

Plan Local d'Urbanisme SAINT-GAULTIER Indre (36)

3

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation
du conseil communautaire en date du 13 décembre 2018

Le Président,
Vincent MILLAN

Préambule

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) a rendu obligatoire la rédaction d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable dans le cadre de la réalisation d'un Plan Local d'Urbanisme.

Ce document découle du diagnostic territorial réalisé dans la première phase d'élaboration du P.L.U, où les enjeux ont émergé.

Le PADD est **l'expression des réflexions de l'équipe municipale** traduites par le cabinet d'études. Il fait le lien entre les enjeux du diagnostic et les règlements (graphiques et écrit).

«Découlant du diagnostic et influençant le zonage, le P.A.D.D. est véritablement la clé de voûte du P.L.U.»

Il justifie sur le long terme les choix d'aménagement communaux.

Ce document **établit les axes d'aménagement qui répondent aux grands enjeux de développement.**

Cadre réglementaire du PADD :

La loi laisse libre les élus dans l'élaboration et l'énonciation des enjeux communaux et de leurs axes de développement, dans le respect du cadre supra-communal.

Le projet d'aménagement et de développement durables comprend l'ensemble des éléments mentionnés à l'article L. 141-4. du code de l'urbanisme.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le projet d'aménagement et de développement durables énonce, en outre, les principes et objectifs mentionnés aux a) à c) et f) de l'article R. 302-1-2 du code de la

construction et de l'habitation.

Loi Grenelle II (n°2010-788 du 12 juillet 2010)

Le PADD peut afficher:

- un équilibre entre un développement urbain raisonné et le développement rural;
- une utilisation économe et équilibrée de l'espace;
- une diversité des offres de service et mixité sociale.
- une prise en compte des risques naturels, notamment les mouvements de terrain et le ruissellement
- un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre, une maîtrise de l'énergie et de la production énergétique à partir de sources renouvelables et l'amélioration des performances énergétiques ;
- une restructuration des espaces urbanisés et la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- une diversité des fonctions rurales ;

• une satisfaction des besoins en matière d'activités touristiques et d'équipement commercial ;

- une mise en valeur des entrées de ville ;
- une préservation des ressources naturelles et de la biodiversité (trame verte et bleue, corridors écologiques) ;
- une préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- un développement des communications électroniques ;
- une répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;

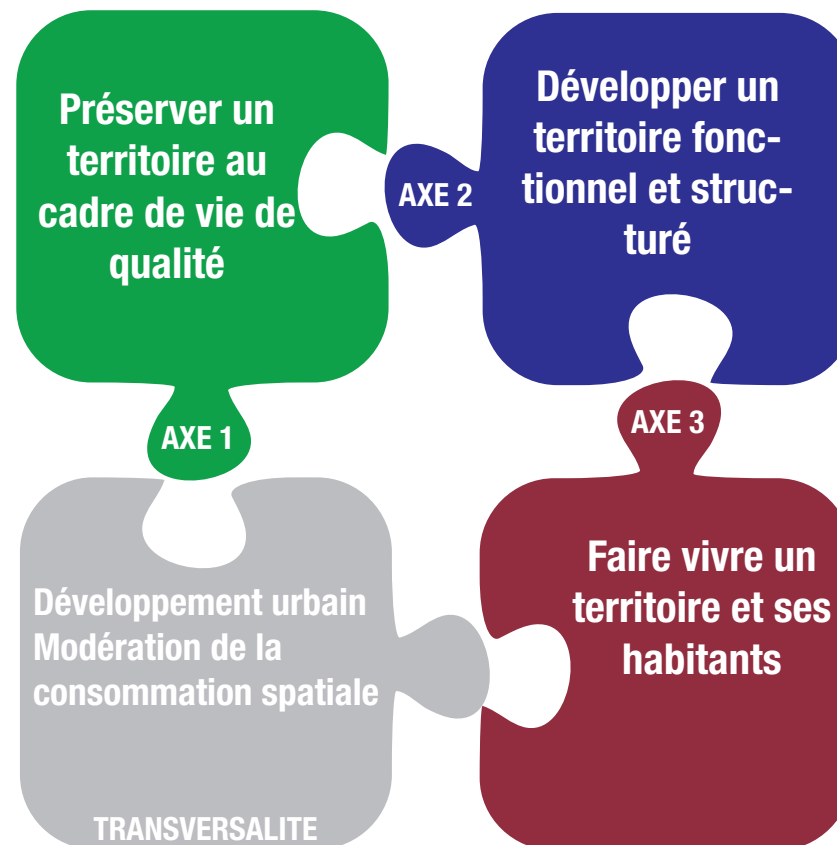
Loi ALUR (n°2014-366 du 24 mars 2014)

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) devra chiffrer les objectifs de modération et de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il devra, également, intégrer une politique du paysage dans les orientations générales pour une meilleure prise en compte de la biodiversité.

Préambule

Afin de définir les enjeux de développement émergents du territoire, trois sujets ont été traités à travers des ateliers thématiques :

- **Cadre de vie**
- **Accessibilités**
- **Attractivité économique**
- **La modération de la consommation spatiale a été abordée de manière transversale dans chaque atelier.**



1. Préserver un territoire au cadre de vie de qualité

1. Environnement naturel

- Protéger les vallées sèches et les milieux naturels afférents. ➡ *Comment y parvenir ?*
 - Préserver à travers un zonage strict tous les réservoirs de biodiversité en interdisant l'urbanisation nouvelle.
- Protéger le réseau hydrographique dans son ensemble notamment les vallées de la Creuse, des Chézeaux et du Bouzanteuil (Natura 2000). ➡ *Comment y parvenir ?*
 - Interdire toutes nouvelles constructions avec la mise en place d'un zonage strict sur ces secteurs.
- Protéger et intégrer la gestion des futurs périmètres de captage en prenant en compte les eaux pluviales et le milieu Karstique. ➡ *Comment y parvenir ?*
 - Définir un zonage de protection afin d'anticiper la mise en place de SUP concernant ce captage.
- Préserver l'activité agricole. ➡ *Comment y parvenir ?*
 - Interdire l'urbanisation nouvelle (tiers) à proximité des sites d'exploitation pour limiter la consommation d'espaces agricoles et le mitage.
 - Permettre les agrandissements et les nouveaux projets d'agriculteurs en zone agricole.

2. Patrimoine

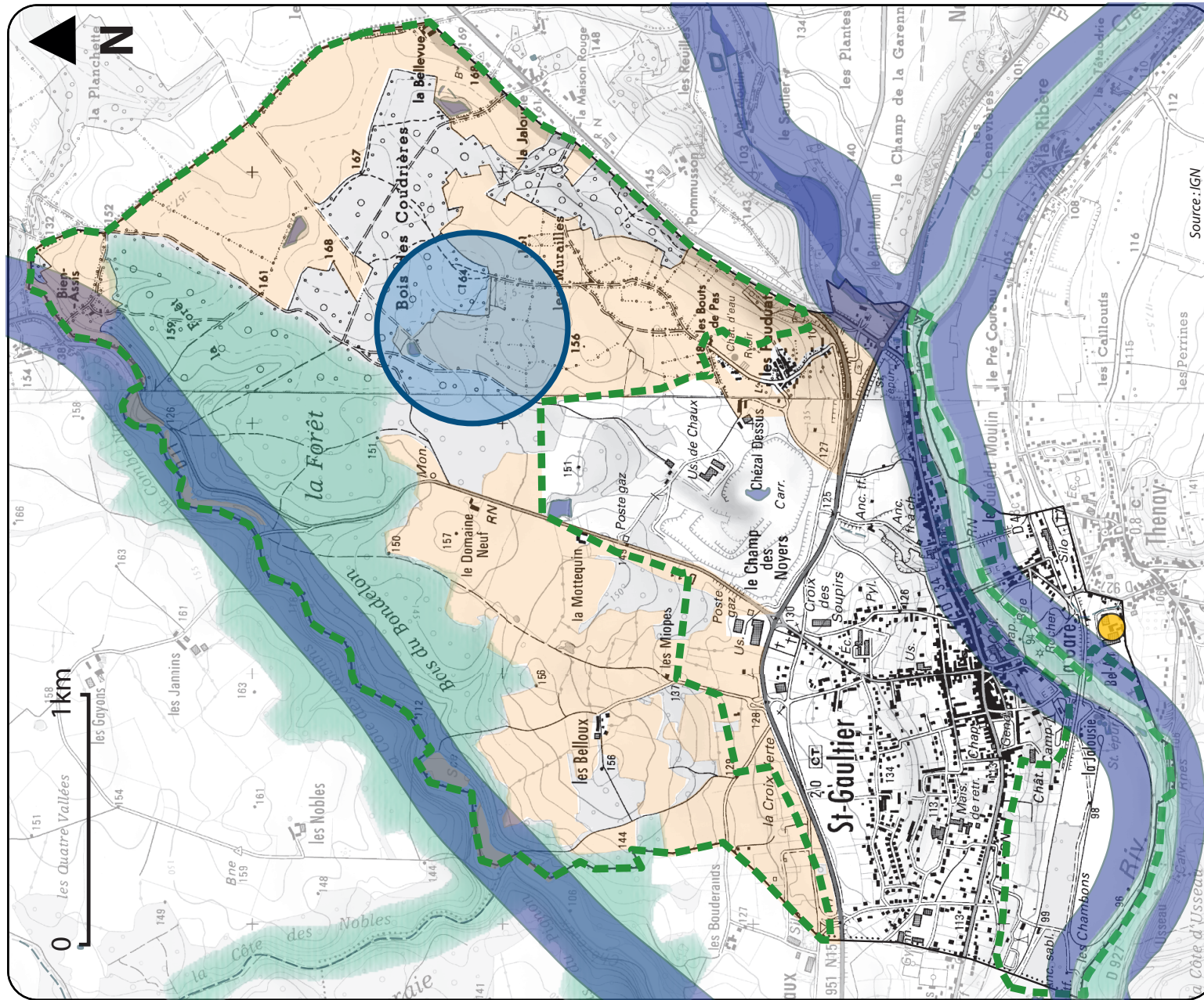
- Protéger et mettre en valeur la vallée de la Creuse . ➡ *Comment y parvenir ?*
 - Identifier et protéger les sentes menant à la Creuse au titre de l'article L151-19 et L151-23 du CU permettant ainsi de préserver les accès pour le public.
- Protéger et favoriser la mise en valeur des éléments du patrimoine de la commune qui contribuent à maintenir un cadre de vie de qualité. ➡ *Comment y parvenir ?*
 - Identifier et protéger le patrimoine bâti et le petit patrimoine au titre de l'article L151-19 et L151-23 du CU.

1 Préserver un territoire au cadre de vie de qualité

3 - Paysage

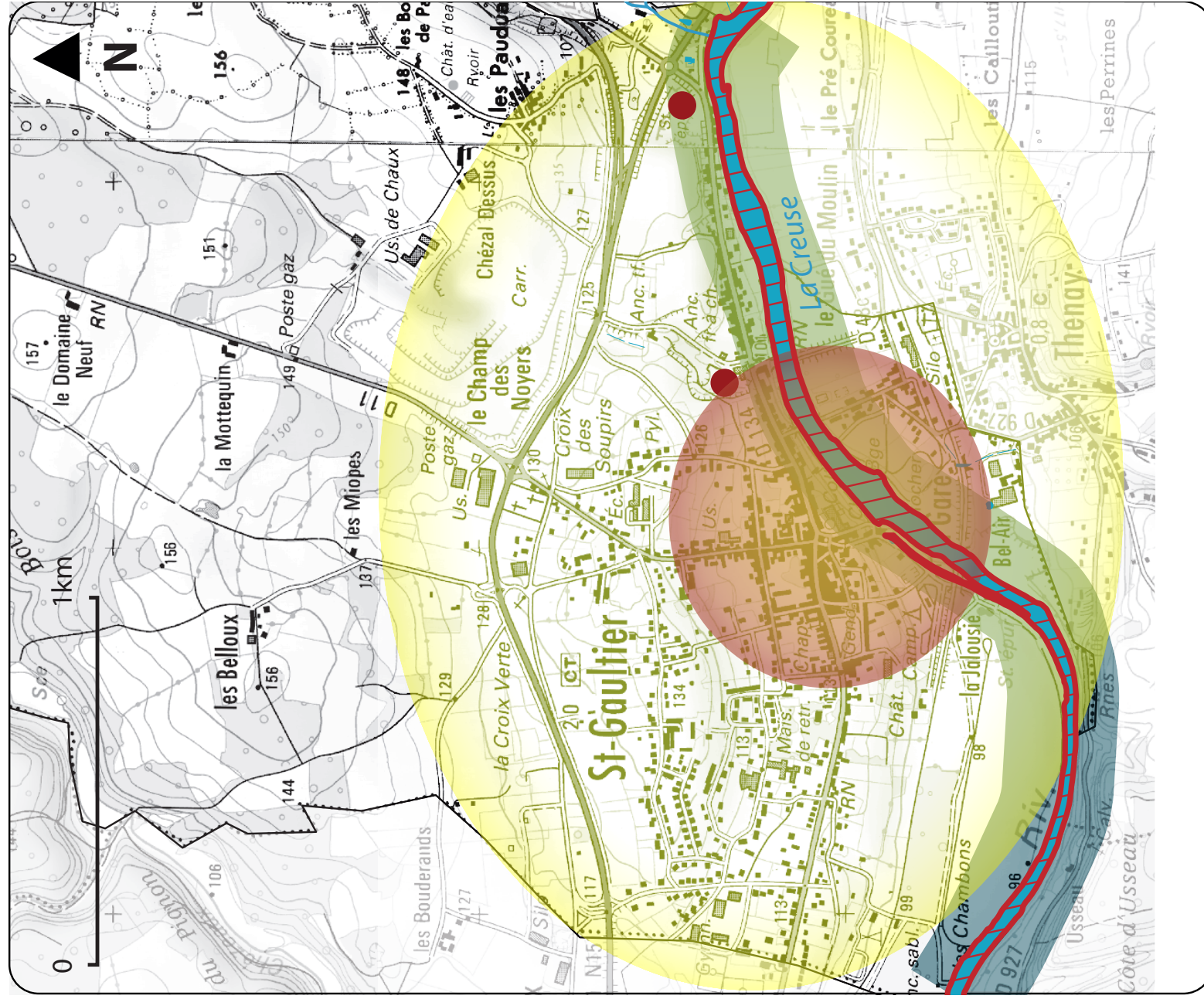
- Créer une cohérence paysagère sur les zones de développement actuelles et futures situées au Nord du bourg. ➡ *Comment y parvenir ?*
 - Mettre en place une réglementation de zone respectant les entités bâties existantes et permettant la mise en place d'une unité architecturale.
- Mettre en valeur les entrées de bourg de façon à renforcer l'attractivité de la ville. ➡ *Comment y parvenir ?*
 - Définir les entrées de bourg par la mise en place d'emplacements réservés permettant des aménagements de voirie (enfouissement des réseaux, élargissement des trottoirs ...).
 - Déroger à la règle d'inconstructibilité de la RD 951 et paysager ses abords.
 - Définir de nouvelles limites d'agglomération.
- Préserver les points de vue identifiés et s'attacher à la meilleure intégration paysagère possible. ➡ *Comment y parvenir ?*
 - Interdire toute construction nouvelle à l'intérieur des emprises définies dans le règlement graphique ou par la mise en place dans le règlement écrit d'une obligation d'intégration paysagère.
- Mettre en valeur l'axe RD 951. ➡ *Comment y parvenir ?*
 - Permettre la mise en place d'aménagement paysager autour de la RD 951.

AXE 1 - Environnement naturel



- LÉGENDE :**
- Protéger la biodiversité sur le territoire communal
 - Protéger le réseau hydrographique et les vallées sèches
 - Protéger la Natura 2000
 - Protéger et intégrer la gestion des futurs périmètres de captage
 - Préservier les terres agricoles
 - Périmètre de réciprocité à respecter

AXE 1 - Patrimoine



LÉGENDE :

Protéger et mettre en valeur la vallée de la Creuse



Protéger et mettre en valeur les anciens fours à chaux



Protéger le patrimoine bâti emblématique



Protéger les éléments de petits patrimoines identifiés par la municipalité

AXE 1 - Paysage

1. Projet d'Aménagement et de Développement Durable



- LÉGENDE :**
- Veiller à l'intégration paysagère de la RD 951
 - Mettre en valeur les entrées de bourg
 - Préserver les points de vue
 - Créer une cohérence paysagère entre l'existant et l'urbanisation future

.2 Développer un territoire fonctionnel et structuré

1. Habitat

- Choisir un développement de l'habitat adapté aux objectifs d'évolution de population et aux contraintes spatiales du territoire.



Comment y parvenir ?

- La taille des futures ouvertures à l'urbanisation est calculée de manière scientifique en prenant en compte l'évolution des 10 dernières années et des tendances d'évolution de la population.

- Densifier la partie urbaine de la commune.



Comment y parvenir ?

- Aucune poche de développement ne sera mise en place en dehors de la partie agglomérée de la commune

- Penser le développement de l'habitat en répondant aux demandes de mixité sociale.



Comment y parvenir ?

- Prévoir sur les zones 1AU des tailles de parcelles variables afin de répondre à un panel de demandes large.

- Favoriser un développement de l'habitat durable.



Comment y parvenir ?

- Le règlement ainsi que les OAP autoriseront les mécanismes permettant de limiter la consommation d'énergies fossiles tel que : toitures végétalisées, capteurs solaires ...

2. Déplacements

- Faciliter la bonne circulation des flux.



Comment y parvenir ?

- Mise en place de cheminements doux dans les nouveaux quartiers.
- Aménagement de la voirie existante.
- Mise en place de cheminements piétons en bordure de la RD.

- Encourager les modes alternatifs de déplacements.



Comment y parvenir ?

- Mise en place d'une borne de rechargement pour voiture électrique.
- Mise en place d'un parking de co-voiturage.

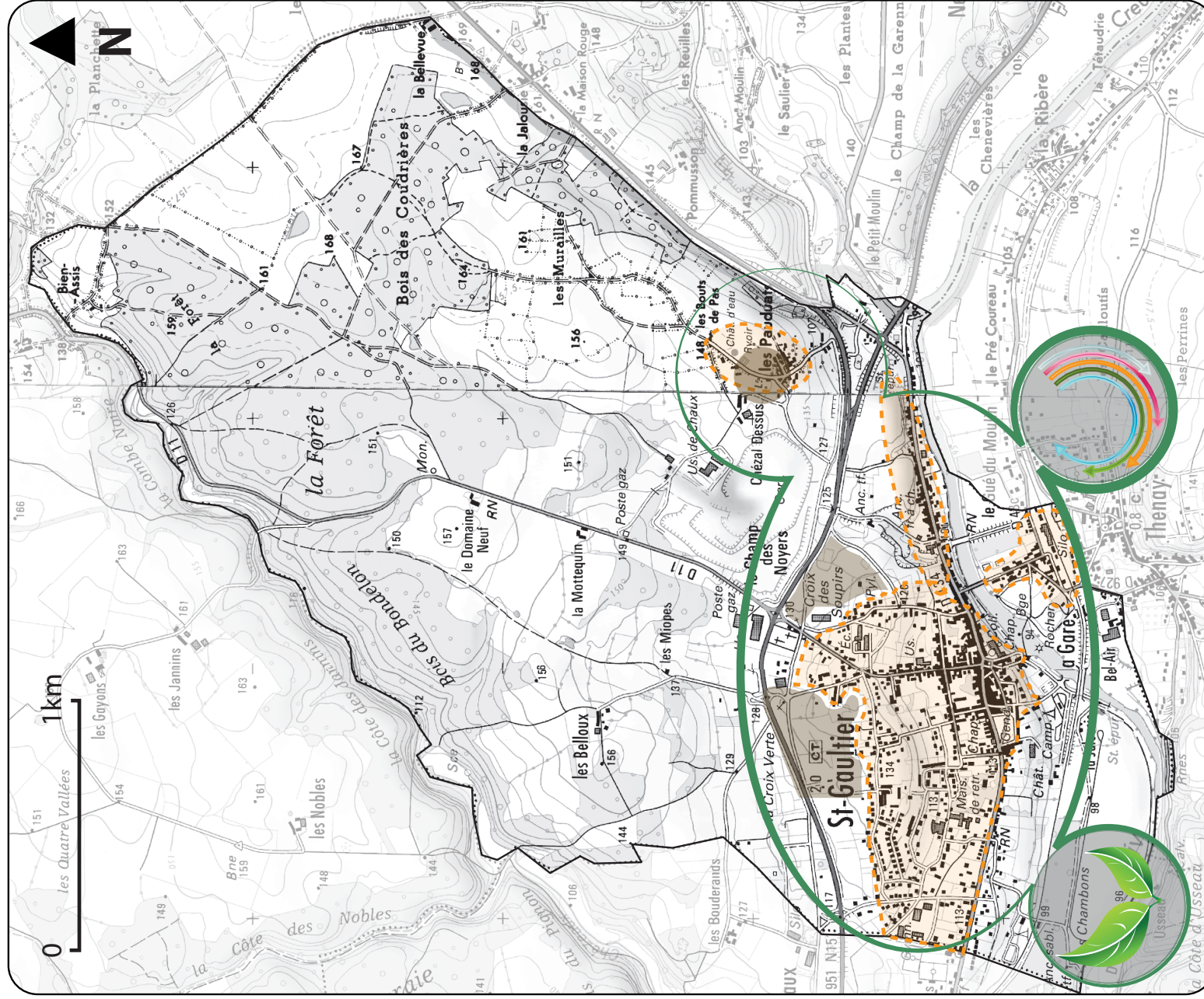
.2 Développer un territoire fonctionnel et structuré

3. Infrastructures et risques

- Prendre en compte les problématiques de réseaux liées aux aménagements futurs. ➡ *Comment y parvenir ?*
 - La mise en place d'une réunion risques et réseaux afin de connaître exactement les besoins en réseaux des futures zones de développement.
- Prendre en compte les différents risques et nuisances dans l'aménagement futur de la commune (PPRI, carrière, rupture de barrage, conduites de gaz), et réduire les risques et nuisances liés à la RD 951. ➡ *Comment y parvenir ?*
 - La localisation des zones de développement prend en compte les SUP et évite les zones de risques.
 - Mise en place d'aménagements (baisse de la vitesse à 70 km/h, intégration du rond point de Buzancais dans l'agglomération de Saint Gaultier), et mise en place de mesures permettant la dérogation au périmètre d'inconstructibilité de la RD 951.

1. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

AXE 2 - Habitat



LÉGENDE :



Poche urbaine où il sera recherché :



un urbanisme durable

Densifier l'urbanisation

la mixité sociale

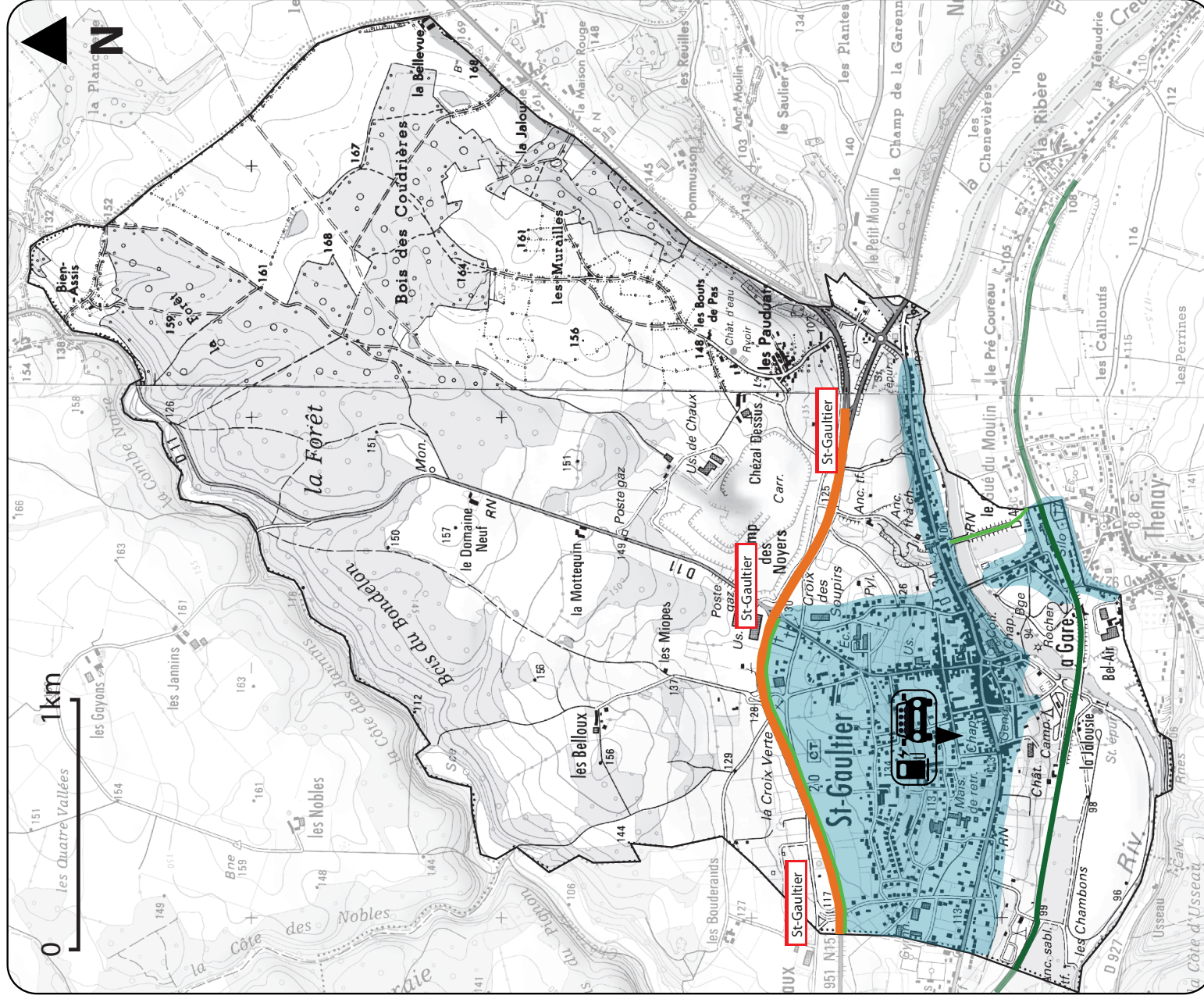


Zone de développement mixte



1. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

AXE 2 - Déplacements



LÉGENDE :



Favoriser la circulation des flux inter-quartier (routière et douce) et aménager les voiries existantes



Mise en place d'une borne de rechargement pour véhicules électriques, ainsi qu'un espace dédié au co-voiturage.

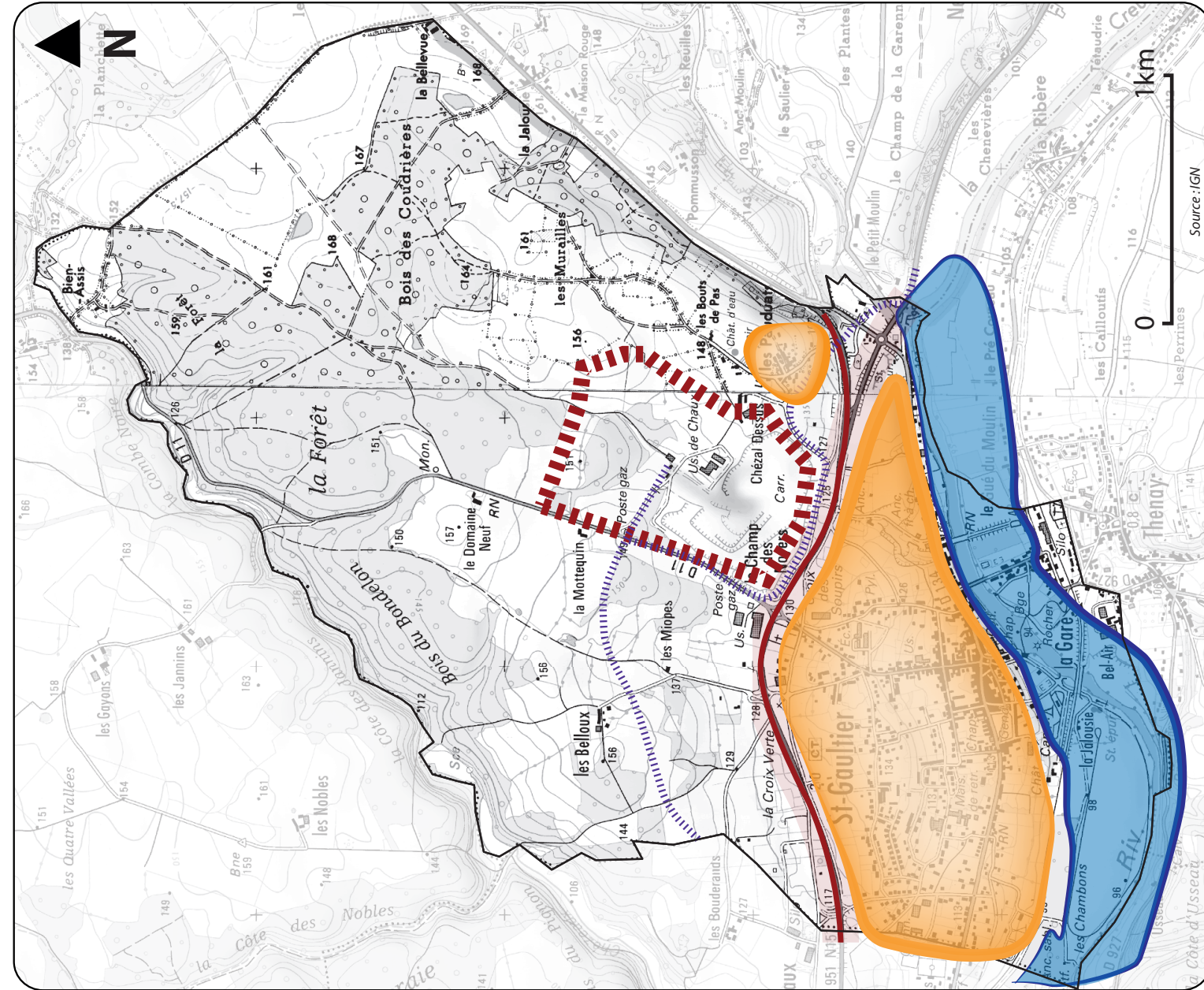
Développer les liaisons douces :
 Nouveaux cheminement doux à créer
 Voie verte

Réduire les nuisances liées à la RD 951

St-Gaultier

Modification des limites d'agglomération

1. Projet d'Aménagement et de Développement Durable



LÉGENDE : Prendre en compte les problématiques de réseaux liées aux aménagements futurs



Localisation des aménagements futurs

Prendre en compte les différents risques et nuisances dans l'aménagement futur de la commune



Plan de Prévention du Risque Inondation



Risques et nuisances induits par la RD951



Risques et nuisances induits par la carrière

Conduites de gaz

.3 Faire vivre un territoire et ses habitants.

1. Démographie

- Favoriser et permettre l'implantation de nouveaux habitants sur la commune. ➡ *Comment y parvenir ?*
 - Mise en place de nouvelles zones de développement urbain permettant l'accueil de nouveaux habitants
 - Satisfaire l'ensemble des besoins et des différents modes d'habitat présents sur le territoire
- Poursuivre un objectif de mixité sociale

2. Économie

- Maintenir et favoriser les services et les activités commerciales au cœur du bourg. ➡ *Comment y parvenir ?*
 - Autoriser les activités de services et de commerces dans le cœur du bourg de Saint-Gaultier
 - Permettre la mise en place d'une halle dans le cœur du bourg.
- Développer les activités au sein de la zone à vocation industrielle, artisanale et commerciale de part et d'autre de la RD951. ➡ *Comment y parvenir ?*
 - Déroger à la règle d'inconstructibilité liée à la RD 951.
 - Prévoir des zones spécifiques aux activités sur des secteurs stratégiques de la commune.
- Préserver les terres agricoles, hors partie agglomérée de la commune afin d'encourager cette activité économique. ➡ *Comment y parvenir ?*
 - Identifier et protéger les terres agricoles de la commune par un classement en Agricole.
 - Respecter les règles de réciprocité liées aux bâtiments d'élevage.

.3 Faire vivre un territoire et ses habitants.

3. Tourisme

- Valoriser les éléments touristiques de la commune.



Comment y parvenir ?

- Identifier et protéger les éléments de patrimoine sélectionnés dans le dossier patrimoine du PLU.

- Faire valoir, d'un point de vue de l'attractivité touristique du territoire, le positionnement en tant que porte du PNR de la Brenne, et porte de la vallée de la Creuse.



Comment y parvenir ?

- Mettre en valeur et protéger les éléments caractéristiques de la vallée de la Creuse (ancien pont de chemin de fer, éléments paysagers de cette Vallée) par la mise en place d'un zonage protecteur et la mise en valeur d'éléments bâtis.

- Créer des liens entre le secteur des bords de Creuse et le cœur du bourg de Saint-Gaultier.



Comment y parvenir ?

- Identification et protection des sentes existantes permettant un accès et donc une mise en valeur de la Vallée de la Creuse. Utiliser l'ancien pont de chemin de fer pour permettre la mise en place d'une nouvelle connection de type voie verte entre les deux parties du bourg.

- Accompagner l'offre d'hébergement et la modernisation touristique dans sa diversité (campings, hôtels, chambres d'hôte).



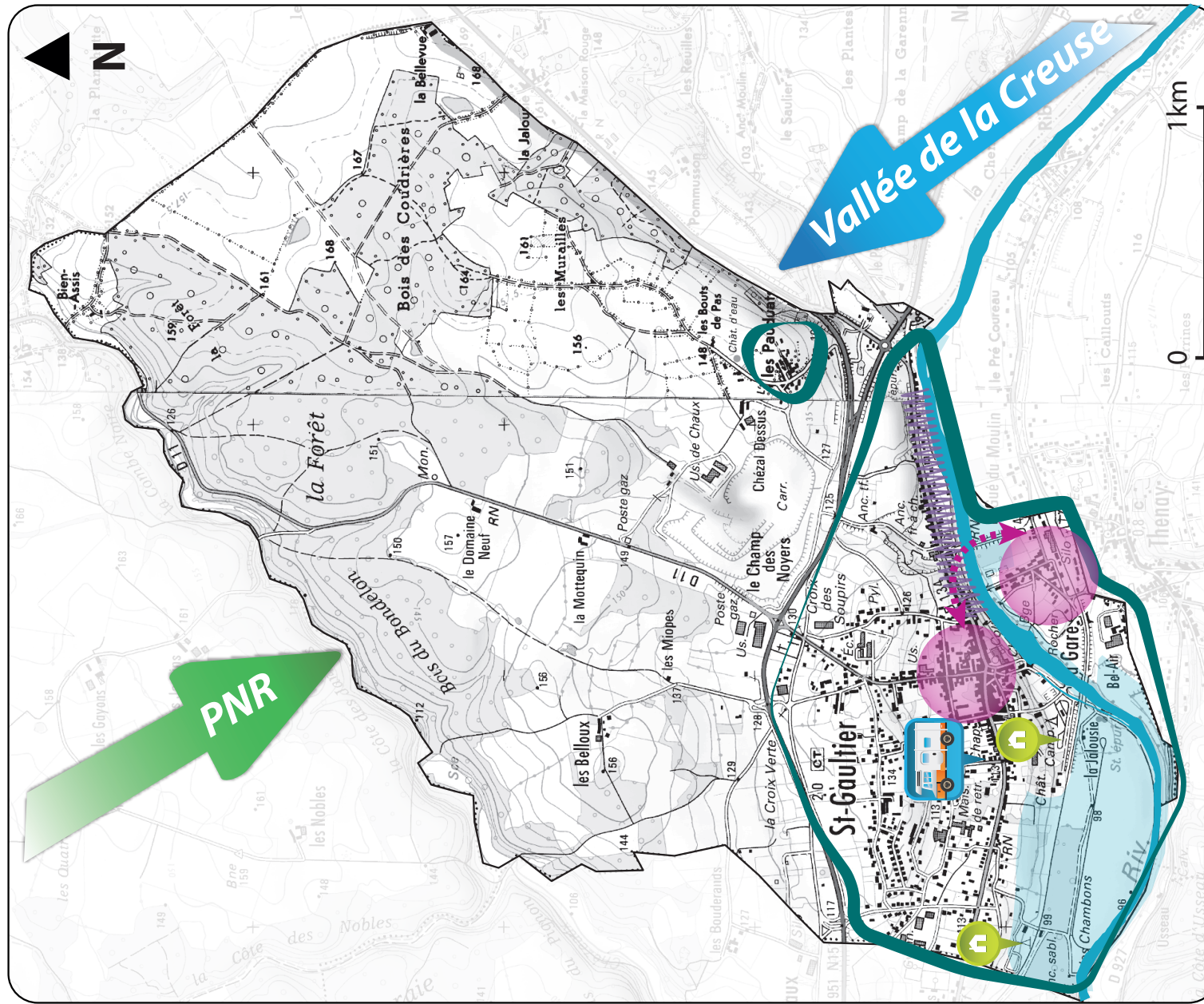
Comment y parvenir ?

- Prévoir la mise en place de zones dites de tourisme où les aménagements et constructions liés à ce type d'activité sont possibles.
- Mise en place d'une aire de services pour camping car.



1. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

AXE 3 - Tourisme



LÉGENDE :



- Identifier et protéger les éléments de patrimoine
- Bénéficier du positionnement en pôle touristique secondaire : porte du PNR de la Brenne et de la vallée de la Creuse
- Mettre en valeur les éléments caractéristiques de la vallée de la Creuse



- Identifier et protéger les sentiers
- Connecter les deux parties du bourg en utilisant l'ancien pont de chemin de fer
- Mise en place de zones dites de tourisme
- Mise en place d'une aire de services pour camping-car

Modération de la consommation spatiale et développement urbain

	1999 - 2013	+ 14 ans
Évolution de la population	-119	+ 200
Évolution du nombre résidences principales et secondaires	- 38	+ 100
Évolution du nombre de logements vacants	+ 52	0
Prise en compte du potentiel de logement en dents creuses	/	- 20
Production totale de logements sur la période en extension urbaine (1AU)	+ 14	+ 80
Taille moyenne des parcelles urbanisées	900 m ²	666 à 840 m ²
Voiries, réseaux et divers (+20 %)	1080 m ²	800 à 1000 m ²
Consommation d'espace estimée (issue du bilan pour la période 1999-2013)	12,8ha (Na et Nb) + 3,2 ha (3,8 ha VRD incluses) soit 16 ha	<u>6,4 ha à 8 ha</u> VRD incluses

Objectif d'économie d'espace
 Consommation de 16 ha. (99/13) avec une
 perte de 119 hab.
 Consommation de 8 ha. avec un gain de 200
 hab.