



Plan local d'urbanisme Commune de Graçay AOUT 2015

Pièce 2 – Projet d'aménagement et de développement durables

Procédure prescrite le : 01.03.2010

arrêtée le : _____

mise à l'enquête publique le : _____

approuvée le : _____

Bureau d'études techniques J2DAO



Tél 0248520696
Télécopie /

7, Rue Louis bouffault
18310 GRACAY

www.j2dao.com
contact@j2dao.com

Table des matières

PADD	1
Avant-propos	2
Orientations de préservation et de mise en valeur	4
Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et préservation ou remise en état des continuités écologiques	4
Orientations en faveur du développement du territoire	15
Aménagement, équipement, urbanisme, habitat ; objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.	16
Équipement commercial, développement économique et loisirs	18
Transports et les déplacements	22
Développement des communications numériques	22

PADD

Ce document a été rédigé par ATEL en partenariat avec ECO SAVE en Septembre 2013.



Le document a été modifié le 09/07/2015 par le bureau d'études J2DAO

Avant-propos

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 état des continuités écologiques.

Il 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 la commune.

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

Le PADD respecte les objectifs et principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

L'article 121-1 indique que le PLU « *détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que des équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et nuisances de toute nature. »

Orientations de préservation et de mise en valeur

La commune de Graçay souhaite préserver son patrimoine (naturel et bâti), source d'identité et d'attractivité de la commune.

Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et préservation ou remise en état des continuités écologiques

La commune ne possède pas d'espaces naturels protégés ou inventoriés. Toutefois, soucieuse de son environnement, la commune souhaite préserver certains milieux naturels pour leur biodiversité et leur caractère patrimonial :

- La vallée du Fouzon et ses affluents qui constituent un corridor écologique de qualité
- Les pelouses : site à orchidée à Beauregard, anciens pelliaux à Beauregard, la Poterie et la Chaume
- Les boisements à l'exception des plantations de peupliers
- Les zones humides dont les marais vers les Grands Moulins

La trame bleue sera constituée de la vallée du Fouzon et de ses affluents ainsi que des zones humides et des plans d'eau.

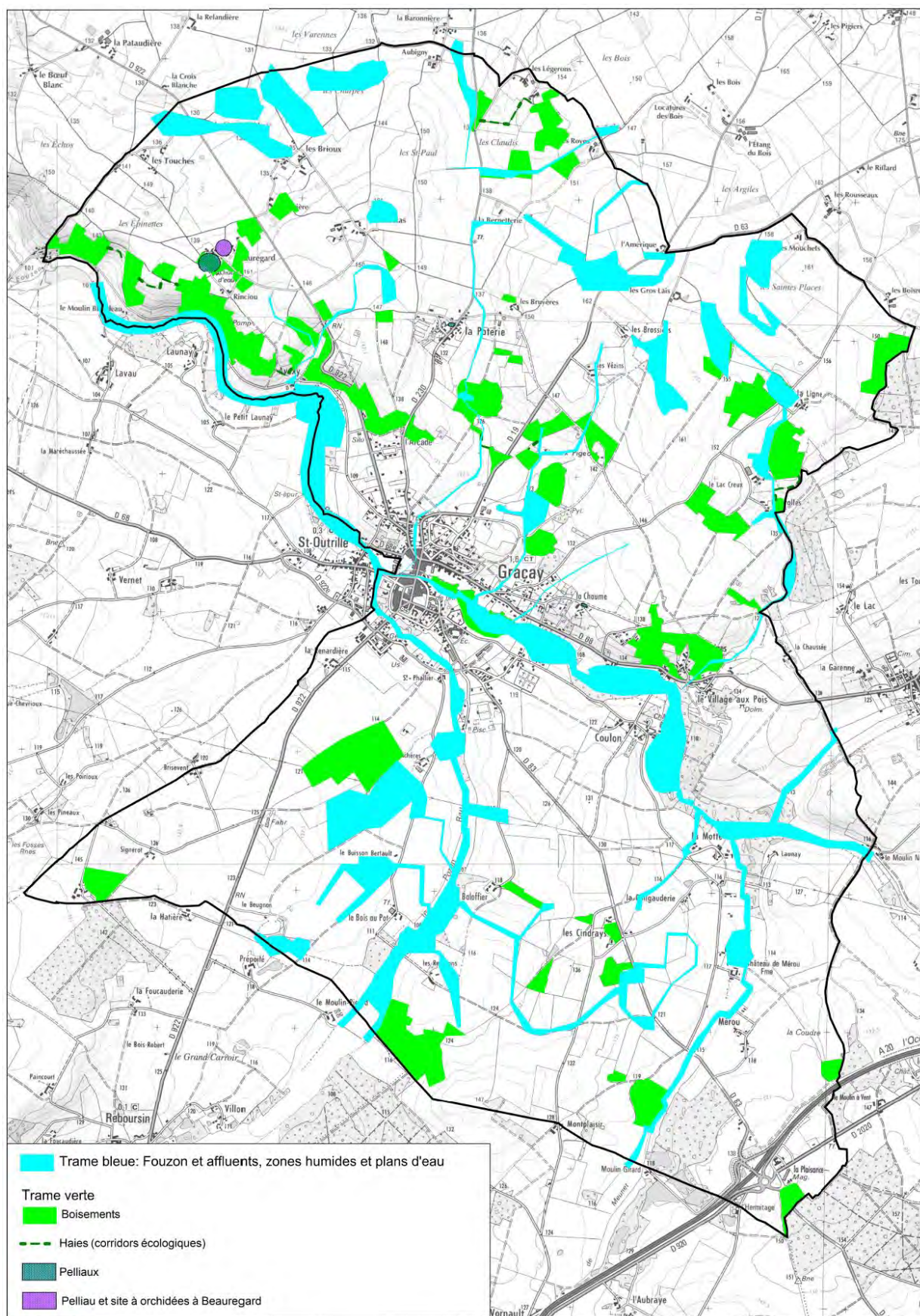
La trame verte sera constituée des boisements et des corridors écologiques les reliant (haies) ainsi que des pelouses.

La carte de la trame verte et bleue est présentée page suivante.

Afin de conserver le caractère rural de la commune, la commune conservera des zones de jardins dans le bourg.

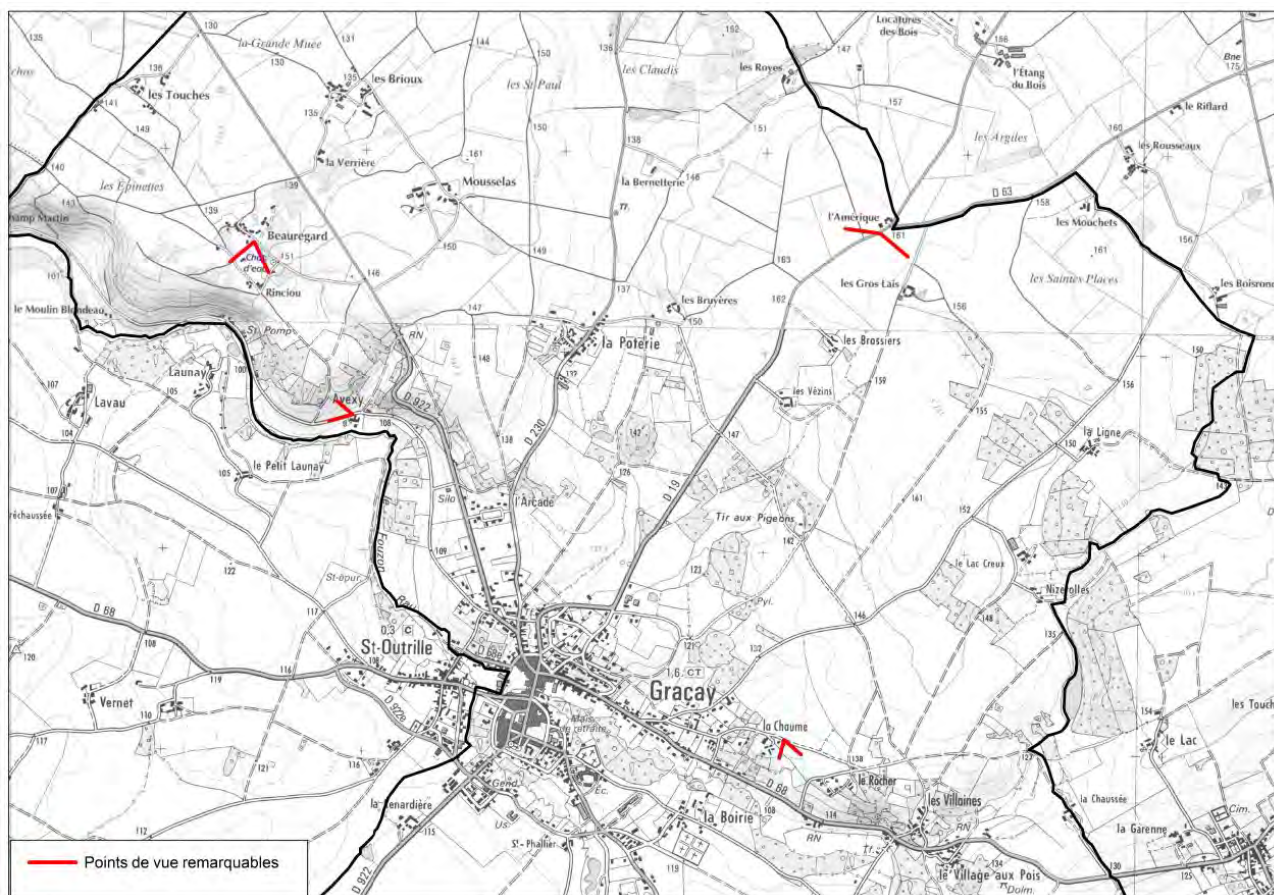
De plus, elle envisage de réaliser un aménagement paysager de la zone située à côté du futur lotissement Georges Sand.

La zone des Marais située dans le bourg a été valorisée ; elle constitue un lieu de promenade et de détente. La commune souhaite la préserver tout en permettant sa mise en valeur à vocation pédagogique.



Le relief de la commune est constitué de vallées et de plateaux permettant des points de vue remarquables sur le patrimoine naturel et bâti de la commune.

- De Beauregard vers Vatan
- De la Chaume vers Coulon, Mérrou et La Plaisance
- De l'Amérique (R19) vers la vallée de Graçay
- Des balcons d'Avesy sur la vallée de Champmartin



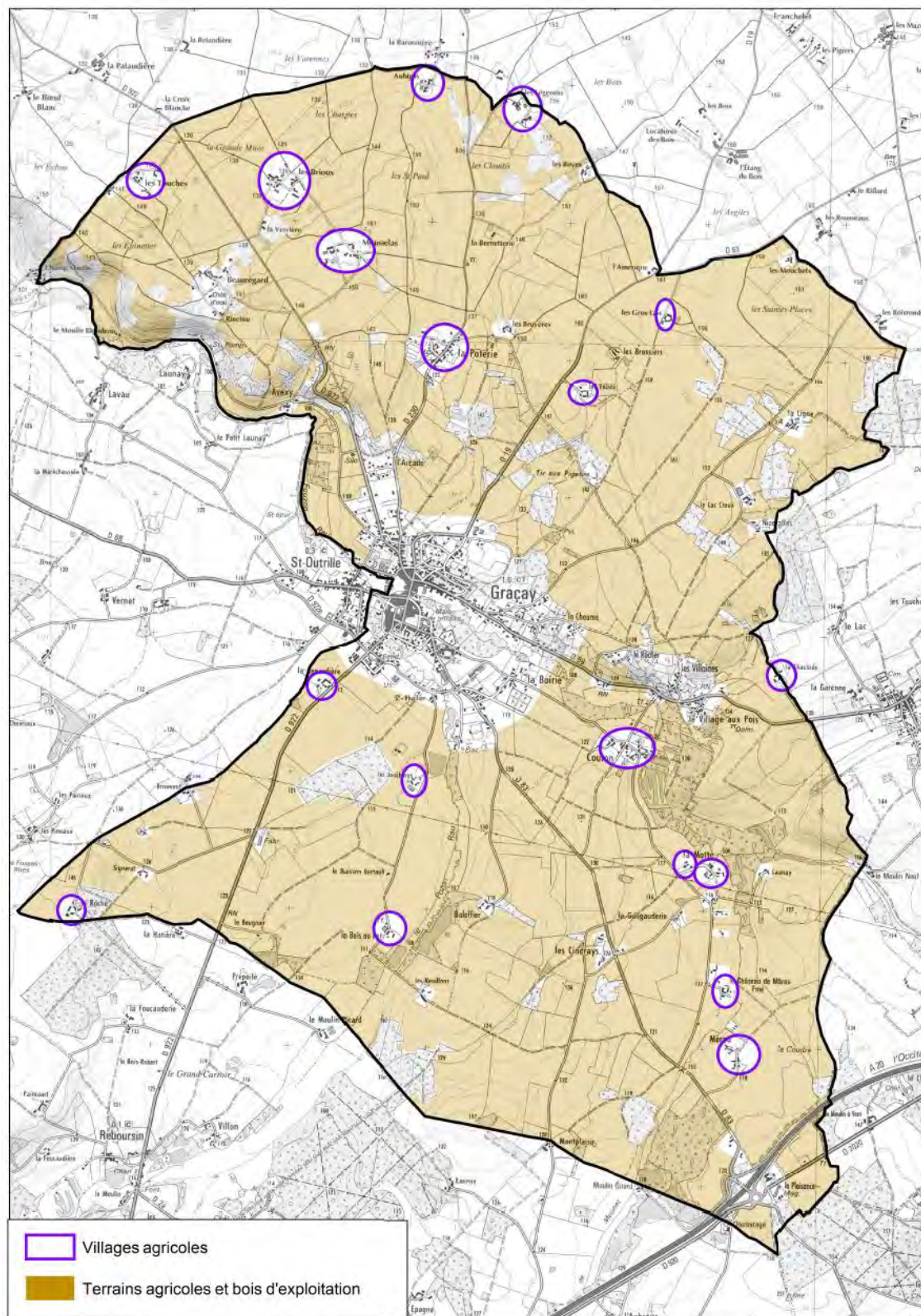
La commune veillera à maintenir ces cônes de vue.

La commune compte encore un nombre élevé d'exploitants agricoles. Afin de préserver cette activité et de permettre son développement, la commune de Graçay souhaite préserver les villages agricoles suivants:

- Aubigny
- Les Légerons
- Les Touches
- Les Brioux
- Mousselas
- La Poterie
- Les Gros Lais
- Les Vézins
- La Renardière
- La Chaussée

- Coulon
- Les Jonchères
- La Motte
- Les Sables
- Le Bois au Pot
- Le Château de Mérou
- Mérou
- La Roche

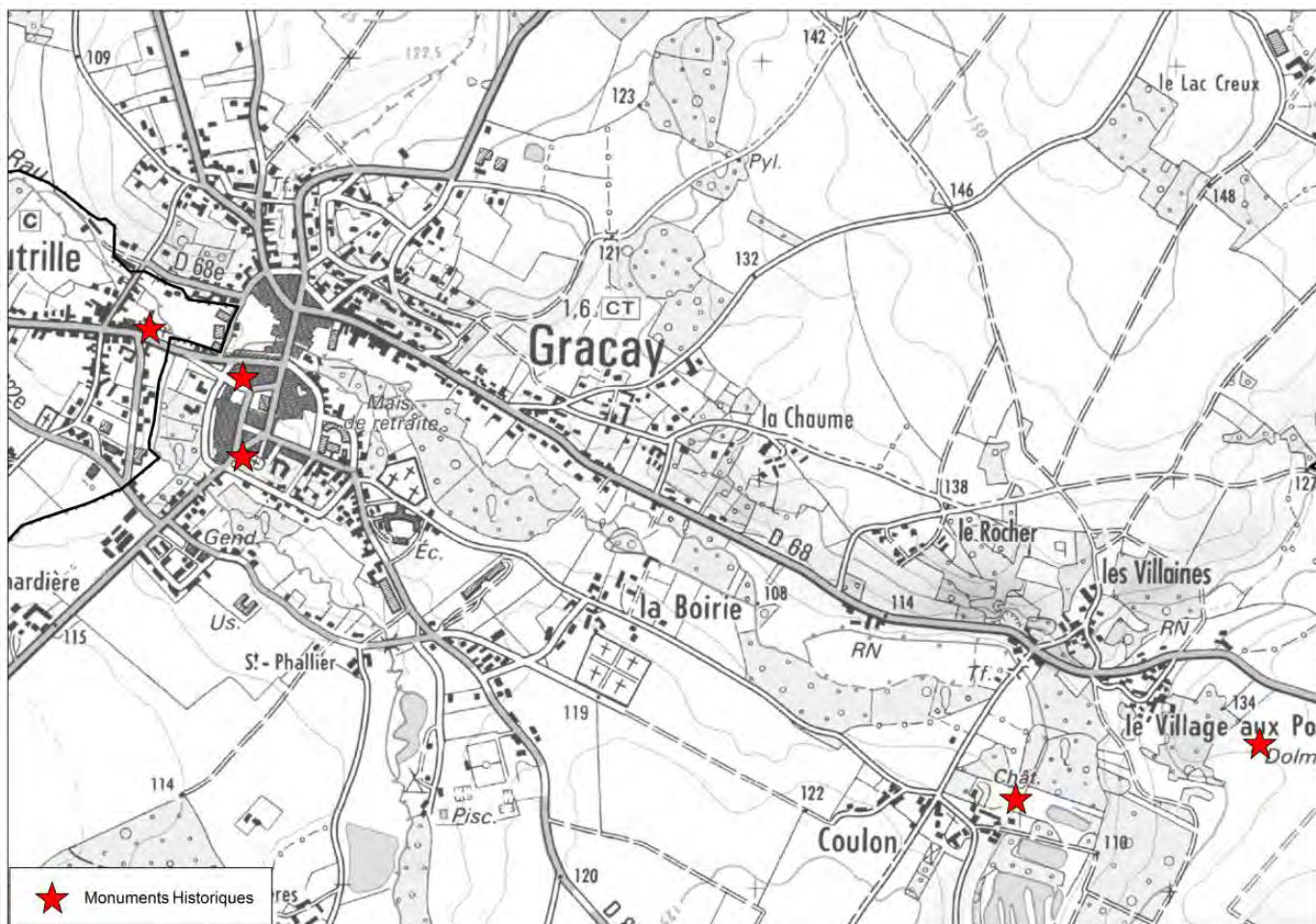
La commune veillera également à préserver les terres nécessaires à cette activité.



Préservation du patrimoine

Le patrimoine bâti de la commune est important et remarquable.

On compte quatre Monuments Historiques (château de Coulon, dolmen La Pierre Levée, église Notre-Dame, abside St Martin) et la commune se situe dans le périmètre de protection de la collégiale de Saint-Outrille classée Monument Historique. Les monuments et leur périmètre de protection seront préservés et des règles architecturales viendront appuyer cette volonté communale.



Outre ce patrimoine reconnu, la commune abrite également un patrimoine bâti intéressant qu'elle souhaite sauvegarder : hôpital rural transformé en EHPAD, four banal, ancienne glacière. Ces éléments font partis de l'histoire de la commune et marquent son identité.

De plus, la commune protégera les maisons de caractère qui participent à l'identité et à la qualité architecturale du bourg.

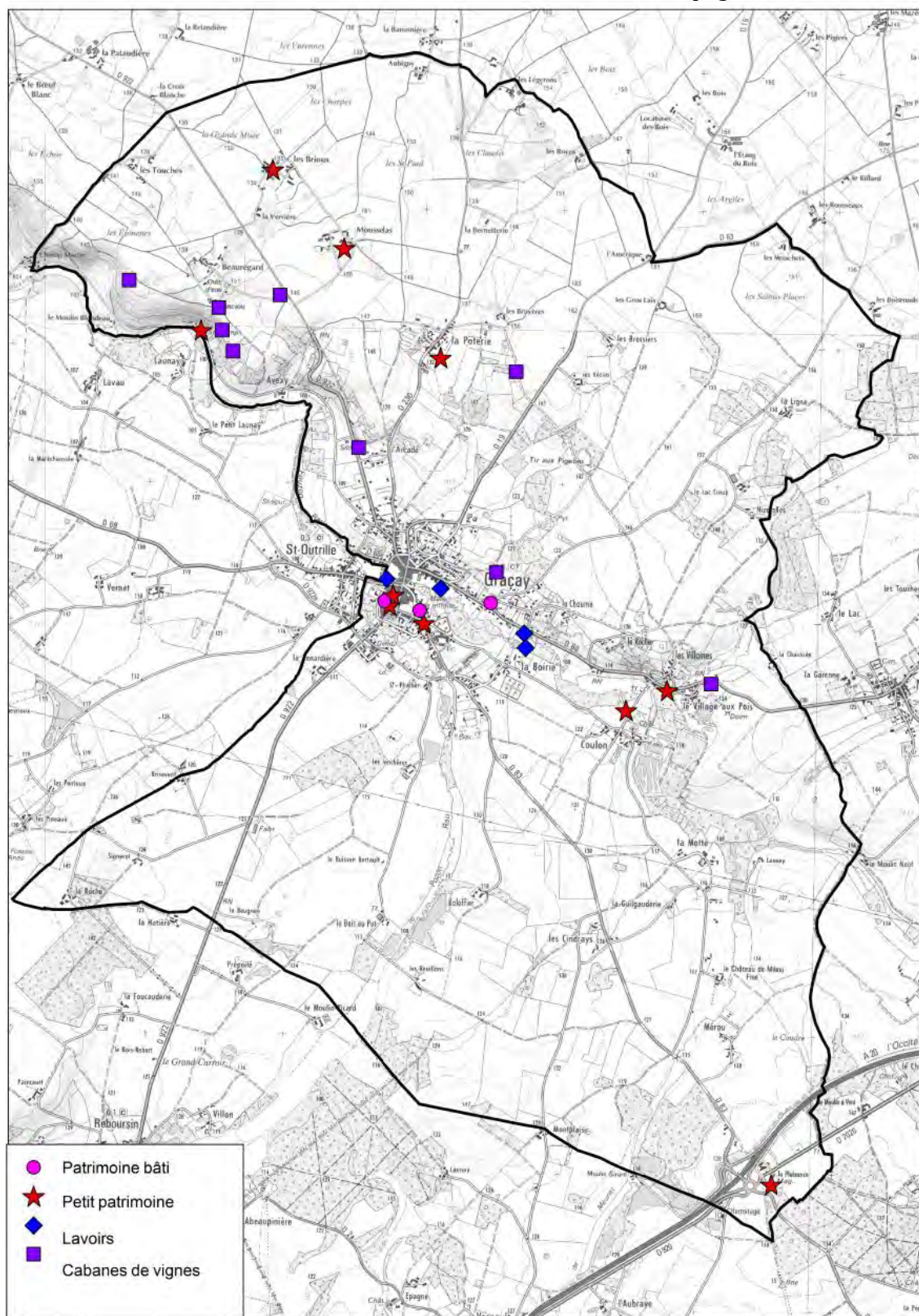
La commune recèle également un nombre important d'éléments de petit patrimoine. La commune souhaite que le PLU devienne un outil de protection de ces éléments souvent situés sur des parcelles privées.

Elle avait déjà réalisé plusieurs études notamment sur les cabanes de vignes et le patrimoine le long du Fouzon dans le but de les identifier et de les mettre en valeur.

A travers le PLU, la commune identifiera, protégera et incitera à mettre en valeur :

- Les fours à pain
- Les fontaines
- Les moulins
- Les lavoirs
- Les puits
- Les cabanes de vignes
- La gare du Tacot

Ces éléments sont localisés sur la carte page suivante :

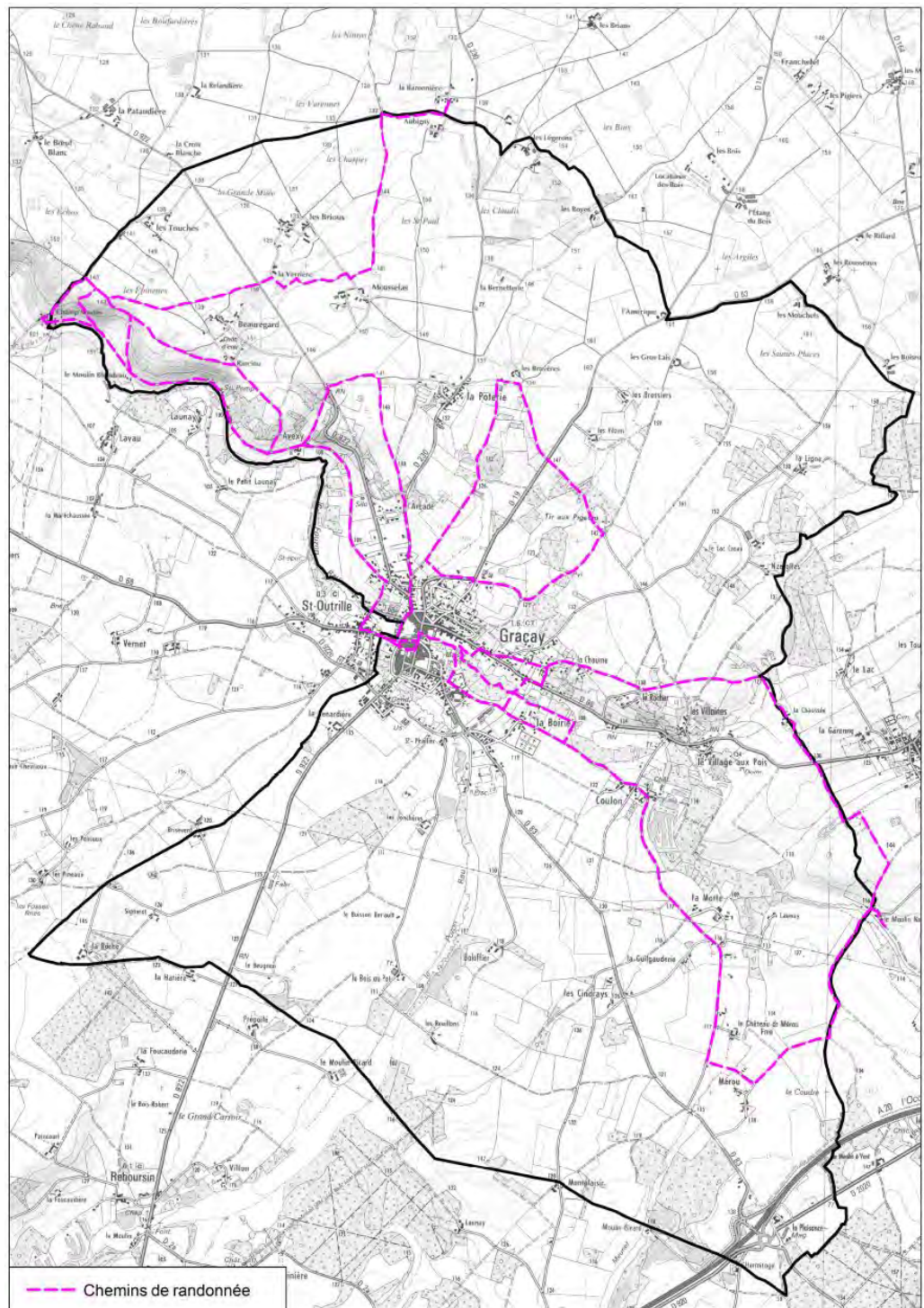


La commune s'est servie de cette richesse patrimoniale pour développer quatre circuits de randonnées :

- Circuit des marais et des lavoirs
- Graçay, pays de « La Belle Baronnie »
- Circuit de la Fenée
- Circuit des balcons d'Avexy

Ces circuits sont identifiés, balisés et préservés. Ils figurent sur la carte page suivante :

Les circuits des marais et des lavoirs traversent la zone des Marais. Cette zone sert de support de communication pour les activités des Grands Moulins. Afin de protéger le circuit et de réaliser un aménagement de la zone à vocation pédagogique un emplacement réservé sera mis en place pour permettre à la commune d'acquérir les terrains.



Le Service Régional de l'Archéologie de la région Centre a relevé trois zones archéologiques sensibles sur la commune (carte page suivante):

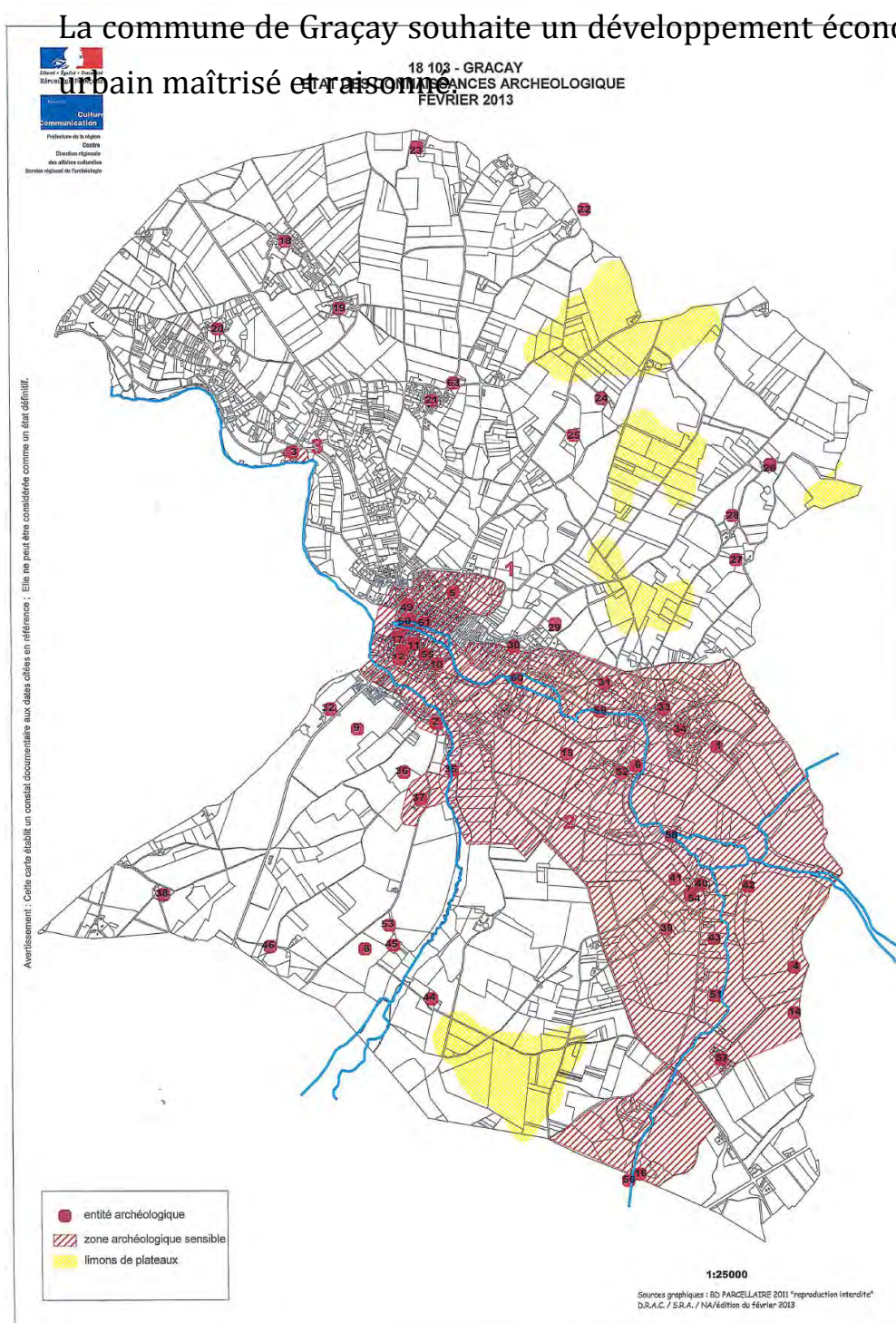
- Bourg de Graçay
- Secteur de confluence entre le Fouzon et le Pozon
- Secteur d'Avexy

Les aménageurs sont invités à contacter ce service en cas d'aménagements ou de travaux situés dans ces zones.

De plus, il est rappelé que toutes découvertes fortuites d'éléments archéologiques (ruines, objets...) doivent être signalées à la Mairie.

Orientations en faveur du développement du territoire

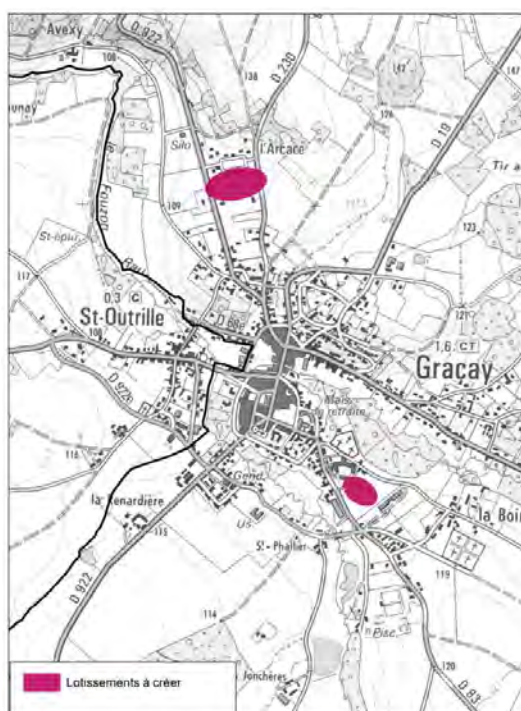
La commune de Gracay souhaite un développement économique et urbain maîtrisé et raisonné.



Aménagement, équipement, urbanisme, habitat ; objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

En respect du Grenelle de l'Environnement, la commune souhaite modérer la consommation d'espaces en se fixant un objectif de 5 constructions neuves par an.

Depuis plusieurs années, la politique municipale consiste à offrir des équipements et un cadre de vie agréable à sa population notamment dans le bourg. En effet, elle a réalisé le gymnase et l'aménagement de la place du Marché et des rues annexes.



Suite à cette politique, la commune souhaite poursuivre la densification du centre-bourg en comblant les dents creuses et en créant deux nouveaux lotissements (en rose sur la carte ci-contre).

- Sous le lotissement de l'Arcade : projet de lotissement mixte (location et accession à la propriété) appelé « Le Chaperon Rouge »

Ce lotissement sera réalisé en premier.

La commune a pour projet de relier ce secteur à l'assainissement collectif ; elle reliera également le lotissement existant car certains systèmes d'assainissement autonome sont vieillissants et défectueux.

- Au nord du lotissement George Sand : Ces terrains communaux situés proches du bourg et de l'école

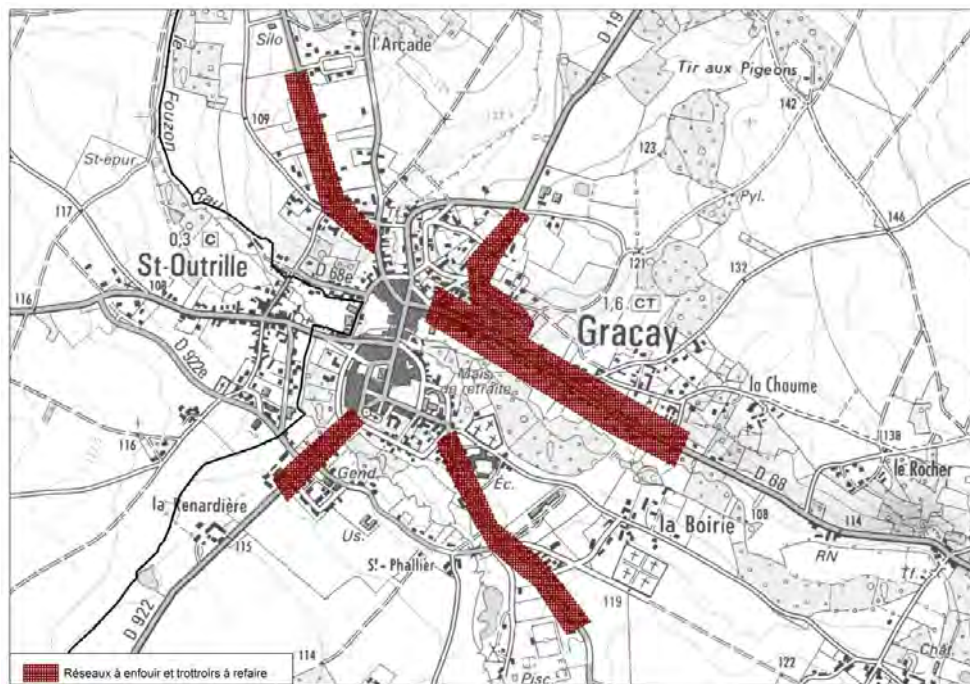
accueilleront prochainement la gendarmerie et des logements de fonction ainsi qu'un projet de lotissement. Le reste de la parcelle fera l'objet d'un aménagement paysager. L'ouverture à l'urbanisation du lotissement commencera quand la gendarmerie sera construite (voie d'accès) et lorsque la moitié du lotissement du Chaperon Rouge sera rempli.

Les réseaux sont présents à proximité.

De plus, la commune réservera également des terrains pour des opérations d'aménagement d'ensemble afin de densifier les grandes zones disponibles à la construction du Bourg.

La commune a donc travaillé à l'aménagement et à l'embellissement du bourg ; ce qu'elle va poursuivre dans l'avenir.

Elle va poursuivre sa politique de création d'arrières cours afin d'aérer le bâti du centre-bourg (destruction de bâtiments vétustes ou en péril) comme cela a été fait pour l'ancien garage place des Grands Moulins ou pour l'hôtel du Cheval rouge ainsi des espaces paysagers pourront être aménagés sur ces emplacements.



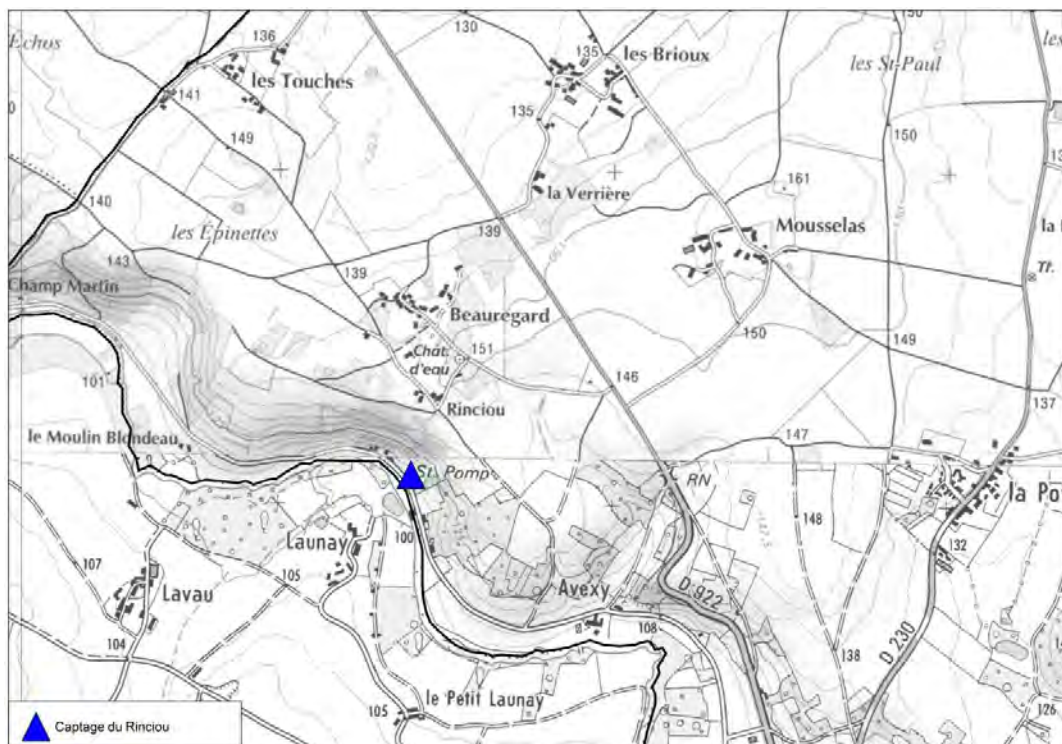
Les

réseaux électriques et téléphoniques seront enfouis sur les entrées principales de l'agglomération : rue du Paradis (RD 68), route de Genouilly (RD 19), faubourg d'Avexy (RD 922), route de Vatan (RD 922) et route d'Issoudun (RD 83). Cela permettra d'améliorer le paysage urbain mais également de refaire les trottoirs pour faciliter la circulation piétonne.

Ces secteurs sont identifiés sur la carte ci-contre.

La commune souhaite concentrer son développement dans le bourg, par conséquent, il n'est pas prévu de constructions nouvelles dans les villages.

En limitant les terrains ouverts à l'urbanisation, la commune encourage les réhabilitations des constructions existantes. Des aides sont possibles par l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat). De plus, le Syndicat Mixte du Pays de Vierzon élabore un Programme Local de l'Habitat ; des actions peuvent être envisagées pour encourager les réhabilitations.



L'alimentation en eau potable est un enjeu sur la commune lors des périodes de sécheresse.

Elle souhaite donc préserver le captage du Rinciou bien qu'il ne soit exploité qu'occasionnellement après analyse sanitaire réglementaire (localisation indiquée sur le plan ci-contre).

De plus, le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable Gracay, Nohant-en-Gracay et Saint-Outrille a entrepris des recherches de nouvelles sources d'eau potable.

Équipement commercial, développement économique et loisirs

Le centre-bourg de Gracay est dynamique du point de vue économique. Les services et commerces s'y concentrent. Afin de conserver un centre dynamique, source d'attractivité du territoire, la commune souhaite les maintenir aussi bien pour les habitants que pour les touristes.

Le tourisme participe à l'économie de la commune. Elle dispose de plusieurs équipements (office de tourisme, musée de la photo, Maison des Energies, circuits de randonnée...) et d'une offre en hébergement variée (camping municipal, gîtes ruraux, chambres d'hôtes, Les Grands Moulins...).

La commune souhaite maintenir cette offre et améliorer les activités et les conditions d'accueil sur son territoire.

La commune souhaite créer une zone d'activités sur le site de Plaisance. Cette future zone de 40 ha est d'intérêt départemental et régional car située à la porte sud du département du Cher /Indre, sortie 9 de l'A20.

Historique du projet:

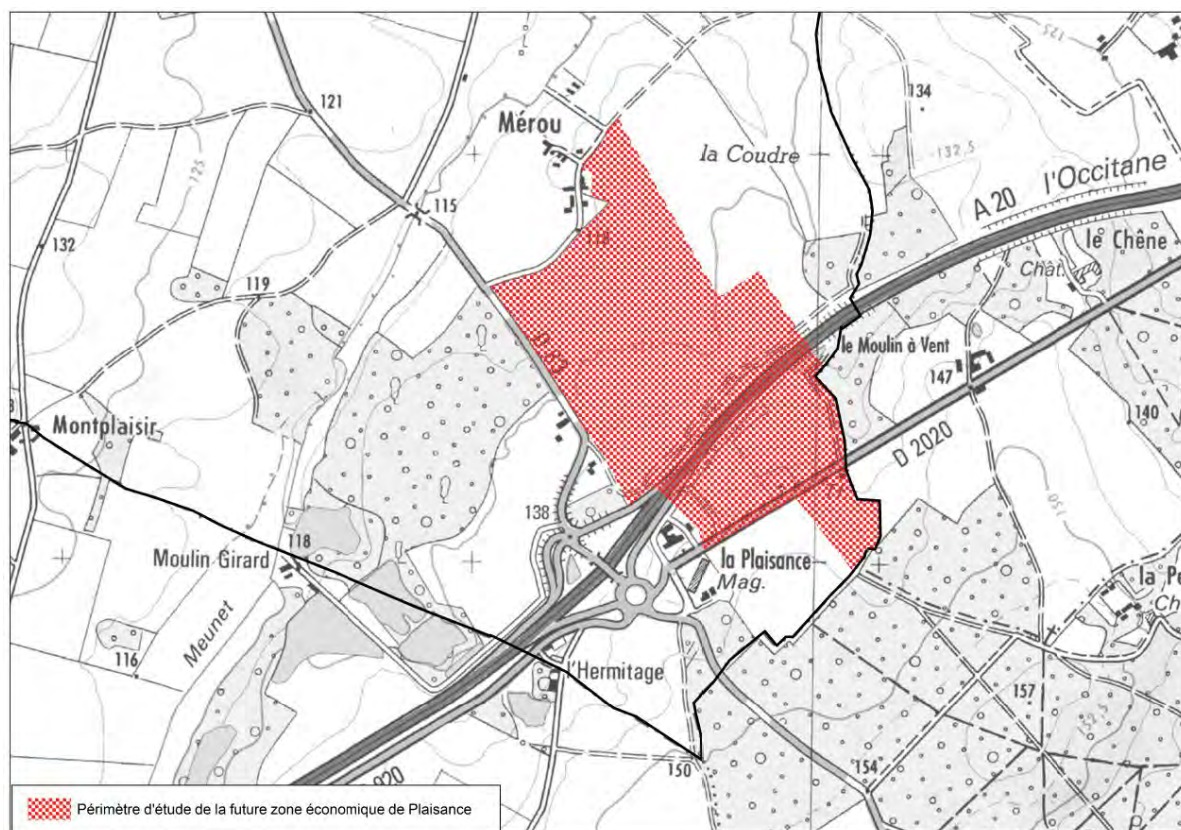
- Cette zone est ciblée depuis longtemps mais lors de la construction de l'autoroute A20, la commune a reçu le 1% paysage n'autorisant pas à construire de zones économiques sur cette emprise durant 10 ans
- Durant cette période, la mairie s'est consacrée au développement des équipements et à l'aménagement du bourg.
- A la fin des 10 ans (2001), la Communauté de Communes a fait une étude économique globale.
- En 2005, une étude payée par l'Etat a été réalisée par Bernard Krief Consulting sur la Communauté de Communes et Massay. Deux zones ont été retenues: Saint-Hilaire-de-Court et Graçay.

Bernard Krief Consulting a conclu à la pertinence de cette zone selon les arguments suivants:

- seul échangeur double sur l'autoroute
- entre Vierzon et Châteauroux (aéroport)
- terres agricoles sans valeur agronomique (résultat de l'étude pour placer l'échangeur)
- pas de traversée du bourg
- à la porte Sud du département du Cher avec le département de l'Indre
- Des études techniques ont ensuite été lancées. Elles sont réalisées par SEM Territoria.
- Le Conseil général a identifié 5 zones économiques à financer. Graçay a été choisi car elle est à l'entrée du Cher et que c'est une zone à Haute Qualité Environnementale (HQE)
- La Communauté de Communes fusionne avec celle de Vierzon. Le projet du site de Plaisance est porté par la Communauté de Communes élargie « Vierzon Sologne Berry » en janvier 2013 dans sa compétence « Economie » et en cohérence territoriale sur l'axe autoroutier A20 avec les Zones d'intérêt départemental de Vierzon Nord et St Hilaire de Court.

Le Pays de Vierzon va réaliser une étude sur les zones économiques existantes et en projet le long de l'A20. Cette étude permettra de définir les secteurs d'activités des entreprises à accueillir mais aussi de réfléchir au phasage de l'ouverture à l'urbanisation du site de la Plaisance.

Dans le cadre du PLU, le périmètre d'étude reporté sur la carte suivante sera réservé pour une urbanisation à long terme et l'ouverture à l'urbanisation des différentes phases se fera par révision ou modification du PLU.

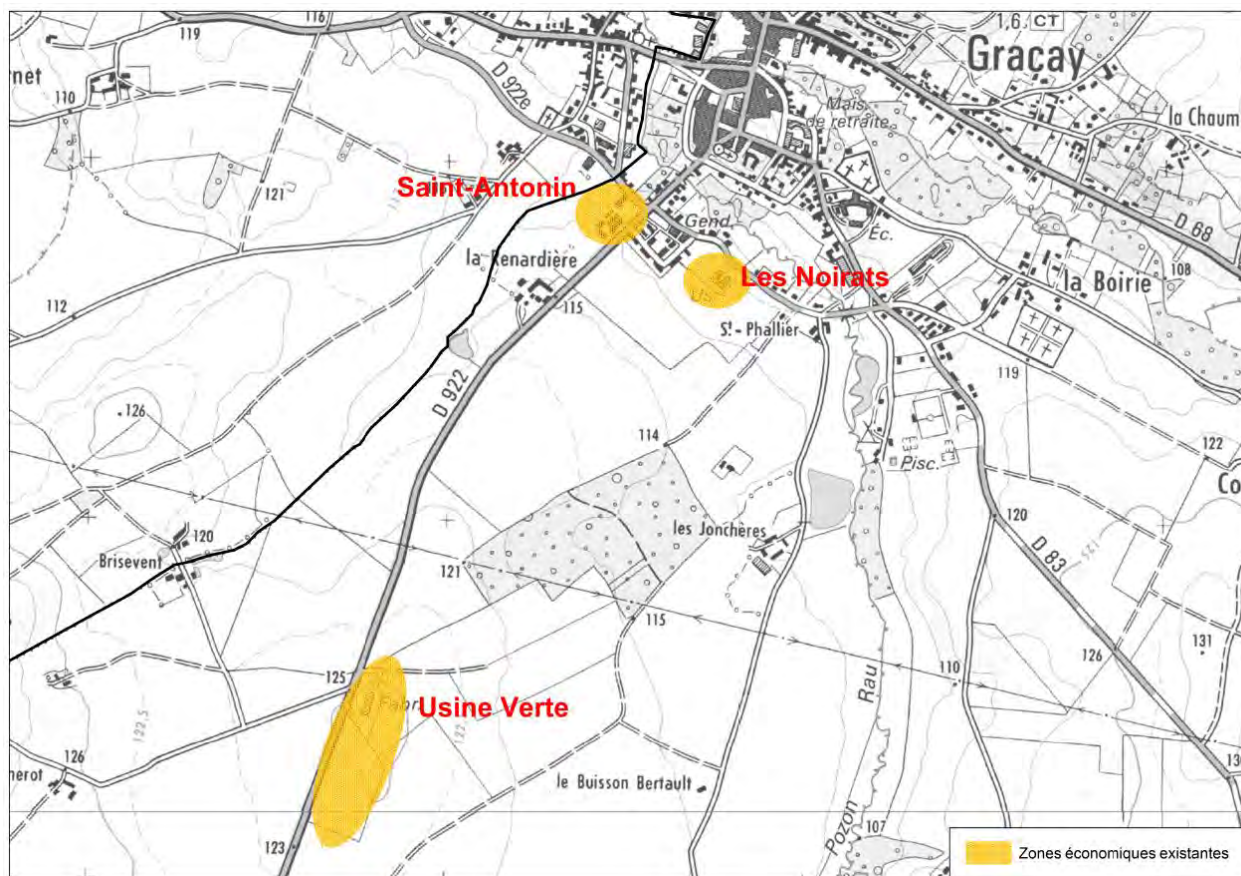


L'aménagement de cette zone d'activités tiendra compte de la conduite de gaz et de l'autoroute en aménageant des espaces paysagers.

La commune dispose actuellement de deux zones artisanales : Saint-Antonin et les Noirats. Ces zones seront maintenues en l'état actuel et le PLU permettra le développement des activités présentes.

La zone de l'Usine Verte accueille un pôle logistique. Elle représente un potentiel intéressant : desservie par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de gaz, elle est éloignée de toute construction. Elle peut donc accueillir une nouvelle entreprise de taille importante dont l'activité nécessite l'éloignement par rapport aux maisons d'habitation.

Ces zones sont localisées sur la carte suivante :



Transports et les déplacements

La commune souhaite aménager les entrées de ville en traitant les carrefours pour organiser la circulation et l'orientation sur l'agglomération et pour améliorer la sécurité.

De plus, elle traitera l'espace piéton (avec notamment la réfection des trottoirs) pour permettre aux usagers de rejoindre le centre-bourg depuis les sites appelés à se densifier.

Développement des communications numériques

En téléphonie portable, la commune est desservie par plusieurs opérateurs.

Au niveau d'internet, la commune est entièrement couverte par internet avec une capacité de 20 Méga maximum.

Le Conseil général du Cher a pour projet d'équiper les communes rurales en fibre optique, Graçay est donc concernée.

La Communauté de Communes a la compétence Communications numériques et un Syndicat départemental d'Aménagement des Communications Numériques va être créé.