

COMMUNE DE

VILLEMURLIN

PLAN LOCAL D'URBANISME



2 . P.A.D.D.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

**Cabinet
RAGEY**
GEOMETRE EXPERT
URBANISTE
49 av. des Bouiards
45500 GIEN
Tél : 02 38 27 07 07
Fax : 02 38 27 07 08

Référence : 2003-138

PROCEDURE

Révision simplifiée du 17 décembre 2012

Approuvé le 17 septembre 2007

Elaboration prescrite le 18 septembre 2005



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

Cadre juridique

L'élaboration du PLU suit la procédure résultant des lois « Solidarité et Renouvellement Urbain » du 13 décembre 2000, et « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003, et du décret 2004-531 du 9 juin 2004.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), projet politique de la commune, constitue une pièce nouvelle importante, dont le contenu doit permettre d'apprécier l'impact du projet dans le temps, son incidence sur l'environnement et les éventuelles mesures prises pour en atténuer les effets. C'est ce projet qui a, notamment, fait l'objet de la concertation publique.

Le développement durable introduit le principe d'une gestion globale des ressources rares ou non renouvelables pour en optimiser aujourd'hui les usages sans pour autant compromettre les possibilités de développement pour les générations futures.

Les enjeux :

- Maîtriser l'étalement urbain
- Atténuer la fracture sociale entre les quartiers dégradés et les « îlots protégés »
- Freiner la surconsommation des espaces naturels et ruraux, la dégradation des paysages et le gaspillage des ressources naturelles

Si le PLU détermine les conditions de l'occupation du sol pour une période qui peut aller jusqu'à environ 10 ans, le PADD, qui définit le cadre dans lequel le PLU s'inscrit, est une prospective sur le plus long terme, à quinze voire vingt ans.

En conséquence, le projet définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire communal. Il résulte d'une réflexion complète, ce qui autorisera l'engagement de politiques immédiates sans craindre d'hypothéquer l'avenir.

Ce sont ces principes qui ont guidé le projet présenté ici.

LE PROJET

➤ doit prendre en compte

- les constats et les contraintes générales
- les objectifs des élus municipaux, à savoir :
 - l'organisation du territoire communal de façon à ne pas poursuivre le type d'urbanisation actuel. Cela est conforté par les permis de construire délivrés récemment qui vont peser lourd dans le développement spatial de la commune, et par la politique foncière active de la commune.
 - répondre à la demande actuelle en terrains à bâtir,
 - permettre l'accueil de nouveaux habitants et le renouvellement de la population,
 - gérer les différents modes d'occupation du sol en centre-bourg et dans les écarts, notamment la cohabitation entre les activités et les habitations.
 - veiller au respect de l'environnement et des paysages et assurer la pérennité de l'agriculture existante.

Ce qui se traduit par :

- l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones,
- d'une manière globale, organiser le développement de la commune dans l'espace, mais aussi sur le plan de la durée, pour une bonne intégration des nouveaux habitants et la bonne gestion de la capacité des équipements publics.

➤ CONTRAINTES

L'analyse des données, notamment les données physiques, a permis d'établir le périmètre possible du développement de la commune.

Ce périmètre tient compte de :

- La capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable, dans leur état actuel, et leur aptitude à recevoir des extensions,
- La topographie du territoire, qui détermine les bassins versants les plus appropriés pour le développement,
- Les paysages et les sites naturels de qualité,
- Les exploitations agricoles existantes,
- La capacité de développement économique et humain du territoire.

En conséquence et sous réserve des choix à exercer, toutes les actions entreprises à l'intérieur de ce périmètre seront cohérentes entre elles, respectueuses des contraintes des lieux, et non susceptibles de compromettre les développements futurs.

➤ CARACTERISTIQUES

* Définir les extensions de l'urbanisation en appui de la zone urbaine existante

- pour tenir compte notamment du fonctionnement général de la commune
- pour ne pas porter atteinte aux espaces naturels et agricoles
- pour prendre en compte les conditions de desserte par les réseaux

Les secteurs d'urbanisation nouvelle sont compris dans le périmètre possible (voir la synthèse du rapport de présentation) de développement du territoire communal. Ils respectent les espaces naturels et agricoles de la périphérie du centre-bourg.

L'intérêt particulier des milieux humides et des espaces agricoles contient l'urbanisation autour du bourg existant. Ces extensions périphériques se développent sur environ 17 hectares.

Dès que cela est possible, les secteurs d'extension seront conçus dans l'optique de relier entre elle les différentes voies rayonnant à partir du centre-bourg, afin de promouvoir un développement urbain cohérent.

En outre, ces extensions sont réalisées sur des secteurs de zone agricole généralement cultivés. Elles devront donc marier les problématiques d'extension de l'habitat individuel et la conservation d'une trame verte, afin de créer un espace de transition entre l'agglomération existante et les espaces qui l'entourent.

Localisation des extensions:

Les extensions de l'urbanisation sont situées à la périphérie immédiate du bourg : une couronne à l'est, entre les RD 54 et 55, et un plus petit espace à l'ouest du bourg, au nord de la RD 54.

Superficie :

Les deux secteurs d'extensions mesurent environ 15 et 2 hectares. Cette surface, relativement importante au regard des besoins à venir (8 à 10 ha pour les quinze ans à venir), est liée à la nécessité, entre deux voies rayonnantes, de dépasser des parcelles bâties de grande surface. Ceci milite en faveur du choix à exercer en faveur de zone à urbaniser « strictes ».

*** Prendre en compte l'activité de la scierie**

La scierie actuellement à l'étroit en plein centre-bourg est source de quelques nuisances (fumées, bruits) pour les riverains. La commune souhaite pérenniser cette activité principale de la commune.

La mesure idéale aurait été de créer une zone d'activités située à l'écart du bourg et bénéficiant d'une bonne desserte. Cependant, la commune ne possède actuellement pas de terrain propice à cette création de zone et aucune autre demande de la part d'entrepreneurs ou artisans ne s'est avérée.

Ainsi, la scierie reste à son emplacement actuel. Les emprises nécessaires à l'activité sont identifiées par un secteur spécifique de la zone UB affecté de dispositions réglementaires particulières.

*** Créer un secteur dédié aux activités économiques**

Cet objectif découle assez directement de ce qui est évoqué ci-dessus. La commune dispose maintenant de ce secteur bien situé en entrée de la commune et bien desservi.

*** Permettre l'extension des équipements publics**

L'extension de l'école, ainsi que la création d'un parking sont prises en compte par la définition d'un secteur spécifique identifié sur le plan du PADD ci-joint.

*** Assurer la bonne gestion des réseaux publics**

Eau potable et défense incendie :

Pour les secteurs urbains et urbanisables, la défense incendie doit être améliorée à partir du réseau existant. Pour les écarts, on peut avoir recours aux réserves pérennes.

Eaux usées :

Les écarts ne seront pas raccordés au réseau public et devront avoir des dispositifs d'assainissement non collectifs.

La situation des extensions urbaines nécessitera la réalisation de réseaux complémentaires raccordables sur ceux existants.

Eaux pluviales :

La desserte des extensions urbaines pourra se faire sans rejoindre le réseau existant, dont on a évalué les limites. Des bassins de stockage pourront être créés afin de garantir l'assainissement des zones d'urbanisation nouvelle.

*** Aménager et sécuriser les entrées de bourg**

Les routes départementales, rectilignes dans leur approche du bourg, doivent être aménagées dans une optique de mise en sécurité des piétons, aux carrefours notamment. A cet effet, la rue de la Gare est réaménagée en lien avec le carrefour à créer pour la desserte des zones nouvellement urbanisées.

L'entrée nord-ouest de la RD 54 voit ses haies préservées et reconstituées afin de maintenir l'aspect paysager intéressant et la vue sur l'église.

*** Organiser le développement du bourg**

Le développement du bourg doit s'accompagner de la création de liaisons entre les différentes rayonnantes, afin de permettre un bon fonctionnement du bourg, et de garantir un accès simple et direct aux équipements publics : mairie/salle des fêtes, école, base de loisirs. A cet effet, le schéma de principe des liaisons est défini par les orientations d'aménagement.

Par ailleurs, la conservation du caractère rural de la périphérie du bourg passe par la décroissance de la densité en s'éloignant du centre. Les terrains les plus périphériques seront de plus grande taille que les terrains proches du centre-bourg.

*** Identifier les secteurs bâtis non agricoles**

Le territoire de la commune, très étendu, comporte un nombre important de constructions isolées, dont la vocation agricole n'existe plus. La rigueur de la réglementation des zones agricoles, ne permettant pas le maintien des vocations non agricoles des constructions, ces secteurs sont identifiés par des secteurs de zone N, afin d'assurer dans le temps, la conservation du bâti ancien. Par ailleurs, les corps de bâtiment souvent importants, peuvent nécessiter des transformations et des divisions justifiant la procédure du permis de construire. Le règlement du PLU tient compte de ces possibilités d'évolution.

*** Assurer la pérennité des exploitations agricoles**

La déprise agricole actuelle de la région solognote implique de préserver l'espace agricole et les sièges d'exploitation. A cet effet, le recensement des exploitations et des élevages permet de délimiter avec précision les terres qui doivent être réservées à ces activités. Le zonage définit d'importantes zones A permettant de préserver ces activités.

*** Assurer la protection des zones naturelles et des bois**

Le territoire de la commune comporte de nombreuses zones naturelles et de boisement.

Les zones naturelles (talwegs, étangs, bois humides) sont classées en zone naturelle et forestière, non constructible.

Les bois intéressants sur le plan paysager (autour du bourg, le long des routes, autour des étangs...) sont classés comme éléments à préserver au plan de zonage (art. L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme).

La présence de zones d'inventaire écologique (ZNIEFF) sur le territoire communal impose le classement de ces sites en zone naturelle.

*** Préserver les haies remarquables et les alignements d'arbres marquants le paysage**

Les haies et alignements importants du point de vue paysager doivent être conservés. A cet effet, ils sont inscrits comme éléments de paysage à conserver sur le plan de zonage (art. L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme).

*** Préserver le caractère solognot du bâti ancien**

Le caractère rural, traditionnel et solognot du bâti ancien du centre-bourg et des écarts doit être préservé. Le zonage et le règlement sont donc rédigés en conséquence.



Ces orientations générales peuvent être, pour la plupart, traduites dans le PLU, car elles sont assez précises et compatibles avec la réglementation en vigueur. Pour celles qui ne peuvent être immédiatement traduites, en particulier les aménagements routiers, elles figurent au PADD, au titre des projets à long terme, que des études complémentaires viendront préciser.

