

PLAN LOCAL D'URBANISME

- PRESCRIPTION : délibération du Conseil Municipal du 03/06/2014
- APPROBATION : délibération du Conseil Municipal du 03/10/2017

 2	PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES – P.A.D.D.
---	---

PLU APPROUVE LE 03/10/2017

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 03/10/2017
approuvant le projet de P.L.U.

Le Maire, Michel BRAUD

Assistance à la commune dans l'élaboration du PLU :



Manon DRUET, Urbaniste indépendante
www.md-urbanisme.com
37240 CIRAN - Tél: 06.87.43.12.28
Mail : manondruet@gmail.com

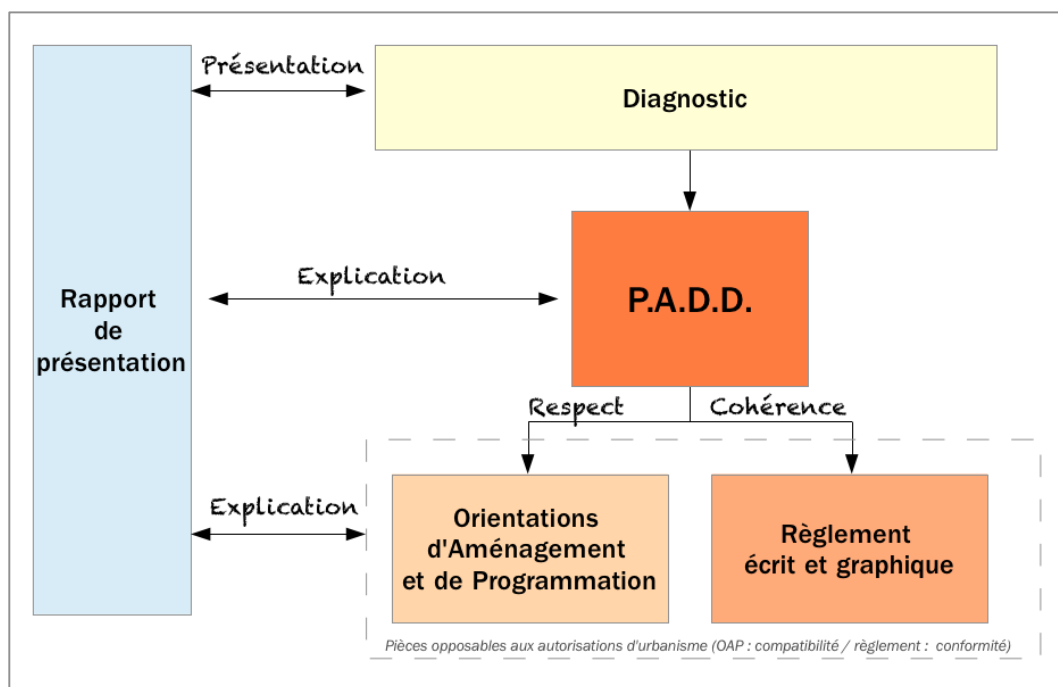
PLU DE FLERE-LA-RIVIERE - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le projet d'aménagement et de développement durables :

- définit les **orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.**
- arrête les **orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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.
- fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

En définitive, le PADD :

- ⇒ **Exprime clairement** les orientations générales d'urbanisme, d'aménagement et d'organisation du territoire, d'une manière concise et facilement compréhensible.
- ⇒ **Est la clef de voûte du P.L.U.** :
 - Le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, opposables aux autorisations d'urbanisme, traduisent les orientations définies dans le PADD.
 - Les évolutions du PLU après son approbation devront se référer au PADD, notamment à l'absence de remise en cause de son économie générale.



1 PERMETTRE L'IMPLANTATION D'ACTIVITES, LEVIER ESSENTIEL A UN REGAIN D'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE

► DEVELOPPER LA ZONE D'ACTIVITE PRESENTE A L'ENTREE DU BOURG LE LONG DE LA RD943

☐ Prévoir les possibilités d'**extension de la zone d'activités**, en lien avec les compétences de la communauté de communes et l'armature définie dans le Schéma de Cohérence Territoriale en cours :

- Accueillir des **entreprises**, notamment artisanales et commerciales
- Prendre en compte les **impacts sur l'environnement, l'agriculture et le fonctionnement urbain** dans la définition du périmètre de la zone et de ses modalités d'urbanisation
- Mettre en place des orientations d'aménagement et un règlement garantissant la **prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité** architecturale, urbaine et paysagère :
 - Offrir une image qualitative de l'entrée de bourg
 - Traiter la question des accès et la circulation à l'intérieur de la zone

☐ Prévoir un renforcement progressif de la zone, en mettant en place une ouverture à l'urbanisation cohérente et progressive : 3,5 ha à court terme et des disponibilités en réserve à plus long terme.

☐ Prendre en compte les **activités déjà présentes** dans ce secteur : permettre le développement du site d'activité implanté à l'est de la voie (silos) mais limiter celui des activités présentes à l'ouest, imbriquées avec de l'habitat.

► MAINTENIR LE TISSU COMMERCIAL ET ARTISANAL DU BOURG

☐ Autoriser l'implantation d'activités de proximité dans le bourg (artisanat, commerce de détail,...) compatibles avec la proximité de zones habitées.

► PRENDRE EN COMPTE LA PRESENCE DE CERTAINES ACTIVITES EN ZONE RURALE

☐ Prendre en compte les **activités agricoles** (cf. axe 3 du PADD)

☐ Ne pas inciter au développement des **activités artisanales** actuellement implantées dans le secteur rural, les zones d'activités étant davantage vouées à leur développement.

☐ Pérenniser l'**activité touristique**, notamment celle présente sur le site de l'étang de la Reuille, en autorisant son développement et sa diversification

2 PREVOIR L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS EN MAITRISANT LE DEVELOPPEMENT URBAIN

► COMBIEN D'HABITANTS ? COMBIEN DE LOGEMENTS ? QUELLES SUPERFICIES NECESSAIRES ?

☐ Prévoir une **évolution démographique ambitieuse mais réaliste**, et les **besoins en logements** en conséquence :

- Baser les possibilités d'accueil à court terme (horizon 10 ans) sur la volonté communale de redynamisation de la commune :
 - Retrouver un **niveau de population** identique à celui de 1990 (628 habitants), soit un besoin évalué à + 23 logements
 - S'assurer que la commune est en mesure de **répondre aux besoins** liés à l'accueil d'habitants supplémentaires, en termes de services et équipements publics ; anticiper le cas échéant les réalisations supplémentaires et les programmer.
- Prévoir des possibilités d'urbanisation à plus long terme, en échelonnant l'ouverture à l'urbanisation dans l'espace et dans le temps.
- Prendre en compte les difficultés liées au réinvestissement des logements vacants.

☐ Limiter la **consommation d'espace** tout en prévoyant les **surfaces constructibles** nécessaires au développement de la commune :

- Analyser les **dents creuses** situées dans l'enveloppe urbaine :
 - Rendre constructibles les plus cohérentes pour inciter leur urbanisation
 - Ne décompter des besoins en logements que celles qui sont réellement susceptibles d'être urbanisées à court terme, soit une dizaine
 - Préserver de l'urbanisation certains espaces dont l'urbanisation est peu probable à court terme (jardins, vergers, ...)
- Prendre en compte les parcelles disponibles dans le lotissement communal
- Prévoir les **superficies constructibles** nécessaires en extension de l'enveloppe urbaine, de l'ordre de 1 ha à court terme :
 - Pour répondre au besoin découlant des hypothèses démographiques et de la prise en compte de 10 dents creuses, soit un besoin ainsi réajusté à 13 logements neufs :
 - Objectif initial chiffré de 1,1 ha, en se basant sur un ordre de grandeur de 12 logements/ha
 - Objectif revu dans le projet à 0,8 ha, avec une densité de 10 logements/ha.
- Envisager un scénario volontariste (dans la mesure où la commune reste attractive, notamment pour les logements locatifs, car localisée entre plusieurs bassins d'emplois), prendre en compte le phénomène de rétention foncière, affirmer le **projet à long terme du bourg et anticiper le regain d'attractivité de la commune** éventuellement lié au développement de la zone d'activités, en prévoyant dès à présent des zones à urbaniser à plus long terme de l'ordre de 5 ha et en les matérialisant dans le P.L.U.
- Prévoir des **indicateurs** afin d'analyser la consommation d'espace

► OU ? QUELLE LOCALISATION DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL ?

☐ Organiser l'urbanisation en prenant en compte différents impacts :

- Prendre en compte les impacts sur le **fonctionnement urbain**, afin de limiter et rationaliser les besoins de création de voies et réseaux (assainissement, eau potable, électricité, communications numériques, ...) et ainsi limiter les impacts sur le budget communal
- Prendre en compte la **sécurité des populations** (risques, nuisances, défense incendie...) et les flux de véhicules nouveaux pour assurer la sécurité des déplacements.
- Prendre en compte les **impacts environnementaux** (protection des milieux naturels, prise en compte du paysage, prise en compte des risques, gestion durable des ressources,...)
- Prendre en compte les **impacts agricoles** (préservation des terres agricoles, distances de réciprocité liées aux exploitations, facilité d'exploitation du parcellaire agricole résultant du zonage constructible)

☐ Prioriser l'urbanisation dans le bourg et le secteur des Sables :

- Par une **densification** au sein du tissu bâti
- Par des **extensions** situées en continuité de l'enveloppe bâtie.

☐ Etudier les possibilités d'évolution du bâti en zone rurale, tout en **limitant le « mitage »** de l'espace :

- Permettre la réappropriation du bâti isolé en autorisant les changements de destination, extensions, annexes,...
- Ne pas permettre de constructions neuves d'habitat dans l'espace rural, ni dans les hameaux (hors cas spécifiques de densification ne présentant pas d'impacts, à étudier au cas par cas)

☐ Avoir une **vision d'aménagement de l'espace à très long terme**, avec les objectifs suivants :

- Parvenir à raccorder le hameau de la Crochetière au réseau d'assainissement collectif du bourg, par une urbanisation progressive qui tendra à rejoindre le hameau
- Prendre en compte les autres possibilités d'extension de l'enveloppe urbaine, même celles qui ne peuvent pas être retenues compte tenu de la limitation de la consommation d'espace.

► COMMENT, QUELLE URBANISATION ?

☐ Viser une **qualité de l'urbanisation** à travers le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, notamment pour :

- Eviter la standardisation des extensions urbaines
- Favoriser l'intégration paysagère et architecturale des constructions
- Créer un tissu urbain cohérent (implantations, parcellaire,)

☐ **Permettre la diversification des formes d'habitat** pour répondre à différents besoins (personnes âgées, familles, etc).

☐ Promouvoir un réseau de déplacements cohérent :

- Réfléchir aux modalités de **desserte des zones constructibles**, qu'ils s'agissent de terrains isolés ou de zones plus importantes
- Assurer la **continuité des cheminements piétons et cyclistes** dans le bourg.

☐ Anticiper la mise en place de communications numériques modernes, notamment la fibre optique.

► ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT

- ☐ Maintenir les espaces de **loisirs** du bourg
 - Maintenir les espaces de loisirs du bourg (pourtours de l'étang, stade) tout en les valorisant.
 - Valoriser les chemins de découverte du territoire, notamment le sentier de grande randonnée et les deux nouveaux sentiers récemment balisés.
- ☐ Maintenir les équipements de la commune
 - Prendre en compte leurs besoins d'extension (extension programmée du parking de la salle des fêtes, extension possible du cimetière sur la parcelle communale limitrophe).
- ☐ Améliorer la qualité des entrées d'agglomération, notamment sur la RD943
 - Au niveau de la zone d'activités, traitement paysager à l'interface avec la route à assurer
 - Au niveau de l'entrée sud du centre-bourg, maintenir les qualités paysagères de l'étang communal
- ☐ Promouvoir une politique paysagère adaptée aux enjeux de la commune
 - Restriction des constructions dans certains espaces agricoles situés à l'interface avec le bourg et la RD943, pour maintenir les vues dégagées sur les motifs paysagers
 - Maintien de motifs paysagers jouant un rôle majeur (boisements notamment)
 - Limitation des extensions urbaines à certains secteurs ciblés pour éviter une dispersion de l'habitat
 - Maintien d'espaces non bâtis afin d'aérer le tissu urbain

3 CONCILIER PRESERVATION DE L'AGRICULTURE ET UTILISATION DU POTENTIEL LIE AU BATI RURAL

► PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE

- ☐ Autoriser le développement de l'activité agricole (nouveaux bâtiments, silos, ...).
- ☐ Prendre en compte les mutations de l'activité (besoins en terme de diversification et prolongement)

► LIMITER LES IMPACTS DE L'URBANISATION SUR L'AGRICULTURE

- ☐ Limiter les risques de conflits d'usage :
 - En repérant les bâtiments agricoles et leurs périmètres de réciprocité
 - En interdisant les constructions neuves d'habitations de tiers disséminées dans l'espace rural
- ☐ Limiter la consommation des espaces agricoles :
 - Définition des espaces constructibles : raisonnés en fonction des besoins
 - Localisation des espaces constructibles : analyse des impacts sur l'agriculture

► VALORISER LE PATRIMOINE RURAL

- ☐ Le patrimoine bâti
 - Repérer le bâti rural pouvant faire l'objet d'un changement de destination
 - Permettre l'appropriation du bâti rural existant non occupé par des agriculteurs en autorisant les extensions et annexes
 - Veiller à l'intégration paysagère des bâtiments
- ☐ Le patrimoine paysager
 - Identifier les éléments du paysage à conserver (arbres isolés, continuités boisées, éléments bâtis,...)
 - Interdire les arrachages de haies dommageables pour le paysage et le fonctionnement écologique du territoire (rôle de rétention des eaux en surplomb du bourg notamment).

4 PRESERVER LES SECTEURS DE LA COMMUNE SENSIBLES SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL

► PRESERVER LES MILIEUX REMARQUABLES IDENTIFIES PAR LES ZONAGES DE PROTECTION ET INVENTAIRES

- ☐ Limiter les incidences du projet sur les Sites Natura 2000
- ☐ Prendre en compte les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

► PRESERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE

- ☐ Identifier les principales continuités écologiques du territoire afin de les prendre en compte

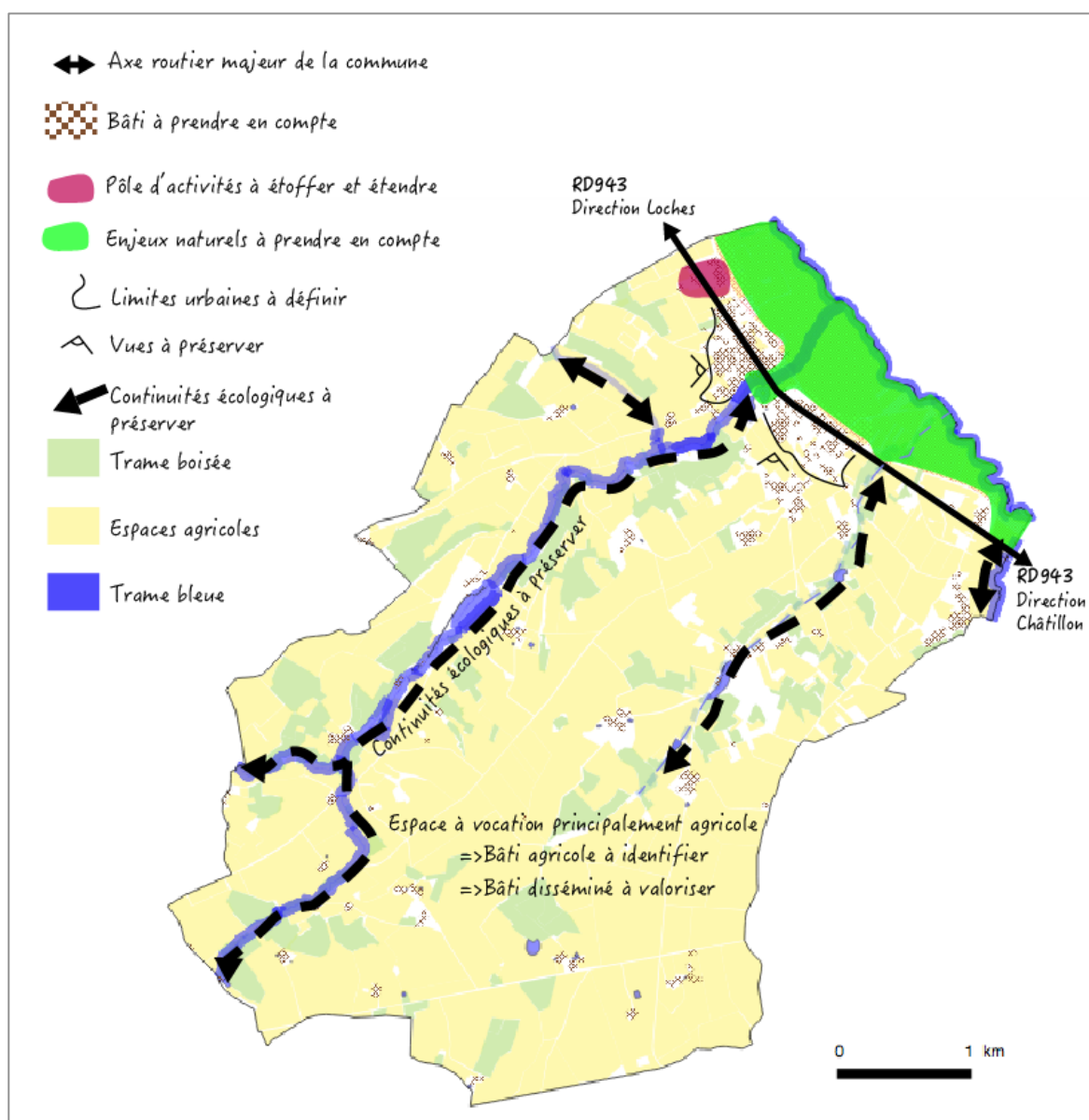
► PRENDRE EN COMPTE LES IMPACTS DU PROJET DE PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

- ☐ Etudier les scénarii de développement en prenant en considération les impacts sur les milieux et les différents champs de l'environnement : ressource en eau, cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel, risques, déchets, bruit, énergie et pollutions atmosphériques.
- ☐ Eviter les impacts significatifs sur l'environnement, et s'ils ne peuvent être évités, les réduire et les compenser.
- ☐ Prendre en compte les zones humides liées au réseau hydrographique (cours d'eau, étangs, mares)
- ☐ Promouvoir les énergies renouvelables

► PRENDRE EN COMPTE LE CARACTERE INONDABLE DE LA VALLEE DE L'INDRE

- ☐ En respectant le règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi)

Cartographie du PADD retraçant les grandes orientations de la commune



Cartographie du PADD retraçant les grandes orientations au niveau du bourg

