

DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN  
COMPATIBILITE N° 2  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE PREUILLY-SUR-CLAISE

PROJET DE CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE AU SOL  
AU LIEU-DIT « LE RAGOT »

*Version approuvée le 29/01/2020*

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal du 29.01.2020 adoptant  
la déclaration de projet emportant mise en  
compatibilité n°2 du Plan Local  
d'Urbanisme de Preuilley-sur-Claise

Le Maire, Gilles BERTUCELLI

Elaboration du dossier :



Manon DRUET, Urbaniste indépendante  
www.md-urbanisme.com  
37240 CIRAN - Tél: 06.87.43.12.28  
Mail : manondruet@gmail.com

# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>2</b>
<b>I. Objectif de la mise en compatibilité du P.L.U.....</b>	<b>2</b>
<b>II. Choix et déroulement de la procédure .....</b>	<b>2</b>
<b>III. L'enquête publique: textes et procédures .....</b>	<b>4</b>
A. Textes régissant l'enquête publique en cause.....	4
B. Insertion de l'enquête dans la procédure administrative .....	5
C. Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête .....	6
D. Autorité compétente pour approuver le P.L.U. ....	6
<b>IV. L'Evaluation environnementale : examen au cas par cas .....</b>	<b>6</b>
<b>Partie 1 - La déclaration de projet.....</b>	<b>7</b>
<b>I. Les principes et caractéristiques du projet .....</b>	<b>7</b>
A. Contexte communal.....	7
B. Présentation du secteur concerné .....	8
C. Descriptif du projet .....	10
D. L'intérêt général du projet.....	15
<b>II. L'état initial de l'environnement .....</b>	<b>17</b>
A. Milieux physiques et naturels .....	17
B. Occupation des sols et contexte paysager du site .....	19
C. Environnement fonctionnel et urbain.....	23
<b>III. Les incidences du projet sur l'environnement.....</b>	<b>25</b>
A. Evaluation des incidences sur Natura 2000 .....	25
B. Incidences sur l'environnement et la santé humaine.....	26
C. Impacts sur l'agriculture et la consommation d'espace.....	27
<b>Partie 2 – Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme .....</b>	<b>29</b>
<b>I. Justifications des évolutions .....</b>	<b>29</b>
<b>II. Evolution du plan de zonage.....</b>	<b>30</b>
<b>III. Evolution du règlement écrit.....</b>	<b>31</b>
<b>IV. Prise en compte des impacts de la mise en compatibilité du P.L.U. ....</b>	<b>35</b>
1. L'évolution du P.L.U. au regard du P.A.D.D. ....	37
2. La prise en compte des incidences du projet par le biais des dispositions réglementaires retenues.....	38
3. La compatibilité du projet avec les documents de rang supérieur .....	38
<b>V. Bilan des évolutions apportées .....</b>	<b>38</b>
1. Evolution de la superficie des zones.....	38
2. Pièces du P.L.U. concernées par la mise en compatibilité .....	38

# INTRODUCTION

## I. OBJECTIF DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U.

Le plan local d'urbanisme (P.L.U.) de Preuilly-sur-Claise a été approuvé le 18 juillet 2013. Il a fait l'objet d'une mise en compatibilité n°1 du P.L.U. avec déclaration de projet (projet d'extension de l'EHPAD) approuvée le 20/12/2018.

Le projet de « mise en compatibilité n°2 du P.L.U. avec déclaration de projet » porte sur un **projet de centrale photovoltaïque au sol au lieu-dit « Le Ragot »**.

Ce projet au caractère d'intérêt général n'est pas autorisé au regard des dispositions actuelles du P.L.U. Ce document d'urbanisme doit ainsi être mis en compatibilité afin de faire évoluer le **plan de zonage (Planche 3/3 Le Bourg) et le règlement écrit**.

## II. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La « Mise en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général » est régie par les articles L153-54 à L153-59 du code de l'urbanisme. Les principales étapes de cette procédure sont les suivantes :

### ■ Examen conjoint : étude du projet avec les personnes publiques associées

Code de l'urbanisme, article L153-54 :

*Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une **déclaration de projet**, et **qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme** ne peut intervenir que si :*

*1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou **l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence** ;*

*2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un **examen conjoint de l'Etat**, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou **de la commune et des personnes publiques associées** mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. /.../*

### ■ Enquête publique : soumission du projet auprès de la population

Code de l'urbanisme, article L153-55 (extraits) :

*Le projet de mise en compatibilité est soumis à une **enquête publique** réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement **par le maire** /.../*

Code de l'urbanisme, article L153-57 (extraits) :

*A l'issue de l'enquête publique, **la commune décide la mise en compatibilité du plan** /.../*

### ■ Prise en compte des avis, puis approbation par le Conseil Municipal

Code de l'urbanisme, article L153-58 (extraits) :

*La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :*

*2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*

Code de l'urbanisme, article R153-15 (extraits) :

*Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :*

*2° [...] Le Maire mène la procédure de mise en compatibilité. Le conseil municipal adopte la déclaration de projet. **La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du Plan Local d'Urbanisme.***

#### ■ **Mise en application après formalités**

Code de l'urbanisme, articles R153-20 (extrait) :

*Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 /.../ La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;*

Code de l'urbanisme, article R153-21 (extrait) :

*Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.*

*/.../ Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.*

*L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.*

Code de l'urbanisme, article L153-24 (extraits) :

*Lorsque le plan local d'urbanisme porte sur un territoire qui n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, [C'est le cas à PreUILly-sur-Claise] /.../ il est publié et transmis à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

*Il devient exécutoire à l'issue d'un **délai d'un mois** à compter de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat.*

Code de l'urbanisme, article L153-25 (extraits) :

*Lorsque le plan local d'urbanisme porte sur un territoire qui n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé [C'est le cas à PreUILly-sur-Claise], l'autorité administrative compétente de l'Etat notifie, dans le **délai d'un mois** prévu à l'article L. 153-24, par lettre motivée à la commune, les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au plan /.../ Le plan local d'urbanisme ne devient exécutoire qu'après l'intervention, la publication et la transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat des modifications demandées.*

Code de l'urbanisme, article L153-59 :

*L'acte de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme **devient exécutoire** dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26. [à savoir après un délai d'un mois]*

*Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.*

*Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma.*

L'évolution du P.L.U. de Preuilly-sur-Claise entre dans le cadre de cette procédure, comme détaillé dans le présent dossier, dans la mesure où l'opération projetée présente un caractère d'intérêt général (cf. partie I du présent dossier).

### **III. L'ENQUETE PUBLIQUE: TEXTES ET PROCEDURES**

#### **A. TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE EN CAUSE**

Cette enquête publique est organisée selon les modalités fixées par :

- Code de l'Urbanisme : articles L153-19 à L153-20 et articles R153-8 à R153-10.
- Code de l'Environnement, chapitre III du titre II du livre Ier : **articles L123-1 à L123-19 et articles R123-1 à R123-27.**

Code de l'Urbanisme, article R 153-8 :

*Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R.123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.*

*Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet.*

Code de l'environnement, article R 123-8 :

*Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.*

*Le dossier comprend au moins :*

*1° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique ou l'évaluation environnementale et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision d'examen au cas par cas de l'autorité environnementale mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou au III de l'article L. 122-4, ainsi que l'avis de l'autorité environnementale mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme ;*

*2° En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;*

*3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;*

*4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme. Dans le cas d'avis très volumineux, une consultation peut en être organisée par voie électronique dans les locaux de consultation du dossier ;*

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, ou de la concertation définie à l'article L. 121-16, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet, plan ou programme, en application du I de l'article L. 214-3, des articles L. 341-10 et L. 411-2 (4°) du code de l'environnement, ou des articles L. 311-1 et L. 312-1 du code forestier.

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5.

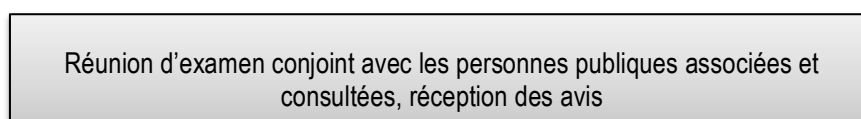
## B. INSERTION DE L'ENQUETE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE

L'enquête publique s'insère dans la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme. Elle a pour objet d'**assurer l'information et la participation du public** ainsi que la **prise en compte des intérêts des tiers** lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont **prises en considération** par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.



\* Liste des PPA : Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental, Communauté de communes Loches Sud Touraine, chambre de commerce et d'industrie, chambre de métiers, chambre d'agriculture.

\* Liste des Personnes Publiques Consultées : INAO (Institut National de l'Origine et de la Qualité), CNPF (via le CRPF, Centre Régional de la Propriété Forestière).



- Saisine du tribunal administratif par M. le Maire pour demander la nomination d'un commissaire-enquêteur.
- Arrêté d'ouverture d'enquête publique pris par le Maire ; l'arrêté détermine notamment les conditions d'organisation de l'enquête publique.

Enquête Publique (durée : 1 mois), portant sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU.

A l'expiration du délai d'enquête : le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur et est clos par lui.

- Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le Maire et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.
- Le Maire dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.
- Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmet au Maire le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec **son rapport et ses conclusions motivées**.

Analyse des remarques du public, du commissaire-enquêteur et des Personnes Publiques Associées

- La commune analyse l'ensemble des remarques et définit les points du dossier à modifier.



**Adoption de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. par le Conseil Municipal**

- Formalités de publicité et d'information conformément à l'article R153-21 du Code de l'Urbanisme

### **C. DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTÉES AU TERME DE L'ENQUETE**

Le projet de mise en compatibilité du P.L.U. soumis à enquête publique **pourra être modifié** afin de prendre en compte les conclusions du commissaire-enquêteur, les souhaits exprimés par le public et par les personnes publiques associées et consultées (cf. compte-rendu de la réunion d'examen conjoint et avis qui seront annexés au dossier d'enquête publique), dans le respect de l'économie générale du projet.

### **D. AUTORITE COMPETENTE POUR APPROUVER LE P.L.U.**

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U., **éventuellement modifiée pour tenir compte des remarques**, sera approuvée par délibération par le **Conseil Municipal de Preuilley-sur-Claise**, autorité compétente pour prendre la décision d'approbation du projet.

### **IV. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE : EXAMEN AU CAS PAR CAS**

En application des articles L.104-2 et L.104-3 du Code de l'urbanisme, lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale.

*Le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. a été soumis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, qui a pris la décision de ne pas le soumettre à évaluation environnementale (cf. avis de l'autorité environnementale qui a été annexé au dossier d'enquête publique).*

# PARTIE 1 - LA DECLARATION DE PROJET

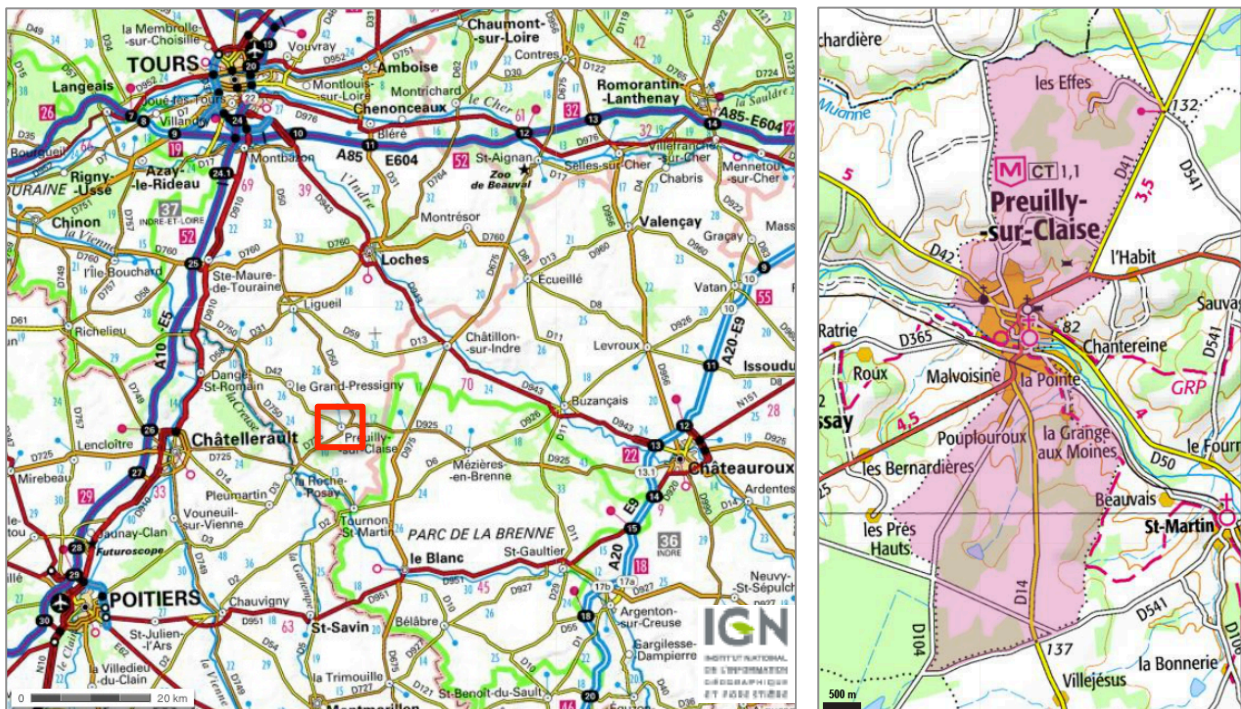
Déclaration d'intérêt général du projet de centrale photovoltaïque au lieu-dit « Le Ragot ».

## I. LES PRINCIPES ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

### A. CONTEXTE COMMUNAL

La commune de Preully-sur-Claise est située dans la pointe sud du département d'Indre-et-Loire, à proximité des départements de l'Indre et de la Vienne. Elle se situe à équidistance de Tours (37) et de Poitiers (86) et sur l'axe Châtelleraut – Châteauroux. Elle se trouve à 35 kilomètres au sud de Loches, et 34 kilomètres à l'est de Châtelleraut.

#### Localisation de la commune



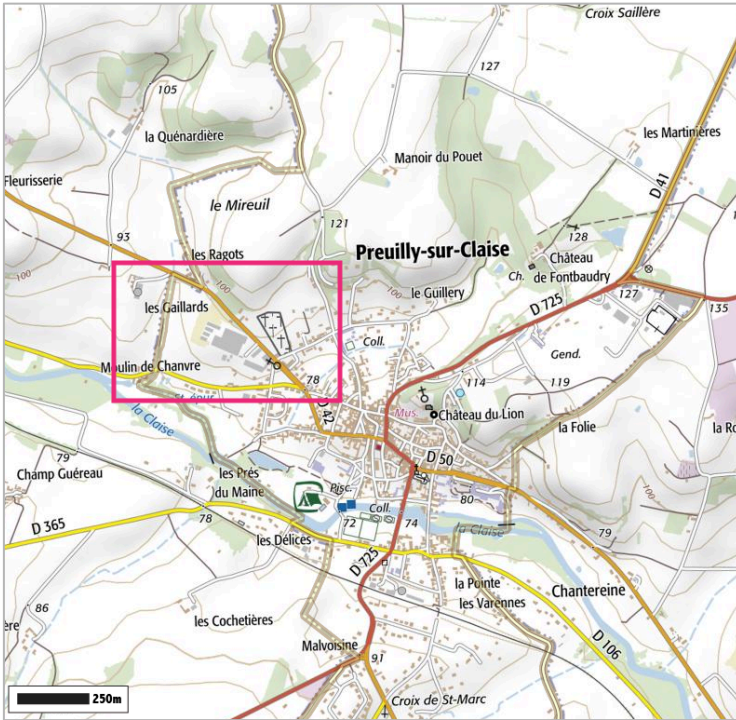
La commune couvre une superficie de 1 200 km<sup>2</sup> et compte 1 040 habitants (INSEE, RGP 2014, Population totale).

Elle appartient à l'arrondissement de Loches et au canton de Descartes. La commune appartient à la Communauté de communes Loches Sud Touraine, qui regroupe 67 communes et près de 52 000 habitants.

La Gâtine et la vallée de la Claise sont les deux entités paysagères qui occupent le territoire communal.

## B. PRESENTATION DU SECTEUR CONCERNE

### ■ Localisation du site du projet



Le projet prend place au lieu-dit « Le Ragot ».

Ce site accueillait l'ancienne usine Dennerly (ébénisterie d'agencement), qui a fermé en 2002 ; une autre activité a pris le relais ensuite. Puis toute activité sur le site a cessé en 2013.

Il est localisé au nord-ouest de la commune de Preuilley-sur-Claise, à la sortie du bourg, le long de la RD42 direction le Grand Pressigny.

### Emprise du projet



### ■ Etat parcellaire et foncier du site

Le projet porte sur les parcelles suivantes : B 820 (6 m<sup>2</sup>), B 821 (375 m<sup>2</sup>), B 822 (3 159m<sup>2</sup>), B 824 (9 275 m<sup>2</sup>), B 825 (1 733 m<sup>2</sup>), B 832 (149 m<sup>2</sup>), B 834 (265 m<sup>2</sup>), B 835 (293 m<sup>2</sup>), B 1004 (3 184 m<sup>2</sup>), B 1005 (325 m<sup>2</sup>), B 1027 (21 771 m<sup>2</sup>), B 1152 (17 603 m<sup>2</sup>), B 1153 (26 521 m<sup>2</sup>), B 1174 (875 m<sup>2</sup>), B 1175 (1 686 m<sup>2</sup>), B 1182 (10 m<sup>2</sup>), B 1482 (1 058 m<sup>2</sup>), B 1484 (27 m<sup>2</sup>), B 1485 (2 985 m<sup>2</sup>) ; pour un total de 91 300 m<sup>2</sup>, soit 9,13 ha.

A noter que deux parcelles ne seront pas équipées de panneaux solaires photovoltaïques au sol : la parcelle B832 (149 m<sup>2</sup>) correspondant à la maison que l'ABF souhaite conserver et la parcelle B1484 (27 m<sup>2</sup>) qui correspond à l'emplacement actuel d'un poste de transformation (surface 27 m<sup>2</sup>) ; la surface réelle dédiée au projet sera donc de 9,11 ha.

Néanmoins, en réalité, l'ensemble de cette surface ne peut être équipée de panneaux photovoltaïques du fait de la présence de haies et d'arbres en périphérie et au sein du site, au nord-est et au sud-ouest du site, pouvant créer de l'ombrage sur les panneaux à certaines heures de la journée.

### ■ Aperçu photographique du site

Des parcelles en friche et plusieurs bâtiments abandonnés sont localisés en partie nord et est du site. Le reste de l'espace est occupé par des prairies de fauche agricoles, ponctuées de quelques espaces boisés.

Photographies prises dans le site (source : Quadran, 2018) :



## C. DESCRIPTIF DU PROJET

### ■ Contexte et montage juridique du projet/porteur de projet

Le projet consiste en la réalisation d'une **centrale solaire photovoltaïque au sol** sur une surface de 9,13 ha. Les terrains, en friche industrielle, appartiennent majoritairement à M. RIVASSEAU. Ce dernier, à l'initiative du projet, a contacté la société Quadran courant juillet 2018 pour étudier la faisabilité de ce projet.

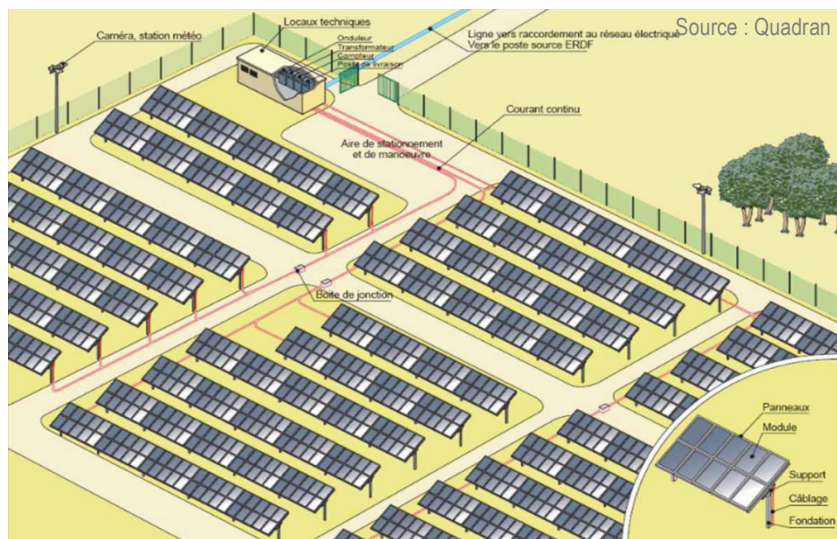
Le porteur de projet sera une société dite société de projet (sous-filiale de la **SAS Quadran**, groupe direct énergie), qui sera créée spécifiquement pour porter le projet de centrale photovoltaïque au sol.

### ■ Caractéristiques techniques du projet

La composante dominante d'un projet d'installation de production d'énergie solaire concerne les **panneaux photovoltaïques**.

Ces derniers sont répartis linéairement sur toute la surface disponible sur des tables d'assemblage. Les tables doivent supporter la charge statique du poids des panneaux et résister aux forces du vent. Des **infrastructures annexes** de petites dimensions (postes onduleurs, boîtes de jonction, poste de transformation et poste de livraison) viendront compléter les installations.

#### **Visualisation de l'ensemble des éléments techniques constituant une centrale solaire photovoltaïque au sol.**



Les solutions et technologies envisagées pour la réalisation d'un projet solaire sur le site sont présentées ci-après. Elles le sont de manière prévisionnelle. **Le projet définitif sera présenté lors du dépôt de permis de construire**, qui comportera notamment une étude d'impact détaillée du projet.

### **1. Taille et puissance du champ et des panneaux proposés**

#### ▷ **Choix techniques**

**Les modules photovoltaïques.** Les panneaux sont constitués de cellules photovoltaïques, formées majoritairement de fines lamelles de silicium, matériau semi-conducteur. L'effet photovoltaïque est un phénomène physique permettant de transformer la lumière du soleil en électricité.

Le dimensionnement du présent projet a été réalisé sur la base d'un panneau composé de 60 cellules monocristallines permettant d'obtenir une puissance crête unitaire de 315 Wc pour le module.

**Les tables d'assemblage et fixation au sol.** Les panneaux solaires sont posés sur des structures métalliques reposant sur un support ancré au sol. Ces structures sont appelées tables d'assemblages et assemblent les modules par rangées. Chaque table compte deux rangées de 16 modules.

En ce qui concerne l'ancrage, il est pressenti de fixer les structures porteuses au sol à l'aide de pieux battus, et potentiellement avec des pieux vissés ou plots autoportants. Pour les zones plus difficiles, ou les zones faisant l'objet de stockage de résidus dont la couverture doit être maintenue en état, l'utilisation de plots autoportants pourra être nécessaire. Les pieux battus ou vissés sont insérés dans le sol à l'aide de machines relativement

légères. Cette technique minimise la superficie du sol impactée. Les plots autoportants sont directement disposés sur le sol, sans fondation ou travaux sur le sol.

Caractéristique d'une table d'assemblage	
Type	Fixe
Nombre de modules par tables	2 x 16 en portrait
Inclinaison / Orientation	25° / Sud
Ecartement moyen entre deux tables	30 cm
Ecartement moyen entre deux rangées	Variable sur le site entre 3 m et 4,71 m
Hauteur moyenne au point bas	0,8 m
Hauteur moyenne au point haut	2,2 m
Longueur	16,17 m

**Les onduleurs et le poste de transformation.** La fonction des onduleurs est de convertir le courant continu fourni par les panneaux photovoltaïques en un courant alternatif. Les onduleurs qui devraient être mis en oeuvre seront décentralisés (c'est-à-dire que chaque onduleur n'est rattaché qu'à un ensemble de modules branchés en série).

Les postes transformateurs sont des locaux préfabriqués spécifiques où seront installés les transformateurs BT/HTA ainsi que leurs cellules de protection. La fonction des transformateurs est de hausser la tension issue des onduleurs à 20 000V.

Caractéristique d'un poste de transformation	
Hauteur	2,7 m
Longueur	6 m
Largeur	2,5 m
Surface	15 m <sup>2</sup>

**Le poste de Livraison.** Cet organe de raccordement au réseau assure également le suivi de comptage de la production sur le site injectée dans le réseau. Il est positionné sur la voie publique et à tout moment accessible aux services d'Enedis.

Caractéristique d'un poste de livraison	
Hauteur	2,7 m
Longueur	9 m
Largeur	3 m
Surface	27 m <sup>2</sup>

Le poste de livraison disposera d'un vide sanitaire ou sera positionné sur une dalle béton, ce qui le surélèvera de 80 cm par rapport au terrain naturel.

**Câblage.** Les installations photovoltaïques sont des installations électriques et par conséquent elles doivent être conformes aux normes édictées par l'Association Française de Normalisation (AFNOR).

Afin d'assurer la continuité électrique dans l'installation, l'ensemble des organes doivent être reliés ainsi :

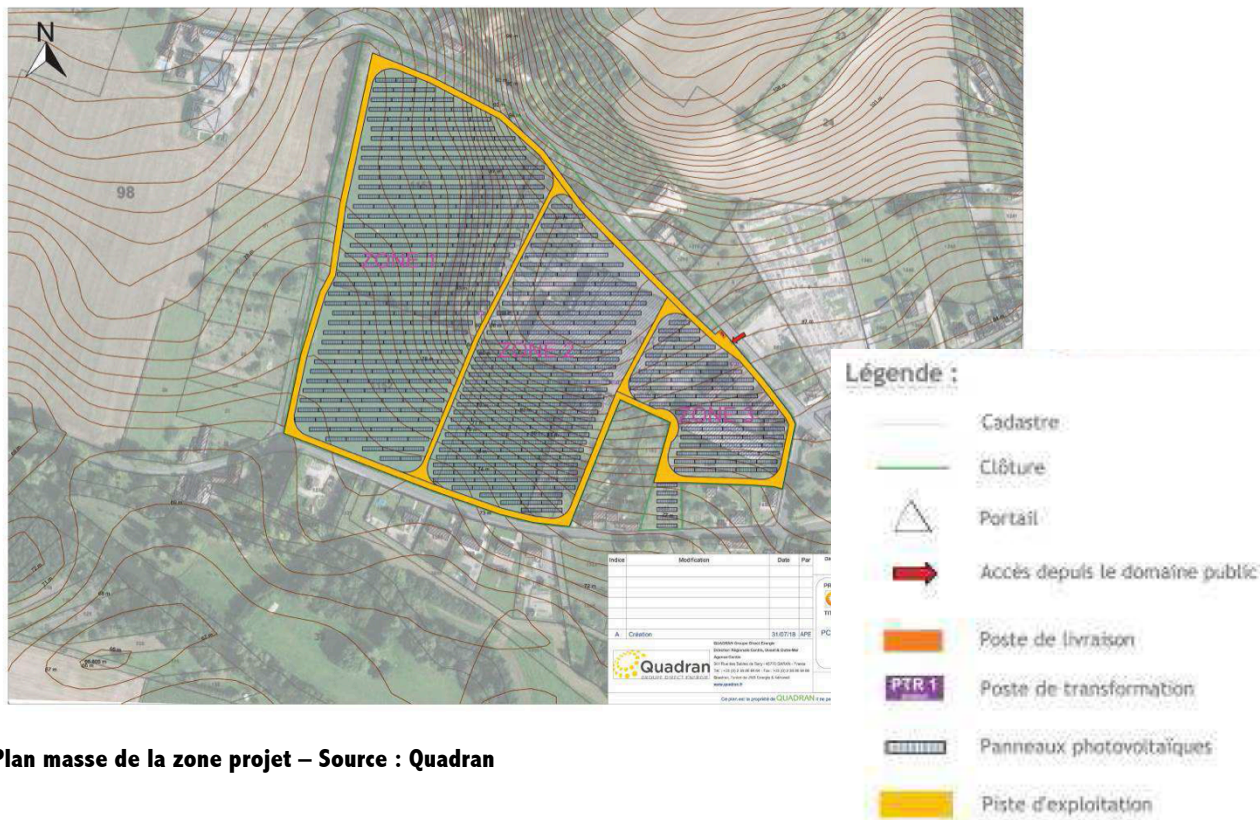
- Les liaisons électriques inter-panneaux sont aériennes. Celles-ci sont positionnées sous les panneaux, dans des chemins de câble.
- Environ toutes les 4 tables de modules, une mise à la terre est installée avec un câble en acier fixé sur un des pieds de la structure.
- Les liaisons vers le poste transformateur depuis les tables et les liaisons du poste transformateur vers le poste de livraison seront enterrées d'environ 80 cm, dans des gaines.

Tous les câbles issus d'un groupe de panneaux partent vers les onduleurs directement, puis vers le poste de transformation. Les câbles haute tension en courant alternatif partant du poste transformateur jusqu'au réseau d'ENEDIS (ex ERDF), via le poste de livraison.

### ↳ Données techniques

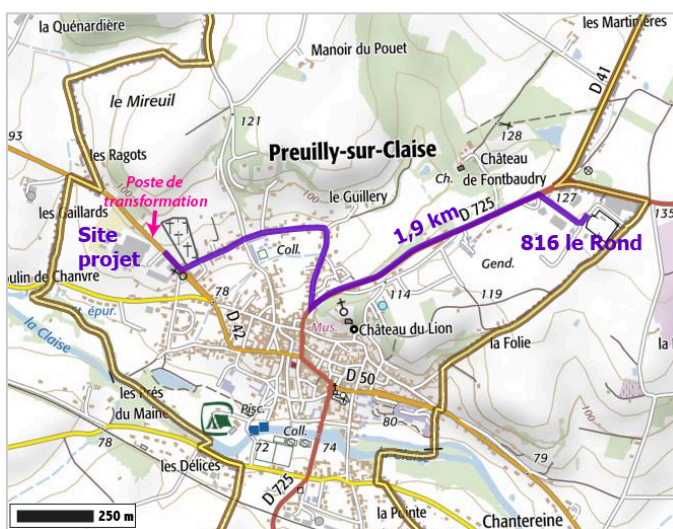
Les études techniques réalisées ont permis de définir un dimensionnement permettant une estimation de la puissance crête de chaque installation. Les résultats de ces études techniques sont récapitulés ci-après (données brutes avant réalisation des études techniques approfondies et des investigations terrains nécessaires à la réalisation de l'étude d'impact) :

Caractéristique du projet solaire sur la commune de Preully-sur-Claise :	
Puissance du parc solaire	5,88 MWc
Surface clôturée du site	8,72 ha
Productible calculé	1147 kWh/kWc/an
Production annuelle	6 752 982 kWh/an
Equivalent habitant, consommation spécifique*	5 746 habitants
Economies de CO2 générées, en tonnes**	2 200 tonnes



Plan masse de la zone projet – Source : Quadran

## 2. Solutions de raccordement



Tracé prévisionnel du raccordement de la centrale photovoltaïque, une des solutions

Le raccordement pourra avoir lieu soit directement au poste de transformation situé au niveau du site (si ses caractéristiques le permettent), soit au poste source de la zone d'activité du Rond, situé à environ 1,9 km de distance du futur poste de livraison du projet solaire (cf. tracé indicatif ci-contre, qui sera ajusté en fonction des contraintes, rues à éviter, etc).

La solution retenue sera déterminée ultérieurement avec ENEDIS (étape de « proposition technique et financière »), après obtention du permis de construire).

En termes de raccordement au réseau, ce poste source dispose d'une capacité de raccordement dans l'immédiat d'après les informations du site internet Caparéseau.

### ■ Intégration paysagère

Une **clôture grillagée de 2 m** de hauteur sera établie en périphérie du parc photovoltaïque, obligatoire pour la sécurité des personnes et installations.

Pour maintenir la continuité écologique pour la microfaune, la clôture sera dotée d'ouvertures en pied (0,20 m x 0,20 m) et disposées régulièrement (tous les 100 mètres). La clôture envisagée est de couleur verte. Afin de masquer la clôture et la centrale photovoltaïque, une **haie périphérique composée d'essences locales** sera plantée en périphérie extérieure de la centrale solaire.

Selon les prescriptions de l'Unité Départementale de l'architecture et du patrimoine, d'autres modalités pourront être mises en œuvre (élévation de murs face à la chapelle de Tous les Saints, haies et alignements de tilleuls existants à compléter à d'autres endroits du site, requalification du portail d'entrée, ...).

#### **Vue avant la mise en place d'une haie périphérique – Source : Quadran**



Modélisation de la centrale solaire photovoltaïque depuis le Sud-est du site (source : QUADRAN)

#### **Vue après la mise en place d'une haie périphérique – Source : Quadran**



## ■ Calendrier

### **1. Déroulement règlementaire**

Le développement du projet de champ solaire s'inscrit dans le cadre d'un processus long qui peut prendre plusieurs années en France.

La présente procédure de « mise en compatibilité du P.L.U. avec déclaration de projet » constitue une **étape préalable de planification règlementaire** nécessaire à l'acceptation du permis de construire.

Le projet définitif relatif à l'implantation de ce parc photovoltaïque au sol devra ensuite faire l'objet de plusieurs **autorisations et formalités administratives** au titre de l'urbanisme et du droit des sols, du code de l'environnement, du droit de l'électricité, ..., notamment :

- Avant obtention du permis de construire :
  - ⇒ Réalisation de l'étude d'Impact détaillée,
  - ⇒ Dépôt du permis de construire,
  - ⇒ Enquête publique permettant à l'ensemble des riverains/citoyens de prendre connaissance du projet définitif et d'y apporter leurs remarques,
  - ⇒ Obtention du permis de construire par arrêté préfectoral.
  
- Après obtention du permis de construire :
  - ⇒ Obtention du tarif de vente de l'électricité,
  - ⇒ Financement du projet avec les partenaires bancaires,
  - ⇒ Signature du bail emphytéotique administratif,
  - ⇒ Demande de raccordement au réseau électrique,
  - ⇒ Contrat d'achat de l'électricité,
  - ⇒ Chantier et mise en service.

### **2. Programme des travaux**

La construction de l'installation photovoltaïque au sol se réalisera selon les phases suivantes :

- ⇒ Préparation du site et sécurisation : mise en place des voies d'accès, des clôtures, des points d'ancrage des structures.
- ⇒ Construction du réseau électrique.
- ⇒ Mise en œuvre des structures photovoltaïques
- ⇒ Installation du poste de transformation et du poste de livraison
- ⇒ Câblage et raccordement électrique

Puis, au moment du démantèlement :

- ⇒ Procédure de fin d'exploitation
- ⇒ Recyclage des modules et onduleurs, et des autres matériaux.

La construction du site et la mise en place des installations débutera après l'obtention des formalités administratives requises. La **mise en service industrielle** est prévue au **quatrième semestre 2021**.

## D. L'INTERET GENERAL DU PROJET

### ■ Une adéquation du projet avec les objectifs nationaux en termes d'énergies renouvelables

Le projet permet de produire de l'énergie électrique à partir de l'énergie du soleil, répondant ainsi aux **objectifs nationaux de production d'énergie renouvelable** fixés par plusieurs lois nationales (Grenelle de l'environnement, loi transition énergétique pour la croissance verte, ...).

Les cinq grands types d'énergies renouvelables sont l'énergie solaire, l'énergie éolienne, l'énergie hydraulique, la biomasse et la géothermie. Les énergies renouvelables (EnR) sont des sources d'énergie dont le renouvellement naturel est assez rapide pour qu'elles puissent être considérées comme inépuisables à l'échelle du temps humain.

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) du 18 août 2015 vise à préparer l'après pétrole et à instaurer un modèle énergétique robuste et durable face aux enjeux d'approvisionnement en énergie, à l'évolution des prix, à l'épuisement des ressources et aux impératifs de la protection de l'environnement.

Cette loi fixe des objectifs à moyen et longs terme, notamment celui de porter la **part des énergies renouvelables à 23 %** de la consommation finale brute d'énergie en 2020 et à 32 % de la consommation finale brute d'énergie en 2030 (objectifs fixés au niveau national).

### Solaire photovoltaïque – généralités

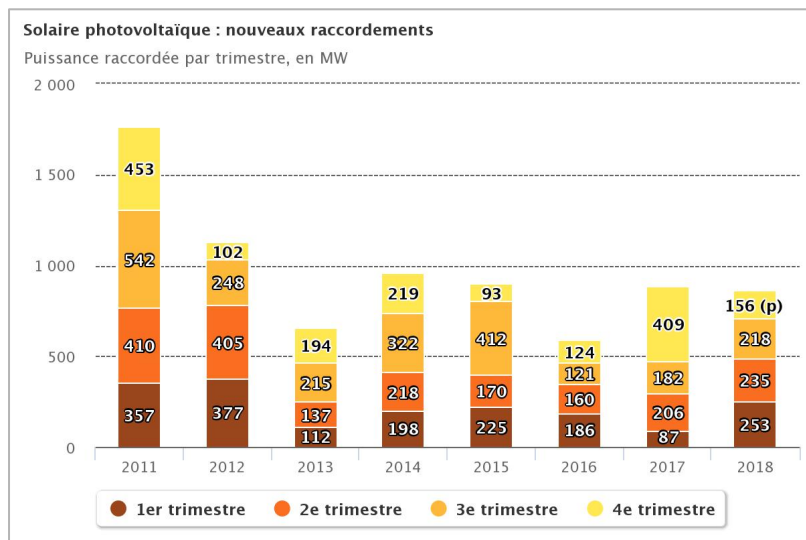
La **programmation pluriannuelle de l'énergie** (PPE) publiée le 2 novembre 2016 a fixé un objectif pour la France pour 2018 de 10,2 GW et une fourchette pour 2023 où la capacité solaire devra être comprise entre 18,2 et 20,2 GW. A noter qu'un nouveau projet de PPE est en cours début 2019, avec des objectifs plus ambitieux.

« La programmation pluriannuelle de l'énergie s'oriente vers une accélération du développement de la filière photovoltaïque comparé au rythme de développement des années précédentes, et met l'accent sur les solutions compétitives comme les **installations photovoltaïques au sol**, tout en localisant les projets en priorité sur des espaces artificialisés de manière à préserver les espaces naturels et agricoles. » (source : [www.ecologie-solidaire.gouv.fr/solaire](http://www.ecologie-solidaire.gouv.fr/solaire), 06/11/2017).

La puissance du parc solaire photovoltaïque avoisine les 9 GW fin décembre 2018. Cette puissance est inférieure de 1 823 MW à l'objectif fixé par la première programmation pluriannuelle de l'énergie pour fin 2018.

Le photovoltaïque représente 2 % de la consommation électrique française.

(p) : au 4ème trimestre, la première estimation a en moyenne représenté 87,7 % de l'estimation finale du trimestre de 2013 à 2017 (méthodologie).  
Champ : métropole et DOM



Les installations mises en service se concentrent principalement dans la moitié sud de la France continentale.

Au 31/12/2018, la **région Centre-Val de Loire** compte 14 878 installations solaires photovoltaïques d'une puissance totale de 271 MW, soit **3% des installations situées en France**. La puissance solaire photovoltaïque totale raccordée au 31/12/2018 en Indre-et-Loire est de 38 MW.

Source : [www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/](http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/)

## ■ Des retombées économiques locales directes

D'une puissance estimée à 5.88 MWc, la centrale permettrait la production de 6 753 MWh/an, correspondant à l'alimentation électrique de 5 746 foyers.

Outre les retombées économiques directes pour le propriétaire, ce projet va générer une fiscalité importante engendrant des **retombées économiques pour le territoire** s'élèveraient chaque année à plusieurs milliers d'euros :

- Contribution Economique Territoriale (Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) et Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE)),
- Taxe Foncière sur Bâti industriel (TFB),
- Imposition Forfaitaire des Entreprises de Réseau (IFER) ; Montant et répartition de l'IFER : 7 690 €/MWc au 1er janvier 2018 ; 50 % pour la Communauté de Communes et 50 % pour le Département.

Le projet tel qu'actuellement défini pourrait ainsi engendrer les recettes annuelles suivantes :

	Preuilley-sur-Claise	CCLST	Département	Région
<b>CFE</b>		2 148 €		
<b>CVAE</b>		633 €	1 137 €	586 €
<b>IFER</b>		18 108 €	18 108 €	
<b>Taxe Foncière</b>	861 €	39 €	1 041 €	
<b>TOTAL</b>	<b>861 €</b>	<b>20 928 €</b>	<b>20 286 €</b>	<b>586 €</b>

Les retombées financières pour la commune de Preuilley-sur-Claise seront de 17 220 € sur 20 ans. La Communauté de Communes Loches Sud Touraine percevra 418 560 € sur 20 ans au titre des impôts locaux grâce à l'implantation de cette centrale solaire.

(Estimations établies sur la base des taux en vigueur en 2017)

De plus, la **taxe d'aménagement** générée par le projet (montant versé 1 fois) permettra une recette de 15 654 € pour la commune de Preuilley-sur-Claise et de 7 200 € pour le département d'Indre-et-Loire.

## ■ Des retombées économiques indirectes pour le territoire

Le projet recouvre également une dimension socio-économique, en permettant la création d'**emplois locaux** :

- En phase construction, une attention particulière sera donnée pour que les travaux soient réalisés par des entreprises locales.
- En phase exploitation :
  - ⇒ la maintenance des panneaux représente l'équivalent d'un emploi permanent. => *vérifier*
  - ⇒ des retombées plus symboliques économiquement mais valorisables en termes d'image consisteront à mettre en valeur le parc solaire au sein des activités touristiques. Il s'agira de soigner la signalétique du parc solaire et la formation d'agents pour permettre des visites pédagogiques et des interventions scolaires.

Lors de sa séance du 26/09/2018, le Conseil Municipal de Preuilley-sur-Claise a donné un avis favorable sur le projet de parc photovoltaïque au sol, et accepté le principe d'une évolution du P.L.U. lors de sa séance du 05/02/2019.

## II. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

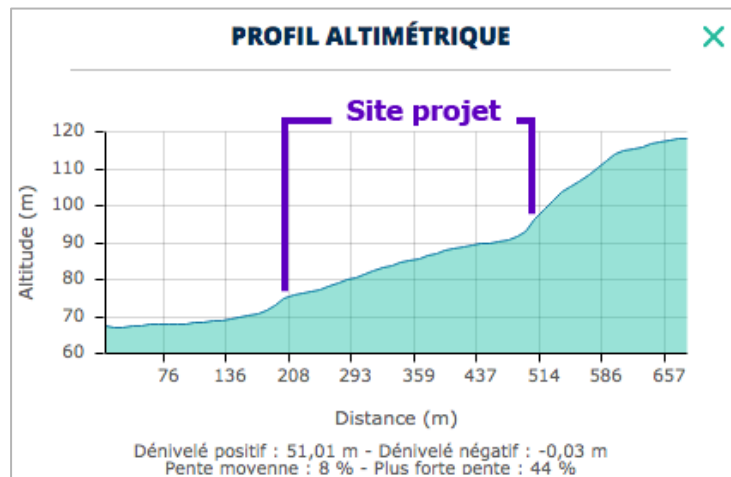
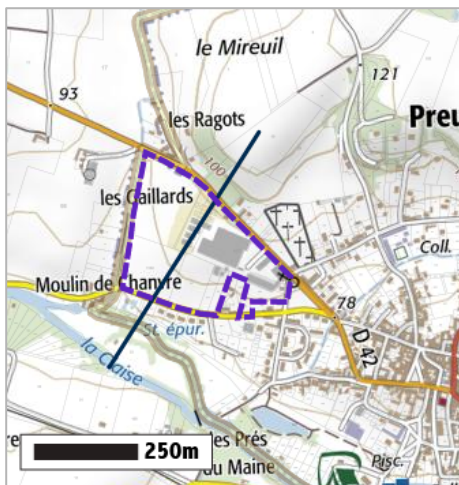
### A. MILIEUX PHYSIQUES ET NATURELS

#### ■ Milieux physiques

Le site se situe au sein de la formation géologique *Craie blanche micacée, "Tuffeau blanc". Turonien, partie moyenne (c3b)*.

Sa topographie se situe à environ 90 m NGF au nord et 75 m NGF au sud. Le site présente une pente orientée sud-ouest/nord-ouest assez marquée. Le site se situe en contrebas de la route du Grand Pressigny qui marque le début du coteau abrupt de la vallée de la Claise.

#### Topographie du site



Profil réalisé à partir de : [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

#### ■ Milieux naturels

La commune ne comporte pas de milieux remarquables identifiés par des zonages de protection : aucun arrêté de protection de biotope, parc naturel régional, réserve naturelle régionale, réserve biologique, zone humide d'importance internationale (RAMSAR), zone Natura 2000 ou sites gérés par le conservatoire des espaces naturels. Les sites d'intérêt majeurs les plus proches se situent au sud est de la commune limitrophe de Bossay-sur-Claise, à plus de 10 km du bourg de Preuilly-sur-Claise ; il s'agit des Sites Natura 2000, zone RAMSAR et Parc Naturel Régional liés à la Brenne.

La commune présente néanmoins divers milieux d'intérêt du point de vue de la biodiversité et des corridors écologiques.

#### **Inventaires nature : une ZNIEFF en bordure du site**

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un secteur particulièrement important sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares. Il existe deux types de ZNIEFF ; les ZNIEFF dites « de type II » sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

La ZNIEFF de type 2 « vallée de la Claise et ses affluents » (Id240031298) traverse la commune au niveau du bourg, selon un axe est-ouest.

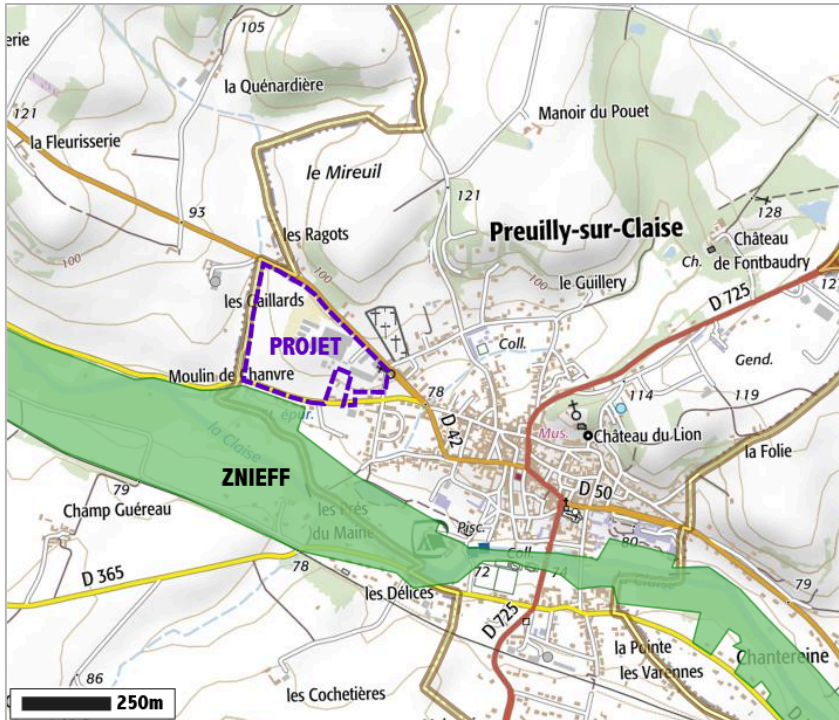
*De la sortie de la Brenne à la confluence avec la Creuse, la Claise traverse un plateau calcaire. Les versants de la vallée et les rebords du plateau présentent divers affleurements aux expositions diverses. Ces terrains déterminent un ensemble de formations thermophiles (bois, pelouses naturelles, ourlets), pour la plupart en bon état de conservation.*

Avec ceux des vallées de l'Anglin et de la Creuse, ces milieux sont les plus thermophiles de la région et pour certains les plus riches en espèces. Par leur étendue et leur organisation ce sont aussi les plus typiques.

L'intérêt patrimonial est multiple et concerne tous les groupes de la faune et de la flore.

(Extrait de la fiche de la ZNIEFF)

Les facteurs d'évolution de la zone sont les coupes, abattages, arrachages et déboisements et la fermeture du milieu.



**Localisation de la ZNIEFF de type 2 vallée de la Claise et ses affluents**

Le projet de centrale photovoltaïque au sol se situe à **20 mètres au nord de cette ZNIEFF** qui est située au sud de la route de Chaumussay.

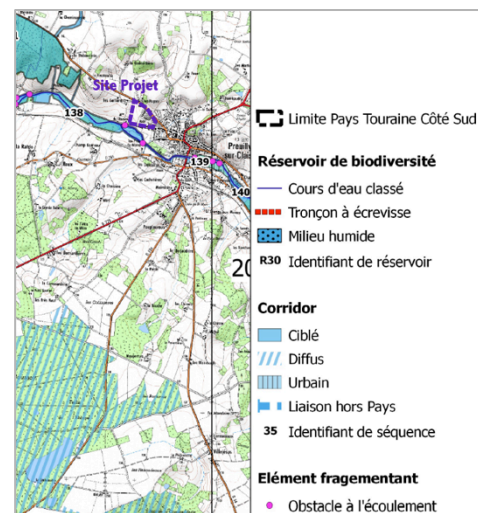
### Les trames vertes et bleues

Le schéma régional de cohérence écologique du Centre Val de Loire (SRCE) a été adopté par délibération du Conseil Régional du 19 décembre 2014 et par arrêté préfectoral n°15.009 du 16 janvier 2015. Le SRCE est la cartographie régionale de la Trame Verte et Bleue : les cartes identifient les continuités écologiques terrestres (trame verte) et aquatiques (trame bleue). Ces dernières sont constituées de réservoirs (zones où la biodiversité est la plus riche) reliés par des corridors écologiques facilitant ainsi le déplacement des espèces.

A l'échelle locale, une déclinaison du SRCE a été élaborée au niveau du Pays Touraine Coté sud en 2015, visant à identifier et hiérarchiser les trames vertes et bleues. Sur le territoire communal, les **continuités écologiques** identifiées se concentrent notamment au niveau de la **vallée de la Claise**.

La trame bleue (sous trame milieux humides et aquatiques) fait état, au niveau du passage de la Claise, du cours d'eau, classé en réservoir de biodiversité, ponctué par divers éléments fragmentant (obstacles à l'écoulement), et d'un corridor ciblé entre les deux bras de la rivière au sud du site

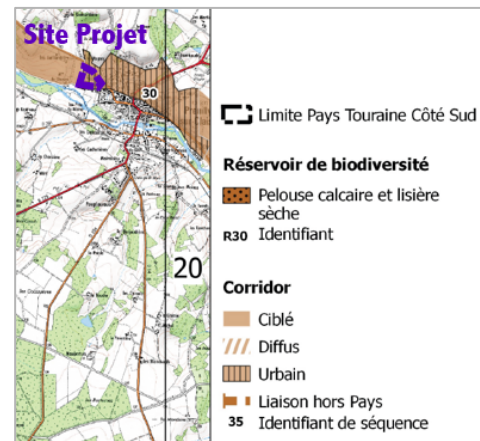
**Extrait de la sous-trame bleue milieux humides et aquatiques**



En matière de trame verte, le secteur étudié se situe en dehors de la sous-trame bois, bocages et landes.

Il est en revanche inclus dans la **sous-trame pelouses calcaires et lisières sèches**, qui identifie sur toute la partie nord du bourg, dont le site fait partie, un corridor urbain.

#### Extrait de la sous-trame verte pelouses calcaires et lisières sèches



Source : Atlas - Etude trames vertes et bleues, Pays Touraine côté Sud, 2015

## Réseau hydrographique

La Claise est située à environ **80 mètres au sud du site du projet**, au sud des constructions de la route de Chaumussay.

Elle traverse la partie centrale du territoire communal sur une longueur totale de près de 1 500 mètres. Elle marque nettement le paysage de la commune avec sa vallée dissymétrique : un coteau abrupt sur la rive nord et une vallée qui s'étend sur la rive sud. La Claise est un affluent de la Creuse et un sous-affluent de la Loire. Elle prend sa source dans l'Indre, à Mézières-en-Brenne et se jette dans la Creuse à Abilly en Indre-et-Loire. Son tracé représente une longueur totale de 78 km et son bassin versant s'étend sur près de 1 123 km<sup>2</sup>.

Au niveau de Preuilly-sur-Claise, cet affluent de la Creuse possède une vallée assez encaissée et une ripisylve abondante.

Le **réseau hydrographique communal** est complété par d'autres cours d'eau. Une partie du réseau hydrographique (fossé) se trouve sur la limite ouest de l'emprise cadastrale de la parcelle du projet, orienté nord/sud.

## Une absence de milieux humides répertoriés

Le site du projet n'est pas répertorié dans « l'inventaire des zones humides du département d'Indre-et-Loire », et aucune zone humide ne se trouve à proximité immédiate (la plus proche est à 1,5 km du site du projet).

### ■ Risques

La commune est située en zone de sismicité 2 (risque faible). L'aléa retrait-gonflement des argiles est considéré comme a priori nul sur le site du projet. Concernant le risque inondations, aucun document officiel de prévention des risques au niveau de la Claise n'existe ; le rapport de présentation du P.L.U. précise que la Claise présente un risque a priori peu important.

## B. OCCUPATION DES SOLS ET CONTEXTE PAYSAGER DU SITE

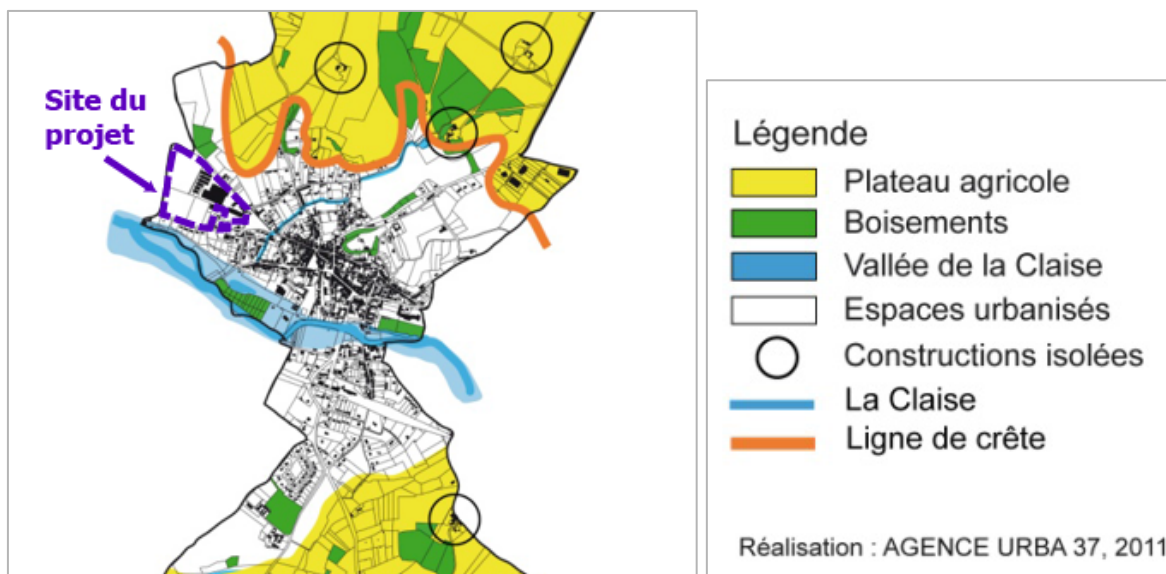
### ■ Un contexte paysager de bas de coteau

La commune se situe au sein de l'entité paysagère des Gâtines du Sud Touraine, marquée par une alternance de plateaux ouverts cultivés et de vallées encaissées végétalisées.

Le site du projet se trouve plus spécifiquement dans la partie nord de la **vallée de la Claise**, non loin de la ligne de crête marquant le début du plateau agricole.

Le site d'implantation du projet est peu visible dans le grand paysage, en raison de sa topographie et de la végétation.

## Le site du projet au sein des entités paysagères communales



Extrait de la carte des entités paysagères du rapport de présentation du P.L.U. de Preuilley-sur-Claise

### ■ Une occupation des sols marquée par diverses occupations

Le site s'insère dans un contexte marqué par les espaces agricoles ouverts au nord et à l'ouest. L'est et le sud du site se situent à l'interface avec les espaces urbanisés (cf. paragraphe suivant, environnement urbain).

Les parcelles sur lesquelles les aménagements sont projetés se composent :

- D'une **parcelle agricole fauchée** sur toute la partie ouest, utilisée pour le nourrissage du bétail de l'exploitant. Cette partie du site est matérialisée sur le registre PAC comme « *estives et landes, luzerne implantée pour la récolte 2015* ».
- D'une **friche industrielle** en partie est. Elle comporte notamment des bâtiments désaffectés depuis 2013, dont habitation et ses dépendances. L'ancienne usine est couverte de toitures amiantées et d'ouvrages techniques dégradants visuellement.

Des **espaces arborés** ponctuent le site :

- Des haies champêtres d'essences locales forment les pourtours nord et nord-est du site, masquant ainsi les vues directes depuis la route du Grand Pressigny. Une haie délimite deux parcelles au centre du site. Des alignements de tilleuls sont également présents dans le site.
- La partie centrale du site, autour des bâtiments à l'abandon, est envahie de végétation spontanée et tend à s'enfricher.

Un fossé forme la limite ouest de l'emprise cadastrale de la parcelle du projet, orienté nord/sud.

### ■ Contexte agricole

Les parcelles agricoles du site font actuellement l'objet d'un **bail précaire avec un exploitant agricole**, qui dispose d'une exploitation en polyculture – élevage (caprin). L'exploitant y exerce seulement une activité de fauche 2 à 3 fois par an pour l'entretien du site. L'herbe est récoltée pour alimenter une partie de son bétail. Les terres ne représentent pas une partie significative de son exploitation.

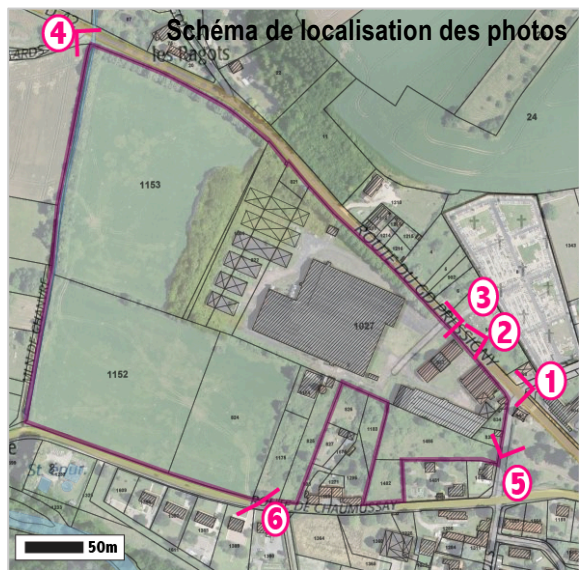
A noter que la commune se trouve dans deux aires géographiques des appellations AOC/AOP (Sainte-Maure de Touraine, Beurre Charentes-Poitou).

### Carte de l'occupation des sols autour du site



Registre parcellaire graphique : zones de cultures déclarées par les exploitants en 2017.

### ■ Le site en images



Clichés photographiques réalisés le 11/04/2019



Vue 1 – Angle nord-est du site



Vue 2 – Route du Grand Pressigny



Vue 3 – Accès au site



Vue 4 – Angle nord-ouest du site



Vue 5 – Vue sur la Chapelle de Tous les Saints



Vue 6 – vues depuis la route de Chaumussy

## C. ENVIRONNEMENT FONCTIONNEL ET URBAIN

### ■ Environnement bâti et habité

Le site comporte du bâti industriel désaffecté formant un effet masse assez dégradant pour le paysage (cf. photographies insérées précédemment).

Le site étant situé en sortie de bourg, il se trouve **à proximité d'espaces habités** (cf. carte précédente) :

- Certains sont séparés du site par une route : les lieux-dits les Ragots, les Gaillards et le Moulin de Chanvre à l'ouest, les habitations situées au sud de la rue de Chaumussay au sud, au nord de la route du Grand Pressigny et à l'est de la rue de la Chapelle.
- Au contact direct avec le site, en partie sud-est du site au nord de la rue de Chaumussay se trouvent quelques maisons habitations.

La RD 42, route départementale reliant Preuilly au Grand Pressigny, comporte l'accès au site. La voie n'est pas classée voie à grande circulation.

### ■ Réseaux

Le site est relié aux réseaux urbains du bourg (eaux usées, eau potable, électricité, ...).

La défense incendie est assurée par plusieurs bornes incendies situées à proximité du site (au nord route du Grand Pressigny, au sud route de Chaumussay, à l'est à l'angle de la route du Grand Pressigny et de la rue de la Croix). Elles ont une capacité suffisante pour couvrir l'ensemble du site.

### ■ Divers

L'inventaire historique des sites industriels et activités de service (base de données BASIAS) fait état de 13 sites dans la commune. Le site de l'entreprise Dennery y figure (station service, activité terminée, Id CEN 3700315).

La base de données BASOL sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) ne fait état d'aucun site dans la commune.

La base des installations classées fait état d'une ICPE (installation classée pour la protection de l'environnement) à 3,5 km au sud du bourg (activité agricole).

## ■ Servitudes d'Utilité Publique

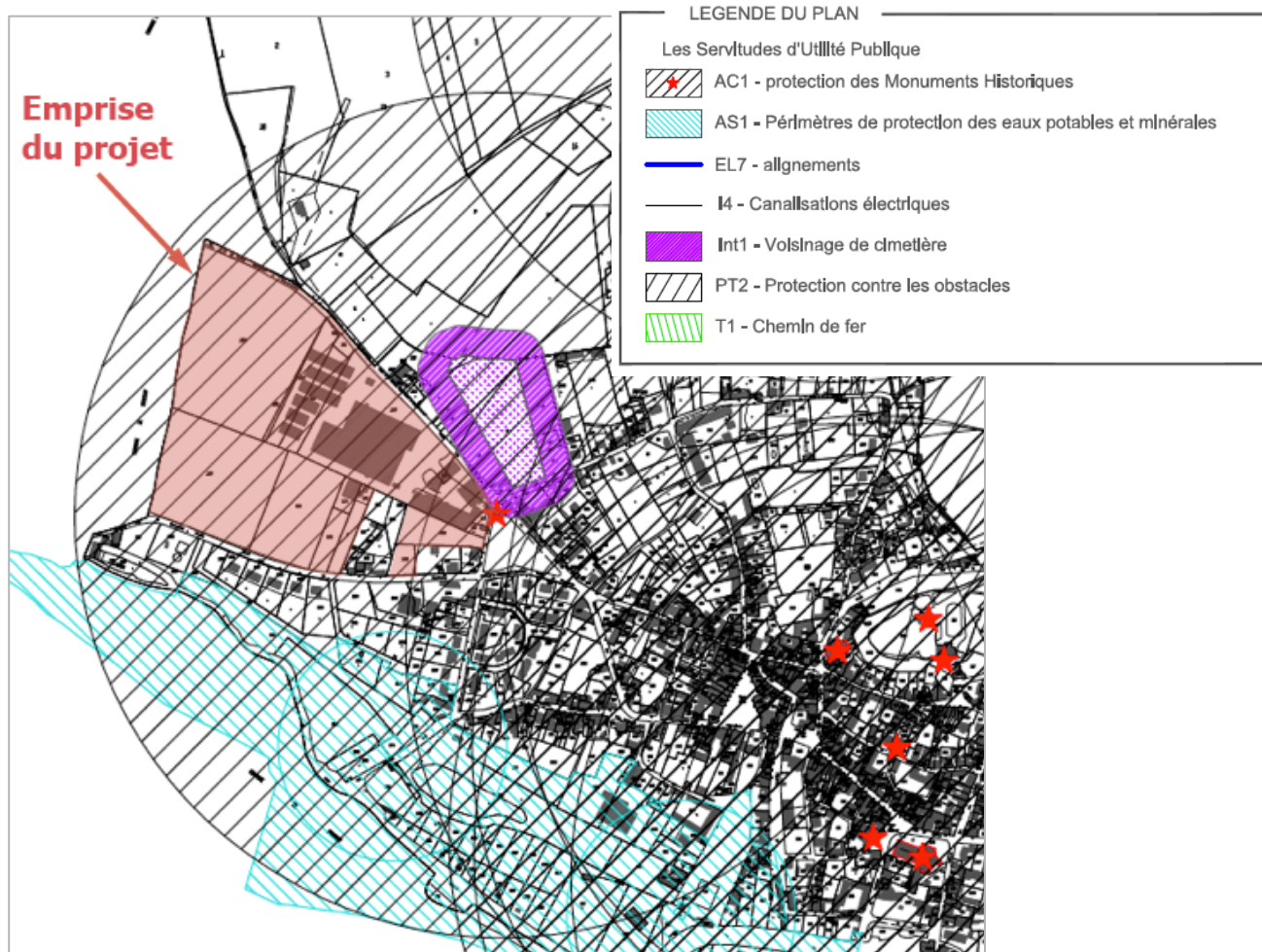
Le bourg de Preuilly-sur-Claise a une l'architecture qui est souvent de qualité, qui comporte de nombreux monuments classés au titre des Monuments Historiques, ainsi qu'un certain nombre de bâtiments d'intérêt. Le site du projet, bien qu'excentré du centre-bourg, se situe au sein de plusieurs rayons de protection de ces Monuments Historiques :

- L'ensemble du site est situé **dans le périmètre de protection de la chapelle de tous les Saints**, inventoriée aux Monuments Historiques (Arrêté ministériel du 13 mai 1953). Cette chapelle est située à proximité immédiate du site, à une dizaine de mètres de la limite est du projet, **de l'autre côté de la rue de la Chapelle**.
- La partie est du site est située dans le périmètre de protection de l'ancienne église Notre Dame des Echelles, inventoriée aux Monuments Historiques (Arrêté préfectoral Région du 10 décembre 1987). Cette ancienne église est située à environ 460 mètres de la limite est site du projet.

Ces servitudes d'utilité publique impliquent l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sur les projets (avis conforme étant donné les immeubles situés en co-visibilité avec le site).

Le site se situe également à proximité d'autres types de S.U.P. (cf. carte suivante).

### Extrait du plan des servitudes d'utilité publique annexé au P.L.U., légendé repérant les Monuments Historiques



A noter que de plus, deux servitudes non représentées sur le plan (PT1 et PT2) intersectent le sud de l'assiette de l'AC1 de la Chapelle de Tous les Saints.

### III. LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

La déclaration de projet valant mise en compatibilité du P.L.U. doit faire l'objet d'une évaluation environnementale « au cas par cas ». Comme exposé ci-après, la déclaration de projet ne permet pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

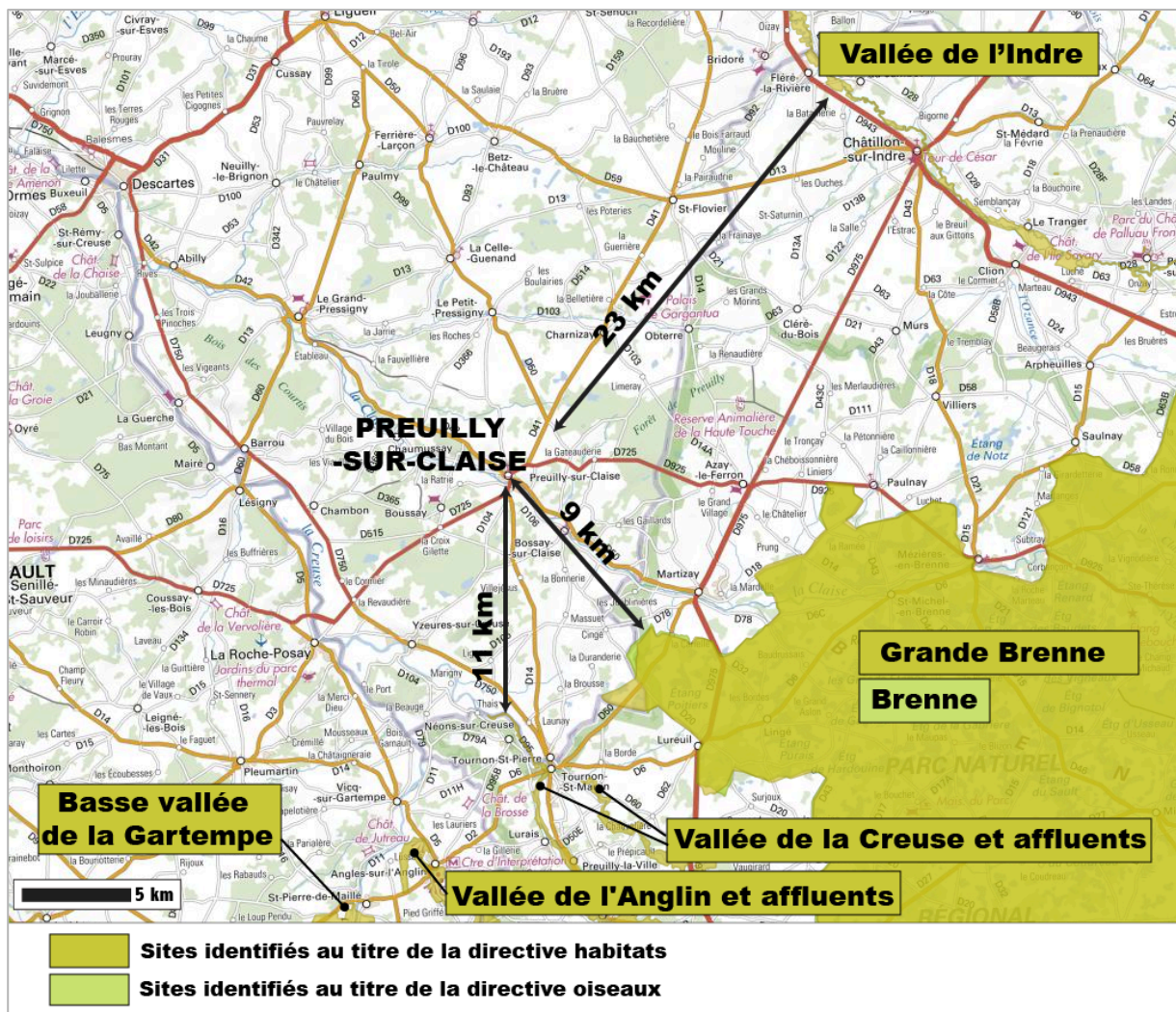
Elle n'est pas non plus susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Ce chapitre permet d'étayer l'absence d'incidences notables du projet de centrale photovoltaïque au sol sur l'environnement.

#### A. EVALUATION DES INCIDENCES SUR NATURA 2000

Aucun site Natura 2000 ne se situe à proximité immédiate du site du projet. Le plus proche se situe à 9 km (cf. cartographie des sites Natura 2000 insérée ci-dessous). Ainsi, le projet n'a pas d'incidence sur les sites Natura 2000.

#### Cartographie des sites Natura 2000 autour de la commune



## **B. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE**

L'étude d'impact du projet viendra préciser l'ensemble des incidences sur l'environnement, les milieux et paysages d'une manière très détaillée. Dans le cadre du présent dossier, les principales incidences sur l'environnement qui peuvent être mises en avant sont les suivantes :

### ■ Ressources naturelles et biodiversité

Comme détaillé dans l'état initial de l'environnement, le site est éloigné des milieux remarquables de la commune et des communes limitrophes.

Le projet s'inscrit sur un espace qui n'est pas un milieu naturel sensible et ne porte pas atteinte aux autres sites naturels environnants.

### ■ Qualité de l'air

Le projet n'implique pas d'utilisation accrue de la voiture, hormis les déplacements ponctuels liés à la maintenance du site et visites ponctuelles, et les engins de chantier le temps des travaux. Les impacts en terme de dangerosité et de pollution atmosphérique sont donc quasi-nuls.

### ■ Paysages et patrimoine naturel et culturel

Les installations du projet présentant un impact paysager sont principalement les panneaux solaires. La configuration du site d'une part, et les choix adoptés d'autre part permettront de limiter ou réduire cet impact :

- Il est prévu une faible hauteur des installations et panneaux solaires,
- Le doublement de la clôture par une haie prévue et/ou renforcée sur certaines des limites du projet permettra de masquer les vues proches ; les recommandations paysagères effectuées dans le cadre de l'étude d'impact seront suivies,
- Et plus globalement, le respect des prescriptions de l'ABF, eût égard à la proximité immédiate de la Chapelle de Tous les Saints.

A noter que les panneaux solaires et les installations techniques peuvent présenter une certaine valeur esthétique, supérieure à l'état actuel de délabrement du site.

Le projet, avec une faible hauteur des installations, va dans tous les cas conduire à requalifier ce site aujourd'hui à l'abandon et comprenant des bâtiments massifs et impactant le paysage.

Le bâtiment central des ateliers d'origine, de bonne facture, pourrait être conservé conformément aux recommandations de l'ABF.

### ■ Ressource en eau, extension des réseaux

Le site ne comprend pas a priori de zone humide ou d'écosystème aquatique particulier. Les sondages pédologiques réalisés dans le cadre de l'étude d'impact permettront de s'en assurer.

Le projet ne nécessite pas de besoins importants en eau potable.

Concernant la défense incendie, les bornes incendies situées à proximité du site ont les capacités suffisantes pour couvrir la zone du projet.

Le site restera relié au réseau d'eaux usées du bourg, qui dessert le site en partie nord, de long de la route départementale jusqu'au milieu du site. Cependant, les effluents seront très faibles et ponctuels après mise en service.

Le projet ne prévoit pas de conséquence imperméabilisation des sols ; il ne vient donc pas à l'encontre des écoulements d'eaux pluviales, ainsi aucun dispositif de rétention n'est a priori à prévoir.

### ■ Cadre de vie, risques et déplacements

L'afflux de véhicules générés par l'aménagement du site sera minime et n'aura pas d'impact majeur sur les riverains : l'accès actuel est direct sur la route départementale. Il sera conservé et utilisé dans le cadre de l'exploitation du projet.

### ■ Bruit.

Les nuisances sonores éventuelles auront lieu le temps des travaux uniquement, et seront très limitées en durée et intensité, du fait de l'absence de travaux d'envergure type terrassement.

### ■ Déchets, énergie et pollutions atmosphériques.

Une installation photovoltaïque ne génère pas de gaz à effet de serre durant son fonctionnement. Elle ne produit aucun déchet dangereux et n'émet pas de polluants locaux. L'impact environnemental se situe au niveau de la fabrication et du démantèlement.

L'évolution du règlement écrit du PLU (cf. partie 2 du présent dossier) permet d'encadrer certaines de ces incidences (limitation des hauteurs, ...)

## C. IMPACTS SUR L'AGRICULTURE ET LA CONSOMMATION D'ESPACE

### ■ Consommation d'espaces

Le projet consomme **5,7 ha d'espaces classés en zone naturelle** dans le PLU, dont près de 5 ha font l'objet d'un usage agricole de prairies. L'évolution des règles du P.L.U. permettra de garantir au maximum la moindre artificialisation des sols.

Sous les panneaux, il est prévu un **couvert végétal enherbé**. Souhaitant s'inscrire dans une démarche de développement durable pour ces centrales en exploitant l'énergie solaire dans le respect de l'environnement tout en favorisant les activités agricoles, Quadran a fait le choix du **pâturage ovin pour l'entretien de ce site**.



Source : Image Quadran

La fixation des tables se fera par des pieux sur la totalité de la zone, ce qui est le moins impactant pour le terrain récepteur (emprise au sol négligeable et aucun travaux de terrassement nécessaire) et assure la **réversibilité totale de la centrale solaire** (dévissage des pieux à la fin de l'exploitation).

La centrale photovoltaïque est implantée pour une période de 20 ans minimum (40 ans avec renouvellement d'un contrat de vente d'électricité).

L'installation se veut **totale**ment réversible afin d'être cohérente avec la notion d'énergie propre et renouvelable, et de ne laisser aucune trace à l'issue de son démantèlement. La centrale est construite de manière à ce que la remise en état initial du site soit parfaitement possible. L'ensemble des installations est démontable (panneaux et structures métalliques) et les fondations peu profondes seront facilement déterrées. Les locaux techniques (pour la conversion de l'énergie) et la clôture seront également retirés du site. En fin de chantier, les aménagements temporaires (zone de stockage, base de vie...) sont supprimés **et le sol remis en état**.

#### ■ Activité agricole

Le site fait actuellement l'objet d'un **bail précaire avec un exploitant agricole**, qui dispose d'une exploitation en polyculture – élevage (caprin). L'exploitant y exerce seulement une activité de fauche 2 à 3 fois par an pour l'entretien du site. L'herbe est récoltée pour alimenter une partie de son bétail. Les terres ne représentent pas une partie significative de son exploitation.

L'étude préalable agricole déterminera s'il y a un impact sur l'économie agricole locale, et les mesures éventuelles de compensation à mettre en place le cas échéant.

# PARTIE 2 – MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

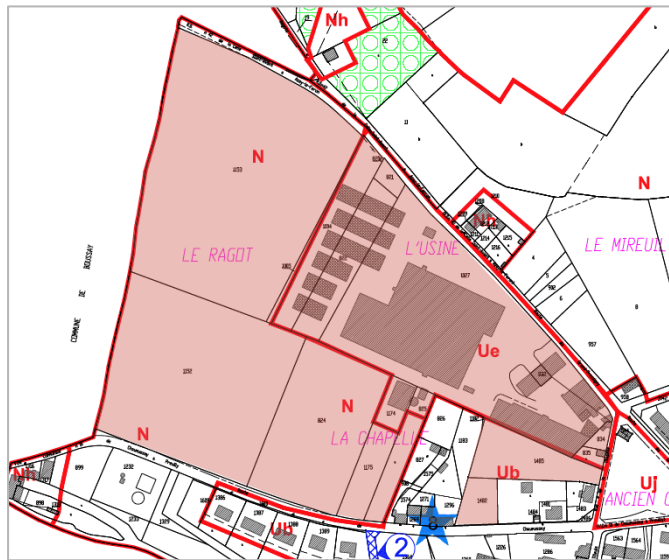
## I. JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS

Les autorisations d'urbanisme nécessaires pour mener à bien le projet de centrale photovoltaïque, exposé dans la déclaration de projet (partie 1), doivent respecter le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Preully-sur-Claise. Or les dispositions actuelles du P.L.U. ne permettent pas la réalisation dudit projet. Il est donc nécessaire de le faire évoluer, compte tenu de la déclaration d'intérêt général du projet.

### ■ Un projet non autorisé actuellement

L'emprise du site du projet se situe au sein de plusieurs zones du P.L.U. :

- La **zone N**, qui correspond aux zones naturelles ou forestières de la commune. Les parcelles agricoles du coteau nord de la Claise ont été incluses dans cette zone lors de l'élaboration du PLU.
- La **zone Ue**, qui correspond à la zone urbaine de développement des activités économiques et artisanales. Le site de l'ancienne usine Dennery a été inclus dans ce secteur.
- La **zone Ub**, qui correspond à la zone urbaine de tissu résidentiel plus récent du bourg. La partie sud est du site y est incluse.



**Emprise du projet sur plan de zonage actuel du PLU**

NB : au sud du site, l'étoile bleue représente un élément de patrimoine à protéger (pompe à levier).

Les dispositions du zonage réglementaire ne permettent pas la réalisation du projet. En effet, dans les zones N, l'article N1 du règlement écrit stipule expressément que les parcs photovoltaïques au sol sont interdits.

Quant au règlement des zones Ue et Ub, il nécessite des évolutions afin d'homogénéiser les règles applicables au sein du périmètre du projet.

### ■ La nécessaire création d'un « STECAL » : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées

En zone N, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (Code de l'Urbanisme, article L151-11).

Comme l'implantation du parc photovoltaïque ne prévoit pas une exploitation simultanée et significative du potentiel agricole, hormis le pâturage ovin, la **création d'un secteur spécifique au sein de la zone N** est nécessaire, comme le permet l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. Cet article précise que « le règlement

peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** (dits « STECAL ») dans lesquels peuvent être autorisés des constructions /.../ ».

Le règlement doit alors :

- préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions doivent satisfaire.

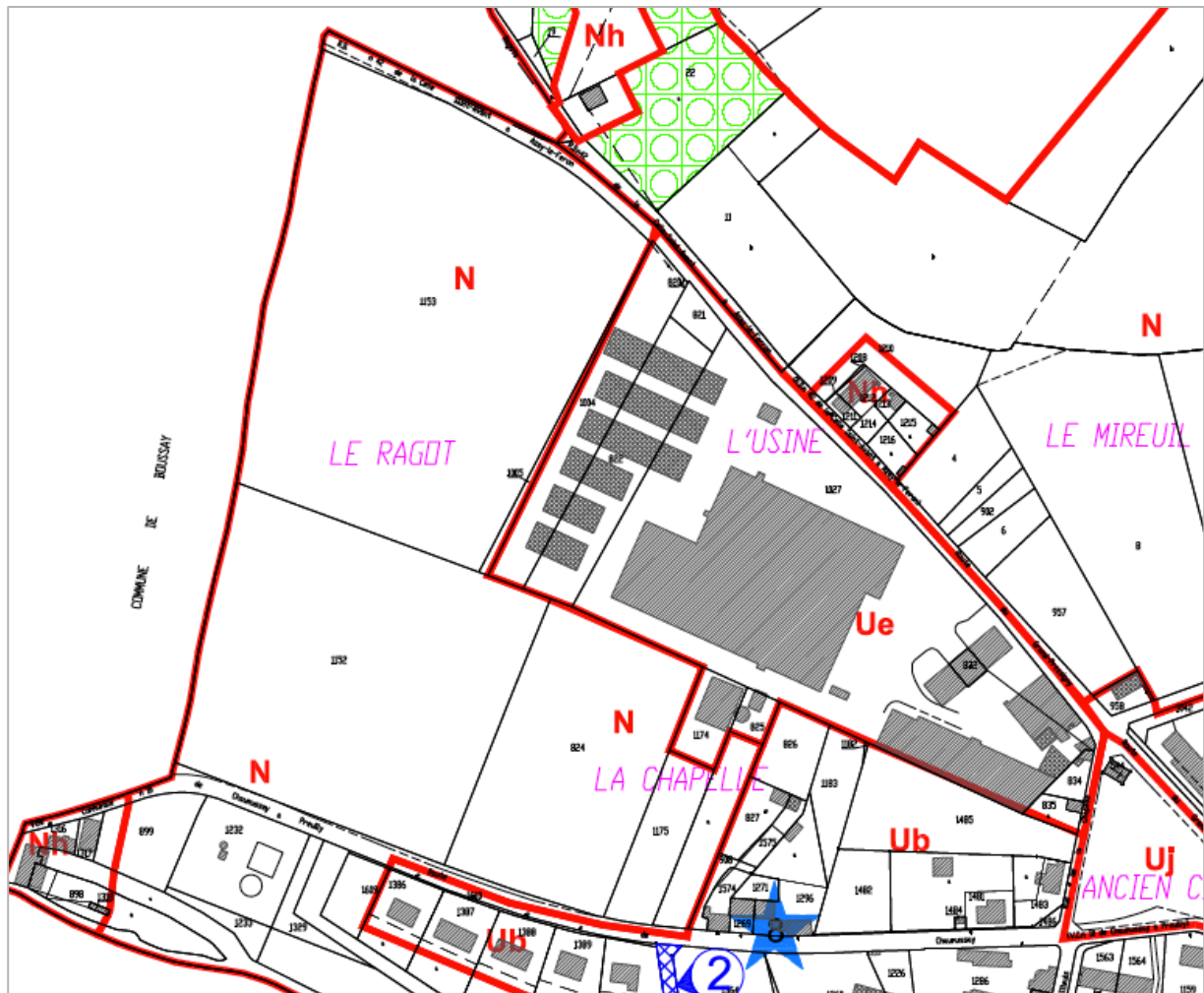
Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime (CDPENAF).

- ⇒ Il est donc nécessaire de procéder à une évolution du règlement écrit et du plan de zonage, afin de créer un secteur spécifique voué au projet, et lui faire correspondre un règlement adapté, sur l'emprise actuellement classée en zone naturelle.

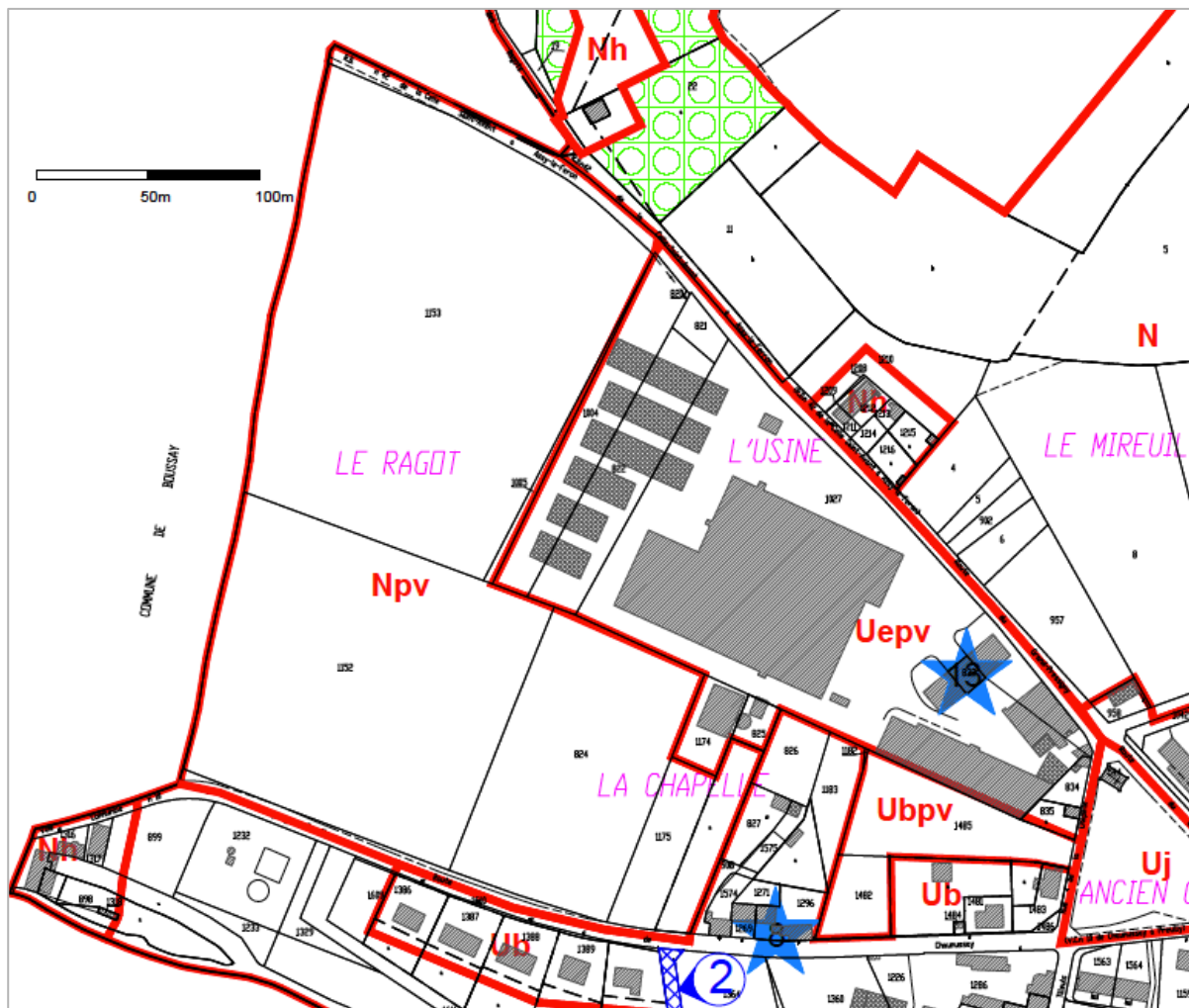
## II. EVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE

L'évolution du zonage vise à **créer un nouveau sous-secteur, nommé Npv**, sur une partie de l'emprise du projet.

**Extrait du plan de zonage (planche 3/3 Le Bourg) avant mise en compatibilité :**



**Extrait du plan de zonage (planche 3/3 Le Bourg) après mise en compatibilité :**



### **III. EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT**

#### **1) POUR LA ZONE N**

L'évolution du règlement vise à insérer des **règles spécifiques concernant ce secteur Npv** créé, au sein de la zone N ; à l'instar des secteurs de la zone N déjà existants, seules les dispositions qui divergent par rapport au règlement sont précisées au fil des articles.

Le projet nécessite plusieurs adaptations d'articles du règlement :

- Titre 1 - Dispositions générales :

- Article 3 : division du territoire en zones : nécessité de citer le nouveau secteur créé

- Titre 2 – Les dispositions applicables aux zones agricoles, chapitre 1, les dispositions applicables à la zone N :

- Caractères de la zone N : ajout de la description du secteur Npv créé
- Article N1 – occupations et utilisations des sols interdites : retrait de l'interdiction des parcs photovoltaïques au sol, ajout d'une disposition pour ne pas geler le site pour l'usage photovoltaïque mais continuer d'autoriser la vocation naturelle de cette zone ; permettre les installations éventuelles nécessaires à l'élevage ovin d'entretien et stipuler que ce projet est autorisé uniquement s'il est réalisé avec la résorption de la friche Ue et non pas indépendamment.

- Article N2 - occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières : autorisation des constructions nécessaires à la réalisation du projet.
- Article N6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : ajustement des règles pour permettre l'implantation du poste de livraison à l'alignement et éloignement des autres installations de 5 mètres de la limite des voies.
- Article N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : règles spécifiques pour le secteur Npv pour permettre l'implantation des installations en continuité sur les parcelles contiguës internes au secteur.
- Article N9 – Emprise au sol : obligation de réglementer l'emprise pour le secteur Npv.
- Article N10 – Hauteur maximale : ajout des règles pour le secteur Npv.
- Article N11 – Aspect extérieur et aménagement des abords : paragraphe spécifique pour isoler les règles pour le secteur Npv, permettant de garantir l'intégration paysagère des installations.

D'après l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie font partie de la sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » de la destination **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

#### ■ Extraits du règlement modifié :

Afin d'identifier directement les changements apportés, les prescriptions à ajouter sont surlignées dans les extraits ci-dessous. Le règlement complet de la zone N est intégré au dossier de mise en compatibilité du P.L.U.

### **TITRE 1 LES DISPOSITIONS GENERALES**

#### **Article 3 : division du territoire en zones**

[...]

Les zones naturelles et forestières, dites **zones N**, correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit pour leur caractère d'espace naturel soumis ou non à des contraintes ou à des risques.

Toutefois elles regroupent du bâti existant qui correspond à des constructions isolées, pour lesquelles une réhabilitation ou des extensions mesurées sont autorisées afin de maintenir ce bâti existant.

- Nh - Zone à vocation résidentielle, artisanale ou économique en milieu naturel ou forestier, dans laquelle seuls sont autorisés les changements de destination des bâtiments existants, et les extensions limitées de ceux-ci (constructions d'annexes selon conditions). Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités est interdite.

- NL - Zone naturelle à vocation sportive, touristique et de loisirs, équipée ou non, à protéger en raison de son caractère d'espace naturel. Seuls sont autorisés des équipements publics et structures de loisirs. Ce secteur situé en bordure de cours d'eau est concerné par le risque inondation.

- Npv - Secteur pouvant accueillir des équipements publics et d'intérêt général dont les projets photovoltaïques conjoints avec les zones Uepv et Ubpv adjacentes.

[...]

### **TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

## CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTERES DE LA ZONE N

[...]

La zone N comprend ~~trois~~ quatre secteurs :

- Le secteur Nh représentant les secteurs bâtis en zone N
- Le secteur NL destiné à la réalisation et l'extension d'équipements à vocation éducative, de loisirs, sportive ou culturelle
- Le secteur Np qui correspond aux périmètres de protection des points de captage d'eau potable.
- Le secteur Npv qui correspond à un secteur pouvant accueillir des équipements publics et d'intérêt général dont les projets photovoltaïques conjoints avec les zones Uepv et UBpv adjacentes.

### ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits toute construction nouvelle et tout aménagement à quelques usages que ce soit, à l'exception de ceux visés par l'article N 2.

**Les parcs photovoltaïques au sol sont également interdits, sauf dans le secteur Npv.**

### ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

De plus, sont admis en **secteur Npv**, sous réserve que le projet porte conjointement sur les zones Uepv et Ubpv adjacentes :

- Les constructions, installations, ICPE et occupations du sol liées et nécessaires aux centrales photovoltaïques au sol.
- Les équipements publics et d'intérêt général et les installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations des sols autorisés

### ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone N et les secteurs Nh, NL et Np :

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 5 m de l'axe des voies.

Dans le secteur Npv :

Les constructions techniques liées au projet de centrale photovoltaïque au sol (dont le poste de livraison) peuvent être implantées jusqu'à l'alignement.

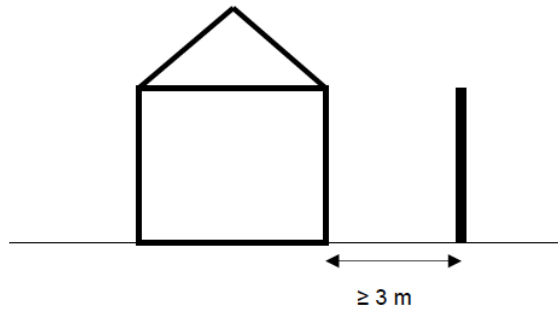
Les autres installations doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 5 m de l'alignement des voies publiques.

## **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans la zone N et les secteurs Nh, NL et Np :

Les constructions et les extensions seront édifiées soit :

- sur au moins l'une des limites séparatives latérales,
- au minimum à 3 mètres d'une limite séparative latérale.



Dans le secteur Npv :

Les constructions pourront être édifiées en retrait ou en limite.

## **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

Dans la zone N et les secteurs Nh, NL et Np:

Article non réglementé.

Dans le secteur Npv :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la surface du terrain.

## **ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE**

[...]

En secteur Npv, la hauteur maximale des constructions et installations est limitée à 3 mètres.

## **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

### **A. DANS LES ZONES N ET SECTEURS NH, NL ET NP**

[...] => [Règlement actuel repris]

### **B. DANS LE SECTEUR NPV**

#### **1. Aspect général**

Les constructions devront garantir une bonne insertion dans l'environnement et respecter les préconisations de teintes figurant dans le nuancier annexé au présent Règlement.

#### **2. Clôtures**

Les clôtures seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, et ou d'une haie d'essences locales.

## **2) POUR LA ZONE UE**

L'évolution du règlement vise à adapter le règlement du secteur Ue, à travers la création d'un sous-secteur Uepv. Il s'agit d'autoriser plus explicitement la possibilité d'accueillir un projet photovoltaïque et de permettre la possibilité de maintenir et ajuster si nécessaire le mur existant à l'angle nord-est du site, au sein de l'article Ue11 – Aspect extérieur et aménagement des abords. De plus, le maintien du bâtiment central des ateliers d'origine, demandé lors de la réunion d'examen conjoint personnes publiques associées, est acté dans le règlement.

### **■ Extraits du règlement modifié :**

Afin d'identifier directement les changements apportés, les prescriptions à ajouter sont surlignées dans les extraits ci-dessous. Le règlement complet de la zone Ue est intégré au dossier de mise en compatibilité du P.L.U.

## **TITRE 1 LES DISPOSITIONS GENERALES**

### **Article 3 : division du territoire en zones**

[...] · UE – Cette zone urbaine correspond au secteur de développement des activités économiques et artisanales. Un secteur Uepv est créé pour permettre d'accueillir un projet photovoltaïque.

## **TITRE 1 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

#### **CARACTERES DE LA ZONE UE**

[...] Un secteur Uepv est créé pour permettre d'accueillir un projet photovoltaïque.

#### **ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

[...] · Les affouillements et exhaussements de sol de toute nature, sauf dans le secteur Uepv s'ils sont liés aux occupations et utilisations des sols autorisées.

#### **ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

[...] Dans le secteur Uepv, les projets d'implantation de panneaux photovoltaïques au sol sont autorisés.

Le bâtiment central des ateliers d'origine identifié sur le plan de zonage doit être maintenu dans le respect des dispositions qui seront imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

#### **ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

##### **3. Les clôtures**

Sur **voie publique**, sont autorisées les clôtures :

- Constituées d'un grillage installé sur poteaux de même teinte ou en bois
- D'une hauteur maximale de 2 mètre,
- Doublée d'une haie mélangée composée d'au moins 3 essences locales, et plantée côté rue devant le grillage,
- Doublée de bosquets d'arbres de haute tige, plantés de façon aléatoire ;

Dans le secteur Uepv, les murs existants en limite de voie publique peuvent être modifiés, prolongés ou surélevés pour une cohérence urbaine avec la proximité de la Chapelle.

En **limite séparative**, sont autorisées les clôtures :

- Constituées d'un grillage installé sur poteaux de même teinte ou en bois
- D'une hauteur maximale de 2 mètres ;
- Doublées ou non d'une haie mélangée composée d'au moins 3 essences locales;

### **3) POUR LA ZONE UB**

L'évolution du règlement vise à adapter le règlement du secteur Ub, à travers la création d'un sous-secteur Ubpv. Il s'agit d'autoriser plus explicitement la possibilité d'accueillir un projet photovoltaïque et rendre homogènes certaines règles avec celles des autres secteurs concernés par le projet.

#### ■ Extraits du règlement modifié :

Afin d'identifier directement les changements apportés, les prescriptions à ajouter sont surlignées dans les extraits ci-dessous. Le règlement complet de la zone Ub est intégré au dossier de mise en compatibilité du P.L.U.

#### **TITRE 1 LES DISPOSITIONS GENERALES**

##### **Article 3 : division du territoire en zones**

[...]

- UB – Zone urbaine correspondant au tissu résidentiel plus récent du bourg. Ce secteur déjà urbanisé est desservi par les réseaux existants ou en cours de réalisation et ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La vocation principale de la zone est l'habitat, toutefois elle est également caractérisée par une mixité de fonctionnement : habitat, équipements, activités artisanales. Un secteur Ubpv est créé pour permettre d'accueillir un projet photovoltaïque.

#### **TITRE 1 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

##### **CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

##### **CARACTERES DE LA ZONE UB**

[...] Un secteur Ubpv est créé pour permettre d'accueillir un projet photovoltaïque.

##### **ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

[...] - Les affouillements et exhaussements de sol de toute nature, sauf dans le secteur Ubpv s'ils sont liés aux occupations et utilisations des sols autorisées.

## **ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

[...] - Dans le secteur Ubpv, les projets d'implantation de panneaux photovoltaïques au sol sont autorisés.

## **ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Dans le secteur Ubpv :**

- Les constructions techniques liées au projet de centrale photovoltaïque au sol peuvent être implantées jusqu'à l'alignement.
- Les autres installations doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 5 m de l'alignement des voies publiques.

### **Dans le reste de la zone Ub : [...]**

## **ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

[...]

Dans le secteur Ubpv, par rapport à la limite séparative coïncidant avec le secteur Uepv, les constructions et installations pourront être édifiées soit en retrait, soit en limite.

## **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE**

[...]

Dans le secteur Ubpv, dans le cadre de la réalisation d'un projet photovoltaïque, la hauteur est limitée à 3,00 mètres.

## **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS - 12. Les clôtures, les portails et portillons**

Sur **voie publique**, [...]

La hauteur d'ensemble de la clôture ne pourra excéder 1,50 mètre,

Exceptions dans le secteur Ubpv : dans le cadre de la réalisation d'un projet photovoltaïque, la hauteur de la clôture est limitée à 2,00 mètres et les murs existants en limite de voie publique peuvent être modifiés prolongés ou surélevés pour une cohérence urbaine avec la proximité de la Chapelle.

## **IV. PRISE EN COMPTE DES IMPACTS DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U.**

### **1. L'EVOLUTION DU P.L.U. AU REGARD DU P.A.D.D.**

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est la pièce fondamentale du P.L.U. Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, ainsi que les

objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espaces. Le PLU de Preuilley-sur-Claise s'organise autour de 7 grands axes :

- Les orientations en matière d'habitat
- Les orientations en matière de politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme
- Les objectifs de modération de consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain
- Les orientations en matière de transports et de déplacements
- Les orientations en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Les orientations en matière de développement économique
- Les orientations en matière de développement des communications numériques

Le projet de mise en compatibilité du P.L.U. est **compatible avec les orientations générales** exprimées dans le P.A.D.D. Il n'y a pas d'atteinte significative à l'économie générale du P.A.D.D. , qui n'aborde pas explicitement la question des centrales photovoltaïques au sol.

## **2. LA PRISE EN COMPTE DES INCIDENCES DU PROJET PAR LE BIAIS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RETENUES**

La mise en compatibilité du P.L.U. permet la réalisation du projet décrit dans la déclaration de projet. Elle ne concerne que les emprises strictement nécessaires au projet. Les impacts potentiels mis en avant dans la partie évaluation des incidences du projet sont encadrés par ce zonage restrictif et le maintien des dispositions réglementaires en vigueur sur les autres espaces limitrophes, ainsi que sur une partie du site en lui-même.

## **3. LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR**

Le territoire n'est pas couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ; sa réalisation est en cours à l'échelle de la Communauté de communes Loches Sud Touraine.

Le projet ne vient pas à l'encontre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne 2016-2021, document fixant les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau, et les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre. Il n'est pas non plus contraire au Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

## **V. BILAN DES EVOLUTIONS APORTEES**

### **1. EVOLUTION DE LA SUPERFICIE DES ZONES**

Les superficies des zones du P.L.U. évoluent pour les zones suivantes (parcelles cadastrales + 0,3 ha de voies de circulation des pourtours du site intégrés au secteur Npv) :

- Zone N : - 6,00 ha => Secteur Npv : + 6,00 ha
- Zone Ue : - 3,04 ha => Secteur Uepv : +3,04 ha
- Zone Ub : -0,41 => Secteur Ubpv : +0,41 ha

Les autres superficies restent inchangées.

### **2. PIECES DU P.L.U. CONCERNEES PAR LA MISE EN COMPATIBILITE**

La mise en compatibilité du P.L.U. concerne la planche « 3/3 Le bourg » du plan de zonage du P.L.U. et le règlement écrit. Les autres pièces du PLU restent inchangées.

Commune de Preuilly-sur-Claise  
Département d'Indre-et-Loire

DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN  
COMPATIBILITE N° 1  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE PREUILLY-SUR-CLAISE

PROJET D'EXTENSION DE L'E.H.P.A.D.


PIECE 1 : NOTICE EXPLICATIVE

***Dossier approuvé le 20/12/2018***

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 20.12.2018 adoptant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Preuilly-sur-Claise.

Le Maire, Gilles BERTUCELLI

Elaboration du dossier :

  
**Manon DRUET**, Urbaniste indépendante  
[www.md-urbanisme.com](http://www.md-urbanisme.com)  
37240 CIRAN - Tél: 06.87.43.12.28  
Mail : [manondruet@gmail.com](mailto:manondruet@gmail.com)

## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>2</b>
<b>I. Objectif de la mise en compatibilité du P.L.U.....</b>	<b>2</b>
<b>II. Choix et déroulement de la procédure .....</b>	<b>2</b>
<b>III. L'enquête publique: textes et procédures .....</b>	<b>3</b>
<b>IV. L'Evaluation environnementale au cas par cas .....</b>	<b>5</b>
<b>Partie 1 - La déclaration de projet.....</b>	<b>6</b>
<b>I. Les principes et caracteristiques du projet .....</b>	<b>6</b>
<b>II. L'état initial de l'environnement.....</b>	<b>13</b>
<b>III. Les incidences du projet sur l'environnement .....</b>	<b>18</b>
<b>Partie 2 – Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme .....</b>	<b>19</b>
<b>I. Justifications des évolutions .....</b>	<b>19</b>
<b>II. Evolution du plan de zonage .....</b>	<b>20</b>
<b>III. Prise en compte des impacts de la mise en compatibilité du P.L.U.....</b>	<b>22</b>
<b>IV. Bilan des évolutions apportées .....</b>	<b>22</b>
<b>Annexe.....</b>	<b>23</b>
<b>(Evolutions du règlement écrit après prise en compte de l'avis des personnes publiques associées et des résultats de l'enquête publique)</b>	

# INTRODUCTION

## I. OBJECTIF DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U.

Le plan local d'urbanisme (P.L.U.) de Preuilley-sur-Claise a été approuvé le 18 juillet 2013. Il n'a fait l'objet d'aucune évolution depuis.

Le projet de mise en compatibilité n°1 du P.L.U. avec déclaration de projet porte sur le projet d'extension de l'EHPAD. Ce projet au caractère d'intérêt général n'est pas autorisé au regard des dispositions actuelles du P.L.U. Ce document d'urbanisme doit ainsi être mis en compatibilité afin de faire évoluer le **plan de zonage bourg (planche 3/3 Le bourg)**.

## II. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La « Mise en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général » est régie par les articles L153-54 à L153-59 du code de l'urbanisme. Les principales étapes de cette procédure sont les suivantes :

### ■ Examen conjoint : étude du projet avec les personnes publiques associées

Code de l'urbanisme, article L153-54 :

*Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une **déclaration de projet**, et **qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme** ne peut intervenir que si :*

*1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou **l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence** ;*

*2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un **examen conjoint de l'Etat**, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou **de la commune et des personnes publiques associées** mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. /.../*

### ■ Enquête publique : soumission du projet auprès de la population

Code de l'urbanisme, article L153-55 (extraits) :

*Le projet de mise en compatibilité est soumis à une **enquête publique** réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement **par le maire** /.../*

Code de l'urbanisme, article L153-57 (extraits) :

*A l'issue de l'enquête publique, **la commune décide la mise en compatibilité du plan** /.../*

### ■ Prise en compte des avis, puis approbation par le Conseil Municipal

Code de l'urbanisme, article L153-58 (extraits) :

*La proposition de mise en compatibilité du plan **éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête** est approuvée :*

2° **Par la déclaration de projet** lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

Code de l'urbanisme, article R153-15 (extraits) :

*Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :*

2° [...] Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le Maire mène la procédure de mise en compatibilité. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet. **La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du Plan Local d'Urbanisme.**

#### ■ **Mise en application après formalités**

Code de l'urbanisme, article L153-59 :

*L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme **devient exécutoire** dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.*

*Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.*

[...]

Les formalités de publicité et d'information sont définies aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme.

L'évolution du P.L.U. de Preuilly-sur-Claise entre dans le cadre de cette procédure, comme détaillé dans le présent dossier, dans la mesure où l'opération projetée présente un caractère d'intérêt général.

### **III. L'ENQUETE PUBLIQUE: TEXTES ET PROCEDURES**

#### **A. TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE EN CAUSE**

Cette enquête publique est organisée selon les modalités fixées par :

- Code de l'Urbanisme : articles L153-19 à L153-20 et articles R153-8 à R153-10.
- Code de l'Environnement, chapitre III du titre II du livre Ier : **articles L123-1 à L123-19 et articles R123-1 à R123-27.**

Code de l'Urbanisme, article R 153-8 :

*Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R.123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.*

*Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet.*

Code de l'environnement, article R 123-8 :

*Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.*

*Le dossier comprend au moins :*

1° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique ou l'évaluation environnementale et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision d'examen au cas par cas de l'autorité environnementale mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou au III de l'article L. 122-4, ainsi que l'avis de l'autorité environnementale mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme ;

2° En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme. Dans le cas d'avis très volumineux, une consultation peut en être organisée par voie électronique dans les locaux de consultation du dossier ;

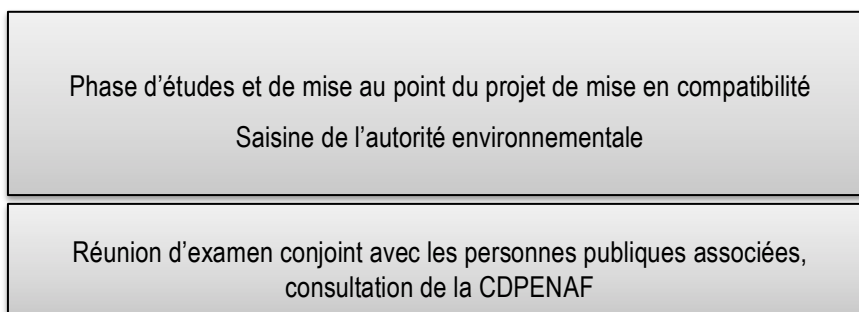
5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, ou de la concertation définie à l'article L. 121-16, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet, plan ou programme, en application du I de l'article L. 214-3, des articles L. 341-10 et L. 411-2 (4°) du code de l'environnement, ou des articles L. 311-1 et L. 312-1 du code forestier.

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5.

## B. INSERTION DE L'ENQUETE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE

L'enquête publique s'insère dans la procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme. Elle a pour objet d'**assurer l'information et la participation du public** ainsi que la **prise en compte des intérêts des tiers** lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont **prises en considération** par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.



- Saisine du tribunal administratif par M. le Maire pour demander la nomination d'un commissaire-enquêteur.
- Arrêté d'ouverture d'enquête publique pris par le Maire ; l'arrêté détermine notamment les conditions d'organisation de l'enquête publique.

Enquête Publique (durée : 1 mois), portant sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU.

A l'expiration du délai d'enquête : le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur et est clos par lui.

- Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le Maire et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.
- Le Maire dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.
- Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmet au Maire le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec **son rapport et ses conclusions motivées**.

Analyse des remarques du public, du commissaire-enquêteur et des Personnes Publiques Associées

- La commune analyse l'ensemble des remarques et définit les points du dossier à modifier.

Adoption de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. par le Conseil Municipal

- Formalités de publicité et d'information conformément à l'article R153-21 du Code de l'Urbanisme

### C. DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTÉES AU TERME DE L'ENQUÊTE

Le projet de mise en compatibilité du P.L.U. soumis à enquête publique **pourra être modifié** afin de prendre en compte les conclusions du commissaire-enquêteur, les souhaits exprimés par le public et par les personnes publiques consultées (cf. compte-rendu de la réunion d'examen conjoint et avis qui seront annexés au dossier d'enquête publique), dans le respect de l'économie générale du projet.

### D. AUTORITE COMPETENTE POUR APPROUVER LE P.L.U.

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U., **éventuellement modifiée pour tenir compte des remarques**, sera approuvée par délibération par le **Conseil Municipal de Preuilley-sur-Claise**, autorité compétente pour prendre la décision d'approbation du projet.

### IV. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE AU CAS PAR CAS

En application des articles L.104-2 et L.104-3 du Code de l'urbanisme, lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale.

*Le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. a été soumis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, qui a pris la décision de le soumettre ou ne pas le soumettre à évaluation environnementale (dossier en cours de demande – cf. avis de l'autorité environnementale qui sera annexé au dossier dès qu'il aura été reçu).*

# PARTIE 1 - LA DECLARATION DE PROJET

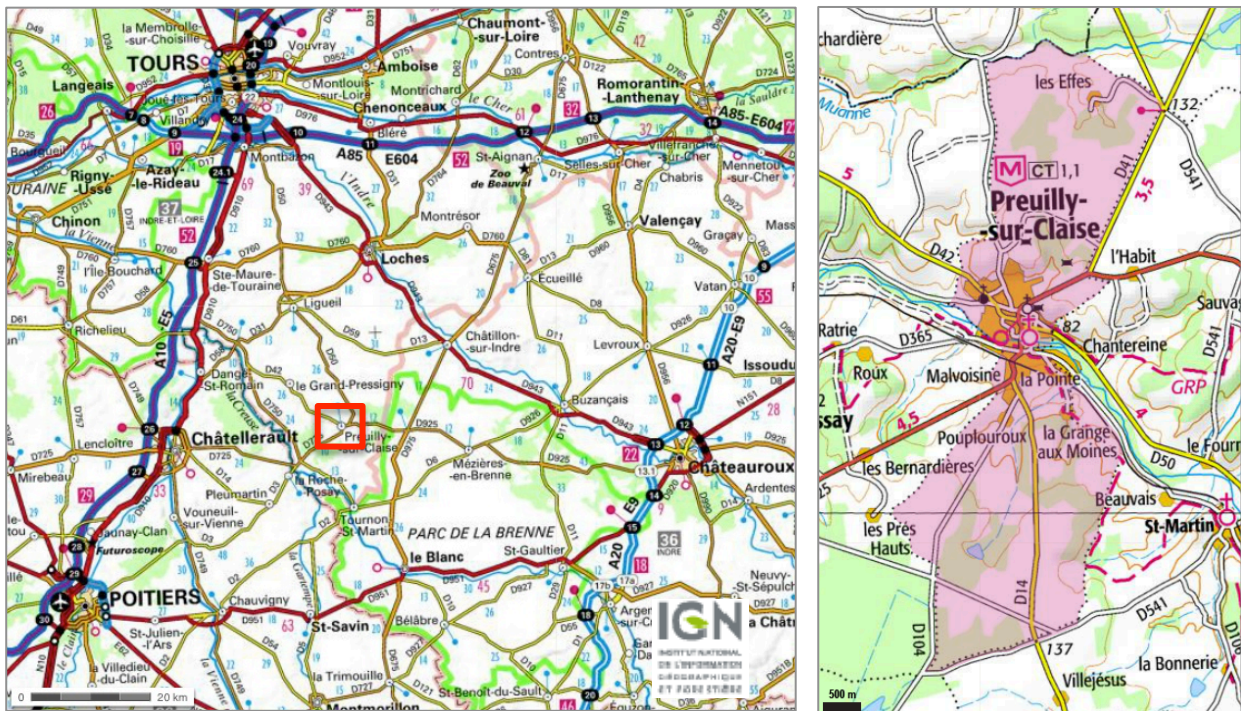
Déclaration d'intérêt général du projet d'extension de l'E.H.P.A.D. de Preully-sur-Claise.

## I. LES PRINCIPES ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

### A. CONTEXTE COMMUNAL

La commune de Preully-sur-Claise est située dans la pointe sud du département d'Indre-et-Loire, à proximité des départements de l'Indre et de la Vienne. Elle se situe à équidistance de Tours (37) et de Poitiers (86) et sur l'axe Châtelleraut – Châteauroux. Elle se trouve à 35 kilomètres au sud de Loches, et 34 kilomètres à l'est de Châtelleraut.

#### Localisation de la commune



La commune couvre une superficie de 1 200 km<sup>2</sup> et compte 1 040 habitants (INSEE, RGP 2014, Population totale).

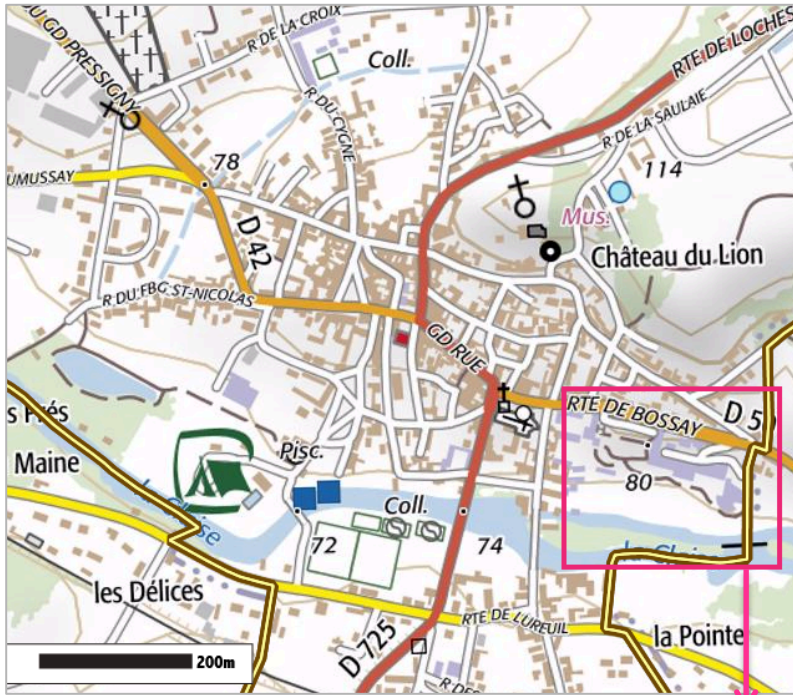
Elle appartient à l'arrondissement de Loches et au canton de Descartes. La commune appartient à la Communauté de communes Loches Sud Touraine, qui regroupe 68 communes et près de 52 000 habitants.

## B. PRESENTATION DU SECTEUR CONCERNE

L'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) « Dauphin » de Preuilley-sur-Claise est situé dans le bourg de Preuilley-sur-Claise, route de Bossay, en limite est de la commune.

L'établissement compte 123 lits dont 29 sont réservés à l'accueil de personnes désorientées. Il gère un service de soins infirmiers à domicile de 25 places pour personnes âgées, 5 places pour personnes handicapées, ainsi qu'une équipe spécialisée Alzheimer. En outre, il propose un service de portage de repas à domicile.

### Centre-ville de Preuilley-sur-Claise et localisation de l'EHPAD



Vue aérienne du site et description des bâtiments



## Vue aérienne sur l'EHPAD, orientée nord



Photographie issue du livret d'accueil de l'établissement

Les bâtiments de l'EHPAD de Preilly-sur-Claise ont été construits entre 1968 et 2010, **sans cohérence d'ensemble**. Le site présente des dénivelés importants (6 niveaux d'hébergements). La salle à manger unique (hors UPAD) est située à un niveau sans hébergement, ce qui induit des déplacements importants et une surveillance difficile. Les croisements entre flux logistiques et visiteurs sont peu sécurisants, et tous les niveaux ne sont d'ailleurs pas reliés. Le total des surfaces dans œuvre (SDO) du site est aujourd'hui de 7560 m<sup>2</sup>.

- Le bâtiment Raillère, dont la construction date de 1968, comporte des installations vétustes (plomberie, électricité). On y trouve notamment 34 chambres (cabinets de toilettes exigus), une cuisine agencée sur 2 niveaux et la lingerie, ainsi qu'une salle polyvalente, divers stockage, ... Son état technique général est dégradé et son confort hôtelier limité.
- Le bâtiment Dauphin comporte 60 chambres individuelles adaptées, des bureaux administratifs, salle à manger, ... Son fonctionnement est satisfaisant malgré quelques manques induisant des distances parcourues importantes.

La réflexion s'est donc engagée pour **créer un nouveau bâtiment** en bouclage du bâtiment Dauphin, pour recentrer l'hébergement et répartir les salles à manger.

Les **enjeux majeurs** du projet sont :

- Corriger les dysfonctionnements en termes de flux (problème des entrées multiples) et de vétusté des installations,
- Améliorer le confort hôtelier dans les zones non rénovées à ce jour,
- Regrouper et centraliser les zones de repas (2 salles à manger),
- Intégrer la prise en compte d'un PASA (Pôle d'Activités et de Soins Adaptés) à la réflexion,
- Optimiser la réutilisation des locaux existants,
- Respecter les préconisations des tutelles (prix de journée plafond, surface au lit, mutualisation de certaines fonctions).

## B. DESCRIPTIF DES AMENAGEMENTS PROJETES

Le projet de réaménagement de l'EHPAD vise à **réduire l'étalement de l'EHPAD** et de **maîtriser les distances parcourues** par les résidents et le personnel. Il est envisagé :

- La démolition du bâtiment Raillère, vétuste et excentré,
- Son remplacement par une extension au sud du site.

Il s'agit de reconstruire les 34 lits actuellement actifs sur le bâtiment Raillère, les locaux logistiques et améliorer la fonctionnalité générale de l'ensemble, sans augmentation de capacité.

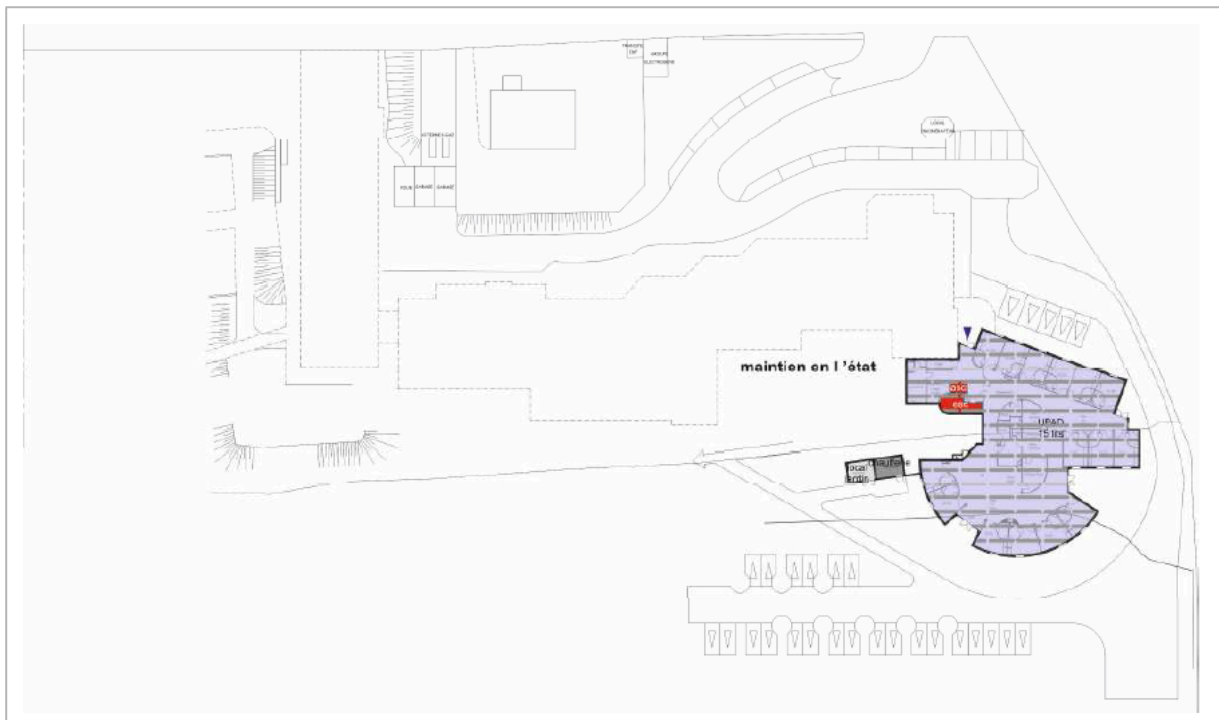
La construction est prévue sur pilotis, afin de la relier correctement aux existants, étant donnée la forte topographie du site à cet endroit, mais également pour ne pas entraver les éventuelles crues.

Les schémas qui suivent sont issus de l'**étude de faisabilité** commanditée par l'EHPAD auprès du cabinet d'études A2MO, pour valider les hypothèses d'implantation en termes de volumes et de proximités. Il s'agit de principes d'aménagement et non de la conception définitive des locaux à l'issue du projet.

Le projet sera étudié avec l'Architecte des Bâtiments de France afin de garantir un aspect architectural qualitatif et une bonne intégration paysagère du bâtiment dans le site, l'avis conforme de l'ABF étant requis pour ce projet.

Le projet devra être validé par le Conseil Départemental. Une fois le programme de l'opération précisé, une consultation de maîtrise d'oeuvre aura lieu. La construction pourrait débuter en 2019.

### Plan masse du projet - niveau bas (R-2)



L'UPAD (Unité pour Personnes Âgées Désorientées), qui comprend 14 lits, est située dans un bâtiment récent qui sera maintenu en l'état.



Au rez-de-chaussée, l'extension accueillera la cuisine, la lingerie et l'atelier, 17 lits et des espaces communs, et une partie salle à manger.

Le bâtiment Raillère sera démoli.

### Plan masse du projet – premier étage (R+1)



Le premier étage du bâtiment Dauphin sera reconfiguré pour l'accueil des locaux du personnel SSIAD (services de soins infirmiers à domicile) et salle de réunion.

Le R+2 et le R+3 actuels, positionnés dans le bâtiment Raillère, n'existeront plus suite à sa démolition. Des espaces de circulation et stationnement prendront place sur l'emprise du bâtiment détruit.

Il se pourrait par ailleurs que le choix soit fait d'utiliser le sous-sol du futur bâtiment sur pilotis pour créer du stationnement couvert.

## C. L'INTERET GENERAL DU PROJET

Les EHPAD (Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) sont des établissements médico-sociaux d'hébergement. Ils accueillent des personnes âgées fortement dépendantes, assurant l'hébergement et les soins nécessaires à leur bien-être. Ils peuvent être aussi bien publics que privés. En l'occurrence, l'EHPAD « Dauphin » est un établissement public autonome géré par un Conseil d'Administration et un Directeur.

Le conventionnement EHPAD implique le respect du cahier des charges applicable aux établissements hébergeant des personnes âgées dépendantes. Il a valeur d'engagement dans une démarche d'assurance qualité de la part des partenaires. Cette convention est un gage de qualité dans la mesure où elle a des implications en termes de statut et formation du personnel, de respect des normes (hygiène, sécurité, ...), de critères d'aménagement (chambres, locaux, ...), d'équipement médical adapté, de travail en réseau avec les différents partenaires de la prise en charge des personnes âgées dépendantes.

Le projet permettra d'améliorer le fonctionnement de l'établissement d'une manière significative :

- ✓ Rationalisation de l'hébergement.
- ✓ Baisse du nombre de niveaux d'hébergement hors UPAD (passage de 4 à 2).
- ✓ 2 salles à manger directement accessibles depuis les unités (suppression des transferts verticaux).
- ✓ Structuration et sécurisation des circuits extérieurs.
- ✓ Amélioration du fonctionnement des entités logistiques.

Ces interventions permettront de **pérenniser le site**, avec un ensemble fonctionnellement cohérent et viable techniquement.

L'accueil et l'hébergement des personnes âgées dépendantes relèvent de l'intérêt général et de la solidarité nationale. Le projet de reconfiguration de l'EHPAD comporte à ce titre un caractère d'intérêt général. Il cadre avec l'amélioration qualitative et le développement de l'offre d'hébergement en établissements prônée à la fois par la politique nationale et départementale.

A noter que le projet entre en compatibilité avec le schéma départemental en faveur des personnes âgées de l'Indre-et-Loire (avenant 2015-2016 dans l'attente du schéma unique en faveur des personnes âgées et des adultes handicapés en 2017), qui comporte plusieurs axes de développement.

## **II. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

### **A. MILIEUX PHYSIQUES ET NATURELS**

#### **Milieux physiques**

Le site se situe au sein de l'entité paysagère de la vallée de la Claise, dépression creusée par la Claise entre les deux plateaux. Il se situe à la limite entre les deux formations géologiques suivantes :

- Alluvions récentes et modernes : sables et argiles (Fy-z)
- Craie blanche micacée, "Tuffeau blanc". Turonien, partie moyenne (c3b)

Sa topographie, à 80 NGF, est marquée par une pente assez abrupte vers la Claise (cf. photographie page 8).

#### **Milieux naturels**

La commune ne comporte pas de milieux remarquables identifiés par des zonages de protection (aucun arrêté de protection de biotope, parc naturel régional, réserve naturelle régionale, réserve biologique, zone humide d'importance internationale (RAMSAR), zone Natura 2000 ou sites gérés par le conservatoire des espaces naturels). Les sites d'intérêt majeurs les plus proches se situent au sud est de la commune limitrophe de Bossay-sur-Claise, à plus de 10 km du bourg de Preuilly-sur-Claise ; il s'agit des Sites Natura 2000, zone RAMSAR et Parc Naturel Régional liés à la Brenne.

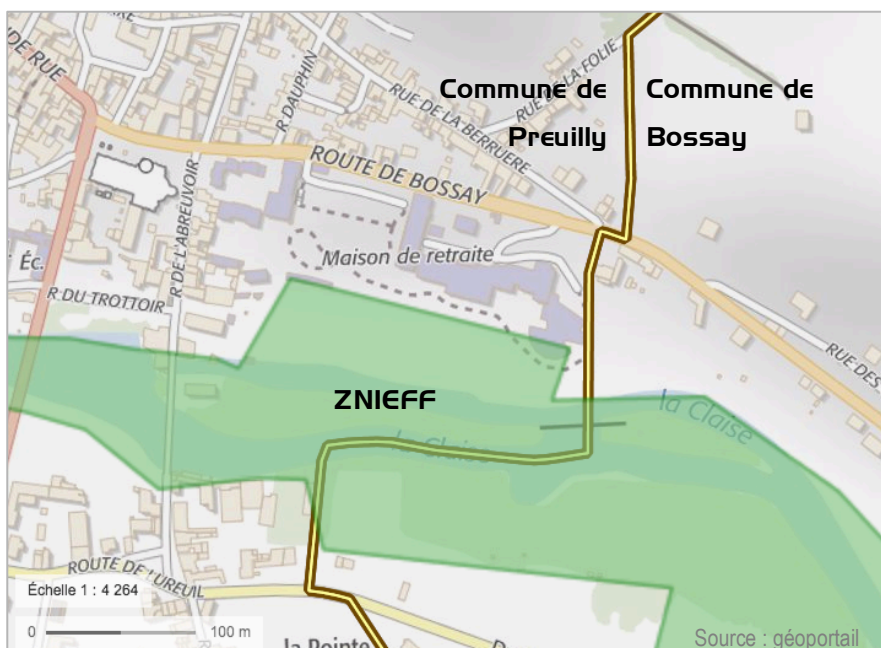
La commune présente néanmoins divers milieux d'intérêt du point de vue de la biodiversité et des corridors écologiques.

#### **■ Inventaires nature : une ZNIEFF en bordure du site**

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un secteur particulièrement important sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares. Il existe deux types de ZNIEFF ; les ZNIEFF dites « de type II » sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

La ZNIEFF de type 2 « vallée de la Claise et ses affluents » (Id240031298) traverse la commune au niveau du bourg, selon un axe est-ouest.

#### **Localisation de la ZNIEFF de type 2 vallée de la Claise et ses affluents**



*De la sortie de la Brenne à la confluence avec la Creuse, la Claise traverse un plateau calcaire. Les versants de la vallée et les rebords du plateau présentent divers affleurements aux expositions diverses. Ces terrains déterminent un ensemble de formations thermophiles (bois, pelouses naturelles, ourlets), pour la plupart en bon état de conservation.*

*Avec ceux des vallées de l'Anglin et de la Creuse, ces milieux sont les plus thermophiles de la région et pour certains les plus riches en espèces. Par leur étendue et leur organisation ce sont aussi les plus typiques.*

*L'intérêt patrimonial est multiple et concerne tous les groupes de la faune et de la flore.*

(Extrait de la fiche de la ZNIEFF)

Les facteurs d'évolution de la zone sont les coupes, abattages, arrachages et déboisements et la fermeture du milieu.

Le projet d'extension de l'E.H.P.A.D. se situe sur la frange nord de cette ZNIEFF.

### ■ Réseau hydrographique

La Claise est située à une trentaine de mètres au sud du bâtiment UPAD actuel et de la future extension bâtie.

Elle traverse la partie centrale du territoire de Preuilly sur une longueur totale de près de 1 500 mètres. Elle marque nettement le paysage de la commune avec sa vallée dissymétrique : un coteau abrupt sur la rive nord et une vallée qui s'étend sur la rive sud.

La Claise est un affluent de la Creuse et un sous-affluent de la Loire. Elle prend sa source dans l'Indre, à Mézières-en-Brenne et se jette dans la Creuse à Abilly en Indre-et-Loire. Son tracé représente une longueur totale de 78 km et son bassin versant s'étend sur près de 1 123 km<sup>2</sup>.

### ■ Une absence de milieux humides répertoriés

Le site n'est pas répertorié dans « l'inventaire des zones humides du département d'Indre-et-Loire ».

### ■ Une interface avec la trame bleue

Le schéma régional de cohérence écologique du Centre Val de Loire (SRCE) a été adopté par délibération du Conseil Régional du 19 décembre 2014 et par arrêté préfectoral n°15.009 du 16 janvier 2015. Le SRCE est la cartographie régionale de la Trame Verte et Bleue : les cartes identifient les **continuités écologiques** terrestres (trame verte) et aquatiques (trame bleue). Ces dernières sont constituées de réservoirs (zones où la biodiversité est la plus riche) reliés par des corridors écologiques facilitant ainsi le déplacement des espèces.

A l'échelle locale, une déclinaison du SRCE a été élaborée au niveau du Pays Touraine Coté sud, visant à identifier et hiérarchiser les trames vertes et bleues. Sur le territoire communal, les continuités écologiques identifiées se concentrent notamment au niveau de la **vallée de la Claise**. La trame bleue (sous trame milieux humides et aquatiques) fait état, au niveau du passage de la Claise, du cours d'eau, classé en réservoir de biodiversité, ponctué par divers éléments fragmentant (obstacles à l'écoulement), et d'un corridor urbain s'étendant jusqu'en limite sud du secteur de l'E.H.P.A.D. En matière de trame verte, le secteur étudié se situe en dehors de la sous-trame bois, bocages et landes et en dehors de la sous-trame pelouses calcaires et lisières sèches (corridor urbain situé sur le coteau au nord de la route de Bossay).

## **Risques**

La commune est située en zone de sismicité 2 (risque faible). L'aléa retrait-gonflement des argiles est considéré comme faible sur le site étudié. Concernant le risque inondations, aucun document officiel de prévention des risques au niveau de la Claise n'existe; le rapport de présentation du P.L.U. précise que la Claise présente un risque a priori peu important.

## B. OCCUPATION DES SOLS ET CONTEXTE PAYSAGER

L'emprise actuelle du projet est constituée par un talus enherbé ponctué par quelques petits arbres, et des espaces entretenus en pelouse.

Concernant les co-visibilités, on aperçoit depuis le site les parties hautes de l'Eglise abbatiale et l'ancien hôtel de la Raillère (cf. vues 2 et 3 ci-dessous).

La différence de niveau entre la route de Bossay et le terrain naturel du site est importante ; de ce fait, le bâtiment construit sera peu visible depuis cette route principale. Depuis le versant sud de la vallée, la ripisylve assez haute qui accompagne le passage de la Claise masque les vues sur les bâtiments de l'EHPAD.

### Schéma de localisation des photos insérées ci-dessous



Vue : Données cartographiques ©2017 Google

### Vue I – entrée du site



**Vue 2 depuis la partie sud du site**



**Vue 3 sur l'emprise du projet d'extension**



Clichés réalisés en décembre 2017

## C. ENVIRONNEMENT URBAIN

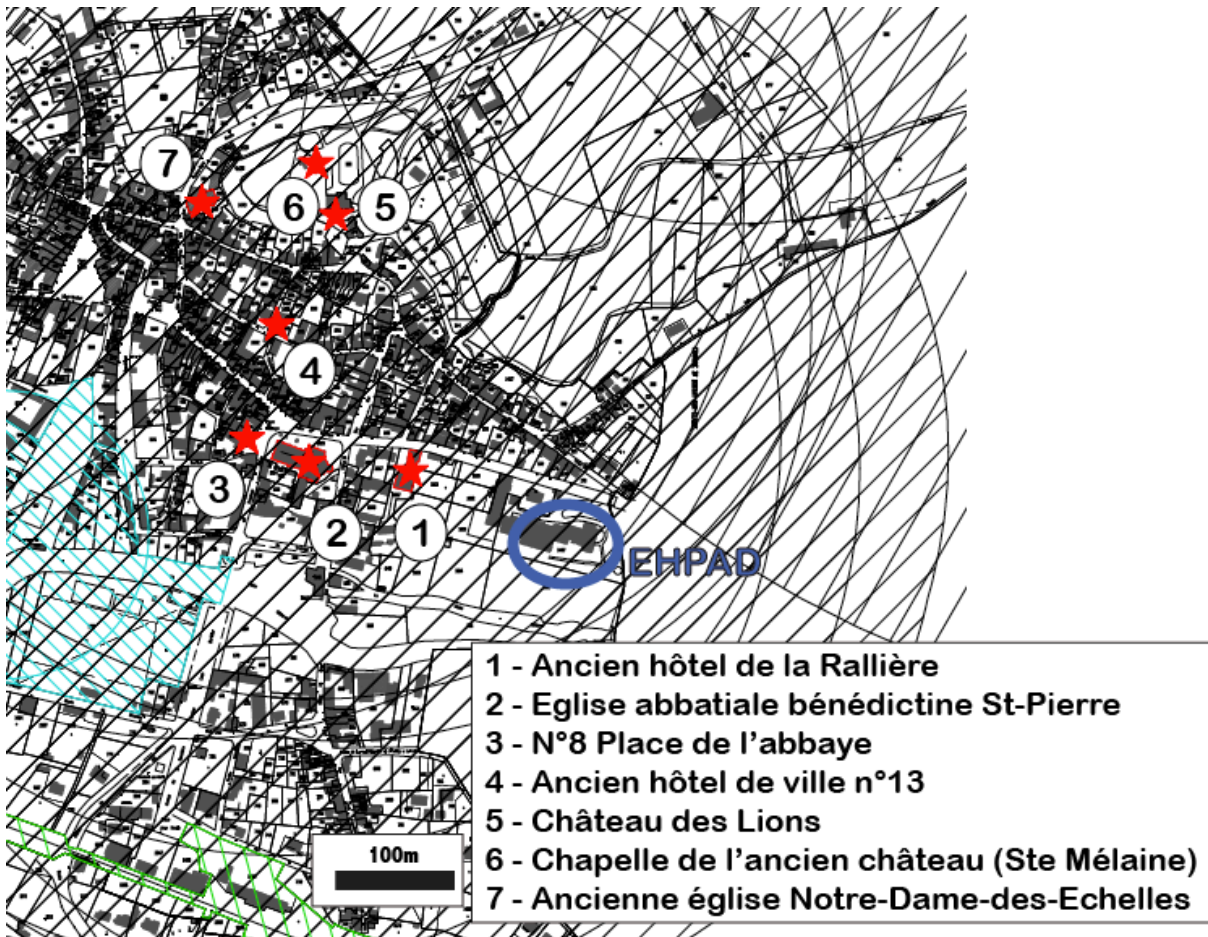
Le site de l'EHPAD se situe dans le bourg de Preully-sur-Claise. L'accès des véhicules comme des piétons a lieu depuis la route de Bossay, rue assez large et accessible comparée à certains autres axes du centre-bourg ancien. Inséré dans le milieu urbain, le site bénéficie de tous les réseaux nécessaires (électricité, eau potable, eaux usées, ramassage des déchets, ...). Le site comporte deux espaces de stationnement.

La station d'épuration est située route de Chaumussay et a été mise en service en 1980. En 2015, la charge maximale en entrée de la station était de 1010 équivalent/habitants, ce qui correspond à la moitié de sa capacité maximale de fonctionnement (2350 équivalent/habitants). Elle peut donc recevoir davantage d'effluents et ainsi optimiser son fonctionnement, d'autant plus que son fonctionnement est satisfaisant.

Le bourg de Preully-sur-Claise a une l'architecture qui est souvent de qualité, qui comporte de nombreux monuments classés au titre des Monuments Historiques, ainsi qu'un certain nombre de bâtiments d'intérêt.

L'EHPAD se situe au sein de plusieurs rayons de protection des Monuments Historiques. Il est notamment situé à environ 80 mètres de l'ancien hôtel de la Raillère, ainsi qu'à 150 mètres de l'église abbatiale. Ces servitudes d'utilité publique impliquent l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sur les projets (avis conforme étant donné les immeubles situés en co-visibilité avec le site).

### Extrait du plan des servitudes d'utilité publique annexé au P.L.U., légendé repérant les Monuments Historiques



### **III. LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT**

#### **A. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT**

Les risques d'atteintes aux milieux naturels sont pris en compte à travers les dispositifs suivants :

- l'extension est prévue sur pilotis, ce qui permet une atteinte minimale aux espaces naturels (talus et pelouse préservés). Surtout, cela permet de ne pas entraver les éventuelles crues et la vulnérabilité du public accueilli dans le site vis-à-vis de l'aléa inondation.
- l'extension est prévue dans la continuité des emprises bâties existantes. Le bâtiment s'inscrit dans le prolongement des espaces de stationnement, sans se rapprocher davantage de la Claise et de ses milieux associés.

Néanmoins, la présence de la *Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique vallée de la Claise et ses affluents* sera à prendre en compte lors de la réalisation du projet, afin de minimiser les impacts sur le site.

Le projet va engendrer des nuisances, notamment sonores, le temps des travaux et du chantier de démolition.

Les impacts sur les réseaux, les rejets d'eaux usées, les déchets supplémentaires et la ressource en eau sont quasi nuls, dans la mesure où il n'est pas prévu d'augmentation de la capacité de l'établissement, mais au contraire sa rationalisation.

#### **B. IMPACTS SUR LE PAYSAGE ET L'URBANISATION**

Le projet va présenter des impacts sur le paysage bâti. Un bâtiment va être détruit, un autre va être construit. Cet impact ne peut pas être considéré comme négatif. L'aspect architectural de cet ensemble bâti de l'EHPAD pourrait s'en trouver amélioré. La localisation du projet au sein des périmètres de protection des monuments historiques impose l'avis de l'architecte des bâtiments de France, ce qui assure ainsi qu'une bonne intégration architecturale et paysagère sera effectuée.

L'urbanisation de la parcelle se conformera au règlement existant, dans lequel les impacts sur la qualité urbaine et le fonctionnement urbain ont été pris en compte lors de l'élaboration du P.L.U. Le cadre de vie du secteur ne sera pas remis en cause.

#### **C. IMPACT SUR L'AGRICULTURE ET LA CONSOMMATION D'ESPACES**

Les emprises concernées par l'extension ne font l'objet d'aucune exploitation agricole, ni mise en valeur particulière. L'emprise est notamment occupée par des bâtiments et espaces de stationnement, ainsi que quelques espaces entretenus en pelouse faisant partie intégrante du site de l'E.H.P.A.D.

Il n'y a donc pas d'impact sur les espaces agricoles, naturels et forestiers à prendre en compte.

# PARTIE 2 – MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## **I. JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS**

Le plan local d'urbanisme (P.L.U.) de Preully-sur-Claise a été approuvé le 18 juillet 2013. Il n'a fait l'objet d'aucune évolution depuis.

Les autorisations d'urbanisme nécessaires pour mener à bien le projet d'extension de l'E.H.P.A.D., exposé dans la déclaration de projet (partie 1), doivent respecter le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Preully-sur-Claise. Or les dispositions actuelles du P.L.U. ne permettent pas la réalisation dudit projet. Il est donc nécessaire de le faire évoluer, compte tenu de la déclaration d'intérêt général du projet.

### **A. LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE P.L.U. ACTUEL**

La démolition du bâtiment Raillère et la reconfiguration interne du bâtiment Dauphin sont autorisés par les dispositions réglementaires du P.L.U. actuel.

En revanche, le projet de création d'un bâtiment en extension de l'EHPAD n'est pas autorisé.

- ☒ La destination de la zone ne pose pas de problème : bien que le secteur soit situé en zone naturelle N, les équipements publics et d'intérêt général y sont autorisés (cf. articles 1 et 2, zone N). La hauteur de ces derniers n'est pas règlementée, et les autres articles du règlement ne posent pas d'obstacle au projet tel qu'il est prévu. On peut toutefois noter que la zone N n'est pas très adaptée à la vocation davantage urbaine de cette extension bâtie.
- ☒ Cependant, l'emprise du projet est couverte par un **Espace Boisé Classé (E.B.C.)**, qui rend la zone **inconstructible**. En effet, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (Code de l'Urbanisme, article L113-2).

Il est donc nécessaire de faire évoluer le plan de zonage sur l'emprise du projet pour :

- retirer l'Espace Boisé Classé,
- réajuster la limite de zone entre Ua et N.

### **B. LES EVOLUTIONS DU P.L.U. NECESSAIRES**

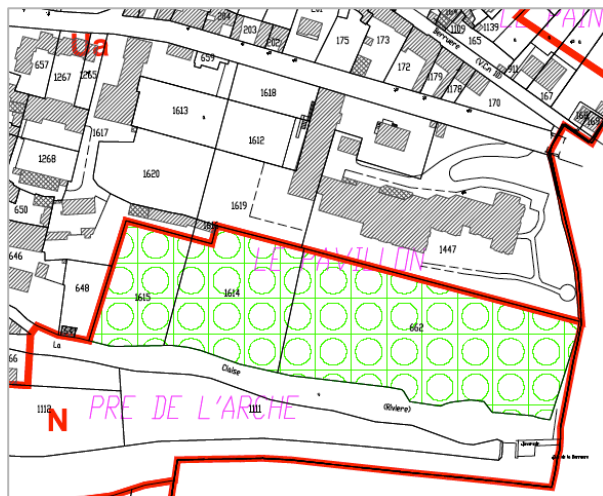
#### ■ **Evolution du plan de zonage : classement en secteur Ua**

Au nord du site se trouvent les bâtiments principaux les plus anciens. Dans le P.L.U. approuvé en 2013, cette partie nord de ce site a été incluse dans le **secteur Ua**, secteur de la zone urbaine correspondant au centre ville ancien.

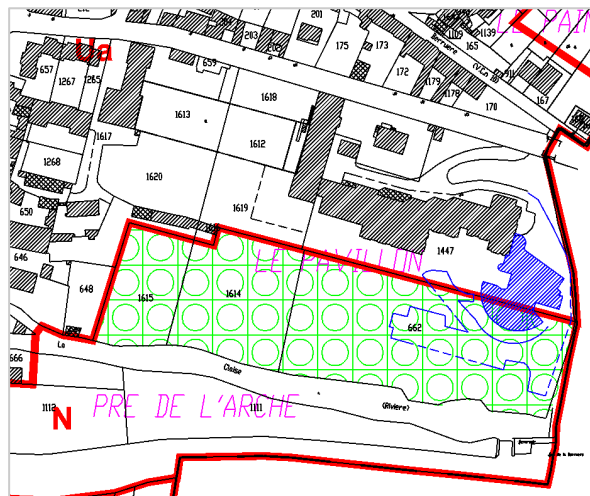
**Dans la partie sud est du site** se trouvent le bâtiment UPAD (Unité pour Personnes Âgées Désorientées) et les espaces de stationnement. Le permis de construire de cette extension a été accordé le 24/05/2007, le chantier achevé en juillet 2010. Or, par erreur, cette partie sud du site a été classée dans la **zone naturelle N** du P.L.U. Cette erreur matérielle est due au fait que les bâtiments et espaces de stationnement n'apparaissaient pas dans le fond cadastral utilisé dans le P.L.U. débuté en 2010 et achevé en 2013 (cf. extrait de zonage P.L.U. page suivante). Ainsi, il a été oublié de les prendre en compte lors de la définition du zonage réglementaire. Il apparaît donc nécessaire que ces espaces bâtis soient reclassés en secteur Ua

**Dans la partie sud ouest du site**, le projet d'extension de l'E.H.P.A.D. prendra place. Il paraît cohérent d'y appliquer le même zonage que celui appliqué dans la zone nord, à savoir le zonage Ua.

Extrait du zonage du P.L.U. réalisé en 2013 avec oubli de report du bâtiment :



Extrait du zonage du P.L.U. de 2013 avec le bâtiment construit ici représenté (en bleu avec les emprises viaires) :



En bleu : bâtiment et emprises apparaissant aujourd'hui sur le cadastre.

#### ■ Evolution du plan de zonage : suppression de l'Espace Boisé Classé

L'ensemble de la partie sud du site est recouverte par une **protection espace boisé classé (E.B.C.)**.

Le classement Espace Boisé Classé datant du PLU de 2013 a vraisemblablement été repris en s'appuyant sur des vues aériennes alors disponibles à l'époque (celles de 2007) faisant apparaître un massif de peupliers, qui n'existait plus en réalité. Le classement E.B.C. n'apparaît pas justifié par la création de boisements.

Son intérêt paraît donc aujourd'hui limité. Ainsi, il est proposé de le supprimer.

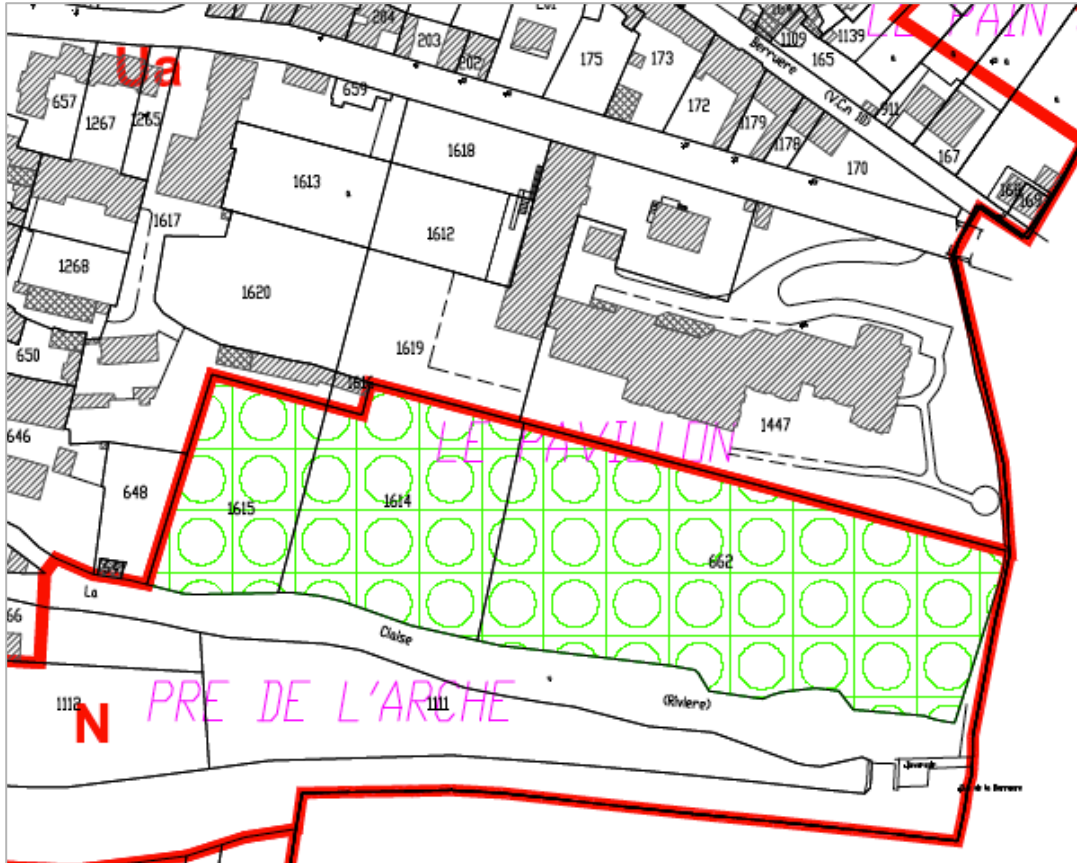
## II. EVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE

L'évolution du plan de zonage concerne les parcelles B 662 et B 1614.

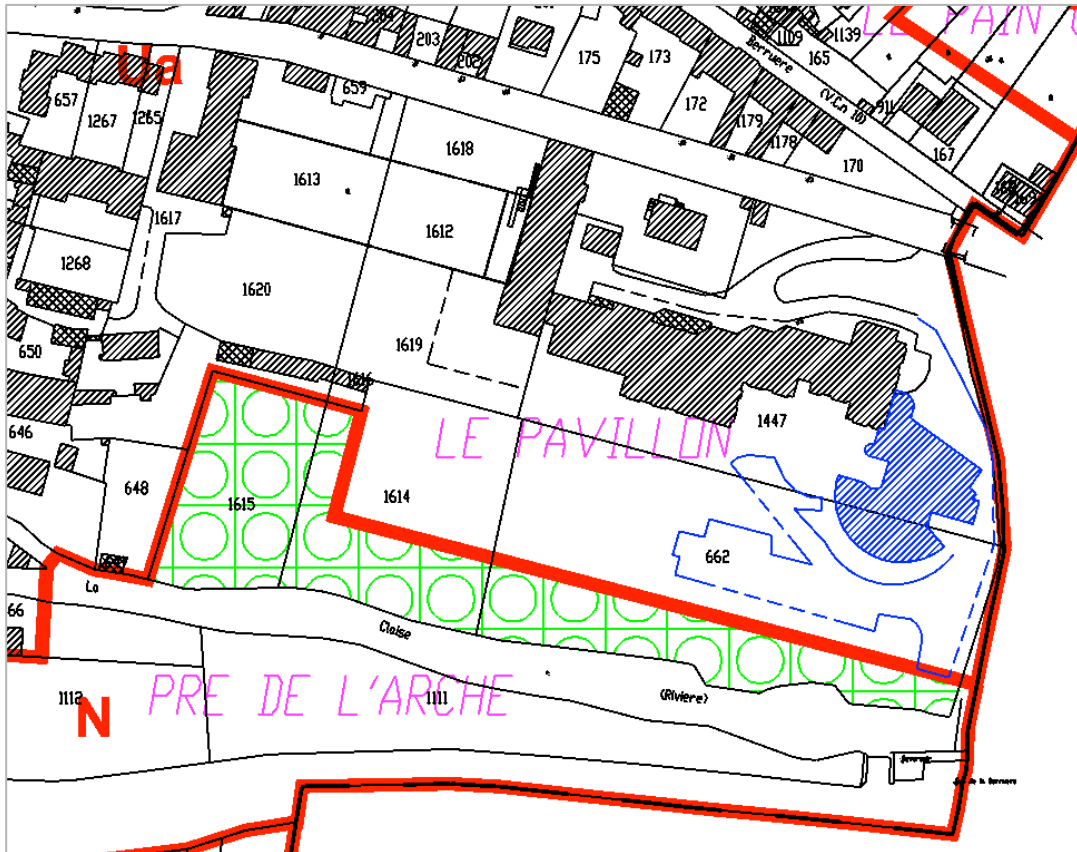
- L'Espace Boisé Classé est supprimé sur l'emprise du projet.
- La limite entre la zone Ua et la zone N est revue afin d'englober le bâtiment UPAD construit, les espaces de stationnement existants, et également les emprises situées au sud du bâtiment actuel dans cette continuité, sur lesquelles prendra place l'extension de l'E.H.P.A.D. décrite dans la déclaration de projet. La limite de zone Ua/N se retrouve ainsi à 35 mètres au sud de la limite actuelle.

Par ailleurs, les bâtiments existants construits en 2010 sont reportés à titre indicatif sur la couche cadastrale du plan de zonage ; ils n'ont pas valeur de cadastre.

Extrait du plan de zonage (planche 3/3 Le bourg) avant mise en compatibilité :



Extrait du plan de zonage (planche 3/3 Le bourg) après mise en compatibilité :



### **III. PRISE EN COMPTE DES IMPACTS DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U.**

#### **1. L'EVOLUTION DU P.L.U. AU REGARD DU P.A.D.D.**

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est la pièce fondamentale du P.L.U. Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, ainsi que les objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espaces.

Le PLU de Preully-sur-Claise s'organise autour de 7 grands axes :

- Les orientations en matière d'habitat
- Les orientations en matière de politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme
- Les objectifs de modération de consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain
- Les orientations en matière de transports et de déplacements
- Les orientations en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Les orientations en matière de développement économique
- Les orientations en matière de développement des communications numériques

Le projet de mise en compatibilité du P.L.U. est compatible avec les orientations générales exprimées dans le P.A.D.D. Les atteintes à l'économie générale du P.A.D.D. sont mineures : « la préservation de la vallée de la Claise » évoquée dans les axes 2 et 5 n'est pas remise en cause par le projet, qui a bien pris en compte cet objectif.

#### **2. LA PRISE EN COMPTE DES INCIDENCES DU PROJET PAR LE BIAIS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RETENUES**

La mise en compatibilité du P.L.U. permet la réalisation du projet décrit dans la déclaration de projet. Elle ne concerne que les emprises strictement nécessaires au projet.

Les impacts potentiels mis en avant dans la partie évaluation des incidences du projet sont encadrés par ce zonage restrictif et le maintien des dispositions réglementaires en vigueur sur les autres espaces limitrophes.

A noter que la mise en compatibilité permet, outre de répondre à la déclaration de projet, de régulariser l'occupation de la parcelle par le bâtiment UPAD et le parc de stationnement.

### **IV. BILAN DES EVOLUTIONS APPORTEES**

#### **4.1. EVOLUTION DE LA SUPERFICIE DES ZONES**

Les superficies des zones du P.L.U. évoluent pour les zones suivantes :

- Zone Ua : + 0,6 ha
- Zone N : - 0,6 ha

Le tableau de superficie des zones est ainsi modifié :

Surfaces des zones au PLU (2012) en hectares		Mise en compatibilité du P.L.U. :
<b>Zones urbanisées</b>		
UA	27	27,6
UB	43	43
UE	12	12
UJ	9	9
NH	3	3
AH	5	5
<b>Total des zones urbanisées</b>	<b>99</b>	<b>99,6</b>
<b>Zones à urbaniser</b>		
1AU	4	4
2AU	0,5	0,5
<b>Total des zones à urbaniser</b>	<b>4,5</b>	<b>4,5</b>
<b>Zones agricoles</b>		
A	891	891
<b>Total des zones agricoles</b>	<b>891</b>	<b>891</b>
<b>Zones naturelles</b>		
N	211	210,4
NL	9	9
Np	2	2
<b>Total des zones naturelles</b>	<b>222</b>	<b>221,4</b>
<b>Superficie communale</b>	<b>1216,5</b>	<b>1216,5</b>
Dont,		
Espaces Boisés Classés	221	220,4

Tableau réalisé à partir du « 3.3. bilan des surfaces des zones du PLU, rapport de présentation du P.L.U. »

#### 4.2. PIECES DU P.L.U. CONCERNEES PAR LA MISE EN COMPATIBILITE

La mise en compatibilité du P.L.U. concerne la planche « 3/3 Le bourg » du plan de zonage du P.L.U. et le règlement écrit (cf. supra). Les autres pièces du PLU restent inchangées.

## ANNEXE

### Evolutions du règlement écrit après prise en compte de l'avis des personnes publiques associées et des résultats de l'enquête publique :

⇒ **Evolution du règlement écrit :**

Afin de prendre en compte l'avis du commissaire-enquêteur (cf. conclusions du commissaire-enquêteur), le règlement écrit du P.L.U. doit évoluer. L'article 11 de la zone Ua est complété en ajoutant la disposition suivante :

#### ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

##### 2. Adaptation au sol

[...]

« Les constructions accueillant du public réalisées en extension sud de l'EHPAD Dauphin devront être réalisées sur pilotis ».



**Agence Urba 37**

57 rue Nationale  
37240 Manthelan  
02 47 59 98 35

Département d'Indre-et-Loire

# Commune de Preuilly-sur-Claise

## Plan Local d'Urbanisme

### RAPPORT DE PRESENTATION

PLU approuvé par délibération le 18 juillet 2013



## SOMMAIRE

I. LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL .....	7	7.5. Les mouvements de terrain .....	27
A. PRESENTATION DU TERRITOIRE .....	8	C. ANALYSE DES ESPACES URBANISES .....	28
1. La Situation géographique .....	10	1. Le développement de l'urbanisation .....	30
2. Les repères historiques .....	10	2. L'urbanisation ancienne .....	31
3. La Situation administrative .....	11	3. Le développement du bourg .....	33
3.1. Le Pays Touraine Côté Sud .....	11	4. Les lieux-dits .....	33
3.2. La Communauté de Communes de la Touraine du Sud .....	12	5. La place de la Claise .....	34
3.3. Le canton de PreUILly-sur-Claise .....	13	6. Les contraintes au développement de l'urbanisation .....	35
B. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....	15	7. Les projets de développement .....	36
1. Le contexte Topographie .....	16	7.1. Le lotissement de la Saulaie .....	36
2. Le cadre géologique .....	17	7.2. L'extension de la zone d'activités du Rond .....	36
3. Le Réseau hydrographique .....	18	7.3. La résidence senior du Pontereau .....	37
4. L'occupation des sols .....	19	8. Le fonctionnement urbain .....	38
4.1. L'agriculture .....	19	8.1. Les déplacements dans le bourg .....	38
4.2. La sylviculture .....	20	8.1.1. Les déplacements piétons dans le bourg .....	38
5. L'Analyse paysagère .....	21	8.1.2. Les points de conflit .....	38
5.1. La gâtine .....	21	8.2. Le stationnement .....	40
5.2. La vallée de la Claise .....	22	8.3. L'accessibilité des équipements, services et commerces .....	40
6. La biodiversité .....	23	9. Le patrimoine bâti .....	41
6.1. La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique - ZNIEFF .....	23	9.1. Les bâtiments protégés .....	41
6.2. Les corridors écologiques .....	24	9.1.1. L'église abbatiale bénédictine Saint-Pierre .....	41
7. Les risques et contraintes .....	26	9.1.2. L'Hôtel de la Raillère .....	41
7.1. L'aléa de retrait gonflement des argiles .....	26	9.1.3. La Chapelle de tous les saints .....	41
7.2. Les inondations .....	26	9.1.4. La Poterne du château du Lion .....	42
7.3. Les cavités et souterrains .....	26	9.1.5. L'Eglise Notre-Dame-des-Echelles .....	42
7.4. La sismicité .....	26	9.1.6. Le 8 place de l'abbaye .....	42
		9.1.7. Le Château de Fontbaudry .....	43
		9.1.8. La chapelle Saint-Mélaine .....	43

## SOMMAIRE

9.1.9.	L'Ancien hôtel de ville	43	1.3.	Les caractéristiques du parc de logements	54
9.1.10.	Le Manoir du Pouët	43	1.3.1.	Les modes d'occupation des logements	54
9.2.	Les bâtiments d'intérêt	44	1.3.2.	La composition du parc	54
9.2.1.	Le château du lion	44	1.3.3.	L'habitat social	55
9.2.2.	La Berjaudière	44	1.3.4.	Les logements vacants	55
9.2.3.	L'Hôtel Fumey	44	1.4.	L'ancienneté du parc	56
9.2.4.	L'Hôtel d'Harambure	45	1.5.	Le bilan	56
9.2.5.	Le Château de Malvoisine	45	1.6.	L'analyse Démographique	58
9.2.6.	L'ancien couvent bénédictin	45	1.6.1.	L'évolution de la population	58
9.2.7.	Le moulin de l'abbaye	45	1.6.2.	L'équilibre des tranches d'âge	59
9.2.8.	Le moulin de chanvre	45	1.6.3.	La composition des ménages	60
9.2.9.	La maison Renaissance	45	E.	VIE LOCALE	61
9.3.	L'architecture locale	46	1.	La population active	62
9.3.1.	Dans la ville	46	2.	les Activités économiques	63
9.3.2.	Sur les plateaux agricoles	47	2.1.	L'agriculture	63
9.4.	Les éléments de petit patrimoine	48	2.2.	La zone d'activités du Rond	64
9.4.1.	Les puits à margelle	48	2.3.	Les commerces et services	65
9.4.2.	Les pompes à levier, ou à bras	48	2.3.1.	Les entreprises de services	65
9.4.3.	Les fours	48	2.3.2.	Les entreprises du secteur mécanique	65
9.4.4.	Le lavoir Chaumont-Patin	48	2.3.3.	Les entreprises de distribution	65
9.4.5.	Les loges de vigne	49	2.3.4.	Les entreprises de travaux et construction	66
9.4.6.	Les croix et oratoires	49	2.3.5.	Les commerces et artisans	66
9.4.7.	La glacière de la Berjaudière	49	2.4.	Les projets de développement économique	66
9.5.	Les sites archéologiques	50	3.	Le tourisme	67
D.	ANALYSE STRUCTURELLE	51	3.1.	Les équipements touristiques	67
1.	Le parc de Logements	52	3.1.1.	Le camping municipal	67
1.1.	Le Programme Local de l'Habitat (avril 2007)	52	3.1.2.	Le musée de la Poterne	67
1.2.	L'évolution du parc de logements	54	3.2.	Hébergement touristique	67

## SOMMAIRE

3.3.	Les sentiers pédestres .....	67	3.2.	Le réseau et le traitement des eaux usées .....	80
4.	Les Equipements et services .....	69	3.3.	Le réseau d'eaux pluviales .....	81
4.1.	Les équipements publics .....	69	3.4.	La desserte en électricité .....	81
4.1.1.	Les administrations et services .....	69	3.5.	La couverture numérique du territoire .....	81
4.1.2.	Les équipements sportifs et de loisirs :	69	4.	Les Servitudes d'Utilité Publique .....	82
4.1.3.	Les équipements scolaires et parascolaires	69	4.1.	AC 1 : Protection des Monuments Historiques .....	82
4.1.4.	Les équipements culturels .....	70	4.2.	AS 1 : Périmètres de protection des eaux potables et minérales .....	82
4.1.5.	Les autres équipements .....	70	4.3.	EL 7 :Alignements .....	82
4.2.	Les services de santé .....	71	4.4.	I4 : Canalisations électriques.....	82
4.3.	Les Services à la personne .....	71	4.5.	Int 1 : Voisinage des cimetières.....	82
4.4.	La vie associative.....	71	4.6.	PT 2 : Protection contre les obstacles .....	82
4.4.1.	Associations sportives :	71	4.7.	T1 : Chemin de fer.....	82
4.4.2.	Culture et loisirs .....	71			
4.4.3.	Pour les aînés .....	72			
4.4.4.	Vie scolaire .....	72			
4.4.5.	Autres .....	72			
4.5.	Les manifestations .....	72			
F.	TRANSPORTS ET RESEAUX .....	73			
1.	Structure viaire.....	74			
2.	Les modes de transport .....	77			
2.1.	L'offre de transport en commun .....	77			
2.2.	Les véhicules individuels.....	78			
2.3.	Les modes de déplacement doux .....	78			
2.4.	Le rail .....	78			
2.5.	Les transports scolaires .....	78			
2.6.	Le covoiturage.....	78			
3.	Les réseaux divers .....	79			
3.1.	Le réseau d'eau potable.....	79			

## SOMMAIRE

II. La synthèse du diagnostic.....	85	3.2. La présentation du Zonage.....	94
1. Les enjeux du territoire .....	86	3.2.1. Les zones urbanisées .....	94
1.1. Les spécificités du territoire communal .....	87	3.2.2. Les zones à urbaniser .....	94
1.1.1. Un territoire marqué par un cadre naturel et paysager de qualité .....	87	3.2.3. Les zones naturelles .....	96
1.1.2. Un espace urbanisé restreint et contraint .....	87	3.2.4. Les zones agricoles .....	97
1.1.3. Une commune dynamique au rayonnement local .....	87	3.2.5. Les Espaces Boisés Classés .....	97
1.1.4. Le Programme Local de l'Habitat .....	88	3.2.6. Les Emplacements Réservés .....	97
1.2. La prospective démographique .....	89	3.3. Bilan des surfaces des zones du Plan Local d'Urbanisme .....	98
1.2.1. Le calcul du point mort .....	89		
1.2.2. Les besoins théoriques en logements et en terrains .....	90		
2. Explications des choix retenus pour le PADD .....	91		
2.1. Le rappel des objectifs réglementaires.....	91		
2.2. Les objectifs communaux.....	91		
2.3. Les justifications des choix retenus en matière d'habitat .....	91		
2.4. Les justifications des choix retenus en matière de politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme .....	91		
2.5. Les justifications des objectifs de modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain .....	92		
2.6. Les justifications des choix retenus en matière de transports et déplacements .....	92		
2.7. Les justifications des choix retenus en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers .....	92		
2.8. Les justifications des choix retenus en matière de développement économique .....	93		
2.9. Les justifications des choix retenus en matière de développement des communications numériques.....	93		
3. L'exposé des motifs de délimitation des zones et des règles qui y sont applicables .....	93		
3.1. Les principes généraux .....	93		

## SOMMAIRE

III. Les incidences prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.....	99
1. Les incidences du PLU sur la consommation d'espaces .....	100
2. Les incidences du PLU sur les milieux naturels, la biodiversité et les paysages .....	101
3. Les incidences du PLU en terme de pollutions et de nuisances .....	101
4. Les incidences du PLU sur le cadre de vie .....	101
5. Les incidences du PLU sur les réseaux .....	101
5.1. Le réseau d'eau potable.....	101
5.2. Le réseau d'eaux usées .....	101

IV. Les indicateurs d'évaluation du Plan Local d'Urbanisme .....	103
1. indicateur n°1 : la population communale.....	104
2. Indicateur n°2 : les nouveaux logements.....	104
3. Indicateur n°3 : la consommation foncière .....	105



## **I. LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL**

## **A. PRESENTATION DU TERRITOIRE**

## PRESENTATION DU TERRITOIRE



*LOCALISATION DU TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE PREUILLY-SUR-CLAISE SUR PHOTO AERIENNE*

## PRESENTATION DU TERRITOIRE

### 1. LA SITUATION GEOGRAPHIQUE

Localisée dans la pointe sud du département d'Indre-et-Loire, la commune de Preuilly-sur-Claise est très proche des départements voisins de l'Indre et de la Vienne. Elle se situe à équidistance de Tours (37) et de Poitiers (86), à 35 kilomètres de Loches au nord, et 34 kilomètres de Châtelleraut à l'ouest.

Le territoire communal est entouré des communes de Charnizay, Bossay-sur-Claise, Yzeures-sur-Creuse, Boussay, et le Petit Pressigny.

Il est traversé par la Claise, affluent de la Creuse, et parcouru par plusieurs routes départementales qui assurent l'accessibilité du territoire.

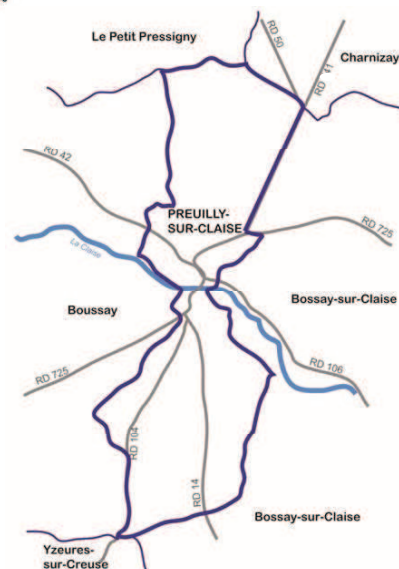
### 2. LES REPERES HISTORIQUES

Du XV<sup>ème</sup> au XIX<sup>ème</sup> siècle, la toponymie de la commune a évolué de Pruilé-l'eschivard à Preuilly-sur-Claise, dénomination adoptée par décret en 1892.

Le sud Touraine est connu pour son occupation humaine très ancienne, et Preuilly-sur-Claise, comme nombre de communes, est concerné par la présence de vestiges archéologiques. Ceux-ci ont été découverts sur plusieurs sites, dans la ville et au lieu-dit le Pont-de-la-Clos se trouve une pile de pont romain.

Par sa situation, le territoire est un lieu stratégique : sa position aux portes de la Touraine et du Poitou, le coteau orienté vers le sud surplombant les plateaux alentours, et la vallée de la Claise. Des traces d'installations humaines ont été observées au néolithique, à l'époque romaine, et au X<sup>ème</sup> siècle, un donjon féodal était bâti à l'emplacement du Château du Lion.

En 1814, Preuilly absorbe la commune voisine de Saint-Michel-du-Bois et 4 autres alentours. Ces fusions provoquent une augmentation de population (1587 habitants en 1806, et 1956 en 1821) qui va insuffler une dynamique de développement de la commune jusqu'au milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle (2374 habitants en 1851). L'annexion de ces paroisses à celles de Preuilly est à l'origine de la forme allongée du nord vers le sud du territoire. L'évolution démographique et la situation stratégique du territoire sont à l'origine du développement commerçant de la commune.



## PRESENTATION DU TERRITOIRE

### 3. LA SITUATION ADMINISTRATIVE

Preuilly-sur-Claise est chef-lieu de canton. La commune adhère également à la Communauté de Communes de la Touraine du Sud, ainsi qu'au Pays Touraine Côté Sud. Ces adhésions communautaires permettent la mise en œuvre d'actions de développement cohérentes avec l'ensemble des dynamiques locales.

#### 3.1. LE PAYS TOURAINE COTE SUD

La commune fait partie du Pays de la Touraine Côté Sud qui œuvre pour la qualité de vie des 52 000 habitants des 68 communes membres. Le Pays a été créé le 28 juillet 1998, et rassemble quatre communautés de communes :

- La Communauté de communes Loches Développement
- La Communauté de communes de la Touraine du Sud
- La Communauté de communes de Montrésor
- Et la Communauté de communes du Grand Ligueillois

Le Pays de la Touraine Côté Sud s'est fixé deux ambitions principales pour le projet de territoire 2005-2015, que sont le maintien de la population avec une amélioration de son niveau de vie, et l'accueil de nouveaux résidents et de davantage de touristes. Pour cela, ses missions sont :

- accompagner le développement économique,
- renforcer les services à la personne,
- développer l'offre culturelle, sportive et touristique,
- valoriser les savoirs-faires agricoles,
- reconquérir les centre-bourgs,
- et mettre en valeur le patrimoine naturel.

Le Pays offre l'avantage de représenter un espace de réflexion et d'action qui dépasse les limites administratives des communes et des Communautés de communes, ce qui permet de disposer d'une vision globale du territoire de façon à rendre cohérent l'ensemble des projets.

LOCALISATION DU PAYS TOURAINE COTE SUD DANS LE  
DEPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE



## PRESENTATION DU TERRITOIRE

### 3.2. LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA TOURAINE DU SUD

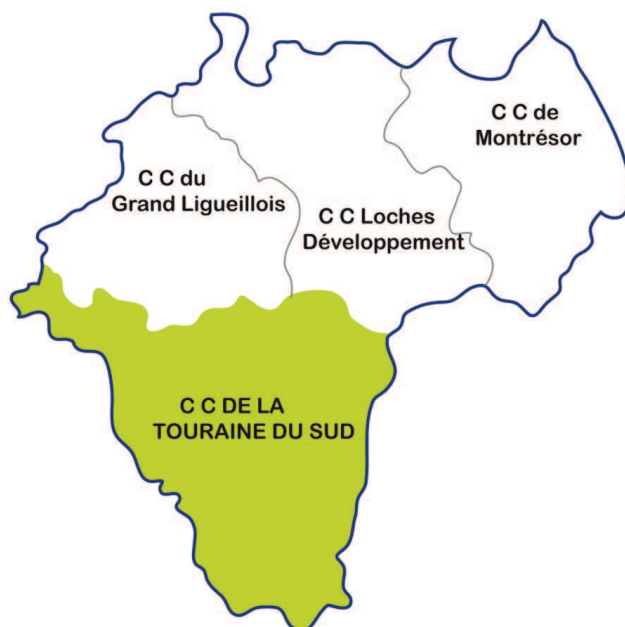
Créée en 2001, la Communauté de Communes de la Touraine du Sud regroupe 21 communes et leurs 16 367 habitants.

PreUILly-sur-Claise est le siège de la Communauté de communes.

Les communes membres lui ont confié les compétences suivantes :

- Développement économique, par l'aménagement, l'entretien et la gestion des zones d'activités, industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales et touristiques d'intérêt communautaire du territoire.
- Aménagement, par la mise en place de Zones d'Aménagement Concerté, de schémas directeur et de secteur, ainsi que la politique d'aménagement rural.
- Voirie, par la création, l'entretien et l'aménagement des voiries d'intérêt communautaire.
- Politique du logement, par la mise en place d'opérations d'intérêt communautaires en faveur du logement des personnes défavorisées, tels que le Programme Local de l'Habitat (PLH), les Opérations programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), le programme de logement d'urgence, le fichier de demandes locatives...
- Culture, Tourisme et Sports, par l'organisation de manifestations de rayonnement communautaire, la signalétique des sites touristiques, et la création d'un sentier labélisé Sentier de Grande Randonnée Pays.
- Action sociale, par la mise en place de services d'aide aux jeunes en matière d'emploi et d'insertion.
- Accueil des gens du voyage, par l'aménagement et la gestion des aires d'accueil.
- Protection et mise en valeur de l'environnement, par la collecte et le traitement des déchets, ainsi que l'aménagement et l'entretien des rivières et cours d'eau du territoire.

LOCALISATION DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DANS  
LE PAYS TOURAIN COTE SUD



## PRESENTATION DU TERRITOIRE

Les communes membres sont :

- Abilly
- Betz-le-Château
- Bossay-sur-Claise
- Charnizay
- Descartes
- La-Celle-Guenand
- La Guerche
- Le Petit Pressigny
- Paulmy
- Saint-Flovier
- Yzeures-sur-Creuse
- Barrou
- Boussay
- Chambon
- Chaumussay
- Ferriere-Larçon
- La-Celle-Saint-Avant
- Le Grand Pressigny
- Neuilly-le-Brignon
- Preuilly-sur-Claise
- Tournon-Saint-Pierre

### 3.3. CANTON DE PREUILLY-SUR-CLAISE

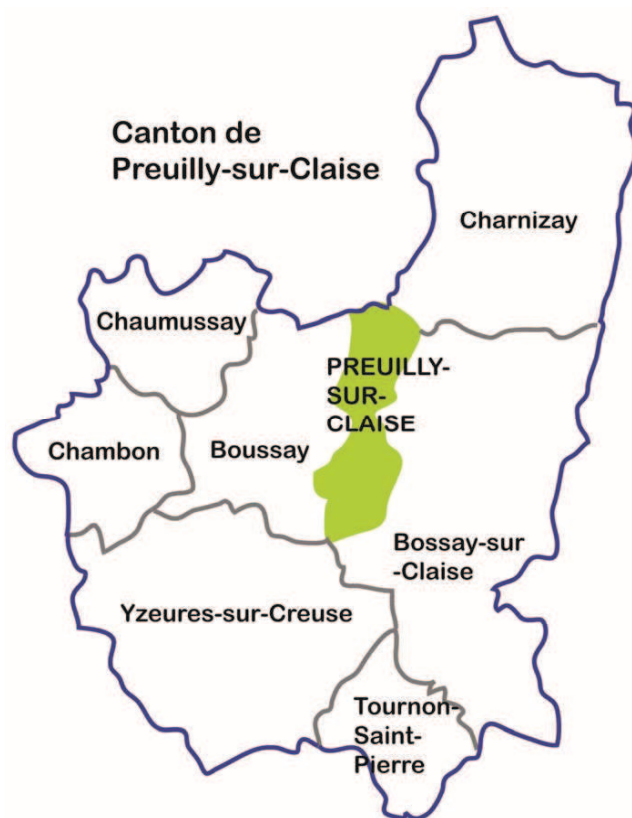
Le canton de Preuilly-sur-Claise est le plus méridional du département ; il est limitrophe des départements de la Vienne et de l'Indre.

Preuilly-sur-Claise est le chef-lieu de canton.

Il regroupe 8 communes et 5 183 habitants (données INSEE, 2007) :

- Bossay-sur-Claise
- Chambon
- Chaumussay
- Tournon-Saint-Pierre
- Boussay
- Charnizay
- Preuilly-sur-Claise
- Yzeures-sur-Creuse

CARTE DU CANTON DE PREUILLY-SUR-CLAISE





## **B. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

## ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 1. LE CONTEXTE TOPOGRAPHIE

Le territoire présente des variations topographiques importantes, avec des altitudes variant de 136 m sur les plateaux à 70 m au niveau de la Claise.

On distingue donc 3 entités : un plateau sur la partie nord du territoire, la vallée et son coteau au nord, et un autre plateau au sud.

Sur le plateau nord, les ondulations sont visibles sur la carte ci-contre. Conjugée à une végétation arborée et arbustive organisée en massifs boisés de petite taille et en linéaire de haies, celles-ci participent au paysage en camouflant la vallée de la Claise et les territoires plus au sud.

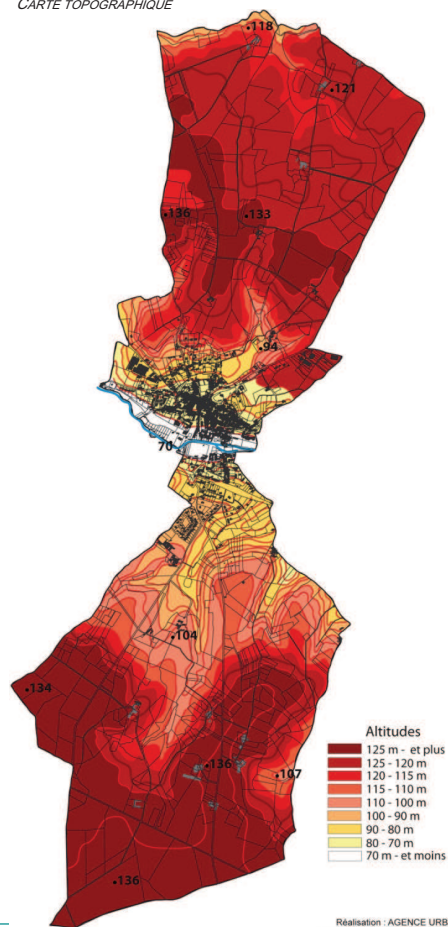
Le coteau qui présente une forte déclivité accueille la ville de Preuilly, ainsi protégée des hautes eaux de la Claise qui coule en contrebas.

Le cours de la Claise est donc le point le plus bas enregistré sur le territoire (70 m), à la différence de la rive nord, la rive sud est moins abrupte et la transition vers le second plateau est plus douce.

Le plateau sud ne présente pas d'ondulations topographiques, mais une augmentation progressive jusqu'aux limites sud du territoire.

Ces variations progressives permettent un point de vue très intéressant sur le coteau et la ville depuis le sud.

CARTE TOPOGRAPHIQUE



## 2. LE CADRE GEOLOGIQUE

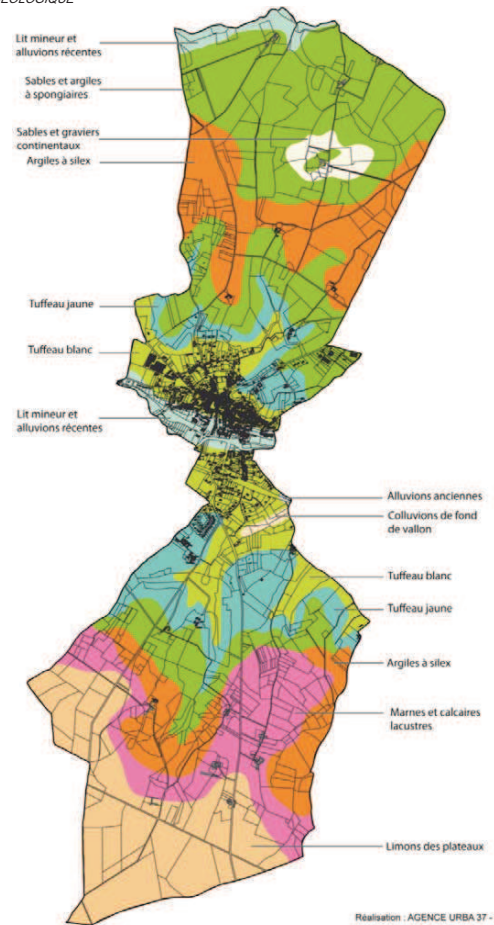
Les plateaux situés au nord et au sud de la ville sont majoritairement recouverts de sables et d'argiles, alors que dans la vallée de la Claise élargie au coteau, affleurent les sols calcaires tels que le tuffeau jaune et le tuffeau blanc.

On note également la présence d'alluvions et de colluvions qui marquent les vallées des différents cours d'eau.

Les sols sableux ou argileux ne présentent pas de bonnes qualités agronomiques, à l'inverse des sols calcaires moins largement répandus sur le territoire.

## ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

CARTE GEOLOGIQUE



Réalisation : AGENCE URBA 37 - 2010  
Source : Extraits carte géologique, BRGM

## ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 3. LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

La Claise traverse la partie centrale du territoire de Preuilly sur une longueur totale de près de 1 500 mètres. Elle marque nettement le paysage de la commune avec sa vallée dissymétrique : un coteau abrupt sur la rive nord et une vallée qui s'étend sur la rive sud.

La Claise est un affluent de la Creuse et un sous-affluent de la Loire. Elle prend sa source dans l'Indre, à Mézières-en-Brenne et se jette dans la Creuse à Abilly en Indre-et-Loire. Son tracé représente une longueur totale de 78 km et son bassin versant s'étend sur près de 1 123 km<sup>2</sup>.

La présence suffisante d'herbiers aquatiques dans le cours d'eau favorise les habitats pour les poissons. Le peuplement piscicole de la Claise est donc varié : poissons d'eau calme, poissons d'eaux vives, et carnassiers.

Il existe deux parcours de pêche de long sur la Claise.

Le Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE du 20/11/2009) a défini pour la Claise des objectifs de bon état écologique et chimique aux horizons 2027 et 2015. Afin de répondre à ces objectifs, un plan de restauration a été mis en place sur la période 2011-2015 par l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne, visant à remettre en état la Claise et ses affluents.

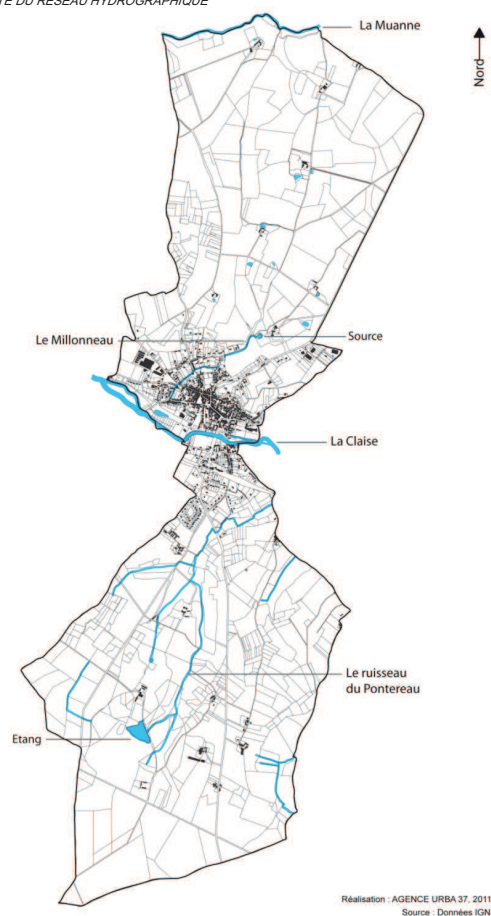
Au nord du territoire, la Muanne marque la limite entre les communes de Preuilly-sur-Claise et Le Petit-Pressigny. Ce cours d'eau rejoint la Claise sur le territoire de la commune du Grand Pressigny.

Une source alimente un petit étang dans le parc de Fontbaudry, qui lui-même s'écoule en un petit cours d'eau, le Millonneau, jusque dans l'ancien réseau de douves de la ville.

On note également la présence de nombreux plans d'eau de petite taille. Ce sont le plus souvent des mares à proximité des anciens corps de ferme.

Au sud de la Claise, au lieu-dit de La Touche, se trouve un étang privé de près de 17 km<sup>2</sup> (inventaire des zones humides par le Conseil Général d'Indre-et-Loire, 2007). Cet étang alimente le ruisseau du Pontereau, non pérenne, qui rejoint la Claise en amont du bourg sur le territoire de Bossay. Celui-ci est également rejoint par un important réseau de fossés agricoles qui parcourent les terres cultivées.

CARTE DU RESEAU HYDROGRAPHIQUE



## ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 4. L'OCCUPATION DES SOLS

Etant donné la forme particulière du finage et les caractéristiques géographiques du territoire, on observe une utilisation des sols caractéristique.

Les plateaux situés sur les parties nord et sud du territoire sont occupés principalement par l'activité agricole. De manière générale, les sols ne présentent pas des qualités agronomiques remarquables et les terres sont principalement utilisées en pâturage, cultures de fourrage, et en céréales pour les meilleures parcelles.

Les terres les moins propices à la culture sont couvertes de boisements.

Les espaces urbanisés sont concentrés dans la vallée de la Claise et sur le coteau où s'est développée la ville de Preuilley. Sur les plateaux, seuls se trouvent les corps de ferme et de riches demeures, composant une quinzaine de lieux-dits habités.

#### 4.1. L'AGRICULTURE

Les activités agricoles sont développées sur les plateaux nord et sud. Elles occupent environ 800 hectares sur les 1 200 que représente le territoire.

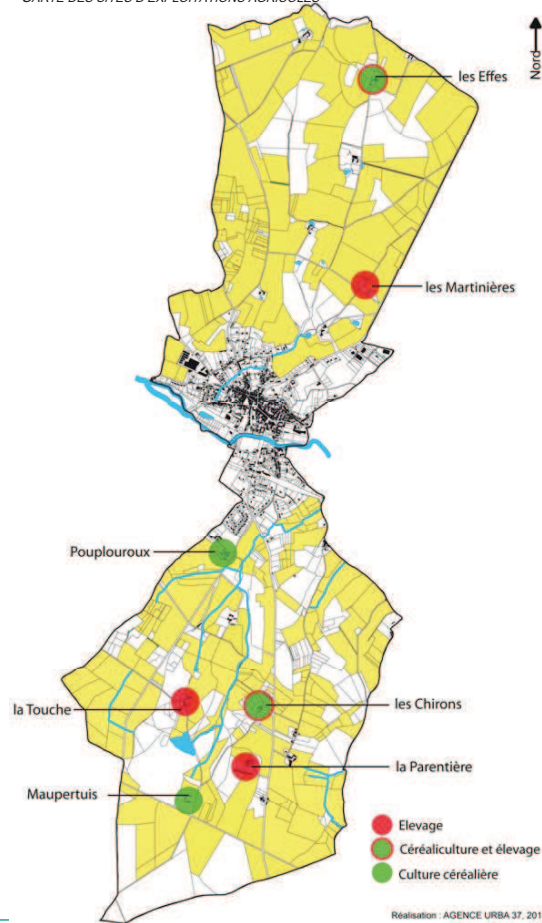
On dénombre 7 exploitations en activité à ce jour qui pratiquent l'élevage et/ou la céréaliculture.

Il n'y a pas eu de remembrement sur le territoire communal. C'est sans doute pourquoi un important réseau de haies bocagères subsiste, notamment sur la partie nord.

Le territoire est concerné par nombre d'Appellations d'Origine Contrôlée et Protégée (AOC-AOP) et d'Indications Géographiques Protégées (IGP) qui présupposent de la qualité des produits agricoles locaux.

- Agneau du Poitou-Charentes (IGP)
- Beurre Charentes-Poitou
- Beurre des Charentes
- Beurre des Deux-Sèvres
- Sainte-Maure-de-Touraine
- Indre-et-Loire rosé (IGP)
- Indre-et-Loire rouge (IGP)
- Indre-et-Loire blanc (IGP)
- Val de Loire blanc (IGP)
- Val de Loire rosé (IGP)
- Val de Loire rouge (IGP)
- Volailles du Berry (IGP)

CARTE DES SITES D'EXPLOITATIONS AGRICOLES



## ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 4.2. LA SYLVICULTURE

Le territoire est cerné de grands massifs boisés, tels que le Parc de Boussay ou la forêt de Preully. Or sur la commune, les boisements sont de moindre importance.

En effet, près de 250 hectares sont boisés, soit 20 % de la surface de la commune.

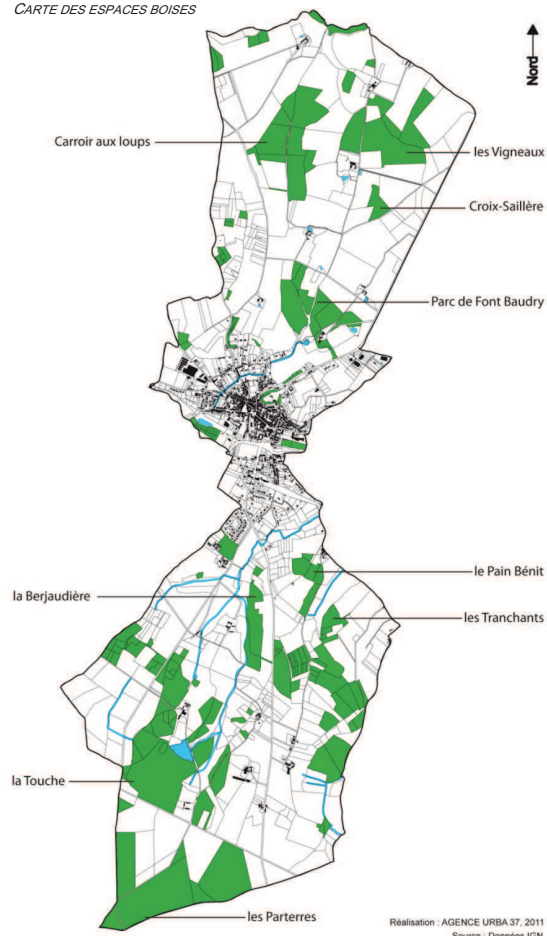
On compte effectivement de nombreux massifs boisés de taille plus ou moins réduite sur les plateaux nord et sud. Ils sont pour certains reliés à des boisements de plus grande importance tels que le parc de Boussay (240 hectares) dont on trouve une partie au lieu-dit les Parterres.

Ce sont des taillis appartenant à des propriétaires privés. Ces espaces ne sont concernés par aucun plan de gestion particulier, et le bois coupé est utilisé pour le chauffage.

Toutefois, le fait que le territoire soit entouré de boisements de taille plus importante indique la présence de gibier. Les massifs boisés de taille plus restreinte du territoire communal représentent des corridors qui permettent les déplacements du gibier dans tout le sud du département. (bois de Vaux, forêt de Preully, parc de Boussay, bois Prieur...).

Aussi, les boisements présents sur le territoire devront être préservés afin de maintenir une connectivité écologique sur celui-ci. Ceci est un des objectifs des lois Grenelle, avec la mise en place d'une Trame verte.

CARTE DES ESPACES BOISES



## 5. L'ANALYSE PAYSAGERE

Deux entités paysagères occupent le territoire de Preuilly-sur-Claise. Leurs limites sont liées à la topographie particulière et à l'occupation des sols en place.

### 5.1. LA GATINE

Sur les parties nord et sud du territoire, s'étendent deux vastes plateaux occupés par les activités agricoles. La désignation de ces terres par le terme gâtine suppose leur manque de qualités agronomiques.

Ces plateaux sont ondulés et entaillés dans la partie centrale du territoire par la vallée de la Claise.

La topographie provoque un jeu de relief et d'ouverture du champ visuel très intéressant auquel participe largement la végétation arborée et arbustive. Les points de vue sont tantôt ouverts vers la vallée de la Claise, tantôt fermés par les haies agricoles ou par une ligne de points hauts.

On observe une quinzaine d'ensembles de constructions isolées sur les deux plateaux. Ce sont d'anciens corps de fermes pour la plupart. Certains sont toujours en exploitation, d'autres ont été transformés en habitations.

Quelques bâtisses ne montrent pas de lien avec l'agriculture. Ce sont de grandes demeures du XIX<sup>ème</sup> siècle ou certaines plus anciennes, construites par de riches propriétaires.

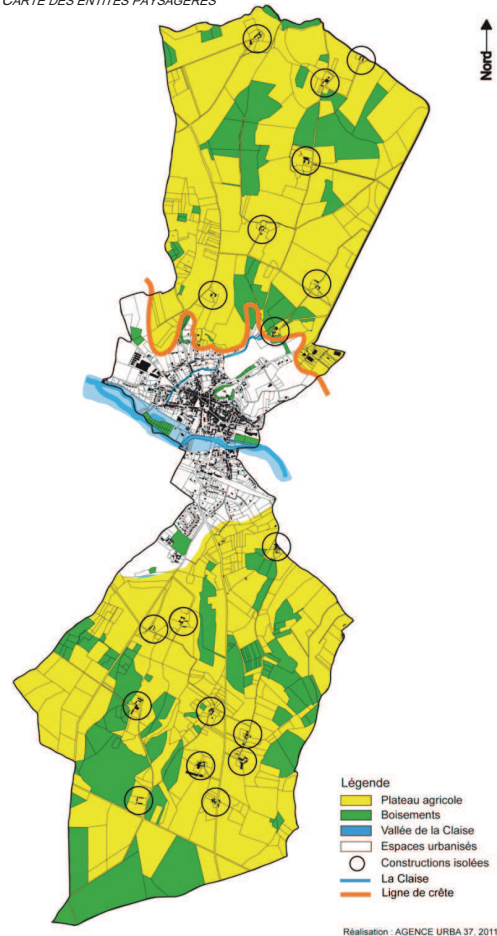
L'ensemble des constructions participe à la lecture du paysage. Elles ont le plus souvent été implantées sur les points hauts ou au cœur des espaces les plus plats.

Construites avec des matériaux locaux, tels que le tuffeau (pierre taillée ou moellons), les tuiles plates et le bois, les bâtisses se fondent dans les couleurs mates des cultures, de la terre et des parcelles boisées.

Ainsi, la perception paysagère sur les plateaux est homogène et harmonieuse dans son ensemble. Les constructions récentes liées ou non à l'activité agricole et dont les couleurs ou les matériaux dénotent sont majoritairement isolées des regards par la végétation.

## ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

CARTE DES ENTITES PAYSAGERES



### 5.2. LA VALLEE DE LA CLAISE

Les deux plateaux sont séparés par une dépression creusée par la Claise.

La vallée de la Claise présente la particularité d'être dissymétrique. Sa limite nord est composée d'un coteau abrupt. La ligne de crête de celui-ci est à 120 m d'altitude et le cours de la Claise a été relevé à 70 m.

Sur la rive sud, la vallée s'étend davantage et la topographie remonte plus progressivement jusqu'au plateau. Cette zone est occupée par les espaces et équipements sportifs et de loisirs (terrains de sport, cours de tennis, camping...).

Le tracé de la Claise est sinueux et entouré d'une ripisylve abondante, ce qui empêche l'ouverture de perspectives. Ainsi, en raison de l'encaissement du tracé et de la végétation importante qui l'entoure, le cours d'eau est isolé et peu perceptible dans le paysage d'ensemble de la commune.

La ville de Preuilly a été développée à mi-hauteur du coteau, abritée des hautes eaux de la Claise, et tournée vers le sud. Elle s'étend sur toute la longueur communale de celui-ci.

La ville est entourée d'une importante végétation arborée sur la ligne de crête ainsi qu'en bordure de la Claise. Cet écran végétal met en valeur la ville, lorsque le visiteur arrive du sud. Celui-ci perçoit Preuilly, contrastant dans un environnement végétal mat avec ses tonalités brillantes dues aux façades blanches de tuffeau, aux toits d'ardoises, et au clocher de tuiles vernissées.



## 6. LA BIODIVERSITE

### 6.1. LA ZONE NATURELLE D'INTERET ECOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE - ZNIEFF

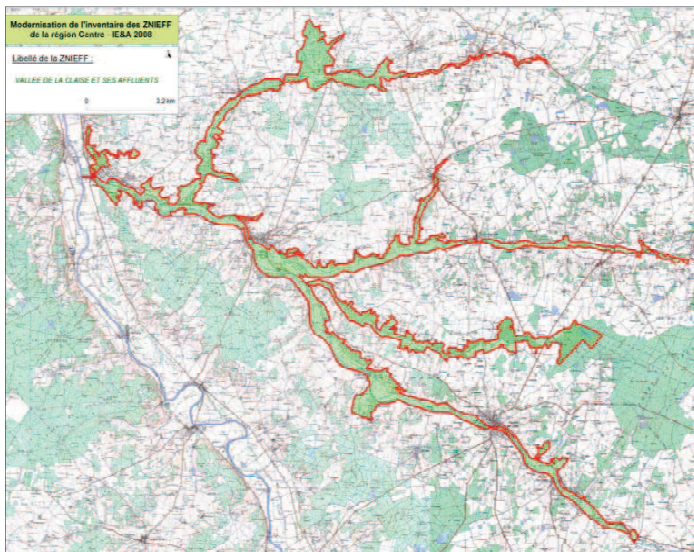
La ZNIEFF de type II de deuxième génération « Vallée de la Claise et ses affluents » (240031298) s'étend partiellement sur le territoire communal.

Elle concerne la vallée de la Claise au centre de la ville, et la vallée de la Muanne au nord du territoire.

Les ZNIEFF de type II sont des ensembles géographiques généralement vastes. Elles sont délimitées à une échelle de précision de l'ordre du 1/100000. Elles désignent un ensemble naturel dont les équilibres généraux doivent être préservés.

La ZNIEFF « Vallée de la Claise et ses affluents » concerne 3 365 hectares au total.

CARTE DE LA ZNIEFF « VALLEE DE LA CLAISE ET SES AFFLUENTS »



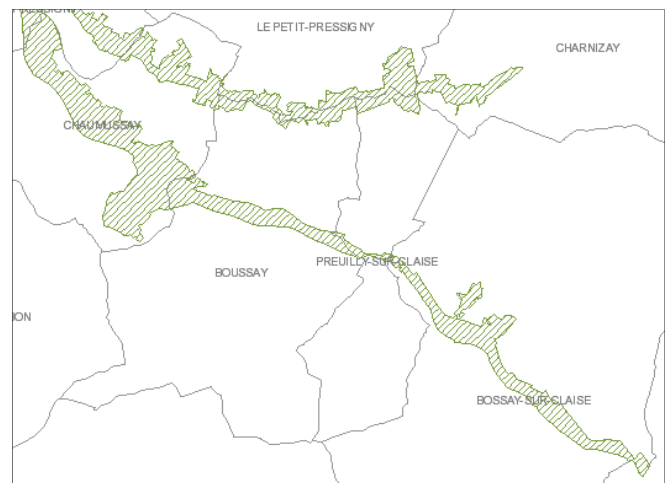
De la sortie de la Brenne à la confluence avec la Creuse, la Claise traverse un plateau calcaire. Les versants de la vallée et les rebords du plateau présentent divers affleurements aux expositions diverses. Ces terrains déterminent un ensemble de formations thermophiles (bois, pelouses naturelles, ourlets...), pour la plupart en bon état de conservation.

Ceux-ci font partie des milieux les plus thermophiles de la région, et pour certains, des plus riches en espèces. Par leur étendue et leur organisation, ce sont aussi les plus typiques.

L'intérêt patrimonial est multiple et concerne tous les groupes de la faune et la flore.

L'enveloppe de cette ZNIEFF inclut l'ensemble des coteaux de la vallée de la Claise, la vallée elle-même ainsi que divers vallons affluents. Les contours s'appuient sur la topographie, les lisières des boisements thermophiles et des pelouses au contact avec les cultures, ainsi que d'autres lisières boisées. Elle inclut également des zones agricoles et quelques espaces bâtis.

LOCALISATION DES SECTEURS DE LA COMMUNE CONCERNES PAR LA ZNIEFF



### 6.2. LES CORRIDORS ECOLOGIQUES

Les corridors écologiques sont des zones qui assurent la connectivité entre les zones riches en biodiversité, les cœurs de nature. La connectivité ou les liaisons existantes entre les cœurs de nature sont plus ou moins perceptibles. Elles relient deux habitats écologiques et permettent aux être vivants de satisfaire à toutes leurs fonctions biologiques (reproduction, propagation, nutrition...).

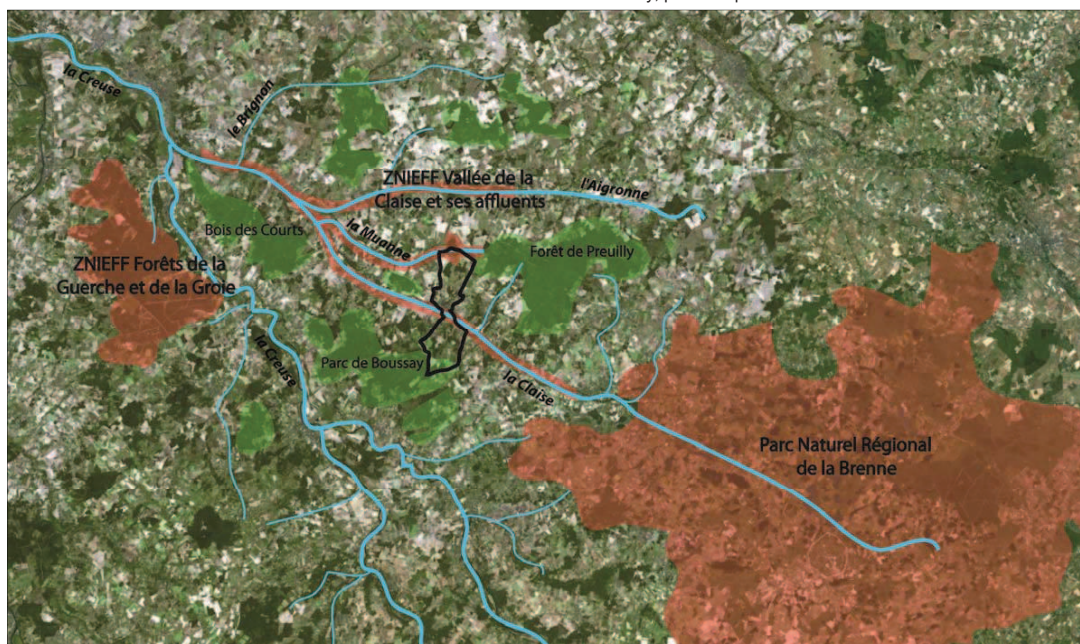
Les cœurs de nature sont des zones de biodiversité remarquable, et ont parfois un statut reconnu tel que les sites Natura 2000, les ZNIEFF, ou les réserves naturelles.

Le territoire communal compte plusieurs éléments naturels qui peuvent être qualifiés de cœurs de nature.

Dans un premier temps, les espaces concernés par le périmètre de la ZNIEFF de type II « Vallée de la Claise et ses affluents » sont des zones riches en biodiversité. Dans un second temps, les espaces boisés et le réseau de haie bocagère (notamment sur le plateau nord) sont également des cœurs de nature à l'échelle communale.

On note toutefois, que ces éléments écologiques riches à l'échelle communale, s'inscrivent dans un réseau écologique plus vaste à l'échelle supra communale.

En effet, les boisements de superficie réduite du territoire communal sont des éléments qui participent aux corridors qui joignent des cœurs de nature de surfaces importantes, tels que le Parc Naturel Régional de la Brenne (PNR), ou le bois des Courts et la forêt de Preuilly, par exemple.



## ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le territoire communal est donc inscrit dans un fonctionnement écologique plus large.  
Les espaces boisés identifiés sur les plateaux nord et sud sont donc des éléments qui constituent les corridors écologiques entre le Bois des Courts, le Parc de Boussay, la Forêt de Preuilley, et les forêts de la Guerche et de la Groie pour les espaces boisés (Trame Verte), et les zones humides de la Brenne et la vallée de la Claise et ses affluents pour la Trame Bleue.



## 7. LES RISQUES ET CONTRAINTES

### 7.1. L'ALEA DE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Etant donné la présence importante de couches argileuses sur les plateaux nord et sud, le risque de retrait-gonflement des argiles est moyen à fort sur ces secteurs.

Il est a priori nul sur la partie centrale du territoire, hormis la vallée de la Claise, où celui-ci est présumé faible.

### 7.2. LES INONDATIONS

La Claise présente un risque d'inondation a priori peu important, et seul un évènement de ce type aurait été observé récemment (1999) (Dossier Départemental des Risques Majeurs – DDE 37 – 2005). Toutefois, la Claise pourrait être concernée par les inondations de plaine. (une observée en 1910 au bourg neuf sur la rive sud du cours d'eau). Ce type de crue est lié à des précipitations fortes dans le bassin versant qui provoquent une forte augmentation du débit en amont.

### 7.3. LES CAVITES ET SOUTERRAINS

A ce jour, aucun inventaire exhaustif des cavités et souterrains n'a été réalisé. Les cavités très anciennes sont aujourd'hui difficilement accessibles en raison des éboulements et encombrements divers qui obstruent les entrées. Certaines restent joignables par des puits dans les propriétés privées.

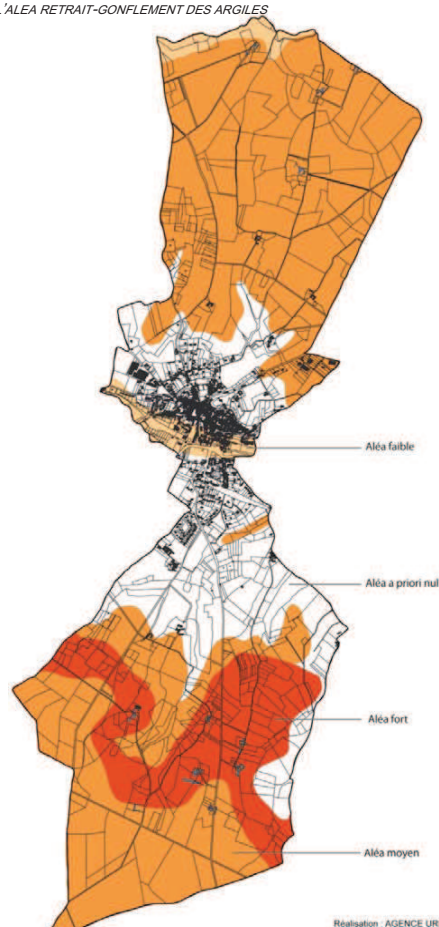
A l'origine ces cavités ont été creusées lors de l'extraction de pierre pour la construction de maisons. Certaines carrières avaient même été consolidées par des arcs de voûtes et utilisées comme cave ou hangar.

Aujourd'hui, ce patrimoine est fragile et présente un risque d'éboulement d'autant plus important que les cavités ont été creusées dans le coteau, où se sont développées les constructions.

### 7.4. LA SISMICITE

La commune est classée en zone 2 de sismicité. Cet aléa est donc faible.

CARTE DE L'ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



## ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### 7.5. LES MOUVEMENTS DE TERRAIN

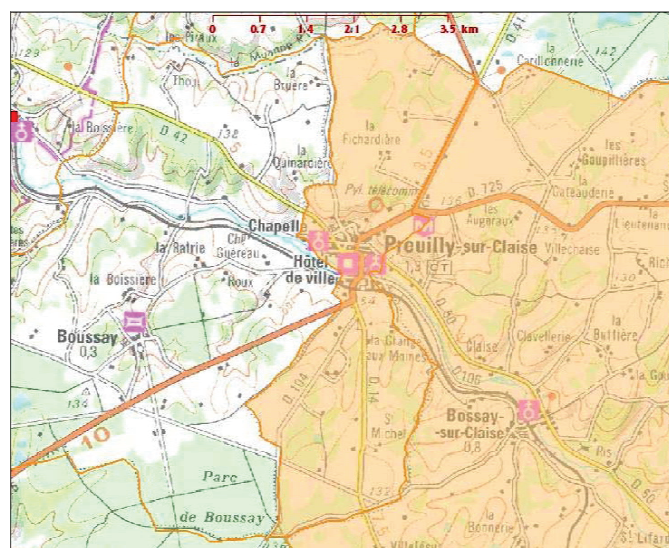
Par mouvements de terrain sont entendus les glissements, chutes, éboulements, effondrements, coulées et érosions.

Sur le territoire communal, le BRGM recense un évènement : un effondrement en date du 01 janvier 1990 à proximité de la maison de retraite. La pluie est désignée comme facteur d'origine. Des dégâts matériels avaient été déplorés.

La fiche de renseignement est désignée comme étant moyennement fiable, et est donc difficile à exploiter davantage.

De plus, on note sur l'ensemble du territoire communal des mouvements non localisés.

CARTE DE LOCALISATION DES MOUVEMENTS DE TERRAIN



SOURCE : BRGM

#### Légende de la carte

- Glissement
- ◆ Eboulement
- ▼ Coulée
- ★ Effondrement
- ▲ Erosion de berges
- Communes avec mouvements non localisés

---

## **C. ANALYSE DES ESPACES URBANISES**

---

## ANALYSE DES ESPACES URBANISES

Le bourg de Preuilly est adossé au coteau qui surplombe la vallée de la Claise. Il est orienté vers la vallée de la Creuse, située plus au sud.

Il est traversé par plusieurs voies de circulation en provenance du nord du territoire départemental ou du département voisin plus au sud, la Vienne. Des routes longent également le tracé de la Claise par le nord et le sud et se rejoignent dans le bourg au seul point de franchissement du cours d'eau pour les véhicules. Ainsi, le bourg de Preuilly concentre les flux qui traversent la vallée de la Claise.

Cette situation associée à l'étroitesse des rues, et aux besoins en stationnement dans le cœur de la ville, est à l'origine de difficultés de circulation.

En 2006, un comptage de véhicules traversant le bourg relevait 3196 véhicules dans les deux sens, sans toutefois distinguer les véhicules légers des poids lourds.

La trame bâtie est dense dans le centre ancien et devient plus lâche dans les extensions récentes du tissu.

Le tissu urbain présente une richesse architecturale et patrimoniale connue, que ce soit par l'organisation des constructions dictée par la contrainte topographique, ou par la richesse des façades des bâtisses.

## ANALYSE DES ESPACES URBANISES

### 1. LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

D'origine médiévale, le bourg s'est développé sur le coteau nord de la Claise, en surplomb du cours d'eau, au centre du territoire communal.

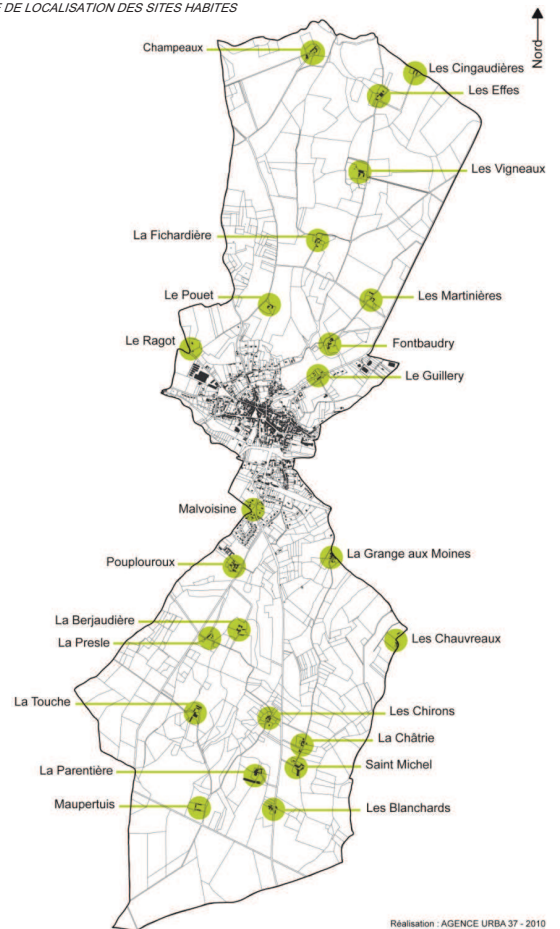
Le développement de l'urbanisation a été contraint par la topographie très marquée du site. Ainsi, les constructions les plus anciennes se situent en crête de coteau, le centre commerçant du XIX<sup>ème</sup> siècle, à mi-hauteur du coteau, et la vallée de la Claise était occupée par quelques activités et les terres cultivées.

Les plateaux au nord et au sud sont dédiés aux exploitations agricoles et forestières. Parsemés sur ces deux ensembles, on retrouve d'anciens corps de ferme, aujourd'hui réhabilités en maison d'habitation, ou encore occupés par l'activité agricole.

Chaque lieu-dit porte un nom :

- La Berjaudière
- La Chatrie
- Les Chirons
- Les Ragots
- Les Martinières
- Fontbaudry
- Les Effes
- Champeaux
- La Presle
- Le Pontreau
- La Parentière
- Les Cingaudières
- Les Blanchards
- Les Chauvraux
- La Grange aux moines
- Les Vigneaux
- Le Pouet
- La Folie
- La Fichardière
- La Touche
- Saint-Michel
- Poupouroux
- Maupertuis

CARTE DE LOCALISATION DES SITES HABITES



Réalisation : AGENCE URBA 37 - 2010  
Source : Plan cadastral

## 2. L'URBANISATION ANCIENNE

Jusqu'au XIX<sup>ème</sup> siècle, le bourg de Preuilley-sur-Claise était de dimension plus réduite. Le bourg ancien était délimité par un réseau de douves toujours observable dans le tissu bâti actuel. La ville médiévale était fortifiée, et les murailles percées de plusieurs portes, dont une avec pont-levis.

Elle s'organisait entre les actuelles rues Berthet et de l'Horloge au nord, de la Berruère à l'est, la place de l'Abbaye au sud et la rue de la Treille à l'ouest (en rouge sur la carte).

On remarque l'orientation des voies principales de circulation parallèlement aux courbes topographiques :

- Rue du Puits Berthet
- Rue de l'Horloge
- Rue Saint Méline
- Rue Saint-Pierre ;
- Rue Saint Nicolas

et les voies de dimensions plus réduite qui les joignent entre elles en suivant la pente :

- Rue des Pavillons
- Rue du Prêche
- Rue du Pain
- Rue de la Treille
- Et d'autres nombreuses ruelles.

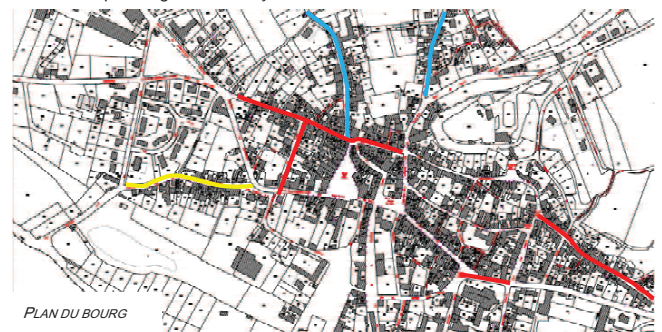
Les rues de Preuilley étaient alors tortueuses et étroites. Dans beaucoup d'endroits, les maisons avançaient sur la voie publique. En 1842, un plan de ville avec alignement a été voté par le conseil municipal, puis a été modifié en 1872 pour fixer définitivement la largeur des voies à 6 mètres.

Dans ce noyau historique du bourg, la densité de construction est importante (environ 40 maisons à l'hectare). Les façades sont alignées sur la rue et forment un front bâti. Les cœurs d'îlots sont le plus souvent libres d'éléments bâtis et sont aménagés en jardins.

Les rues du Cygne et de la Fontaine Jourdain sont deux axes anciens d'urbanisation sur la partie haute du coteau (bleu sur la carte). Ces antennes bâties démontrent la nécessité de ne pas construire au plus près du cours d'eau en raison des risques de crue.

On remarque même un ancien mur d'enceinte à l'arrière des constructions de la rue de la fontaine Jourdain, marquant ainsi la limite nord du bourg avant le XIX<sup>ème</sup> siècle. Le tissu bâti est aussi dense que dans le noyau ancien précédemment décrit.

Le faubourg Saint-Nicolas (jaune sur la carte) est également une antenne d'urbanisation ancienne. Les faubourgs étaient des quartiers en dehors du bourg, au-delà des murs de la ville. Le plus souvent, ils comportaient un lieu de culte (chapelle ou église selon la taille du faubourg). On remarque effectivement dans la rue du Faubourg Saint-Nicolas les traces d'une petite église sur la façade d'une maison.



## ANALYSE DES ESPACES URBANISES

La rue des Tanneries est également une antenne du bourg ancien. Elle présente un tracé au plus près des rives de la Claise en raison des besoins en eau de cette activité. En effet, la rue tient son nom des ateliers de tannerie qui ont existé jusqu'à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle.

A cette époque, seul un quartier s'était développé sur la rive sud de la Claise : le bourg neuf. Ce quartier de taille réduite se situe dans le prolongement du pont de l'abbaye, seul pont sur la Claise jusqu'au milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle. Les constructions étaient alignées le long d'un axe unique, la rue du Bourg Neuf, aujourd'hui prolongée par la rue Louis Perronet.

Dans les quartiers d'extension de la ville, on note un tissu bâti plus lâche malgré l'alignement des façades à la voie pour former un front bâti (densité d'environ 20 maisons à l'hectare). Les parcelles plus grandes permettent la mise en place d'un jardin d'agrément ou d'un potager.

La présence de végétation en cœur d'îlot rappelle le caractère rural de Preuilly jusque dans la ville. Ces jardins représentent une respiration dans la trame bâtie qu'il faudra préserver.



VUE DE LA RUE LOUIS PERRONET



VUE D'UN CŒUR D'ÎLOT VERT



VUE AERIENNE DU BOURG DE PREUILLY

### 3. LE DEVELOPPEMENT DU BOURG

Dès le milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle, la ville est sortie de ses murs pour se développer le long des axes de communication et au sud de la Claise.

Les constructions se sont développées suivant les voies principales, tels que la route de Boussay et la route de Chaumussay, provoquant ainsi un étirement du tissu urbain au pied du coteau.

On remarque un développement moins organisé que le tissu bâti existant. La trame bâtie est plus lâche, les terrains sont plus vastes et les constructions ne marquent aucun alignement à la voie.

On note à l'ouest du cœur de la ville, une opération de logements collectifs : la cité des Tilleuls. Elle a été construite dans la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle. Cet ensemble bâti s'organise autour d'une voie de desserte interne et ne communique pas avec le reste du bourg.

L'urbanisation au sud de la Claise s'est développée plus tardivement. L'ouverture de la ligne de chemin de fer en 1885 a engendré dans un premier temps, le développement de quelques constructions et des activités entre le cours d'eau et la ligne ferroviaire. Au cours du XX<sup>ème</sup> siècle, l'urbanisation a été étendue au-delà de la voie ferrée (les Varennes, rue de Saint-Marc, et rue de Malvoisine).

On remarque une entité particulière dans le tissu construit : la cité du Poupouroux. Ce lotissement est entièrement coupé de la ville avec un seul point d'accès et un fonctionnement autour d'une raquette centrale. Sur cet ensemble, les parcelles présentent une superficie importante, et donc une faible densité de construction (8 maisons à l'hectare). Il reste encore aujourd'hui des terrains disponibles.

### 4. LES LIEUX-DITS

Les habitations sont concentrées dans le bourg, seules quelques constructions sont isolées sur les plateaux nord et sud, sans toutefois qu'on puisse parler de hameaux. Ce sont le plus souvent des fermes isolées toujours en activité ou reconverties en habitation, ou encore en gîte (exemple au lieu-dit les Blanchards).

On note également la présence de grandes demeures (Malvoisine, Poupouroux, la Berjaudière, Fontbaudry, ou le Pouët), aujourd'hui restaurées ou en cours de restauration et habitées.

Les corps de ferme :

- |                        |                   |                    |
|------------------------|-------------------|--------------------|
| · Les Effes            | · Champeaux       | · Les Vigneaux     |
| · La Fichardière       | · Les Martinières | · Poupouroux       |
| · La Grange aux moines | · La Presle       | · La Touche        |
| · Les Chirons          | · La Chatrie      | · La Parentière    |
| · Saint-Michel-du-bois | · Maupertuis      | · Les Cingaudières |

Ils sont disséminés sur les plateaux nord et sud. Certains sont le siège d'une exploitation agricole en activité. D'autres ont été abandonnés et sont aujourd'hui en cours de restauration, ou ont été transformés en habitations.

## 5. LA PLACE DE LA CLAISE

Jusqu'au XIX<sup>ème</sup> siècle, le cours d'eau représente une barrière au développement du bourg. Seules quelques constructions se trouvent sur la rive sud de la Claise. Ce sont des maisons de maître (Malvoisine et Poupouroux) ou des fermes isolées sur le plateau. Un pont existait pourtant déjà, le pont de l'abbaye (XI<sup>ème</sup> siècle), utilisé par les moines pour se rendre dans les champs cultivés au sud du cours d'eau. Il a été restauré à plusieurs reprises, dont une fois avec les pierres tombales de l'ancien cimetière (les inscriptions sont toujours visibles).

Il se situe dans le prolongement du moulin de l'abbaye toujours visible aujourd'hui au bout de la rue de l'Abreuvoir. A côté du moulin, l'abreuvoir est toujours en place : c'est une descente en pierre qui mène dans la Claise.

Cet ancien pont a été complété en 1859 par un nouveau franchissement : le Pont Neuf, pont en pierre composé de trois arches toujours en place aujourd'hui.

Plusieurs sites sont associés au cours d'eau :

- Le moulin : qui appartenait aux moines de l'abbaye ;
- Les lavoirs : ce sont des lieux de convivialité et de rencontre jusque dans les années 1960 ;
- Les tanneries : situées en aval du Pont neuf, elles employaient encore quelques personnes à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle. Au début du XX<sup>ème</sup> siècle, elles sont transformées en maisons d'habitation.

Aujourd'hui les équipements de loisirs sont concentrés dans la vallée de la Claise : stade de foot, cours de tennis, piscine, mini-golf, camping, et plan d'eau.








VUE DU PONT NEUF SUR LA CLAISE

## 6. LES CONTRAINTES AU DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

La commune de Preuilly-sur-Claise connaît des contraintes majeures à l'urbanisation de son territoire. En effet, la configuration même du territoire, le réseau hydrographique, les aléas et risques naturels représentent une contrainte au développement de l'urbanisation.

La carte ci-jointe permet de visualiser ces différentes contraintes :

	Courbes altimétriques
	Aléa retrait-gonflement des argiles
	Enveloppe urbanisée de la ville
	Risque inondation
	Ancienne voie ferrée

Dans un premier temps, la forme du territoire communal : celui-ci présente une forme allongée du nord vers le sud, et dispose d'une partie centrale très exigüe : 440 m de large au plus étroit.

Cette partie centrale est traversée par la Claise, et c'est sur le coteau nord formé par la vallée du cours d'eau que s'est implantée la ville ancienne de Preuilly-sur-Claise.

Au fil du développement de la ville, l'urbanisation s'est étendue le long du coteau, jusqu'à joindre les limites communales latérales, puis à traverser la Claise pour s'étendre sur le plateau sud.

Au nord de la Claise, la contrainte topographique est importante étant donné la présence du coteau.

Le risque inondation lié à la présence de la Claise est plus fort au sud du cours d'eau étant donné la topographie plus douce.

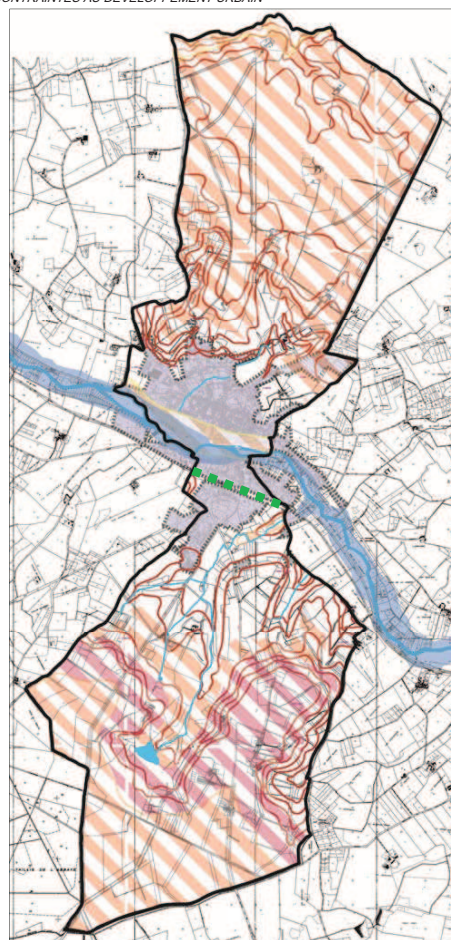
Au sud de la Claise, la voie ferrée, parallèle au cours d'eau représente une large coupure dans la trame urbaine.

Sur l'ensemble du territoire, l'aléa mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles varie de *a priori nul* à *fort*.

De plus, la présence de vestiges archéologiques et d'éléments bâtis et paysagers de qualité suppose un développement urbain maîtrisé afin d'en limiter les impacts.

Preuilly dispose de projets de développement urbain tenant compte de ces contraintes.

CARTE DES CONTRAINTES AU DEVELOPPEMENT URBAIN



## 7. LES PROJETS DE DEVELOPPEMENT

La municipalité dispose aujourd'hui de plusieurs projets de développement urbain. Pendant longtemps, les projets de constructions ont été bloqués par manque de disponibilités foncières.

### 7.1. LE LOTISSEMENT DE LA SAULAIE

Le secteur de la Saulaie se situe sur le plateau nord de la ville, entre le coteau et la zone d'activités du Rond. Il est accessible et visible depuis la RD 725 en direction d'Azay-le-Ferron.

Ce projet de développement urbain présente deux phases.

La première s'étend sur 2,8 hectares (en jaune sur le plan). Les travaux de viabilisation sont terminés et 23 lots d'une superficie comprise entre 490 m<sup>2</sup> et 1100 m<sup>2</sup> sont disponibles.

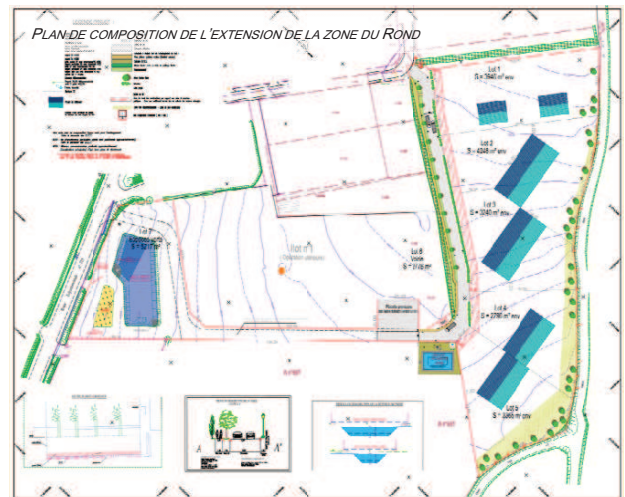
Cette première phase est menée parallèlement à la construction d'un nouveau complexe pour les locaux de la gendarmerie et les logements des familles de gendarmes (en bleu sur le plan) sur 0,8 hectares.

La deuxième phase (en rouge sur le plan), ne sera ouverte à l'urbanisation qu'en cas de besoin. A ce jour, le PLU a estimé que les besoins en constructions nouvelles pouvaient être satisfaits au sein de l'enveloppe urbaine existante. Lorsque ces capacités seront en partie épuisées, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur pourra être envisagée.

### 7.2. L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DU ROND

La zone d'activités fait l'objet d'une extension qui permet l'accueil de nouveaux bâtiments. La Communauté de communes, gestionnaire des zones d'activité prévoit l'installation de nouveaux artisans et la mise en place d'une pépinière d'entreprises.

Cette extension représente une superficie proche de 4 hectares, et occupe la totalité de la parcelle cadastrale n°541 (en vert sur la carte). Celle-ci est divisible en 5 lots viabilisés. Il est également projeté d'accueillir une moyenne surface de vente sur les terrains situés juste derrière la zone existante sur les parcelles cadastrales numérotées 264, 269 et 270 (rond orangé sur la carte).



### 7.3. LA RESIDENCE SENIOR DU PONTEREAU

En accord avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) qui vise entre autre de favoriser l'arrivée des préretraités et jeunes retraités sur le territoire de la Communauté de Communes, la municipalité de Preuilly-sur-Claise, soutient un projet de résidence senior sur le site du Pontereau.

Ce secteur se situe en limite sud du bourg dans la continuité de secteurs bâtis.

Ce projet nécessite un espace d'envergure, et le site du Pontereau est le seul disponible sur le territoire. Des dents creuses existent au sein du tissu urbain, mais aucune ne présente une superficie d'un seul tenant suffisante pour ce projet.

Le projet prévoit la constructions de 42 maisons, dites « logements facilitateurs », et d'un équipement collectif central.

Etant donné le vieillissement de la population observé à l'échelle intercommunale, ce type d'équipement deviendra indispensable, d'autant plus qu'il n'en existe pas à ce jour. Il permettrait à la Touraine du sud de maintenir une partie de sa population sur le territoire.

CARTE DE LOCALISATION DU SECTEUR DU PONTEREAU



## 8. LE FONCTIONNEMENT URBAIN

### 8.1. LES DEPLACEMENTS DANS LE BOURG

Dans le tissu urbain dense de la ville, on ne distingue pas de traverse à proprement parlé. De nombreux axes de circulation convergent vers Preuilly-sur-Claise, mais leur tracé se fond rapidement dans le réseau de rues étroites qui structurent la ville.

Seule la RD 725 entre dans le cœur de la ville par le nord jusqu'à la place de l'Hôtel de Ville, devient la grande rue, et réapparaît au sud du secteur de Malvoisine.

#### 8.1.1. LES DEPLACEMENTS PIETONS DANS LE BOURG

De nombreuses personnes se déplacent à pied dans le bourg, malgré les difficultés qu'elles peuvent rencontrer. En de multiples endroits, les largeurs de trottoirs ne permettent pas la circulation de deux personnes côte-à-côte, ou d'une poussette ; largeur normalisée de 1,40 mètre, ou 1,20 mètre hors de tout obstacle.

En outre les traverses piétonnes ne sont pas normalisées ; elles ne présentent pas toutes de bateau avec un ressaut inférieur ou égal à 2 centimètres, ni de bandes podotactiles qui permettent aux personnes malvoyantes de percevoir le passage piéton. L'absence de ces éléments rend les traversées piétonnes difficilement praticables pour les personnes âgées et les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

En de nombreux points, s'ajoutent à la faible largeur des bas-côtés, l'encombrement par des jardinières, des poteaux électriques ou des panneaux signalétiques.

Il sera important de développer des cheminements piétons accessibles et praticables par tous permettant de relier les lieux de vie et d'activité du bourg.

#### 8.1.2. LES POINTS DE CONFLIT

La faible largeur générale des voies de circulation dans le bourg engendre des difficultés de circulation. Un itinéraire semble concentrer les points de conflit : la partie intramuros du tracé de la RD 725, de l'intersection de la place de l'Hôtel de Ville au bas de la place de l'Abbaye.

#### · Intersection place de l'Hôtel de Ville :

Cette intersection est souvent encombrée en raison des difficultés de circulation dans la grande rue (circulation à double sens impossible) qui provoque un bouchon dans le haut de celle-ci empêchant les automobilistes de la rue Chaumont Patin de s'engager. Or, la rue Chaumont Patin est étroite et ne permet pas la circulation en double sens si des véhicules sont stationnés sur la voirie. Donc, le stationnement dans la grande rue et la rue Chaumont Patin gênent la circulation dans ces mêmes rues, bloquant temporairement le fonctionnement de l'intersection.

De plus, l'entrée de la grande rue est rétréci, ce qui engendre un rayon de giration trop réduit pour les poids lourds qui empruntent cet axe (RD 725) pour traverser le bourg.

#### · Circulation dans la Grande rue :

La largeur de la grande rue ne permet pas une circulation en double-sens. Celle-ci s'effectue donc de façon alternée. Des poches de rabattement entre les places de stationnement permettent aux véhicules qui descendent la rue de laisser passer ceux qui montent. La visibilité d'un bout à l'autre de la rue étant dégagée, ce système fonctionne relativement bien.



VUE SUR LA CIRCULATION DANS LA GRANDE RUE

## ANALYSE DES ESPACES URBANISES

### Place de l'Abbaye :

Dans le bas de la Place de l'Abbaye, la rue du Sénateur Nioche présente un rétrécissement qui oblige les automobilistes qui sortent du bourg à céder le passage à ceux qui entrent. Ce passage ne pose pas de difficultés de fonctionnement. Toutefois, la sécurité des piétons n'est pas assurée. En l'absence de trottoirs, ceux-ci doivent passer sur la voie avec les voitures.

Au sud de la Claise une intersection présente des difficultés de fonctionnement. Elle est le point d'entrée dans la ville situé le plus au sud et organise la jonction entre la RD 725 et toutes les voies qui convergent vers le Pont neuf, seul franchissement de la Claise circulaire sur le territoire communal.

Dans le fonctionnement de cette intersection, la RD 725 est prioritaire sur les 3 autres voies, desquelles les automobilistes doivent s'arrêter au stop (route de Lureuil, avenue du 11 novembre, et route de Boussay).

Les vitesses de circulation à l'approche de l'intersection sont respectées. En effet, le tracé sinueux de la RD 725 en amont de l'avenue du 8 mai 1945, et le rétrécissement de la voie dans le bas de la place de l'Abbaye avant le franchissement du Pont Neuf, obligent au respect des vitesses réglementaires de circulation.

La dangerosité de l'intersection tient aux aménagements de l'avenue Léon Berthier qui gênent la visibilité des automobilistes des routes de Boussay et de Lureuil, et à l'orientation de l'avenue du 11 novembre par rapport à la rue du 8 mai 1945. Les automobilistes doivent laisser passer des véhicules qui viennent de derrière et de devant eux. La visibilité des automobilistes des routes de Lureuil et Boussay est correcte sur l'avenue du 11 novembre et la rue du 8 mai 1945, mais réduite sur l'avenue Léon Berthier. Les parkings aménagés en épis, les arbres taillés en têtard, les pots de fleurs, et les panneaux signalétiques encombrent le champ visuel. Les automobilistes doivent donc avancer sur l'intersection pour mieux voir.

Toutefois, aucun accident n'a été répertorié à ce jour.



VUE SUR L'INTERSECTION SUR LA RD 725



APERÇU DU MANQUE DE VISIBILITE DEPUIS LA ROUTE DE LUREUIL

## 8.2. LE STATIONNEMENT

Un recensement des emplacements de stationnement dans la ville a été réalisé par la municipalité. Plusieurs sites sont pourvus de places de parking :

- Place des Halles
- Place de l'Hôtel de Ville
- Parvis de la Poste
- Le long de la grande rue
- Le long de l'abbatiale

Ces places de stationnement couplées aux parkings des divers équipements répartis dans la ville permettent de satisfaire les besoins de stationnement.

Toutefois, on note une inadéquation entre les besoins en stationnement et la localisation des places dédiées. Etant donné la topographie et la densité du bâti dans la ville, il n'est pour le moment pas envisageable d'aménager de nouvelles aires de stationnement.

## 8.3. L'ACCESSIBILITE DES EQUIPEMENTS, SERVICES ET COMMERCES

Les commerces et services sont concentrés dans les rues situées entre la Place des Halles et la Place de l'Abbaye. Cette partie du bourg présente une topographie très marquée qui engendre des difficultés de déplacements pour les personnes les moins mobiles. La majorité des bâtiments (commerces et équipements) ne sont pas aujourd'hui accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite en raison de leur entrée qui comporte une ou plusieurs marches.



## 9. LE PATRIMOINE BATI

### 9.1. LES BATIMENTS PROTEGES

#### 9.1.1. L'EGLISE ABBATIALE BENEDICTINE SAINT-PIERRE

Elle est classée au titre des Monuments Historiques depuis 1840.  
L'ancienne abbaye bénédictine a été fondée au XI<sup>ème</sup> siècle par Effroy, seigneur de Preuilly et de la Roche-Posay, et l'abbatiale construite au XII<sup>ème</sup> siècle.  
La chapelle latérale de Saint Mélaïne fût détruite lors de l'effondrement de la flèche romane en 1867. Le clocher rebâti fût couvert de tuiles vernissées (dans un style proche des toitures des hospices de Beaune) qui sont aujourd'hui caractéristiques de l'abbaye.  
Elle fût remaniée à plusieurs reprises, notamment au XV<sup>ème</sup>, et restaurée au XIX<sup>ème</sup> siècles.

#### 9.1.2. L'HOTEL DE LA RAILLIERE

Ce château a été construit au XVII<sup>ème</sup> siècle sur le modèle des Tuileries.  
Offert à la ville en 1854, il a été transformé en hospice pour personnes âgées et handicapées.  
Il est inscrit au titre des Monuments Historiques depuis 1942.  
Aujourd'hui, propriété privée, l'hôtel de la Rallière fait l'objet d'une campagne de travaux de restauration importante.

#### 9.1.3. LA CHAPELLE DE TOUS LES SAINTS

La chapelle de l'ancien cimetière était vouée à la démolition avant la découverte sur ses murs d'une « danse macabre », qui lui valut d'être inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques en 1953.  
La chapelle a été construite à la fin du XV<sup>ème</sup> siècle, les peintures sont datées de la même époque.  
La construction présente un plan rectangulaire, la toiture à deux pans a été réalisée en tuiles plates et est surmontée d'un petit campanile charpenté.

Les peintures à l'origine du classement se composent de plusieurs panneaux et présentent plusieurs scènes peintes en noir et ocre. Les « danses macabres » sont rares, on en dénombre une douzaine en France.



L'ABBATIALE SAINT-PIERRE



LA CHAPELLE DE TOUS LES SAINTS



L'HOTEL DE LA RAILLIERE

### 9.1.4. LA POTERNE DU CHATEAU DU LION

La façade et les toitures de l'ancienne poterne ont été inscrites à l'inventaire des Monuments Historiques en 1971.

A la suite des guerres féodales, les barons de Preuilly s'installent à Azay-le-Ferron, et délaissent le château dont il ne reste que la poterne. Celle-ci a été offerte à la Société d'Archéologie de Preuilly qui en a fait un musée.

### 9.1.5. L'EGLISE NOTRE-DAME-DES-ECHELLES

Le bâtiment a été inscrit en 1987 à l'inventaire des Monuments Historiques.

Son nom est lié à sa position à mi-hauteur du coteau qui nécessitait d'emprunter un escalier en pierre.

L'église Sainte-Marie-des-Echelles, ou Notre-Dame, a été fondée par Eschivard II à son retour d'un pèlerinage à Jérusalem en 1217. Il ne reste que quelques éléments de la bâtisse originelle. Chacune des utilisations qui se sont succédées ont provoqué des modifications, visibles sur la façade.

Aujourd'hui, il faut accéder au petit chemin qui passe derrière les constructions de la rue Notre-Dame pour voir la cour, le chevet plat et les restes de l'ancien clocher.

### 9.1.6. LE 8 PLACE DE L'ABBAYE

La façade et les toitures ont été inscrites aux Monuments Historiques en 1944. Cette bâtisse est également appelée Hôtel Mestivier des Minières, ou Maison de la Motte, du nom de ses propriétaires successifs.

Elle fût construite au début du XVIII<sup>ème</sup> siècle, face à l'abbatiale, à l'emplacement de l'ancien cimetière de l'abbaye.

La façade a été construite en pierres de taille de tuffeau, d'appareil régulier. Elle se compose de deux niveaux et de combles. Les 5 fenêtres et la porte d'entrée du rez-de-chaussée sont surmontées au premier étage de 6 portes fenêtres. Sa décoration est simple, seuls deux bandeaux en saillie séparent les niveaux et agrémentent la façade.

La toiture couverte de tuiles présente 4 pans, et deux girouettes sont placées aux extrémités du faîtage.



LE CHATEAU DU LION ET SA POTERNE



LA FAÇADE SUR RUE DU 8 PLACE DE L'ABBAYE

## ANALYSE DES ESPACES URBANISES

### 9.1.7. LE CHATEAU DE FONTBAUDRY

Le château de Fontbaudry est un logis XIX<sup>ème</sup> construit sur les fondations d'un premier manoir du Moyen-âge. Au XVIII<sup>ème</sup> siècle, du manoir et de la demeure Renaissance il ne reste que deux niveaux de cave voutés et une aile des communs.

Le logis actuel présente un plan quadrangulaire et a été bâti à partir de pierres locales issues de la carrière de la Picardie.

La reconstruction complète a été effectuée par l'architecte local, Créchet.

La façade est ornementée de 4 pilastres cannelés surmontés d'un fronton quadrangulaire, et présente des ouvertures symétriques.

La façade et les toitures ont été inscrites à l'inventaire des Monuments Historiques en 1963.

Le bâtiment, propriété privée, est aujourd'hui entouré d'un parc boisé et isolé des regards.

### 9.1.8. LA CHAPELLE SAINT-MELAINE

Construite dans l'enceinte du Château du Lion au XII<sup>ème</sup> siècle, elle fût dévastée en 1562 (guerres protestantes). Elle fût fermée et vendue pendant la Révolution, et est tombée en ruine (ses chapiteaux romans ont été vendus au musée de Cleveland).

Elle a été provisoirement couverte en attente de pouvoir être restaurée.

Depuis 1927, la chapelle est inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques.

### 9.1.9. L'ANCIEN HOTEL DE VILLE

L'histoire de cette bâtisse de la rue Saint-Pierre est liée à celle du protestantisme à Preuilley. Au fil des siècles et des événements politiques elle changea de destination. Jusqu'à ce qu'en 1830, la municipalité loue une salle de délibération dans celle-ci avant de s'installer dans l'actuel hôtel de ville.

On note aujourd'hui le caractère de la façade de la rue Saint-Pierre avec les deux tourelles à encorbellement à chaque extrémité, et les nombreuses ouvertures discrètement moulurées.

Cette façade est inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques depuis 1929.

### 9.1.10. LE MANOIR DU POUËT

Les façades et toitures de cet ensemble bâti ont été inscrites à l'inventaire des Monuments Historiques en 1984.

Le Pouët est une vieille demeure du XV<sup>ème</sup> siècle, ancien fief de la Baronnie de Preuilley.

Les différents corps de bâtiments forment une cour intérieure.

Les principales ouvertures ont conservé leurs croisées à meneaux. La haute toiture couverte de tuiles plates est aisément identifiable dans le paysage.



### 9.2. LES BATIMENTS D'INTERET

Au XIX<sup>ème</sup> siècle, Preuilly-sur-Claise était une ville commerçante et florissante, d'une population supérieure à 2 000 habitants.

La ville, déjà riche de son patrimoine bâti (monuments religieux et administratifs, hôtels particuliers), s'est dotée de nouvelles constructions de la place de l'Abbaye jusqu'à la place des Halles. Ainsi le cœur de la ville est composé de particuliers sur 2 étages, aux façades de style classique, souvent construites par l'architecte Créchet.

Pierre Créchet était l'architecte local, et son fils Alcide a pris la suite.

On leur doit plusieurs bâtiments de type néoclassique dans la région, notamment l'hôtel Fumey, la demeure de Fontbaudry, le logis de la Berjaudière et les immeubles de la rue de l'Horloge. Leurs créations ont en commun leur décor néoclassique chargé, de qualité.

#### 9.2.1. LE CHATEAU DU LION

Le château a été construit au début du XX<sup>ème</sup> siècle sur les vestiges d'un monument d'origine féodale. Ce dernier avait été construit à partir de 930 et fût à plusieurs reprises détruit et reconstruit.

Le château est une construction d'inspiration néogothique achevée en 1905. Il est entouré des ruines des constructions qui se sont succédées sur le site.

#### 9.2.2. LA BERJAUDIÈRE

La demeure de la Berjaudière est entourée d'un parc boisé. Le logis est construit en trois étapes au cours du XIX<sup>ème</sup> siècle : le corps du logis (1825), puis les deux ailes (1858). Son architecture est sobre et soignée.

En arrière du logis se trouvent les bâtiments d'exploitation : écurie, grange, habitation ancienne, pigeonnier, étable...

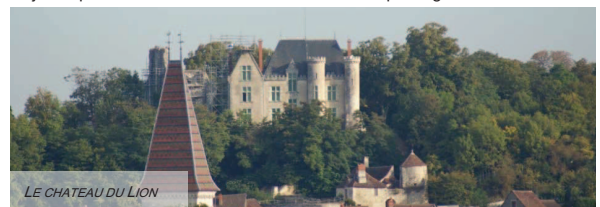
On note également la présence d'un four à pain, un puits, et une glacière.

#### 9.2.3. L'HOTEL FUMEY

Ce bâtiment porte le nom de ses premiers propriétaires. Il fût construit à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle par l'architecte Créchet. Il en porte les marques comme d'autres bâtiments tels que Fontbaudry : les pilastres, les chapiteaux, les fenêtres à fronton...

En 1936, la municipalité s'installe dans cet hôtel, les précédents locaux étant devenus trop petits.

L'ancien jardin planté devant l'hôtel a été transformé en parking.



### 9.2.4. L'HOTEL D'HARAMBURE

C'est un élégant hôtel du XVIII<sup>ème</sup> siècle, situé dans la rue du Cygne. Il fût construit par la famille d'Harambure.

### 9.2.5. LE CHATEAU DE MALVOISINE

Le château de Malvoisine a été construit en 1909, par Maurice Cartier. L'architecture de la construction dénote des bâtisses plus anciennes de l'autre côté de la Claise. Les terres du plateau de Malvoisine étaient cultivées depuis le Moyen-âge, elles n'ont été construites que tardivement.

### 9.2.6. L'ANCIEN COUVENT BENEDICTIN

Ce bâtiment adossé à l'abbatiale est devenu presbytère. Cette construction, ancien monastère du XI<sup>ème</sup> et XII<sup>ème</sup> siècles, fût en partie détruite au XV<sup>ème</sup> siècle.

### 9.2.7. LE MOULIN DE L'ABBAYE

C'est un moulin à deux roues. L'une est visible, l'autre est dissimulée dans le bâtiment. Il a fonctionné jusqu'aux années 1960.

### 9.2.8. LE MOULIN DE CHANVRE

Il se situe en limite communale avec Boussay. Le moulin se trouve sur Preuilley-sur-Claise, et une autre construction abritant un four à pain est de l'autre coté de la voie communale 10 sur le territoire de la commune voisine.

Outre la maison d'habitation qui abrite le mécanisme du moulin, on aperçoit encore les différents éléments permettant de fouler le chanvre pour en extraire les fibres.

### 9.2.9. LA MAISON RENAISSANCE

Elle est accolée à l'église Notre-Dame. Elle présente une façade arrondie à l'angle des rues Notre-Dame et Saint-Mélaine.



### 9.3. L'ARCHITECTURE LOCALE

#### 9.3.1. DANS LA VILLE

L'architecture des maisons du centre du bourg est généralement soignée : les façades sont alignées pour former un front bâti homogène. Elles sont construites en pierre de taille de tuffeau, et sont agrémentées de corniches. Dans les quartiers d'extension du bourg, les façades sont davantage construites en moellons enduits, et les pierres de taille sont utilisées pour les chaînages et les encadrements d'ouverture.

On note également l'emploi de la brique en décoration de façade pour les soubassements des ouvertures ou les chaînages.

Pour la couverture, quelques constructions se distinguent par la présence de tuiles vernissées et colorées. Plus généralement, sur les riches constructions du XIX<sup>ème</sup>, les toitures étaient réalisées en ardoise.

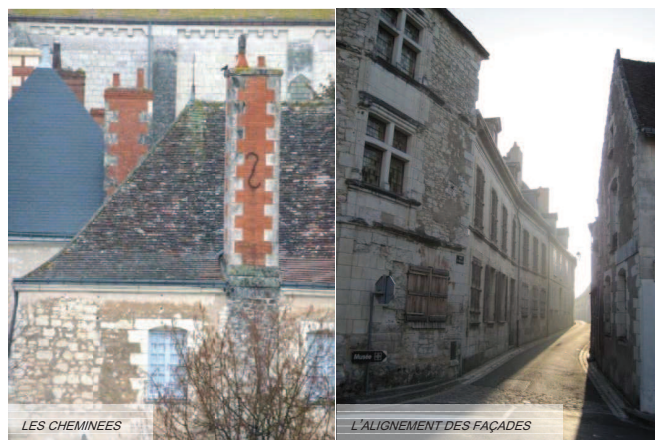
Les ouvertures dans les façades sont souvent asymétriques (jusqu'au XIX<sup>ème</sup> siècle), et leurs dimensions caractéristiques : plus hautes que larges. Elles sont souvent soulignées par des encadrements en pierre taillée ou en briques.

Les fenêtres de grenier ou de toit sont bien différentes des chiens assis qui provoquent une rupture dans le pan de toit. On trouve le plus souvent des lucarnes dite jacobine et capucine, et sur les constructions les plus riches des lucarnes à gâble.

Dans le cas des constructions du XIX<sup>ème</sup> siècle, ces lucarnes s'appuient sur une corniche qui vient décorer la partie haute de la façade.

Les cheminées sont massives et hautes. Elles ont été construites en pierres de taille ou en briques et sont le plus souvent peu ouvragées. Certaines possèdent des croix de chaînage en fer forgé, parfois même aux initiales de la famille qui a construit la maison.

On note également la présence fréquente de girouettes sur les faîtes. Celles-ci font référence à une occupation passée de la construction qu'elles ornent, à un métier d'antan, ou encore représentent des oiseaux.



## 9.3.2. SUR LES PLATEAUX AGRICOLES

L'habitat dispersé et peu visible. Les constructions sont groupées pour former une cour largement ouverte de forme carré ou rectangulaire. Les murs sont le plus souvent en moellons enduits et les toitures sont couvertes de tuiles plates brunes.

De part les tonalités de couleurs mates proches de celles des terres cultivées qui les entourent, et leur implantation, ces corps de ferme s'intègrent correctement dans le paysage. La topographie ondulante et les linéaires de haies permettent de dissimuler les constructions.

A noter la présence de constructions atypiques que sont les granges à bas-côtés. Ces bâtiments à usage agricole ont été construits au cours des XV<sup>ème</sup> et XVI<sup>ème</sup> siècles. Plusieurs ont été identifiés dans le sud de la Touraine, et notamment un sur le territoire communal, aux Chirons. La dendrochronologie permet de dater la construction de celle-ci au début du XVI<sup>ème</sup> siècle.

Cette grange présente une imposante charpente identifiable par la toiture à deux pans qui descend presque jusqu'au sol. Celle-ci est couverte en tuiles plates.

La grange présente un plan quadrangulaire, divisé en 3 nefs (d'où l'appellation de grange à nefs), une partie centrale et 2 autres latérales, appelées les bas-côtés.

Construites en quartier de tuffeau ou en moellons, ces granges étaient utilisées pour stocker du matériel agricole, des sacs de grains et du foin. Cette vocation agricole est à l'origine des transformations opérées sur les bâtis, le plus souvent l'agrandissement des portes charretières pour pouvoir faire entrer les nouveaux matériels motorisés plus volumineux.

Ces constructions présentent un réel intérêt architectural et patrimonial. Et face à l'entretien onéreux qu'elles nécessitent, et à leur manque de fonctionnalité dans l'agriculture d'aujourd'hui, leur devenir est incertain.

On recense également quelques exemples de granges caractéristiques des régions agricoles céréalières.



EXEMPLE DE GRANGE A BAS-COTES



ORGANISATION DES BATIMENT FORMANT UNE COUR CENTRALE



EXEMPLE DE GRANGE A BAS COTES A RENOVER

### 9.4. LES ELEMENTS DE PETIT PATRIMOINE

Les éléments de petit patrimoine ne sont pas tous visibles. La plupart sont situés dans des cours privées, ou en arrière des constructions.

Les inventaires réalisés démontrent une concentration dans la ville (rues anciennes) et une dispersion relative dans les corps de ferme sur les plateaux nord et sud.

Un inventaire des éléments remarquables du paysage au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme a été réalisé et est joint en annexes du présent PLU.

#### 9.4.1. LES PUIITS A MARGELLE

Les puits, s'ils étaient auparavant indispensables à la vie éloignée des cours d'eau, sont aujourd'hui devenus rares. Les rares persistants sur le territoire sont des éléments d'ornement de jardin.

Au milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle, on en comptait plus de 10 dans la ville de Preuilly, et sans doute autant dans les fermes isolées sur les plateaux.

Au début du XX<sup>ème</sup> siècle, ils ont été remplacés par les pompes à levier.

#### 9.4.2. LES POMPES A LEVIER, OU A BRAS

La première pompe fut installée en 1841 sur la Place des Halles à la place d'un puits existant. A la suite de celle-ci, entre les années 1840 et 1860, de nombreuses autres furent installées dans la ville au gré des demandes formulées par les habitants (exemples rue du Puits Berthet, rue des Boucheries...).

#### 9.4.3. LES FOURS

Hormis le four situé aux Chirons, peu sont visibles sur le territoire. Soit ce sont des fours intérieurs à la construction, soit, ils sont dans une cour et ne sont pas visibles depuis l'espace public.

### 9.4.4. LE LAVOIR CHAUMONT-PATIN

Le lavoir se situe dans le bas de la place du Champs de Foire. En l'absence d'utilisation, il a été décidé de le valoriser et il a été transformé en buvette avec un local pour le club de pétanque qui joue sur la place.

DIFFERENTS MODELES DE POMPES A LEVIER, DE PUIITS ET DE FOUR



### 9.4.5. LES LOGES DE VIGNE

Ces petites constructions étaient édifiées dans les vignes, souvent distantes des lieux d'habitation, afin d'abriter le vigneron, son cheval et le matériel pendant les périodes de travail de la vigne.

La plupart d'entre elles date de la deuxième moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle ou du début du XX<sup>ème</sup>. A la suite de la crise du phylloxéra, les plants greffés replantés demandaient davantage d'attention que les cépages précédemment connus, et donc des interventions plus régulières et plus longues de la part des viticulteurs.

La disparition progressive des parcelles de vigne au profit de la culture céréalière rend aujourd'hui ces constructions atypiques dans le paysage.

Elles présentent souvent un intérêt architectural certain. Leur plan est le plus souvent rectangulaire, elles se composent d'une pièce unique avec un grenier au-dessus. Elles ont été construites en quartier de tuffeau ou en moellons, couvertes de tuiles ou d'ardoises.

Mais elles ont progressivement perdu leur rôle et sont aujourd'hui abandonnées. Certaines sont en état de ruine, d'autres ont été restaurées et valorisées, telle que celle située à l'entrée de la zone du Rond (restauration effectuée par la mairie).

### 9.4.6. LES CROIX ET ORATOIRES

Aucun oratoire n'a été observé sur le territoire. Une croix est toujours présente au sud de la ville : la Croix Saint-Marc.

Elle a été installée à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, proche de l'emplacement initial de la chapelle du même nom, qui a été détruite.

### 9.4.7. LA GLACIERE DE LA BERJAUDIÈRE

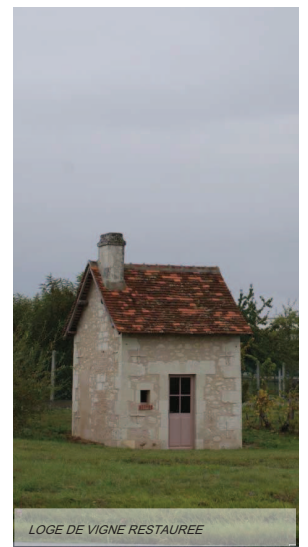
Dans le parc boisé de la Berjaudière se trouve une glacière. Cet élément creusé dans le tuffeau et maçonné permettait de préserver les blocs de glace formés en hiver jusqu'à l'été. C'est un élément rare dans la région, qu'on observe généralement dans les constructions riches du XIX<sup>ème</sup> siècle.



LOGE DE VIGNE SITUÉE AU PAIN-BENI



LA CROIX DE SAINT-MARC



LOGE DE VIGNE RESTAURÉE

### 9.5. LES SITES ARCHEOLOGIQUES

La vallée de la Claise présente un riche patrimoine préhistorique.

En effet, elle fût occupée dès le Paléolithique, ce qui s'explique par la disponibilité de ressources en silex importantes.

La Société d'Étude et de Recherches Archéologiques sur le Paléolithique de la Vallée de la Claise (SERAP Val de Claise) permet de soutenir et d'encadrer des travaux de recherche destinés à l'exploitation et la diffusion des données sur le Paléolithique de la vallée de la Claise. Son siège social se situe aux Chirons, et elle se compose d'une équipe internationale d'archéologues amateurs et professionnels.

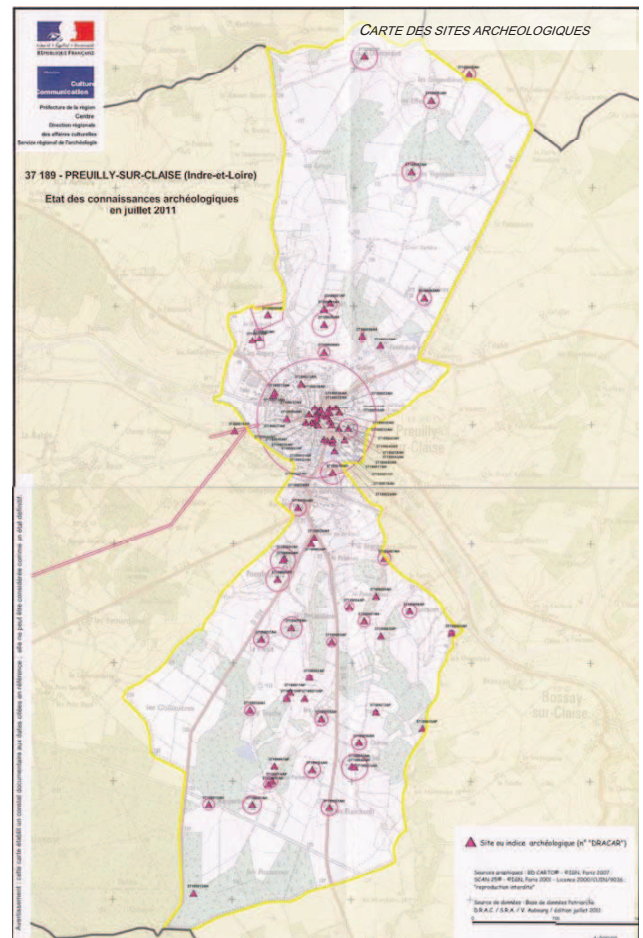
Sur le territoire communal, un site précis fait l'objet de recherches et de fouilles : La Picardie.

Des fouilles effectuées depuis 1998 sur ce site ont permis la mise à jour de concentrations de vestiges lithiques de la culture gravettienne.

Des grandes lames, des outils et des burins du Raysse ont été taillés sur le site. Les "burins" du Raysse servaient de nucléus pour la production de lamelles destinées à devenir des armatures d'un nouveau type : les lamelles de La Picardie.

Au lieu-dit La Touche, d'autres gisements paléolithiques ont été dévoilés.

Au total, 86 sites archéologiques ont été recensés sur le territoire, sans présumer de l'existence d'autres sites non-découverts à ce jour.



## **D. ANALYSE STRUCTURELLE**

## 1. LE PARC DE LOGEMENTS

### 1.1. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (AVRIL 2007)

Le Programme Local de l'Habitat a été établi par les communes membres de la Communauté de Communes de la Touraine du Sud pour la période 2007-2013.

Le constat réalisé relève que la population de la Communauté de Communes est en baisse contrairement à la population départementale qui augmente. Ce déclin démographique est lié au solde naturel défavorable à 75 % et au solde migratoire pour 25 % (entre 1990 et 1999).

Le nombre d'emplois sur le territoire est également en baisse (-13,4 % entre 1990 et 1999). On constate une nette baisse des emplois industriels (fermeture de gros employeurs, tels que Saint-Gobain à Descartes), et la disparition progressive des services de proximité.

Il paraît difficile de retenir les actifs sur le territoire. Sa vocation résidentielle est alors renforcée au détriment de sa vocation économique.

On observe de nombreux échanges d'actifs entre le territoire de la communauté de communes et le département voisin de la Vienne (pôle d'emplois de Châtellerauld), ainsi qu'avec les territoires du sud du département d'Indre et Loire.

Le potentiel de développement résidentiel est en partie lié à l'arrivée des nouveaux actifs issus des pôles d'emplois proches du territoire (Loches et Châtellerauld, Descartes).

Etant donné le niveau de revenus moyen des ménages de la Communauté de Communes par rapport aux revenus moyens des ménages du reste du département, le PLH encourage au développement de l'accession sociale et d'un parc locatif bon marché. Entre 1999 et 2006, le taux chômage était en baisse (plus marquée qu'à l'échelle du département). Ceci s'explique davantage par la baisse de la population, plutôt que par la création de nouveaux emplois, étant donné les fermetures d'entreprises.

Près de 3,5 % de la population étaient bénéficiaires du RMI. Une part importante de personnes est isolée (43 % en 2006). La location est le mode d'habitat majoritaire (54 %) et beaucoup rencontrent des difficultés pour se loger.

Afin de répondre aux problèmes qu'ont ces ménages à trouver un logement, le PLH préconise le développement d'une offre de logements adaptés à ces situations particulières, évitant ainsi le développement d'une offre locative privée dégradée.

Le rythme de la construction neuve est accéléré (en moyenne 40 logements par an entre 1999 et 2005).

La demande de foncier est de plus en plus importante sur le territoire. Ceci s'explique par la différence de coût entre un terrain à bâtir et une construction ancienne. Les nouveaux arrivants préfèrent donc souvent faire construire plutôt que d'investir dans une construction existante.

Néanmoins, la pression foncière reste relativement modérée en comparaison à d'autres territoires plus proches de l'agglomération tourangelle.

Les constructions destinées à l'accession se développent donc, et ce aux dépens de l'offre locative provoquant une tension du marché locatif local.

Le territoire de la Communauté de communes recense un nombre important de résidences secondaires (14,6 % en 1999), nettement plus élevé que celui observé dans le reste du département.

La stagnation du nombre de résidences secondaires contribue à l'augmentation des prix dans le parc ancien.

En revanche, on constate une nette réduction de la vacance, liée aux interventions publiques sur le parc existant (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de 1996 à 1998).

Le taux de vacance reste élevé en comparaison des données recensées sur le territoire départemental. Les logements vacants se concentrent dans les centre-bourgs.

Le niveau de confort est en nette amélioration. Toutefois, le niveau d'inconfort sur le territoire de la Communauté de communes est toujours supérieur à celui observé sur le reste du département. En 1999, 8,2 % des résidences principales sont considérées comme inconfortables. Il est donc nécessaire de prévoir des OPAH ou PIG (Programme d'Intérêt Général) visant à résorber ces situations.

De 1990 à 2005, le nombre de propriétaires occupants était en augmentation progressive. Cette évolution a récemment ralenti avec la remontée des taux d'emprunt et

la hausse des prix de l'immobilier, créant un contexte moins favorable à l'accession. Cette situation est également défavorable pour le marché locatif.

Etant donné les difficultés pour accéder à la propriété, les ménages vont rester plus longtemps locataires, provoquant ainsi une tension du marché.

Le parc locatif privé a connu un développement récent contrairement au parc locatif public.

Les logements de petite taille et les logements collectifs du parc locatif public ont des difficultés à trouver des occupants. On remarque une inadéquation entre la taille des logements et la demande des ménages.

La répartition du parc locatif public est inégale sur le territoire de la Communauté de communes (moyenne 7,8 % de logements HLM). 49 logements sociaux sont recensés à Yzeures-sur-Creuse, Preuilley-sur-Claise en compte 80 (pour une population totale quasiment égale). Cinq communes de la Communauté de Communes trouvent qu'elles ne disposent pas de suffisamment de logements HLM sur leur territoire : La-Celle-Saint-Avant, Abilly, Boussay, Yzeures-sur-Creuse et Tournon-Saint-Pierre.

Localement, le parc locatif communal permet de pallier ce manque.

Ainsi, l'objectif du PLH est de permettre l'accession au logement des ménages aux revenus modestes, et favoriser leur maintien dans ce logement (adaptation du parc).

Les prix du foncier restent abordables (prix compris entre 13 et 22 euros le m<sup>2</sup>) malgré l'augmentation récente des prix dans certaines communes (jusqu'à 60 euros du m<sup>2</sup>).

Il n'y a pas de pression foncière très importante et les disponibilités sont suffisantes à l'échelle de la Communauté de communes.

Le PLH s'appuie sur un scénario de développement qui préconise de :

- **Agir sur l'évolution démographique, en favorisant l'arrivée des préretraités et jeunes retraités sur le territoire, et en contrepartie, favoriser le maintien des jeunes actifs.**
- Agir sur le parc existant, en œuvrant à la réduction de la vacance, en favorisant le développement des résidences secondaires, et en créant une nouvelle offre par des opérations de renouvellement urbain.
- **Agir sur la construction neuve, en proposant une offre de logements neufs en réponse aux besoins non satisfaits par le parc existant.**

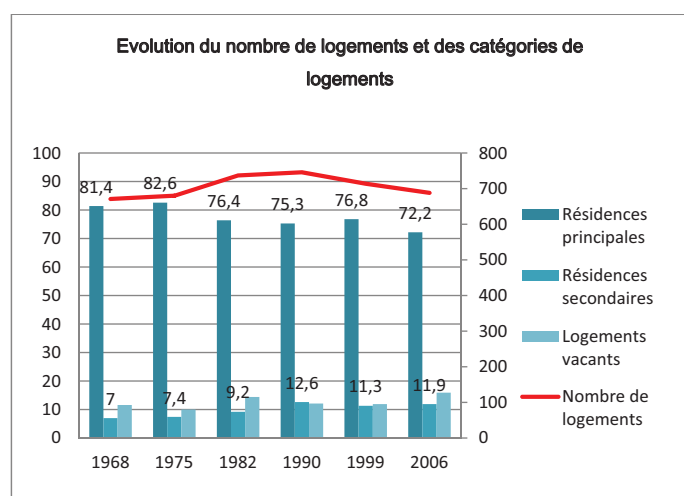
A l'échelle du territoire intercommunal, le PLH vise la mise en place de 8 actions :

1. Mise en œuvre d'une OPAH Revitalisation rurale
2. Politique foncière
3. Renouvellement et recyclage du parc ancien
4. Développement durable
5. Faciliter les parcours résidentiels des ménages
6. Adaptation du logement au vieillissement et handicap
7. Compléter l'offre dédiée aux besoins spécifiques
8. Dispositif de suivi du PLH

Les objectifs du PLH pour la commune de Preuilley-sur-Claise sont fixés à la construction de 75 logements, suivant la répartition suivante :

- Accession pavillonnaire : 50 ;
- Promotion non-aidée : 20 ;
- Locatif aide publique : 5.

## 1.2. L'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS



D'une manière générale, on observe une légère augmentation du nombre global de logements entre les années 1970 et les années 2000 (671 en 1968, 688 en 2006, soit, 17 logements supplémentaires).

On remarque que la part des résidences principales diminue (-9,2 points), alors que les parts des résidences secondaires et des logements vacants augmentent (+4,9 et +4,3 points).

Les données du recensement intermédiaire de 2008 présentent des résultats similaires à ceux-ci et confirment l'augmentation du nombre de logements (700 logements en 2008) et la répartition des occupations.

## 1.3. LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

### 1.3.1. LES MODES D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Sur la période 1968-2006, la part des résidences principales n'a cessé de diminuer, jusqu'à ce qu'elles représentent 71,1 % du parc en 2008.

La part des résidences secondaires a quant à elle augmenté : +13,7% du parc en 2008.

La part des logements vacants a également augmenté : +15,2 % en 2008.

L'augmentation de la part des résidences secondaires est liée au fait que les familles conservent un bien immobilier, souvent hérité, sur le territoire de Preuilley pour les vacances, les week-end et la période de retraite, ou encore à la part relativement importante de propriétaires étrangers dans le sud de la Touraine.

L'augmentation de la part des logements vacants quant à elle, s'explique en partie par l'ancienneté du bâti dans le centre de la ville et son inadéquation avec les attentes des nouveaux résidents de la communes (absence de stationnement et de jardin, maison de plain-pied...).

En 2006, la part de propriétaires occupants est plus importante que celle des locataires - 75 % des résidents principaux sont propriétaires contre 25 % de locataires.

### 1.3.2. LA COMPOSITION DU PARC

La maison est le mode d'habitat majoritaire à Preuilley-sur-Claise. En 2006, sur 688 résidences principales, 618 sont des maisons (90%) et seulement 68 sont des appartements (10 %).

Les résidences principales se caractérisent par un nombre de pièces important. Elles possèdent en moyenne 4,1 pièces, les logements de 5 pièces et plus étant les plus représentés.

On note une distinction entre les maisons et les appartements. Le nombre de pièces moyen pour une maison est de 4,3, alors qu'il est de 2,8 pour les appartements. De manière générale, les maisons sont donc plus spacieuses que les appartements.

### 1.3.3. L'HABITAT SOCIAL

On compte 80 logements sociaux sur le territoire, maisons et appartements confondus, soit 16 % du parc.

La commune de Preuilley est donc correctement équipée en nombre de logements sociaux, et fait partie des communes les mieux dotées de la Communauté de communes.

### 1.3.4. LES LOGEMENTS VACANTS

La part de logements vacants est plus importante sur le territoire de la Communauté de communes de la Touraine du Sud que sur d'autres territoires de référence.

Pourtant, une baisse de la vacance avait été observée dans les années 1980.

A l'échelle du territoire communal, la part de logements vacants dans le parc bâti reste importante malgré les interventions publiques sur le parc existant (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en 1996-1998).

Les données INSEE ont été reprises par l'équipe municipale qui a réalisé une étude de terrain de la vacance sur le territoire.

Il ressort de cette étude, qu'en 2011, la commune comptait une quarantaine de logements vacants, dont 12 insalubres, et non pas 110 (données INSEE 2004).

Les logements vacants sont pour la majorité situés dans le cœur de la ville. Ce sont, pour la plupart, des maisons individuelles accolées les unes aux autres, qui forment les rues tortueuses de Preuilley.

Elles ont été abandonnées au fur et à mesure de la baisse du nombre d'habitants.

Aujourd'hui, ces logements sont pour partie en vente.

Ces logements sont d'une grande valeur par leur histoire, leur architecture et par le patrimoine qu'ils représentent. Mais ils ne satisfont pas les nouvelles exigences des acquéreurs.

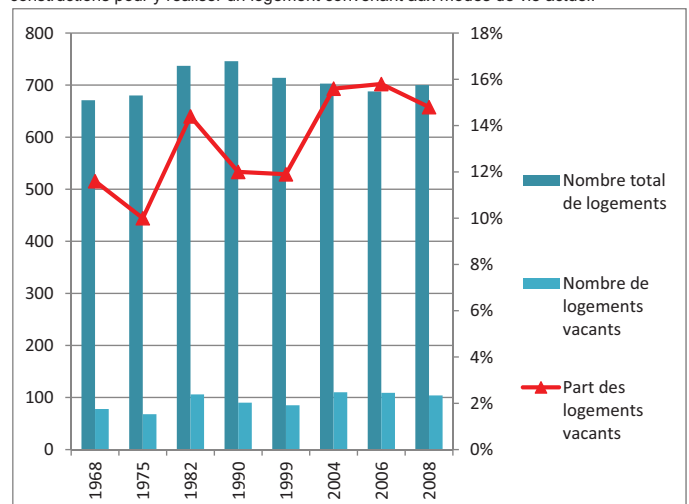
Souvent inoccupés depuis plusieurs dizaines d'années, ces logements sont de par leur apparence peu attractifs. De plus, leurs caractéristiques (courte façade, construction sur 3 niveaux, absence de jardin, absence de stationnement ou de garage, contraintes liées

à la proximité de bâtiments classés ou inscrits au titre des Monuments historiques...) n'intéressent que très peu d'accédants à la propriété.

Deux OPAH ont été menées sur le territoire communal. Une troisième campagne est prévue pour 2012 (cf. page suivante). Une valorisation visuelle des bâtiments dans le centre de la ville de Preuilley-sur-Claise participerait à l'attractivité de ces logements particuliers, telle qu'une opération façade.

On observe récemment un regain d'intérêt pour ces logements. Leurs prix attractifs et la conjoncture du marché immobilier et foncier expliquent la reprise de logements vacants.

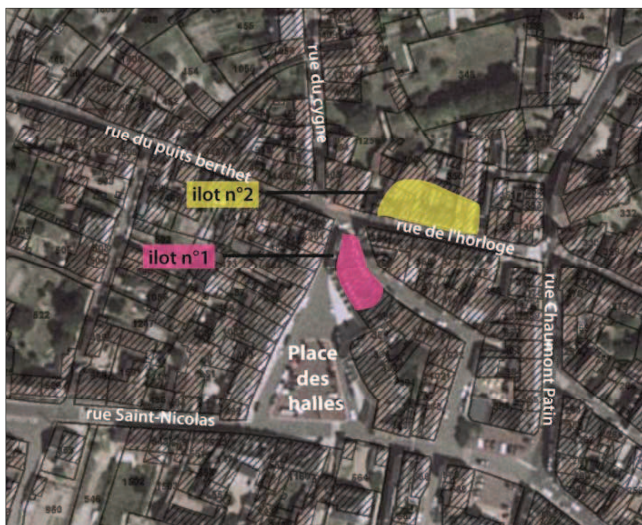
Plusieurs logements ont ainsi été achetés et réhabilités. Parfois, il a fallu acquérir deux constructions pour y réaliser un logement convenant aux modes de vie actuel.



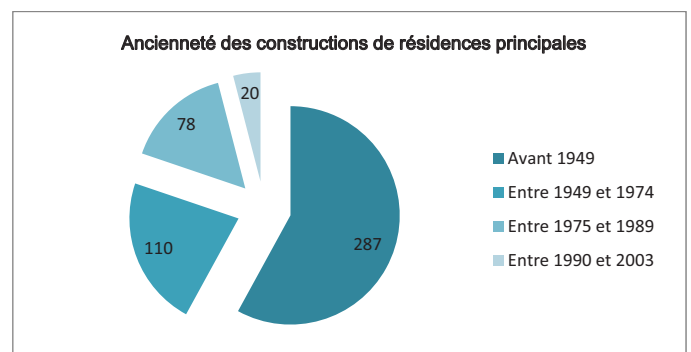
Une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Revitalisation Rurale (OPAH-RR) est programmée pour 2012, et 2 îlots du centre ancien de Preully ont été identifiés.

Le premier (en rose sur le schéma) est situé dans la partie haute de la place des Halles et comprend 5 maisons. Cet îlot serait destiné à la réalisation d'une opération d'agrandissement des logements.

Le second se trouve rue de l'Horloge (en jaune sur le schéma). Cette rue était constituée de commerces, transformés par la suite en logements. Autre particularité de la rue, dans leur majorité, les façades ont été réalisées par l'architecte local, M. Créchet. L'intervention sur cet îlot visera la réappropriation des logements pour la plupart aujourd'hui vacants ou occupés par intermittence.



1.4. L'ANCIENNETE DU PARC



Le parc de logements est relativement ancien, 58 % des résidences principales ont été construites avant 1949.

On remarque un pic de constructions entre 1975 et 1989, avec en moyenne 6 maisons construites par an. Celles-ci correspondent essentiellement aux extensions pavillonnaires de la ville.

1.5. LE BILAN

Ces données datent du dernier recensement officiel de 2006. Jusqu'en 2011, la situation a évolué. Le nombre de constructions nouvelles a augmenté et les restaurations de bâtisses anciennes ont repris.

Les informations précédemment analysées présentent un parc bâti vieillissant, un nombre de logements qui augmente en raison d'un accroissement du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, et des logements de taille importante. Ce parc de logements ne correspond pas aux attentes des accédants actuels sur le territoire.

Les logements vacants disponibles, habitables sont pour la majorité d'entre eux, anciens, et situés dans le centre de la ville.

Ils ont été construits selon une trame bâtie dense de centre-ville ancien, en mitoyenneté avec les constructions voisines, sur une assiette foncière réduite, sur plusieurs étages. Ils n'offrent souvent pas de jardin, ni de garage, et les possibilités de stationnement sont réduites. Ils sont également situés dans les périmètres de protection des bâtisses classées au titre des Monuments Historiques, qui impliquent des contraintes architecturales.

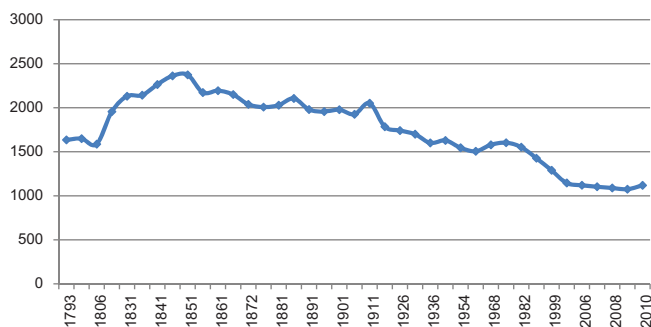
Ces logements représentent une part incompressible de la vacance, étant donné le manque d'attrait qu'ils suggèrent aux futurs habitants de Preuilly. Ces derniers préfèrent donc construire de nouvelles habitations. Or jusqu'ici peu de terrains étaient rendus disponibles. La nouvelle municipalité a offert davantage de disponibilités foncières et la dynamique d'évolution du parc de logements est en cours d'inversion.

Années	Constructions neuves	Restaurations
2006	6	1
2007	2	1
2008	0	0
2009	3	0
2010	2	0
2011	1	0

On note également la reprise récente de plusieurs logements vacants dont 3 dans la rue du Puits Berthet dans le centre ancien. Ces initiatives sont à valoriser et à encourager. Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Revitalisation Rurale (OPAH-RR) est également programmée. Cette intervention est menée dans le cadre du PLH par la Communauté de communes et la commune.

## 1.6. L'ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

## 1.6.1. L'EVOLUTION DE LA POPULATION

Evolution de la population communale depuis le XIX<sup>ème</sup> siècle

Depuis la deuxième partie du XIX<sup>ème</sup> siècle, la population de Preuilley-sur-Claise est en baisse. La commune comptait 2 374 habitants en 1851, contre 1 075 en 2009.

Le constat est similaire à l'échelle du canton.

Ce déclin démographique est lié au solde naturel défavorable à 75 % et au solde migratoire pour 25 % (entre 1990 et 1999).

L'analyse effectuée au titre du Programme Local de l'Habitat explique ce constat par la baisse du nombre d'emplois sur le territoire (-13,4 % entre 1990 et 1999) liée à la fermeture de gros employeurs et la disparition progressive des services de proximité.

Les actifs quittent le territoire, ce qui renforce la vocation résidentielle de celui-ci au détriment de sa vocation économique.

La baisse du nombre d'habitants est donc un phénomène observé à une plus large échelle que celle de la commune, et dépend donc autant de facteurs supra communaux que d'évènements locaux (fermetures d'entreprises, déprise agricole...).

Le constat à l'échelle communale est similaire.

Auparavant, cité commerçante du sud Touraine, Preuilley-sur-Claise a perdu de son attractivité tant démographique qu'économique.

L'entreprise Denner, employeur principal sur la commune a stoppé son activité au milieu du XX<sup>ème</sup> siècle, supprimant ainsi près de 250 emplois.

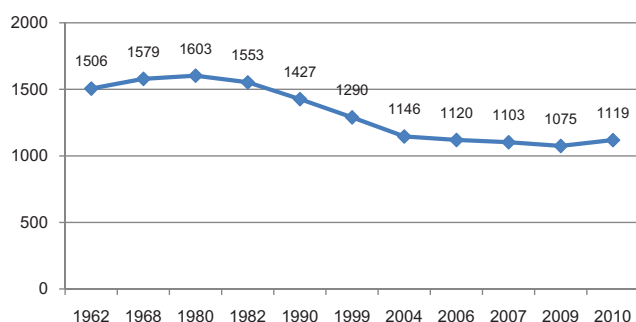
Jusqu'en 2008, très peu de foncier était disponible à la construction, empêchant l'installation de nouveaux habitants sur le territoire. La nouvelle équipe municipale a œuvré pour permettre la construction de nouvelles habitations sur le territoire communal.

Et donc depuis cette date, on observe un léger regain démographique.

Communes du canton	1999	2008	Evolution
Bossay-sur-Claise	787	827	+ 5,1 %
Boussay	268	245	- 8,6 %
Chambon	289	298	+ 3,1 %
Charnizay	523	483	- 7,6 %
Chaumussay	262	256	- 2,3 %
<b>Preuilley-sur-Claise</b>	<b>1293</b>	<b>1089</b>	<b>- 15,7 %</b>
Tourmon-Saint-Pierre	514	508	- 1,2 %
Yzeures-sur-Creuse	1476	1466	- 0,7 %
TOTAL	5412	5172	- 4,4 %

Données INSEE, 2011

Evolution de la population communale



Données INSEE et recensement intermédiaire, 2010

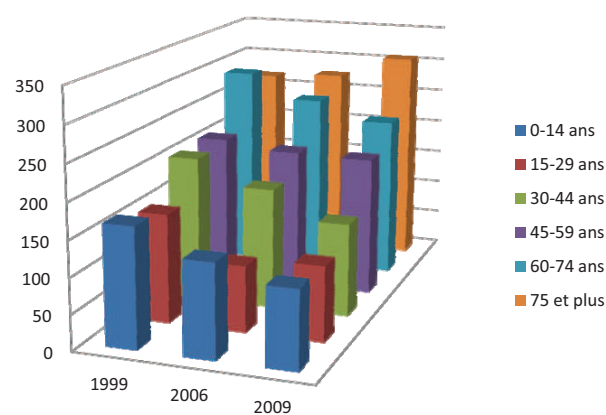
Malgré la baisse globale du nombre d'habitants, on note un léger regain démographique ces dernières années. En effet, entre 2009 et 2010, la population communale a augmenté de près de 4%.

Cette augmentation est liée à l'installation sur le territoire de nouveaux habitants, permise par la constructibilité nouvelle de terrains.

Cette hausse certes minime et récente est le signe d'un nouveau dynamisme démographique que la commune souhaite soutenir et encourager.

## 1.6.2. L'EQUILIBRE DES TRANCHES D'AGE

Evolution de la répartition par tranches d'âge



Données INSEE, 2010

La répartition de la population par classe d'âge permet la mise en évidence du vieillissement de la population.

En effet, on note que les personnes âgées de plus de 60 ans représente une part majoritaire de la population communale (50% en 2009).

De plus, la part des individus âgés de plus de 75 ans tend à augmenter entre 1999 et 2009 (21% en 1999 et 28% en 2009), et la part des moins de 15 ans tend à diminuer (13% en 1999 et 10% en 2009).

La part importante des personnes âgées dans la population communale est en partie liée à la présence sur la commune d'une maison de retraite qui compte 123 lits et qui est occupée au maximum de sa capacité en permanence.

Aussi, si on soustrait les résidents de la maison de retraite de la population communale, les individus âgés de plus de 60 ans ne représentent plus que 43 % de la population totale.

Toutefois, on note une diminution globale de la part des jeunes dans la population communale. Ceux-ci quittent la commune au profit d'autres territoires.

Calcul de l'indice de jeunesse			
	0-19 ans	60 ans et + sans les résidents maison de retraite	Indice de jeunesse
1982	428	377	1,14
1990	300	433	0,69
1999	200	429	0,47
2008	165	440	0,37

Le calcul de l'évolution de l'indice de jeunesse de 1982 à 2008 reflète bien le phénomène de vieillissement de la population. Afin d'évaluer l'indice de jeunesse au plus juste, il a été choisi de soustraire les résidents de la maison de retraite de la population.

On note donc une évolution à la baisse de l'indice de jeunesse depuis 1982, ce qui résulte bien du vieillissement de la population communale.

Ce phénomène est également observé à l'échelle de la Communauté de communes : 1,07 en 1982 et 0,6 en 1999.

Le vieillissement de la population résulte d'une sédentarisation des individus. En effet, on observe à Preully-sur-Claise un attachement à la commune. Des ménages qui y possèdent une résidence secondaire ou un bien familial viennent s'y installer à leur retraite.

A contrario, l'installation de jeunes ménages était rendue difficile par l'absence de foncier disponible pour des constructions neuves et l'inadéquation du parc de logements vacants avec les attentes de ces ménages.

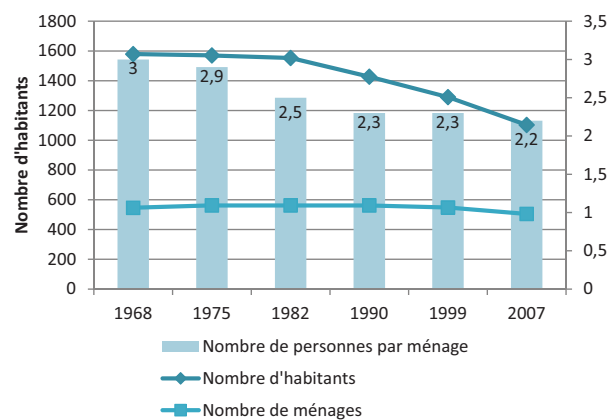
L'offre de logements devra donc être adaptée aux besoins de la population communale.

**Une part des futurs logements devront satisfaire les besoins des personnes âgées, un autre part devra permettre l'installation de nouveaux ménages.**

### 1.6.3. LA COMPOSITION DES MENAGES

La diminution du nombre d'habitants a entraîné une baisse du nombre de ménages. Toutefois, si la population totale a diminué de 30% en 40 ans, le nombre de ménages a lui baissé de seulement 8%. Ceci s'explique par le phénomène de desserrement familial et de multiplication des familles monoparentales. Depuis plusieurs décennies, on observe au niveau national une diminution du nombre de personnes par ménage. En 1968, les ménages de Preully-sur-Claise se composaient en moyenne de 3 personnes alors qu'en 2007 ils ne se composent plus que de 2,2 personnes.

**Evolution des ménages**



## **E. VIE LOCALE**

## 1. LA POPULATION ACTIVE

Le territoire communal représente un bassin d'emplois à l'échelle locale.

On dénombre 200 emplois salariés sur Preuilley.

A préciser que 62 % des habitants travaillent sur le territoire communal.

	1999	2004	2006
Population active	443	375	366
occupée	369	330	322
inoccupée	74	45	44
Taux de chômage	16.7%	12%	12%

La population active a diminué de 17 % entre 1999 et 2006, en raison du vieillissement de la population et du départ des jeunes du territoire communal. Cette évolution est liée à la baisse du nombre d'habitants, ainsi qu'à une baisse du nombre d'emplois offerts.

Suivant la même logique, le taux de chômage a baissé de 5 points durant cette même période.

La commune compte plusieurs employeurs importants dont la maison de retraite, la municipalité, des entreprises artisanales, et les nombreux commerces et services.

## 2. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Le développement économique est une des deux compétences obligatoires de la Communauté de Communes de la Touraine du Sud.

Dans ce domaine, son action comporte deux grands axes, dont un est de proposer des zones d'activités accueillantes, dimensionnées aux besoins des entreprises, permettant leur installation sur le territoire.

### 2.1. L'AGRICULTURE

La commune compte 7 sièges d'exploitation agricole. Ils sont implantés sur les plateaux nord et sud du territoire communal.

Rares sont les exploitations mono productives, en dehors des céréaliers. Les éleveurs, pratiquent également la céréaliculture, ou la culture de prairies. Cette deuxième activité permet d'apporter un revenu complémentaire.

#### · Les élevages :

L'élevage de volailles de La Touche, situé au lieu-dit du même nom compte près de 8 800 volailles élevées en batterie, puis en plein air.

L'élevage de volailles est la principale activité de cette exploitation. Les terres de l'exploitation sont également cultivées en céréales destinées à la vente.

L'élevage bovin, SCL AMAIA, situé au lieu-dit la Parentière présente un nombre d'animaux important - 400 têtes. L'exploitation est classée Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). L'article 2 de l'arrêté du 7 février 2005 impose un périmètre de recul de 100 mètres autour de l'exploitation.

L'élevage bovin situé au lieu-dit les Martinières, produit des vaches à viande élevées en plein air.

L'élevage ovin situé au lieu-dit les Chirons compte 80 moutons. Les animaux sont en pâture autour de l'exploitation. Les terres réparties principalement sur la commune de Boussay, ainsi que sur la partie nord du territoire communal sont cultivées en céréales destinées à la vente, et en fourrage pour nourrir les moutons.

L'élevage caprin situé au lieu-dit les Effes compte 250 chèvres et 80 chevrettes. L'exploitant cultive également des céréales et du foin pour l'alimentation des animaux.

#### · Les exploitations céréalières

L'exploitation du lieu-dit Poupouroux produit des céréales. L'essentiel des terres cultivées se trouvent sur la commune de Bossay-sur-Claise, et quelques parcelles sont également exploitées sur Preuilley-sur-Claise et Boussay.

Plusieurs exploitants projettent un agrandissement de leur structure afin d'assurer leur viabilité dans le temps. D'autres envisagent une diversification.

Un projet est en cours au lieu-dit les Cingaudières pour l'installation d'une Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne (AMAP). Ce projet prévoit la mise en culture progressive de 30 hectares de terres situées autour du siège de la future exploitation.

Cette exploitation maraîchère compterait 4 exploitants, et projetterait à moyen terme des créations d'emplois.

D'autres exploitants cultivent des terres sur le territoire communal. Leur siège d'exploitation se trouve sur une commune proche. Aucun d'entre eux ne possède de bâtiment sur le territoire communal.

On note également la présence d'un horticulteur sur la commune. Celui-ci possède des serres attenantes à sa maison d'habitation dans le secteur de la Saulaie. L'exploitant approche de la retraite et ne fait part d'aucun projet de reprise à ce jour.

Les enjeux de la filière agricole de Preuilley-sur-Claise sont principalement la pérennité des terres exploitées, et l'agrandissement des exploitations afin d'assurer leur viabilité dans le temps.



VUE AERIENNE DE L'ELEVAGE BOVIN DES MARTINIÈRES

## 2.2. LA ZONE D'ACTIVITES DU ROND

La CCTS dispose de plusieurs zones d'activités sur le territoire, adaptées à tous types d'activités.

En 2005, la Communauté de communes s'est trouvée confrontée à un manque de disponibilité de terrains et de bâtiments pour accueillir des entreprises. C'est ainsi que la création de plusieurs zones d'activités a été initiée, dont la ZA du Rond à Preuilly-sur-Claise.

Elle est située route de Loches, au nord du bourg, en limite communale avec Bossay-sur-Claise.

La zone d'activités compte aujourd'hui 4 entreprises :

- L'entreprise de menuiserie CHABOISSON,
- L'entreprise de plomberie BERTUCELLI,
- Le garage PETIT,
- L'entreprise DTM.

Un cinquième lot est occupé par un poste RTE de 90 kV.

Elle a été initialement aménagée autour de deux activités déjà présentes : le garage PETIT et l'entreprise DTM. Trois autres lots ont été découpés. L'un d'entre eux est occupé par la menuiserie CHABOISSON et deux autres ont été acquis par la SARL BERTUCELLI.

Elle fait aujourd'hui l'objet d'un projet d'agrandissement sur 2,5 hectares.

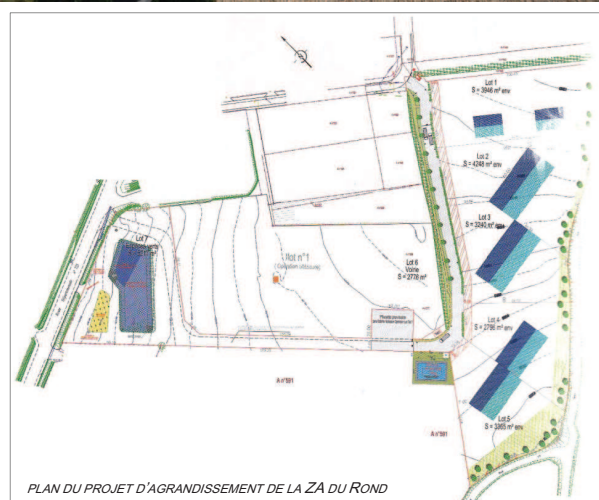
Celui-ci prévoit l'aménagement de 5 nouveaux lots de surface variant entre 2700 et 4200 m<sup>2</sup>, la construction d'un atelier relais, et la réservation d'une zone d'environ 1 hectare pour l'installation future d'un équipement commercial.

L'objectif de l'atelier relais est d'accueillir des activités nouvellement créées et de favoriser leur développement dans des conditions optimales.

Cette extension de la zone du Rond répond aux objectifs de Développement Durable (récupération des eaux de pluie, orientation des terrains favorisant l'installation de panneau photovoltaïque sur les toits des bâtiments).

L'aménagement de la zone d'activité est aujourd'hui terminé.

L'implantation de nouvelles activités permettra la création d'emplois sur le territoire, et renforce son attractivité.



### 2.3. LES COMMERCES ET SERVICES

Preuilly-sur-Claise a toujours été une commune plus commerçante qu'agricole. A la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, le recensement dénombre davantage d'ouvriers et de commerçants que d'agriculteurs, soit 209 pour une population totale de 1957 habitants (10,7 % de la population totale).

Au début du XX<sup>ème</sup> siècle, plusieurs commerces et artisans étaient concentrés dans le bourg : maréchal-ferrant, marchand de fer, carrossier, tailleur, pharmacie, fleuriste, bijouteries, bazars, armurerie, coutelleries, hôtels, quincailleries, boulangeries, confiseries, boucheries, charcuteries...

Au XXI<sup>ème</sup> siècle, les commerces et entreprises de services sont toujours pour la plupart concentrés dans la Grande rue, ou plus globalement entre la Place de l'Abbaye et la Place des Halles en remontant par la rue Chaumont Patin.

On remarque la fermeture de plusieurs enseignes. Un certain nombre de vitrines sont vides dans la Grande rue et sur la Place des Halles. Ces fermetures d'enseigne font suite à la baisse du nombre d'habitants sur la commune, et donc à une diminution de la consommation.

La municipalité a acquis un de ces pas-de-porte dans la Grande Rue. Dans l'attente qu'un commerce s'y installe, la vitrine est laissée à disposition de la société d'archéologie qui y expose. Ceci permet que la vitrine soit animée, et valorise la rue, malgré les commerces fermés.

L'actuelle Place des Halles est l'ancienne place du marché. Elle doit son nom aux halles qui la couvraient jusqu'au XIX<sup>ème</sup> siècle. Celles-ci ont été détruites en 1863. La place a alors été nivelée et mise en l'état dans lequel elle se trouve aujourd'hui. Un marché hebdomadaire y est toujours organisé.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) préconise la réalisation d'une Opération de Restructuration de l'Artisanat et du Commerce (ORAC).

Une ORAC a pour objectif de dynamiser l'économie locale en favorisant le développement et la modernisation des petites entreprises indépendantes commerciales, artisanales et de services. Pour cela, les entreprises peuvent bénéficier d'aides

financières pour leurs investissements individuels et accéder à des opérations collectives de promotion, de communication, de conseil et de formation.

Sur le territoire communal, les entreprises du secteur du bâtiment en ont bénéficié.

#### 2.3.1. LES ENTREPRISES DE SERVICES

- 4 salons de coiffure
- 1 institut de beauté
- 1 agence immobilière
- 3 agences bancaires
- 2 cabinets d'assurances
- 2 ateliers de couture
- 1 notaire
- 2 cabinets de comptable
- 1 huissier de justice

#### 2.3.2. LES ENTREPRISES DU SECTEUR MECANIQUE

- 1 garage (ventes et réparations)

#### 2.3.3. LES ENTREPRISES DE DISTRIBUTION

- 2 épiceries
- 2 coopératives agricoles

#### 2.3.4. LES ENTREPRISES DE TRAVAUX ET CONSTRUCTION

- 1 charpentier-couvreur
- 1 électricien
- 3 ateliers de menuiserie
- 1 entreprise de plomberie et chauffage
- 3 entreprises de peinture

#### 2.3.5. LES COMMERCES ET ARTISANS

- 2 fleuristes et horticulteurs
- 2 boulangeries-Pâtisseries
- 1 confiserie
- 2 boucherie-charcuterie-traiteur
- 5 cafés-hôtels-restaurants
- 2 entreprises de loisirs créatifs
- Autres :

Antiquités-brocante  
 Tabac-presse-cadeaux  
 Magasin d'optique  
 Magasin d'électroménager  
 Magasin de chaussures  
 Entreprise de pompes funèbres

La commune présente un niveau d'équipement commercial élevé. Un grand nombre de secteurs d'activité sont représentés. Les habitants trouvent à PreUILly-sur-Claise de quoi satisfaire leurs attentes de consommation.

Le niveau d'équipement commercial de la commune est à la hauteur de son statut de chef-lieu de canton.

#### 2.4. LES PROJETS DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

L'entreprise Denney, spécialisée dans l'agencement d'intérieurs et de locaux d'activité, n'est pas présentée dans cette liste, car celle-ci est en cours de cessation d'activité. Placée en liquidation judiciaire en 2002, il reste aujourd'hui moins de 10 salariés sur le site contre 250 auparavant.

Le site installé route du Grand Pressigny est aujourd'hui en déprise. Il fait l'objet d'un projet de restauration de bâtiments afin de développer une pépinière d'entreprises. Les locaux vont être restaurés et divisés en plusieurs unités, et les toitures couvertes de panneaux photovoltaïques.

Ce projet suggère la reprise du site et la création de nouveaux emplois.

Au vu du développement de l'urbanisation à court terme (résidence senior et lotissements), la municipalité prévoit une augmentation de la consommation locale. Mais les surfaces de vente les plus proches sont situées à une dizaine de kilomètres de la commune (Yzeures-sur-Creuse et La Roche-Posay).

C'est pourquoi, l'implantation future d'une enseigne commerciale est prévue dans le projet d'agrandissement de la zone d'activités du Rond.

Un projet de création d'une Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne (AMAP) au lieu-dit les Cingaudières (au nord du territoire communal) est en cours de réflexion. Celui-ci prévoit le développement de cultures maraichères biologiques, et engendrerait la création d'emplois. Il a également été observé que lorsque les habitants adhèrent à une AMAP, ils ont davantage tendance à s'orienter vers les commerces locaux pour la majorité de leurs achats, apportant ainsi des conséquences positives sur le tissu économique local.

### 3. LE TOURISME

Le tourisme est une compétence communautaire. L'étude réalisée pour la CCTS démontre que la plupart des nouveaux habitants se sont installés en sud Touraine suite à la découverte de la région lors d'un séjour touristique.

#### 3.1. LES EQUIPEMENTS TOURISTIQUES

##### 3.1.1. LE CAMPING MUNICIPAL

Il est ouvert pendant la période estivale (de mai à septembre).

D'une surface totale d'environ 1 hectare, le terrain de camping compte 40 emplacements. Il est équipé d'une piscine, d'un court de tennis et d'un mini-golf.

A proximité immédiate, les résidents peuvent profiter du plan d'eau communal, d'un parcours de santé, d'aires de jeux, et des terrains de pétanque situés sur la place du champ de foire.

##### 3.1.2. LE MUSEE DE LA POTERNE

La poterne du château du Lion a été donnée à la Société d'Archéologie de Preully qui l'a transformée en musée. Dans celui-ci, les collections d'outils en silex sont présentées, le patrimoine et l'histoire de la commune sont expliqués.

#### 3.2. HEBERGEMENT TOURISTIQUE

On compte un gîte rural sur la partie sud du territoire.

#### 3.3. LES SENTIERS PEDESTRES

Il existe 4 itinéraires balisés sur le territoire, tous au départ du bourg :

- Sentier n°1 sur la carte : 2 kilomètres
- Sentier n°2 sur la carte : 5 kilomètres
- Sentier n°3 sur la carte : 9 kilomètres
- Sentier n°4 sur la carte : 11 kilomètres

Il existe également un sentier de bourg qui permet de visiter les points intéressants de la ville et qui présente certaines caractéristiques architecturales ou éléments patrimoniaux.

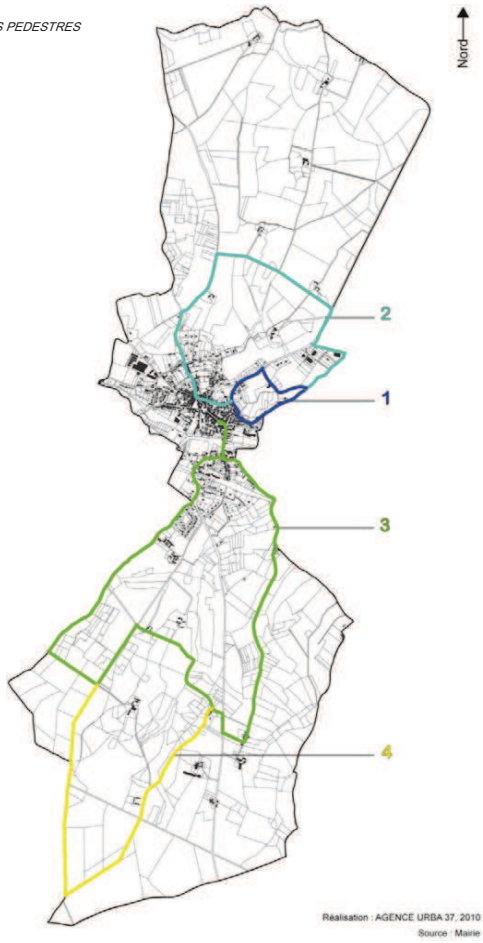
Le sentier de Grande Randonnée du Pays Touraine du Sud traverse le territoire communal. Il parcourt la totalité du territoire de la Communauté de Communes de la Touraine du Sud, et rejoint le plus souvent des itinéraires balisés par les municipalités.

Le tourisme à l'échelle communale est faiblement développé au vu du potentiel, notamment lié à la présence de nombreux bâtis d'intérêt dans la ville.

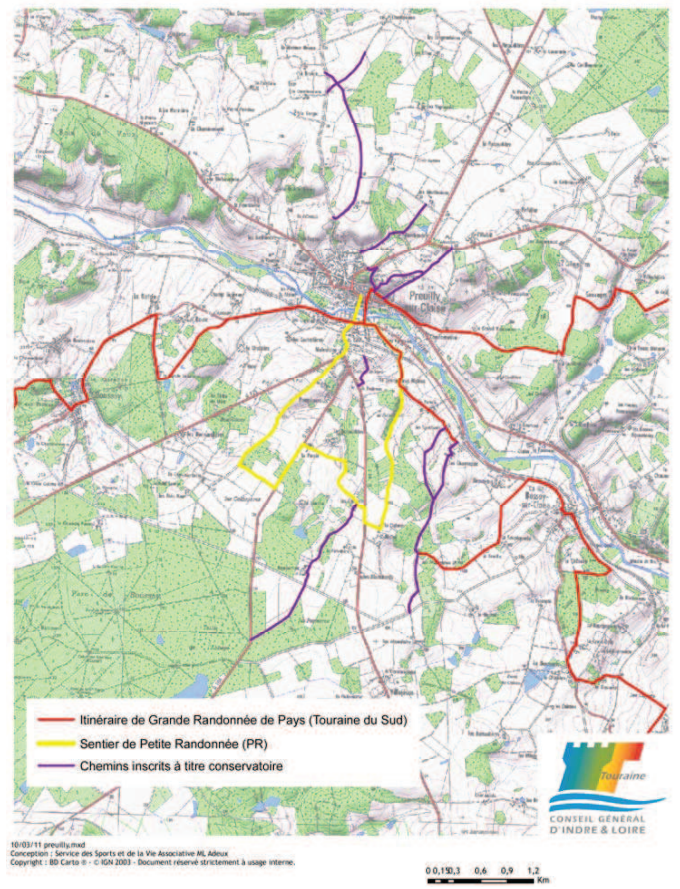


PANONCEAU DU SENTIER DE BOURG

CARTE DES SENTIERS PEDESTRES



PLAN DEPARTEMENTAL DES ITINERAIRES DE PROMENADE ET DE RANDONNEE



## 4. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

### 4.1. LES EQUIPEMENTS PUBLICS

#### 4.1.1. LES ADMINISTRATIONS ET SERVICES

##### **La Mairie**

L'hôtel de ville, installé en 1936 dans la maison de Raoul Fumey, possède une façade de style néo-classique et elle comprend un fronton et des pilastres cannelés (architecte Créchet). Plusieurs services se trouvent également dans les locaux de la mairie :

- Trésor Public
- Services sociaux du Conseil Général
- CRAM

##### **Le Relais Service Public**

Le RSP se trouve en mairie. Il permet aux citoyens d'avoir accès à différents types d'administrations (CAF, CPAM, CARSAT, MSA, ALE37, POLE EMPLOI, MEETS, MISSION LOCALE de la Touraine Côté Su, ENTRAIDE de la Touraine du Sud, CLIC Sud Touraine).

##### **La Poste**

L'établissement se trouve dans les locaux de l'ancien hôtel de ville, face à la mairie. Il est accessible par des escaliers et une rampe. Un stationnement est disponible sur la place devant le bâtiment.

##### **La gendarmerie**

Les nouveaux locaux sont en cours de construction au lotissement la Saulaie, proche du lotissement du Belvédère. Le bâtiment possède un accès direct sur la RD 725.

##### **Le centre de secours**

Le centre est situé dans le secteur de la gare, au sud de la Claise.

#### 4.1.2. LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS :

Un espace de loisirs est aménagé en bord de Claise. Il groupe la piscine, le gymnase, un parcours de mini golf et un parcours de santé autour du plan d'eau communal.

##### **Gymnase**

Il est utilisé par les clubs de sport (tir à l'arc, athlétisme, badminton).

##### **Piscine**

La piscine est ouverte pendant la période estivale (bassins extérieurs) et a été rénovée en 2008 puis remise aux normes en 2009.

##### **Stade municipal**

Il est équipé de courts de tennis, de terrains de volleyball, handball, et de football. Il est situé en rive sud de la Claise.

#### 4.1.3. LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES ET PARASCOLAIRES

##### **Ecole maternelle**

Elle est située derrière la mairie. A ce jour ses capacités d'accueil ne posent aucune difficulté. A noter toutefois qu'à son emplacement actuel, une extension des locaux n'est pas envisageable.

##### **Ecole publique primaire**

Elle se trouve sur la place du Champs de foire, et présente des capacités d'accueil supérieures à ses effectifs actuels.

##### **Collège Gaston Defferre**

Un parking qui lui est réservé est en cours d'aménagement, afin de résoudre les difficultés de stationnement et de circulation liées aux stationnements gênants.

##### **École privée Notre Dame (primaire et collège)**

L'établissement se situe à l'entrée de la rue du Sénateur Nioche. Le stationnement du bus de ramassage pose quelques difficultés de circulation temporaires qui sont difficiles à améliorer étant donné la configuration de la circulation automobile dans ce secteur.

##### **Centre de Loisirs Sans Hébergement (CLSH)**

Le centre de loisirs investit les locaux de la maison des jeunes pour le mois de juillet.

## 4.1.4. LES EQUIPEMENTS CULTURELS

**Salle des fêtes**

Elle est située en dessous de la mairie, rue de la République. Elle dispose d'une salle de cinéma et d'un parking réservé.

**Bibliothèque-Médiathèque**

La bibliothèque municipale a été inaugurée en 2001, dans les bâtiments d'un ancien atelier de technologie du collège. Elle se situe sur la route du Grand Pressigny, à proximité de la Chapelle de tous les Saints.

**Maison des jeunes**

Elle se trouve dans les mêmes locaux que la médiathèque et accueille les associations de la commune pour leurs diverses activités.

## 4.1.5. LES AUTRES EQUIPEMENTS

**Déchetteries**

Il n'y a pas de déchetterie sur le territoire communal. A l'échelle de l'intercommunalité, les déchetteries sont gérées par le SMICTOM du Sud Lochois. Plusieurs déchetteries sont ouvertes aux habitants de la Communauté de Communes sur les communes de Charnizay, Bossay-sur-Claise, Le-Grand-Pressigny, Descartes, et La-Chapelle-Blanche-Saint-Martin.

**Cimetière**

Il se situe rue de la Croix, à proximité de la Chapelle de tous les saints.

Etant donné son niveau d'occupation actuel, il présente une capacité suffisante et ne nécessite pas d'agrandissement.

**Maison de pays**

Elle est ouverte de juin à septembre et se trouve dans les locaux de l'Office de tourisme.

Malgré un patrimoine bâti riche et des itinéraires de randonnée, il est à souligner que la commune ne dispose pas de documents d'information touristique reprenant les éléments remarquables du territoire.



## 4.2. LES SERVICES DE SANTE

La commune présente un bon niveau d'équipement médical. En effet, ses habitants disposent de :

- Médecin
- Dentiste
- Pharmacies
- Orthophoniste
- Centre de soins infirmiers à domicile
- Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD)

La maison de retraite Dauphin accueille, dans ses locaux récemment agrandis, près de 120 résidents dont 15 places sont réservées aux malades d'Alzheimer, et 2 à l'accueil de jour. Des travaux d'agrandissement ont été réalisés depuis 2008.

- Vétérinaire
- Entreprise de transport de personnes Ambulance – Taxi

La municipalité envisage la création d'une maison médicale. Ce projet est aujourd'hui en réflexion.

## 4.3. LES SERVICES A LA PERSONNE

- ADMR
- Soins infirmiers à domicile (SSIAD)
- Antenne de la Permanence d'Accueil, d'Information et d'Orientation

(PAIO = association loi 1901 financée par les communautés de communes concernées, qui aide les jeunes de 15 à 26 ans sortis du système scolaire à trouver un emploi ou un logement).

- AUVIAL

C'est un organisme de service aux personnes agréé par le conseil général (services à domicile : aide ménagère, garde malade, garde d'enfants, soutien scolaire, esthétique, petits travaux...)

- PMI (Protection Maternelle et Infantile)

Une permanence est organisée à la salle des fêtes une fois par mois

- L'association de la Croix-Rouge

L'antenne organise des ventes de vêtements et de nourriture plusieurs fois par mois.

## 4.4. LA VIE ASSOCIATIVE

### 4.4.1. ASSOCIATIONS SPORTIVES :

- Association des supporters et loisirs sportifs
- Club des archers (les Ghostbusters)
- Cyclospor Val de Claise
- Tennis Club Preully
- Club bouliste
- Union Sportive Yzeures-Preully (USYP) (foot)
- AAPMA de Preully-sur-Claise – « la Brème » (association de pêche)

### 4.4.2. CULTURE ET LOISIRS

- Société d'archéologie de Preully

C'est une société pensante qui mène des travaux de recherche sur l'histoire et le patrimoine de la commune.

Chaque année environ, une revue intitulée "les Cahiers de la Poterne" est publiée. Elle présente, en une cinquantaine de pages, des travaux concernant l'histoire de Preully et de ses habitants, ainsi que l'architecture de ses maisons et monuments.

- Les petites notes

L'école de musique propose des cours d'éveil musical, de solfège et d'instruments.

- Cine-off (projections de films récents dans la salle des fêtes)

Association présente dans plusieurs communes du département.

- Comité des fêtes
- Maison communale des jeunes

Diverses activités sont proposées : danse, baby gym, athlétisme, gym, yoga, randonnée, renforcement musculaire, badminton, dessin...

- La Brême (société de pêche)

·

#### 4.4.3. POUR LES AINES

- UNRPA

Union Nationale des Retraités et Personnes Agées (organisation de voyages, concours de cartes, colis de Noël...)

- Anciens combattants et souvenir français

#### 4.4.4. VIE SCOLAIRE

- Association des Parents d'Elèves Ecoles privées
- Association des Parents d'Elèves du Collège G. Defferre
- Association des Parents d'Elèves des écoles publiques

#### 4.4.5. AUTRES

- Amicale des sapeurs-pompiers
- Tout doux (Promotion de la non-violence)
- ACRA (Association pour une Citoyenneté Responsable et Active)
- La Roche-Posay
- Souvenir français

Le tissu associatif de la commune est très riche : sportif, historique ; éducatif ou encore culturel.

## 4.5. LES MANIFESTATIONS

De nombreux événements sont organisés par le comité des fêtes très actif :

- Foire au safran (février)
- Loto (mars)
- Fête de la musique (juin)
- Spectacle de plein air (juillet)
- Brocante (août)
- Soirée spectacle (novembre)
- La foire de la Saint-Georges
- Téléthon

Beaucoup d'événements sont organisés par les associations locales, comme des lotos, des dîners, des kermesses, et une course cycliste.

## **F. TRANSPORTS ET RESEAUX**

## 1. STRUCTURE VIAIRE

Les Routes Départementales relient le territoire communal aux communes environnantes. Seule la RD 725 passe la Claise, les autres axes sont parallèles ou perpendiculaires au tracé du cours d'eau, mais ne le traversent pas.

La RD 725 est une ancienne route nationale qui traverse le territoire communal dans le sens nord-sud en passant par le bourg et traverse la Claise par le Pont neuf. Elle joint Bressuire (79) à Saint-Amand-Montrond (18).

La RD 50 longe le territoire sur sa limite nord-est et traverse le bourg pour rejoindre la commune de Veigné au nord, à Martizay à l'est.

Les RD 725 et 50 ont été déclassées en 2009, suite aux lois de décentralisation.

La RD 42 joint Preuilly-sur-Claise à Descartes au nord de la Claise

Le tracé de la RD 41 est perpendiculaire au cours de la Claise et joint Pergusson à Preuilly-sur-Claise en longeant la limite communale nord-est. Son tracé est confondu avec celui de la RD 50 jusqu'au bourg.

La RD 365 relie Preuilly-sur-Claise à Chambon au sud de la Claise.

Le tracé de la RD 106 débute au sud du bourg dans le prolongement de la RD 365 jusqu'à rejoindre le département de l'Indre vers Lureuil.

La RD 14 joint le sud du bourg de Preuilly-sur-Claise à la commune de Tournon-Saint-Pierre.

Le tracé de la RD 104 débute au sud du bourg jusqu'à rejoindre la limite départementale avec l'Indre en passant par Yzeures-sur-Creuse. La voie a été construite au milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle avec le développement des constructions sur la rive sud de la Claise.

Les routes départementales 42, 50 et 725 sont concernées par des plans d'alignement sur une partie de leur tracé. La mise en place de ces plans date du 07/07/1873.

Plusieurs comptages ont été effectués sur les routes départementales depuis les années 1990, mais certaines données trop anciennes ne peuvent être utilisées ici. Les derniers relevés réalisés entre 2006 et 2009 montrent une légère diminution du trafic sur les RD 50 et 725 : moins 5,5 % pour la RD 50 dans les deux sens entre 2006 et 2008 (en

direction de Charnizay et Bossay), et une baisse de 6,9 % sur la RD 725 en direction de Bossay, et de 3,2 % dans le bourg entre 2006 et 2009.

TRAFIC RD 725	2006	2009	Evolution
Preuilly → Bossay	2979	/	/
Bourg de Preuilly	3196	3093	-3,2 %
Preuilly → Bossay	1904	1772	-6,9 %

TRAFIC RD 50	2006	2008	Evolution
Preuilly → Charnizay	613	579	-5,5 %
Preuilly → Bossay	613	579	-5,5 %

Ces évolutions de trafic sont liées à l'ouverture de l'autoroute A 20, offrant un itinéraire bis aux automobilistes en aval de la commune.

Peu d'informations sont disponibles concernant la part des véhicules poids lourds dans ces chiffres : sur la RD 725 en direction de Bossay en 2009, les poids-lourds représentaient 8 % du trafic journalier.

## TRANSPORTS ET RESEAUX

De manière générale, les voies communales relient les espaces habités en périphérie du bourg à l'exception de la VC 109 qui joint la RD 41 aux CR 30 et CR 1.

La VC 109 joint les Terres du Pouet à la Martinière.

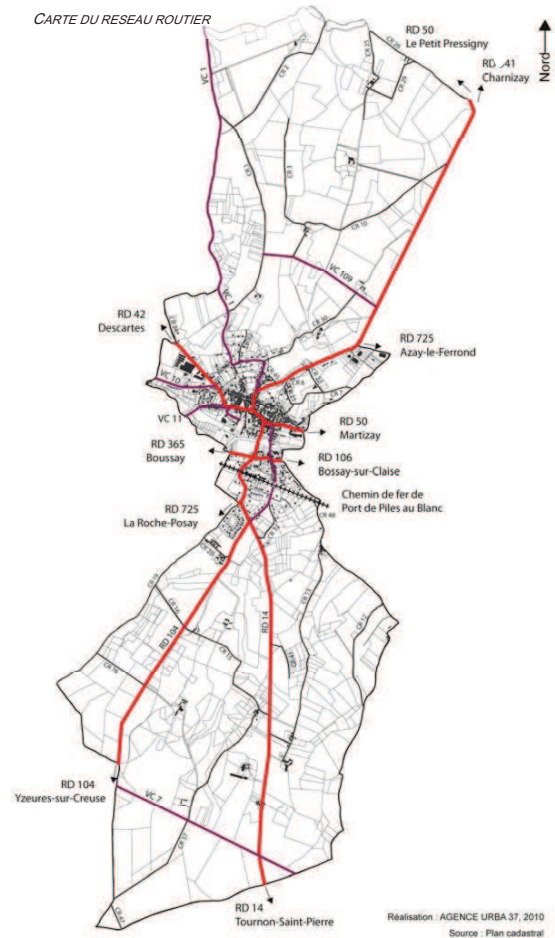
La VC 7 relie les limites est (Bossay-sur-Claise) et ouest (Boussay) à la pointe sud du territoire. Elle s'inscrit dans la continuité du tracé de la RD 365 depuis Boussay en direction de Bossay-sur-Claise.

La VC 1 joint le Petit Pressigny à Preuilley-sur-Claise en longeant la limite communale nord-ouest. Son tracé se poursuit par la VC 11, dite de ceinture. Celle-ci doit reprendre les limites de la ville originelle.

La VC 10 relie la commune de Chaumussay située à l'ouest au bourg de Preuilley-sur-Claise.

VC 5 relie la rive nord de la Claise aux axes principaux en direction du sud, la RD 14 et la RD 104.

A noter que le réseau autoroutier est absent du territoire communal. La sortie autoroutière la plus proche se situe à 35 km : c'est la sortie Châtellerault nord de l'autoroute A10.

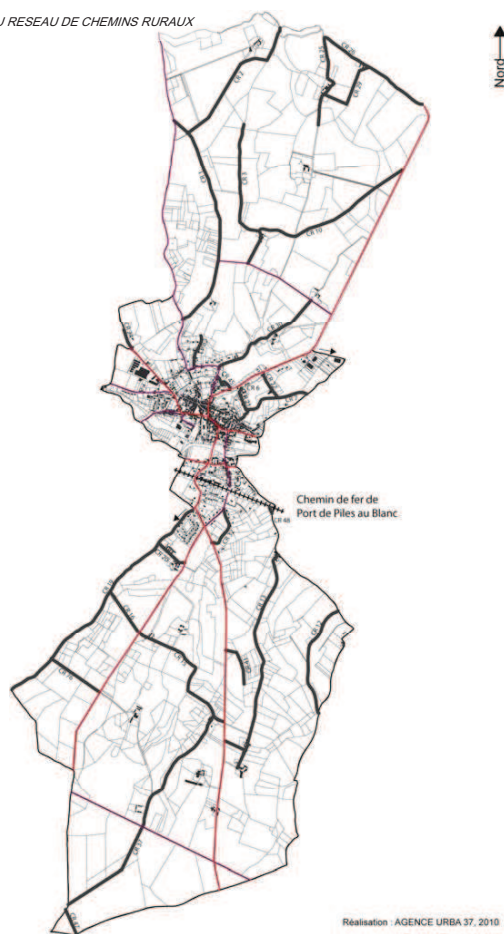


## TRANSPORTS ET RESEAUX

Les chemins ruraux desservent les hameaux, les exploitations agricoles et les espaces cultivés.

- CR 1 : du Carroir aux loups
- CR 2 : du Carroir aux loups du gué de Champeaux
- CR 3 : de la Fichardière
- CR 6 : (sans nom)
- CR 7 : de la Barruère aux vignes de Tréchet
- CR 10 : de la Fichardière à la Marronnerie
- CR 12 : des Tranchants aux mondains
- CR 13 : de la Grange aux moines à Saint-Michel du bois
- CR 15 : de la Presle à la Chatrie
- CR 19 : de Malvoisine au Parc de Boussay
- CR 20 : de Pouplouroux
- CR 21 : de la Garenne
- CR 22 : de la RN 725 à la Folie
- CR 24 : des Ragots
- CR 25 : (pas de précisions)
- CR 26 : de la Celle-Guenand à Bossay
- CR 29 : des Effes aux Cingaudières
- CR 30 : du Guillery aux Martinières
- CR 35 : de la Camusarderie
- CR 32 : (sans nom)
- CR 37 : des Chirons à Maupertuis et à Bel-air
- CR 41 : de la Picardie
- CR 43 : de la Petite chandelle
- CR 47 : des Semis
- CR 45 : de la Fontaine Jourdain à l'âne
- CR 48 : de Saint-Marc
- CR 76 : de la Camusarderie

CARTE DU RESEAU DE CHEMINS RURAUX



## 2. LES MODES DE TRANSPORT

Comme décrit précédemment le réseau viaire sur le territoire présente un maillage complet, tous les sites habités ou concernés par une activité sont desservis par un axe de communication : voie communale ou chemin rural. Les voies départementales assurent la liaison de la commune avec les territoires voisins et plus éloignés.

Concernant les modes de déplacement, on observe que près de 60 % des actifs occupés de 15 ans et plus travaillent sur le territoire communal et 40 % travaillent en dehors de celui-ci.

Cette localisation des lieux de travail des habitants a une incidence sur les déplacements et les modes de transport sur le territoire.

	<b>2006</b>	<b>%</b>
Actifs occupés de 15 ans et plus	277	100
Pas de transport	47	17
Marche à pied	51	18,4
Deux roues	8	2,9
Voiture ou camion	171	61,7
Transports en commun	0	0

En effet, même si plus de 60 % des trajets domicile-travail s'effectuent en voiture ou en camion, on note la part non-négligeable des déplacements à pied (18,4 %). On note également que 17 % des actifs n'ont pas besoin de se déplacer pour exercer leur activité. Toutefois, les deux roues et les transports en commun sont peu utilisés par les actifs.

Une étude plus développée des différents modes de transport pourra aider à expliquer ces comportements.

### 2.1. L'OFFRE DE TRANSPORT EN COMMUN

Deux lignes de transport en commun du réseau départemental Fil vert desservent la commune.

La première, la ligne G, relie Preuilley-sur-Claise à Tours. Il y a un arrêt sur la commune desservi 5 fois par jour. Du lundi au samedi, un premier bus passe tôt le matin en direction de Tours, un second dessert la commune en milieu de matinée. Et dans l'après-midi 3 bus circulent, en provenance de Tours et en direction de Tournon-Saint-Pierre, le dernier arrêt : le premier en tout début d'après-midi et les deux suivants en début de soirée.

Le dimanche, un bus dessert Tours en fin d'après-midi et un second dessert Preuilley-sur-Claise en soirée.

Les horaires de circulation ne sont pas adaptés à tous. Ils sont donc calqués sur les rythmes de travail des actifs ou de classe des élèves qui iraient étudier à Tours.

Les trajets proposés sont donc prévus jusqu'à Tours, et sont peu adaptés aux trajets de courte distance pourtant plus fréquents.

Un projet plus adapté aux besoins des personnes les moins mobiles est prévu dans le cadre du prochain contrat Leader +.

Une seconde ligne Fil vert dessert les communes environnantes jusqu'à Loches tous les premiers mercredis du mois lorsqu'est organisé le marché. C'est la ligne LMA qui passe par Preuilley-sur-Claise, Betz-le-Château et Loches. Le bus passe une première fois en début de matinée, et revient de Loches en fin de matinée.

Les cars du SITS Lochois ne sont pas exclusivement réservés aux élèves même si ceux-ci restent prioritaires. En cas de places disponibles, d'autres passagers peuvent circuler en présentant un ticket Fil Vert. Les horaires de circulation sont calqués sur les horaires de classe (un passage le matin et un autre en fin de journée les lundi, mardi, jeudi et vendredi, et le matin et le midi le mercredi).

## 2.2. LES VEHICULES INDIVIDUELS

Dans les modes de déplacements des actifs, on note la part prépondérante de l'automobile (voiture ou camion). Etant donné la rareté de l'offre de transport en commun, les actifs qui doivent se rendre en dehors du territoire communal utilisent majoritairement la voiture.

## 2.3. LES MODES DE DEPLACEMENT DOUX

On observe de nombreux piétons dans la ville de Preuilly-sur-Claise.

Malgré cette forte fréquentation piétonnière, certains espaces restent dangereux pour ce mode de déplacement : trottoirs étroits, insécurité des traverses, notamment dans le bourg. Aussi, aucune piste cyclable n'a été recensée sur le territoire communal, l'étroitesse des voies existantes empêchent souvent l'aménagement de ces voies. Pourtant la majorité des équipements publics sont équipés de système de parking pour les cycles. La topographie du territoire communal, surtout au niveau du bourg, présente des dénivelés parfois importants qui peuvent rendre difficile les déplacements à vélo.

## 2.4. LE RAIL

La voie de chemin de fer qui traverse le territoire d'est en ouest, parallèlement au cours de la Claise a été ouverte en 1885, et n'est plus utilisée aujourd'hui.

Elle fait l'objet d'une Servitudes d'Utilité Publique.

Celle-ci permettait de relier Port-de-Piles à la commune du Blanc. Les rails sont toujours présents, mais envahis de végétation. Les maisons des passages à niveau sont devenues des maisons d'habitation.

La Communauté de communes prévoit la réutilisation du tracé en voie verte, traversant les territoires des communes membres.

Ce projet de cheminement vert est en cours de réflexion. Il s'appuie sur celui mené par la Communauté de Communes Brenne-Val de Creuse (36) qui a acquis et valorisé 3 voies ferrées sur son territoire, développant ainsi une grande voie de randonnée : la voie des vallées.



## 2.5. LES TRANSPORTS SCOLAIRES

Il n'existe pas de système de pédibus organisé par la mairie. Toutefois, des parents semblent s'être organisés pour accompagner les enfants jusqu'à l'école à pied.

La commune est rattachée aux lycées de Loches :

- Alfred de Vigny
- Saint-Denis
- Lycée professionnel Delataille
- MFR du Lochois.

Le ramassage scolaire est organisé par le SITS Lochois. Un car dessert le territoire communal avec un point d'arrêt (place des Halles) et dépose les élèves à la cité scolaire Delataille à Loches. De cet arrêt les élèves rejoignent leur établissement.

## 2.6. LE COVOITURAGE

Il n'existe pas de système de covoiturage sur le territoire. Toutefois, plusieurs initiatives privées existent entre des salariés de mêmes entreprises situées sur les communes de Loches et Le Blanc.

### 3. LES RESEAUX DIVERS

#### 3.1. LE RESEAU D'EAU POTABLE

Le territoire communal compte deux forages d'eau potable :

- F1, Champ de foire, mis en place en 1950,
- F2, Flandre, réalisé en 1972.

Le premier forage se situe en limite méridionale du bourg, aux abords de la place du Champs de Foire, et à proximité de la Claise, de la piscine municipale, et du camping.

Le second est plus isolé, en bordure de Claise également, il est entouré d'espaces naturels.

Tous deux sont protégés par des périmètres de protection immédiats et un périmètre de protection rapprochée commun.

Les volumes prélevés par pompage sont limités à :

- 32 m<sup>3</sup>/h, soit 640 m<sup>3</sup> par jour, pour le forage F1,
- 45m<sup>3</sup>/h, soit 900 m<sup>3</sup> par jour pour le forage F2.

L'eau prélevée est utilisée pour la consommation humaine sur la commune de Preuilly-sur-Claise.

Les quantités prélevées sont aujourd'hui largement suffisantes pour couvrir les besoins actuels et pourraient satisfaire une augmentation de ces besoins.

Les périmètres de protection et l'utilisation de l'eau prélevée en vue de la consommation humaine ont été déclarés d'utilité publique (DUP) par arrêté préfectoral en date du 7 octobre 1999 (cf : le plan des Servitudes d'Utilité Publique).

Deux châteaux d'eau semi-enterrés se trouvent à proximité du château dans le secteur de la Garenne.

La ville est entièrement desservie par le réseau d'eau potable communal. Sur les plateaux nord et sud seuls quelques sites habités sont reliés.

(le plan est disponible en annexes)

PLAN DU RESEAU D'EAU POTABLE



### 3.2. LE RESEAU ET LE TRAITEMENT DES EAUX USEES

La station d'épuration est située route de Chaumussay et a été mise en service en 1980. En 2010, 1246 personnes étaient reliées à la station, ce qui correspond à la moitié de sa capacité maximale de fonctionnement.

Elle peut donc recevoir davantage d'effluents et ainsi optimiser son fonctionnement.

Le dernier rapport de fonctionnement en 2010 relève un fonctionnement satisfaisant.

Les boues issues du traitement des eaux sont épandues par les agriculteurs sur les communes de Bossay-sur-Claise, Boussay, et Chaumussay.

La ville est entièrement couverte par ce réseau. Au nord de la ville il dessert jusqu'à la zone d'activités du Rond, la rue de la Petite Chandelle sur le coteau et l'entreprise Dennerly sur la route du Grand Pressigny.

Au sud de la ville le réseau d'assainissement relie le lotissement du Poupouroux et le secteur du Pontereau.

(le plan est disponible en annexes)

PLAN DU RESEAU D'EAUX USEES



### 3.3. LE RESEAU D'EAUX PLUVIALES

Comme pour de nombreuses communes le réseau d'eaux pluviales de Preuilley-sur-Claise n'est pas cartographié.

Toutefois deux antennes ont été répertoriées sur plan, l'une allant de la Place de l'Abbaye à la rue de l'Abreuvoir, la seconde, entre la rue des Perriers et la Place du Champs de foire.

### 3.4. LA DESSERTE EN ELECTRICITE

La totalité des secteurs habités sont desservis par le réseau électrique.

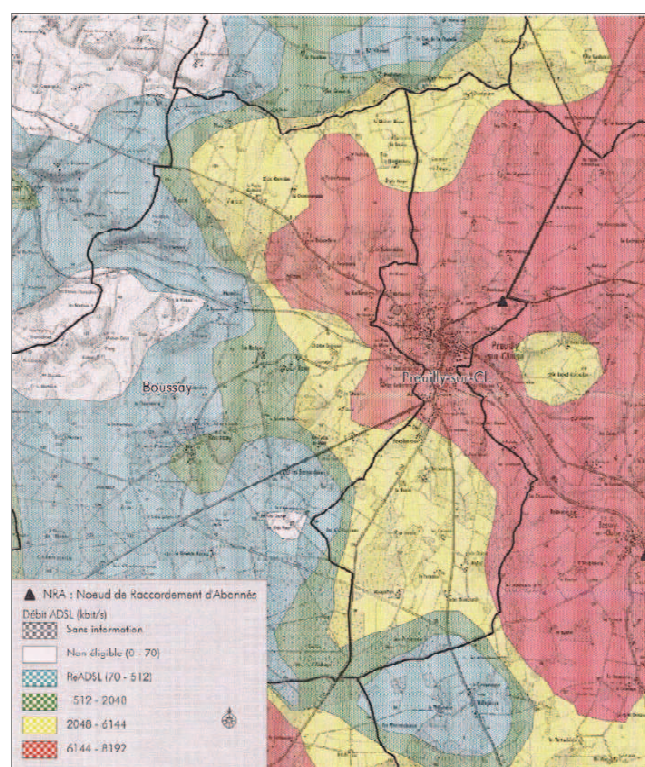
Plusieurs transformateurs sont présents sur le territoire, notamment dans le secteur de la Garenne, ou encore dans le bas de la place du Champs de foire.

### 3.5. LA COUVERTURE NUMERIQUE DU TERRITOIRE

La totalité du territoire communal est couverte par le réseau ADSL à des débits plus ou moins importants, variant de 8192 Kbits/s à 512 Kbits/s. Les débits ADSL les plus importants sont observés sur la partie centrale du territoire ainsi que sur le plateau nord et la bordure est du plateau sud. Ces secteurs concentrent la majorité des espaces habités, dont la ville de Preuilley et ses zones d'activités.

Le Conseil Général d'Indre-et-Loire s'est engagé à développer le réseau ADSL sur tous les secteurs de développement économique qui le nécessiteraient. Aussi peut-on considérer qu'à moyen terme, les zones d'activités économiques du territoire seront couvertes par le réseau ADSL.

CARTE DE LA COUVERTURE ADSL



## 4. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

### 4.1. AC 1 : PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

Sont listés à l'inventaire des Monuments Historiques, les bâtiments suivants :

- Ancien hôtel de la Rallièrre (hôpital-hospice), les bâtiments du XVIIème siècle
- Ancien hôtel de ville, la façade donnant sur la rue Saint-Pierre
- Chapelle de l'ancien château, dite Chapelle Saint Méline
- Chapelle de tous les saints
- Château de Fontbaudry, les façades et toitures
- Château des Lions, les façades et toitures de l'ancienne poterne
- Maison de la Motte (n°8 Place de l'Abbaye, ex 10 et 12), les façades et toitures
- Manoir du Pouët, les façades et toitures

Est listée à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques :

- Ancienne église Notre-Dame-des-Echelles, en totalité

Est classé au titre des Monuments Historiques le bâtiment suivant :

- Eglise abbatiale Saint-Pierre

### 4.2. AS 1 : PERIMETRES DE PROTECTION DES EAUX POTABLES ET MINERALES

- Périmètres de protection « F1 Champs de foire et F2 Flandre » (DUP 7/10/1999)

### 4.3. EL 7 :ALIGNEMENTS

Les RD 42, 50, et 725 sont en partie concernées.

Le décret ministériel date du 7 juillet 1873.

### 4.4. I4 : CANALISATIONS ELECTRIQUES

- Ligne 90 kV Preuilley-sur-Claise – Pleumartin (DUP 29/12/2000)

### 4.5. INT 1 : VOISINAGE DES CIMETIERES

- Marge d'isolement de 35 mètres

PT1 : Protection contre les perturbations électromagnétiques

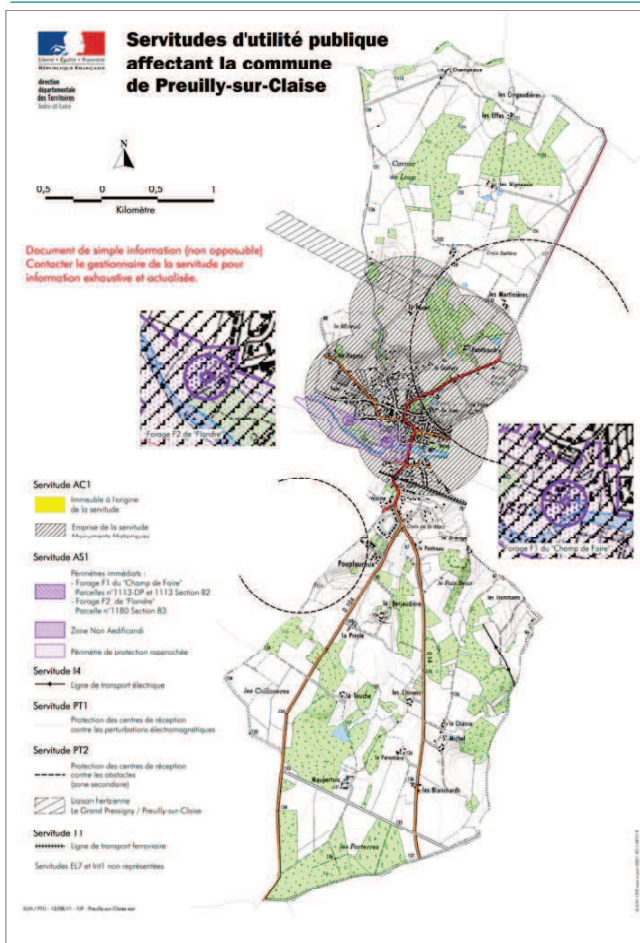
Centre radioélectrique Boussay/les Cohetières (n°6322) (décret ministériel du 14 mars 1977).

### 4.6. PT 2 : PROTECTION CONTRE LES OBSTACLES

- Centre radioélectrique de Bossay-sur-Claise (décret ministériel 16/12/1976)
- Centre radioélectrique de Preuilley-sur-Claise (n°6323) (décret ministériel du 10 octobre 1979)
- Faisceau hertzien le Grand Pressigny - Preuilley-sur-Claise (décret ministériel du 10 octobre 1979)

### 4.7. T1 : CHEMIN DE FER

- Voie ferrée Port-de-Pile – Argenton-sur-Creuse (voie n°598000).











---



## **II. LA SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC**

1. LES ENJEUX DU TERRITOIRE




**1 – ENJEUX DE PRESERVATION ET DE PROTECTION**

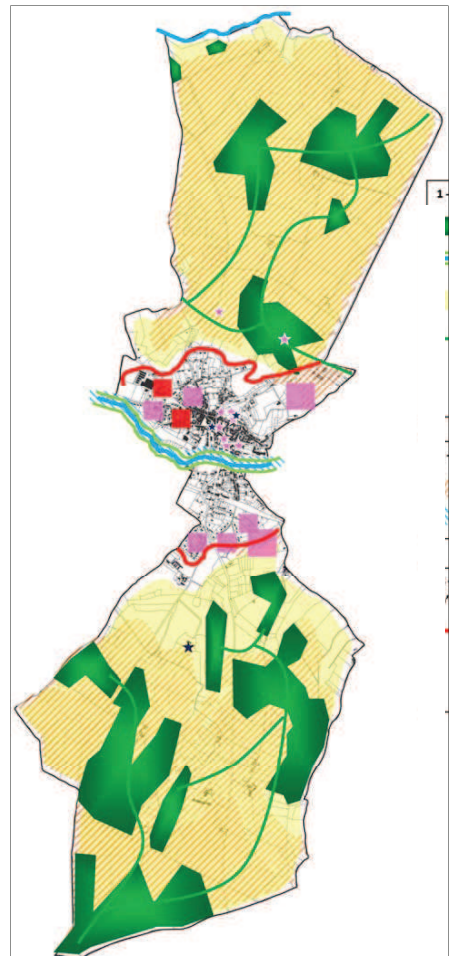
-  Protéger les espaces naturels
-  Protéger les cours d'eau et leur ripisylve
-  Préserver la vocation agricole des terres
-  Corridors écologiques
-  Monuments Historiques
-  Patrimoine bâti remarquable

**2 – ENJEUX DE GESTION DES SECTEURS A RISQUES**

-  Aléa retrait-gonflement des argiles
-  Risque inondation

**3 – ENJEUX DE DEVELOPPEMENT ET D'AMENAGEMENT**

-  Limite de l'urbanisation
-  Secteurs de renouvellement urbain
-  Secteurs de développement urbain



### 1.1. LES SPECIFICITES DU TERRITOIRE COMMUNAL

Preuilly-sur-Claise est une commune du sud de département d'Indre-et-Loire, de 1 075 habitants et de 1 200 hectares. Son territoire est occupé à 67 % par les terres agricoles. Il est également ponctué d'éléments végétaux ligneux qui marquent les lignes fortes du paysage.

La commune est chef-lieu de canton du canton de Preuilly-sur-Claise. Celui-ci est limitrophe des départements de la Vienne et de l'Indre.

Elle appartient à la Communauté de Communes de la Touraine du Sud qui regroupe 21 communes, et qui participe avec 3 autres communautés de communes à la constitution du Pays Touraine Côté Sud.

#### 1.1.1. UN TERRITOIRE MARQUE PAR UN CADRE NATUREL ET PAYSAGER DE QUALITE

Le paysage de la commune est ponctué d'éléments boisés, des massifs et des éléments de forme ligneuse qui structurent la perception du territoire communal. Ces ensembles boisés sont nombreux, mais de petite surface. Ils sont liés aux massifs de superficies plus importantes situés sur les communes voisines, tels que le parc de Boussay et la forêt de Preuilly.

La vallée de la Claise marque le territoire en sa partie centrale, la plus exiguë. Sa vallée est bordée d'un coteau très marqué au nord, surmonté d'un vaste plateau, et elle s'ouvre vers le sud sur un second plateau.

La Claise et la Muanne, petit cours d'eau qui marque la limite communale nord, sont protégées par une ZNIEFF de type II « Vallée de la Claise et ses affluents » qui couvre 3365 hectares au total.

La Claise présente un risque inondation, a priori réduit, mais qui doit être considéré. Le coteau qu'elle a creusé présente un nombre important de cavités et de souterrains, qui n'ont pas été inventoriés de façon exhaustive.

#### 1.1.2. UN ESPACE URBANISE RESTREINT ET CONTRAINT

La ville de Preuilly-sur-Claise s'est développée à mi-hauteur du coteau, à l'abris du plateau nord et des plus hautes eaux de la Claise qu'elle domine.

La ville se situe dans la partie centrale du territoire, la plus exiguë : 420 mètres de large au plus étroit.

Le développement de la ville est donc contraint par la vallée de la Claise, la topographie marquée du coteau, et l'occupation agricole des terres des plateaux nord et sud.

En dehors de la ville adossée au coteau, et de son extension récente (seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle) au sud de la vallée de la Claise, quelques constructions isolées parsèment les plateaux nord et sud. Ce sont le plus souvent d'anciens sites d'exploitation, certains sont toujours en activité ou sont habités par des tiers. On compte ainsi une vingtaine de lieux-dits habités.

La trame bâtie du bourg médiéval se distingue nettement des extensions développées plus contemporaines sur le haut du coteau et au sud de la Claise.

La partie centrale de la ville, la plus ancienne, présente un tissu très dense et des caractéristiques architecturales typiques. Les constructions plus récentes de type pavillonnaires ont été développées à l'extérieur de la ville médiévale, et présente une organisation dictée par le parcellaire et non par la contrainte topographique, à l'inverse de la partie ancienne de la ville.

L'activité agricole développée sur les plateaux nord et sud contraint le développement urbain à la vallée de la Claise, soit à l'espace déjà urbanisé, et le plus étroit du territoire.

#### 1.1.3. UNE COMMUNE DYNAMIQUE AU RAYONNEMENT LOCAL

La commune de Preuilly-sur-Claise présente un niveau de services et de commerces à l'échelle de son statut de chef lieu de canton, mais supérieur aux besoins de la population actuelle.

Aussi, les populations des communes voisines sont attirées par ces équipements économiques, tant pour les emplois qu'ils génèrent que pour réaliser leurs achats et autres démarches.

## SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

La commune compte également un nombre important d'entreprises artisanales, génératrices d'emplois.

Face à une demande croissante d'entreprises souhaitant s'implanter sur le territoire communal, la CCTS a entrepris l'agrandissement de la zone d'activités du Rond et la construction d'un atelier-relais. L'extension de la zone d'activités prévoit également un emplacement pour l'implantation d'une enseigne commerçante de moyenne surface qui viendrait compléter l'offre existante dans la ville.

Le site de l'entreprise Dennery fait également l'objet d'un projet. Une partie des locaux serait réhabilitée pour y développer un atelier-relais où y accueillir de jeunes entrepreneurs.

Au-delà de l'attrait commercial et économique de la commune, l'intérêt patrimonial et touristique de la ville est indéniable. Avec une dizaine de bâtisses classées au titre des Monuments Historiques, et autant de constructions d'intérêt, les paysages urbains attirent les touristes.

### 1.1.4. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le Programme Local de l'Habitat met en évidence la confrontation des communes de la Touraine du sud à plusieurs dynamiques :

- Une baisse de population ainsi qu'une diminution du nombre d'emplois,
- Une part importante des résidences secondaires et une persistance des logements vacants dans les bourgs anciens,
- Un parc locatif inadapté,
- Des prix du foncier abordables.

**Ainsi, les objectifs du PLH mettent en avant la nécessité d'adapter le parc locatif selon l'évolution des besoins, de mettre en place des programmes de type OPAH ou PIG afin de rénover le parc existant (vacance et insalubrité), et le besoin de faciliter les parcours résidentiels en vue d'alléger les pressions sur le parc locatif.**

Le PLH présente une vision globale de la politique de l'habitat qui tient compte du niveau d'équipement du territoire et des dynamiques qui y agissent. Il engage un programme d'actions sur 6 années (2007-2013) qui s'appuie sur une croissance démographique réduite, estimée à 0,29 % par an pour l'ensemble du territoire de la Communauté de communes.

**Après révision du PLH, les capacités d'urbanisation de la commune sont estimées à 75 logements pour la période 2007-2013.**

## 1.2. LA PROSPECTIVE DEMOGRAPHIQUE

Le projet de développement communal s'appuie sur l'évolution à la hausse récente du nombre d'habitants.

Aussi, il a été estimé que l'arrivée sur le territoire de 2 à 3 ménages par an serait convenable, et permettrait une évolution positive et raisonnée du nombre de résidents à échéance du PLU.

La projection démographique retenue s'appuie sur une croissance démographique de 0,5 % par an, et tient compte de plusieurs éléments :

- l'évolution démographique récente : +4% estimé entre 2009 et 2010 ;
- le niveau d'équipement de la commune, qui est supérieur aux besoins de la population actuelle, et peut donc supporter l'arrivée de nouveaux habitants ;
- la disponibilité récente d'une vingtaine de lots constructibles dans le lotissement de la Saulaie ;
- la présence d'espaces interstitiels dans la trame bâtie du bourg qui peuvent être aménagés au profit des terres agricoles ou des espaces contraints qui entourent la ville.

Afin d'estimer au plus juste les besoins d'ouverture à l'urbanisation en lien avec l'évolution de la population, il a été décidé de soustraire les résidents de la maison de traite de la population communale.

Ainsi, PreUILly-sur-Claise comptait 1119 habitants en 2010, auxquels les 123 places de la résidence du Dauphin sont soustraites. Ainsi les calculs s'appuient sur une population communale de 996 habitants.

### 1.2.1. LE CALCUL DU POINT MORT

Le point mort indique le nombre minimum de logements à réaliser pour maintenir le nombre d'habitants sur une période donnée. Il est le résultat de la somme du renouvellement du parc de logements, de l'évolution du nombre de résidences secondaires, de l'évolution du nombre de logements vacants et du besoin lié au desserrement.

Les calculs sont basés sur les données INSEE issues des recensements de 1999 et 2006, et ne tiennent pas compte du diagnostic de la vacance réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU.

La taille moyenne des ménages retenue à l'échéance du PLU s'appuie sur la poursuite de la réduction de la taille des ménages et envisage celle-ci à 1,9 personnes en 2022.

Calcul du renouvellement du parc de logements	
Variation du parc entre 1999 et 2006	-26
Logements en 1999 = 714	
Logements en 2006 = 688	
Constructions neuves entre 1999 et 2006	12
Nombre de logements dus au renouvellement	-14

Calcul de la variation des résidences secondaires et des logements vacants				
RS	1999	81	2006	82
LV	1999	85	2006	109
Total	1999	166	2006	191
Variation				+ 25

Calcul des besoins liés au desserrement	
Population des ménages 2006	996
Taille moyenne des ménages 2022	1,9
Nombre de résidences principales 2006	497
Pop 06 / Taille ménages 22 – Rés P 06	27

## SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

Calcul du point mort	
Desserrement	+ 27
Renouvellement	-14
Résidences secondaires et logements vacants	+ 25
Point mort	38

### 1.2.2. LES BESOINS THEORIQUES EN LOGEMENTS ET EN TERRAINS

	Projection retenue
Croissance démographique	+ 0,5 % / an
Population estimée en 2022	1063
Soit,	+ 67 hab
Taille moyenne des ménages	1,9
Nombre de logements à réaliser	35
Point mort	38
Logements vacants habitables	10
Nombre de logements à réaliser	63
Superficie des lots	500 - 1000 m <sup>2</sup>
Foncier nécessaire	47 250 m <sup>2</sup>
Coefficient VRD	15 %
Foncier disponible en zone urbanisée (dents creuses)	35 000 m <sup>2</sup>
Foncier brut nécessaire	19 300 m <sup>2</sup>

Avec une croissance démographique estimée à + 0,5 % par an, la population communale de Preully-sur-Claise, à échéance du PLU (2022), est estimée à 1063 habitants, soit environ 67 habitants de plus. Si on considère que le nombre de personnes par ménage sera alors de 1,9, il faudrait mettre à disposition 35 logements supplémentaires.

Or, nous sommes aujourd'hui dans un contexte de desserrement familial observable à l'échelle nationale, c'est-à-dire que le nombre de personnes qui constitue un ménage est en constante baisse. Donc à population égale, une commune compte davantage de ménages aujourd'hui qu'il y a 40 ans. Ce phénomène tend à se poursuivre. Il est donc pris en compte dans le calcul du point mort.

Le point mort indique que 38 logements supplémentaires sont nécessaires pour permettre le maintien du nombre d'habitants. Au total, ce sont donc 73 logements nouveaux qu'il faudra construire.

Toutefois, on estime le parc de logements vacants habitables ou potentiellement réhabilitables entre 40 et 45 logements. Il est envisagé qu'au moins un logement soit réhabilité par an durant l'application du PLU, il faut donc retrancher 10 logements des besoins estimés en logements nouveaux, soit 63 logements.

Si on envisage une taille des parcelles destinée à la construction comprise entre 500 et 1 000 m<sup>2</sup>, ce sont 47 250 m<sup>2</sup> qui seront nécessaires pour les constructions, auxquels on applique un coefficient VRD de 15 %, donc 54 300 m<sup>2</sup>.

Or, environ 35 000 m<sup>2</sup> de dents creuses ont été identifiés dans le tissu urbanisé existant. Cette superficie totale compte les espaces interstitiels de superficies comprises entre 1000 et 6 600 m<sup>2</sup>, ainsi que le lotissement de la Saulaie de 26 000 m<sup>2</sup> à ce jour sans construction.

On constate donc que l'espace nécessaire pour l'accueil de nouveaux habitants est estimé à 54 300 m<sup>2</sup>, et que le territoire communal comptabilise déjà 35 000 m<sup>2</sup> d'espace disponible. Les superficies disponibles sont donc déduites des besoins de terrains urbanisables, pour parvenir à une surface nécessaire estimée à 19 300 m<sup>2</sup>.

Ainsi, les besoins de développement urbain liés à l'évolution démographique communale peuvent en partie être satisfaits dans l'enveloppe urbaine existante, et l'ouverture à l'urbanisation de 19 300 m<sup>2</sup> reste nécessaire.

### 2. EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

#### 2.1. LE RAPPEL DES OBJECTIFS REGLEMENTAIRES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) présente le projet communal.

Il est élaboré dans le respect des lois Solidarité et Renouveau Urbain du 13/12/2000 (SRU), Urbanisme et Habitat du 03/07/2003 (UH), Grenelle I du 03/08/2009 et Grenelle II du 12/07/2010 (loi ENE), et de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 27/07/2010 (MAP).

Son contenu fait référence aux articles L.110, L121-1 et L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme.

#### **L'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme relatif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

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

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

#### 2.2. LES OBJECTIFS COMMUNAUX

La commune de Preully-sur-Claise ne disposait pas de document d'urbanisme. Au vu des projets de développement envisagés par la municipalité, la mise en place d'un document d'urbanisme réglementaire s'est avérée indispensable.

Aussi l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme permet à la municipalité de mettre en place un projet de développement qui prend en compte les particularités géographiques du territoire communal tout en s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

#### 2.3. LES JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS EN MATIERE D'HABITAT

Face à un récent regain démographique, la municipalité a fait le choix de développer le parc de logements.

Au vu de la composition, de l'évolution de la population communale, des spécificités du parc de logements, et des objectifs du Programme Local de l'Habitat, les projets en matière d'habitat prévoient de :

- Faciliter la mobilisation de logements vacants par la mise en place d'outils adaptés tels que les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat.
- Favoriser l'installation des jeunes ménages par la mise à disposition d'une offre diversifiée de logements et de terrains à bâtir.
- Adapter l'offre de logements aux besoins d'une population âgée par l'aménagement d'une résidence senior prévue dans le secteur du Pontereau.

#### 2.4. LES JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS EN MATIERE DE POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME

La municipalité appuie son projet de développement sur le récent regain démographique. Elle souhaite donc maintenir celui-ci en permettant une croissance démographique mesurée et en adéquation avec les capacités de ses équipements et des espaces disponibles sur son territoire.

En effet, le territoire communal est l'objet de plusieurs risques naturels, tels que le risque

## JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

inondation de la Claise, les mouvements de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Il est également contraint par ses limites administratives très exigües au niveau de la ville, combinées à des contraintes topographiques.

Aussi, une identification des dents creuses dans le tissu bâti existant a été effectuée dans l'objectif d'optimiser le potentiel de densification et de renouvellement urbain.

Certaines dents creuses ou cœur d'îlots ont été préservés de tout développement urbain en raison de leur caractère naturel à préserver.

### 2.5. LES JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

On observe sur le territoire communal une diversité de densités liée aux époques de développement urbain. En effet, dans les secteurs les plus anciens de la ville, on observe une densité comprise en 40 et 20 maisons par hectare, alors que dans les secteurs plus récents, la densité de constructions est comprise entre 5 et 10 constructions à l'hectare.

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

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

Les objectifs en terme de modération de consommation d'espaces visent en enrayer ce phénomène.

Dans un premier temps, les besoins en logements devront être satisfaits au sein de l'enveloppe urbaine existante afin de limiter le phénomène d'étalement urbain et la consommation d'espaces.

Une densité moyenne de 15 à 20 logements à l'hectare selon les zones est exigée de façon à accroître la densité de constructions et donc de réduire la consommation d'espaces.

### 2.6. LES JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS EN MATIÈRE DE TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

La ville de Preuilley-sur-Claise est traversée par toutes les routes départementales qui parcourent le territoire communal.

Aussi, les circulations piétonne et automobile cohabitent dans cet espace restreint, et dans l'objectif d'un développement communal à venir, les flux de circulation dans la ville sont amenés à augmenter.

De plus, la répartition des capacités de stationnement dans la ville ne correspond pas aux besoins, ni à une valorisation du centre de la ville. Aussi la réorganisation du stationnement est à envisager.

On note une forte présence de piétons dans la ville. Toutefois, la majorité des parcours ne sont pas sécurisés (largeur de trottoirs, traversées piétonnes, continuité des cheminements...).

### 2.7. LES JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS EN MATIÈRE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

La commune dispose d'un patrimoine naturel riche avec notamment la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II de deuxième génération « Vallée de la Claise et ses affluents », qui concerne la vallée de la Claise au centre de la ville, et la vallée de la Muanne au nord du territoire.

Associées à ces premiers éléments de Trame bleue, des zones humides ont été inventoriées par le Conseil Général, dont un étang sur la partie sud du territoire.

Cette Trame bleue est complétée d'une Trame verte tout aussi riche, composée de bosquets boisés de superficies plus ou moins importantes et inscrits dans de vastes corridors écologiques qui les relient à des massifs boisés de plus grande importance, tels que la forêt de Preuilley, ou le bois de Vaux.

## JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

Les espaces dédiés à l'agriculture représentent une large partie du territoire communal, et participent à la préservation des ressources naturelles communales par le maintien de l'occupation des sols.

### 2.8. LES JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La ville de Preully dispose d'un bon niveau d'équipement commercial, avec une diversité importante de commerces et services, ce qui contribue à son attractivité.

Aussi, pour répondre aux demandes d'implantation d'activités artisanales ou économiques sur le territoire, la CCTS a agrandi la zone d'activités du Rond.

L'attrait touristique du territoire communal est indéniable, sans que toutefois les équipements touristiques ne soient à la hauteur du potentiel présent.

Cette attractivité est contrastée par le nombre d'emplois peu important en comparaison du nombre d'actifs sur la commune et le fait que 62 % des emplois sont occupés par la population communale.

La commune vise donc le renforcement de sa vocation économique.

### 2.9. LES JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

L'ensemble du territoire communal est desservi par une couverture ADSL, mais la puissance de celle-ci varie selon les secteurs.

## 3. L'EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

### 3.1. LES PRINCIPES GENERAUX

Le découpage du territoire en zones affectées à des occupations particulières ou dominantes est imposé par l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Ainsi le PLU doit délimiter « les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger » et définir « en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions ».

Pour chacune des quatre zones, des critères précis de classement ont été fixés correspondant aux caractéristiques du territoire.

Ces critères sont visés dans le Code de l'Urbanisme à l'article R.123-5 pour les zones urbaines, à l'article R.123-6 pour les zones à urbaniser, à l'article R.123-7 pour les zones agricoles, et à l'article R.123-8 pour les zones naturelles et forestières.

En complément des quatre zones réglementaires, l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme prévoit que les documents graphiques du Règlement puissent faire apparaître des secteurs particuliers. Ces derniers peuvent venir se superposer au zonage de base ou le compléter. C'est notamment le cas des Espaces Boisés Classés et des Emplacements Réservés.

De manière générale, la délimitation des zones tient compte de l'état des lieux observé sur le terrain, et des éventuels projets de construction en cours.

Ainsi, les limites de l'ensemble des zones bâties ont été déterminées selon un recul de 15 mètres par rapport au bâti existant. Cette distance permet l'implantation de constructions annexes, et la construction d'extensions sans que les bâtiments ne se dispersent sur l'ensemble de la parcelle évitant ainsi une artificialisation accrue des terres.

Cette marge de 15 mètres a été adaptée selon la réalité du terrain : la présence d'espaces cultivés, un relief marqué, ou la présence d'un Espace Boisé Classé, est motif à réduire cette marge.

## JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

### 3.2. LA PRESENTATION DU ZONAGE

#### 3.2.1. LES ZONES URBANISEES

Les zones urbanisées sont désignées U sur le plan. Des secteurs ont été identifiés, tels que :

- Ua

Le secteur Ua désigne les parties les plus anciennes de la ville.

Il se caractérise par une densité bâtie importante, un alignement des constructions aux voies de circulation, et une unité architecturale liée aux volumes des constructions (généralement R+2+combles, toitures à deux pans pour les constructions formant alignement et toitures à 4 pans pour les constructions isolées...) et aux matériaux employés (pierres taillées, tuffeau en moellons, tuiles plates, ardoises...).

Il couvre près de 28 hectares.

Le secteur Ua est caractérisé par une mixité de fonctionnement : habitat, commerces, services et équipements nécessaires au bon fonctionnement de la ville.

Il est couvert par les périmètres de protection des bâtiments classés ou inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques et comprend de nombreux éléments patrimoniaux d'intérêt.

La zone la plus importante représente le centre ancien de la ville. Le second correspond au quartier du bourg-neuf, extension ancienne du tissu bâti au sud de la Claise.

- Ub

Le secteur Ub désigne les extensions contemporaines du tissu bâti.

Ce secteur se caractérise par une densité bâtie de moyenne à faible, selon les secteurs, l'absence d'alignement des constructions, et une hétérogénéité architecturale liée aux volumes des constructions (généralement R+1 ou R+combles, et des toitures à deux pans ou quatre pans...) et aux matériaux employés (ardoises, tuiles, ou tuiles mécaniques).

Il présente une densité bâtie et une richesse architecturale et patrimoniale moindre que la zone Ua, et couvre 43 hectares.

Un certain nombre de dents creuses a été identifié dans ce secteur. Certains espaces font l'objet d'orientations d'aménagement déclinées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- Ue

Le secteur Ue est dédié aux secteurs de développement des activités économiques et artisanales. Il correspond donc à la zone d'activités communautaire du Rond et son extension, au site de l'entreprise Dennery, et au site d'activités situés aux abords de la voie ferrée au sud du centre-ville. Au total, ces trois secteurs représentent 12 hectares.

Il est exclusivement réservé à l'accueil et au développement d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, et aux équipements publics.

- Uj

Les secteurs Uj sont de superficie plus réduite. Ils correspondent à des cœurs d'ilot végétalisés ou jardinés qui participent aux paysages urbains et à la qualité de vie dans la ville de Preuilly. Ces espaces doivent donc être préservés des constructions nouvelles.

#### 3.2.2. LES ZONES A URBANISER

Les zones à ouvrir à l'urbanisation ont été désignées 1AU et 2AU, selon la disponibilité et la capacité des réseaux qui desservent les zones.

Une zone a été désignée 1AU, le secteur du Pontereau ; et 1 zone a été classée 2AU : les Tilleuls.

- 1AU

La zone 1AU désigne un secteur de près de 4 hectares en partie dédiée à la mise en place d'une résidence senior équipée de logements dits facilitateurs.

Ce secteur a été désigné selon les contraintes identifiées sur le territoire communal, et constitue une des seules réserves foncières communales.

En effet, le territoire de Preuilly a suscité l'intérêt d'un promoteur qui réalise des résidences destinées aux seniors. Etant donné la solidité et la justesse du projet, la municipalité a choisi de le soutenir.

Ce type d'équipement répond à un besoin croissant sur le territoire communal mais également à une échelle plus large.



## JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

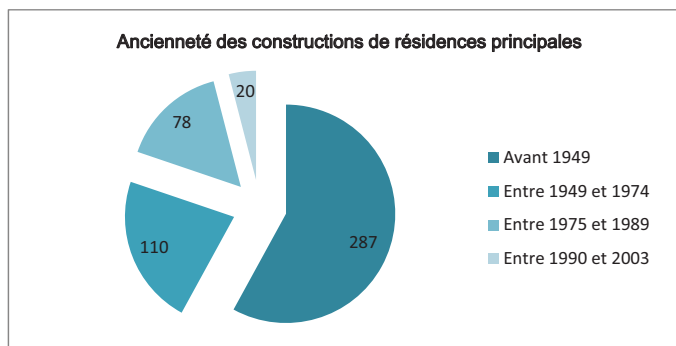
### · 2AU

La zone 2AU est un secteur destiné à l'urbanisation de la commune à long terme. Elle constitue donc une réserve foncière pour l'extension du tissu urbain de la commune, et correspond à la zone d'extension résidentielle de la commune. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une révision de ce PLU.

#### Evolution des Résidences Secondaires (RS)

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Nombre de RS	47	50	68	94	81	82
Part des RS dans le parc de logements	7 %	7,3 %	9,2 %	12,6 %	11,3 %	11,9 %

#### Ancienneté des logements



#### Evolution de l'indice de jeunesse communal

	0-19 ans	60 ans et + sans les résidents maison de retraite	Indice de jeunesse
1982	428	377	1,14
1990	300	433	0,69
1999	200	429	0,47
2008	165	440	0,37

### 3.2.3. LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles désignées N sur le territoire ont pour objet premier, la protection d'espaces naturels et forestiers, d'ensembles paysagers, d'entités naturelles qui présentent un intérêt écologique reconnu.

Elles peuvent également protéger des espaces en raison de leur fonction ou de leur utilisation actuelle. Ainsi, plusieurs secteurs ont été désignés :

#### · N

Les secteurs N s'appliquent à des ensembles naturels présentant un intérêt écologique ou paysager certain :

- le coteau nord de la Claise,
- une partie du plateau sud de la Claise,
- les espaces concernés par la ZNIEFF Vallée de la Claise et ses affluents

#### · NL

Les secteurs NL désignent les espaces de loisirs de la commune. Tous sont situés dans la zone inondable de la Claise. Ils regroupent le stade, les terrains de jeux, le camping, le golf, la piscine...

#### · Nh

Les secteurs Nh désignent les secteurs d'habitat, dispersés dans l'espace naturel et forestier.

De façon à assurer leur pérennité tout en contraignant leur développement, les limites de ces secteurs ont été déterminées selon un recul de 15 mètres par rapport au bâti

## JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

existant. Cette distance permet l'implantation de constructions annexes, et la construction d'extensions sans que les bâtiments ne se dispersent sur l'ensemble de la parcelle évitant ainsi une artificialisation accrue des terres. Cette marge de 15 mètres a été adaptée selon la réalité du terrain.

· Np

Les secteurs Np désignent les espaces situés autour des points de forage, dans lesquels, toute construction nouvelle est interdite. Ils représentent chacun un cercle de 50 mètres de rayon autour de chaque forage et assurent la protection de celui-ci.

### 3.2.4. LES ZONES AGRICOLES

La désignation de la zone agricole s'appuie sur l'occupation actuelle des sols, leurs potentialités agronomiques, et sur les zones de développement des sites agricoles.

Un secteur, Ah a été distingué. Il désigne les secteurs d'habitat sans lien avec l'agriculture, dispersés dans l'espace agricole. Les limites de ces secteurs ont été déterminées de la même façon que pour les secteurs Nh.

### 3.2.5. LES ESPACES BOISES CLASSES

Ont été classés Espaces Boisés Classés (EBC) les boisements ayant été identifiés comme éléments structurants du paysage communal ou comme éléments constitutifs de liaisons écologiques entre des milieux naturels riches en biodiversité.

Les espaces classés représentent une superficie totale de 221 hectares.

### 3.2.6. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Trois Emplacements Réservés ont été désignés sur le territoire communal.

Le premier concerne une surface de 212 m<sup>2</sup> et est destiné à permettre la mise en place d'une voie d'accès. Il s'applique au secteur de Champs Gorin, aujourd'hui classé en Uj, mais qui pourrait faire l'objet d'un projet d'urbanisation à long terme. Cet ER, permet d'assurer l'aménagement futur d'une voie traversante pour desservir la zone.

Le deuxième Emplacement Réservé se situe dans le secteur des Tilleuls et s'applique sur une superficie de 201 m<sup>2</sup>. Il concerne l'aménagement d'une voie qui permet l'accessibilité de la zone 2AU des Tilleuls.

Le troisième Emplacement Réservé s'applique sur le garage de l'ilot Saint-Nicolas (888 m<sup>2</sup>). Son acquisition par la municipalité permettrait l'aménagement d'un espace public valorisant l'entrée dans le faubourg Saint-Nicolas.

## JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

### 3.3. BILAN DES SURFACES DES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

SURFACES DES ZONES AU PLU (2012) EN HECTARES		
Zones urbanisées		
UA		27
UB		43
UE		12
UJ		9
NH		3
AH		5
<b>Total des zones urbanisées</b>		<b>99</b>
Zones à urbaniser		
1AU		4
2AU		0,5
<b>Total des zones à urbaniser</b>		<b>4,5</b>
Zones agricoles		
A		891
<b>Total des zones agricoles</b>		<b>891</b>
Zones naturelles		
N		211
NL		9
Np		2
<b>Total des zones naturelles</b>		<b>222</b>
<b>SUPERFICIE COMMUNALE</b>		<b>1216,5</b>
Dont,		
Espaces Boisés Classés		221

CARTE DU ZONAGE



---

### **III. LES INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT**

## EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN

### 1. LES INCIDENCES DU PLU SUR LA CONSOMMATION D'ESPACES

Dans un premier temps, les espaces interstitiels dans le tissu urbain existant ont été identifiés. Certaines dents creuses ont été classées en zone urbanisée et sont donc disponibles pour les constructions nouvelles sous respect des orientations d'aménagement définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La constructibilité de ces espaces permet la densification du tissu bâti existant et limite la consommation foncière en dehors de l'enveloppe urbaine existante.

Leur superficie n'étant pas suffisante pour accueillir le nombre de nouveaux habitants attendu, et leur configuration ne permettant pas de satisfaire une diversité des modes d'habitat, un secteur d'urbanisation nouvelle a été délimité (1AU).

Le PLU vise également une réduction des surfaces consommées par l'urbanisation.

De plus, les espaces bâtis dispersés sur les plateaux nord et sud ont été délimités de façon à pouvoir perdurer et évoluer dans le temps, sans pour autant que le développement de constructions nouvelles soit possible.

Le développement urbain est donc centré sur la ville, et interdit sur le reste du territoire.

Le secteur ouvert à l'urbanisation a été désigné au plus près de l'enveloppe urbaine existante, en lien direct avec des espaces déjà construits et en accès direct sur les réseaux existants.

Surface cumulée des parcelles bâties pour le logement (en ha)	
1990-1994	0,74
1995-1999	0,22
2000-2004	1,80
2005-2009	2,15
<b>Total 1990-2009</b>	<b>4,91</b>
<b>Moyenne 1990-2009</b>	<b>0,25 ha / an</b>
<b>Objectif PLU</b>	<b>0,19 / an</b>

Surface moyenne des terrains par période (en m²)	
1990-1994	1240
1995-1999	539
2000-2004	2565
2005-2009	1655
<b>Total 1990-2009</b>	<b>1635</b>
<b>Objectif PLU</b>	<b>750</b>

Source : DDT 37

Ainsi, le secteur du Pontereau situé en limite sud de la ville marque la fin de la zone urbaine sur le plateau en reliant des espaces déjà urbanisés du territoire communal et de l'espace communal voisin.

Le projet de PLU vise une réduction des surfaces consommées par l'urbanisation.

Les incidences négatives du PLU en terme de consommation d'espaces sont limitées, et compensées par l'interdiction du développement urbain en dehors de la ville.

Densité nette de construction : nombre de logements par hectare	
1990-1994	8,1
1995-1999	18,6
2000-2004	3,9
2005-2009	6
<b>Total 1990-2009</b>	<b>6,1</b>
<b>Projection PLU</b>	<b>15 à 20</b>

## 2. LES INCIDENCES DU PLU SUR LES MILIEUX NATURELS, LA BIODIVERSITE ET LES PAYSAGES

La consommation foncière est limitée aux surfaces strictement nécessaires, empêchant ainsi une consommation foncière excessive et dommageable.

Les espaces naturels d'intérêt paysager ou écologique ont été classés en zone N afin d'assurer leur protection et leur préservation de toute construction nouvelle à usage d'habitation.

Ainsi, l'ensemble du périmètre de la ZNIEFF Vallée de la Claise et ses affluents a été classé en zone N.

Le coteau nord de la Claise ainsi qu'une partie du plateau sud ont également été classés en zone N de façon à les préserver en état et de valoriser l'environnement de la ville de Preuilley et de veiller à la qualité paysagère.

Les éléments boisés constitutifs de corridors écologiques ou représentant des sites de biodiversité importants ont été identifiés Espaces Boisés Classés (EBC) afin d'assurer leur préservation. De fait les connectivités écologiques sont maintenues et les trames verte et bleue identifiées sont préservées.

Aussi, le PLU a des incidences positives sur les milieux naturels et la préservation de la biodiversité en mettant en place des outils de préservation inexistant jusqu'alors.

## 3. LES INCIDENCES DU PLU EN TERME DE POLLUTIONS ET DE NUISANCES

Les incidences de l'augmentation prévisible du développement du trafic routier généré par l'augmentation de la population sur le territoire, engendrera une augmentation des rejets de gaz à effet de serre. Ceux-ci seront en partie compensés par l'encouragement et le développement des modes de déplacements doux, et la préservation des espaces naturels.

Afin de limiter les besoins de déplacements nouveaux, les secteurs de développement urbains ont été désignés dans l'enveloppe urbaine existante et au plus près de celle-ci facilitant ainsi le développement des modes de déplacement doux.

## 4. LES INCIDENCES DU PLU SUR LE CADRE DE VIE

Les incidences du plan sur la qualité du cadre de vie sont de nature positives.

En effet, celui-ci vise la redynamisation de la commune par l'apport de nouveaux habitants.

De plus :

- les espaces de loisirs sont préservés (zone NL),
- l'urbanisation est centrée sur la ville limitant ainsi les besoins nouveaux de déplacement,
- les éléments essentiels de l'identité paysagère de la commune sont protégés (zone N et EBC),
- les secteurs soumis aux risques naturels sont préservés de toute construction nouvelle inadaptée.

## 5. LES INCIDENCES DU PLU SUR LES RESEAUX

### 5.1. LE RESEAU D'EAU POTABLE

La ville est entièrement desservie par le réseau d'eau potable communal.

Celui-ci est alimenté par deux forages. Le premier ,F1 est situé dans le bas de la place du Champs de Foire ; le second, F2 est situé dans le quartier Flandre en bordure de Claise.

Les volumes d'eau prélevés par pompage sont limités et suffisent à l'augmentation de consommation estimée dans le cadre du PLU.

L'eau prélevée est utilisée pour la consommation humaine uniquement sur la commune de Preuilley-sur-Claise.

Sur les plateaux nord et sud seuls quelques sites habités sont reliés.

### 5.2. LE RESEAU D'EAUX USEES

La station d'épuration, mise en service en 1980, fonctionne aujourd'hui à la moitié de sa capacité de traitement.

Aussi l'augmentation des rejets liés à l'évolution démographique prévue dans le PLU pourra aisément être absorbée par le réseau et le système de traitement existant.

Le PLU n'a donc aucune incidence notable sur le fonctionnement de ces deux réseaux.



---

## **IV. LES INDICATEURS D’EVALUATION DU PLAN LOCAL D’URBANISME**

## INDICATEURS D'EVALUATION DU PLU

Le code de l'urbanisme stipule dans son article L123-12-1 que « *trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ..., un débat est organisé au sein ... du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. ..., le conseil municipal délibère sur l'opportunité ... d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan.* Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision. »

Pour réaliser ce débat, le conseil municipal doit se baser sur des indicateurs.

### 1. INDICATEUR N°1 : LA POPULATION COMMUNALE

D'après le projet d'évolution démographique retenu par le conseil municipal, la population communale devrait augmenter de 0,5 % par an, ce qui représente sur les 10 années à venir :

	2010	2013	2016	2019	2022
<b>Population communale projetée</b>	/	1016	1031	1047	1063
<b>Population communale effective</b>	996				

Si la population effective est nettement au-dessus de celle projetée, la municipalité pourra envisager de réviser son document.

Si la population est en-deçà de celle projetée, alors la commune aura été trop ambitieuse et pourra revoir ses projections à la baisse.

### 2. INDICATEUR N°2 : LES NOUVEAUX LOGEMENTS

La municipalité a formulé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables sa volonté de réduire la part des logements vacants sur son territoire.

Pour cela une étude approfondie des logements vacants a été réalisée. Celle-ci a permis de distinguer les logements vacants habitables de ceux qui sont insalubres.

Ainsi une dizaine de logements ont été identifiés comme habitables et disponibles.

	2013-2016	2016-2019	2019-2022
<b>Nombre projeté de logements vacants repris</b>	3	3	4
<b>Nombre de logements vacants repris</b>			

Le nombre de logements vacants repris permettra de valoriser le patrimoine bâti existant et de limiter la consommation foncière hors enveloppe urbaine désignée au zonage.

### 3. INDICATEUR N°3 : LA CONSOMMATION FONCIERE

La municipalité a décidé de réaliser un document d'urbanisme pour inciter au développement de la commune, et pour favoriser l'achat et la vente de terrains en vue de les construire.

Cet indicateur pourra évaluer l'effet de ce document sur le foncier. Les projections démographiques prévoient la construction de 63 logements neufs sur une surface totale de terrain de 47 250 m<sup>2</sup>. Cette surface ne comptabilise pas les espaces publics, c'est-à-dire la voirie, les trottoirs et les espaces verts. Un coefficient de 15 % est appliqué permettant ainsi la réalisation de ces équipements indispensables à l'urbanisation des secteurs. Une surface plus importante est donc prévue : 54 300 m<sup>2</sup>.

Or, des espaces disponibles et constructibles ont été identifiés dans l'enveloppe urbaine existante, et qui permettent de subvenir en grande partie aux besoins de constructions nouvelles.

	2013-2016	2016-2019	2019-2022
<b>Nombre de constructions projetées</b>	21	21	21
<b>Nombre de constructions réalisées</b>			
<b>Superficie totale des parcelles construites projetée (m<sup>2</sup>)</b>	16 200	16 200	16 200
<b>Superficie totale des parcelles construites réellement (m<sup>2</sup>)</b>			

Ainsi, le nombre de nouvelles constructions à usage d'habitation permettra d'évaluer la rétention foncière sur le territoire.

Si l'évolution de la construction est inférieure à la superficie nette projetée, la rétention foncière sera estimée significative dans l'enveloppe urbaine existante. La municipalité pourra éventuellement se positionner pour ouvrir d'autres terrains, afin de développer la commune.

Si l'évolution est nettement supérieure en 2016 et 2019, il faudra réviser le PLU pour l'adapter aux besoins en logement.