

Plan local d'Urbanisme



Les rives de la Creuse

Projet Aménagement et Développement Durable

Pièce n°3

PRESCRIT	PROJET ARRETE	APPROUVE	MODIFIE
Le 26 février 2004			

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DECISION MUNICIPALE
EN DATE DE CE JOUR :

Le Maire :

**CONCEPT**
ingénierie

347, avenue de Limoges B.P. 133 79005 Niort Cedex
TEL : 05.49.77.32.76

Préambule

Approche réglementaire

Dispositions générales du Code de l'Urbanisme

Le projet énoncé par le PADD doit respecter les objectifs inscrits aux articles L 110 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme.

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 leurs besoins, de leurs 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, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions de l'utilisation de l'espace »

L'article L121-1 du Code de l'urbanisme précise que les Schémas de Cohérence Territoriale, les Plans Locaux d'Urbanisme et les Cartes Communales doivent prendre en compte les principes fondamentaux qui s'appliquent à tout document d'urbanisme :

Principe d'équilibre

Les documents d'urbanisme doivent déterminer les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages.

Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale

Les documents d'urbanisme doivent permettre d'assurer l'équilibre entre emploi et habitat, éviter, sauf circonstances particulières, la constitution de zones mono fonctionnelles et permettre la diversité de l'offre de logements (sociaux ou non) au sein d'un même espace.

Principe de respect de l'environnement

Les documents d'urbanisme doivent veiller à l'utilisation économe de l'espace, à la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, à maîtriser l'expansion urbaine et la circulation automobile et à prendre en compte les risques de toute nature.

Portée réglementaire du PADD

Article L 123-1 du Code de l'Urbanisme

Les PLU « 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.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics [...] »

Article R.123-3 du Code de l'Urbanisme précise les objectifs ainsi que le contenu du PADD :

« 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 par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement. Dans ce cadre, il peut préciser :

- Les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers [...],
- Les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité [...];
- Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers;
- Les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L.111-4;
- Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages ».

Le PADD

Il est nécessaire de rappeler que depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le PADD ne comporte plus qu'une seule partie obligatoire définissant les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues par la commune.

Ces orientations doivent définir une politique d'ensemble apportant des réponses aux problèmes soulevés dans le diagnostic.

Il devient totalement inopposable au tiers. Cependant, il se doit d'être compatible avec le règlement qui lui est directement opposable au tiers.

Les orientations particulières d'aménagement

Cette partie désormais séparée du PADD peut préciser les **orientations et prescriptions particulières** concernant plus spécifiquement des espaces ou des quartiers, soit sous forme thématique, soit sectorisée. Ces orientations sont extraites du PADD pour devenir un élément du PLU à part entière. Elles deviennent ainsi opposables au tiers.

Le PADD n'a pas de structure imposée mais il doit être le plus clair et le plus accessible possible.

Enjeux identifiés

En matière d'aménagement de l'espace

- ❖ Densifier les noyaux urbains et limiter les constructions neuves sur le coteau boisé.
- ❖ Favoriser l'implantation de nouvelles entreprises sur la commune
- ❖ Création d'un espace vert dans le faubourg Saint-Jacques

En matière de déplacements

- ❖ Améliorer la signalétique du chemin des pêcheurs et l'intégrer dans un itinéraire de cheminement doux
- ❖ Améliorer la signalétique d'accès au bourg de Buxeuil.

En matière d'environnement et de qualité de vie

- ❖ Veiller à la préservation des deux entités naturelles de la commune
- ❖ Maintenir et protéger la vocation agricole de la commune.

En matière d'aménagement de l'espace

1. Densifier les noyaux urbains/préserver les écarts

Etat initial :

L'absence de dénivelée de la vallée et la proximité de l'eau a favorisé un développement ancien de l'habitat le long de la Creuse.

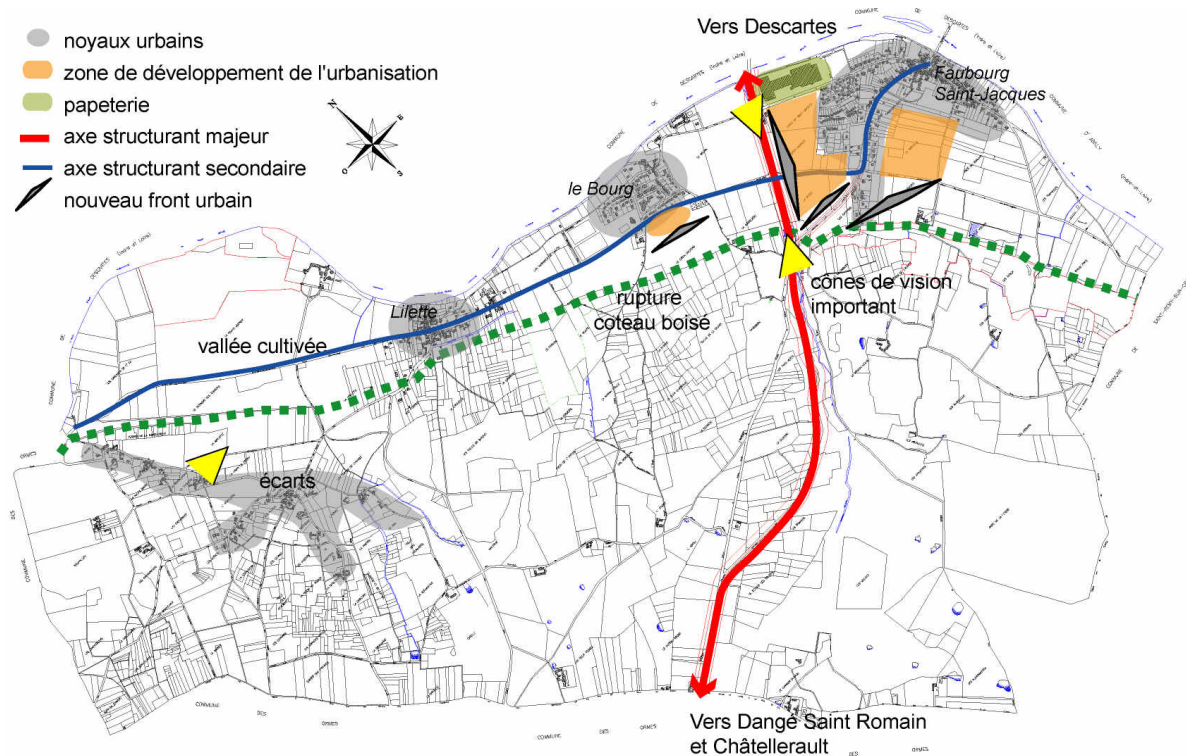
Le faubourg Saint-Jacques est le principal noyau historique de la commune mais sa densité a entraîné le glissement des équipements et services publics hors du bourg. C'est pourquoi l'ensemble des équipements publics (mairie, école, maison des associations, équipements sportifs) se trouvent depuis les années 80 au sein d'un groupe d'habitations récentes situé entre les deux principaux noyaux anciens (Lilette et le Faubourg Saint-Jacques).

Au contraire, les écarts se caractérisent par un bâti ancien, groupé sur les crêtes du coteau et ponctué par de nombreux motifs paysagers (arbres isolés, haies...)

Objectif :

Définir de nouvelles zones à urbaniser dans la continuité de l'existant et circonscrire l'urbanisation des écarts dans les limites des constructions existantes.

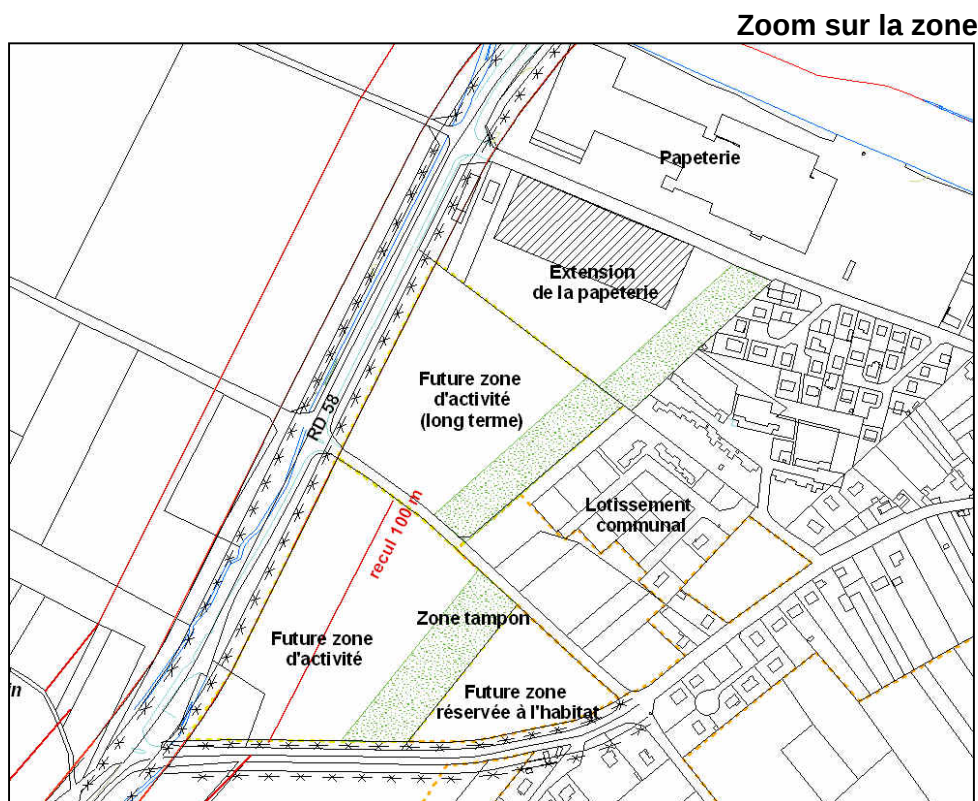
Au niveau du faubourg Saint-Jacques, il s'agit plus précisément de recréer une entrée d'agglomération représentative de l'identité communale. De nouveaux fronts urbains permettront de marquer l'entrée d'agglomération en arrivant de Dangé Saint Romain. Le choix de la densification du Faubourg est lié à la proximité de l'axe structurant (RD 58) et de Descartes, commune riche en commerces et services.



2. Favoriser l'implantation de nouvelles entreprises sur la commune

Etat initial :

Le tissu économique est actuellement dominé par la papeterie qui emploie 120 personnes sur Buxeuil et dont l'extension prochaine amènera une augmentation d'effectif de 40 employés.



Objectif :

Diversifier le tissu économique en proposant une zone d'accueil accessible à de petites entreprises commerciales, artisanales ou de service.

Principes :

L'espace retenu s'inscrit dans la continuité de la zone actuelle et bénéficie d'un accès direct sur la RD 58. Il permettra une urbanisation organisée, réservée aux activités à caractère artisanal ou commercial.

Concernant l'aspect extérieur des bâtiments, il s'agira d'être particulièrement vigilant quant à la qualité des constructions et à leur intégration dans le paysage ouvert environnant.

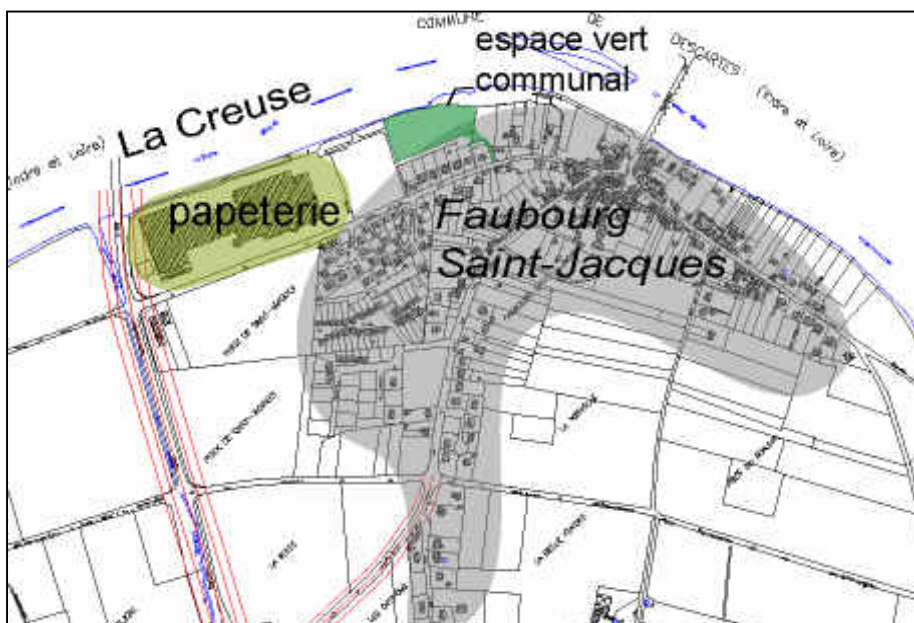
Il est préconisé de réaliser des zones-tampon végétalisées afin de faciliter la cohabitation entre zone d'activités et espace résidentiel.

Une annexe technique Loi Barnier est jointe au dossier PLU concernant le recul de 100 m appliqué à la RD 58.

3. Création d'un espace vert dans le faubourg Saint-Jacques

Etat initial :

Les principaux espaces verts de la commune sont représentés par les entités naturelles et les équipements sportifs (terrain de boules, stade).

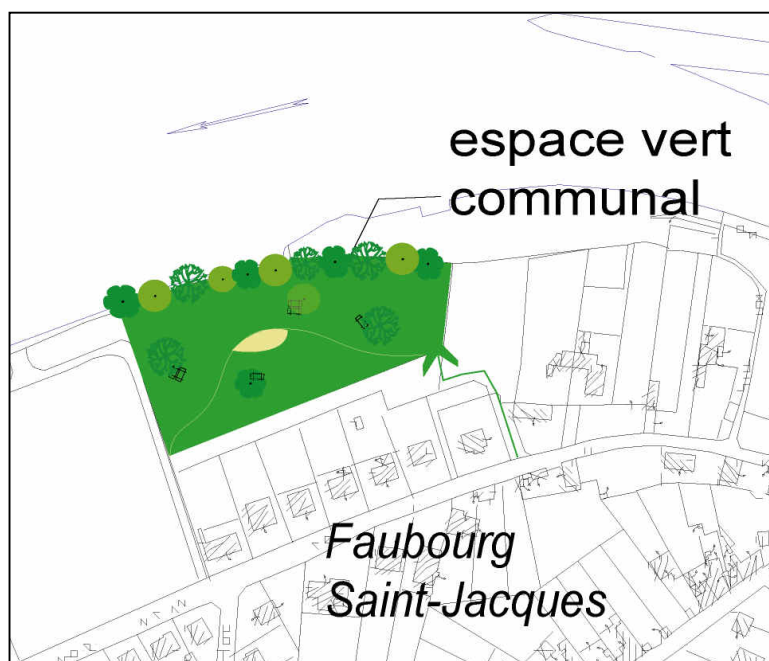


Objectif :

Aménager un terrain communal situé en bord de Creuse afin d'offrir aux habitants ou touristes une halte en bord de Creuse, propice au pique-nique et située sur l'itinéraire de cheminement doux proposé dans le thème suivant.

Principe et proposition d'aménagement :

Plantations et installation de mobilier en bois traité (tables de pique-nique, banc..)



En matière de déplacements

4. Créer un itinéraire de cheminement doux

Etat initial :

- ◆ Un chemin rural parallèle à la D 5 permet de relier Lilette au bourg de Buxeuil en toute sécurité. Il n'est emprunté que par très peu de voitures (pêcheurs). Il s'agit donc d'une opportunité de diversification des déplacements au sein de la commune.
- ◆ Des routes départementales et communales au trafic peu dense, sur lesquelles peut s'appuyer cet itinéraire.

Objectif :

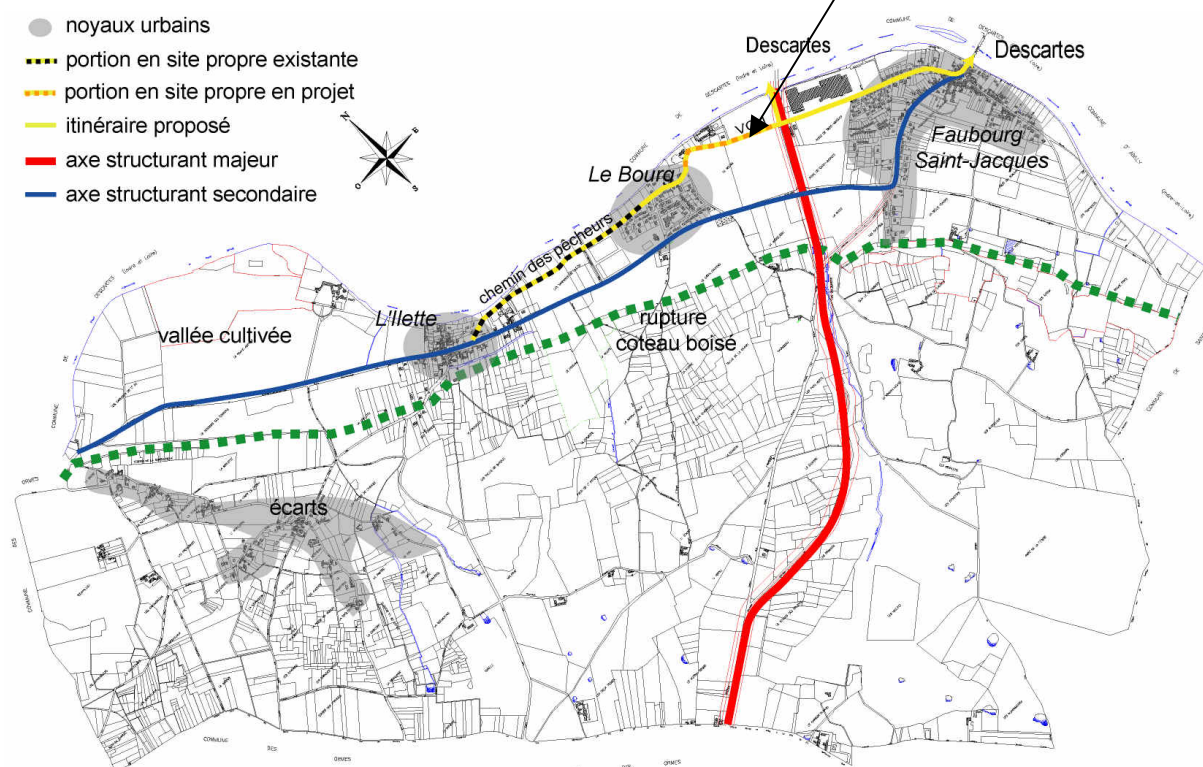
L'objectif est d'augmenter les déplacements doux entre les 3 bourgs et Descartes.

Etat initial :

S'appuyer sur une signalétique claire et visuelle indiquant les lieux joignables par l'itinéraire et la distance à parcourir. Procéder si besoin à des opérations d'aménagement sur les portions de route afin de sécuriser les utilisateurs et avertir les automobilistes. L'aménagement d'une piste cyclable en site propre est ainsi envisagé sur la VC1 entre le bourg et le Faubourg de Buxeuil.



Exemple d'accotement planté à Magné (79)



5. Améliorer la signalétique d'accès au bourg de Buxeuil

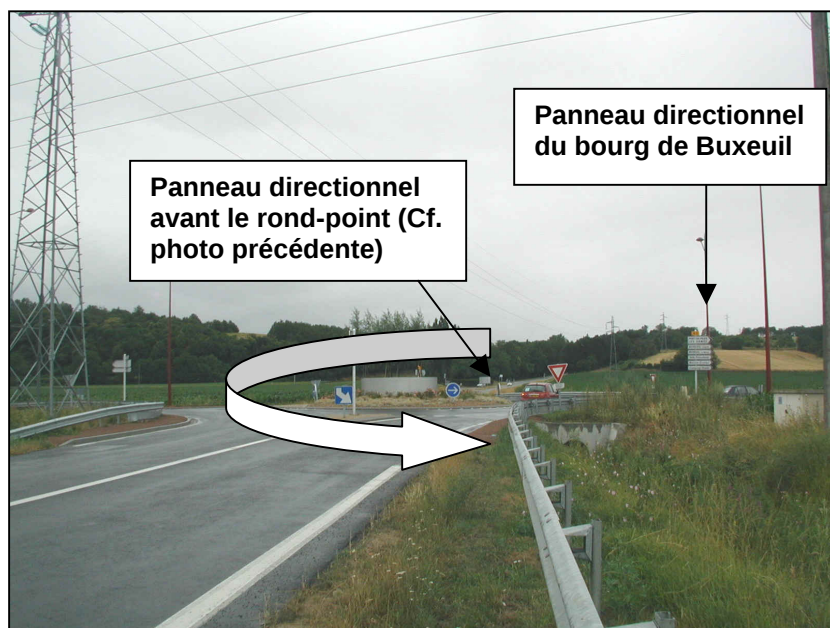


Etat initial :

En arrivant à Buxeuil sur la RD 58, sens Dangé-Saint-Romain-Descartes, il est remarquable que Buxeuil soit indiqué que sur la droite du rond-point, alors que nous sommes déjà sur la commune de Buxeuil, il s'agit en fait du Faubourg Saint-Jacques, une entité urbaine de Buxeuil.

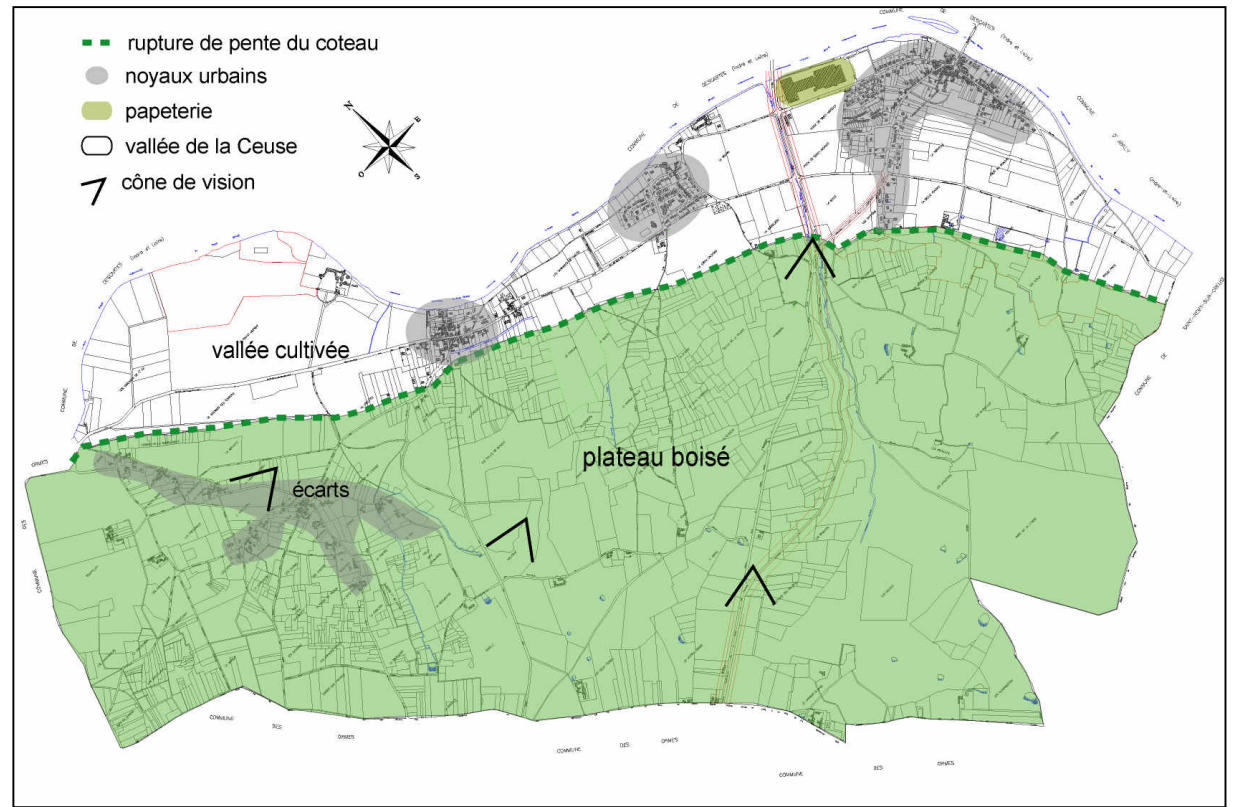
Ce panneau induit en erreur car les visiteurs qui ne connaissent pas la commune, s'attendent à y trouver le centre administratif et culturel de la commune, alors que le bourg (mairie, école, salle des fêtes...) se trouve au rond-point à gauche.

Même une fois sur le rond-point, ce n'est qu'en faisant le tour que l'on s'aperçoit que la mairie est indiquée sur la gauche.



Objectif :

Améliorer la lisibilité du centre-bourg par une meilleure signalétique dès l'entrée sur la commune. Positionner clairement le nom des noyaux urbains de la commune : le Faubourg Saint-Jacques, le Bourg, Lilette sur le panneau avant le rond-point (compétence départementale).



- ◆ Aucune construction ne sera admise sur la pente du coteau.
- ◆ Les zones inondables de la vallée de la Creuse feront l'objet d'une protection spécifique de manière à y interdire toute nouvelle construction. La rypisilve (végétation des bords de cours d'eau) y sera également protégée.
- ◆ Les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation dans la vallée se feront dans la continuité des constructions existantes de manière à limiter l'étalement urbain. Le principe est ainsi de renforcer les deux noyers urbains les plus proches de Descartes et de l'axe de desserte principal (RD 58). Le reste des constructions neuves se fera dans les parcelles résiduelles à l'intérieur des tissus urbains existants.

6. Maintenir et protéger la vocation agricole de la commune.

Etat initial :

Buxeuil est une commune dont le paysage est modelé par l'activité agricole :

La Surface Agricole Utilisée communale (SAU), selon le RGA 2000, représente 641 ha, soit 53% du territoire ; celui-ci est occupé principalement par des cultures céréalières (242 ha, soit 37% de la SAU).

Cette activité est à prendre d'autant plus en compte qu'il ne reste plus que 4 exploitations professionnelles sur la commune.

Objectif :

- Pérenniser les exploitations existantes en permettant une éventuelle extension de leur activité.
- Assurer l'entretien des paysages et des espaces non-bâtis.

Principe :

- Mise en place d'un zonage de type Agricole de 100 m (quand cela est possible) autour des exploitations existantes. Les terres cultivées seront classées en zones Agricoles. Un zonage Ap est affecté aux zones agricoles plus sensibles et/ou qui ont fait l'objet d'investissement (zones irriguées ou drainées).
- Contenir l'urbanisation dans les hameaux et les noyaux urbains en respectant les limites du périmètre d'urbanisation préalablement défini dans le rapport de présentation.