs unités paysagères se partagent le territoire communal:

- le plateau, au relief plat, au paysage relativement ouvert et au caractère agricole affirmé,

- le coteau, qui permet de belles perspectives sur la vallée,

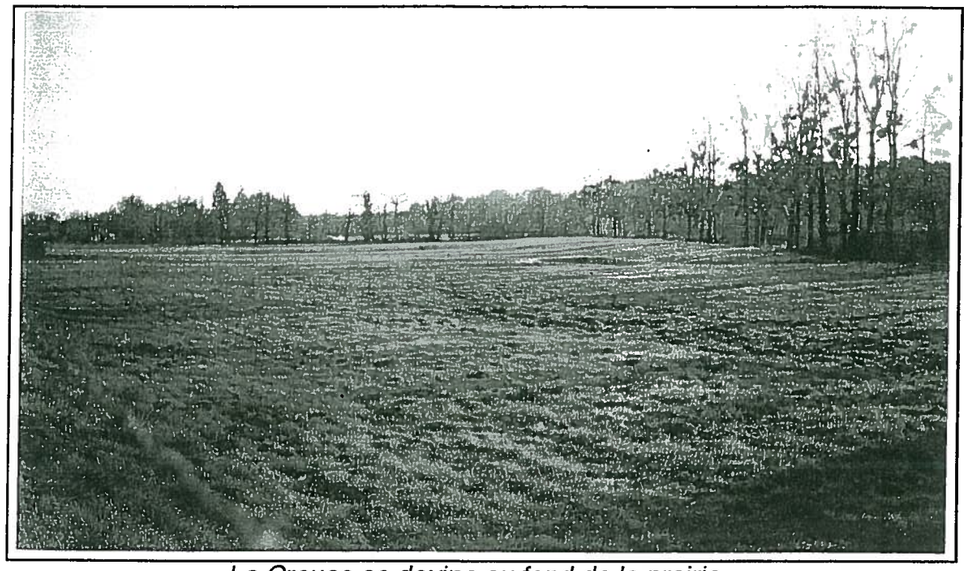
- la vallée, où prairies, jardins et maraîchage alternent avec les constructions, au paysage fermé: les clôtures et constructions arrêtent le regard.

Perspectives

Les grandes perspectives se situent en majorité depuis les coteaux vers la vallée.
On peut regretter qu'elles ne soient pas mieux mises en valeur: pas de point de vue signalé, pas de table d'orientation...

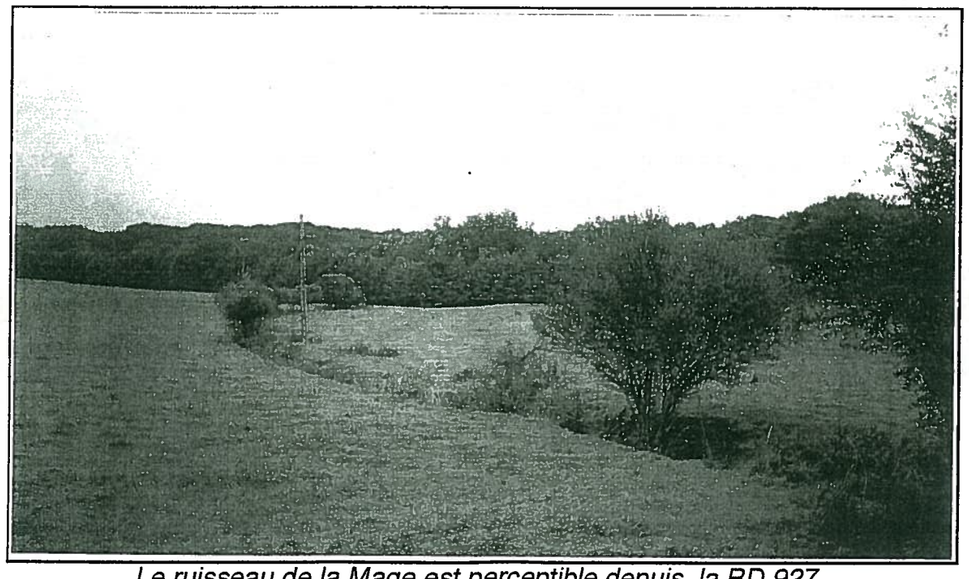
La vallée de la Creuse vue du Grand Pêchereau

La Creuse est peu perceptible: l'urbanisation qui borde la RD 48 la cache, les chemins qui y mènent sont peu nombreux et sans issue, il n'y a pas de chemin qui la longe, ni de pont qui la traverse... Ce n'est qu'au niveau de la Croix de Laumay que l'on peut l'apercevoir au fond de la prairie de Paumule.



La Creuse se devine au fond de la prairie.

Le ru de la Fontrouille ne marque pas non plus fortement le paysage; sur une grande partie de son tracé, il longe le chemin de la Croix de Laumay au bourg, dans un fossé souvent à sec. Il en est de même pour la Mage.



Le ruisseau de la Mage est perceptible depuis la RD 927.

Tourisme et patrimoine

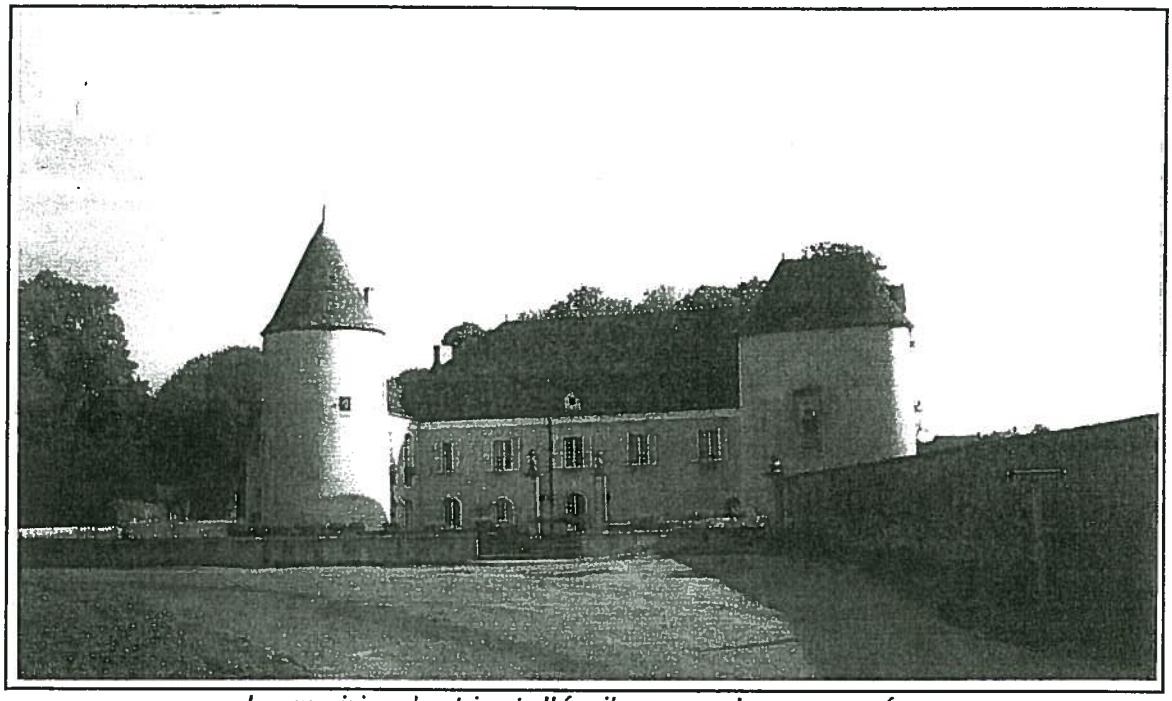
- chemin piétonnier
- gîte d'étape
- camping à la ferme
- hôtel
- aérodrome
- plage aménagée
- centre de tir
- construction intéressante
- puit ou fontaine ou lavoir
- calvaire

échelle: 1/ 25 000

Patrimoine

Monuments intéressants

La commune recèle un certain nombre de constructions d'intérêt patrimonial:
- le château du Courbat (17e siècle) entouré de douves, dont la tour d'entrée date du 13e siècle,
- des demeures anciennes dont la maison dite «à trois carrés», ainsi que des maisons de vignerons dans le bourg en particulier.



La mairie s'est installée il y a quelques années dans le château du Courbat rénové.

Il existe également un grand nombre de petits éléments du patrimoine rural, peu mis en valeur: lavoirs, puits, calvaires...

Sites archéologiques

L'existence d'une quinzaine de sites, à grande majorité d'époque gallo-romaine, est connue, mais ils n'ont pas encore été mis à jour: voie romaine Argenton - Lyon (capitale des Gaules), 4 villas... La DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) doit être consultée pour tout permis de construire et projets de travaux sur ou aux abords des sites répertoriés (décret 86-192 du 5 Février 1986).

Par ailleurs, toute découverte fortuite doit être déclarée auprès de cette administration (article 14 de la loi du 27 Septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques).

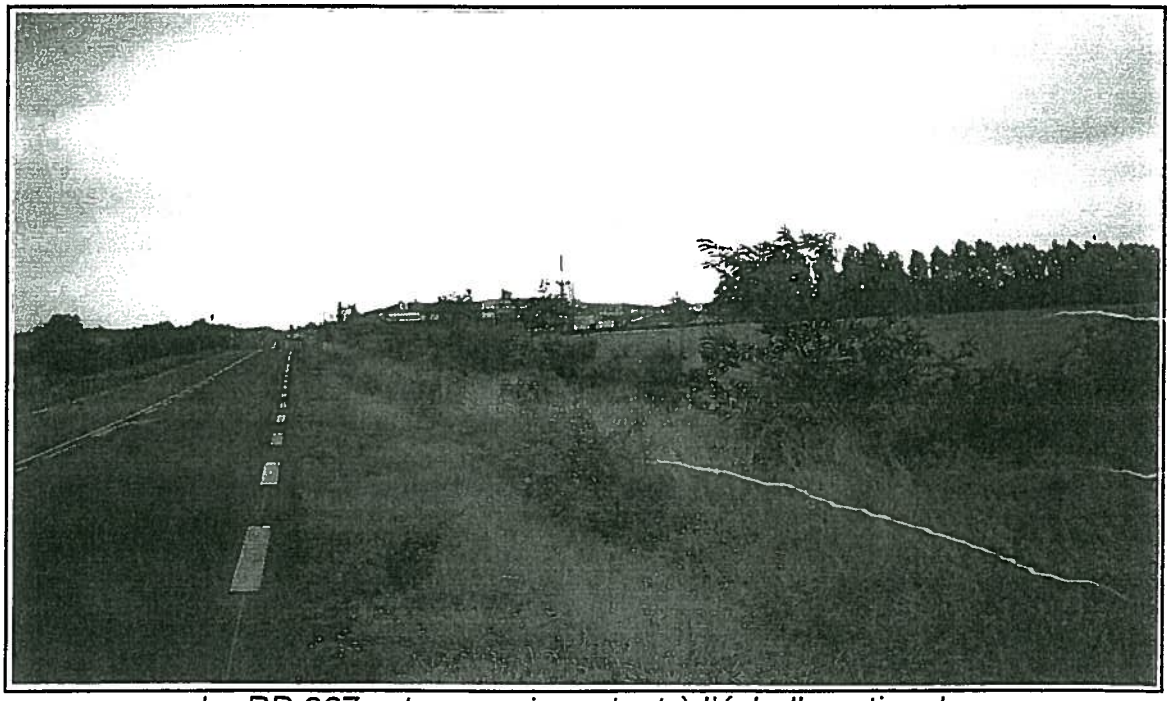
Infrastructures et équipements

Voirie

RD 927

La commune n'est traversée par aucun axe de communication important, si ce n'est la RD 927 (Argenton - la Chatre), partie de la transversale Moulins - Poitiers. Son trafic, stable, était de 2640 véhicules par jour en 1995 et de 2770 véhicules par jour en 1998; il compte une forte proportion de poids lourds: 16,6% Cette voie dessert d'ailleurs les deux zones d'activités de la commune.

La RD 927 est classée voie à grande circulation. En vertu de la loi n°95 101 du 2 Février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement, des projets urbains ont été établis sur les secteurs à urbaniser des zones d'activités qui sont situées en bordure. Moyennant le respect de mesures spécifiques édictées par ces projets (des aménagements paysagés principalement), le recul imposé par l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, soit 75 mètres de l'axe pour une route classée à grande circulation comme la RD 927, peut être abandonné et remplacé par:
- 43 mètres sur la zone de la Bourdine,
- 40 mètres sur la zone des Pessanins.



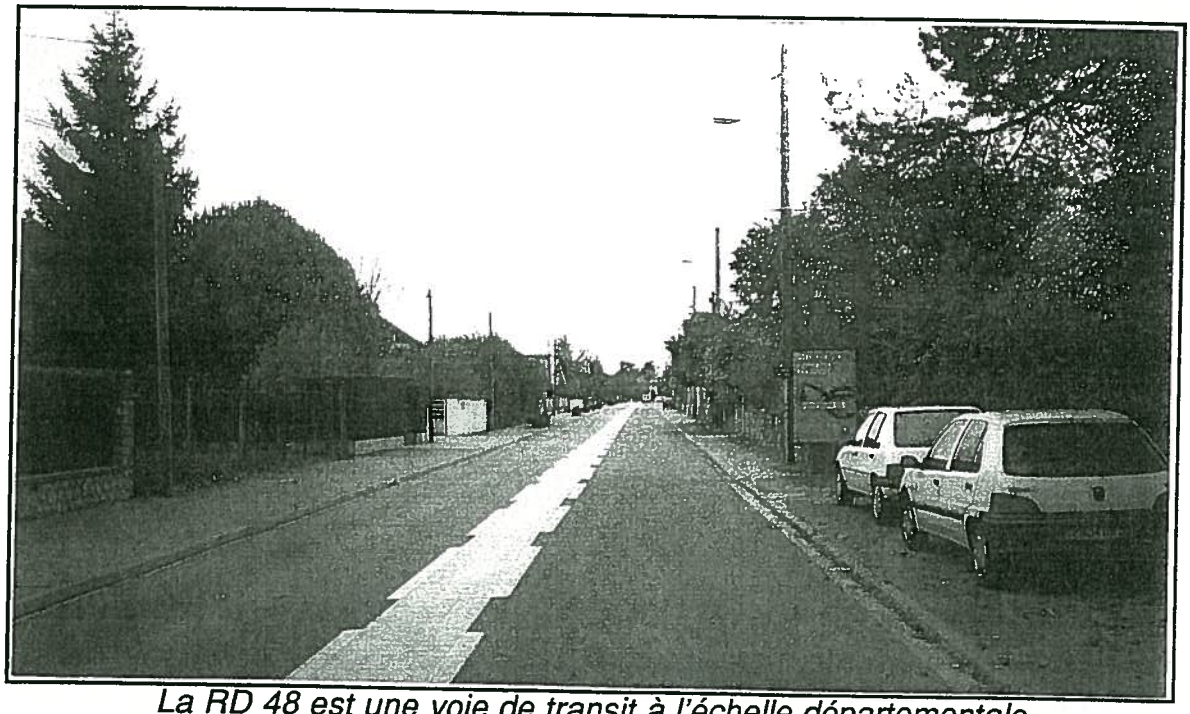
La RD 927 est un axe important à l'échelle nationale.

RD 48

La RD 48, parallèle à la Creuse, est surtout une route touristique (circuit de la vallée de la Creuse), mais elle draine également les habitants des communes situées au Sud, pour lesquelles Argenton sur Creuse est un centre attractif (marché, commerces ...).

Son trafic est plus important que celui de la RD 927 et en progression constante: 2890 véhicules par jour en 1995 et 4060 en 1998. Sa linéarité entraîne une trop grande vitesse des automobilistes et des problèmes de sécurité.

Dans le cadre du 1% paysage et développement de l'autoroute A 20, elle devrait faire partie d'un itinéraire de découverte. Ce parcours permettra de quitter la voie rapide d'Argenton sur Creuse à Rhodes (Haute Vienne) et de visiter la vallée de la Creuse et Saint Benoit du Sault, grâce à un circuit bien balisé d'une cinquantaine de kilomètres. Dans ce contexte la sécurité sera améliorée.



La RD 48 est une voie de transit à l'échelle départementale et un itinéraire touristique.

Autres voies

Les RD 48a et 48b sont des voies de liaisons entre les hameaux de la commune et les villages voisins; dans le village, la RD 48a présente un certain trafic car elle constitue le passage obligé pour le bourg, le Grand Pêchereau, et de façon moins exclusive les Grande Chaumes et les Petites Chaumes.

La RD 30 sur le plateau est surtout utilisée par les agriculteurs.

Circulation

Malgré la multiplicité des hameaux et l'étroitesse des voies dans ceux-ci, la circulation ne pose pas de gros problèmes. Les routes sont nombreuses et correctement maillées.

Cependant deux voies peuvent être considérées à risques d'accidents, du fait de leur tracé rectiligne, qui entraîne souvent des vitesses excessives;

- l'avenue du Vivier (RD 48), très passante, et bordée de part et d'autre par des habitations qui, la plupart du temps, ont leur accès sur cette voie,
- la rue de Verneuil qui constitue l'épine dorsale du bourg et présente de part et d'autre des parcelles constructibles dont l'urbanisation pourrait entraîner un accroissement des problèmes de sécurité.

Transports en commun

La voie ferrée Argenton - la Chatre qui desservait le Pêchereau a été déposée il y a longtemps; son tracé recolonisé par la végétation, ainsi que la gare, en sont les témoins. Aujourd'hui, la gare la plus proche se situe à 2 kilomètres sur la commune d'Argenton sur Creuse (ligne Paris-Toulouse).
La gare du Pêchereau a été achetée par la commune en 1957 et a alors été utilisée comme mairie. Réhabilitée récemment, elle sert de salle de réunion.

La ligne de bus Argenton sur Creuse - Eguzon des Transports de l'Indre passe avenue du Vivier; elle y a un seul arrêt, mais prend des voyageurs à d'autres endroits à la demande.

Cheminements piétons

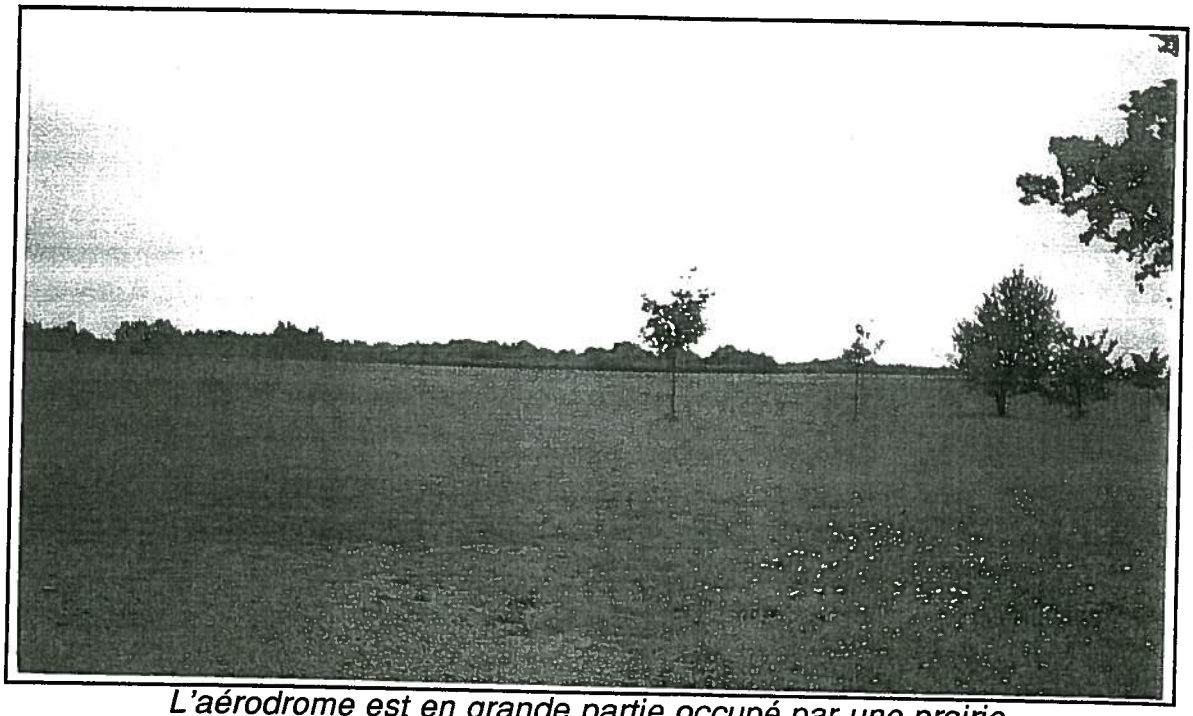
La commune possède plusieurs itinéraires de promenade jalonnés, de longueur différentes, qui sont inscrits au Schéma Départemental de Randonnée. Le chemin de randonnée du Pays du Val de Creuse, qui constitue une boucle de 100 kilomètres sur les deux rives de la Creuse de Saint Marcel à Crozant, passe par la commune en bord de rivière. Pour maintenir la pérennité des chemins, ils doivent être repérés au PLU.

Entre les différents hameaux de la commune, du fait de la grande distance qui les sépare, les chemins piétonniers sont peu utilisés par les habitants. Ils sont d'ailleurs peu reliés aux chemins de randonnées.

Aérodrome

La circulaire n°79-71 du 20 Juillet 1979 relative à la situation des aérodromes civils dans les documents d'urbanisme stipule que l'emprise de l'aérodrome constitue une zone urbaine à règlement spécifique dans laquelle les constructions liées au service aéronautique sont admises.

Dans l'ancien POS, l'aérodrome était classé en NC (zone agricole), avec une autorisation des « constructions liées au fonctionnement de l'aérodrome sur son emprise ». La révision doit permettre de le mettre dans une zone plus conforme à cette circulaire.



L'aérodrome est en grande partie occupé par une prairie.

Réseaux

Eau potable

La commune est entièrement desservie par le réseau d'eau, raccordé à celui du syndicat des eaux de Maillet qui assure 70% des besoins de la commune. Elle gère elle-même son réseau.

Elle possède un captage d'eau potable au Sud du Grand Pêchereau, dans l'aquifère des calcaires du Dogger à la cote 150m NGF; aucune servitude ne protège ce captage.

Assainissement

Le réseau d'assainissement, de type séparatif, a une trentaine d'années; il est géré par la commune. 85% des constructions y sont raccordées. Les eaux usées sont traitées à l'usine de Saint Marcel, gérée par la communauté de communes.

Conformément à la loi sur l'eau du 3 Janvier 1992, un schéma directeur d'assainissement est en cours, il doit définir les zones d'assainissement collectif et individuel, les zones ou l'imperméabilisation de sols doivent être réduites et celles où des normes particulières concernant les EP doivent être prises.

Déchets

La collecte des ordures ménagères est gérée par la communauté de communes, qui adhère au SITOM (Syndicat Intercommunal de Traitement des Ordures Ménagères). Les déchets humides, collectés 2 fois par semaine, sont mis en décharge à Gournay, les déchets secs, collectés 1 fois par semaine, sont recyclés à Châteauroux.

Equipements et commerces

La plupart des commerces et services de la commune sont implantés en dehors des secteurs traditionnels, dans le centre commercial situé à côté de Paumule, dans la vallée. Seule une épicerie-bar-tabac-journaux se situe dans le cœur de la commune, entre le bourg et le Grand Pêchereau.

La mairie ayant été transférée il y a quelques années en dehors de l'agglomération, la centralité est surtout marquée par la présence de tous les équipements au Sud du bourg:
- les écoles dont les effectifs ont augmenté ces dernières années (une maternelle de 3 classes qui comprend 75 enfants inscrits pour l'année scolaire 2000-2001 et une primaire de 4 classes qui en compte 97 - une nouvelle école en projet devrait être prête pour la rentrée 2001),
- l'église,
- l'ancienne gare (transformée en salle de réunions).

Ces équipements se situent tous dans le même secteur non loin du monument aux morts.
Le stade se trouve également à proximité, rue du Chemin Vert.

L'école maternelle prend accès sur la rue du Chemin Vert.

L'ancienne gare est utilisée comme salle de réunion.

Pour le CES et le lycée, les enfants du Pêchereau vont à Argenton sur Creuse.
Il existe un ramassage scolaire gratuit.

Documents d'urbanisme, servitudes et contraintes

Documents d'urbanisme

Il n'y a pas de document d'urbanisme qui s'impose au Plan d'Occupation des Sols, et en particulier pas de Schéma Directeur.

La commune fut l'une des premières du département à se doter d'un Plan d'Occupation des Sols: 16 Janvier 1978. Depuis, il a été révisé en 1997 et modifié en 1985, 1991 et 1999.

Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sur le Pêchereau sont:

- la protection des monuments historiques:
  . les façades et toitures du château du Courbat sont inscrites depuis le 19 Novembre 1976,
  . les façades et toitures de la maison dite «à trois carrés» depuis le 12 septembre 2002,

- la servitude relative à la ligne électrique 2 fois 90 000 volts Eguzon - Saint Marcel, qui traverse le centre du territoire communal du Sud au Nord,

- la servitude d'alignement le long de la RD 48 (arrêté du 10 janvier 1862),

- la servitude de dégagement de l'aérodrome à l'Est de la commune (arrêté ministériel du 25 juillet 1975),

- le faisceau hertzien Paris- Limoges, tronçon Brion-Vigoux, géré par France Télécom (décret ministériel du 17 juillet 1979),

- la servitude relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés riveraines de la déviation de Saint Marcel par la RD 927 (DUP du 24 Mars 1990),

- le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI)

Zone A:
. interdiction de toute nouvelle construction
. possibilité:
  - d'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de la SHON,
  - de reconstruction sauf en cas de destruction par les crues,

Zone B:
. interdiction:
  - des sous-sols,

- des équipements recevant des personnes à mobilité réduite,
- des constructions ou installations pouvant perturber l'écoulement des eaux,
- des stockages de produits dangereux;

. emprise au sol

	Habitations et annexes	activités, services et annexes
Aléa faible	30%	40%
Aléa moyen	20%	30%
Aléa fort	10%	20%

. COS et hauteur limités à ceux en vigueur en mai 2000

. autres dispositions:
- construction en bande ou d'un seul tenant limitée
- clôtures de hauteur inférieure à 1,8m et ajourées sur au moins 2/3 de la hauteur - mur bahut inférieur à 0,6m
- habitation: premier niveau à 0,5 m au moins au dessus du terrain naturel, deuxième niveau (pièces de sommeil) au dessus des plus hautes eaux connues en aléa moyen et existence à ce niveau d'une ouverture aisément accessible de l'extérieur permettant le passage d'un adulte
- stockage de produits dangereux nécessaires aux installations de la zone au dessus des plus hautes eaux connues

espace déjà urbanisés: espaces libres affectés prioritairement à la réalisation d'espaces verts, d'équipements sportifs ou de loisirs

Autres contraintes

Loi sur l'eau

La loi du 2 Janvier 1992 entraîne la nécessité d'établir un schéma directeur d'assainissement.
Pour le Pêchereau, ce schéma est en cours d'étude.

Lutte contre l'incendie et accès des secours

La lutte contre l'incendie nécessite de disposer à proximité des lieux d'intervention de ressources en eau suffisantes, sous forme de poteaux ou bouches d'incendie branchées sur le réseau, ainsi que de réserves naturelles ou artificielles et d'aires d'aspiration.

Les débits à assurer et la distance des dispositifs sont fonction de la nature des activités (industrie, commerces, équipement scolaire...) ou du type d'habitat (individuel collectif...).

Les caractéristiques des voies et accès doivent être adaptées à la nature et à l'importance du risque).

Ces différents critères doivent être pris en compte dans la délimitation des zones urbaines ou à urbaniser.

Installations classées

Il existe actuellement 4 installations classées sur la commune:
- la centrale de traitement des granulats Guignard,
- les établissements Glaudé (traitement de surface),
- Indraéro Siren (traitement de surface, peintures),
- S. M. R. B. (centrale d'enrobage fixe).

Ces trois dernières entreprises sont situées dans la zone industrielle de la Bourdine.

Certaines exploitations agricoles devraient dépasser prochainement le seuil (nombre de têtes de bétail) à partir duquel elles doivent faire une déclaration au titre des installations classées.

Sentiers de randonnée

Pour assurer la pérenité des sentiers de randonnée inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de randonnée (PDIPR), le Conseil Général souhaite que ceux-ci soient classés comme éléments à conserver dans les documents d'urbanisme.

Règlement sanitaire départemental

Le règlement sanitaire départemental impose:

- "les élevages porcins à lisier ne peuvent être implantés à moins de 100 mètres des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public à l'exception des installations de tourisme de la ferme créant l'élevage,

- les autres élevages, à l'exception des élevages de type familial et de ceux de volailles et de lapins, ne peuvent être implantés à moins de 50 mètres des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public à l'exception des installations de tourisme de la ferme créant l'élevage,

- les élevages de volailles et de lapins ne peuvent être implantés à une distance inférieure à 25 mètres pour les élevages renfermant plus de 50 animaux de plus de 30 jours et, à 50 mètres , pour les élevages renfermant plus de 500 animaux de plus de 30 jours, d'immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public à l'exception des installations de tourisme de la ferme créant l'élevage".

Explication des choix

Contexte législatif

Les principes fondamentaux édictés à l'article L121-1 du code de l'urbanisme, modifié par la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) s'imposent à la révision du PLU. Ils sont les suivants:

- principe d'équilibre, entre le développement urbain et le développement rural, la préservation des activités agricoles, des espaces naturels et des paysages,

- principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale: équilibre emploi et habitat, diversité de l'offre de logements,

- principe de respect de l'environnement: utilisation économe de l'espace, sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, maîtrise de l'expansion urbaine, et de la circulation automobile, prise en compte des risques de toutes natures (inondations, ruissellement...).

Explication des choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Les choix retenus pour le PADD sont issus des objectifs politiques des élus qui ont présidé à la révision du POS. Ces objectifs ont été confrontés au résultat du diagnostic économique et démographique et à l'analyse de l'environnement qui constituent les deux premiers chapitres du présent rapport de présentation. Ils ont été discutés et amendés en groupe de travail comprenant les élus et les représentants de l'administration et des chambres consulaires.

Conserver la structure globale de la commune

L'état initial de la commune a démontré que celle-ci présentait certaines particularités.

Toute sa partie Est, occupée par le plateau, présente des terres agricoles exploitées par une dizaine d'agriculteurs.
L'agriculture doit s'y maintenir car elle y est encore rentable; les conditions y sont les mieux adaptées: terrains plats, grandes parcelles qui rendent aisé la mécanisation, substrat correct...

Le secteur de bois au Nord-Est se compose d'entités importantes qui font suite à d'autres bois situés sur la commune de Saint Marcel. L'ensemble constitue un massif intéressant pour le système écologique du secteur et pour la chasse. Il y a lieu de lui conserver cette occupation et de le protéger.

Les zones d'activités situées le long de la RD 927 présentent encore des terrains libres en quantité suffisante et il a été démontré dans le chapitre précédent qu'il n'y avait pas nécessité de les agrandir.

L'urbanisation doit donc être maintenue dans la partie Ouest de la commune, en infléchissant le développement de certains secteurs.

Créer un centre à la commune

Comme il a été démontré dans la première partie du rapport de présentation, la commune présentait à l'origine plusieurs hameaux disséminés dans la partie Ouest de son territoire. Depuis un demi-siècle ils tendent à être reliés entre eux par un tissu pavillonnaire qui s'allonge le long des voies.

Il manque aujourd'hui une certaine structuration. C'est pourquoi les élus désirent créer un centre à la commmune, un endroit où à défaut d'y trouver la mairie, (puisque celle-ci a été installée il y a quelques années dans le château du Courbat, complètement excentré par rapport à l'urbanisation,) une animation puisse naître grâce à une certaine densité des constructions et à l'arrivée de petites activités.

Le choix de l'emplacement de ce centre est expliqué dans le PADD.

Prendre en compte le risque Inondation lié à la Creuse

Le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) a été adopté après l'approbation du dernier POS. Ce document d'urbanisme ne prenait donc en compte que les prescriptions du PER (Plan d'Exposition aux Risques), alors en vigueur, moins contraignant que PPRI.

Une partie relativement importante de la commune est inondable, le secteur de la Croix de Launay et de Paumule.

En vertu du principe de précaution et suivant les conseils donnés par l'Etat, les élus ont décidé de n'autoriser la construction que dans les zones effectivement urbanisées. Les secteurs inondables non construits aujourd'hui, ainsi que les terrains situés en aléa très fort, ont été mis en zone naturelle.

Ce principe permet par ailleurs de protéger la zone humide des bords de Creuse, intéressante du point de vue écologique. Elle crée par ailleurs une coupure verte le long de la RD 48, nécessaire pour casser le développement linéaire de l'urbanisation, dommageable du point de vue paysage, et qui engendre de plus des problèmes de sécurité sur la voie.

Créer une zone de loisirs

La commune du Pêchereau ne possède pas d'atout majeur en matière de tourisme, au contraire des communes voisines d'Argenton sur Creuse (vieille ville moyenâgeuse, patrimoine industriel) et Saint Marcel (archéologie). Cependant, elle peut promouvoir la beauté de ses paysages, ses larges points de vue, et son intérêt écologique: présence de la Creuse et de la zone humide qui lui est liée, importante zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique, bocage...

C'est pourquoi les élus cherchent à développer sur la commune l'activité touristique, et désirent pouvoir répondre favorablement à toute initiative en ce domaine.

Explication des choix retenus pour la définition des zones

Les plans de zonage découlent directement du PADD, mais prennent également en compte l'ancien POS lorsque celui-ci n'est pas en contradiction avec le PADD, car il est intéressant d'assurer une certaine continuité aux documents d'urbanisme.

Entre l'ancien POS et les nouvelles zones du PLU, les noms ont changé de la façon suivante.

	ancien POS	nouveau PLU
Zones constructibles	U	idem U
Zones naturelles à urbaniser	NA	AU
Zones agricoles	NC	A
Zones naturelles	ND	N

Le PLU du Pêchereau présente
- 2 zones urbaines, dont l'une présente 3 sous-secteurs,
- 1 zone à urbaniser,
- 1 zone agricole,
- 1 zone naturelle comprenant plusieurs sous-secteurs .

- **Les zones urbaines U** sont des zones desservies par la voirie et les réseaux, à vocation d'habitat, de services, de commerces, d'activités non nuisantes.

Elles comprennent:
- le secteur Ua: destinée à la création d'un centre-ville, plus dense que le reste des secteurs urbains, - le secteur Ub: correspondant aux hameaux traditionnels groupés, les constructions sont en général édifiées à l'alignement de la voie et en continuité, le caractère de l'agglomération doit être conservé,
- le secteur Ui: comprenant les secteurs inondables, les constructions y sont assujetties à des prescriptions issues du PPRI.

- **La zone urbaine UY** est réservée aux activités, et en particulier à l'accueil des entreprises non compatibles avec la proximité de l'habitat humain.

- **La zone à urbaniser (AU)** est une zone non équipée ou faiblement équipée, destinée au développement de la ville.

- **La zone agricole (A)** est une zone de protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- **La zone naturelle (N)** est une zone à protéger de l'urbanisation. Elle comprend six sous-secteurs où la constructibilité est limitée en fonction de l'intérêt de la zone

  • le secteur Np correspondant à des paysages qu'il convient de protéger en raison de leur qualité,
  • le secteur Nb correspondant aux espaces boisés,
  • le secteur Nh correspondant aux constructions éparses, et réservé à l'habitat ou aux activités liées à la zone N,
  • le secteur Na, correspondant aux secteurs agricoles en périphérie de l'urbanisation,
  • le secteur Nl correspondant à une zone destinée à des équipements de loisirs et de tourisme,
  • le secteur Ne correspondant aux étangs,
  • le secteur Ni correspondant à une zone qu'il convient de protéger en raison du risque inondations (zone A du PPRI à la Croix de Laumay en bordure de Creuse, zones A et B en dehors de l'urbanisation).

Les zones urbaines, U

Les zones urbaines U correspondent aux secteurs agglomérés de la commune. La Ub présente une majorité d'habitations anciennes, la U surtout des pavillons récents.

Les zones U sont en général calquées sur le bâti existant, et délimitées par la présence des réseaux. Les limites sont fixées par des nécessités de protection du paysage et/ou par la présence de nuisances (bâtiment agricole par exemple).

Zone Ua

Elle a été créée pour répondre à la volonté communale de créer un centre à la commune, ce qui constitue un des objectifs du PADD. Elle se situe à proximité de l'ancienne gare et de l'église, non loin des écoles. Cet emplacement a été considéré comme le plus apte à cette utilisation (cf. PADD).

Zone Ub

Elle correspond au bourg, au Grand Pêchereau et au Vivier, hameaux traditionnels groupés dont on veut conserver les caractéristiques du tissu urbain; elle est peu modifiée par rapport à l'ancien POS (dans celui-ci elle s'appelait Ua).

Zone U

La zone U est constituée de tous les quartiers de développement de la ville: Paumule, extension du Vivier le long de la RD 48, le long de la RD 48b, de la rue de Verneuil, de la rue du Gourdon...

Elle comprend également une grande partie des anciennes zones NB. En effet, les PLU ne règlent plus les problèmes d'assainissement comme le faisaient les POS (différence entre U et NB). Dès lors que le Schéma d'assainissement a montré que le secteur peut être assaini (collectivement ou individuellement), il peut être classé en U.

Zone UY

La zone UY comprend les zones d'activités des Pessanins et de la Bourdine. Elles ont semblables à ce qu'elles étaient dans l'ancien POS. Elles correspondent à des parcelles déjà occupées par des activités ou achetées par le Syndicat Intercommunal qui gère les Pessanins à cet effet.

La zone à urbaniser, AU

Les secteurs prévus pour l'extension de l'urbanisation ont été inscrits en zone AU, et sont soumis à un plan d'aménagement d'ensemble, de façon à assurer l'utilisation économe de l'espace (article L 121-1 du Code de l'urbanisme).

Leurs limites découlent du relief (en dehors des secteurs trop pentus...), de la présence de secteurs d'intérêt paysagé, de bâtiments d'exploitations agricoles..., voire de la structure foncière.

Elle comprend un secteur d'extension du Paumule qui doit se greffer au lotissement existant (en prolongation des voies laissées en attente), trois zones au nord du bourg et une à l'Est des Grandes Chaumes. C'est quatre dernières zones, situées non loin du futur centre, l'appuieront du poids de leur population. Elles sont en continuité du tissu urbain existant et à proximité des réseaux existants.

La zone agricole, A

Depuis la loi SRU, les zones agricoles sont beaucoup plus strictes. Les bâtiments liés à l'activité agricole, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y sont seuls autorisés.

«Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil» (article L. 31 1-1 du code rural).

Il existe donc trois types d'activités agricoles:

- les activités agricoles par nature: ce sont celles qui « maîtrisent et exploitent un cycle biologique de caractère animal ou végétal » ;

- les activités agricoles par relation: deux types d'activités sont concernés
  . celles qui «prolongent l'acte de production »,
  . celles qui ont « pour support l'exploitation » ;

- les activités mixtes: elles sont exercées par l'exploitant en dehors de son exploitation avec ou sans lien avec son activité agricole principale (activité à caractère artisanal, commercial, de services...).

Mais en zone A, les activités mixtes qui ne sont pas compatibles avec l'agriculture ne sont pas autorisées.

L'interdiction de toutes constructions, autres que celles nécessaires aux activités agricoles, est destinée à assurer la pérennité des structures agraires et à permettre aux exploitations de se restructurer ou de s'agrandir sans se heurter à des problèmes de voisinage ou à des investissements non agricoles (régulation du prix des terres, freins à la spéculation).

Si la restauration de l'habitat existant est possible en zone A sous certaines conditions (règle de réciprocité en application de l'article L 111-3 du Code Rural), le changement de destination des constructions existantes y est désormais interdit.

L'article L 111-3 (règle de réciprocité) du Code Rural modifié par la loi n°2000 - 1208 du 13/12/2000 précise: «Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.
Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers ... »

La zone A est donc l'espace qui a été défini au niveau du PADD et après visite sur le terrain comme intéressant pour l'activité agricole.

Les secteurs, où la transformation de bâtiments agricoles en habitations doit rester possible, ont été mis en zone Nh (cf. ci-après). Si des bâtiments sont délaissés par l'agriculture dans l'avenir, ils pourront être classés en Nh (au lieu de A) par une simple modification du PLU.

Par rapport à l'ancien secteur NC, on constate donc une certaine réduction des surfaces de la zone agricole.

La zone naturelle, N

Les zones naturelles, ou zones N, sont les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison:

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit d'un risque naturel: inondations, glissements de terrain, anciennes carrières...

Dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Ainsi ont été déterminés sept sous-secteurs dont les caractéristiques sont légèrement différentes. Les utilisations et occupations du sol autorisées dans chacun d'eux sont limitées et liées à leur particularité.

Nh

La zone Nh à vocation principale d'habitat est disséminée dans la zone agricole A; elle permet le maintien et l'entretien du patrimoine rural et incite à la reprise de bâtiments anciens, témoins d'un passé architectural ou historique intéressant. Si cette zone permet la restauration du bâti existant y compris avec changement d'affectation, elle ne permet pas la construction de nouvelles habitations (il n'y a pas de terrain à bâtir dans les zones Nh).

Par ailleurs, la restauration du bâti ancien et son changement d'affectation ne pourront être autorisés que si :
- d'une part l'état du bâti est compatible avec son objet (les démolitions - constructions neuves sont interdites, les reconstructions doivent faire l'objet d'une grande vigilance),
- d'autre part le projet respecte le caractère du bâti ancien (modénatures, matériaux), sans pour autant empêcher tout effort de créativité architecturale.

La zone Nh a été déterminée après une étude de terrain qui a précisé sur l'ensemble de la commune les bâtiments encore utilisés par l'agriculture.

Na

A été classé en Na un secteur situé à proximité de l'urbanisation où l'agriculture est encore présente pour quelque temps, mais où la construction de bâtiments agricoles importants ne semble pas opportune: problème de confrontation avec des zones d'habitat, avenir incertain de ces terrains quant à leur utilisation agricole.
La zone Na constitue un tampon dans une zone encerclée par l'urbanisation.

Nb

La zone Nb est constituée des secteurs comprenant d'importantes superficies d'espaces boisés. Ceux-ci sont le plus souvent soumis à des plans de gestion, qui assurent leur préservation sans qu'il soit nécessaire d'y ajouter le classement «espace boisé protégé au PLU». Elle est située intégralement au Nord-Est de la commune.

Elle permet des utilisations et occupations liées à l'exploitation forestière, à l'activité cynégétique et à la préservation et mise en valeur de l'intérêt écologique de la forêt.

Np

La zone Np comprend les secteurs qui ont été considérés comme devant être particulièrement protégés en fonction de leur intérêt paysagé et écologique:
- le vallon qui constitue la limite avec la commune d'Argenton sur Creuse,
- la vallée de la Fontrouille.

Nl

La zone Nl est une zone déjà occupée par des équipements sportifs (secteur du stade le long du Chemin Vert) ou réservée à de futurs équipements de loisirs et de tourisme (Sud-Est de la commune où le PADD prévoit la création d'un étang pour la pêche et d'un golf). Elle englobe le secteur des anciennes carrières qui devront être aménagées.

Ne

La zone Ne est constituée de secteurs déjà occupés par des étangs créés pour l'agrément à l'Est de la commune et le long de la RD 927.

Ni

La circulaire du 30 Avril 2002 du ministère de l'Ecologie et du Développement durable a réaffirmé les objectifs et principes de l'Etat en matière d'inondation. Ceux-ci sont:
- interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses,
- réduire la vulnérabilité.

L'Etat veut préserver les vies humaines et réduire le coût des dommages liés à une inondation, qui à la fin se reporte sur la collectivité nationale au travers de la loi sur l'indemnisation des victimes des catastrophes nationales. Il demande aux collectivités territoriales d'assurer leur urbanisation et leur développement hors des zones à risque.

La commune du Pêchereau va dans le même sens en:
- interdisant la construction dans les secteurs non actuellement urbanisés,
- la limitant dans le tissu urbain existant .

Ainsi, la zone Ni s'étend en bordure de Creuse et comprend:
- la zone A du PPRI à la Croix de Laumay (Ouest de la RD 48),
- toute la zone inondable quels que soient les risques dans les secteurs non construits.

Bien que créée en premier pour protéger les personnes et les biens vis-à-vis du risque inondation, cette zone permet également de préserver le périmètre Natura 2000 (intérêt écologique), en raison du peu de droits à construire qu'elle génère.

Les espaces boisés classés

Le Code de l'Urbanisme prévoit, dans le cadre de l'identification et la préservation des espaces remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques (Article L146-6 et article R 146-6), l'inscription en espace boisés classé des «ensembles boisés les plus significatifs de la commune».

La dénomination «espaces boisés classés» permet de s'assurer du maintien du caractère boisé de certains espaces, qui participent de façon importante à la qualité du paysage. Il s'agit de petites unités disséminées dans la campagne, les grands bois étant inscrits en zone Nb et en général protégés par des plans de gestion.

Les emplacements réservés

Les «emplacements réservés» donnent à la commune un droit de préemption de terrains en cas de vente, et pour l'usage défini précisément.

Les emplacements suivants sont au nombre de 13 et concernent en majorité des terrains nécessaires à l'amélioration du réseau viaire (soit élargissement soit création de voirie):
- aménagement de la rue du Courbat
- voie de désenclavement de la zone AU de la Fonteneuil
- contre-allée parallèle au C.D. 48
- accès à la zone AU de la Fonteneuil
- élargissement du Chemin Vert
- élargissement du Chemin des Trots
- élargissement du chemin rural dit du Champ Piquet
- élargissement du chemin rural des Chaumes au Compas
- élargissement du chemin rural des Petites Chaumes
- élargissement du chemin rural du Courbat
- chemin d'accès aux Côtes du Pêchereau

Un autre est destiné à ménager un passage pour un collecteur EU et un dernier à l'agrandissement du cimetière.

Explication des choix retenus pour le règlement

Les zones urbaines ou à urbaniser

U

Articles 1 et 2: Dans les zones U, la volonté est de maintenir un tissu mixte habitat, commerces, activités artisanales, services... compatibles avec la proximité de l'habitat, dans le respect des principes de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale (équilibre emploi et habitat, diversité de l'offre de logements, qui figurent à l'article 121.1 du Code de l'Urbanisme).
Les activités nuisantes, ou portant atteinte à la qualité du cadre de vie, sont donc exclues.

En Ui, les constructions ne sont autorisées qu'à condition de satisfaire à certaines exigences destinées à protéger les personnes et les biens. Ces prescriptions sont issues du PPRI (zone B), mais ont été durcies. En particulier l'emprise au sol maximum autorisée correspond à l'aléa fort (10% du terrain d'assiette de l'opération) alors que le risque dans ce secteur n'est que moyen ou faible.

Articles 3: Les voies doivent être suffisamment dimensionnées pour assurer une circulation confortable des automobiles et des piétons.

Articles 4: Les constructions doivent être correctement desservies par les réseaux.

Articles 5: Des surfaces minimales de parcelle peuvent être demandées pour permettre un assainissement individuel correct en cas d'absence de réseau collectif.

Articles 6, 7 et 8: Les règles assurent une certaine cohérence des façades par rapport à la rue, ainsi qu'une luminosité minimum dans les pièces, et des rapports de voisinage aisés. En Ub, l'obligation d'implantation à l'alignement et en limite séparative permet de conserver les caractéristiques du tissu urbain traditionnel; en Ua, ces règles permettent d'induire un tissu urbain relativement dense.

Articles 9: Néant

Articles 10: La hauteur des constructions est fixée de façon à maintenir une homogénéité du bâti, par rapport à l'existant. La zone Ua étant destinée à la création d'un centre, la hauteur maximale admise est plus élevée.

Articles 11: Les dispositions de cet article visent à une bonne intégration des nouvelles constructions dans le paysage.

Article 12: Le stationnement doit être prévu en fonction des besoins, afin de ne pas nuire à la circulation routière.

Article 13: Les plantations doivent être à dominante locale de façon à maintenir l'intérêt écologique et le caractère paysager des lieux.

Article 14: Néant, les autres contraintes étant suffisantes pour déterminer les enveloppes constructibles.

UY

Articles 1 et 2: La zone UY est destinée aux activités et en particulier à celles qui sont incompatibles avec l'habitat ou qui demandent des surfaces importantes.

Articles 3: Les voies doivent être suffisamment dimensionnées pour assurer une circulation confortable des automobiles et des piétons.

Articles 4: Les constructions doivent être correctement desservies par les réseaux.

Articles 5: Néant

Articles 6, 7 et 8: Les règles assurent une certaine distance nécessaire :
- à la création d'un tissu urbain de qualité,
- au bon voisinage,
- à l'entretien de la voirie, des parcelles et des constructions, au passage et au fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Le long de RD 927 (voie à fort trafic), elles ont été édictées après réalisation d'un projet urbain conformément à la loi Barnier.

Articles 9: Néant

Articles 10: La hauteur des constructions est fixée de façon à assurer l'éclairement des bâtiments et des distances raisonnables entre ceux-ci.

Articles 11: Les dispositions de cet article visent à améliorer la qualité des zones d'activité et à insérer les constructions dans le paysage. Pour la ZAC des Plantes de Chabenet, elles découlent également du projet urbain.

Article 12: Le stationnement doit être prévu en fonction des besoins, afin de ne pas nuire à la circulation routière.

Article 13: Les plantations doivent être à dominante locale de façon à maintenir l'intérêt écologique et le caractère paysager des lieux. Les deux derniers alinéas sont issus du projet urbain.

Article 14: Néant, les autres contraintes étant suffisantes pour déterminer les enveloppes constructibles.

AU

Articles 1 et 2: Dans les zones AU, la volonté est de créer, après réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble un tissu cohérent à dominante d'habitat, tout en acceptant les commerces, activités artisanales, services... compatibles avec la proximité de cet habitat, dans le respect des principes de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale.
Les activités nuisantes, ou portant atteinte à la qualité du cadre de vie, sont donc exclues.

Articles 3: Les voies doivent être suffisamment dimensionnées pour assurer une circulation confortable des automobiles et des piétons.

Articles 4: Les constructions doivent être correctement desservies par les réseaux.

Articles 5: Néant

Article 6: Les façades doivent une certaine cohérence par rapport à la rue, qui sera étudiée au cas par cas.

Articles 7 et 8: Les règles assurent une certaine luminosité minimum dans les pièces, et des rapports de voisinage aisés.

Articles 9: Néant

Articles 10: La hauteur des constructions est fixée de façon à maintenir une homogénéité du bâti sur l'ensemble des zones d'urbanisation future et par rapport au bâti existant.

Articles 11: Les dispositions de cet article visent à une bonne intégration des nouvelles constructions dans le paysage.

Article 12: Le stationnement doit être prévu en fonction des besoins, afin de ne pas nuire à la circulation routière.

Article 13: Les plantations doivent être à dominante locale de façon à maintenir l'intérêt écologique et le caractère paysager des lieux.

Article 14: Néant, les autres contraintes étant suffisantes pour déterminer les enveloppes constructibles.

La zone agricole, A

Articles 1 et 2: Dans les zones A, la volonté est de privilégier l'agriculture. En dehors de celles liées à l'activité agricole, les utilisations ou occupations du sol admises sont très réduites.

Article 3: Les voies doivent être suffisamment dimensionnées pour assurer une circulation confortable des automobiles et des piétons.

Articles 4: Les constructions doivent être correctement desservies par les réseaux.

Article 5: Des surfaces minimales de parcelle peuvent être demandées pour permettre un assainissement individuel correct des constructions en nécessitant un.

Articles 6, 7 et 8: Les règles de recul permettent d'assurer un retrait minimum par rapport aux voies, une luminosité correcte des pièces et des rapports de voisinage aisés.

Articles 9: Néant

Article 10: La hauteur des constructions est fixée de façon à maintenir une homogénéité des constructions à usage d'habitation.

Article 11: Les dispositions de cet article visent à une bonne intégration des nouvelles constructions dans le paysage. Elles reprennent les orientations de la charte départementale « Insertion paysagère des bâtiments agricoles ». signée conjointement par le SDA, la DDE, la DDAF, la Chambre d'agriculture et le CAUE.

Article 12: Le stationnement doit être prévu en fonction des besoins, afin de ne pas nuire à la circulation routière.

Article 13: Les plantations doivent être à dominante locale de façon à maintenir l'intérêt écologique et le caractère paysager des lieux.

Article 14: Néant.

La zone naturelle, N

N

Articles 1 et 2: Dans les zones N, la volonté est de protéger le paysage.
Les constructions autorisées sont très limitées et dépendent des sous-secteurs.

Articles 3: Les voies doivent être suffisamment dimensionnées pour assurer une circulation confortable des automobiles et des piétons.

Articles 4: Les constructions doivent être correctement desservies par les réseaux.

Article 5: Des surfaces minimales de parcelle peuvent être demandées pour permettre un assainissement individuel correct des constructions en nécessitant un.

Articles 6, 7 et 8: Les règles de recul permettent d'assurer un retrait minimum par rapport aux voies, une luminosité correcte des pièces et des rapports de voisinage aisés.

Articles 9: Néant

Articles 10: Néant

Article 11: Les dispositions de cet article visent à une bonne intégration des constructions dans le paysage.

Article 12: Néant

Article 13: Les plantations doivent être à dominante locale de façon à maintenir l'intérêt écologique et le caractère paysager des lieux.

Article 14: Néant.

Ni

Articles 1 et 2: Les règles de ces articles reprennent celles de la zone A du PPRI.

Article 3: Les voies doivent être suffisamment dimensionnées pour assurer une circulation confortable des automobiles et des piétons, ainsi que l'arrivée des secours.

Article 4: Les constructions doivent être correctement desservies par les réseaux

Article 5: Des surfaces minimales de parcelle peuvent être demandées pour permettre un assainissement individuel correct des constructions en nécessitant un.

Articles 6, 7 et 8: Les règles de recul permettent d'assurer un retrait minimum par rapport aux voies, une luminosité correcte des pièces et des rapports de voisinage aisés.

Article 9: Néant:

Article 10: Néant

Article 11: Les dispositions de cet article visent à une bonne intégration des constructions dans le paysage.

Article 12: Le stationnement doit être prévu en fonction des besoins, afin de ne pas nuire à la circulation routière.

Article 13: Les plantations doivent être à dominante locale de façon à maintenir l'intérêt écologique et le caractère paysager des lieux.

Article 14: Néant.

Evaluation des incidences sur l'environnement

Caractéristiques physiques

Le relief n'a jamais constitué une contrainte pour la construction sur la commune; certains bâtiments sont édifiés dans des secteurs relativement pentus. Le PLU poursuit cette tradition.

La vallée de la Fontrouille considérée comme un élément intéressant du paysage dans le PADD sera protégée par son inscription en zone de protection des paysages Np en dehors des secteurs urbanisée. Il en est de même pour le vallon qui constitue la limite avec Argenton sur Creuse.

Les risques d'inondation liée à la Creuse ont été pris en compte.

Occupation des sols

Agriculture

La vocation agricole de la partie Est de la commune est réaffirmée (zone A).

Habitat

Les secteurs d'extension se situent en continuité du tissu urbain existant. Leur urbanisation sera de type pavillonnaire, ce qui correspond à une demande de la population.

La création du centre, conformément aux objectifs du PADD, permettra d'offrir des logements un peu différents: de plus petite taille, à la densité plus importante, en grande partie à vocation sociale... Ceci se situe dans la ligne de diversité et de mixité de la loi SRU.

Entreprises, commerces et services

Les zones d'activités ne sont pas étendues, car elles présentent encore des possibilités d'implantation d'entreprises. Les zones U peuvent accueillir des sociétés compatibles avec l'habitat, assurant une mixité du tissu urbain, intéressante pour l'animation.

Tourisme-loisirs

Le tourisme pourrait devenir une des richesses économiques de la commune. Dans cette optique, la possibilité d'implantation d'équipements de loisirs est prévue (zone Nl).

Les chemins de randonnée sont protégés par le PLU.

Milieux naturels

Le milieu humide remarquable constitué par la Creuse et ses abords (Natura 2000) est protégé de l'urbanisation par l'institution de la zone Ni, qui limite fortement l'urbanisation.

La ZNIEFF de la vallée de la Creuse n'est pas incompatible avec une zone de loisirs à condition que les principes d'aménagement restent de type rustique: utilisation d'essences végétales exclusivement locales, conservation des haies bocagères, limitation des constructions...

Les bois sont soit en zone Nb, de protection des bois, au Nord-Est de la commune où leur superficie est importante, soit en espaces boisés classés ailleurs (de dimension bien moindre, ils participent alors de façon importante au paysage et à l'équilibre écologique, ainsi qu'au maintien des terres).

Paysages et patrimoine

L'incitation à consulter des services compétents lors d'un projet de construction devrait permettre d'initier une certaine qualité architecturale.

Le patrimoine archéologique et historique du Pêchereau est bien repéré et protégé. Le périmètre de protection de la maison dite à 3 carrés englobe une bonne partie de l'urbanisation du haut Pêchereau.

Infrastructures et équipements

Voiries

Le PLU prévoit un certain nombre d'emplacements réservés destinés à une amélioration du système viaire. Un des objectifs du PADD est l'aménagement du Chemin Vert.

Réseaux

Le PLU tient compte de l'état d'avancement des réseaux, et en particulier des réseaux d'assainissement. La plupart des extensions du tissu urbain sont, ou peuvent être facilement, desservies par l'assainissement collectif.

Equipements

En cette matière, il n'a pas été déterminé de besoin important dans l'analyse de l'état initial de la commune, si ce n'est une nécessité d'extension du cimetière.