



P L A N L O C A L D ' U R B A N I S M E D A R V A U L T

PIECE N° 2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Mairie de Darvault

8, rue de la Mairie 77140 DARVAULT
Tél. : 01 64 78 53 10 Fax 01 64 28 29 72

URBANISME – PAYSAGE - ARCHITECTURE

I. RIVIERE – S. LETELLIER
52, rue Saint Georges 75 009 PARIS
Tél. : 01 42 45 38 62 Fax : 01 42 45 38 63 Courriel : rivlet@wanadoo.fr

SOMMAIRE

RAPPEL	2
OBJECTIFS DE LA REVISION DU POS	4
I. REDYNAMISER L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE	7
II. VALORISER LES ESPACES NATURELS ET LES PAYSAGES	8
III. RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU VILLAGE	10
IV. DEVELOPPER LES ACTIVITES	12

RAPPEL :

Les articles L 110 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme sont opposables aux P.L.U. et en particulier à leur P.A.D.D..

Article L 110 du code de l'urbanisme :

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Article L 121-1 du code de l'urbanisme :

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est défini par les articles L 123.1 et R 123.3 du code de l'urbanisme. Celui-ci est explicité dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) (article R 123.2 du code de l'urbanisme).

Extrait de l'article L 123.1 du code de l'urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. »

Article R 123.3 du code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Article R 123.2 du code de l'urbanisme :

Le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

OBJECTIF DE LA REVISION DU POS ET DE L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par la délibération en date du 21/01/2005, le conseil municipal a décidé de prescrire la révision du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

L'objectif de la commune indiqué dans la délibération du conseil municipal, pour motiver cette révision, est la redéfinition de l'affectation des sols pour répondre au développement de la commune.

Un diagnostic et une analyse de l'état initial de l'environnement du territoire communal ont permis de préciser l'objectif initial. Les orientations du PADD prennent donc principalement en compte les éléments suivants :

Des espaces naturels et des paysages de grande qualité

Les qualités environnementales et paysagères reconnues (ZNIEFF¹) témoignent de la richesse et de la diversité des milieux naturels, des paysages et des ambiances qui structurent l'identité communale.

A l'échelle du grand paysage, il s'agit de maintenir l'intégrité des grandes entités constituées des masses boisées des bois de Darvault et de la Croix et de l'étendue des grands espaces ouverts voués à l'agriculture.

Cela concerne aussi bien les extensions du tissu villageois que l'insertion de l'urbanisation nouvelle en bordure des grands axes.

A l'échelle du paysage urbain, il s'agit de conforter l'attrait du village et de permettre l'expression de formes urbaines et architecturales contemporaines répondant aux évolutions des modes de vie.

Une chute de l'essor démographique qui entraîne un vieillissement de la population

Situant Darvault bien au-dessus des moyennes des communes du canton, cette évolution pèse très fortement sur le processus de renouvellement de la population et menace l'équilibre du tissu social. La politique d'aménagement doit donc inciter à l'installation d'une nouvelle population en âge de procréer.

C'est donc par la redynamisation d'une offre diversifiée de logement que Darvault va pouvoir retrouver un essor démographique permettant de maintenir le dynamisme communal. Cette diversification du parc de logement, favorisant notamment l'installation d'une population de jeunes ménages, s'inscrira dans le cadre d'opération de rénovation ou de réhabilitation du bâti existant ce qui pourrait concourir à la création d'une offre nouvelle, tout en permettant la sauvegarde d'un patrimoine menacé d'abandon. L'extension du village par la création de nouveaux

¹ Zone naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique.

logements soit sur des parcelles non bâties dans le village, soit en extension immédiate du périmètre bâti offre également des possibilités d'accueil pour de nouveaux Darvaultois.

Ce développement urbain devra préserver les qualités du cadre de vie et tout particulièrement l'identité du village. Le patrimoine rural qui en constitue le cœur doit pouvoir être réhabilité et trouver de nouveaux usages. La construction de logements sur des parcelles non bâties contribuera à son dynamisme ainsi qu'au confortement du pôle mairie. La recherche de la maîtrise de la forme urbaine devra pérenniser l'insertion du bâti dans le grand paysage.

L'urbanisation maîtrisée dans le village ou aux abords s'accompagnera d'un développement qualitatif et quantitatif des conditions de déplacements en privilégiant les modes alternatifs à la voiture particulière. La requalification à l'ouest de la RD403 apportera des aménagements de sécurité et de confort en réduisant l'emprise consacrée à l'automobile au profit d'une piste cyclable. D'une manière générale le maillage du réseau des cheminements piétons/cycles doit être densifié.

Une position qui confère à la commune des atouts pour le développement économique

Profitant de la desserte du territoire par des infrastructures de transit national et régional, la création d'une zone d'activités au lieu-dit « La Pierre Levée » en façade sur l'A6 et l'extension du site de l'entreprise Friatec concrétisent l'objectif de création d'emplois et de ressources fiscales.

Par ailleurs l'agriculture demeure un secteur d'activité dynamique et qui participe à structurer l'identité de la commune. Il convient d'en préserver les conditions d'exercice.

On retiendra que la commune possède un potentiel touristique (patrimoine paysager, archéologique, architectural et écologique) qui pourrait se développer : l'extension des capacités d'hébergement notamment par la reconversion du patrimoine rural (gîtes ou chambres d'hôtes) pourrait contribuer à ce développement.

Ainsi, le dynamisme de la population active, la part exceptionnelle d'actifs travaillant au sein de la commune même, le développement de son parc de logements témoignent d'une bonne vitalité. Une politique de renforcement de son dynamisme économique et le développement et la diversification de l'offre de logements afin de proposer un habitat accessible à des revenus modérés, devraient pouvoir attirer de nouveaux habitants.

Pour décliner à l'échelle du territoire communal l'ensemble de ces éléments, quatre grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme ont été retenues :

- I. REDYNAMISER L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE**
- II. VALORISER LES ESPACES NATURELS ET LES PAYSAGES**
- III. RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU VILLAGE**
- IV. DEVELOPPER LES ACTIVITES**

I. REDYNAMISER L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Devant le constat du vieillissement de la population, entraînant notamment la régression du nombre d'élèves depuis plusieurs années (fermeture d'une classe en 2003) et l'augmentation du nombre de logements sous occupés voir vacants et non entretenus. il s'avère nécessaire pour la commune d'accueillir de nouveaux habitants, notamment des jeunes et des familles avec des enfants en bas âge.

Les capacités d'accueil des équipements communaux sont suffisantes pour répondre aux besoins d'une nouvelle population.

Aussi c'est par, notamment, la possibilité donnée à l'implantation de nouvelles constructions à destination de logement que cet objectif peut être atteint :

- des terrains situés entre le village et le groupe scolaire,
 - des terrains situés en continuité du village, au nord,
- sont ouverts à l'urbanisation à dominante d'habitat.

C'est aussi la reconduction de la constructibilité des terrains libres situés dans le périmètre urbanisé qui permettra cette redynamisation du parc de logement.

En effet beaucoup de parcelles restent non bâties à l'intérieur du village et un travail d'information pourrait être fait en direction des propriétaires sur les possibilités constructives de leur terrain.

De même c'est par l'incitation à la réhabilitation des locaux vacants dans le village, souvent d'anciens bâtiments ruraux, que de nouveaux logements pourront être créés.

La démolition/reconstruction est à envisager lorsque les locaux sont trop vétustes ou inadaptables en logement.

Afin de répondre aux besoins de toutes les catégories sociales, une offre diversifiée de logement devra être proposée, notamment dans les opérations en extension. Il s'agira de prévoir la création de logements de petite taille, de logements en location et de quelques logements sociaux.

II. VALORISER LES ESPACES NATURELS ET LES PAYSAGES

Les espaces boisés et agricoles couvrent la plus grande partie du territoire communal. Les grands boisements contribuent à structurer le paysage de la plaine agricole.

Les bois de Darvault et de la Croix sont protégés ainsi que les bosquets qui ponctuent l'étendue des champs.

Outre leur intérêt paysager, ils offrent des refuges à la faune et participent à la continuité des corridors écologiques.

Les espaces agricoles, protégés pour leur valeur économique, constituent les espaces ouverts du paysage.

La localisation des constructions agricoles nouvelles en continuité des bâtiments existants et la possibilité de reconversion des bâtiments existants inadaptés à l'agriculture moderne permet d'éviter le mitage de ces espaces.

Les vues

La vue particulière sur le village, depuis la lisière du Bois de La Croix qui donne à voir sa silhouette discrète au pied du coteau est à prendre en compte dans les projets d'extension du périmètre bâti.

De même depuis le village les vues sur le domaine agricole offrent des « respirations » qu'il convient de préserver aux endroits stratégiques comme :

La vue depuis le château,

La vue en continuité de la rue du Clos,

La vue depuis la ruelle des Morts,

La vue depuis le chemin rural de Grez sur Loing,

La vue depuis la rue « de l'église ».

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de terrains à destination d'activités le long de l'autoroute, des mesures sont mises en place pour :

- constituer le nouveau paysage de l'entrée sur le territoire communal depuis le pont sur l'A6,
- offrir une image valorisante depuis cet axe de grand passage.

La constitution d'une « porte végétale » qualifie à la fois les franges des parcs d'activités et le parcours d'entrée sur le territoire communal.

Le paysage urbain

L'identité du village se fonde en particulier sur les modes d'implantation traditionnels des constructions (implantation à l'alignement et sur le pourtour de la parcelle, mur de clôture...). Ces caractéristiques doivent conduire l'implantation des nouvelles constructions dans le village.

Darvault a connu des extensions importantes dans les années 60/70 qui présentent un type de paysage possédant ses propres caractéristiques, et il convient là aussi d'assurer l'homogénéité des principes d'implantation et de répondre aux évolutions des modes de vie.

Située de part et d'autre de la rue du Petit Chatelet, une opération de constructions groupées, offre une architecture contemporaine homogène dont les grandes caractéristiques sont à préserver afin de lui garder son identité.

La requalification en cours de la RD 403 contribue à l'amélioration du paysage urbain le long de cet axe.

L'environnement

Le risque naturel d'inondation est pris en compte par l'encadrement strict des possibilités de construction en bordure du Loing.

La protection de la nappe phréatique s'opère par l'existence du (périmètre de protection éloigné du champ captant de Bourron).

Les mesures de protection concernent également les grandes entités d'intérêt paysager et écologique suivantes :

- . le site classé de la vallée du Loing,
- . le site Natura 2000 sur l'ancienne carrière de sable protégeant les chauves-souris,
- . le projet de site Natura 2000 des rives du Loing,
- . la ZNIEFF couvrant les bois de Darvault, forêt de Nanteau et vallée du Loing,
- . la ZNIEFF couvrant l'ancienne carrière de sable.

III. RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU VILLAGE

Les pôles

Le centre du village est aujourd'hui identifié aux espaces englobant la mairie et la place publique récemment aménagée devant le bâtiment. L'implantation de constructions nouvelles autour de la place permettra de constituer cet espace public et de renforcer la symbolique du centre. Un cheminement partant de la place en direction du carrefour RD 403/ rue de la Liberté/ ruelle des Morts complètera la traversé nord-sud du village en reliant le centre au pôle secondaire constitué par ce carrefour.

Ce pôle secondaire signale l'accès au centre du village. En effet, le café-restaurant, l'abribus sont des éléments attractifs qui ponctuent le parcours de la RD. La requalification de la RD, la présence d'un parking, l'amélioration de l'arrêt du bus et l'implantation de constructions nouvelles renforceront ce pôle.

L'école, la salle polyvalente et les terrains de sport créent un point attractif mais qui reste à l'écart du tissu urbain. Les extensions prévue à l'ouest du village permettront de réintégrer ces équipements dans le tissu communal. De plus la diminution probable de la circulation automobile rue de la Barauderie du fait de l'aménagement de la voie desservant le parc d'activités et la station service existante, permet d'envisager le réaménagement de cette portion de rue (création de cheminements confortables pour accéder au groupe scolaire).

Les activités

Les activités (fabrique de vannerie, garagiste, salon de coiffure, café...) disséminées dans le tissu urbain participent de l'animation du village. Il convient de maintenir cette mixité fonctionnelle qui évite une évolution vers un « village dortoir ».

Le réseau de desserte et les espaces publics

D'une manière générale il s'agit de renforcer l'attrait et la lisibilité de l'espace urbain et de conforter le rôle structurant des pôles d'animation comme par exemple celui à la hauteur du café restaurant (café, abri-bus, parking) sur la RD403 : la valorisation de ce lieu pourrait contribuer au renforcement de la sécurité et signifier la proximité du centre du village.

Inciter à la constitution d'un paysage urbain, en adéquation avec la voie, afin de rendre lisible la hiérarchie du réseau viaire.

Ce renforcement de la structure urbaine s'opérera également par la densification et l'extension du réseau des circulations douces desservant les équipements, les parcs d'activités, la forêt... il s'agit d'optimiser les conditions de déplacement par les

moyens alternatifs à la voiture particulière : le développement des transports en commun doit être favorisé.

Le patrimoine

Le village dans son ensemble présente des qualités patrimoniales attractives caractérisées notamment par l'homogénéité de la silhouette générale du paysage. On peut y distinguer des éléments singuliers tels que le château et le lavoir et quelques bâtisses (granges, corps de ferme) qui marquent le paysage.

Il s'agit de gérer l'évolution de ce patrimoine au travers de dispositions réglementaires qui en confortent les caractéristiques structurantes (par exemple l'ordonnancement de l'implantation des constructions, les murs de clôture).

On rappellera la présence d'un menhir (la Grande Borne) et du Rocher de Darvault (La Grosse Roche) qui constituent des éléments patrimoniaux à préserver en tant que vestiges archéologiques.

IV. DEVELOPPER LES ACTIVITES

Pérenniser la vocation agricole

Si la mécanisation de l'agriculture a entraîné la quasi-disparition de la main d'œuvre, la vocation agricole du territoire reste dominante sur la commune. Outre sa contribution économique, l'agriculture façonne et entretient le paysage Darvaultois et il convient d'en assurer la pérennité.

Afin de préserver le patrimoine bâti, Il est nécessaire d'envisager les possibilités de reconversion du bâti agricole par des activités compatibles avec l'environnement.

Diversifier les activités au sein du village

Le développement de la mixité fonctionnelle par l'insertion d'activités non nuisantes et d'équipements participe à l'animation et à l'attractivité du village et de ses extensions. En outre, il offre la possibilité de valoriser le patrimoine à travers le réemploi du bâti rural.

Favoriser l'implantation de l'industrie et des services

S'intégrant dans une stratégie d'échelle intercommunale qui vise au développement de pôle d'activités en relation avec le passage de l'A6, la ZAC de la Pierre Levée concrétise l'objectif d'un déploiement des activités en profitant de « l'effet de vitrine » et des bonnes conditions de desserte. L'extension du site de l'entreprise Friatec conforte cette politique de développement d'activités économiques permettant de diversifier les emplois et de maintenir l'équilibre habitat/emploi.

Développer le potentiel touristique

L'attrait des paysages forestiers, les possibilités de promenades et de randonnées ont conduit voici plus de 33 ans à l'édification du « Camps de loisirs La Baraude ». A l'échelle locale, la proximité de la forêt de Fontainebleau, de la ville de Nemours et du Musée de la préhistoire constituent des pôles d'intérêt susceptibles d'intéresser le développement touristique de Darvault.

Complétant l'hébergement hôtelier, le développement des reconversions pour la création d'un hébergement en gîtes ou chambre d'hôtes pourrait contribuer à la revalorisation du patrimoine rural et conforter le commerce.