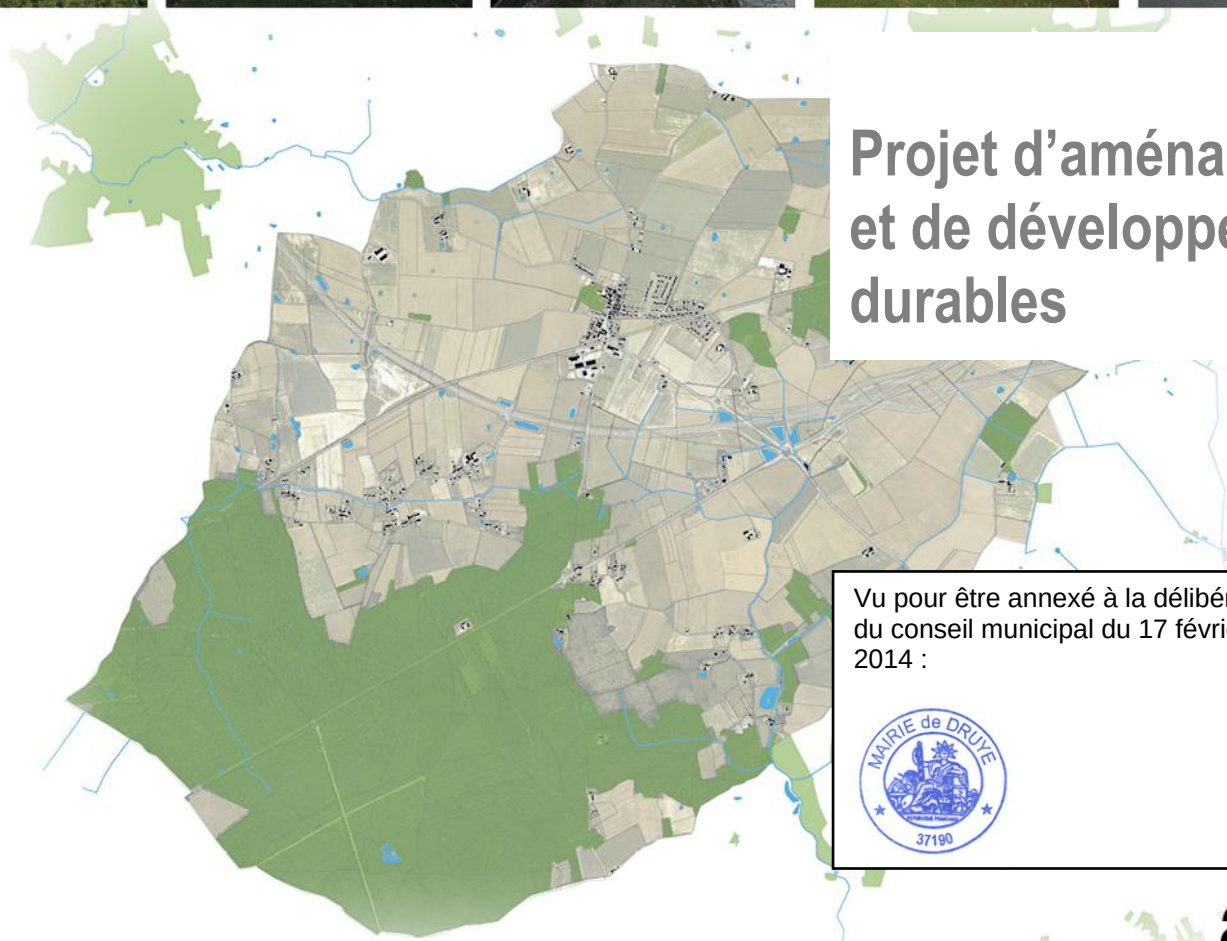


DRUYE PLU

Plan Local d'Urbanisme



Projet d'aménagement
et de développement
durables

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du 17 février
2014 :



Sommaire

ORIENTATION 1

AFFIRMER L'IDENTITÉ RURALE ET FAVORISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE 5

Axe 1 : affirmer l'identité rurale 5

Axe 2 : pérenniser l'activité agricole, garante de l'entretien du paysage, en sus de sa valeur économique et sociale 6

ORIENTATION 2

DESSINER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ, AU SERVICE DE L'IDENTITÉ RURALE 9

Axe 3 : lutter contre l'étalement urbain et maîtriser le développement urbain 9

Axe 4 : rendre le bourg lisible et le centre ancien visible 10

ORIENTATION 3

DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS, D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES EN ADÉQUATION AVEC LES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT 14

Axe 5 : développer une offre de logements variée en cohérence avec les prévisions démographiques et les objectifs du PLH et du SCoT 14

Axe 6 : favoriser la présence des activités et des services à proximité du bourg et de la gare 14

Axe 7 : anticiper les besoins en équipements 15

ORIENTATION 4

PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT COMMUNAL DURABLE 16

Axe 8 : prévenir les risques liés aux sols argileux 16

Axe 9 : favoriser la rénovation énergétique du parc de logements anciens 16

Axe 10 : encourager les modes doux dans les déplacements intra-communaux 17

Axe 11 : conforter les noyaux de biodiversité et les continuités écologiques sur l'ensemble du territoire communal 17

SYNTHÈSE

OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN 18

Préambule

Le PADD définit la stratégie globale d'aménagement, de développement et de préservation du territoire communal dans une logique de développement durable, conformément aux principes généraux du droit de l'urbanisme (art. L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme) et en cohérence avec les autres documents de planification (schéma de cohérence territoriale, plan de déplacement urbains, programme local de l'habitat).

À partir des enjeux et besoins identifiés par le diagnostic du PLU, le PADD définit les orientations générales du projet de développement de la commune de Druye pour les 10 à 15 prochaines années.

Article L123-1-3 du code de l'urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

ORIENTATION 1

AFFIRMER L'IDENTITÉ RURALE ET FAVORISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Rappel des enjeux

Le caractère rural et agricole de la commune de Druye est à la fois porteur d'identité, d'un cadre de vie apprécié, de biodiversité et d'activité (l'agriculture). Mais cette caractéristique est sous la pression de l'urbanisation depuis que la commune bénéficie d'une accessibilité sensiblement renforcée, notamment en provenance de l'agglomération tourangelles, grâce à la mise en service de RD751 puis de l'A85. En outre, le passage de l'autoroute marque profondément le territoire communal. La préservation et la mise en valeur de ses composantes paysagères, sociales et économiques sont donc des enjeux majeurs pour le développement de la commune de Druye.



Forêt de Villandry

Axe 1 : affirmer l'identité rurale

Protéger les entités paysagères qui constituent le socle de la trame verte et bleue (TVB)

- composer avec les éléments la trame verte et bleue existants ;
- conserver voire renforcer la trame végétale du plateau, notamment à proximité des espaces bâtis (protéger la trame bocagère, les arbres isolés, les mares...).



Arbres et boisements, des repères dans le paysage du plateau

Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti

Protéger les éléments qui témoignent de l'histoire de la commune tels que puits, lavoir, grange, longères, maisons de bourg, etc.



Ancien lavoir communal

Insérer les nouvelles constructions dans les paysages ouverts et traiter les zones de contacts entre espaces bâtis et espaces naturels ou agricoles (limites de l'urbanisation)

végétaliser les franges bâties par exemple à l'aide de haies, respecter les perspectives visuelles existantes, jouer avec le relief, certes peu accidenté mais qui offre des « surprises » avec lesquelles composer, notamment à la périphérie du bourg ancien (La Nauraie, Dauretiou, Le Prieuré, Bourdeau).

Jouer avec le relief et les repères visuels naturels



Traiter les franges bâties très visibles dans le paysage ouvert du plateau



Lotissement du Prieuré depuis la RD121



Vue sud-nord vers la rue de laNauraie

Axe 2 : pérenniser l'activité agricole, garante de l'entretien du paysage, en sus de sa valeur économique et sociale

Préserver les espaces agricoles en évitant le morcellement et le mitage. Pour cette raison, l'extension des hameaux et écarts n'est pas souhaitable.

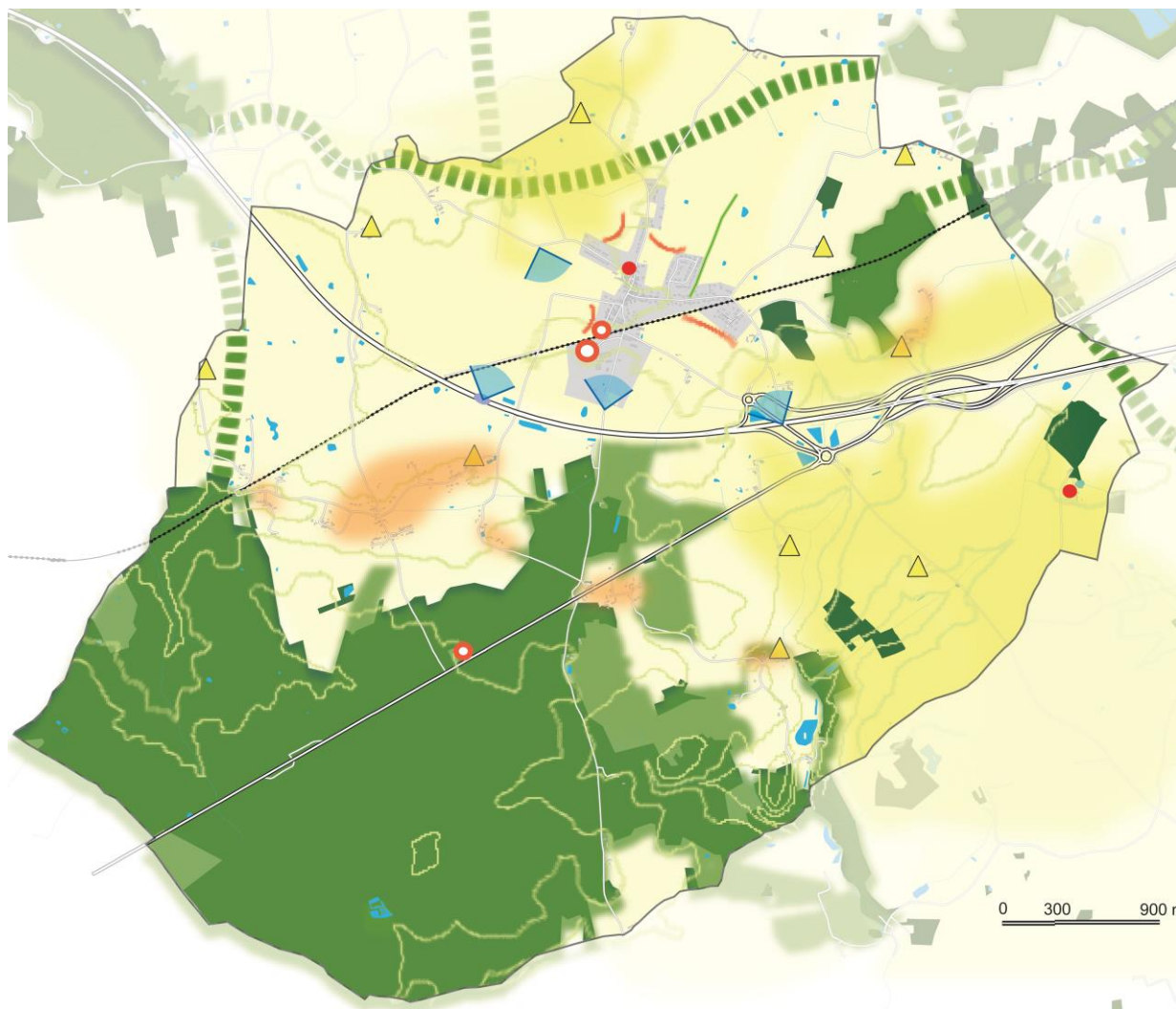
Permettre la diversification des fonctions et l'adaptation du bâti dans les espaces agricoles lorsque l'exploitation agricole ou le potentiel agronomique des sols ne sont pas compromis.

Anticiper les conflits d'usages entre les espaces agricoles, les pratiques associées et les secteurs à dominante d'habitat : traiter les limites (recul des constructions, haies, etc.), veiller à ne pas enclaver les espaces agricoles cultivés en tenant compte des itinéraires des engins agricoles lors de l'aménagement du réseau de voirie et en conservant les accès vers les champs à proximité des zones à urbaniser.



La zone agricole à la périphérie du bourg

CARTE DE SYNTHÈSE n°1 : ORIENTATION 1 : AFFIRMER L'IDENTITÉ RURALE ET FAVORISER L'ACTIVITÉ AGRICOLE (COMMUNE)



Affirmer l'identité rurale

Préserver les grandes entités paysagères

- Forêts
- Paysage ouverts et semi-ouverts

S'appuyer sur/ composer avec la trame verte et bleue

- Préserver les noyaux de biodiversité
- Prendre en compte les corridors écologiques
- Haies visibles, proches du bourg

Préserver et mettre en valeur le bâti patrimonial

- Répertoire au MH
- Petit patrimoine à protéger/ mettre en valeur

Insérer le bâti nouveau dans les paysages ouverts

- Traiter les franges bâties dans les paysages ouverts de plateau
- Tenir compte / Préserver les vues
- Jouer avec le relief

Permettre la poursuite de l'activité agricole

Préserver les espaces agricoles

- Préserver les espaces agricoles et...
- ... spécifiquement les terres à forts enjeux agricoles
- Permettre aux exploitations d'évoluer
- Contenir les hameaux

ORIENTATION 2

DESSINER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ, AU SERVICE DE L'IDENTITÉ RURALE

Rappel des enjeux

Si Druye a largement échappé à l'étalement urbain et au mitage (l'urbanisation s'est concentrée autour du bourg et la croissance des hameaux a été maîtrisée), les développements récents ont néanmoins conduit à une certaine banalisation du paysage et à une consommation de l'espace importante. Les nouveaux quartiers sont parfois mal reliés au centre du bourg, notamment pour les modes doux.

La stratégie de développement urbain définie par le PADD promeut un développement maîtrisé valorisant les atouts du centre-bourg.

Axe 3 : lutter contre l'étalement urbain et maîtriser le développement urbain

Favoriser le renouvellement urbain dans le centre-bourg (mutation du bâti, valorisation des dents creuses).

Confirmer la stratégie de développement urbain en continuité du tissu bâti du bourg. Les secteurs de développement futur sont localisés en continuité du bourg (dans un rayon d'environ 500 mètres de la mairie à vol d'oiseau) et en priorité sur des espaces ayant perdu leur usage agricole.

Promouvoir des formes bâties économes en espace et intégrées à leur environnement, notamment dans le centre-bourg

(Ci-contre, vues du tissu bâti du bourg : hauteur R+1+C) :

- avec des terrains moins grands desservis par des espaces publics privilégiant les déplacements non motorisés et les plantations, en évitant l'urbanisation linéaire le long des voies existantes ;
- avec une architecture plus variée, inspirée des formes traditionnelles présentes sur le territoire (silhouettes, volumes, implantations). Les opérations futures devront



comporter une part de constructions groupées (maisons de bourg accolées, habitat intermédiaire), notamment dans les secteurs proches des équipements et services à la population.

Contenir le développer des hameaux dans leur empreinte actuelle

La maîtrise des hameaux constitue une condition de la préservation de la trame verte et bleue, du maintien de l'activité agricole et de l'identité rurale de la commune. Quelques constructions pourront être autorisées dans les espaces résiduels, à condition qu'il ne s'agisse pas d'espaces agricoles cultivés ou dont le potentiel agronomique serait avéré.

Axe 4 : rendre le bourg lisible et le centre ancien visible

Le bourg-centre est composé de deux polarités, l'une historique au nord (autour de l'église) et l'autre plus récente au sud (autour de la mairie). Des éléments de patrimoine parsèment le bourg. La partie récente est peu dense et peu structurée (espaces publics généreux et aménagés pour la voiture, espaces non bâtis sur la périphérie). Ces caractéristiques constituent aussi des atouts pour faire évoluer le tissu bâti existant et affirmer le bourg de Druye dans son rôle structurant et central.

Marquer l'identité rurale en valorisant le patrimoine bâti et l'environnement naturel et agricole du bourg

Il s'agit de mettre en valeur le petit patrimoine et de dégager des vues entre le plateau agricole et les nouveaux quartiers. Le projet de « ceinture verte » (combinant liaisons paysagères et cheminements doux dans les secteurs de développement futur, cf. orientations d'aménagement et de programmation) contribuera à « faire entrer la campagne » dans les nouveaux quartiers et répondre ainsi à l'aspiration des habitants qui viennent s'installer à Druye.

Relier le centre-bourg, les extensions récentes et celles à venir

Tel est le rôle du projet de « ceinture verte » aux fonctions multiples. Celle-ci complètera les éléments de la trame verte et bleue (support de biodiversité) et accueillera des liaisons douces voire des espaces d'agrément (jeux, jardins) ou des ouvrages de rétention des eaux pluviales selon les secteurs. Elle contribuera à la mise en valeur du patrimoine bâti et les équipements existants et futurs situés à proximité. Son tracé s'appuie sur les espaces non bâtis disponibles, la localisation des équipements existants et futurs et les éléments marquants du paysage. Elle constitue un espace à la fois de liaison et de transition entre les différents secteurs qui composeront le bourg de demain.

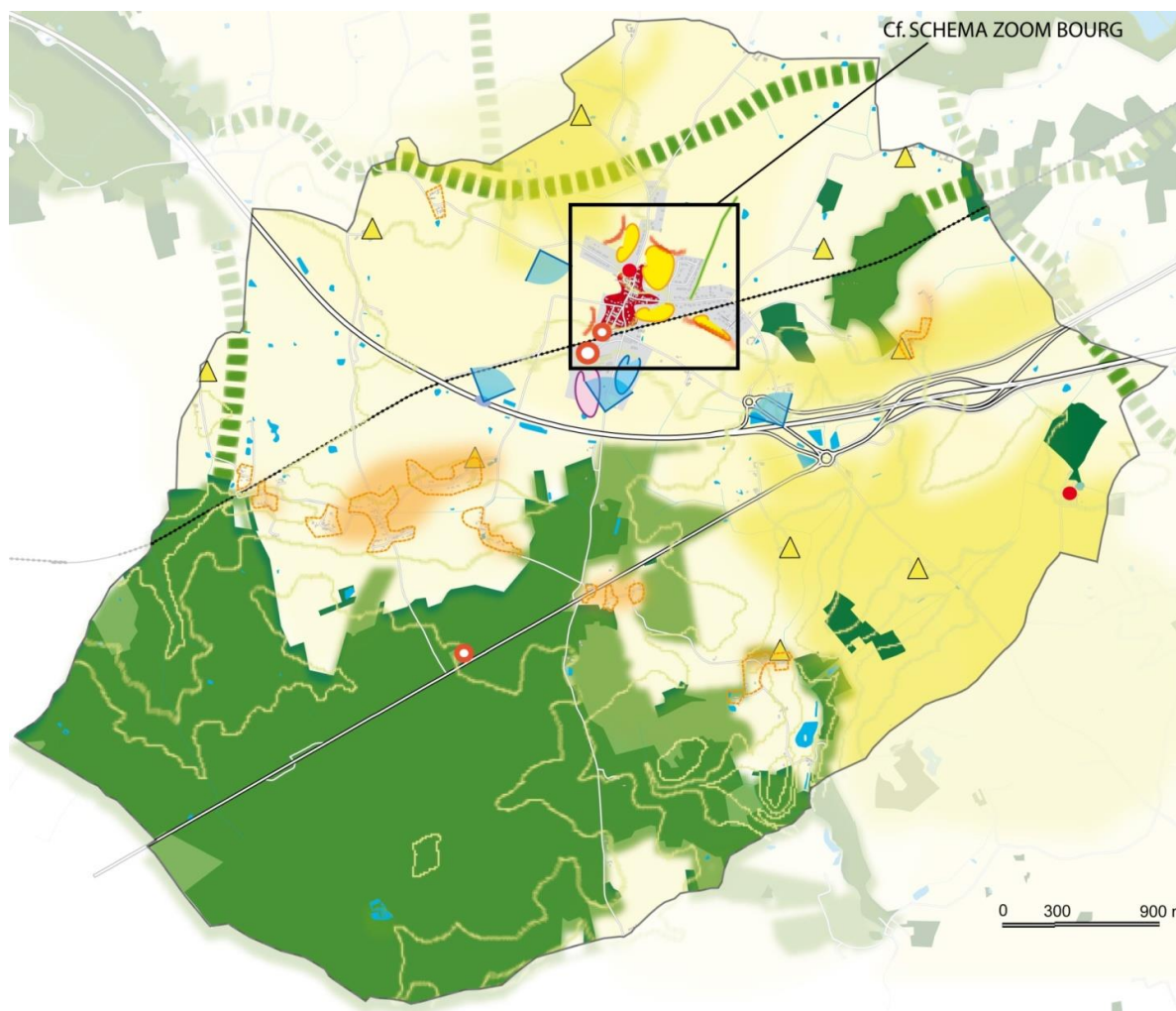
Affirmer la vocation de pôle de services et d'animation du centre-bourg

Le renouvellement du tissu urbain contribuera à renforcer le pôle d'équipements et de services qui gravite autour de la place de la mairie. Il s'agit également de renforcer la valeur d'usage des espaces publics du secteur notamment pour les usagers non motorisés et les personnes à mobilité réduite. La mixité de fonctions et la diversité des formes bâties y sont favorisées.

L'intégration du secteur de la gare à la partie récente du bourg constitue un autre objectif du PADD dont la réalisation conditionnera la poursuite éventuelle du développement du bourg vers l'ouest à long terme.

L'adaptation, l'extension et la mise en valeur des équipements et des espaces publics situés au sein du bourg historique (autour de l'église) contribueront également à renforcer l'attractivité et la qualité du cadre de vie au sein des espaces déjà urbanisés.

CARTE DE SYNTHÈSE n°2 : ORIENTATION 2 : DESSINER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ, AU SERVICE DE L'IDENTITÉ RURALE (COMMUNE)



Affirmer l'identité rurale

Préserver les grandes entités paysagères

- Forêts
- Paysage ouverts et semi-ouverts

S'appuyer sur/ composer avec la trame verte et bleue

- Préserver les noyaux de biodiversité
- Prendre en compte les corridors écologiques
- Haies visibles, proches du bourg

Préserver et mettre en valeur le bâti patrimonial

- Répertoire au MH
- Petit patrimoine à protéger/ mettre en valeur

Insérer le bâti nouveau dans les paysages ouverts

- Traiter les franges bâties dans les paysages ouverts de plateau
- Tenir compte / Préserver les vues
- Jouer avec le relief

Permettre la poursuite de l'activité agricole

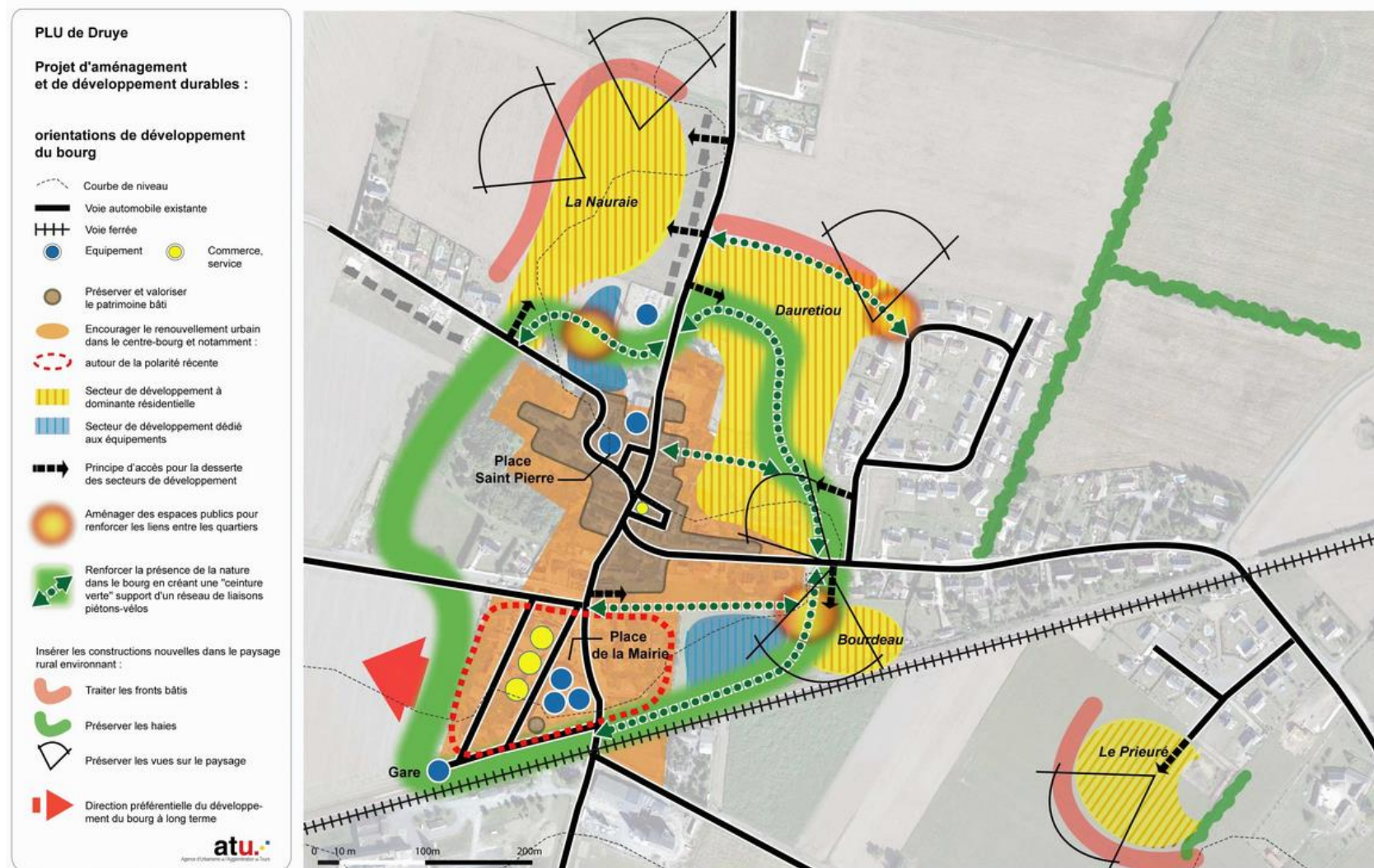
Préserver les espaces agricoles

- Préserver les espaces agricoles et...
- ... spécifiquement les terres à forts enjeux agricoles
- Permettre aux exploitations d'évoluer
- Contenir les hameaux

Lutter contre l'étalement urbain mais répondre aux besoins de développement

- Privilégier le renouvellement urbain dans le centre-bourg
- Privilégier le développement de l'habitat à proximité du bourg
- Contenir les hameaux et écarts
- Conforter la zone d'activité et artisanale
- Conforter la zone de loisirs

CARTE DE SYNTHÈSE n°3 : ORIENTATION 2 : DESSINER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ, AU SERVICE DE L'IDENTITÉ RURALE (CENTRE-BOURG)



ORIENTATION 3

DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS, D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES EN ADÉQUATION AVEC LES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT

Rappel des enjeux

Druye est une commune à dominante rurale dont les vocations résidentielles et économiques se renforcent mais qui reste polarisée par les pôles urbains alentours. La présence d'une offre de services de proximité regroupés dans le bourg est un atout pour la stratégie de développement urbain en continuité du bourg. Les enjeux de mixité sociale et générationnelle au sein de la population en place et parmi les nouveaux habitants impliquent de poursuivre la diversification de l'offre d'habitat et d'équipements à proximité du bourg et de la gare.

Axe 5 : développer une offre de logements variée en cohérence avec les prévisions démographiques et les objectifs du PLH et du SCoT

Les objectifs de développement du parc de logements retenus par le PLU sont basés sur les objectifs démographiques du PLH pour la période 2011-2016 et sur ceux du projet de SCoT au-delà de 2016. L'ouverture à l'urbanisation des secteurs de développement sera échelonnée de façon à lier la réalisation des objectifs au renforcement des équipements (groupe scolaire notamment).

Conformément aux orientations du PLH, la diversification de l'offre de logements reposera sur la production de petits logements (T1 à T3) et de logements à prix maîtrisés afin de permettre aux jeunes ménages et aux personnes âgées notamment de rester sur la commune.



Axe 6 : favoriser la présence des activités et des services à proximité du bourg et de la gare

Le développement de l'activité commerciale et artisanale doit permettre de répondre aux besoins quotidiens d'un nombre croissant d'habitants. Le changement d'usage et le renouvellement du bâti ainsi que la mixité des fonctions dans le centre-bourg et les secteurs de développement y contribueront. Le maintien de possibilités d'extension au sein des zones d'activités et de loisirs communales, situées en continuité du bourg et à proximité de la gare, répond aussi à cet objectif.



Axe 7 : anticiper les besoins en équipements

Le PADD prévoit la localisation à proximité du centre-bourg des équipements publics dont la réalisation à court / moyen terme est nécessaire pour accompagner le développement démographique de la commune. Ces équipements bénéficieront de l'accès aux communications numériques et seront desservis par un réseau de liaisons douces convergeant vers les équipements existants (dont la place de la mairie) et la gare TER.

ORIENTATION 4

PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT COMMUNAL DURABLE

Rappel des enjeux

La présence sur le territoire communal d'espaces naturels et agricoles étendus et la faiblesse de l'étalement urbain sont des atouts pour mettre en œuvre une stratégie de développement fondée sur les principes du développement durable.

Les risques liés à la nature argileuse du sol, la présence d'un parc de logements anciens ou la faible place accordée aux déplacements non motorisés au sein des espaces publics du bourg et du réseau viaire communal constituent en revanche des freins auxquels les orientations ci-après apportent des réponses.

Axe 8 : prévenir les risques liés aux sols argileux

Limitier les rejets d'eaux pluviales en amont du réseau d'assainissement (à l'échelle des constructions et des opérations d'aménagement) en appliquant les préconisations du schéma d'assainissement.

Prévenir les dégradations dans les constructions liées au mouvement de retrait-gonflement des argiles en sensibilisant les constructeurs et les habitants (recommandations techniques annexées au PLU).

Axe 9 : favoriser la rénovation énergétique du parc de logements anciens

Adapter les règles d'urbanisme pour concilier la mise en valeur du patrimoine bâti, la rénovation thermique et le recours aux énergies renouvelables.

Axe 10 : encourager les modes doux dans les déplacements intra-communaux

Localiser les secteurs de développement à proximité du bourg et de la gare.

Aménager des itinéraires piétons / vélos / PMR continus et sécurisés reliant la gare, les équipements et services du bourg et les secteurs de développement récents et futurs.

Axe 11 : conforter les noyaux de biodiversité et les continuités écologiques sur l'ensemble du territoire communal

Préserver les espaces naturels qui composent le socle de la trame verte et bleue.

Encourager le maintien de l'activité agricole qui contribue à préserver les éléments de continuité entre les espaces naturels de la TVB (prairies, haies bocagères, zones humides, mares).

Renforcer la présence de la trame verte dans les secteurs de développement (projet de ceinture verte, traitement paysager des franges).

SYNTHÈSE

OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

La modération de la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain constitue deux objectifs auxquels répondent les orientations du PADD suivantes :

Orientation 1- Axe 1 :

Protéger les entités paysagères qui constituent le socle de la trame verte et bleue

Préserver les espaces agricoles

Orientation 2 - Axe 3 :

Favoriser le renouvellement urbain dans le centre-bourg

Confirmer la stratégie de développement urbain à proximité du bourg

Promouvoir des formes bâties économes en espace

Contenir le développement des hameaux dans leur empreinte actuelle