

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 02/02/2012.

Le maire,

Francis HEMON



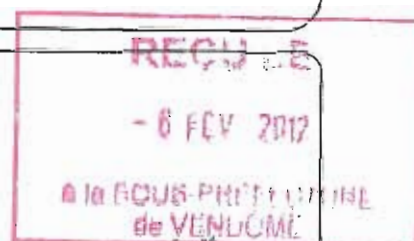
Département de  
**LOIR-ET-CHER**

Commune de  
**LUNAY**

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 2 - PADD

(Projet d'aménagement et de développement durable)



## DOSSIER D'APPROBATION

## SOMMAIRE

PREAMBULE	P.2
ORIENTATION 1 : VERS UN URBANISME STRUCTURANT ET MAITRISE	P.3
<i>Un développement structuré et harmonieux du bourg</i>	<i>p.3</i>
<i>Un développement limité et maîtrisé dans certains écarts</i>	<i>p.4</i>
ORIENTATION 2 : ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	P.5
<i>Délimitation d'une zone artisanale dans le bourg</i>	<i>p.5</i>
<i>Conforter et développer l'offre commerciale et artisanale</i>	<i>p.5</i>
<i>Développer l'attractivité touristique de la commune</i>	<i>p.5</i>
ORIENTATION 3 : PROTEGER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS ET RURAUX	P.7
<i>Protéger le potentiel agricole et viticole</i>	<i>p.7</i>
<i>Protéger les ressources naturelles</i>	<i>p.7</i>
<i>Protéger et valoriser le paysage</i>	<i>p.8</i>
ORIENTATION 4 : ASSURER LA SECURITE DES BIENS ET DES PERSONNES	P.9
<i>Prise en compte des risques majeurs</i>	<i>p.9</i>
<i>Sécuriser les déplacements</i>	<i>P.9</i>
SYNTHESE DU PROJET	P.10
<i>Orientations schématiques dans la commune</i>	<i>p.11</i>
<i>Orientations schématiques dans le bourg</i>	<i>p.12</i>

## PREAMBULE

### Extraits du Code de l'urbanisme :

#### Art. L. 123-1

Les PLU « comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour la commune ».

#### Art. R. 123-3

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement. Dans ce cadre, il peut préciser :

1. Les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer et en créer de nouveaux ;
2. Les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles ;
3. Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;
4. Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;
5. Les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L. 111-1-4 ;
6. Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

L'analyse du territoire de LUNAY a permis d'établir un état des lieux de la commune sur différents aspects : démographie, économie, forme urbaine, paysage, environnement, réseaux, logements, contraintes physiques et réglementaires, contexte extra communal, etc. ...

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** présente et explique le projet communal. Celui-ci se décline sous forme d'actions et de mesures visant à une gestion cohérente et durable du territoire.

### Les orientations générales du PADD de LUNAY

- ➔ Vers un urbanisme structurant et maîtrisé
- ➔ Accompagner le développement économique
- ➔ Protéger et valoriser les espaces naturels et ruraux
- ➔ Assurer la sécurité des personnes et des biens

## **ORIENTATION 1**

### **VERS UN URBANISME STRUCTURANT ET MAÎTRISÉ**



LUNAY est une commune rurale regroupant un certain nombre de services, d'activités et d'équipements. L'équipe municipale souhaite organiser l'accueil d'une nouvelle population attendue au regard de l'attractivité régulière qu'elle connaît depuis les années 1970.

*La commune souhaite pouvoir répondre à ce développement démographique en termes d'urbanisation :*

- **En affirmant le bourg comme principal pôle de développement** et en confortant la mixité des fonctions urbaines, la mixité sociale, la mixité des formes urbaines et des typologies d'habitat ;
- **En confortant certains hameaux comme pôles de développement secondaires**, afin de diversifier l'offre de disponibilité foncière.

*Dans ce cadre, le PADD fixe les objectifs suivants :*

- **Poursuivre l'accroissement de la population** enregistré lors des derniers recensements : atteindre un objectif d'environ 1500 habitants en 2020 ;
- **Assurer le renouvellement de la population** en favorisant l'accueil de jeunes ménages ;
- **Augmenter et diversifier l'offre de logements** afin de répondre aux besoins, tout en favorisant la mixité sociale (logements locatifs, accession à la propriété, logements groupés et collectifs ...) ;
- **Préserver le caractère rural** de son territoire en limitant l'étalement urbain et en préservant les espaces naturels et agricoles ;
- **Organiser un projet urbain équilibré en préservant la qualité du cadre de vie** (paysage, patrimoine ...), la sécurité des biens et des personnes, et l'offre d'équipements.

*La réalisation de ces objectifs se traduit par :*

- **Un développement structuré et harmonieux du bourg**
  - *Densifier et structurer le tissu existant* par l'aménagement des « dents creuses » au sein du bourg et l'urbanisation mesurée à la marge ;
  - *Déterminer de nouvelles zones d'urbanisation* autour du bourg comme pôle privilégié pour l'accueil de nouveaux habitants.
  - *Limiter l'étalement urbain dans le vallon du Boële* afin de : rapprocher les fonctions urbaines afin de limiter les déplacements sources de pollution, limiter le coût des réseaux, préserver le paysage en conservant des coupures entre le bourg et les écarts ;
  - *Un développement mesuré de l'urbanisation sur les coteaux* afin de préserver le paysage et les espaces agricoles et viticoles ;
  - *Préserver des coupures* entre les différentes entités urbaines ;
  - *Prendre en compte l'environnement et les éléments identitaires* des sites à urbaniser : topographie, perspectives visuelles, environnement bâti, éléments paysagers ... ;

- *Développer les liaisons inter quartiers et l'accessibilité aux principaux équipements ;*
- *Diversifier les modes de déplacement* : poursuivre l'aménagement de circulations douces dans le bourg (notamment entre l'école et la base de loisirs et le centre multiculturel), ainsi qu'entre le bourg et les différents hameaux (assurer la continuité des circuits existants à la périphérie du bourg) ;
- *Préserver des espaces paysagers* comme espace de respiration du tissu urbain et comme support pour l'intégration du bâti dans son environnement : conserver une « coulée verte » au cœur de la vallée du Boële, préserver les espaces boisés sur les coteaux, aménager des espaces verts publics dans le cadre de la réalisation d'opérations à vocation résidentielle ...
- *Affirmer les centralités et les cœurs de quartiers à partir des espaces publics.*

#### **Un développement maîtrisé et limité dans certains écarts**

Le développement du bourg de LUNAY est soumis à diverses contraintes : topographie, protection du potentiel agricole et viticole, bâtiment d'élevage agricole, zone humide ...

La commune compte par ailleurs un certain nombre de hameaux importants en nombre de logements (La Barre, Nonais, Les Monts, la Prazerie, Langliers-Les Vaux ...).

C'est pourquoi, en vue de diversifier l'offre de terrains constructibles et de palier aux contraintes de développement du bourg, la commune souhaite :

- *Permettre la constructibilité limitée dans les écarts ne présentant pas de contraintes* en termes d'agriculture, d'environnement, de paysage, d'équipements et de réseaux ;
- *Préserver le cadre de vie* (paysage, cône de vue, intérêt architectural et patrimonial ...).



## ORIENTATION 2

### ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE



La commune de LUNAY se caractérise par un tissu artisanal et commercial relativement développé. Le conseil municipal entend assurer la pérennité et le développement de ces activités, facteurs de dynamisme pour la commune et répondant aux besoins de la population.

La commune fait l'objet d'un intérêt touristique (112 résidences secondaires au recensement de 1999, 91 en 2006). Des aménagements ont été réalisés ces dernières années, afin de conforter l'attractivité de la commune et répondre aux besoins de la population en termes d'équipements de loisirs, culturels et sportifs (aménagement d'une salle publique dans le site de la base de loisirs).

La commune souhaite pouvoir répondre au développement économique en termes d'urbanisation :

- **En confortant les activités artisanales et commerciales :** maintenir les services de proximité (commerces et services publics), les entreprises artisanales existantes, et permettre l'accueil de nouvelles petites structures ;
- **En préservant l'activité agricole :** assurer les conditions du maintien et de l'évolution des exploitations, acteurs de l'économie locale ;
- **En développant l'activité touristique** en s'appuyant sur les équipements existants (base de loisirs, équipement culturel et sportif, circuits de randonnée balisés) et la qualité du cadre de vie et des paysages (patrimoine, paysages de la vallée du Loir, etc ...).

Dans ce cadre, le PADD fixe les objectifs suivants :

- **Conforter les entreprises existantes et permettre l'implantation de petites activités économiques,** à la sortie Sud du bourg, le long de la RD 82 ;
- **Mettre en œuvre la mixité des fonctions urbaines** en permettant l'aménagement de petites activités économiques compatibles avec l'habitat au sein des quartiers ;
- **Favoriser l'émergence des projets développant l'attractivité de la commune.**

La réalisation de ces objectifs se traduit par :

#### • **Délimitation d'une zone artisanale dans le bourg**

La commune de LUNAY dispose d'une zone d'activités localisée dans le bourg, le long de la RD 82. Elle correspond à l'implantation de petites entreprises.

*Le conseil municipal entend conforter la zone existante et permettre ainsi la pérennité et le développement des entreprises existantes, ainsi que l'accueil de nouvelles activités qui ne peuvent s'implanter au sein des quartiers résidentiels.*

#### • **Conforter et développer l'offre commerciale et artisanale**

*Le projet vise à maintenir la mixité des fonctions urbaines (logements, commerces, services, équipements ...) et conserver l'offre de services de proximité dans les quartiers d'habitations.*

- **Développer l'attractivité touristique de la commune**

- *Permettre l'aménagement d'infrastructures à vocation de loisirs, culturelles, sportifs, touristiques* aux abords de la base de loisirs et du camping ;
- *Développer et mettre en valeur les circuits de découverte* en assurant une continuité depuis les zones urbanisées ;
- *Valoriser le patrimoine bâti et les paysages en limitant le développement urbain aux abords des sites identitaires*, en préservant des cônes de vue, et en préservant les circuits touristiques de découverte du territoire communal ;
- *Permettre la réalisation d'opérations liées au tourisme* (gîtes ruraux, table d'hôtes, camping, PRL, etc...).

### **ORIENTATION 3**

## **PROTÉGER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS ET RURAUX**



LUNAY est une commune de la vallée du Loir où les espaces naturels et agricoles tiennent une place importante : ils contribuent à l'image de la commune et à son attractivité résidentielle et à la pérennité et au développement des exploitations agricoles.

La préservation et la mise en valeur de ces espaces font partie intégrante du projet de développement.

*La commune souhaite pouvoir répondre à la préservation et à la mise en valeur de ces espaces :*

- **En protégeant le potentiel agricole et viticole** : le territoire de LUNAY a une forte vocation agricole. Les exploitants agricoles doivent pouvoir continuer à faire fonctionner leurs activités, se développer, voire se diversifier dans les meilleures conditions possibles : il convient de limiter les occasions de conflits d'usage, de prévoir à long terme la circulation des engins agricoles autour des secteurs urbanisés. Par ailleurs, l'activité agricole participe pleinement à l'organisation et à la diversité des paysages.
- **En protégeant les espaces naturels et les paysages** : la vallée du Loir, les vallons dont celui du Boële, le plateau et ses espaces boisés (les coteaux du Breuil, Bois de la Vaudourière, Bois de la Vallée Marie), les ensembles bâtis remarquables...

*Dans ce cadre, le PADD fixe les objectifs suivants :*

- **Protéger les surfaces à vocation agricole et viticole** en limitant le développement de l'habitat et en identifiant en premier lieu le plateau comme espace de production agricole ;
- **Maintenir la biodiversité** : protéger les ressources naturelles (eau, espaces boisés ...) et les habitats de la faune et de la flore ;
- **Préserver le cadre de vie** en valorisant les éléments identitaires de chaque unité paysagère (patrimoine, paysage, sites protégés ...) et par l'intégration du bâti dans son environnement.

*La réalisation de ces objectifs se traduit par :*

- **Protéger le potentiel agricole et viticole**
  - Identifier et classer les secteurs à vocation agricole ;
  - Limiter le développement de l'urbanisation au sein des périmètres AOC ;
  - Organiser le développement urbain en continuité du bourg afin de ne pas créer d'« enclaves agricoles » ;
  - Proscrire le mitage et limiter l'extension des écarts non concernés par l'activité agricole ;
  - Permettre le développement des activités agricoles,
  - Organiser les déplacements agricoles, en permettant l'aménagement d'un cheminement destiné aux véhicules agricoles à la périphérie du bourg.



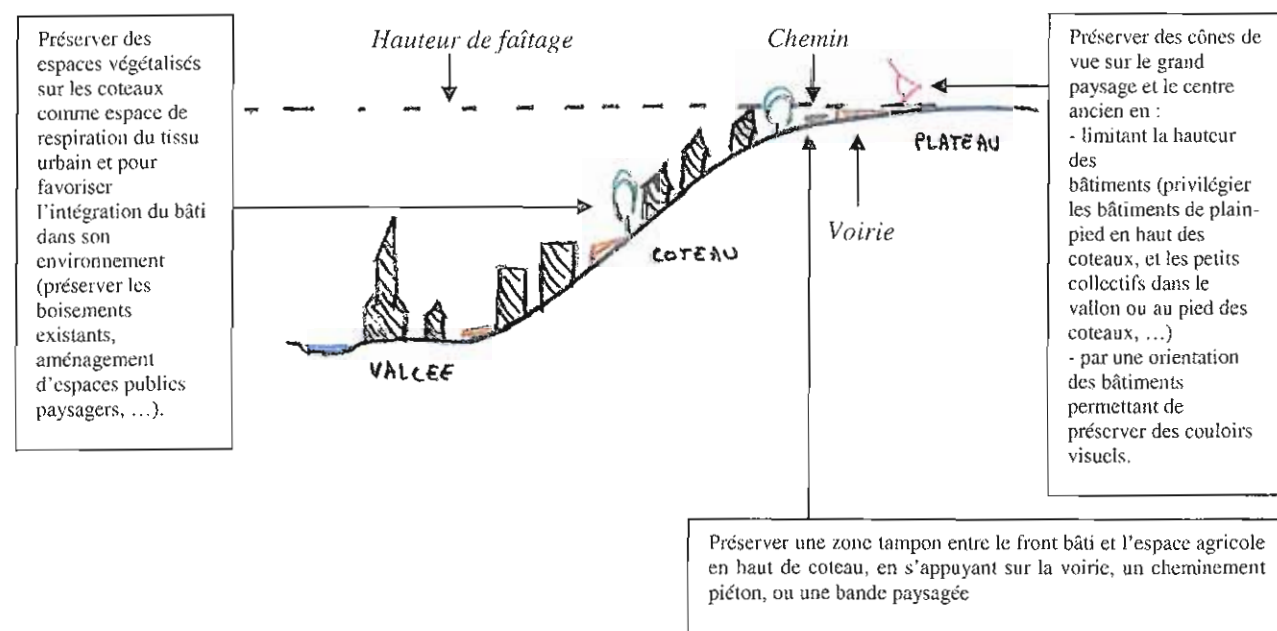
### • Préserver la biodiversité

- *Préserver la qualité des eaux conformément au SAGE du Loir* : en proscrivant le développement de l'urbanisation aux abords du point de captage en eau potable (périmètre en cours d'élaboration - forage « Route de Mazangé »), par un assainissement adapté et conforme aux normes en vigueur, etc ... ;
- *Préserver les zones humides* (vallée du Loir, vallons, plans d'eau) ;
- *Protéger les espaces boisés remarquables* qui structurent le paysage et contribuent à la biodiversité : espaces boisés du plateau (Bois de la Vallée Marie, Bois de la Vaudourière ...) et des coteaux (coteaux du Breuil, dans le bourg, les vallons des affluents du Boële).

### • Préserver et valoriser le paysage

- *Limiter le développement de l'urbanisation aux abords des sites protégés* (château de la Mézière, collines du Breuil, église) ;
- *Protéger les éléments bâtis et paysagers remarquables* ;
- *Favoriser l'intégration du bâti dans son environnement par des orientations et une réglementation adaptée* : pour cela, prendre en compte notamment, l'implantation, le choix des matériaux, la hauteur des bâtiments, ainsi que la préservation d'espaces paysagers tampons et de couloirs visuels vers le grand paysage et les sites identitaires ;
- *Le maintien et le développement des circuits de découverte du paysage* : favoriser la mise en relation des éléments du patrimoine (bourg, château, troglodytes ...), assurer une continuité entre les entités urbaines et les circuits de randonnées limitrophes ...

*Prescriptions paysagères pour l'urbanisation des coteaux*



## **ORIENTATION 4**

### **ASSURER LA SÉCURITÉ DES BIENS ET DES PERSONNES**



La commune de LUNAY est concernée par des risques majeurs : inondation et mouvements de terrain. Cette situation induit des enjeux spécifiques tels que l'information à la population et la nécessité de trouver une vocation durable dans ces secteurs.

Bien que la commune ne soit pas desservie par un axe majeur et que le réseau ne supporte pas un trafic très élevé, le réseau viaire a un impact important dans la commune en raison de la traversée ou de la proximité des zones urbanisées : croisement de la RD 53 et RD 82 dans le bourg, traversée de la RD 53 dans le Petit Léon et la Barre, traversée de la RD 24 au sein du la Prazerie.

*La commune souhaite pouvoir répondre à la sécurité des biens et des personnes dans les zones urbanisées*

- **En limitant les constructions** dans les secteurs soumis aux risques majeurs ;
- **En sécurisant les déplacements.**

*Dans ce cadre, le PADD fixe les objectifs suivants :*

- **Informar la population des risques** majeurs et mettre en place une réglementation adaptée limitant les nuisances,
- **Sécuriser la circulation** des véhicules, des piétons, des cyclistes.

*La réalisation de ces objectifs se traduit par :*

- **Prise en compte des risques majeurs**

- Prendre en compte les règles de constructibilité limitées du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Loir (PPRI) ;
- Réduire le risque d'inondation en limitant l'imperméabilisation des sols aux abords des cours d'eau : préserver une « coulée verte » au cœur du bourg dans le vallon du Boële ;
- Prise en compte des cavités connues et des risques de mouvements de terrains dans la définition du PLU.

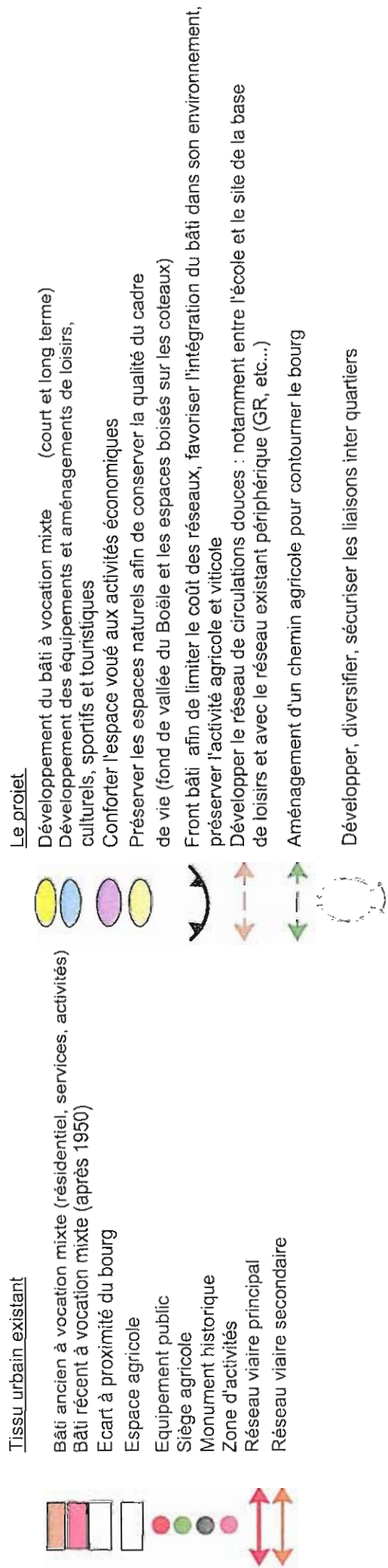
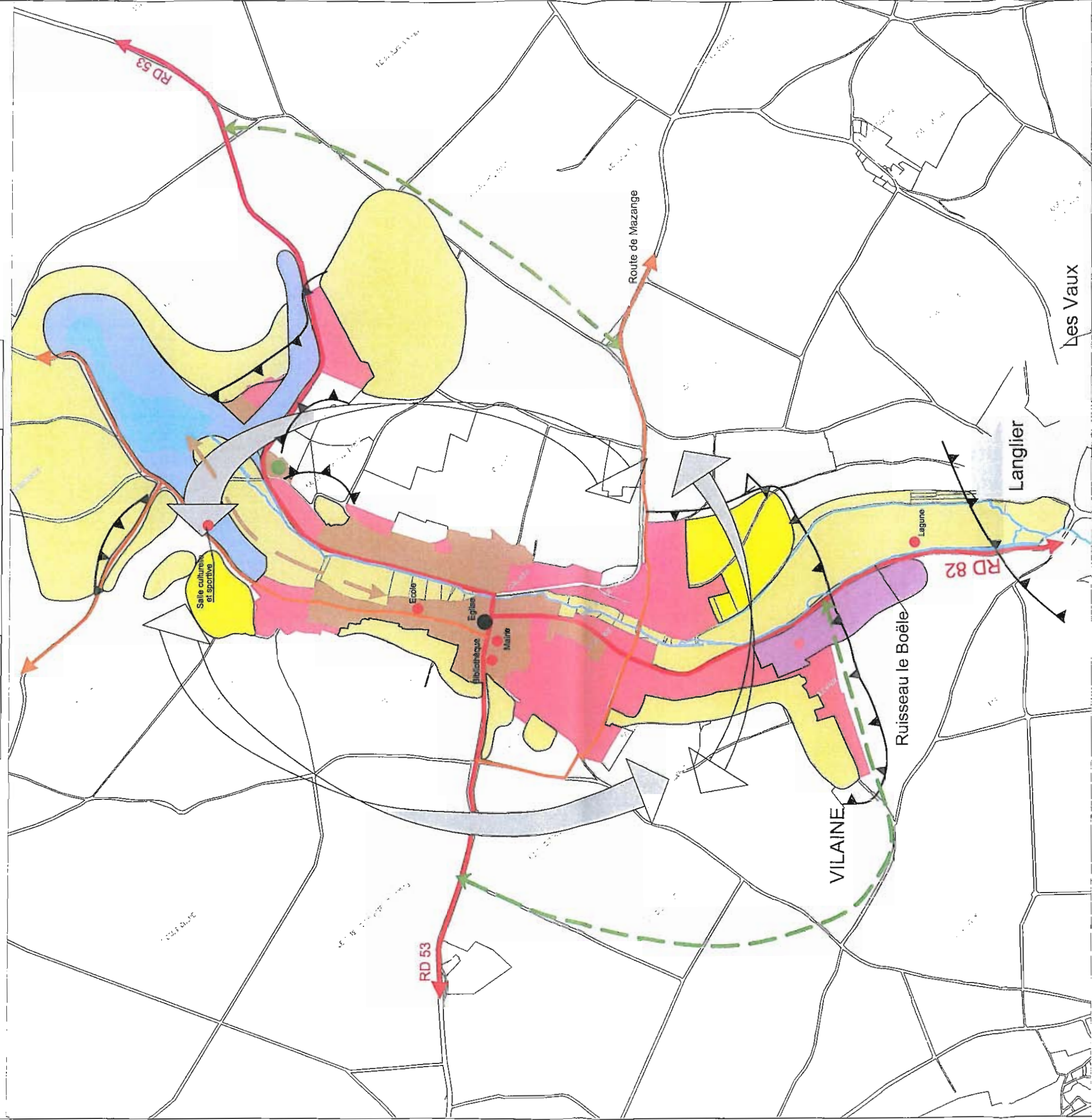
- **Sécuriser les déplacements**

- *L'aménagement et la sécurisation des carrefours* dont ceux permettant d'accéder aux principaux écarts depuis les RD (Nonais, Langliers, Les Vaux ...) ;
- *L'amélioration de la signalisation* des entrées de bourg et des écarts traversés par les RD (Le Petit Léon, La Barre, La Prazerie ...) ;
- *Le confortement et la hiérarchisation des voiries et des liaisons piétonnes existantes ;*
- *L'aménagement de circulations douces en site propre* pour les piétons et cyclistes, et notamment depuis les arrêts de bus ;
- *Proscrire l'étalement urbain le long des RD* qui multiplient les accès privés, source de dangers pour les usagers ;
- *Privilégier les accès uniques* dans le cadre d'opérations d'ensemble.

## SYNTHESE DU PROJET

ORIENTATIONS SCHEMATIQUES DANS LA COMMUNE	P.11
ORIENTATIONS SCHEMATIQUES DANS LE BOURG	P. 12







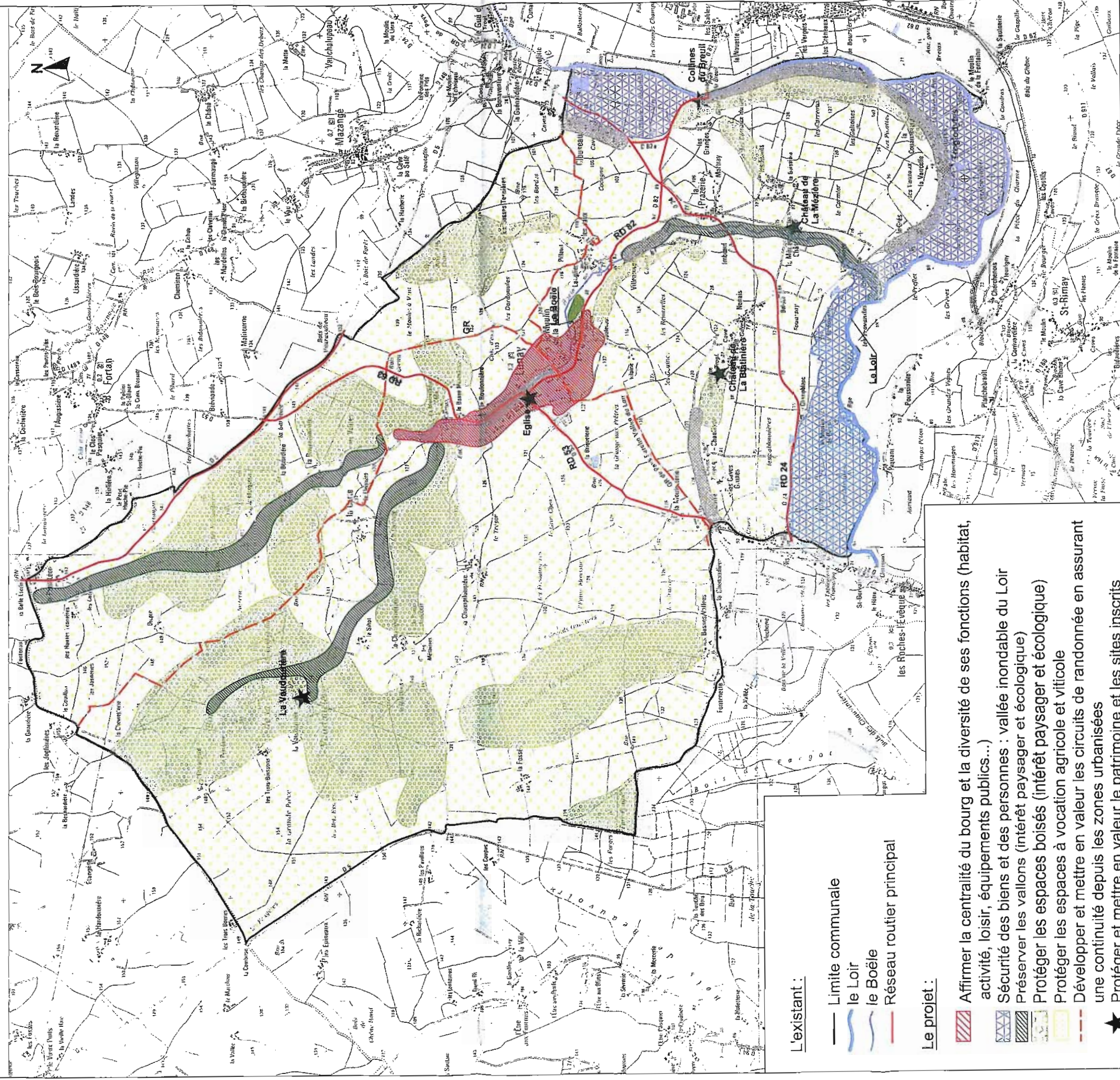
# COMMUNE DE LUNAY

## PADD - Orientations générales

Dessiné le 24 Novembre 2011

Echelle : 1/35000

Fond : Carte IGN n°1920 E (Vendôme) et IGN n°1920 O (Montoire sur le Loir)



### L'existant :

- Limite communale
- le Loir
- le Boële
- Réseau routier principal

### Le projet :

- Affirmer la centralité du bourg et la diversité de ses fonctions (habitat, activité, loisir, équipements publics...)
- Sécurité des biens et des personnes : vallée inondable du Loir
- Préserver les vallons (intérêt paysager et écologique)
- Protéger les espaces boisés (intérêt paysager et écologique)
- Protéger les espaces à vocation agricole et viticole
- Développer et mettre en valeur les circuits de randonnée en assurant une continuité depuis les zones urbanisées
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine et les sites inscrits
- Mouvements de terrain