

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PIECE N°2

Arrêté par délibération du conseil
municipal en date du :

À Isle et Bardais le :

Le Maire

Approuvé par délibération du conseil
municipal en date du :

À Isle et Bardais le :

Le Maire



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
5 boulevard St Exupéry – 58000 Nevers Tél : 03 86 36 01 51 Fax : 03 86 36 83 34
cdhu.10@wanadoo.fr

Sommaire

Introduction.....	4
-------------------	---

AXE 1: PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT DURABLE.....	6
---	---

1- Vers un développement démographique cohérent.....	6
2- Encourager la rénovation urbaine et la modernisation de l'habitat.....	9
3- Prendre en compte la capacité des réseaux.....	9
4- Permettre la protection et la valorisation de l'agriculture.....	10
5- Permettre le développement d'activités.....	10
6- Favoriser l'usage de matériaux durables et locaux dans les constructions.....	11

AXE 2: PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE.....	12
---	----

1- Préserver le patrimoine bâti.....	12
2- Préserver le petit patrimoine.....	12
3- Affirmer la vocation touristique de la commune.....	12
4- Favoriser le développement du haut débit.....	13
5- Favoriser les initiatives visant à créer du lien social à travers le transport en commun.....	14

6- Favoriser les activités de loisirs autour de l'étang.....14

AXE 3: PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT ET LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES.....15

1- Préserver la forêt de Tronçais.....15

2- Préserver la qualité de l'eau.....15

3- Préserver l'environnement immédiat des cours d'eau.....16

Introduction

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document politique exprimant les objectifs et projets de la commune d'Isle et Bardais en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 à 15 ans.

C'est à partir de ces objectifs qu'a été établi le règlement (écrit et graphique) du PLU qui porte sur l'utilisation des sols et les principes de construction.

Le PADD, partie intégrante du PLU, s'articule avec les documents de planification existant à l'échelle supracommunale qui fixe les évolutions en terme de développement (SDRIF, PLH...).

Trois documents doivent être cohérents avec le P.A.D.D. :

- ➡ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.), lorsque la commune souhaite préciser les conditions d'aménagement de certains quartiers ou secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter ou à restructurer.*
- ➡ Le règlement graphique (ou zonage)*
- ➡ Le règlement écrit*

Article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

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.

AXE 1: PROMouvoir UN DEVELOPPEMENT DURABLE

1- Vers un développement démographique cohérent

Au travers de son document d'urbanisme, la commune d'Isle et Bardais veut maîtriser son développement démographique afin de répondre aux problématiques suivantes :

- ➡ Parvenir à stabiliser la baisse de sa population afin de pouvoir en assurer le renouvellement,
- ➡ Prendre en compte la capacité des réseaux,
- ➡ Préserver le cadre naturel et paysager du territoire,
- ➡ Produire des logements pour l'accueil de nouvelles populations

Les tableaux ci-après résument les différentes évolutions concernant la démographie, les logements et la taille des ménages de la commune.

Les évolutions communales

Population par année de recensement	Valeur	Variation %	Var. ann. %
1982	381		
1990	355	- 6,82	- 0.88
1999	320	- 9,66	- 1,15
2009	275	-14,06	- 1,50
2011	271	-1.45	-0.73
Depuis 1982	- 110		- 1,17

Logement par année de recensement	Valeur	Variation %	Var. ann. %
-----------------------------------	--------	-------------	-------------

1982	273		
1990	253	-7,33	- 0,95
1999	244	- 3,56	- 0,40
2009	249	+ 2,05	+ 0.20
Depuis 1982	- 24	- 8.79	- 0.34

Résidences principales par année de recensement	Valeur	Variation %	Var. ann. %
1982	172		
1990	146	- 15,12	- 2.03
1999	134	- 8,22	- 0.95
2009	131	- 2.24	- 0.23
Depuis 1982	- 41	- 23.84	- 1,00

Résidences secondaires par année de recensement	Valeur	Variation %	Var. ann. %
1982	72		
1990	74	+ 2,78	+ 0,34
1999	86	+ 16,22	+ 1,68
2009	89	+ 3,49	+ 0,34
Depuis 1982	+ 17	+ 23,61	+ 0,79

Logements vacants par année de recensement	Valeur	Variation %	Var. ann. %
1982	29		
1990	33	+ 13, 79	+ 1,63
1999	24	- 27,27	- 3,48
2009	30	+ 25,00	+ 2,26
Depuis 1982	+ 1	+ 3,45	+ 0,13

Le scénario retenu par le Conseil municipal doit permettre d'inverser la courbe d'évolution de la population et de dépasser le palier de 285 habitants.

Évolutions de la taille des ménages

Taille des ménages	Valeur	Var. ann. %
1982	2,22	
1990	2,43	+ 1,17
1999	2,39	- 0,20
2009	2,10	- 1,28
Depuis 1982	- 0.11	- 0,20

Sur la base d'une évolution de 0.4 % par an de la population, une production de **8 résidences principales** est nécessaire pour accueillir les nouveaux arrivants (à raison de 2,0 personnes par logement).

La commune comptait 89 résidences secondaires en 2009. Sur la base d'une augmentation de la population de 0.4% par an, il est nécessaire de produire **6 résidences secondaires** d'ici 2025 pour satisfaire la demande. Il serait préférable que les résidences secondaires soient réalisées par le biais de la sortie de vacance de bâtiments déjà présents sur la commune.

Ainsi, la production de 14 logements est nécessaire pour satisfaire à un développement urbain adapté pour Isle et Bardais.

Les nouveaux arrivants à Isle et Bardais souhaitent bénéficier de grands terrains, de manière à ne pas recevoir une impression de densité qui serait perceptible en ville. Ainsi, les élus ont souhaité offrir une moyenne de 1250 m² par terrain, ce qui est une taille compatible avec celle autorisée par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de la Vallée de Montluçon et du Cher.

La rétention foncière observée est de 35%.

Par conséquent, une superficie d'environ 2.5 hectares serait nécessaire pour assurer le développement d'Isle et Bardais.

2- Encourager la rénovation urbaine et la modernisation de l'habitat

Afin de maintenir les habitants sur la commune et d'en accueillir de nouveau, un des objectifs du Plan Local d'Urbanisme est d'agir sur le bâti déjà présent sur la commune.

Tout d'abord, afin de faire face au vieillissement de la population et permettre à ces habitants de se maintenir dans leur propre habitation, il convient d'agir sur le parc immobilier en proposant des logements plus adaptés à leurs besoins (logement de plain-pied, logements et terrains plus petits).

D'autre part, le parc de résidences principales est composé de logements de grande taille. L'absence de petits logements est dommageable pour les jeunes ménages souhaitant s'installer sur la commune.

Dans le cadre de la Communauté de communes, une réflexion pourra être menée sur la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat pour favoriser la reprise des logements les plus anciens et améliorer le confort des logements. Outre le maintien de la population, il faut aussi favoriser son renouvellement et son rajeunissement, par la remise sur le marché, une fois modernisé (isolation, efficacité énergétique...) de cet habitat ancien. Il s'agit en effet à travers cette action de réduire la précarité énergétique de ces logements et ainsi les rendre plus attractifs sur le marché de l'immobilier.

3- Prendre en compte la capacité des réseaux

À travers la réalisation de son document d'urbanisme, la municipalité souhaite optimiser l'utilisation des réseaux existants. Il s'agit pour la commune de ne pas avoir d'extension de réseaux à financer, par conséquent seuls les secteurs déjà desservis par les réseaux seront classés immédiatement en zone constructible.

Les zones dont les réseaux se situent à proximité et dont la réalisation de constructions nouvelles ne compromet pas l'intégration dans le tissu bâti seront uniquement ouvertes à l'urbanisation lorsque la commune aura réalisé les réseaux.

En effet, un développement en dehors du tissu bâti peut avoir pour incidences non seulement une extension du réseau d'eau potable et d'électricité, un entretien de voirie plus important, des extensions du réseau d'éclairage public, des demandes de création de trottoir ou de cheminements piétons, des répercussions sur la gestion des déchets et des ramassages scolaires.

Afin de maîtriser les finances locales, la commune d'Isle et Bardais souhaite donc maîtriser l'urbanisation dans l'enveloppe du tissu bâti et éviter des extensions linéaires pouvant engendrer des incidences financières pour la collectivité.

4- Permettre la protection et la valorisation de l'agriculture

Isle et bardais reste un territoire fortement marqué par l'agriculture puisque la commune comptait 16 exploitations agricoles en 2010. Ce nombre est en diminution depuis plusieurs années puisqu'il a baissé de moitié en 25 ans.

Pour autant, les agriculteurs sont indispensables à la survie du territoire puisqu'ils constituent l'une des principales activités de la commune et qu'ils contribuent à structurer et entretenir le territoire et son paysage remarquable.

Ainsi, les élus affirment leur sensibilité à ce problème et souhaitent faciliter la pérennisation des exploitations viables, l'installation de jeunes en relève des exploitants partant en retraite et la création de petites unités de production.

Aussi, le projet municipal prévoit de classer une partie importante du territoire en zone agricole pour permettre aux exploitations d'évoluer en fonction de leurs besoins. Ceci grâce à un zonage agricole adapté et à une réglementation qui ne sera pas trop contraignante pour l'édification de bâtiments neufs.

Corrélativement, un recensement précis des bâtiments à usage non agricole existant dans ces espaces sera réalisé, afin d'éviter de les classer en zone agricole, ce qui interdirait toute transformation ou rénovation, même minime, et risquerait d'en faire à terme des friches.

De plus, il s'agit également de permettre une diversification des activités liées à l'exploitation (vente de produits, accueil touristique, restauration, loisirs...).

5- Permettre le développement d'activités

Le diagnostic territorial a fait ressortir que l'activité commerciale est peu présente à Isle et Bardais. Ainsi, l'accueil et le développement d'activité peuvent être un facteur de dynamisation pour le territoire.

La proximité de la forêt de Tronçais et de l'étang de Pirot constituent 2 atouts majeurs pour cela.

Ainsi, les élus souhaitent permettre l'accueil de nouvelles activités, notamment artisanales, tout en maintenant celle qui est déjà présente sur la commune afin de développer économiquement la commune.

La filière bois, en lien avec la forêt de Pirot, doit être développée et bénéficiera donc de prescriptions adaptées dans le cadre de l'élaboration du PLU.

6- Favoriser l'usage de matériaux durables et locaux dans les constructions

Afin de réduire la consommation énergétique des logements, le règlement écrit du PLU n'interdira pas l'usage des énergies renouvelables, mais cherchera au contraire à les encourager.

Le règlement du PLU encouragera dans les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation notamment, une architecture contemporaine et écologique (construction bioclimatique, construction bois...).

AXE 2: PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE

1- Préserver le patrimoine bâti

Le diagnostic territorial a pu mettre en évidence une grande diversité et une grande richesse architecturale qui confèrent un certain cachet à Isle et Bardais. Cette qualité architecturale participe au charme et à l'attrait de la commune.

Le bois, notamment grâce à la proximité à la forêt de Tronçais, tient une place importante dans les constructions. Nous pouvons trouver sur le territoire, plusieurs chalets ou maisons en bois.

Aussi, la municipalité souhaite par ce projet de territoire, assurer les conditions d'une préservation de la qualité architecturale qui est un des points forts d'Isle et Bardais. Elle encourage le développement d'une architecture de qualité reflétant le statut rural de la commune, dans les nouveaux programmes de constructions.

Elle souhaite également sauvegarder le bâti ancien de la commune, tout en permettant son évolution et sa prise en compte dans des projets de revalorisation intéressants.

Par ailleurs, elle souhaite inciter à une intégration paysagère optimum des nouvelles constructions en fonction de la topographie et de l'existence de fenêtres visuelles, afin de réduire l'impact qu'elles pourraient avoir sur le paysage environnant.

2- Préserver le petit patrimoine

Le diagnostic territorial a montré que la commune d'Isle et Bardais possédait un petit patrimoine, fruit de son histoire riche. Ce petit patrimoine est aujourd'hui menacé et il n'en subsiste que quelques « vestiges » qui doivent être préservés pour le futur.

Ainsi, ce petit patrimoine doit faire l'objet d'un zonage adapté afin d'améliorer sa conservation.

3- Affirmer la vocation touristique de la commune

La présence de l'étang donne à Isle et Bardais un attrait touristique balnéaire non négligeable.

Cet équipement est complété par la présence sur le territoire de la commune de 8 chemins de randonnée classés au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée. L'objectif de ces derniers est de favoriser la découverte de sites naturels et de paysages ruraux en menant des actions sur la continuité des itinéraires et sur la conservation des chemins.

Par ailleurs, il existe sur la commune un camping mettant à disposition des touristes, des bungalow et des terrains pour l'installation de toiles de tente.

Enfin, la commune dispose également de plusieurs gîtes et maisons d'hôtes qui peuvent accueillir des touristes.

Nous voyons que le développement touristique est un enjeu fort pour la commune afin de dynamiser le territoire.

Pour cela, les élus souhaitent s'axer sur un développement du tourisme vert en s'appuyant notamment sur la présence de l'étang et des chemins de randonnée, et sur le tourisme rural qui pourrait contribuer à une diversification des activités rurales.

De nouveaux itinéraires de promenade et de randonnée pourront être aménagés et sécurisés afin de permettre une découverte plus ample des paysages de la commune.

Une signalétique simple, claire et efficace permettra de matérialiser aux yeux des promeneurs les itinéraires de découverte de la commune et celle déjà existante le long des chemins de randonnée sera renforcée.

Afin de renforcer le maillage vert des liaisons douces et parcours de promenades, ces sentiers et chemins seront protégés et réhabilités.

Des voies vertes pourront être aménagées, permettant ainsi le maillage vert des liaisons douces.

Afin de compléter son offre touristique, et proposer un hébergement de qualité sur la commune en lien avec un tourisme vert de passage, la municipalité souhaiterait encourager la conversion de demeure ancienne en gîtes.

4- Favoriser le développement du haut débit

Isle et Bardais est un territoire rural dont la grande majorité du territoire n'a accès qu'à un bas débit Internet.

Néanmoins, l'accès à Internet haut débit, que le réseau soit filaire ou par wi-fi, pourrait permettre un développement conséquent de l'activité de la commune.

En effet, le haut débit est un outil indispensable pour permettre d'attirer des entreprises sur des secteurs isolés des pôles d'emplois et créer des emplois dans les territoires ruraux.

La mise en place d'un tel réseau pourrait donc constituer une opportunité pour la commune.

Ainsi, les élus souhaitent œuvrer pour favoriser son développement à Isle et Bardais.

5- Favoriser les initiatives visant à créer du lien social à travers le transport en commun

Au niveau des transports, les élus souhaitent favoriser les initiatives populaires visant à favoriser le lien social par le biais du covoiturage.

En effet, sont présentes sur la commune plusieurs personnes âgées ne disposant pas de permis de conduire ou de moyens de transport. Afin de favoriser du lien intergénérationnel, les élus souhaitent développer un service d'initiative populaire de covoiturage entre personnes de différents âges.

6- Favoriser les activités de loisirs autour de l'étang

La présence de l'étang de Pirot offre un réel potentiel à la commune concernant les activités de loisirs. De plus, un camping est présent au bord de celui-ci et peut offrir différentes activités de loisirs et de récréation (canotage, baignade, etc.).

Les élus souhaitent donc s'appuyer sur ce potentiel afin de développer les activités de loisirs dans la commune. Cela pourra ensuite permettre de développer d'autres secteurs (hébergement, commerce, etc.) et par extension, cela sera profitable à toute la commune.

Ce développement des activités de loisirs autour de l'étang se fera en lien direct avec l'office national des forêts qui est gestionnaire de l'étang.

AXE 3: PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT ET LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

1- Préserver la forêt de Tronçais

La forêt de Tronçais a été domestiquée par l'homme il y a plusieurs centaines d'années. Elle est toujours exploitée et son bois est exporté dans toute la France et à l'étranger. Elle constitue selon certains, la plus belle chênaie d'Europe et s'étend sur 10 533 hectares. Aujourd'hui, la forêt est composée à 80 % de chênes. C'est le poumon vert local et elle se doit d'être préservée durablement.

Les élus de la municipalité ont décidé de s'emparer de cet enjeu fort et de réaliser un zonage qui soit adapté à l'exploitation durable des ressources forestières, mais aussi à sa protection. Par ailleurs, les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation ne se feront pas au détriment de la forêt et n'empiéteront pas dessus.

2- Préserver la qualité de l'eau

L'étang de Pirot tient une place importante dans l'organisation de la commune, tant par sa superficie que par l'activité qu'il suscite. Ce lac artificiel est alimenté par les ruisseaux de la Marmande et de Thiolais. À son bord, se trouve un camping qui offre une dynamique touristique à la commune.

À ce lac, s'ajoute la présence de 3 captages, identifiés par le diagnostic territorial. Des périmètres de protection existent autour de ces captages, servant çà l'alimentation humaine, afin de les préserver de tout risque éventuel de pollution.

Un enjeu fort pour la commune est de protéger la ressource en eau, notamment en s'appuyant sur les périmètres de protection autour des captages, et en éloignant de ces endroits toutes les activités susceptibles de créer des nuisances et des pollutions.

De plus, la commune a la volonté de mettre en place une gestion des eaux de ruissellement dans le cadre des nouveaux projets d'urbanisation.

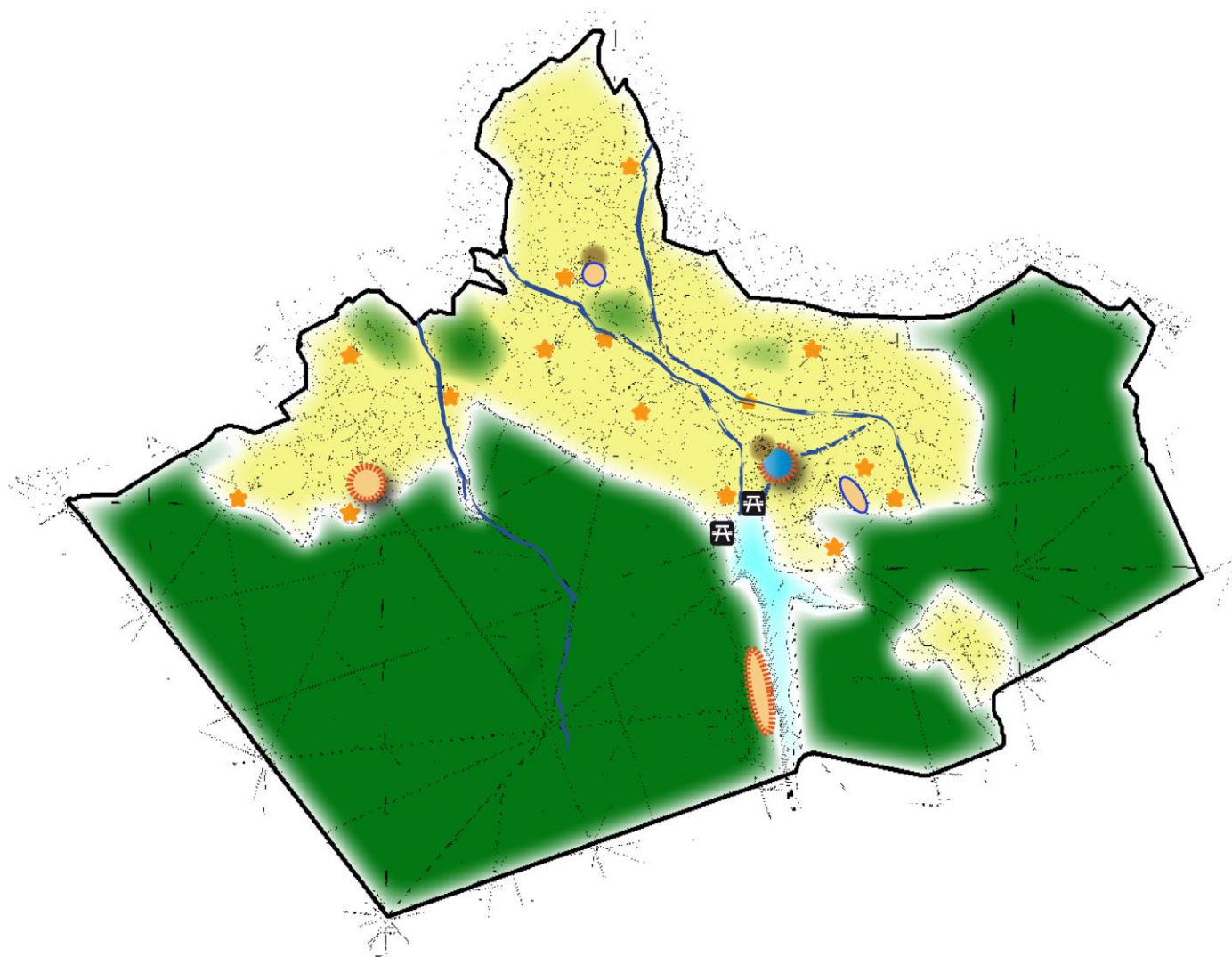
3- Préserver l'environnement immédiat des cours d'eau

La commune est parcourue par plusieurs cours d'eau, dont le plus important est la rivière de la Marmande.

Ces cours d'eau participent à l'environnement de la commune et leur intérêt biologique est important.

Ainsi, ces cours d'eau doivent bénéficier d'une protection visant à limiter l'urbanisation à leurs abords et ainsi le risque de pollution accidentelle.

Pour cela, un zonage adapté sera réalisé et une bande tampon, inconstructible, sera mise en place le long des cours d'eau qui seront au contact des zones à urbaniser.



PADD Graphique PLU d'Isle et Bardais

-  Bourg à développer
-  Hameau à développer
-  Hameau à limiter
-  Exploitation agricole
-  Pôle d'activité
-  Pôle de loisirs
-  Espace boisé
-  Espace agricole
-  Etang de Pirot
-  Cours d'eau