



COMMUNE DE VINEUIL



Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

2

**PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE
(P.A.D.D.)**

(Article R.123-3 du Code de l'Urbanisme)

Débat sans vote du Conseil Municipal en date du 16 novembre 2004

*Nu pour être annexé à la délibération
du 27/03/2005 portant approbation du PLU*



Cabinet Jean-Charles DAYOT

19, rue du Sapin Vert • 36500 BUZANCAIS
Tél. : 02 54 02 21 21 • Fax : 02 54 02 21 29
E-Mail : cabinet.dayot@dayot-geometre-expert.fr

PREAMBULE

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (loi SRU) votée le 13 décembre 2000 a institué un nouveau document écrit qui vient compléter le contenu du nouveau document d'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui vient se substituer à l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS).

Il s'agit du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui en application de l'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme, définit les orientations d'urbanisme et de développement durable retenues par la commune. Le PADD fixe donc les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager.

La loi Urbanisme et Habitat (UH) de juillet 2003 a clarifié le contenu du PLU en général et la fonction du PADD en particulier. La loi SRU avait prévu que le PADD serait directement opposable aux autorisations d'urbanisme, ce qui aurait été source de nombreux contentieux.

La loi UH a mis fin à cette situation. Le PADD a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple (quelques pages seulement), accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au Conseil Municipal au moins 2 mois avant l'examen du projet de PLU dans son ensemble.

Allégé d'un contenu juridique inutile et risqué, le PADD a une place capitale :

- la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité.
- le débat en Conseil Municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie.
- il est la « clef de voûte » du PLU ; les parties du PLU qui ont une valeur juridique (règlement) doivent être cohérentes avec lui.
- il fixe la limite entre les procédures de modification et de révision.

Les orientations générales du projet communal traduisent une volonté de la commune de Vineuil d'organiser de façon cohérente le développement de son territoire, dans le respect des dispositions et principes fondamentaux énoncés par la loi, et notamment par les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme qui imposent à tous les documents d'urbanisme :

- le principe d'équilibre entre développement urbain et rural, préservation des espaces agricoles et protection des espaces naturels et des paysages,
- le principe de diversité des fonctions et de mixité sociale afin d'assurer l'équilibre et le « mélange » entre l'emploi et les différents modes d'habitat,
- le principe du respect de l'environnement en veillant à une utilisation économe et durable de l'espace, à sauvegarder le patrimoine naturel et bâti, et à maîtriser l'expansion urbaine.

LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET COMMUNAL

1/ AUGMENTER L'OFFRE EN LOGEMENT ET LES CAPACITES A CONSTRUIRE

*** Définition de nouvelles zones constructibles à vocation d'habitat dans le bourg, en assurant un développement cohérent du centre bourg**

Afin de répondre à la demande des nouveaux arrivants qui souhaitent s'installer dans la commune, de nouvelles zones d'urbanisation future à vocation d'habitat doivent être délimitées. Leur localisation doit être définie de façon judicieuse de sorte que ces zones soient recentrées autour du centre bourg pour éviter l'étalement urbain le long des axes de communication.

Les franges libres des parties urbanisées situées à proximité du centre bourg seront privilégiées, ainsi que les terrains libres situés au cœur du bourg, afin d'y densifier l'habitat et d'utiliser de façon plus optimale le réseau collectif.

Toutes les nouvelles zones urbanisables accueilleront des opérations d'ensemble qui devront respecter les dispositions d'un schéma d'aménagement d'ensemble à la charge du pétitionnaire, indiquant les caractéristiques et les mesures prises en matière de desserte, de réseaux, de voirie et d'aménagement paysager.

*** Développement de l'urbanisation dans les hameaux**

De nouvelles zones constructibles pourront également être proposées dans certains hameaux situés dans l'espace agricole : les Hauts Terrageaux, les Portes, le Meez, Saint-Michel...

Il s'agira de resserrer la constructibilité de ces hameaux afin d'éviter le mitage de l'espace agricole, en limitant la profondeur parcelles constructibles et en y densifiant l'urbanisation.

*** Diversification de l'offre en logement**

La commune souhaite diversifier l'offre de logements afin de répondre aux demandes des nouveaux arrivants, par le développement de l'offre en accession à la propriété.

*** Sauvegarde et mise en valeur du patrimoine bâti ancien**

Face au nombre de plus en plus important de fermes et de bâtiments abandonnés, disséminés dans l'espace agricole, ce bâti traditionnel qui possède une qualité architecturale non négligeable pourra être ouvert au changement de destination (pour un usage d'habitat), en rendant possible la division de ces unités pour la création d'une habitation principale ou secondaire, en respectant les surfaces nécessaires à la création d'un assainissement autonome. De telles opérations permettront de sauvegarder et de mettre en valeur le patrimoine bâti ancien de la commune qui offre la possibilité de satisfaire une partie des nouveaux arrivants potentiels.

2/ AMELIORER LE CADRE DE VIE URBAIN

* Conforter le rôle du centre bourg

Il s'agit de renforcer l'attraction du centre bourg en favorisant des liaisons avec les secteurs déjà bâtis et les zones à urbaniser.

* Création d'un nouvel espace public de détente

La commune souhaite créer un nouvel espace de détente près du stade, avec chemements piétons, aménagements paysagers et bassin (rétention des eaux pluviales).

* Articulation des secteurs du bourg entre eux

Avec la création de nouveaux secteurs urbanisés, le bourg doit pouvoir être innervé à l'aide de liaisons permettant des relations entre chaque secteur (le plus souvent ayant une identité liée à un type d'opération d'habitat réalisé à une certaine époque), de façon à ce qu'aucune zone ne soit enclavée. Il s'agit donc de favoriser les liaisons concentriques autour du centre bourg, ainsi que les relations en direction de celui-ci.

3/ FAVORISER ET DEVELOPPER LES ACTIVITES DE LA COMMUNE

* Développement de l'activité artisanale

Par l'extension de la zone d'activités existante au lieu-dit « le Petit Souper »

* Maintien et renforcement de l'appareil associatif, commercial et des services

Afin de maintenir la population et de faire face à l'arrivée de nouveaux habitants, le dynamisme associatif observé, l'offre en commerces et services ainsi que les équipements publics doivent être maintenus, voire renforcés. Cette action contribuera notamment à maintenir les structures scolaires existantes.

* Maintien du tourisme vert

La commune souhaite maintenir le plan d'eau aménagé à vocation de loisirs, ainsi que son gîte rural et les chemins de randonnée.

4/ PRESERVER LA QUALITE DES SITES ET DE L'ENVIRONNEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL

* Modification du Périmètre de Protection des Monuments Historiques

Le PPMH fixé arbitrairement à 500 m autour de l'église sera modifié afin d'avoir une définition plus fine des cônes de visibilité et des perspectives sur le monument historique.

* Protection de l'activité agricole

La zone agricole doit devenir une zone stricte de défense de l'agriculture. Seules les constructions à usage d'habitation ou autres liées et nécessaires à l'exploitation agricole doivent être autorisées.

L'activité agricole doit pouvoir se développer sans contrainte vis-à-vis des tiers.

*** Protection des secteurs naturels**

Il convient de protéger les secteurs présentant un intérêt paysager, composés d'éléments naturels de valeur et présentant l'existence de risques (zone inondable, fonds humides) : il s'agit de la vallée de la Trégonce et des thalwegs liés à des émissaires, qui seront précisés sur les plans de zonage et dans le règlement.

Un zonage spécifique sera également défini pour les sites sportifs et de détente, ainsi que pour les zones tampons entre l'espace agricole et les parties urbanisées.

Les petites entités boisées situées dans l'espace agricole (et donc plus sujettes aux pressions de défrichement) seront mises dans un Espace Boisé Classé.

*** Préservation des éléments de paysage**

Le territoire communal présente de nombreux éléments végétaux qu'il convient de protéger en raison de leur intérêt paysager et environnemental fondamental : des bois, des bosquets, des haies, des alignements remarquables d'arbres et des mardelles.

Trois degrés de protection sont définis et hiérarchisés comme suit :

- Degré fort de protection (E.B.C.) :

Les petites entités boisées de qualité, situées dans l'espace agricole (plus sujettes aux pressions de défrichement) et dans les secteurs naturels, seront classées dans un Espace Boisé Classé, ce qui interdit tout défrichement. Ce classement est précisé sur les plans de zonage et dans le règlement.

Toute réduction ou suppression d'un EBC nécessitera une procédure de révision simplifiée du PLU.

- Degré intermédiaire de protection :

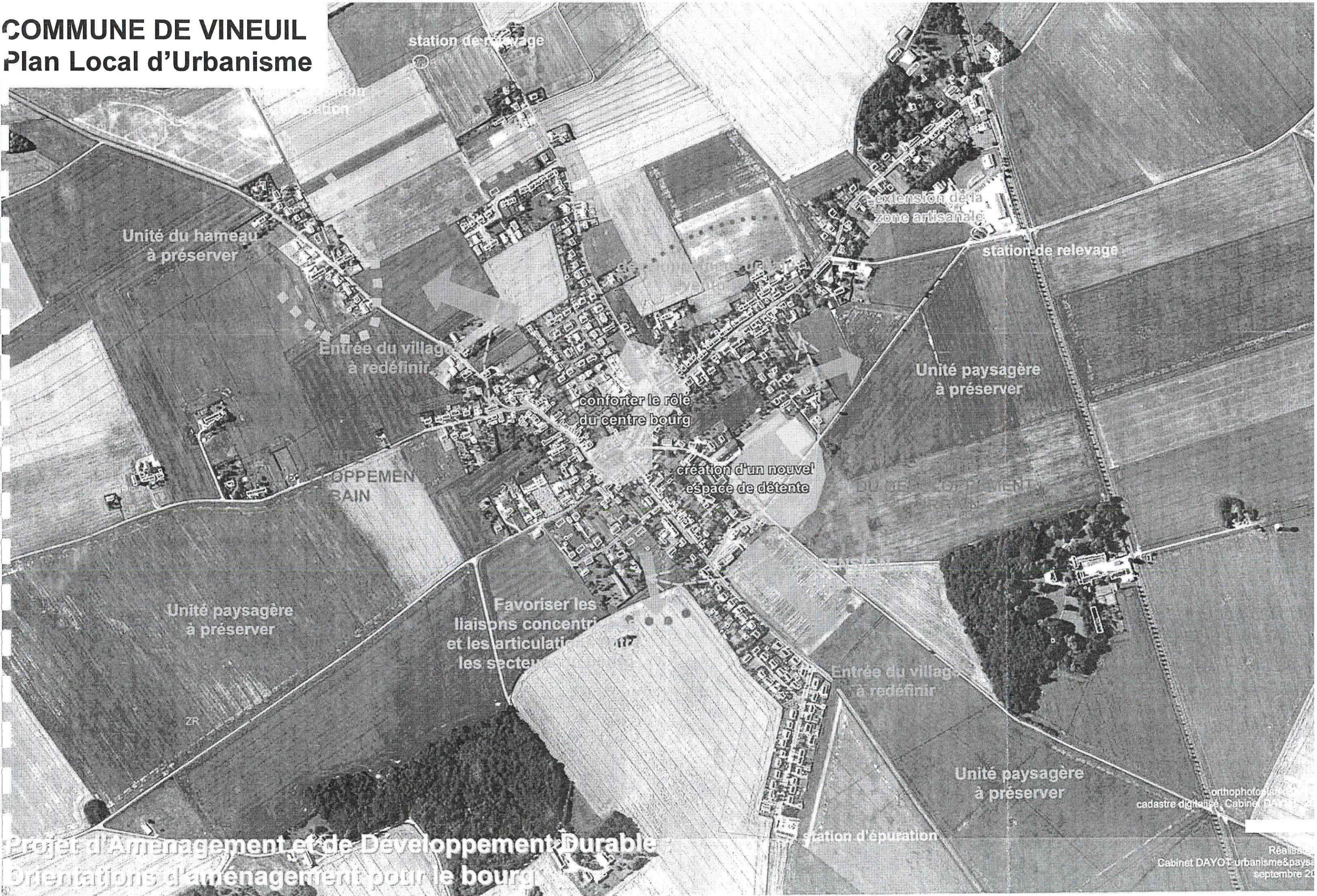
Les mardelles, certaines haies situées le long de chemins, des alignements d'arbres et d'autres bois qui présentent un intérêt fondamental d'un point de vue paysager et environnemental seront identifiés et localisés sur un plan annexé aux plans des servitudes. Tous travaux (abattage de haies, abattage d'arbres, comblement de mardelles) sur ces éléments devront faire l'objet d'une « autorisation préalable au titre des installations et travaux divers » délivrée par le Maire (en application de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme, ajouté par la loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages).

Une procédure de modification du P.L.U. sera nécessaire si un nouvel élément de paysage est identifié pour cette protection ou si un élément de paysage déjà identifié doit perdre cette protection.

- Degré informatif :

D'autres éléments de paysage remarquables identifiés (haies à l'intérieur des étendues cultivées et d'autres bois) seront seulement cartographiés dans le plan cité ci-dessus mais ne feront pas l'objet de contraintes réglementaires. Il s'agit d'informer le public de l'importance de certains éléments naturels et que ceux-ci soient connus de tous.

COMMUNE DE VINEUIL
Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durable
Orientations d'aménagement pour le bourg