

– Le présent document “**PROJET D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**” est structuré sur le plan suivant :

Pages 2 à 5 :	1 – L’INTRODUCTION - LES OPTIONS GENERALES
page 3 :	1.1 – Rappel législatif
page 3 :	1.2 – L’objectif quantitatif en matière d’habitat
page 3 :	1.3 – Les options générales de développement retenues
page 4 :	1.4 – Les projets communaux
pages 4 et 5 :	1.5 – Le schéma du projet d’aménagement et de développement durable
page 4 :	L’ensemble de la commune
page 5 :	Le Bourg d’Ivoy Le Pré
Pages 6 à 10 :	2 – LE TRAITEMENT PAR ESPACES DU TERRITOIRE
page 7 :	2.1 – L’espace naturel et les paysages
pages 8 à 10 :	2.2 – Le développement de l’urbanisation
page 8 :	2.2.1 – Le Bourg d’Ivoy Le Pré
page 9 :	2.2.2 – Le hameau de Bréviande
page 9 :	2.2.3 – Les autres groupements bâtis
page 9 :	2.2.4 – Le développement des équipements publics d’intérêt collectif, des activités et des commerces
page 10 :	2.2.5 – Le traitement et aménagement des entrées d’agglomération
Pages 11 et 12 :	3 – LA SYNTHESE
page 12 :	3.1 – La synthèse des objectifs généraux
page 12 :	3.2 – La synthèse quantitative des logements

LA COMPOSITION DU DOCUMENT

1 – L'INTRODUCTION - LES OPTIONS GENERALES

1.1 – Le rappel législatif

Le PADD du PLU exprime les éléments du projet communal sur lesquels la commune d'Ivoy le Pré s'engage.

Le PADD exprime les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement du territoire communal. Il est la formalisation du projet d'aménagement qui intervient, dans le cadre d'une élaboration de PLU, avant toute esquisse de zonage et règlement.

1.2 – L'objectif quantitatif en matière d'habitat

L'objectif volontariste décidé par la commune, en prenant en compte l'augmentation récente de la demande, exprimé à l'article 3.2.2 du rapport de présentation est de 50 logements sur une période de 10 ans.

Le projet d'aménagement et de développement durable prend en compte outre cet objectif, la nécessité d'offrir plus de possibilités pour limiter l'incidence sur le prix du terrain, pour tenir compte des propriétaires

fonciers dont les terrains sont situés dans les zones urbaines et qui ne veulent ni vendre ni construire. Le P.L.U. pourra offrir une surface urbanisable permettant la réalisation de 60 à 70 constructions.

Il prévoit plus de terrains constructibles pour permettre le développement d'activités et des équipements publics ou d'intérêts collectifs.

1.3 - Les options générales de développement retenues

La motivation première de la commune dans la décision de réaliser un P.L.U. est de relancer un développement de l'habitat, les zones urbaines du document d'urbanisme actuel (P.O.S.) arrivant à saturation.

Les options générales de développement retenues sont :

- **permettre un développement de l'habitat individuel** en ouvrant de nouveaux territoires à l'urbanisation ;
- **préserver et améliorer le mode de vie rural existant à Ivoy le Pré, la vie dans un bourg typique ou ses hameaux, la proximité de nombreux cours d'eau et étangs dans la campagne et la forêt**, en concentrant le développement sur le bourg et préservant les paysages ;
- **permettre un développement en maîtrisant les coûts engendrés** en concentrant le développement sur le bourg d'Ivoy le Pré, regroupant déjà la majorité de l'habitat, les équipements publics, les commerces ;

- **stopper l'étalement des constructions le long des voies d'accès du bourg d'Ivoy le Pré et du hameau de Bréviande** en bloquant les zones constructibles dans les limites actuelles de l'urbanisation le long des voies et favorisant des développements périphériques en arrière des zones déjà bâties, en profondeur par rapport aux voies ;
- **sécuriser la circulation** par le traitement des entrées de bourg, l'organisation de circulations à sens unique dans les secteurs ouverts à l'urbanisation, la création de liaisons piétonnes entre le centre et les nouveaux développements.
- **préserver les paysages agricoles et naturels**, en gelant le développement des autres groupements bâtis que le bourg ;
- **permettre un développement économique** en réservant des zones constructibles spécifiques aux activités.

1.4 - Les projets communaux

En attendant de disposer de nouvelles zones constructibles pour lesquelles des investissements seront nécessaires, la commune améliore le cadre de vie dans le bourg d'Ivoy par un programme de rénovation de voiries et complément d'équipements, apportant des qualités, techniques sur la maîtrise des eaux pluviales, fonctionnelles avec la création de stationnements, comme des caractères esthétiques.

Vient d'être traitée la rue Sainte Anne. Le sera bientôt la place de la Fontaine, à l'entrée du bourg en venant d'Henrichemont ou La Chapelotte.

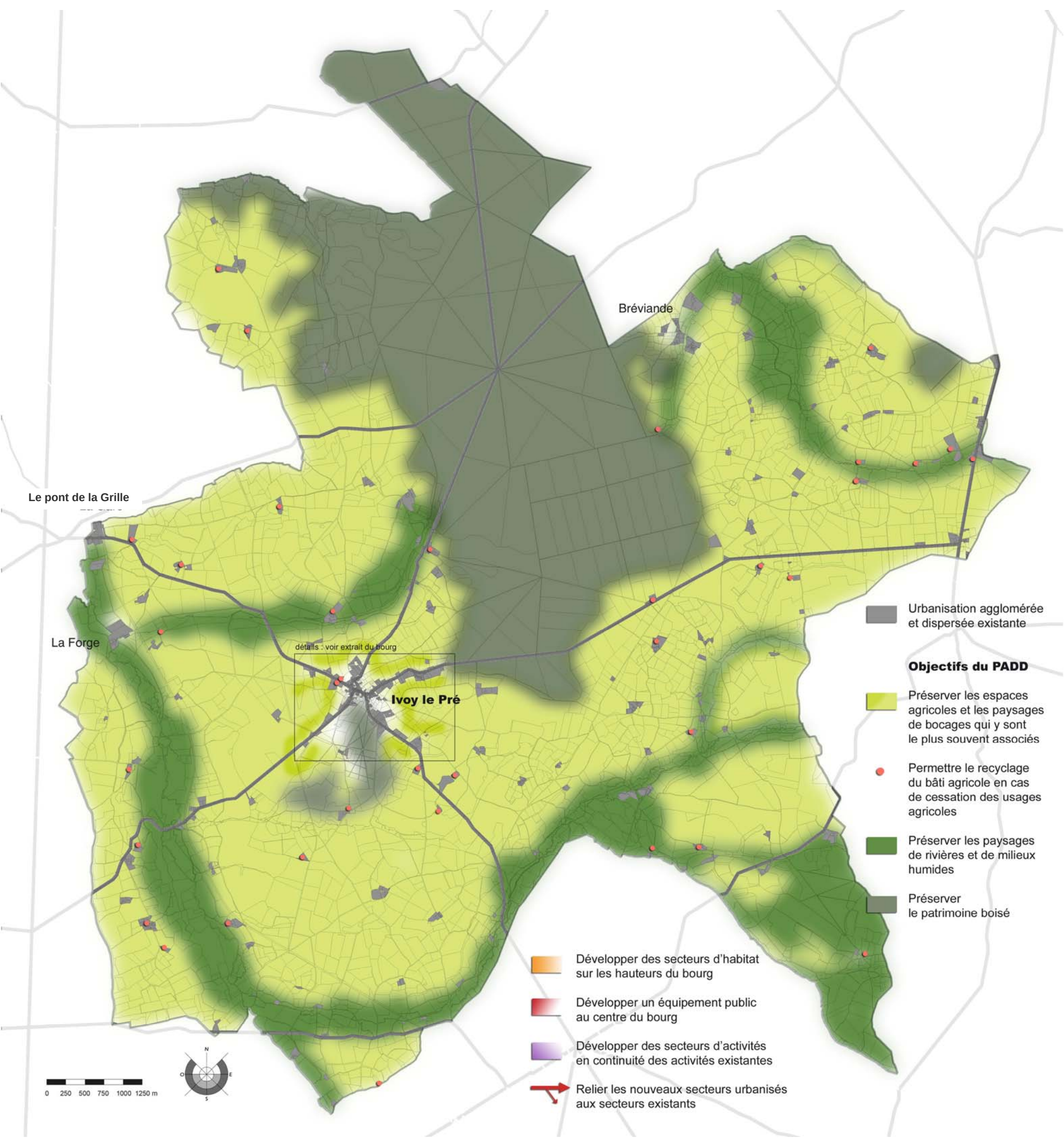
Ont été implantés des jeux pour enfants dans la zone de loisir près de l'étang du parc du château, et une aire de jeux pour adolescents auprès du terrain de foot.

Seront réalisés des travaux de réfection de l'église, puis un aménagement du centre socio-culturel notamment pour la mise aux normes d'accessibilité des personnes handicapées, entre 2011 et 2014.

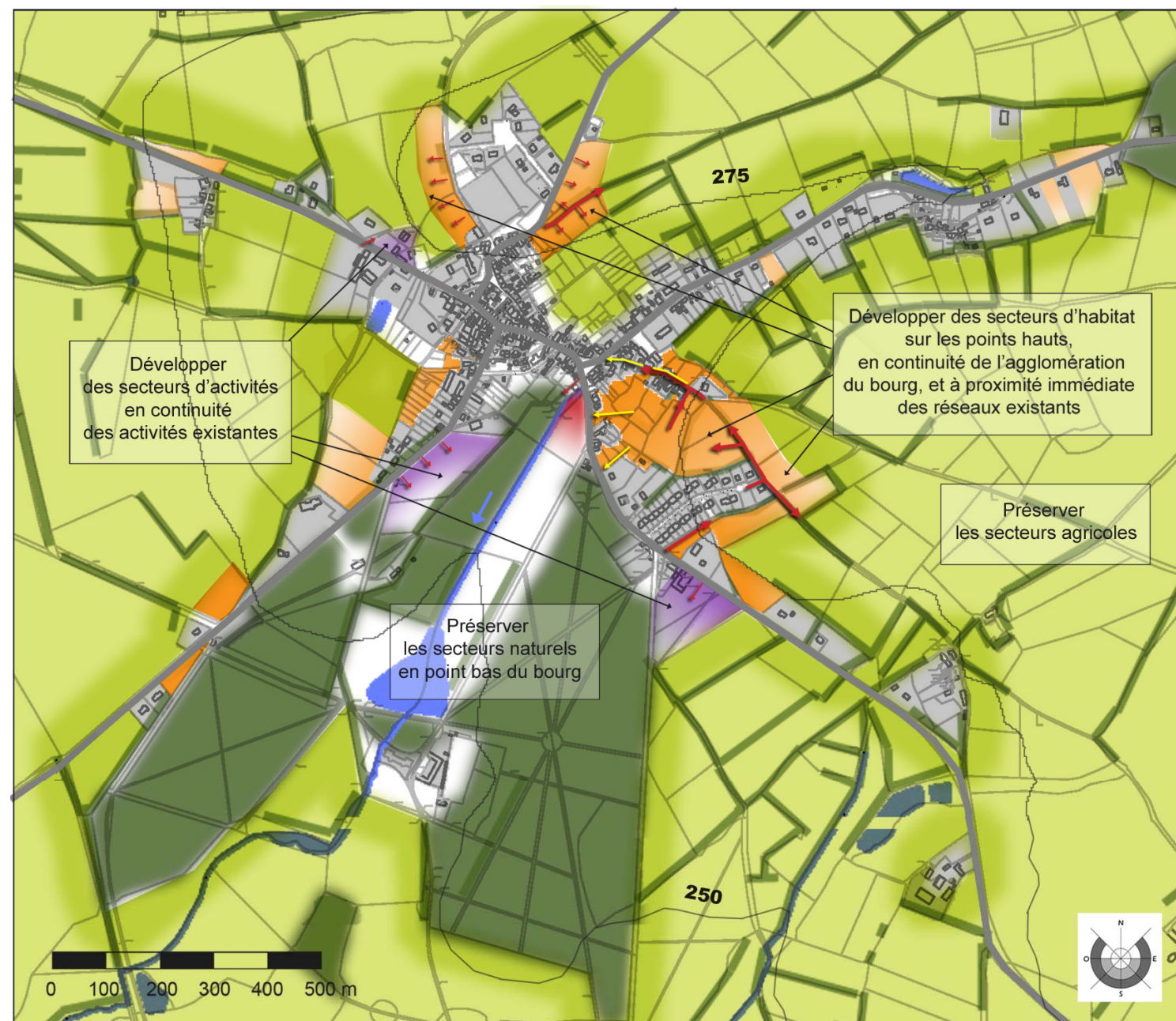
La commune s'efforce de maintenir les services dans le bourg. Elle vient, pour cela, d'acquérir un immeuble auprès de la place de la Fontaine, y réaliser des travaux, pour permettre l'ouverture d'une nouvelle épicerie se substituant à l'ancienne qui vient de fermer, auprès de l'église.

Le bâtiment de l'ancienne épicerie dont le commerçant cesse son activité, a été acquis par la commune. Elle va réhabiliter l'immeuble pour le transformer en logement locatif.

1.5 – Le schéma du projet d'aménagement et de développement durable



L'ensemble de la commune



- Développer des secteurs d'habitat sur les hauteurs du bourg
- Développer un équipement public au centre du bourg
- Développer des secteurs d'activités en continuité des activités existantes
- Relier les nouveaux secteurs urbanisés aux secteurs existants :
 voirie routière
 liaisons piétonnières

Le bourg d'Ivoy le Pré

2 - LE TRAITEMENT PAR ESPACES DU TERRITOIRE

2.1 - L'espace naturel et les paysages

Les espaces non urbanisés d'Ivoy le Pré, sont dominés par la forêt, les bois, les cours d'eau, les étangs et les espaces agricoles qui présentent encore une forte proportion de paysage de bocage.

Ces paysages marqués par l'eau et la forêt sont des milieux naturels favorables au développement de nombreuses espèces végétales et animales adaptées. La richesse de ces milieux naturels a conduit à répertorier plusieurs Z.N.I.E.F.F. sur le territoire communal et plus récemment à inscrire deux secteurs en zones Natura 2000.

La commune d'Ivoy-le-Pré est concernée par six ZNIEFF :

- n° 1014 dite « **Bois et vallée du Pays Fort** » (type 2 – grand ensemble pour lequel tout le territoire communal est concerné)
- n° 10140001 dite « **Forêt d'Yvoy** » (type 1- secteur délimité)
- n° 10140003 dite «**Bois d'Henrichemont et d'Humbligny**» (type 1)
- n° 10140004 dite « **Bois de l'Aumone et bois des Beurtes** » (type 1)
- n° 10140006 dite « **vallée de la petite Sauldre : secteur du Pays Fort** » (type 1)
- n° 10300000 dite « **Vallée de la petite Sauldre d'Ennordres à La Chapelle d'Angillon** » (type 1)

Les deux secteurs classés en zone Natura 2000 n° FR2400518 dite

« Massifs forestiers et rivières du Pays-Fort » sont :

- au nord-ouest de la commune, le cour de l'Ayol entre la limite ouest du territoire et le cœur de la forêt d'Ivoy ;
- au nord de la commune, l'essentiel de la forêt d'Ivoy ;
- au sud-est de la commune, le cour du Vernon entre la limite est du territoire et le lieu-dit Les Millets, ainsi que son affluent La Chapelotte, également de la limite du territoire communal à leur confluent près du lieu-dit Les Petits Bertins ;

Le projet d'aménagement propose de protéger ces états par des choix de zonage et règlement adéquat.

Pour les espaces naturels :

- maintien en zone inconstructible et protection des espaces sensibles notamment les secteurs classés en Z.N.I.E.F.F..
- aucun développement de l'urbanisation vers les paysages à protéger.
- préserver les espaces boisés sans pour autant les classer « espaces boisés classés » de façon à permettre la continuité de l'entretien actuel ainsi que l'utilisation des dits espaces.

Pour les espaces agricoles :

- identification claire des espaces agricoles.
- respecter les espaces agricoles par une limitation de la croissance urbaine.
- protéger l'espace agricole en délimitant de petits secteurs Ah où seule l'extension limitée est possible, pour le bâti non agricole existant, situé en zone agricole, qui est important sur la commune.
- protection du bâti traditionnel existant dans les fermes par le biais du pastillage agricole permettant le changement de destination des bâtiments agricoles et par voie de conséquence permettant la conservation du patrimoine.
- protection des sièges d'exploitation des constructions existantes pouvant contrarier leur développement.

Les espaces agricoles seront classés en zone A, ou seules les constructions et installations à usage agricole peuvent être autorisées. Le classement en zone A protège donc bien l'activité agricole. En zone A, la réalisation d'aménagements accessoires tels que des gîtes ruraux, un local sur le lieu d'exploitation pour permettre la vente de produits à la ferme..., est possible dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire. Toutefois, pour les fermes comportant des bâtiments d'architecture traditionnelle de la fin du XIX° et début du XX° siècles, le changement de destination de ces bâtiments pourra être autorisé par l'utilisation du pastillage agricole.

Les espaces naturels seront classés en zone N. Le classement en zone N, est plus restrictif que la zone A pour les agriculteurs. La zone N limite l'évolution des constructions existantes des exploitations et n'en permet pas de nouvelles. Elle ne limite pas l'exploitation des terres (seules deux exploitations sur 35 ont leurs bâtiments concernés par la zone N).

Le territoire de la commune d'Ivoy le Pré présente une centaine de constructions isolées ou de tout petits groupements situés en zone agricole ou quelquefois en zone naturelle (fermes, ensembles de quelques habitations groupées). Ils seront gelés par leur classement soit en secteur Ah soit en zone N selon leur environnement.

Seules 2 constructions sont envisageables sur un tout petit secteur Nh prévu dans l'ancien parc du château, auprès du Bourg d'Ivoy-le-Pré.

2.2 - Le développement de l’urbanisation

L’urbanisation est reconnue pour tous les groupements présentant une certaine importance, quelle que soit leur forme et densité, en les classant en zone urbaine. Sont concernés : Le Bourg, Les Maunoirs et le Pont de la Grille. Mais le développement de l’urbanisation est concentré uniquement sur le bourg. Le développement du bourg est illustré sur le schéma page 5.

2.2.1 – Le bourg d’Ivoy le Pré.

Le développement

Au bourg d’Ivoy les options de développement du bâti retenues sont les suivantes :

- utilisation des rares terrains libres dans le Bourg ;
- complément au nord-ouest de la commune auprès du cimetière le long de la voirie existante, au Champ des Fossés et Champ Ragu ;
- complément au nord-est de la commune face au lotissement du Champ Madame, le long de la voirie existante route départementale n° 39, au Champ Guerdousil ;
- encouragement à la réhabilitation et conversion du bâti existant de caractère ;
- ouverture à l’urbanisation de terrain sur le plateau sud-est, en prolongement du lotissement du Champ de la Garenne, aux Champ Colas et Champ Greffier, puis au Champ de Sainte Anne et enfin entre le lotissement actuel et le quartier de la rue Sainte Anne ;
- plus tard, après achèvement de cette urbanisation et révision du P.L.U., le développement du bourg pourra être envisagé sur le plateau nord-est, entre les routes départementales n° 39 et 55.

Le hameau de la Fourchette, situé au nord-ouest du Bourg, le long de la route départementale n°12 en direction de La Chapelle d’Angillon, est séparé du Bourg. Il est reconnu comme zone urbaine, mais, son périmètre est limité à l’habitat existant pour en empêcher le développement, à l’exception de deux parcelles faisant l’objet de projets de construction récents, autorisés dans le cadre du document d’urbanisme en cours de validité.

Nous décrivons ici après le développement prévu à chaque hameau et les capacités prévisionnelles en nombres de logements nouveaux. Les capacités ont été évaluées en fonction de la taille des parcelles à bâtir et des caractéristiques moyennes des parcelles bâties voisines, dans le respect des caractéristiques des urbanisations existantes.

Ces dispositions permettent d’envisager à court et moyen terme, un accroissement du bâti d’environ 60 habitations se répartissant ainsi :

- 2 constructions engagées à La Fourchette dont une que l’on classera en zone à urbaniser ultérieurement, afin de définir des contraintes précises (voir le schéma d’orientation d’aménagement de la zone AU3) ;
- environ 4 constructions à la périphérie du bourg ancien (rue de l’Ecu, rue Porte Champion et rue Henri Beaucher) ;
- 2 constructions route d’Henrichemont au Champ Greffier ;
- 6 constructions rue Roger Lesourd et route départementale n°55 ;
- environ 8 constructions dans le secteur du cimetière (champ Ragu et champ des Fossés), sur des terrains d’environ 1 200 m² ;
- environ 6 constructions dans le secteur de la route départementale n° 39 (champ Guerdousil), sur des terrains d’environ 1 200 m² ;
- 4 constructions route de la Gare (champ de l’Eglise et le Buisson Cochet), sur des terrains d’une surface moyenne de 1 700 m² ;
- environ 10 constructions dans la première extension Sud-Est (champ Greffier, champ Colas et champ de Sainte Anne), sur des terrains d’une surface moyenne de 1 500 m² ;
- à moyen terme, environ 19 constructions dans la seconde extension Sud-Est (champ de Sainte Anne, champ de la Garenne), sur des terrains d’une surface moyenne de 1 500 m².

Soit un total de 31 habitations en zones urbaines et 30 en zone à urbanisée ultérieurement auxquels s’ajoutent les 2 constructions possibles en zone Nh au parc du château (évoquées avec les zones naturelles).

Les caractéristiques imposées au bâti

Les caractéristiques découlant du bâti existant avoisinant les secteurs à urbaniser, seront maintenues dans ceux-ci. (implantation par rapport à l’alignement et aux limites séparatives, hauteur, règles d’aspect, densité, etc.), aussi bien dans l’urbanisation actuelle en zone U que pour le développement en zone AU.

2.2.2 – Le hameau des Maunoirs.

Le développement

Aucun développement n'est prévu. Le périmètre de la zone urbaine suivra les parcelles déjà bâties. La configuration et densité du bâti ne permet pas d'envisager de constructions nouvelles.

2.2.3 – Le hameau du Pont de la Grille.

Le développement

Au hameau du Pont de la Grille aucune extension du périmètre urbanisé n'est prévue. Néanmoins la composition du parcellaire et la densité actuelle des constructions permettent d'envisager quelques rares constructions avec un redécoupage du parcellaire.

Ces dispositions permettent d'envisager un accroissement du bâti d'environ 3 habitations.

2.2.4 – Les autres groupements bâtis.

Le développement

Aucun développement n'est envisagé pour les autres groupements pour lesquels seule l'extension limitée des constructions existantes sera autorisée. Ceci concerne les constructions isolées en milieu naturel ou agricole et tous les groupements, y compris ceux présentant déjà une certaine importance, tels « Les Forts Philippe », « L'ensemble constitué par Le Moulin Girard, Le Domaine Neuf et Le Domaine de Lauvois », « Bréviande ».

Ces dispositions ne permettent d'envisager aucun accroissement du bâti.

Les caractéristiques imposées au bâti

Les caractéristiques de l'existant seront maintenues.

Les caractéristiques imposées au bâti

Les caractéristiques de l'existant seront maintenues.

Les caractéristiques imposées au bâti

Les caractéristiques de l'existant seront maintenues.

2.2.5 – Le développement des équipements publics d'intérêt collectif, des activités et des commerces.

Des zones réservées aux activités sont prévues :

- Trois zones déjà urbanisées et actives :
 - Une au lieu-dit « Les Forges » accueillant des activités depuis le XIX^e siècle et une usine des années 1970 en cours de reconversion.
 - Une à l'entrée du bourg, route d'Henrichemont qui accueille un silo.
 - Une spécifique à l'entrée du bourg, route de La Chapelle qui accueille une fromagerie.
- Deux zones à aménager en fonction des confirmations de demandes :
 - Une au lieu-dit « La Forge » assez vaste pour recevoir une éventuelle activité industrielle ou activité nécessitant beaucoup d'espace et dont l'activité n'est pas commerciale et directement tournée vers la population locale.
 - Une à l'entrée du bourg, sur la route de la gare, pour des activités artisanales ou commerciales, compatibles ou orientées vers l'habitat du bourg.

Dans le bourg, plusieurs commerces sont actifs, d'autres ont fermé et les boutiques subsistent. La commune mettra tout en œuvre chaque fois que possible pour aider à la réouverture de commerces ou à leur maintien comme elle vient de le faire pour l'épicerie.

Enfin, en zone déjà urbanisée, dans le bourg d'Ivoy le Pré, au lieu-dit « Les Grands Prés », à côté du parc du château, la commune dispose d'un terrain, qu'elle réserve pour un projet d'équipement public d'intérêt collectif (résidence pour personnes âgées par exemple).

Par ailleurs elle poursuit l'aménagement de la zone de loisir du parc du château.

2.2.6 – Le traitement et aménagement des entrées d’agglomération et nouveaux quartiers.

Il se traduira par :

- l'aménagement des entrées du bourg afin de prendre en compte l'aspect sécurité et régulation de vitesse, éventuellement par la mise en place de rétrécissements et d'aménagements paysagers.
- la prise en compte également de l'aspect sécuritaire dans l'aménagement des nouvelles zones à urbaniser par la définition des principes d'accès et circulation, notamment la mise en place de sens

uniques de circulation pour prendre en compte l'étroitesse de certaines voies et inciter systématiquement les habitants à passer par le bourg (afin d'éviter que les gens travaillant à l'extérieur d'Ivoy le Pré soient tentés de vivre totalement indépendamment de la commune).

- l'aménagement de liaisons piétonnes entre les nouvelles zones à urbaniser et le centre bourg permettant d'assurer un itinéraire sécurisé pour les usagers (piétons, cyclistes).

3 - LA SYNTHÈSE

3.1 - La synthèse des objectifs généraux

OBJECTIFS	MESURES PROPOSEES
Protection des espaces naturels	• Maintien en zone inconstructible protégée. • Aucun développement de l'urbanisation vers les paysages à protéger.
Développement de l'habitat d'environ 50 logements en 10 ans.	• Utilisation des terrains libres dans les zones déjà urbanisées. • Encouragement à la conversion et réhabilitation des bâtiments de caractère, existants, qui ne sont pas des logements. • Développement prioritaire du Bourg d'Ivoy le Pré, puis du hameau de Bréviande, en évitant l'allongement de l'urbanisation le long des routes, en prenant sur les terres agricoles environnantes. • Prévision d'environ 66 logements possibles soit 1,3 fois l'objectif.
Respect de l'agriculture.	• Identification claire des espaces agricoles. • Limitation de la croissance des zones urbaines tant que faire se peut.
Amélioration des qualités de vie dans le respect de l'environnement.	• Mise en place du schéma directeur d'assainissement en application de la loi sur l'eau. • Limitation et maîtrise de la circulation automobile dans les extensions prévues au bourg par des schémas de secteurs imposant les sens uniques et prévoyant des cheminements piétons.

3.2 - La synthèse quantitative des logements

HAMEAUX	NOMBRES APPROXIMATIFS DE CONSTRUCTIONS NOUVELLES POSSIBLES
IVOY LE PRE et LA FOURCHETTE	• 63 logements à long terme
LE PONT DE LA GRILLE	• 3 logements
LES MAUNOIRS	• 0 logement
LES AUTRES HAMEAUX	• 0 logement
TOTAL	• 66 logements