



Plan Local d'Urbanisme

VERS (74)

2- PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Rappel réglementaire de la notion de PADD

Le PADD : Une démarche régie par la loi.

La principale différence du Plan Local d'Urbanisme par rapport au Plan d'Occupation des Sols est l'obligation pour la commune d'intégrer un Projet d'Aménagement et de Développement Durable. En effet, les Lois Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 (SRU) et Urbanisme et Habitat du 3 juillet 2003 (UH) ont institué le PADD comme une pièce du PLU au même titre que les autres documents (rapport de présentation, règlement écrit et graphique, annexes).

Le PADD constitue donc un élément distinct du dossier qui présente le projet communal.

Son contenu fait référence aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme, à savoir :

- Mixité sociale
- Equilibre entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé
- Prise en compte de l'environnement
- Gestion économe de l'espace

Le PADD, défini dans l'article R.123-3 du Code de l'urbanisme, constitue le point de démarrage de la réflexion sur la concrétisation du PLU. Il se veut un document simple à l'attention de l'ensemble des usagers.

Cette démarche permet de déterminer des orientations d'urbanisme et d'aménagement en faveur du renouvellement urbain et de la préservation des qualités environnementales, patrimoniales et urbanistiques de la commune.

La définition du développement durable

Le développement Durable constitue un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. L'objectif du développement durable est de définir des schémas qui concilient trois aspects fondamentaux : le développement économique, la protection de l'environnement et le développement social et humain.

Dans le processus d'élaboration du PLU, quel est le rôle du PADD ?

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) constitue l'étape préalable aux phases de règlement et de zonage dans le cadre de l'élaboration du PLU (Plan Local d'Urbanisme).

En résumé, le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Celles-ci serviront de cadre à la suite des travaux d'élaboration du PLU, en donnant une lisibilité globale à l'ensemble.



- 60 années ont suffi pour faire évoluer le paysage de Vers.

Une lente transformation d'un paysage agraire constitué de bâti ancien et de vergers vers un paysage périurbain stéréotypée marquée par l'image de l'habitat individuel.

Maison Neuve, autrefois un bâti isolé au sein de la trame agricole, aujourd'hui un tissu urbain hétérogène fruit de différentes phases de lotissements.



LE PADD, un projet pour dessiner le territoire de demain...

→ ...2025



Orientation n °1

Structurer l'armature territoriale en confortant la centralité de Maison Neuve et en valorisant l'image du Chef Lieu. Répondre à la problématique du parcours résidentiels des ménages.



Orientation n°2

Pérenniser les terres et les activités agricoles du territoire de VERS pour leurs rôles, agronomiques, économiques et paysagers.



Orientation n°3

Préserver l'identité patrimoniale de Vers, tant paysagère que bâtie.
Assurer une protection et une remise en état des composantes environnementales



Orientation n°4

Donner les conditions favorables à des déplacements alternatifs (cycles- piétons), notamment entre Maison Neuve et le Chef Lieu –
Qualifier les entrées de villages

Orientation n °1

Structurer l'armature territoriale en confortant la centralité de Maison Neuve et en valorisant l'image du Chef Lieu. Répondre à la problématique du parcours résidentiels des ménages.

Objectif n°1

Conforter la centralité de MAISONNEUVE.

Objectif n°2

Donner les conditions favorables à la création d'un espace de rencontre au sein du Village – Passer d'un aménagement routier à un aménagement urbain type rue fédérant l'Est et Ouest de Maisonneuve

Objectif n°3

Favoriser l'implantation d'une économie locale de proximité

Objectif n°4

Valoriser l'image de VERS comme cœur village porteur de l'identité communale.

Objectif n°5

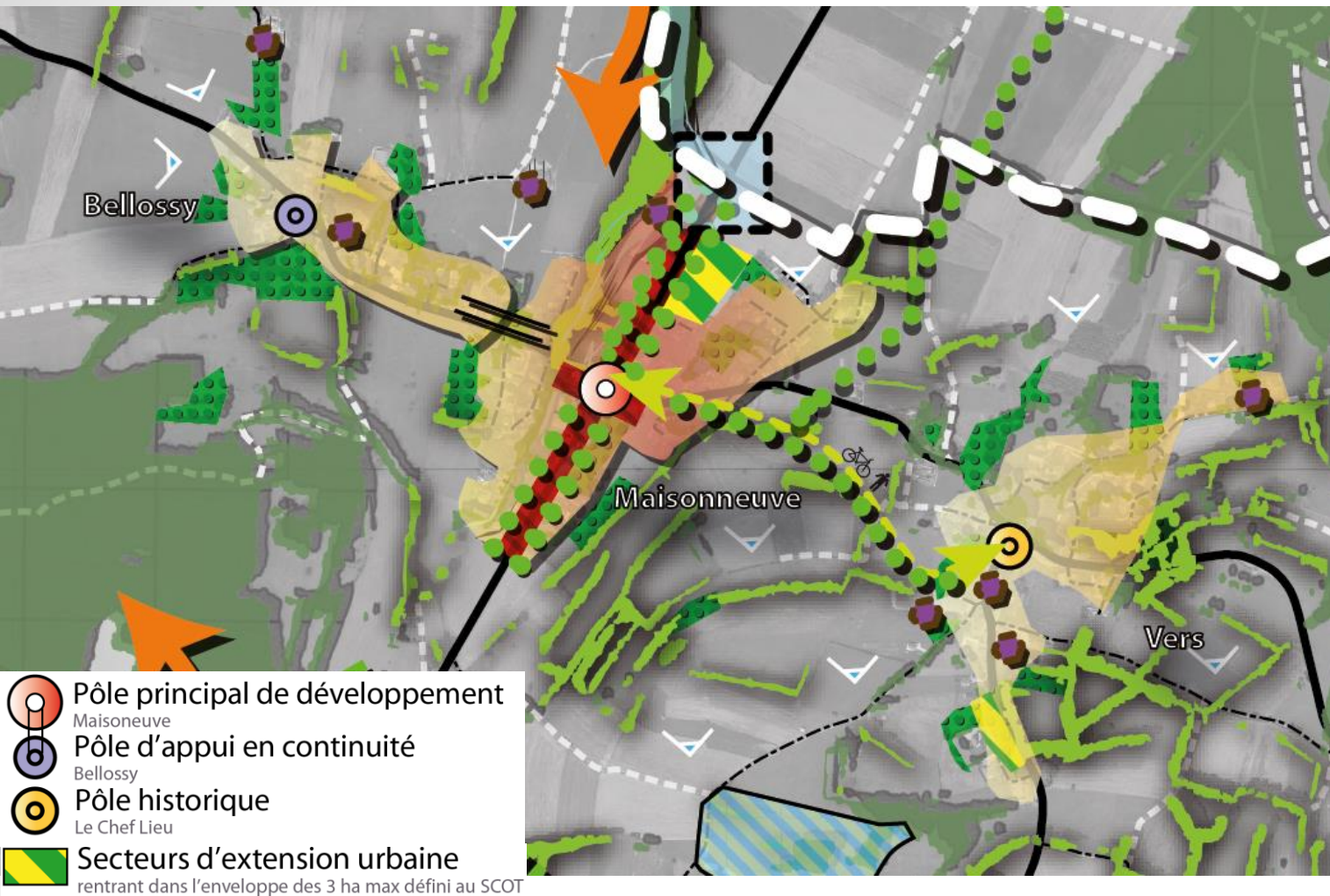
Bellossy, un hameau en continuité de Maisonneuve qui jouera un rôle d'appui dans une perspective de développement maîtrisé.

Objectif n°6

Privilégier l'urbanisation des dents creuses en recomposant un paysage ouvert et relié afin de maintenir l'identité des hameaux. **Modérer** la consommation foncière.

Objectif n°7

Agir en faveur de l'équilibre social et intergénérationnel en proposant une offre en logements adaptés aux besoins.



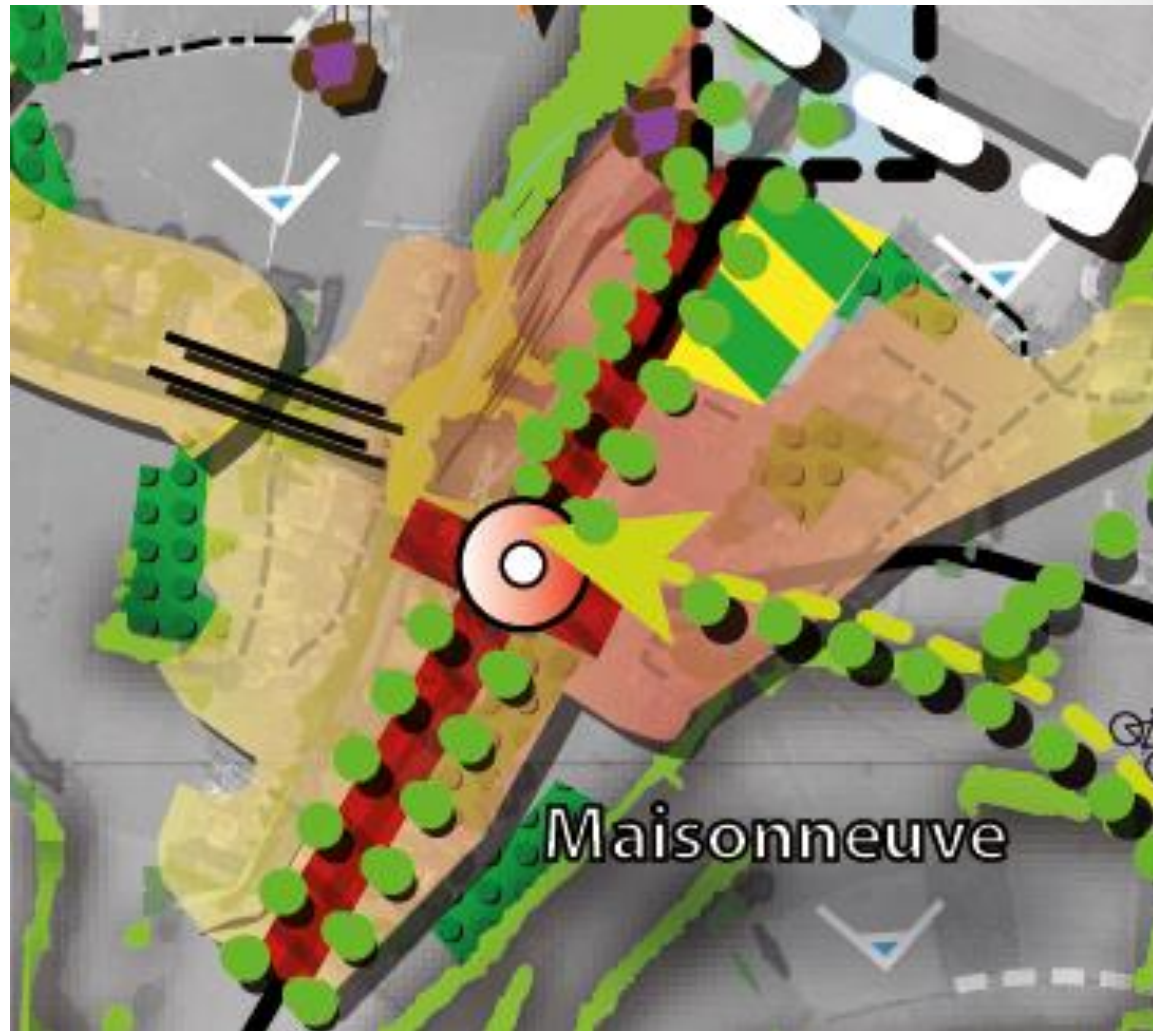
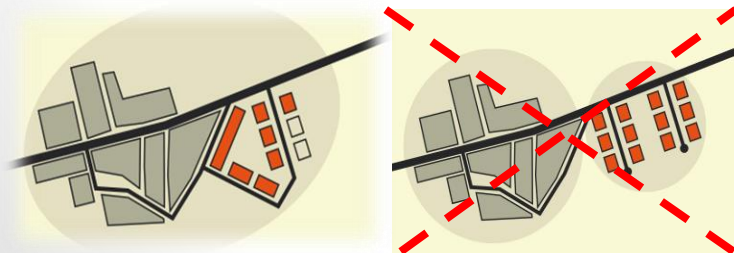
L'armature «villageoise » de Vers repose sur trois entités urbaines. En premier lieu, Maisonneuve qui constitue la centralité principale, en terme d'habitants et en terme de concentration d'équipements publics, de commerces et d'activités économiques. Ainsi Maisonneuve constituera le principal pôle de développement. Le village de Bellossy, autrefois isolé, est aujourd'hui en conurbation avec Maisonneuve. Ainsi il constituera un pôle d'appui structurant dans le prolongement de la centralité principale. Par ailleurs, le village de Vers constitue une polarité historique structurante, son développement concernera principalement le comblement des dents creuses, un tènement stratégique (de plus de 5000 m²) situé au Sud du Village, pourra faire l'objet d'un développement urbain maîtrisé.

Affirmer le rôle de centralité institutionnelle de Maisonneuve.

Intégrer les **potentialités foncières** proches du centre pour recomposer un paysage ouvert et relié.

Donner les conditions à l'émergence de **projets d'habitat** répondant aux parcours résidentiels des ménage

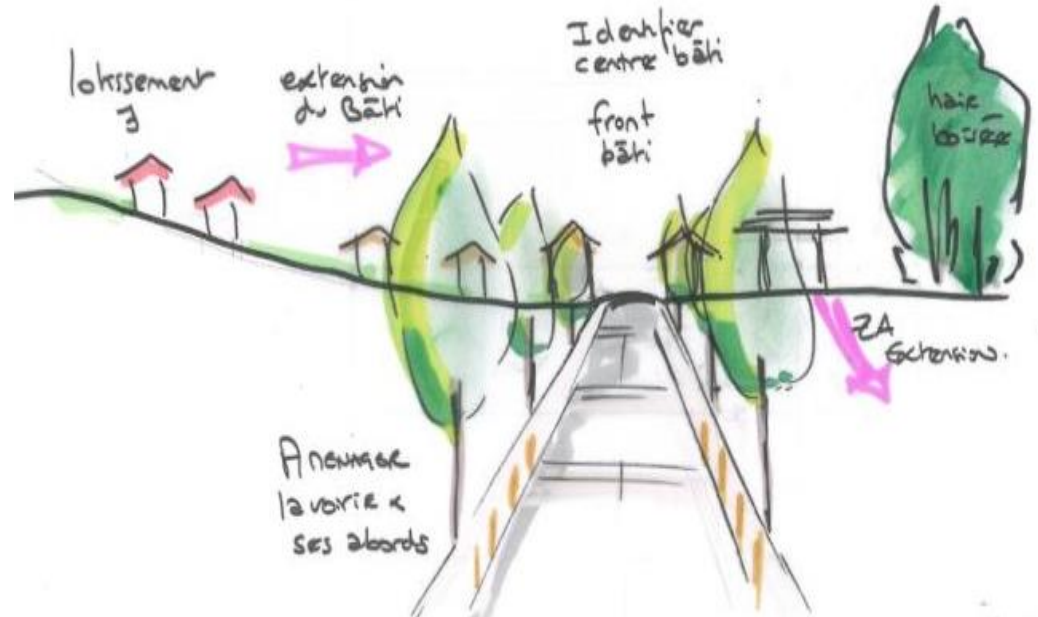
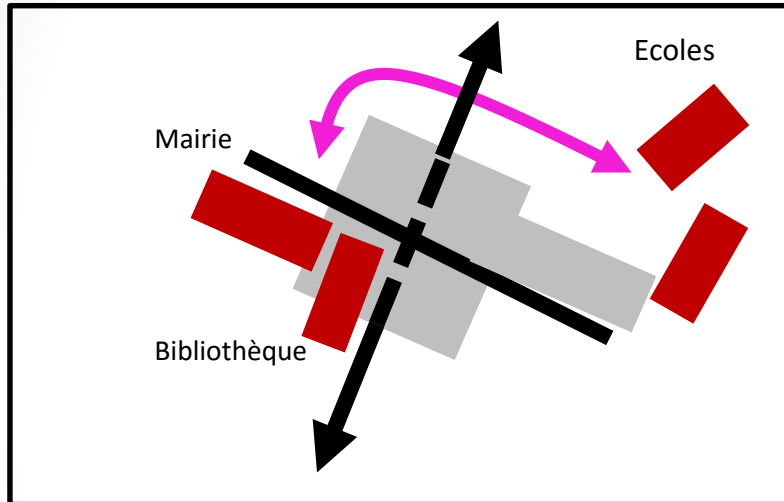
Donner **une « épaisseur »** au tissu urbain existant , et d'améliorer la qualité des espaces publics (projet d'espace public devant la Mairie), renforçant ainsi son attractivité.



Objectif n°2

Donner les conditions favorables à la création d'un espace de rencontre au sein du Village – Passer d'un aménagement routier à un aménagement urbain type rue fédérant l'Est et Ouest de Maisonneuve

Faire le lien entre la Mairie/Bibliothèque et les Ecoles.



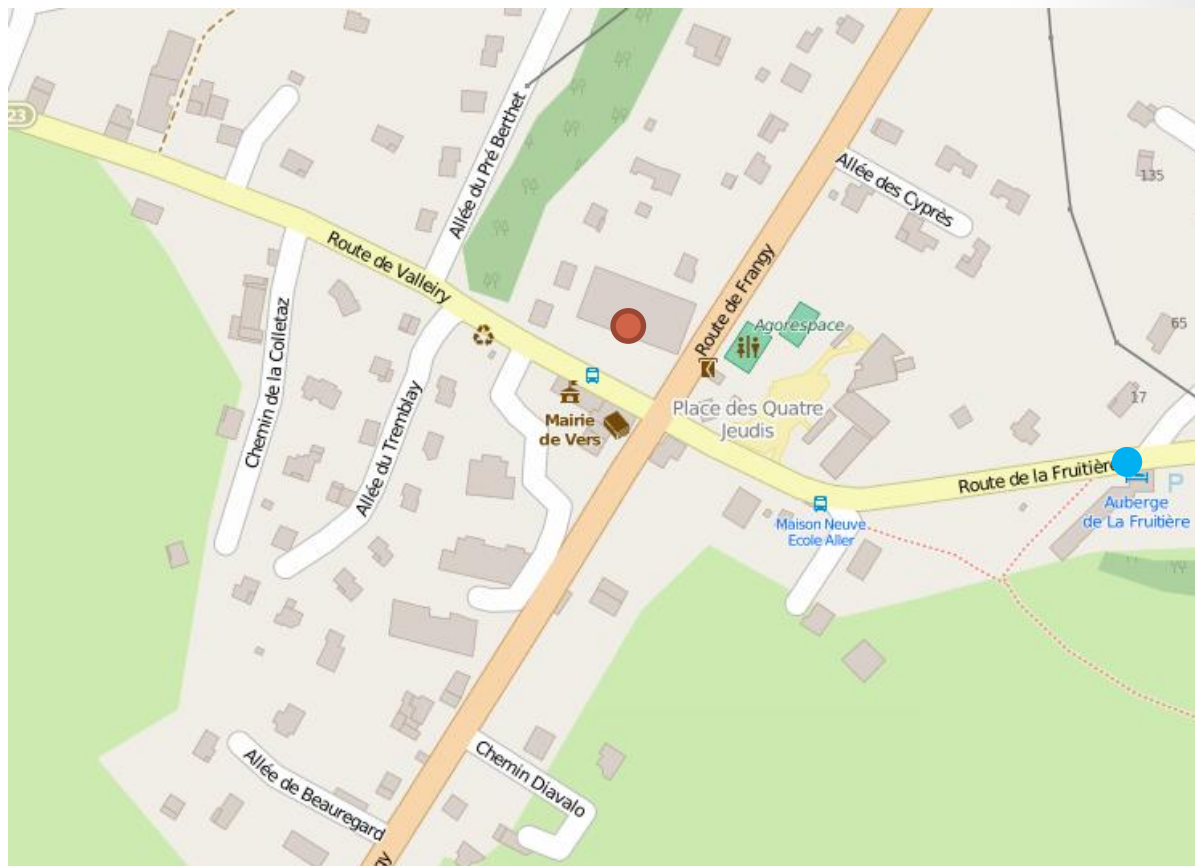
Objectif n°3

Favoriser l'implantation d'une économie locale de proximité, notamment sur pôle de Maisonneuve.

Donner les conditions favorables à du petit artisanat de pouvoir s'implanter en partie Est de la RD

Donner la possibilité à des commerces de proximité de pouvoir s'implanter dans le tissu urbain existant et à venir.

Auberge communale



Boulangerie



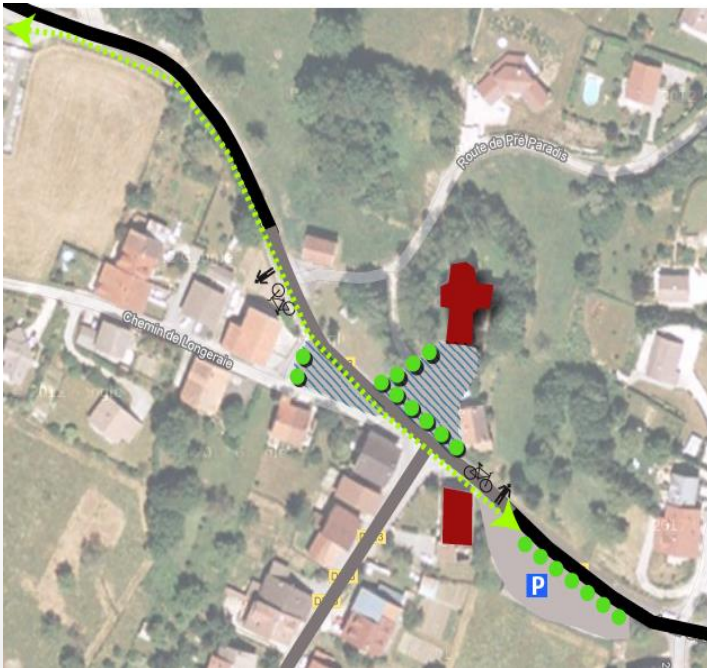
Auberge communale

Objectif n°4

Valoriser l'image de VERS comme cœur village porteur de l'identité communale.

Valoriser Vers comme village identitaire

Aménager un espace public dans le prolongement de l'église et du presbytère.



Objectif n°5

BELLOSSY, un hameau en continuité de Maisonneuve qui jouera un rôle d'appui dans une perspective de développement maîtrisé.



Bellossy était historiquement le deuxième hameau de la commune de Vers (en plus du Chef Lieu). Situé au sein de la plaine agricole, dans le prolongement de Maisonneuve, Bellossy a connu depuis plusieurs décennies un développement urbain assez significatif. Aujourd'hui en conurbation avec Maisonneuve, Bellossy devra assurer un rôle de pôle d'appui sans compromettre la préservation de la plaine agricole.

Privilégier l'urbanisation des dents creuses en recomposant un paysage ouvert et relié afin de maintenir l'identité des hameaux. Modérer la consommation foncière.



Modérer la consommation foncière en réduisant d'au moins 1/3 la consommation foncière connue sur les 10 dernières années, afin de préserver un foncier précieux pour l'agriculture et les générations futures.

❖ L'urbanisation des espaces interstitiels (déjà équipés et desservis) constituera **une des priorités** dans le développement de l'urbanisation.

❖ Ainsi l'urbanisation optimisée des dents creuses devra **permettre de recomposer un paysage ouvert et relié sans morceler les espaces naturels et agricoles limitrophes.**

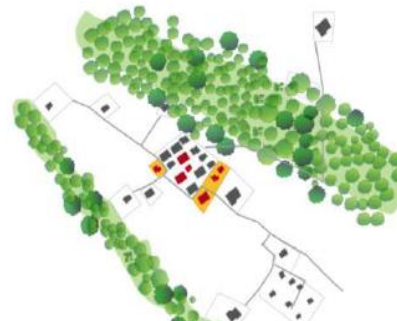
Hameau rural
Situation actuelle



Hameau rural
Diffusion bâti / mitage



Hameau rural
Réinvestissement urbain
Extension limitée en continuité



Le diagnostic a mis en exergue que le développement résidentiel est essentiellement orientés vers un habitat individuel en accession peu favorable à une mixité sociale.

❖ **Offrir un parcours résidentiel complet** sur la commune en favorisant l'accès au logement pour les jeunes en décohabitation et pour les populations à moindre revenus.

❖ **Réinvestir les bâtiments vacants après une mise à niveau de leur conditions d'habitabilité** : mise en place d'une politique d'incitation à la réhabilitation, développement d'opérations d'acquisition/amélioration.

❖ **Développer une offre en logements locatif et en logement social** permettant le renouvellement de la population : développement d'une politique foncière et interventions de bailleurs sociaux (sur Maison Neuve et sur le Chef Lieu)

❖ **Donner les conditions aux personnes âgées** de pouvoir rester dans des logements adaptés.

Orientation n°2

Pérenniser les terres et les activités agricoles pour leur rôle, agronomique, économique , paysager, et environnemental.

- Objectif n°1** ***Pérenniser** les activités agricoles existantes en fixant des limites claires à l'urbanisation.*
- Objectif n°2** ***Favoriser** l'implantation de nouvelles exploitations agricoles en anticipant sur les localisations les plus favorables.*
- Objectif n°3** ***Protéger** les terres agricoles à fortes valeurs paysagères et agronomiques.*
- Objectif n°4** ***Donner** les conditions favorables à une agriculture qui façonne les paysages en évitant les friches et le développement forestier non maîtrisé.*
- Objectif n°5** ***Intégrer** dans la problématique des déplacements agricoles.*

Pérenniser les activités agricoles existantes en fixant des limites claires à l'urbanisation.

-
- The diagram shows two dashed circles representing habitats. A black square is positioned between them. An arrow indicates a minimum distance of 50 m between the circles. Red squares are labeled "Habitats".
- Protéger les nouvelles constructions
Rural – Principales

The map displays the Vers region with several labeled locations: VERS7_ (top left), VERS1_D (center left), VERS3 (center), VERS4 R (center right), and VERS (bottom center). Other locations include LES DOMBERES, SOUS LA MARIE, PRES SOUS L'EGLISE, PRE PARCIS, CHEZ JEANETTE, VERSE, LES ESSERTOUX, LA MISON NEUVE, LONGERAGE, BRACOSSON, SOUS VERS, POURES LONGET, SOUS LES GRANGES, MOLLIES, VERS LES BOIS, MOLANGEROU, LARULA, and LES GRANGES PRIET. The map also shows roads, fields, and a river. A black circle highlights a specific area near VERS3.

Objectif n°2

Favoriser l'implantation de nouvelles exploitations agricoles en anticipant sur les localisations les plus favorables.

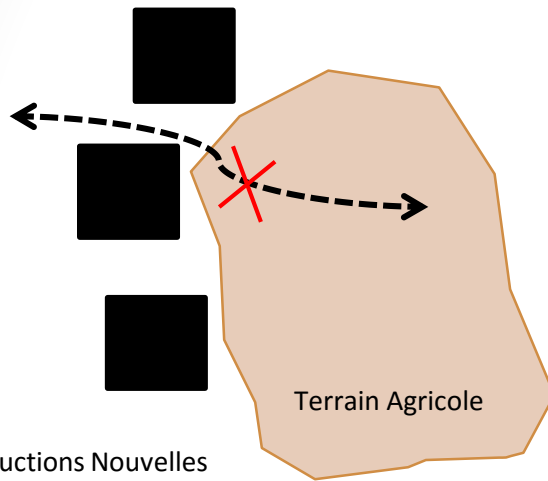
Objectif n°3

Protéger les terres agricoles à fortes valeurs paysagères et agronomiques.

Objectif n°4

Donner les conditions favorables à une agriculture qui façonne les paysages en évitant les friches et le développement forestier non maîtrisé.





Préserver les accès aux terres agricoles stratégiques afin de pérenniser les exploitations agricoles (nouvelles et existantes).

Orientation n °3

Préserver l'identité patrimoniale de Vers, tant paysagère que bâtie.
Assurer une protection et une remise en état des composantes environnementales

Objectif n°1

Maintenir les haies comme éléments structurels du paysage de vers

Objectif n°2

Préserver les trames bleues et les trames vertes de la commune pour leurs rôles de biotopes et leurs rôles paysager.

Objectif n°3

Mener une réflexion paysagère dans le développement de l'habitat .



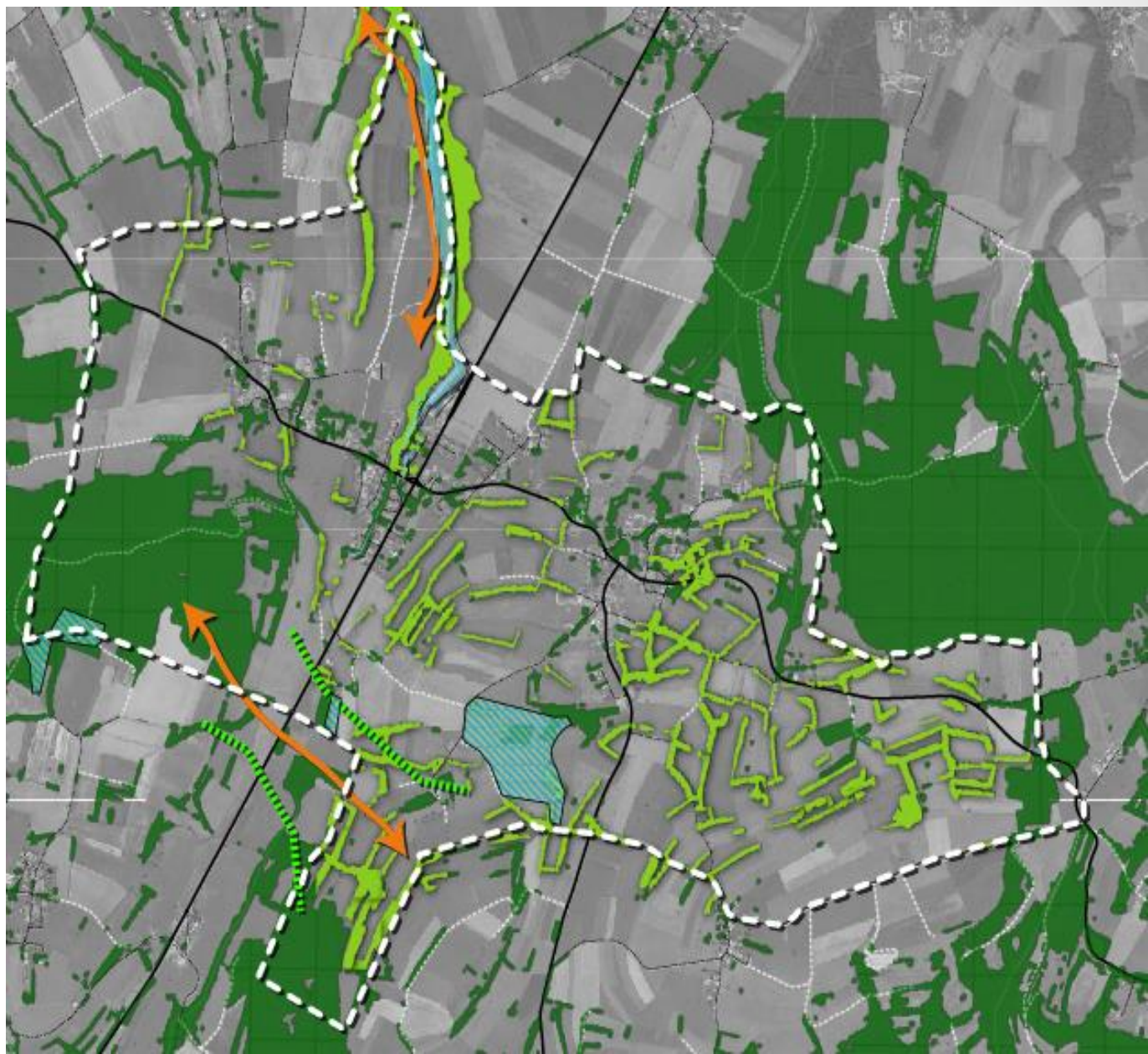
Objectif n°2

Préserver les trames bleues et les trames vertes de la commune pour leurs rôles de biotopes et leurs rôles paysager.

Préserver les continuités vertes en tant que corridor biologique.

Préserver les secteurs humides en tant que réservoir de biodiversité.

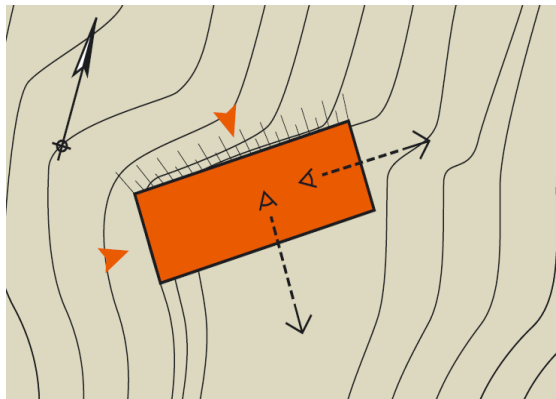
Préserver les cours d'eaux



Les constructions nouvelles devront impérativement composer avec le site et intégrer les perspectives paysagères.

Il s'agira de :

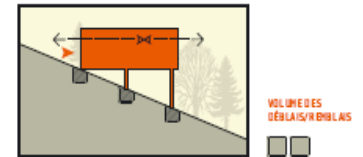
- Trouver l'implantation la plus harmonieuse sur la parcelle
- Composer le projet avec le terrain naturel et non l'inverser
- Tenir compte de l'environnement existant
- Minimiser les voiries particulières d'accès au logements



S'adapter au terrain naturel et aux courbes de niveau permet une optimisation des coûts de construction et une bonne insertion paysagère.

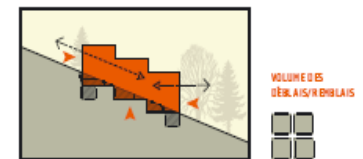
SE SURÉLEVER DU SOL

en porte-à-faux ou perché sur des pilotis



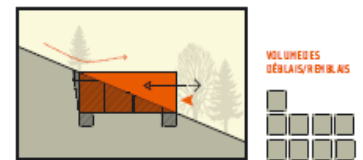
ACCOMPAGNER LA PENTE

en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison



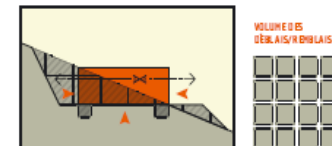
S'ENCASTRER

s'enterrer, remblai et déblai



DÉPLACER LE TERRAIN

poser à plat sur un terrassement



Schémas extraits de « Habiter ici »

Orientation n°4

Donner les conditions favorables à des déplacements alternatifs (bus –cycles- piétons) tout en intégrant les problématiques liées à la voiture individuelle. **Qualifier** les entrées de village.

Objectif n°1

Développer un maillage efficace en déplacements doux (cycles et piétons) notamment entre VERS et Maison Neuve.

Objectif n°2

Qualifier les entrées de village

Objectif n°3

Intégrer la problématique du stationnements dans le cadre de l'existant et des nouveaux projets.

Donner les conditions à une l'alternative à la voiture individuelle en créant une voie dédiée au modes doux entre Vers et Maison Neuve. A l'appui de cet aménagement un projet paysager réintroduisant des vergers devra être réalisé.



Objectif n°1

Développer un maillage efficace en déplacements doux (cycles et piétons)
notamment entre VERS et Maison Neuve.

Renforcer le lien en modes doux avec Viry.

Objectif n°2

Intégrer la problématique du stationnements dans le cadre de l'existant et des nouveaux projets.



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES Commune de VERS (74)



1 Structurer l'armature territoriale en confortant la centralité de Maisonneuve et en valorisant l'image du Chef Lieu. Répondre à la problématique du parcours résidentiels des ménages.

- 1 Conforter la centralité de Maisonneuve
- 2 Donner les conditions favorables à la création d'un espace de rencontre au sein du Village
- Passer d'un aménagement routier à un aménagement urbain type rue fédérant l'Est et l'Ouest de Maisonneuve
- 3 Favoriser l'implantation d'une économie locale de proximité
- 4 Valoriser l'image de VERS comme coeur village porteur de l'identité communale
- 5 Bellosy, un hameau en continuité de Maisonneuve qui jouera un rôle d'appui dans une perspective de développement maîtrisé.
- 6 Privilégier l'urbanisation des dents creuses en recomposant un paysage ouvert et relie afin de maintenir l'identité des hameaux. Modérer la consommation foncière.
- 7 Agir en faveur de l'équilibre social et intergénérationnel en proposant une offre en logements adaptés aux besoins

2 Pérenniser les terres et les activités agricoles pour leur rôle, agronomique, économique, paysager, et environnementale

- 1 Pérenniser les activités agricoles existantes en fixant des limites claires à l'urbanisation.
- 2 Favoriser l'implantation de nouvelles exploitations agricoles en anticipant sur les localisations les plus favorables
- 3 Protéger les terres agricoles à fortes valeurs paysagères et agronomiques
- 4 Donner les conditions favorables à une agriculture qui façonne les paysages en évitant les friches et le développement forestier non maîtrisé
- 5 Intégrer dans la problématique des déplacements agricoles

3 Préserver l'identité patrimoniale de VERS, tant paysagère que bâtie. Assurer une protection et une remise en état des composantes environnementales.

- 1 Préserver les trames bleues et les trames vertes de la commune pour leurs rôles de biotopes et leurs rôles paysagers:
- Préserver les vergers
- Valoriser les zones humides et les cours d'eau
- 2 Mener une réflexion paysagère dans le développement de l'habitat

Donner les conditions favorables à des déplacements alternatifs (bus - cycles-piétons) tout en intégrant les problématiques liées à la voiture individuelle. Qualifier les entrées de village.

- 1 Développer un maillage efficace en développement doux (cycles et piétons) notamment entre VERS et MAISON NEUVE
- 2 Qualifier les entrées de villages
- 3 Intégrer la problématique du stationnement dans le cadre de l'existant et des nouveaux projets



vers centre
du monde
et l'école

