

Pièce 2

Commune de CERDON DU LOIRET

Plan Local d'Urbanisme

P.A.D.D.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PLU approuvé le 19 janvier 2016



Préambule

Le contenu du plan local d'urbanisme, notamment celui du projet d'aménagement et de développement durable (le PADD), sont fixés par les lois SRU du 13/12/2000, UH (Urbanisme et Habitat) du 3/03/2003, et plus récemment la loi Engagement National pour l'Environnement, dite Grenelle 2 du 12/07/2010.

Avec ce dernier texte, le PADD s'enrichit et doit traiter les thèmes évoqués par l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

Le PADD 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. Il 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. Il fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les enjeux stratégiques

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune s'appuie sur les caractéristiques majeures du territoire mises en évidence dans le rapport de présentation.

- ❖ **Relancer** le développement de la commune de CERDON est l'enjeu majeur du P.L.U. En effet, le développement linéaire des dernières décennies qui caractérise la commune a créé des poches de rétention foncière, alors que les espaces les plus proches du bourg ne peuvent se développer.

Cette relance passe par des actions en faveur d'opérations d'habitat structurées, dans les espaces les plus proches du centre bourg.

- ❖ Prise en compte de l'A.V.A.P.

Autour de cette question majeure, en découlent plusieurs autres, enjeux cadres du développement durable :

- ❖ Intégrer les avancées environnementales, notamment les nouveaux modes d'habitat,
- ❖ une autre gestion de l'espace,
- ❖ agir pour le cadre de vie
- ❖ prendre en compte les servitudes d'utilité publique, et les espaces protégés au titre de l'environnement

LE PROJET

La politique d'aménagement et d'urbanisme

La commune de CERDON opte pour un développement urbain maîtrisé dans l'espace et pose les principes suivants :

- ❖ Définition de l'enveloppe urbaine dans laquelle seront admises de nouvelles constructions, avec, pour objectif principal, un bourg resserré.

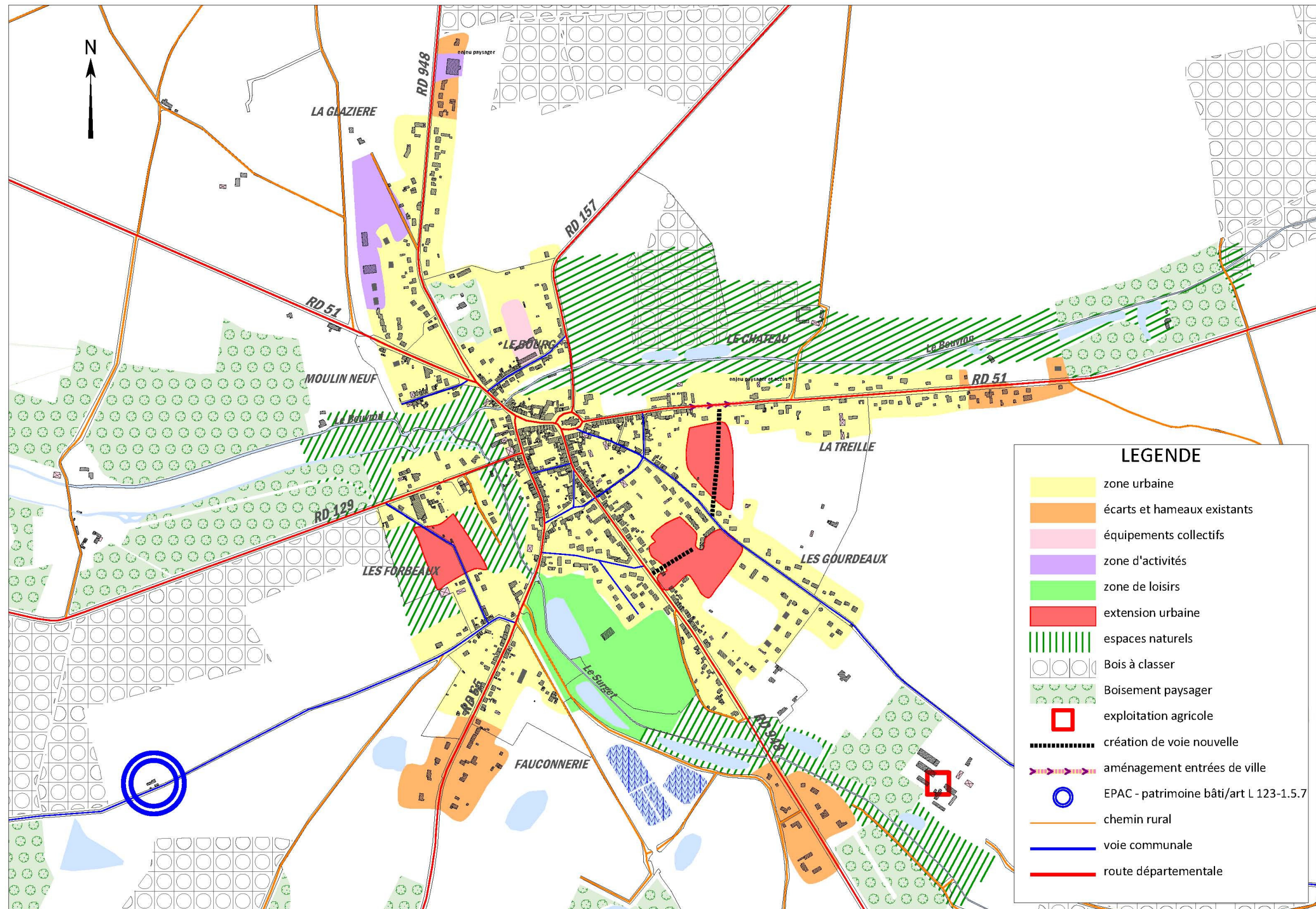
Le développement de l'urbanisation nouvelle se fera entre les principales voies du centre, c'est-à-dire de la R.D. 51 à la R.D. 949, dans cette enveloppe urbaine.

- ❖ Les secteurs de faubourg, les plus éloignés du centre en linéaire le long des voies, au delà de l'enveloppe urbaine, ne pourront accueillir de nouvelles constructions. C'est donc un espace quasi gelé pour le développement.
- ❖ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation viendront compléter le P.A.D.D. pour les secteurs d'urbanisation nouvelle à la Treille et aux Gourdeaux, en organisant notamment les liaisons entre les voies précitées.
- ❖ Les activités seront cantonnées dans le secteur de la Glazière, en prolongement de ce qui existe déjà
- ❖ Les secteurs bâtis isolés pourront évoluer, sans extension, dans le respect des caractéristiques architecturales existantes.
Ces écarts sont soit des secteurs pris en compte par l'A.V.A.P., soit des éléments de paysage bâtis à préserver.
- ❖ L'urbanisation du centre bourg préserve la coupure créée par les vallées du Beuvron et du Surget.

Les équipements

Ils sont en nombre et capacité suffisante pour la population actuelle et future à l'échelle du P.L.U.

Des terrains sont réservés et appartiennent déjà à la commune pour les équipements scolaires.



La protection des espaces naturels

Un certain nombre d'éléments et d'espaces à dominante naturelle méritent d'être préservés sur le territoire communal, pour des raisons d'intérêt écologique, auxquelles s'ajoutent souvent des raisons d'intérêt paysager et parfois un intérêt hydraulique (vallées, zones humides).

Trame Verte et Bleue communale à protéger

Les continuités écologiques, encore appelées corridors écologiques ou biocorridors, sont des zones qui assurent la liaison entre des zones naturelles riches en biodiversité. Elles permettent le déplacement de la faune et de la flore entre ces noyaux de biodiversité.

Les zones humides

Prise en compte de trame bleue communale et des « chapelets » d'étangs

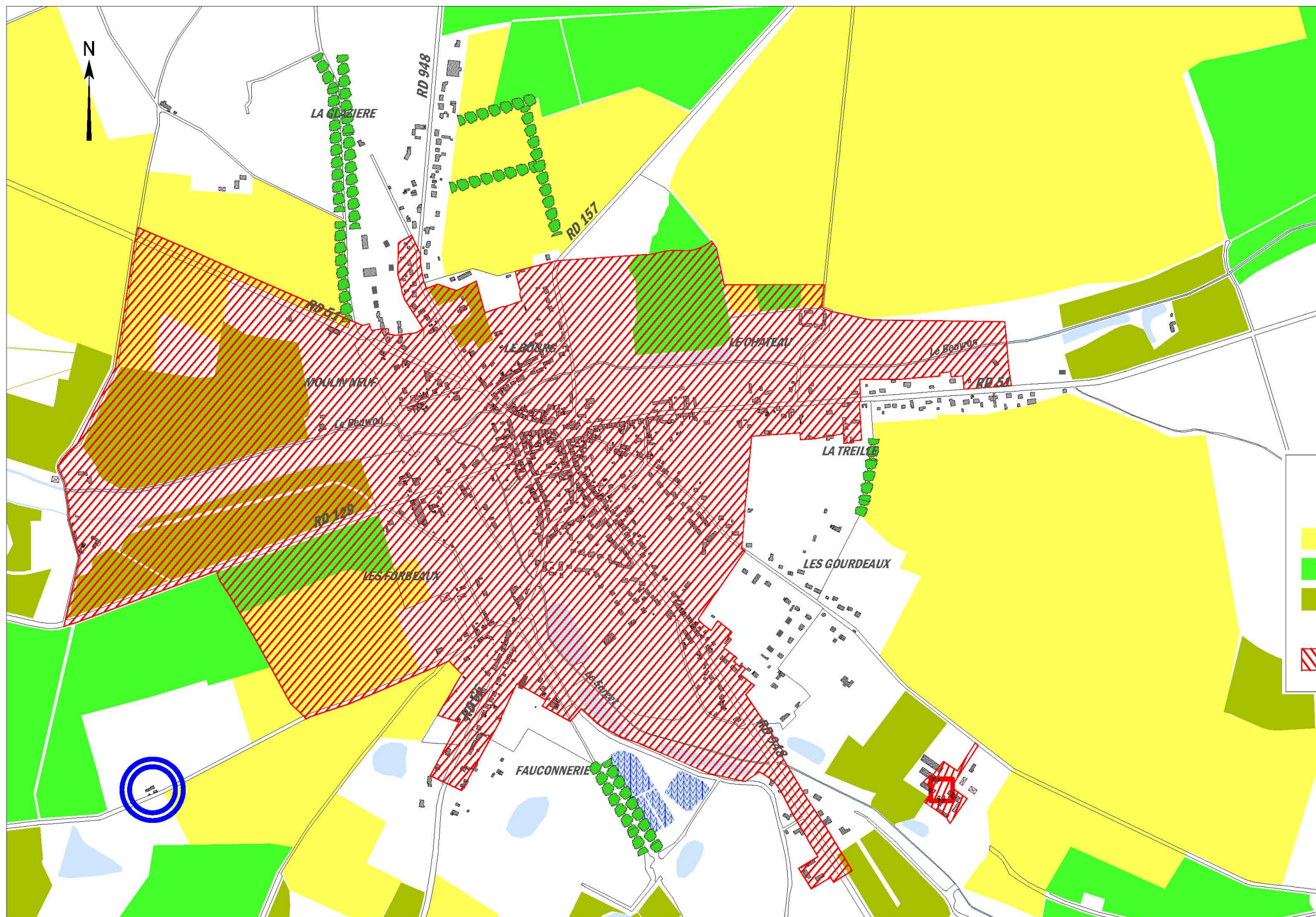
Les haies et alignements d'arbres

Le réseau des grands arbres est favorable au maintien de la plupart des espèces







Le PADD propose la protection des principaux espaces boisés ainsi que des réseaux de haies (voir plan ci-après et plan de zonage du PLU)

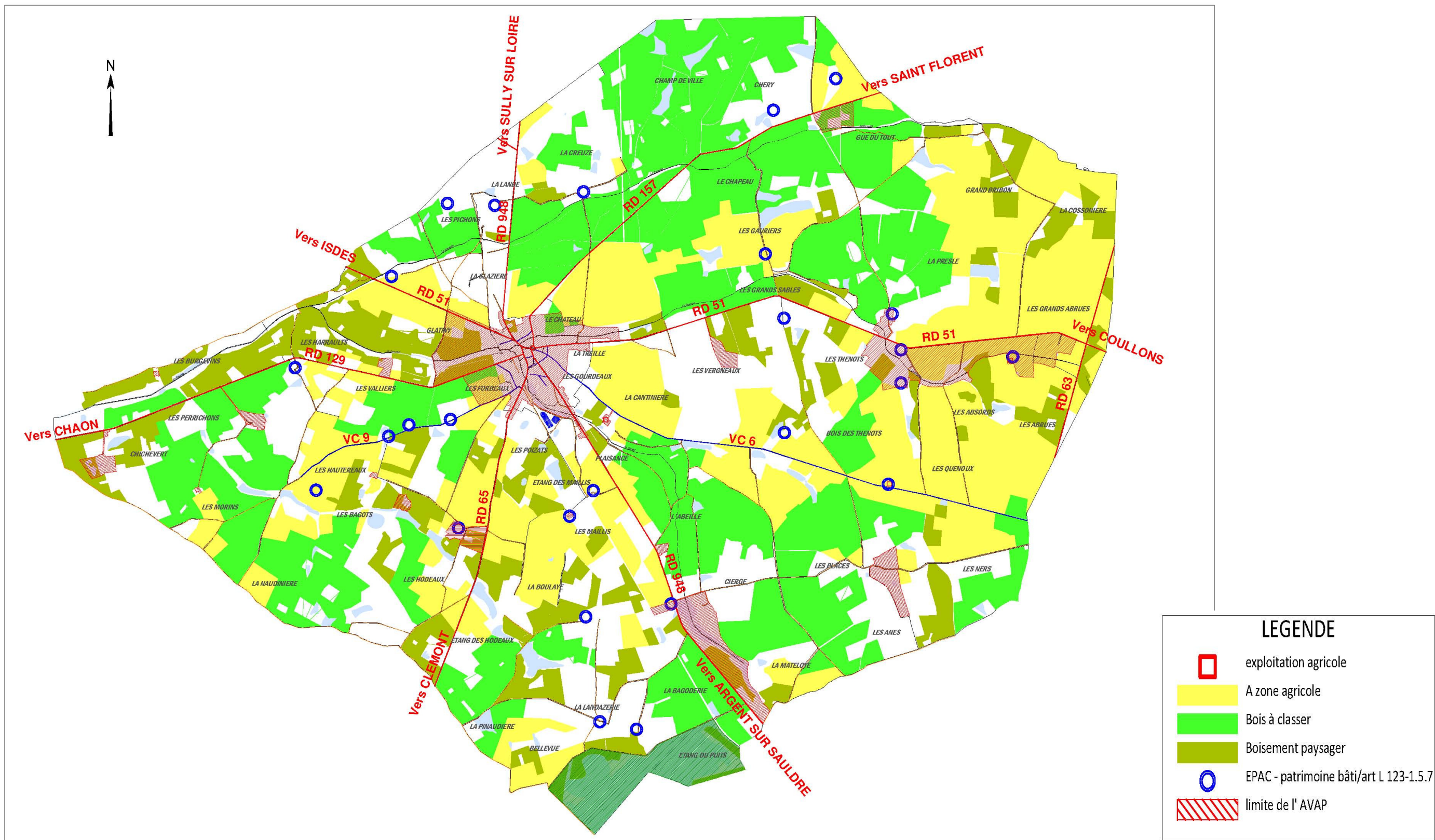
Prise en compte de l'agriculture

- ❖ Identification des secteurs cultivés et des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole
- ❖ Arrêt de l'urbanisation linéaire et organisation des extensions dans l'enveloppe urbaine existante.
- ❖ Arrêt de l'urbanisation des hameaux et écarts.



LEGENDE

-  exploitation agricole
-  A zone agricole
-  Bois à classer
-  Boisement paysager
-  EPAC - patrimoine bâti/art L 123-1.5.7
-  limite de l' AVAP



Politique de l'habitat

La population communale a augmenté d'environ 0,6 % par an sur la période 1999 / 2009.
On compte environ 30 constructions nouvelles sur 10 ans.

Malgré ces éléments, il est difficile d'apprécier la tendance compte tenu de la rétention foncière observée.

Les secteurs à urbaniser contenus dans l'enveloppe urbaine représentent 3,1 ha.. L'urbanisation potentielle de la zone urbaine actuelle peut être estimée à 7 ha. Il s'agit de terrains non bâtis ou issus de division de terrains construits. Cette urbanisation potentielle ne permet pas la réalisation d'opérations structurées. On prendra en compte seulement 50% de cette superficie, soit 3,5 ha.

Avec 6,6 ha à raison de 10 logements/l'hectare, on construirait 60 habitations pour 15 ans.

Ce chiffre n'est pas très éloigné de la tendance que l'on peut extrapoler des chiffres observés.

On compte 56 logements vacants en 2009. Ce chiffre varie peu. Ces logements sont relativement peu nombreux en centre bourg, environ 12. Compte tenu de leur situation et de leurs accès ils constituent une ressource aléatoire pour accueillir de nouveaux habitants.

Hypothèse retenue

Cette hypothèse de 6,6 ha dédiée à l'urbanisation future montre la volonté de relance du développement de la commune.

Objectif de réduction de la consommation d'espaces

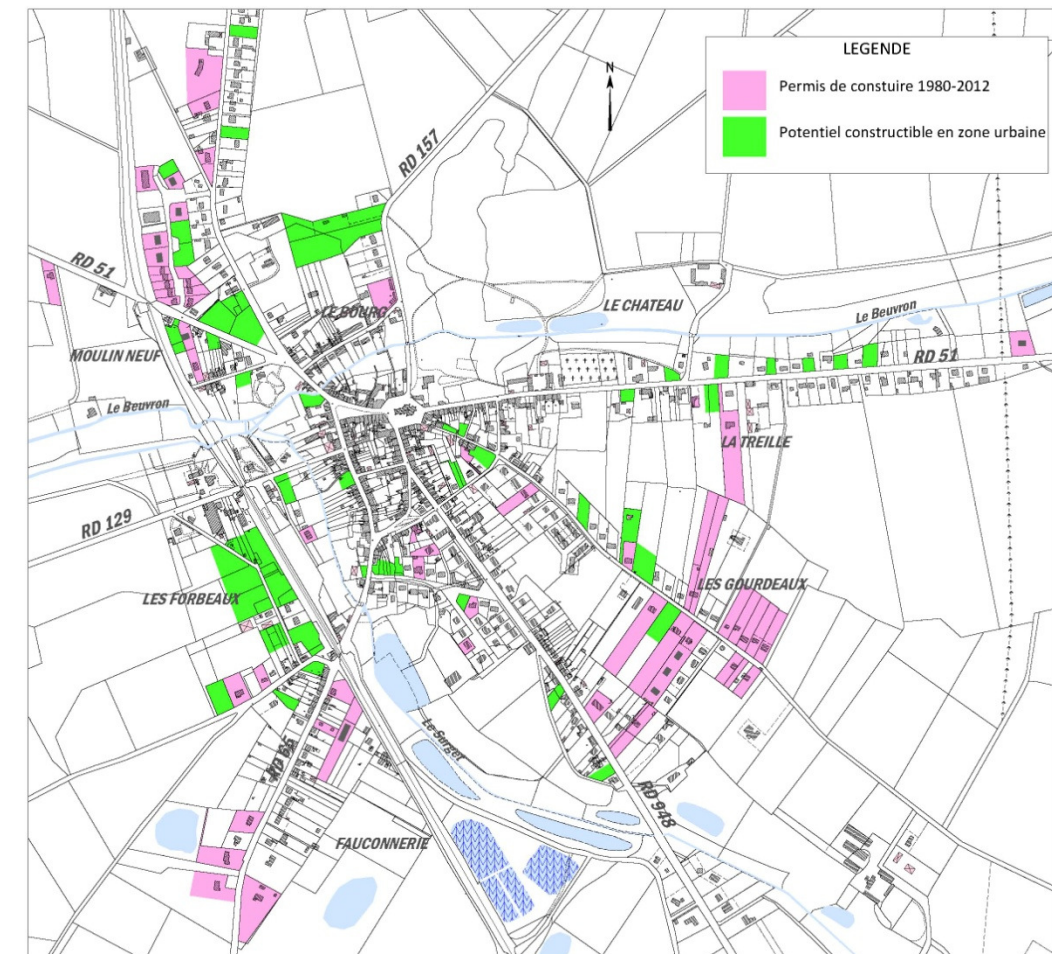
Sur la période 1980/2012 on a édifié 65 constructions nouvelles sur des îlots de propriété étendus représentant environ 14ha. La surface moyenne générale est de 2150 m² par construction.

La superficie moyenne par construction est de 1700 m² pour la période 2000/2011.

Avec une prévision de 10 logements à l'hectare, la commune réduit sensiblement l'espace consommé par le développement urbain

Objectif de réduction de l'étalement urbain

En fixant des limites au développement urbain, la commune s'engage dans une politique en rupture totale avec la pratique passée. On met fin au développement linéaire et à une trame urbaine distendue.



Politique des transports et déplacements

Les transports sont majoritairement individuels. Ils se font vers les lieux de travail et d'achat.

Il n'y a pas de transport collectif, à part le service de car départemental, au niveau de la commune.

Politique du développement des communications numériques

Etat actuel : bien desservi, pas de structure dans les écarts.

Les orientations des communications numériques sont celles du maître d'ouvrage.

Politique équipement commercial et économie

Il n'est pas retenu de créer des surfaces commerciales

Politique des loisirs

Statu quo pour la voie ferrée

Favoriser la création d'itinéraires de randonnée

Entrées de ville

Les dispositions prises en faveur d'un développement centré sur le bourg, sont de fait sans incidence sur les entrées de ville. Toutefois, la commune retient de préciser les modalités d'aménagement de l'espace d'accès à la zone d'extension de la Treille à partir de la RD 51.

