



COMMUNE DE PELLEVOISIN

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

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)

(Article R.123-3 du Code de l'Urbanisme)
Débat sans vote du Conseil Municipal en date du 18 juillet 2003

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 4 février 2005.

Le Maire,



Cabinet Jean-Charles DAYOT

19, rue du Sapin Vert • 36500 BUZANCAIS
Tél. : 02 54 02 21 21 • Fax : 02 54 02 21 29
E-Mail : cabinet.dayot@dayot.geometre-expert.fr

PREAMBULE

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (loi SRU) votée le 13 décembre 2000 a institué un nouveau document écrit qui vient compléter le contenu du nouveau document d'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui vient se substituer à l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS).

Il s'agit du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui en application de l'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme, définit les orientations d'urbanisme et de développement durable retenues par la commune. Le PADD fixe donc les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager.

La loi Urbanisme et Habitat (UH) de juillet 2003 a clarifié le contenu du PLU en général et la fonction du PADD en particulier. La loi SRU avait prévu que le PADD serait directement opposable aux autorisations d'urbanisme, ce qui aurait été source de nombreux contentieux.

La loi UH a mis fin à cette situation. Le PADD a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple (quelques pages seulement), accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au Conseil Municipal au moins 2 mois avant l'examen du projet de PLU dans son ensemble.

Allégé d'un contenu juridique inutile et risqué, le PADD a une place capitale :

- la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité.
- le débat en Conseil Municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie.
- il est la « clef de voûte » du PLU ; les parties du PLU qui ont une valeur juridique (règlement) doivent être cohérentes avec lui.
- il fixe la limite entre les procédures de modification et de révision.

Les orientations générales du projet communal traduisent une volonté de la commune de Pellevoisin d'organiser de façon cohérente le développement de son territoire, dans le respect des dispositions et principes fondamentaux énoncés par la loi, et notamment par les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme qui imposent à tous les documents d'urbanisme :

- le principe d'équilibre entre développement urbain et rural, préservation des espaces agricoles et protection des espaces naturels et des paysages,
- le principe de diversité des fonctions et de mixité sociale afin d'assurer l'équilibre et le « mélange » entre l'emploi et les différents modes d'habitat,
- le principe du respect de l'environnement en veillant à une utilisation économe et durable de l'espace, à sauvegarder le patrimoine naturel et bâti, et à maîtriser l'expansion urbaine.

LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET COMMUNAL

1/ AUGMENTER L'OFFRE EN LOGEMENT ET LES CAPACITES A CONSTRUIRE

Définition de nouvelles zones constructibles à vocation d'habitat dans le bourg, en assurant un développement cohérent du centre bourg

Afin de répondre à la demande des nouveaux arrivants qui souhaitent s'installer dans la commune, de nouvelles zones d'urbanisation future à vocation d'habitat doivent être délimitées. Leur localisation doit être définie de façon judicieuse de sorte que ces zones soient recentrées autour du centre bourg pour éviter l'étalement urbain le long des axes de communication.

Les franges libres des parties urbanisées situées à proximité du centre bourg seront privilégiées, ainsi que les terrains libres situés au cœur du bourg, afin d'y densifier l'habitat et d'utiliser de façon plus optimale le réseau collectif.

En terme de sécurité routière, il convient de limiter l'urbanisation linéaire le long des axes de communication afin de ne pas multiplier les carrefours et donc d'éviter les accidents. Des emplacements réservés doivent être créés pour améliorer et sécuriser certains carrefours et les accès aux nouvelles zones constructibles.

Toutes les nouvelles zones urbanisables accueilleront des opérations d'ensemble qui devront respecter les dispositions d'un schéma d'aménagement d'ensemble à la charge du pétitionnaire, indiquant les caractéristiques et les mesures prises en matière de desserte, de réseaux, de voirie et d'aménagement paysager.

Afin d'éviter un développement anarchique urbain aux franges des parties urbanisées, il convient de définir un zonage approprié avec un resserrement des zones urbaines à la trame bâtie existante.

Développement de l'urbanisation dans les hameaux

De nouvelles zones constructibles pourront également être proposées dans certains hameaux situés dans l'espace agricole (Vaux, Faix, les Patureaux, la Biaiserie, le Pouzat, les Coutons, les Barreaux, les Boudureries, les Guegnaces). Il s'agira de resserrer la constructibilité de ces hameaux afin d'éviter le mitage de l'espace agricole, en limitant la profondeur parcelles constructibles et en y densifiant l'urbanisation.

Diversification de l'offre en logement

La commune souhaite diversifier l'offre de logements (locatif social, location, location accession, accession à la propriété) afin de répondre aux demandes variées des nouveaux arrivants en terme de type de logements.

Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti ancien

Face au nombre de plus en plus important de fermes et de bâtiments abandonnés, disséminés dans l'espace agricole, ce bâti traditionnel qui possède une qualité architecturale non négligeable pourra être ouvert au changement de destination (pour un usage d'habitat), en rendant possible la division de ces unités pour la création d'une habitation principale ou secondaire, en respectant les surfaces nécessaires à la création d'un assainissement autonome. De telles opérations permettront de sauvegarder et de mettre en valeur le patrimoine bâti ancien de la commune qui offre la possibilité de satisfaire une partie des nouveaux arrivants potentiels.

2/ FAVORISER ET DEVELOPPER LES ACTIVITES DE LA COMMUNE

Renforcer l'activité artisanale et industrielle

Possédant déjà de nombreuses entreprises, surtout au niveau de la zone d'activités « le Paradis », la commune souhaite favoriser l'installation de nouvelles entreprises, notamment pour poursuivre sa politique d'implantation artisanale et industrielle et pour retenir davantage les actifs habitant la commune.

Pour ce faire, une extension de la zone d'activités doit être prévue de part et d'autre de la RD15, à l'entrée ouest du bourg.

Par ailleurs, il faut renforcer l'implantation d'activités qui ne provoquent pas de nuisances, dans le centre bourg.

Maintenir et renforcer le dynamisme associatif, commercial et des services du bourg

Afin de maintenir la population et de faire face à l'arrivée de nouveaux habitants, le dynamisme associatif observé, l'offre satisfaisante en commerces et services ainsi que les équipements publics doivent être maintenus et renforcés. Cette action contribuera notamment à maintenir les structures scolaires existantes.

Maintenir et développer les activités touristiques

La commune souhaite exploiter au mieux son potentiel historique, culturel et religieux en améliorant l'accueil des touristes (hébergement, stationnement).

3/ PRESERVER LA QUALITE DES SITES ET DE L'ENVIRONNEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL

Protection de l'espace agricole

La zone agricole doit devenir une zone stricte de défense de l'agriculture. Seules les constructions à usage d'habitation ou autres liées et nécessaires à l'exploitation agricole doivent être autorisées. Pour préserver l'espace agricole du mitage urbain, seuls la restauration et l'agrandissement mesuré des habitations existantes (résidences de tiers ou anciennes

fermes qui changent de destination) sous réserve du respect de la règle de réciprocité doivent être admis.

En fonction de l'évolution du patrimoine foncier agricole, il sera possible de permettre le changement de destination d'un bâti ancien se situant en zone agricole par une modification du PLU.

Protection des secteurs naturels

Il convient de protéger les secteurs présentant un intérêt paysager en terme d'éléments naturels et ceux en raison de l'existence de risques (zone inondable, fonds humides). Un zonage spécifique sera ainsi créé pour la vallée du Nahon.

Les jardins situés dans le centre bourg et le site du complexe de loisirs des « Buissons » seront préservés de toute urbanisation et feront également l'objet d'un zonage spécifique.

Enfin, le bois de la Jarrerrie sera classé dans un zonage spécifique aux massifs boisés soumis à la législation des Plans Simples de Gestion. Les plus petites entités boisées situées dans l'espace agricole (et donc plus sujettes aux pressions de défrichement) ainsi que les massifs boisés dépourvus de Plan Simple de Gestion (le bois de Montbel par exemple) seront mis dans un Espace Boisé Classé.

Le classement d'un espace boisé interdit tout défrichement. De plus, les coupes et abattages, exceptés ceux nécessaires aux travaux d'entretien courants, seront soumis à autorisation de la DDAF. Ce classement ne pourra être modifié qu'à l'issue d'une révision du PLU.