

Département de l'Indre et Loire

COMMUNE DE LIGNIERES DE TOURAINE



PLAN LOCAL D'URBANISME

SOUS-PRÉFECTURE DE CHARENTON

19 MAI 2006

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ
(Loi du 2 mars 1982)

Révision N°1

4. LE PROJET D'AMENAGEMENT & DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Vu pour être annexé à la
Délibération du Conseil Municipal
pour arrêt du Projet en date du :

04/02/2005

Le Maire



Vu pour être annexé à l'arrêté du
Maire pour enquête publique en
date du :

26/09/2005

Le Maire



Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
pour approbation en date du :

5 Mai 2006

Le Maire



81/2

BANISME

K GUITOT

niste OPQU

Barbara GOUTTE - Chargée d'études principale

8bis, boulevard Foch - 49100 Angers - Tél. 02.41.23.13.23 Télécopie 02.41.23.13.29 - Email : Info@atelier8etdemi.com

SOMMAIRE

Orientation 1 : UNE CROISSANCE DE LA POPULATION MODEREE ET PROGRESSIVE	1
Un rythme d'urbanisation relancé mais maîtrisé	1
Une programmation rigoureuse de l'ouverture à l'urbanisation	1
Orientation 2 : REDONNER SA COMPACITE AU VILLAGE	3
Une orientation du développement urbain vers le coteau sud	3
L'appui des zones d'habitat sur les grandes données de cadrage du paysage	4
Densifier le tissu existant, redonner du corps au village	4
Orientation 3 : PERMETTRE LE REDEPLOIEMENT DU CENTRE	5
Améliorer et redéployer le fonctionnement du centre	5
Sécuriser et embellir la traverse du bourg par les RD7 et RD57	5
Réorganiser les déplacements dans l'agglomération	6
Orientation 4 : REDYNAMISER LA VIE DANS LES VILLAGES	7
Permettre la coexistence et le développement des fonctions diverses en présence	7
Favoriser la reprise du patrimoine rural bâti	7
Limiter rigoureusement le mitage le long des axes structurants	8
Autoriser exceptionnellement la densification des anciens hameaux, dans le respect du paysage	8
Orientation 5 : LA PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET BATI	9
La protection stricte de la zone inondable du Val du Vieux Cher	9
Le maintien d'un coteau voué à l'activité agricole et viticole	9
La reconnaissance des boisements à protéger	10
La protection des sources de captage d'eau potable	10
Documents graphiques :	11

ORIENTATION 1 : UNE CROISSANCE DE LA POPULATION MODEREE ET PROGRESSIVE

UN RYTHME D'URBANISATION RELANCE MAIS MAITRISE

Le souhait de la collectivité est de redynamiser son attractivité, mise à mal ces dernières années, dans une ambiance périurbaine de plus en plus marquée.

Dans cette perspective, le rythme d'urbanisation visé est de l'ordre de 6 à 8 constructions neuves par an, outre les implantations nouvelles en lien avec les changements de destination et les reprises du bâti ancien, tant dans le village de LIGNIERES DE TOURAINE que dans les hameaux.

En concentrant les possibilités d'urbanisation nouvelle dans l'agglomération, et en relançant le rythme de constructions neuves, l'objectif municipal est de recentrer la population dans le village principal, afin de favoriser l'usage des équipements publics, de relancer l'activité commerciale et de services au près d'une population d'origine urbaine, et d'asseoir la vitalité du centre bourg.

Cette volonté affirmée d'accroissement reste somme toute mesurée, à l'image d'un village rural, dont le souhait est de limiter les risques de développement trop rapide et non maîtrisé.

1

UNE PROGRAMMATION RIGOUREUSE DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

Pour parvenir à la maîtrise de son expansion urbaine et démographique, l'ouverture des zones à l'urbanisation a été limitée en nombre, en délimitation périmétrale, et répond à une logique de continuité urbaine.

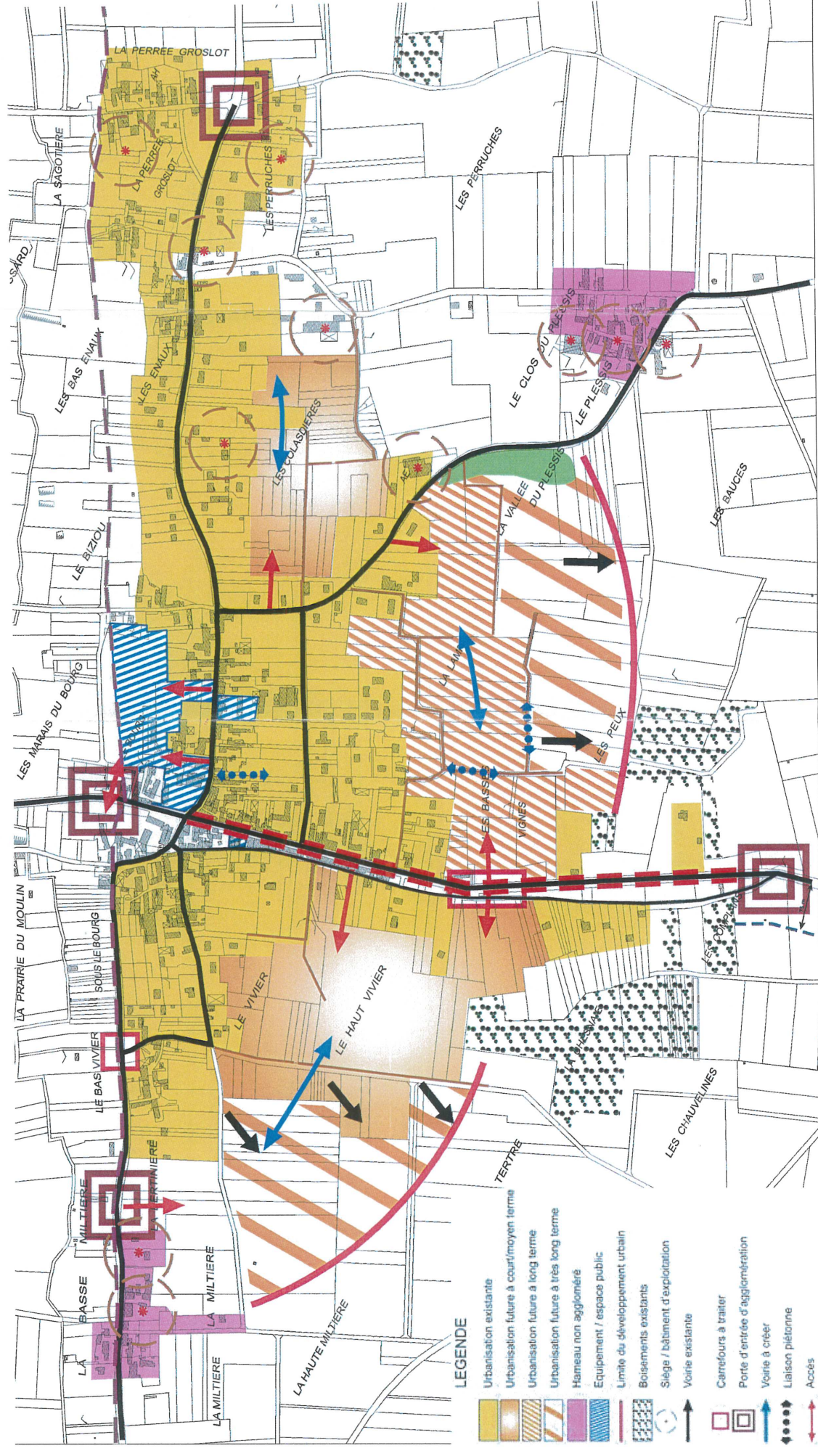
Ainsi, une hiérarchie est introduite entre des zones dont l'urbanisation organisée est prévue :

- dans le court et moyens termes – Le Haut Vivier et Les Colasdières -,
- dans le long terme – La Lampe et Les Basses Vignes -,
- à très long terme or cadre du présent P.L.U. en direction du sud vers La Vallée et Le Plessis et de l'ouest vers le Tertre.

A vu des difficultés de maîtrise foncière existante sur la commune – parcellaire très haché en lien avec le passé viticole de la commune -, le choix a été opéré d'inscrire deux sites en urbanisation future à court terme afin de conserver une marge de manœuvre dans les possibilités

Cette progressivité permettra au village principal de LIGNIERES de se conforter, tout en laissant le tissu actuel du bourg et des hameaux se densifier à la mesure de son attractivité.

LE PLAN DU PADD D'AGGLOMERATION



ORIENTATION 2 : REDONNER SA COMPACITE AU VILLAGE

Le projet communal repose sur le dessin d'une nouvelle agglomération, afin de redensifier un village trop longtemps développé au fil de sa trame viaire.

Cette orientation se traduit par deux grands principes :

- une localisation judicieuse des nouveaux sites d'urbanisation,
- la création de liens urbains nouveaux et directs entre ces quartiers d'habitation.

L'objectif consiste à améliorer tant la lecture périphérique et externe du bourg que sa compréhension interne.

UNE ORIENTATION DU DEVELOPPEMENT URBAIN VERS LE COTEAU SUD

L'agglomération de **LIGNIERES DE TOURAINE** se trouve extrêmement contrainte dans ses capacités d'expansion, coincée entre une vallée inondable et un coteau arboricole et viticole.

Entre ces deux occupations naturelles puissantes, s'est dressée au fil de l'histoire un ruban bâti longitudinal suivant la RD7.

Les conditions d'un développement urbain cohérent de **LIGNIERES** passent donc obligatoirement par une extension sur le coteau sud, la lisière nord du bourg s'appuyant dors et déjà sur les limites de la zone inondable.

Si le développement de la commune s'est opéré jusqu'à aujourd'hui de façon diffuse et lâche, l'objectif de l'urbanisation programmée est bien de répondre à une consommation d'espace moindre dans un cadre réglementaire et opérationnel défini, et ce afin de rentabiliser au maximum l'espace urbain à investir sur une terre exploitée en arboriculture et en viticulture.

Le tout est donc de consommer mieux l'espace qui s'offre à la commune.

Pour autant, un principe d'orientation de l'urbanisation se doit d'être maintenu : **la préservation d'une coupure verte entre l'expansion sud de LIGNIERES et le village du Plessis.**

Outre l'arrêt du développement urbain en amont du Plessis, il est préconisé de renforcer la césure entre les deux formes urbaines, en inscrivant le long de la route du Plessis une coulée verte généreuse côté agglomération. L'objectif est de maintenir l'usager de la voie dans un environnement à dominante végétale qui assure la transition entre les extensions de **LIGNIERES** et le village.

L'APPUI DES ZONES D'HABITAT SUR LES GRANDES DONNEES DE CADRAGE DU PAYSAGE

La consommation raisonnée de l'espace de **LIGNIERES DE TOURAINE** se traduit non seulement par une incitation à la densification du tissu existant -qui comporte de nombreuses dents creuses, des constructions pavillonnaires sur un très vaste parcellaire -, mais aussi par une localisation cohérente des zones d'urbanisation future :

- En continuité et au contact direct du bourg,
- En rattrapant les dernières constructions existantes,
- En calant les capacités d'extension de l'agglomération sur ces dernières constructions d'extrémité du bourg,
- En appuyant le développement urbain futur les grandes lignes du paysage, paysage d'autant plus sensible que situé sur un coteau et en partie à découvert.

Pour y répondre, l'inscription de ces futurs quartiers se doit de respecter les atouts du site - visibilités sur le grand paysage, les chemins ruraux, les haies existantes etc...:

- La grande ligne de crête sud qui souligne la cassure entre la descente vers la vallée et le plateau viticole ; l'urbanisation doit rester invisible en approche sud depuis la route d'Azay-le-Rideau, circonscrite à cette enveloppe naturelle,
- les bosquets situés en haut de crête, appuyant physiquement et visuellement cette urbanisation.
- Les chemins ruraux nombreux qui irriguent le parcellaire, qui sont autant de traces d'un mode d'exploitation traditionnelle du sol, serviront à la création d'un réseau de continuités piétonnes au sein du tissu
- Intégrer des coulées vertes en accompagnement du réseau de voiries afin de conserver une aération dans le bâti

4

DENSIFIER LE TISSU EXISTANT, REDONNER DU CORPS AU VILLAGE

Le projet communal s'appuie sur une orientation constante ; redonner une priorité de développement au bourg principal de la commune.

Cette volonté s'inscrit aussi, outre les capacités nouvelles liées au développement spatial de **LIGNIERES DE TOURAINE**, en terme de densification du tissu existant et de recomposition du centre bourg.

C'est ainsi que de nombreuses possibilités de constructions neuves sont offertes au sein de l'agglomération, entre les pavillons existants, sur des parcelles de jardin ou d'exploitation arboricole.

Ce resserrement du bâti vise à rendre plus harmonieuse la lecture du village, encore aujourd'hui disloquée et interrompue.

Qui plus est, la mixité d'utilisation du sol - habitat et culture arboricole et viticole - s'avère de plus en plus contraignante pour les uns comme pour les autres.

ORIENTATION 3 : PERMETTRE LE REDEPLOIEMENT DU CENTRE

Favoriser l'attractivité de LIGNIERES DE TOURAINE passe aussi par l'amélioration de son fonctionnement, de son offre commerciale, de services et d'équipements, mais aussi par son embellissement.

AMELIORER ET REDEPLOYER LE FONCTIONNEMENT DU CENTRE

Cette mesure d'accompagnement de la redynamisation du centre bourg de LIGNIERES DE TOURAINE trouve sa traduction dans :

- Le retournement de la place centrale qui s'articule autour de la mairie et de l'église, sur les arrières en direction de la vallée, dans un espace interstitiel hors zone inondable. Cette nouvelle façade du centre, véritable porte d'entrée dans le bourg en provenance de LANGEAIS, est destinée à accueillir des équipements de sports, loisirs, culture en lien avec un paysage sensible de vallée. Dans ce sens, l'accessibilité à ce nouveau secteur sera possible directement depuis la RD57.
- L'extension du centre vers le sud se traduit aussi par une restructuration sur sa frange est afin de créer de nouveaux liens entre la rue principale et ces arrières densifiés, et de trouver de nouvelles places de stationnement. Cette proposition se situe dans la continuité des aménagements opérés sur le pourtour de la salle communale.
- C'est à proximité immédiat de ce centre redéployé que le nouveau complexe scolaire devrait se situer, dans le cadre d'une réorganisation avec la commune de La Chapelle aux Naux.
- Enfin, des projets de réaménagements de surface de la place centrale devraient participer à l'effort d'attractivité du centre bourg.

5

SECURISER ET EMBELLIR LA TRAVERSE DU BOURG PAR LES RD7 ET 57

En lien avec la réorganisation du centre, un besoin réel de traitement de la traverse d'agglomération existe, qui deviendra de plus en plus pressant avec :

- Le développement de l'agglomération et la création de nouveaux quartiers démultipliant les déplacements dans le bourg,
- La localisation définitive de la nouvelle école – soit création d'une nouvelle structure soit réorganisation et extension de la structure existante -.
- L'ouverture d'un dernier tronçon de l'autoroute Angers / Tours, qui fait rentrer **LIGNIERES DE TOURAINE** dans l'aire périurbaine tourangelles.

Pour y répondre, le principe d'un aménagement complet de la traverse d'agglomération des RD 7 et 57 a été validé par la municipalité, dans un objectif de sécurisation des entrées d'agglomération ; de ralentissement des vitesses de traverse du bourg ; d'aménagement urbain de voies aux caractéristiques purement routières ; d'amélioration des déplacements des habitants des hameaux en direction du centre bourg, des équipements et des commerces.

REORGANISER LES DEPLACEMENTS DANS L'AGGLOMERATION

L'expansion de **LIGNIERES DE TOURAINE** implique de répondre à la problématique des transports et déplacements dans la commune.

Plusieurs orientations sont avancées :

- Etendre le réseau de cheminements piétonniers entre les quartiers et en direction du centre bourg, en proposant de créer de nouvelles continuités au sein des futures zones à urbaniser, et en protégeant les chemins ruraux existants qui irriguent l'agglomération,
- Créer à terme une boucle sud reliant tous les nouveaux quartiers entre eux, et raccrochant les RD7 Est /57 sud / et 7 ouest. Outre le délestage de la traverse d'agglomération par les deux principales RD, cet itinéraire offre au travers de ses ramifications une démultiplication des itinéraires de déplacements des habitants de LIGNIERES, désengorgeant le carrefour principal – croisement des deux RD -.
- Cette nouvelle desserte transversale coulissera au sein d'un fuseau vert plus ou moins large, en corrélation avec le caractère structurant de la voie et participant à sa meilleure intégration au sein des futurs quartiers d'habitat.
- Améliorer la sécurité et la lecture d'entrée dans l'agglomération par un aménagement progressif des intersections majeures en accompagnement du traitement de la traverse d'agglomération.

ORIENTATION 4 : REDYNAMISER LA VIE DANS LES VILLAGES

PERMETTRE LA COEXISTENCE ET LE DEVELOPPEMENT DES FONCTIONS DIVERSES EN PRESENCE

Traditionnellement, les villages de **LIGNIERES DE TOURAINE**, essentiellement développés le long de l'axe de la RD7, associaient les fonctions économiques et résidentielles. Depuis plusieurs décennies, le développement de la fonction habitat, a réorienté progressivement la vocation de ces villages.

Pour autant, la permanence de l'activité agricole – viticole ou arboricole – nécessite de maintenir cette mixité, pour une reconnaissance du patrimoine communale et d'un système économique.

Toutefois, des limites sont apportées, qui conditionnent la bonne coexistence de cette configuration urbaine :

- éviter toute construction neuve à vocation d'habitat,
- donner la priorité à l'économie agricole en autorisant l'extension des activités existantes,
- autoriser les activités artisanales, tertiaires et les hébergements de loisirs dans les bâtiments existants.

7

FAVORISER LA REPRISE DU PATRIMOINE RURAL BATI

Afin de favoriser l'usage des bâtiments anciens – de tradition agricole – qui composent ces villages, se mêlent et s'entremêlent, et contrecarrer la tendance à la vacance nettement perceptible dans l'ensemble des hameaux, plusieurs orientations sont promues :

- Autoriser les changements de destination des anciens bâtiments agricoles répondant à des critères de qualité patrimoniale, vers l'habitat, les activités artisanales ou tertiaires, les hébergements de loisirs
- Poursuivre la logique de densité de ces hameaux sans restriction pour les extensions des constructions existantes
- Maintenir au mieux les caractères urbains et architecturaux qui qualifient ces hameaux.
- Choisir une réalisation progressive d'un système d'assainissement collectif longeant la RD7 pour atteindre le village de Marnay.

LIMITER RIGOREUSEMENT LE MITAGE LE LONG DES AXES STRUCTURANTS

Outre le fait de favoriser un réinvestissement humain dans ces villages, la collectivité a choisi de ne pas autoriser leur densification ou extension par construction neuve d'habitation.

En effet, l'extension et le changement de destination de l'existant constituent des actions qui visent à améliorer les conditions du patrimoine bâti, sans permettre sa dénaturation supplémentaire au travers d'un mitage pavillonnaire.

L'objectif de cette orientation consiste aussi en la préservation des dernières coupures vertes qui séparent les villages, et qui laissent entrevoir les paysages arrières depuis l'axe routier.

AUTORISER EXCEPTIONNELLEMENT LA DENSIFICATION D'ANCIENS HAMEAUX DANS LE RESPECT DU PAYSAGE

Seuls trois villages font office d'exception au principe. Il s'agit des hameaux du Plessis, de La Perrée aux Naux et de Marnay.

Soit ils disposent d'une structure urbaine nettement identifiable et qui repose sur la constitution d'une épaisseur, s'organisant autour de plusieurs voies de desserte, soit ils sont déjà desservis par l'assainissement collectif et reconnus comme zone constructible dans le précédent document d'urbanisme.

Les capacités de densification de ces villages ne remettent en question ni l'activité agricole environnante qui côtoie déjà des habitations, ni la structure urbaine du village puisque les constructions neuves s'insèrent au sein d'un tissu préexistant, ni le paysage naturel puisqu'il s'agit uniquement de combler des dents creuses sans extension « ex nihilo » du village.

ORIENTATION 5 : LA PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET BATI

LA PROTECTION STRICTE DE LA ZONE INONDABLE DU VAL DU VIEUX CHER

L'entité du Val du Vieux Cher dépend d'un ensemble beaucoup plus large à la notoriété sans précédent, la vallée de la Loire, classée au Patrimoine Mondial de l'Humanité par l'UNESCO.

Outre ce caractère identitaire du val de Loire, cette unité paysagère correspond à un secteur de grande sensibilité et valeur écologique, et environnementale :

- **Une vaste zone inondable** protégée au travers du Plan de Prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Loire, appliquée strictement sur la commune, qui condamne notamment la zone d'activité ; **et les zones humides** qui environnent les lits des rivières et fleuve - Indre, Vieux Cher, Loire -.
- **L'existence d'une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux** couvrant la Basse vallée de l'Indre, en extrémité sud /ouest du territoire communal
- Le **Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine** qui fixe des orientations en matière de protection et de mise en valeur de territoire classé
- **La zone protégée Natura 2000**, au travers de la « Directive Habitat » du Conseil des Communautés Européennes concernant le lit endigué de la Loire.

Cette superposition de caractères forts pour le paysage, le patrimoine et l'environnement correspond dans le projet communal à une protection rigoureuse du val du Vieux Cher, ainsi qu'à une reconnaissance de son patrimoine bâti- Manoir de Fontenay, et bâti ancien rural -.

LE MAINTIEN D'UN COTEAU VOUE A L'ACTIVITE AGRICOLE ET VITICOLE

Une consommation équilibrée de l'espace dans le respect de la zone AOC

Les activités viticoles étant un domaine économique prépondérant de la commune (Appellations pour le vin blanc de chenin Touraine-Azay Le Rideau), le P.A.D.D. s'attache à préserver l'outil, ainsi que les appellations d'origine contrôlée. Cette orientation doit se traduire par :

- L'interdiction stricte de l'urbanisation résidentielle sur le coteau agricole, dénué aujourd'hui de toute construction,
- La garantie pour les exploitants de pouvoir pérenniser, voire développer leurs exploitations et leurs sites de production, aussi bien dans les hameaux que dans la zone agglomérée.

Le plateau et le coteau doivent donc être protégés contre un développement consommateur d'espace, et n'être réservés qu'aux activités agricoles et viticoles. Il en résulte une stricte limitation des constructions neuves dans les hameaux, autorisées uniquement et de façon limitative pour ceux de Marnay et du Plessis.

Les autres hameaux privilégient le développement de l'activité agricole, en limitant les possibilités d'implantation résidentielle à la reprise du bâti existant.

LA RECONNAISSANCE DES BOISEMENTS A PROTEGER

Le val du Vieux Cher est aujourd'hui de plus en plus envahi par les plantations forestières de haut jet qui tendent à se rapprocher des arrières bourg.

La collectivité souhaite donc limiter rigoureusement cette proximité qui détruit progressivement le paysage de la vallée et ferme toute perspective du village en direction du val et vis versa.

A contrario, le territoire communal compte quelques boisements - La Haute Perrée aux Naux, Le Vauvert, Le Coudray- situés en hauteur du coteau ou plus proches des franges sud de l'agglomération - La Chesnaie, Les Peux - qui méritent une protection au titre de leur conservation.

LA PROTECTION DES SOURCES DE CAPTAGE D'EAU POTABLE

La commune est dotée de deux sources d'eau potable - le forage du Plessis, et le captage des Places - situés respectivement sur le coteau à proximité immédiate du village du Plessis et dans la vallée à l'écart de toute urbanisation.

Le projet d'aménagement et de développement durable vise à protéger strictement ces deux points.

