

Commune de

Marcilly en Vilette

2

Département du Loiret

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Révision générale - Dossier approuvé le 20/05/2011



Sarl EDC2i

Environnement Du Centre – Ingénierie Infrastructure

7, place Jean Monnet / BP 4506 / 45045 ORLEANS CEDEX 1

Tél : 02 38 72 10 11 - Fax : 02 38 43 81 17

E-mail : edc2i@atelier-centre.fr

PROCÉDURES			
Elaboration PLU	Révisions PLU	Modifications PLU	Mises à jour PLU
Prescription : 04.06.2008 Arrêt : 23.07.2010 Approbation : 20.05.2011			

Sur la base du POS approuvé le 24/01/1984, révisé le 12/05/2000, modifié le 29/03/2001, 30/01/2004, 03/02/2006, 21/12/2006, 14/02/2007

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE LA COMMUNE DE MARCILLY-EN-VILLETTE

Marcilly-en-Villette est une commune de 2005 habitants au 1^{er} janvier 2010, chiffre estimé par la commune sur la base du recensement de la population effectué par l'INSEE en début d'année 2010.

Afin de maîtriser son développement et d'accompagner les nouveaux besoins recensés, la définition d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable est nécessaire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'Urbanisme, les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune (article L.123-1 du code de l'urbanisme).

Ces orientations générales d'aménagement sont envisagées pour une période de 15 ans, et permettent d'exposer les ambitions de la politique communale pour les années à venir. **Trois axes** de développement ont été dégagés des réflexions menées pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Marcilly-en-Villette, en concertation avec la population. Ils répondent à chacun des besoins recensés dans le diagnostic du rapport de présentation du PLU.

AXE 1 : Préserver le dynamisme de la démographie locale

AXE 2 : Conforter le socle économique local et ouvrir de nouvelles perspectives de développement

AXE 3 : Préserver et mettre en valeur les espaces naturels

AXE 1 : PRESERVER LE DYNAMISME DE LA DEMOGRAPHIE LOCALE

Accompagner la croissance démographique de la commune

Marcilly-en-Villette est située au sein du rayonnement de l'agglomération orléanaise, c'est une commune périurbaine englobée dans le bassin d'emploi d'Orléans où les effets démographiques de ce positionnement géographique se font ressentir depuis plus de 30 ans. Cette forte évolution s'est matérialisée par un taux de croissance annuelle de 4.8% entre 1975 et 1982 et de 2.6% entre 1982 et 1990. Il a ensuite un peu diminué, passant à 1.2% entre 1990 et 1999, et estimé à 0.5% entre 1999 et 2010.

Ces effets doivent être accompagnés et maîtrisés par le biais de l'aménagement et de l'urbanisme. Le but étant de préserver la vitalité démographique de la commune en encourageant des jeunes ménages à s'y installer, et en permettant aux personnes âgées d'y rester.

Les objectifs à l'horizon 2025 sont :

- **Atteindre 2300 habitants environs en 2025**, soit une augmentation de 300 habitants par rapport à 2010. La croissance annuelle serait alors de 1%, du même ordre que celle observée entre 1990 et 1999.
- **Permettre l'urbanisation de nouvelles zones d'habitat** sur une surface d'environ 13ha répartie autour du bourg. Ces extensions représentent un support à la croissance démographique envisagée, qui reste tout à fait raisonnable dans le cadre d'un développement maîtrisé et compte tenu du positionnement de la commune et de son attractivité.
- **Garantir une offre en logements diversifiée et équilibrée** dans les nouveaux projets de construction :
 - o En facilitant l'accession à la propriété ;
 - o En imposant une part de logements aidés (locatifs, accession...) dans chaque opération programmée d'aménagement ;

Cette mixité de l'habitat permettra une rotation des ménages sur la commune, mais aussi l'accueil de jeunes ménages, ainsi que la possibilité pour les personnes âgées de rester vivre dans leur commune.

Au vu du développement envisagé pour les 15 années à venir, les équipements publics actuels paraissent suffisants en termes de capacité pour assumer les besoins futurs de la population de Marcilly-en-Villette (que ce soit en équipements scolaires, périscolaires ou sanitaires), à l'exception du restaurant scolaire qui devra faire l'objet d'une restructuration afin de répondre à ces besoins.

Préserver la centralité du bourg et définir de nouvelles zones d'extension en périphérie

Le bourg concentre l'essentiel de la vie locale, organisé autour du croisement en étoile des routes départementales structurantes de la commune. Il est facilement identifiable par son aspect compact. L'essentiel du développement de la commune se fera dans le prolongement du bourg, dans un souci de centralité et de densité. L'urbanisation future sera notamment privilégiée à proximité des équipements, services et commerces existants. La structure historiquement groupée du bourg sera ainsi préservée.

Les terrains visés par ces extensions ceinturent le bourg au nord, nord-ouest et au sud-ouest. Leur aménagement, par la création de nouvelles voiries, permettra de marquer la limite de l'urbanisation de la commune, et de mettre ainsi en valeur les entrées de village. Les voies de contournement du bourg ainsi créées permettront également à moyen terme de limiter l'étalement urbain le long des routes départementales.

Ces extensions devront permettre la création d'un tissu urbain compatible avec l'esprit villageois inhérent à la commune de Marcilly-en-Villette. L'accueil des nouveaux habitants se fera ainsi de manière modérée et contrôlée dans le temps et dans l'espace. L'aménagement de ces zones se fera par le biais d'opérations d'ensemble, qui s'appuieront sur des schémas d'aménagement d'ensemble invitant à une composition urbaine harmonieuse des projets. Chaque programme d'opération favorisera la mixité de l'habitat.

Environ 13 ha de zones AU (à urbaniser) sont prévus pour répondre aux besoins en logements jusqu'en 2025, auxquels s'ajoutent quelques terrains encore disponibles en zone UA et UB dans le centre bourg, et en zone UH, dans les hameaux.

Les zones à urbaniser sont toutes classées en **2AU**, leur aménagement nécessitant une modification du Plan Local d'Urbanisme pour débloquer les zones. La collectivité s'assure ainsi la maîtrise des nouveaux projets d'aménagement qui y verront le jour. Une fois débloquées, elles pourront être urbanisées par tranches successives afin d'étaler les constructions et l'arrivée de nouveaux habitants dans le temps.

Chaque zone AU s'organisera de manière à compléter l'armature des réseaux du bourg à partir de voiries, de cheminements doux, de placettes, d'espaces verts structurants, tout en évitant à terme la réalisation de voies en impasse.



AXE 2 : CONFORTER LE SOCLE ECONOMIQUE LOCAL ET OUVRIR DE NOUVELLES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

Poursuivre le développement de la zone d'activités



La zone d'activités existante à l'entrée Nord-Est de Marcilly-en-Villette est aujourd'hui totalement occupée. Elle représente une vitrine économique en entrée de ville. La présence de ces entreprises participe à la vie communale et y apporte un certain dynamisme. Ces aspects positifs engagent la collectivité à prévoir dans le Plan Local d'Urbanisme une emprise de développement futur de cette zone. Egalement classée en **2AU**i, elle ne sera débloquée que lors d'une modification du document d'urbanisme. Cette future extension, d'une surface inférieure à 4ha, reste modérée pour une commune de plus de 2000 habitants. Il s'agit ainsi de donner la possibilité à de nouvelles activités artisanales de s'installer et de contribuer à

l'équilibre du développement économique sur l'ensemble de l'intercommunalité.

Renforcer les commerces de proximité

La conjoncture économique actuelle a des conséquences directes sur les commerces de proximité. Marcilly-en-Villette est elle-aussi touchée par cette crise, et voit certains de ses commerces fermer (boucherie en 2008). Le souhait de la commune est de redynamiser ce secteur malgré la conjoncture et de maintenir en vie ses commerces de proximité.

Maintenir une activité agricole



Alors qu'elle ne constitue pas une source majeure d'emploi et de revenus pour la commune, l'agriculture est présente sur le territoire communal au travers de quelques exploitations. Par son intervention dans l'utilisation des sols non forestiers, l'activité agricole favorise l'ouverture des espaces et participe à la préservation des équilibres biologiques et à la diversification des milieux. Ainsi, la vocation agricole des terres situées dans toute la partie Nord, Nord-Est et Nord-Ouest de la commune est-elle confirmée.

Accueillir une nouvelle activité hôtelière

Le Golf de Marcilly-en-Villette, implanté au nord de la commune et couvrant plus de 120 ha d'espaces naturels, peut être considéré comme une des activités importantes pour le dynamisme communal. Afin de pérenniser cette activité golfique et afin de répondre aux besoins en matière de structures hôtelières, notoirement insuffisantes au sud de l'agglomération orléanaise, le

propriétaire, en accord avec la collectivité, envisage l'installation sur le site d'un hôtel. Des résidences touristiques existent d'ores et déjà et l'aménagement de cette nouvelle construction se ferait dans le prolongement de l'existant, de façon à minimiser l'impact visuel et paysager. La construction en elle-même devra respecter l'architecture locale et se fondre dans l'environnement immédiat. Elle sera réservée à la fonction d'hôtellerie, et ne devra en aucun cas changer de destination. Des orientations particulières d'aménagement sont appliquées à ce secteur afin de fixer les exigences de la commune relatives au projet.

AXE 3 : PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS

Préserver les espaces forestiers, naturels et agricoles et mettre en valeur le paysage

- ➡ L'activité agricole doit être pérennisée ; la protection des espaces consacrés à l'agriculture doit permettre la transmission des terres agricoles.

La concentration des espaces urbains et la limitation des effets de mitage favorisent la pérennité de la vocation agricole. Les zones qui présentent une activité agricole identifiée et durable doivent être préservées.

De plus, les zones urbaines ou à urbaniser devront être le moins préjudiciable possible aux activités agricoles existantes à proximité :

- o Préserver l'accès aux champs
- o Contenir le développement des espaces urbains
- o Pour les zones d'extension, tracer des limites droites pour faciliter l'entretien des terrains cultivés.

Toutefois, lorsqu'il sera mis en évidence que la vocation agricole ne pourra plus exister, et afin de préserver la valeur patrimoniale et architecturale des constructions, les bâtiments identifiés pourront faire l'objet de changements de destination à des fins autres qu'agricoles (logements, activités non polluantes...). Ces changements de destination ne devront pas contribuer à la formation de nouveaux hameaux.

- ➡ La commune de Marcilly-en-Villette est couverte à 46% d'espaces forestiers. Cet atout doit être préservé et mis en valeur. Sont concernés les espaces boisés et les étangs situés pour la plupart dans la partie Sud de la Commune, mais également au Nord, avec notamment le secteur des Etangs du Bruel et des Buffières, inscrits à l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique.



Les franges des zones à urbaniser (habitat et activités) seront plantées afin d'adoucir la perception du front bâti depuis la plaine. Dans ces nouvelles zones d'extension du bourg, le recueil des eaux pluviales des espaces publics se fera sur place dès que possible par la mise en place de noues paysagées et plantées.

Les espaces boisés existants seront bien entendu préservés.

Maîtriser le développement des hameaux tout en évitant le mitage des espaces naturels

Le territoire de Marcilly-en-Villette est caractérisé par une surface importante de zones naturelles, forestières et agricoles, et par la présence de nombreux points isolés bâtis (« les écarts »), et de hameaux.

Ces quelques hameaux sont de plus ou moins grande importance et il est nécessaire de les identifier afin de les traiter de manière appropriée. Il s'agit en effet de les laisser « respirer », de leur permettre de vivre, sans toutefois les étendre de façon disproportionnée.

Ces différents hameaux seront classés en zone Uh, permettant quelques éventuelles constructions.

En ce qui concerne les points bâtis isolés dans les espaces naturels, forestiers et agricoles (résidences principales, résidences secondaires, anciennes exploitations reconverties), après avoir été identifiés et localisés, ils ont été classés de façon à préserver ces espaces du mitage, tout en reconnaissant le droit à ces constructions existantes de s'agrandir de façon limitée.

Améliorer l'approche paysagère des entrées de bourg

L'extension de la zone d'activités sera subordonnée à un traitement paysager particulier afin d'assurer une certaine qualité d'aménagement. Des règles d'urbanisme, d'architecture et de paysage seront édictées. La zone d'activités étant située en entrée de village, il semble primordial de veiller à une urbanisation harmonieuse et respectueuse de l'environnement immédiat.

Mettre en valeur les atouts paysagers et patrimoniaux du territoire

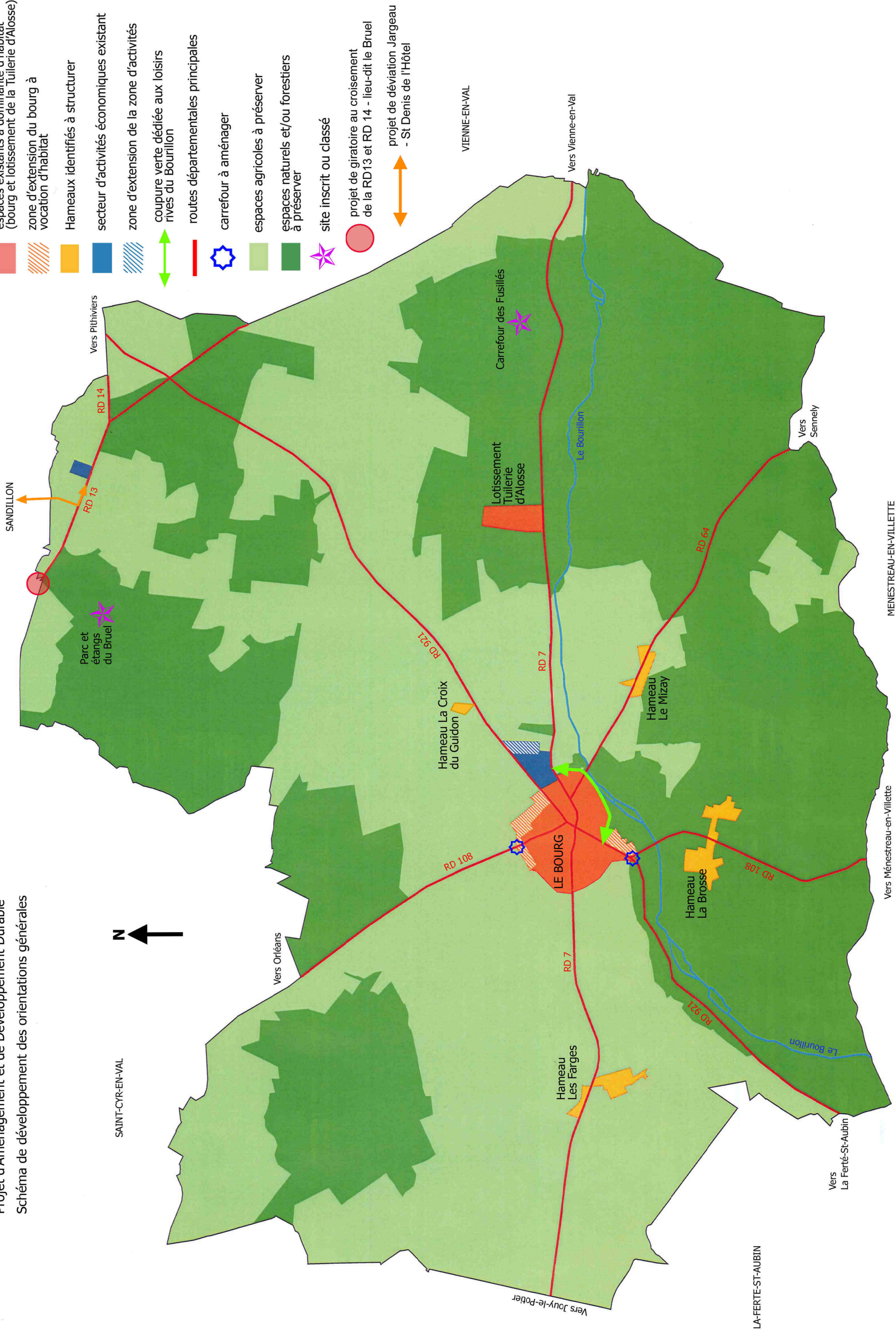
La mise en valeur du patrimoine communal constitue un enjeu important pour la préservation du cadre de vie solognot et l'attractivité de la commune.

Les objectifs auxquels s'efforcera de répondre la Commune au travers du PLU sont :

- ➡ La prise en compte, voire la préservation des points de vue les plus remarquables, notamment dans les futurs projets d'extension du centre bourg ;
- ➡ La préservation des caractéristiques architecturales du patrimoine : que ce soit pour le bâti traditionnel du centre bourg, ou pour les points bâtis isolés présentant un intérêt patrimonial notable. Il s'agit également de veiller à la protection des sites inscrits et classés, et des éléments inscrits à l'inventaire des monuments historiques. Sur ce point, un nouvel emplacement réservé sera ainsi inscrit au plan de zonage du PLU afin de s'assurer de la préservation du site de la Tuilerie de Pont-Long.

MARCILLY-EN-VILLETTE - Elaboration du PLU
Projet d'Aménagement et de Développement Durable
Schéma de développement des orientations générales

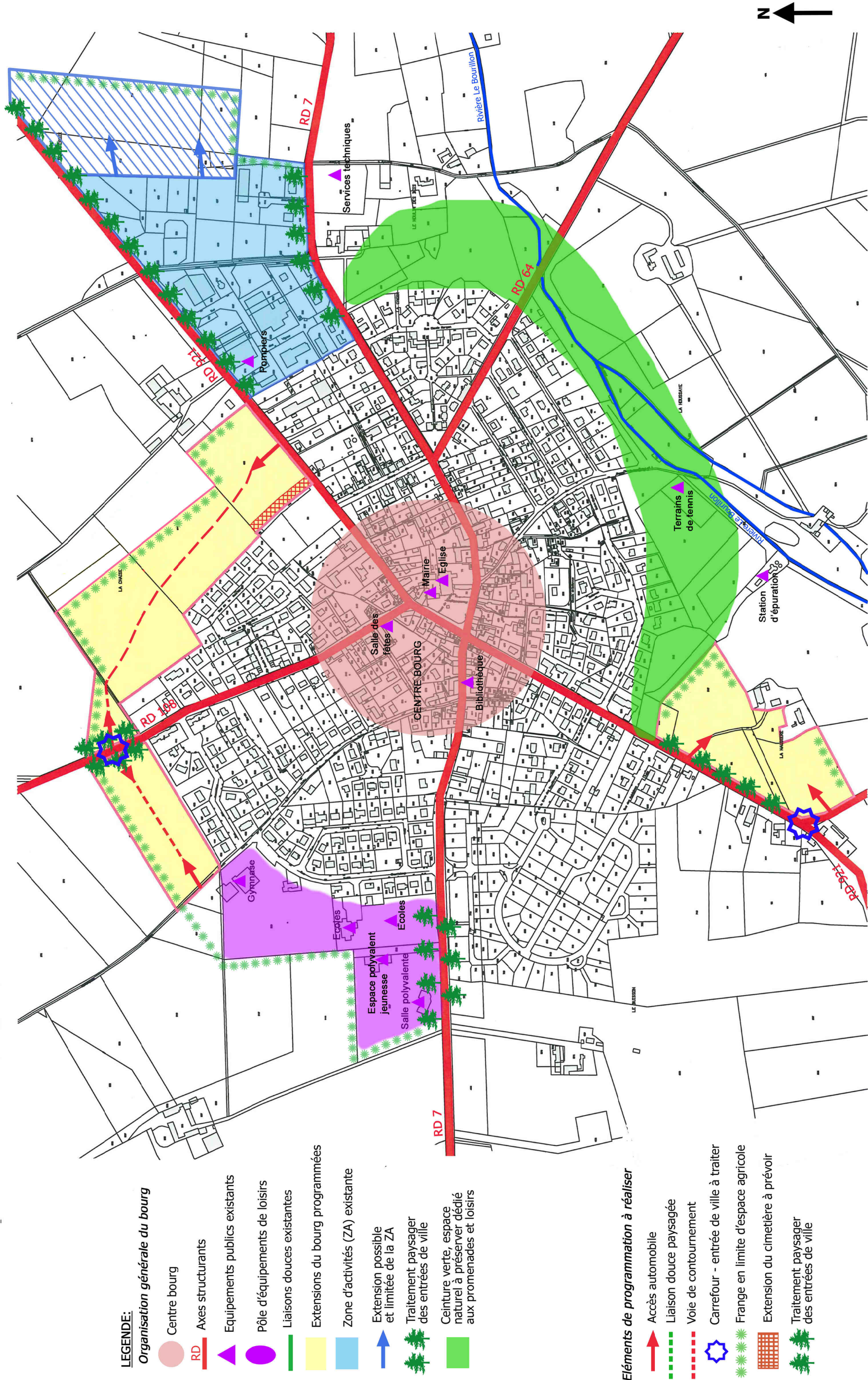
- Légende:**
- espaces existants à dominante d'habitat (bourg et lotissement de la Tuilerie d'Alosse)
 - zone d'extension du bourg à vocation d'habitat
 - Hameaux identifiés à structurer
 - secteur d'activités économiques existant
 - zone d'extension de la zone d'activités
 - coupure verte dédiée aux loisirs rives du Bourillon
 - routes départementales principales
 - carrefour à aménager
 - espaces agricoles à préserver
 - espaces naturels et/ou forestiers à préserver
 - site inscrit ou classé
 - projet de giratoire au croisement de la RD13 et RD 14 - lieu-dit le Bruel
 - projet de déviation Jargeau - St Denis de l'Hôtel



MARCILLY-EN-VILLETTE - Elaboration du PLU

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Schéma de développement du bourg



LEGENDE:

Organisation générale du bourg

- Centre bourg
- Axes structurants
- Equipements publics existants
- Pôle d'équipements de loisirs
- Liaisons douces existantes
- Extensions du bourg programmées
- Zone d'activités (ZA) existante
- Extension possible et limitée de la ZA
- Traitement paysager des entrées de ville
- Ceinture verte, espace naturel à préserver dédié aux promenades et loisirs

Éléments de programmation à réaliser

- Accès automobile
- Liaison douce paysagée
- Voie de contournement
- Carrefour - entrée de ville à traiter
- Frange en limite d'espace agricole
- Extension du cimetière à prévoir
- Traitement paysager des entrées de ville