



**COMMUNE DE DARVOY**  
**DEPARTEMENT DU LOIRET**

**Pièce**  
**n° 2**

# Plan Local d'Urbanisme

**Projet d'Aménagement et de Développement Durable**  
**Dossier d'approbation**

*Vu pour authentification pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 01.04.2016*



**Sarl EDC2i**  
**Environnement Du Centre – Ingénierie Infrastructure**  
7, place Jean Monnet / BP 4506 / 45045 ORLEANS CEDEX 1  
Tél : 02 38 72 10 11 - Fax : 02 38 43 81 17  
E-mail : edc2i@atelier-centre.fr



*Ingénierie de l'Environnement & de l'Aménagement*  
**Institut d'Écologie Appliquée sarl**

16 rue de Gradoux  
45800 SAINT-JEAN-DE-BRAYE

PROCÉDURES			
<b>Elaboration PLU</b> Prescrit le 31.08.2012 Arrêté le 25.06.2015 Approuvé le 01.04.2016	<b>Révisions PLU</b>	<b>Modifications PLU</b>	<b>Mises à jour PLU</b>

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE LA COMMUNE DE DARVOY

DARVOY est une commune de 1874 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2013, sur la base du dernier recensement officiel de la population effectué par l'INSEE.

Ce Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été établi d'après les dispositions de l'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »*

Ces orientations générales d'aménagement sont envisagées pour une période de 10 à 20 ans selon la vision à plus ou moins long terme de la commune pour son développement, et permettent d'exposer les ambitions de la politique communale pour les années à venir.

Elles répondent aux différents enjeux dégagés du diagnostic et **cinq axes** de développement découlent de ces réflexions menées en concertation avec la population :

<b>AXE 1</b>	<b>Organiser et accompagner le développement démographique</b>	<b>p3</b>
<b>AXE 2</b>	<b>Conforter les activités économiques locales</b>	<b>p7</b>
<b>AXE 3</b>	<b>Requalifier les espaces publics et diversifier les équipements</b>	<b>p8</b>
<b>AXE 4</b>	<b>Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles</b>	<b>p9</b>
<b>AXE 5</b>	<b>Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain</b>	<b>p12</b>

**AXE 1 : ORGANISER ET ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE**

	Hypothèse basse	Hypothèse raisonnée	Hypothèse moyenne	Hypothèse haute
Taux de croissance annuel estimé	0.5%	0.8%	1 %	1.5%
Pourcentage d'augmentation global	5.0%	8.0%	10%	15%
Objectif de population en 2023	1874*1.05 =1968 habs	1874*1.08 =2024 habs	1874*1.10 =2061 habs	1874*1.15 =2155 habs
Population supplémentaire	≈ 94 habitants	≈ 150 habitants	≈ 187 habitants	≈ 281 habitants

L'hypothèse raisonnée indique une population supplémentaire de 8% par rapport à celle recensée aujourd'hui à DARVOY :

=> Environ **150 habitants** à accueillir sur une période de **10 ans** et **300 habitants** sur **20 ans**

=> Un taux de remplissage de **2.5 par logement** :

- **60 logements** à construire et/ou à réhabiliter d'ici 2023

- **120 logements** à construire et/ou réhabiliter d'ici 2033

Cette hypothèse est compatible avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat intercommunal qui indique 30 logements à construire sur 5 ans.

=> Un rythme moyen de **6 logements par an** (en accession et en locatif)

=> Environ **13 logements/ha** (moyenne de terrains constructibles à 600m<sup>2</sup> et 25% de réserve pour les espaces collectifs et notamment pour la rétention des EP)

**Envisager et accompagner la croissance démographique de la commune**

Les objectifs à l'horizon 2023 sont :

- ➡ **Atteindre 2025 habitants environ**, soit une augmentation de 150 habitants par rapport à 2013. La croissance annuelle serait alors de 0.8%, soit équivalente à celle observée ces 10 dernières années (0.7%). Ceci semble raisonnable au regard de la nécessité de dynamiser la croissance démographique et maintenir un rythme de développement adéquat. Cet objectif est également compatible avec le Plan de Prévention du Risque Inondation qui concerne la commune, et à l'application duquel il est préférable d'envisager une croissance durable et étalée dans le temps, plutôt qu'une croissance « éclair » qui bloquerait ensuite le potentiel de développement du territoire.
- ➡ **Permettre la construction d'environ 60 nouveaux logements** environ pour accueillir les habitants supplémentaires d'ici 10 ans; sur un rythme de construction de 6 logements par an, et avec une *densité moyenne* évaluée de 13 logements à l'hectare.

- ➔ **Proposer l'urbanisation de nouvelles zones d'habitat** sur une surface d'environ **2.7 ha** dans un 1<sup>er</sup> temps, répartis au sein du bourg en zones à urbaniser, auxquelles s'ajoutent les terrains encore disponibles en zone urbaine et non construits à ce jour avec environ 20 à 25 constructions possibles dans ces dents creuses avec, sur certaines, des projets de division en cours de réalisation et qui permettront de combler les surfaces à urbaniser manquantes pour atteindre les objectifs de développement.

**On a ainsi environ 60 logements qui pourraient être développés sur la commune dans les 10 ans :**

- 20 à 25 constructions en dents creuses **dans les zones U**,
- + 2.7 ha de zones 1AU, correspondant à 2.4 ha de constructions effectives en déduisant les 25% nécessaires aux espaces collectifs. En prenant en compte une superficie moyenne de terrains de 600m<sup>2</sup> on arrive donc à environ **35 constructions possibles dans ces zones 1AU**.

- ➔ **Pour une vision à plus long terme**, la commune prévoit de classer en zone à urbaniser stricte **2.7ha** de terrains supplémentaires, afin notamment d'anticiper les phénomènes de rétention foncière, et d'envisager de compléter à terme le développement du bourg à l'intérieur de son enveloppe urbanisée actuelle. Elles sont délimitées de façon à éviter de créer des enclaves agricoles et permettront le maintien de l'activité agricoles existante jusqu'à l'urbanisation effective.

Perspective	Nbre d'habitants supplémentaires	Logements nécessaires	Surface de zones urbanisables
10 ans	150 habitants	≈ 60 logements	2.7 ha de zones 1AU + 20 à 25 constructions en dents creuses en zones U
15-20 ans	240 habitants = 150 + 90 supplémentaires	≈ 35 logements supplémentaires	+ 2.7 ha de zones 2AU à plus long terme

- ➔ **Garantir une offre en logements diversifiée et équilibrée** dans les nouveaux projets de construction :
  - permettre la construction de petits et grands logements
  - ... de maisons et d'appartements
  - ... en locatif et en accession
  - ... en habitat social et privé

Cette mixité de l'habitat permettra une rotation des ménages sur la commune favorisera le parcours résidentiel à DARVOY, mais aussi l'accueil de jeunes ménages, ainsi que la possibilité pour les personnes âgées de rester vivre dans leur commune.

- ➔ Au vu du développement envisagé pour les 10 années à venir, une évaluation des impacts de l'urbanisation sur les équipements publics actuels est nécessaire. Ainsi, il s'avère que :

\* pour **les écoles**, le taux d'évolution annuel moyen de 0.8% devrait permettre un renouvellement des effectifs sans surcharge de classes

\* pour **le réseau d'assainissement** : la station d'épuration existante localisée sur la commune de SANDILLON et desservant également FEROLLES, d'une capacité de 8800 EH, sera suffisante pour absorber le développement démographique programmé sur la commune de DARVOY.

\* **la défense incendie** devra être améliorée sur certains secteurs du bourg, ce qui est programmé par la collectivité à court terme avec notamment l'aménagement d'une de réserve en eau spécialement prévue à cet effet sur la route de Sandillon.

\* **l'eau potable** : le dispositif d'alimentation en eau potable destinée à la consommation humaine de DARVOY est en capacité de couvrir les futurs besoins en eau de la commune face au développement envisagé de l'urbanisation.

### Définir de nouvelles zones d'extension de l'urbanisation en maîtrisant l'étalement urbain

Le bourg s'est développé progressivement dans un premier temps le long de la RD 951 (axe principal de circulation), puis aux abords des rues adjacentes, de façon également à relier peu à peu le vieux bourg, situé au Nord à proximité de la Loire, avec le bourg neuf qui s'est développé le long de la départementale. De nombreuses poches vides se sont ainsi créées au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune, et à l'intérieur de la zone constructible du PPRI.

La commune souhaite enrayer ce principe de développement linéaire et concentrer l'extension des zones urbaines au plus proche du centre bourg au sein duquel sont implantés commerces, services et équipements publics, en restant ainsi à l'intérieur des limites du bourg. Ce souci de centralité vise notamment à « combler les poches vides ». Le bourg pourra à terme retrouver un aspect compact, lisible et structuré.

L'aménagement de ces zones se fera par le biais d'opérations d'ensemble, qui s'appuieront sur des schémas d'aménagement invitant à une composition urbaine harmonieuse des projets. Chaque programme d'opération favorisera la mixité de l'habitat.

### Echelonner l'urbanisation dans le temps

Deux types de zones à urbaniser (AU) sont définis dans le schéma de développement :

- ➔ **les zones 1AU** urbanisables à **court et moyen terme**, suivant des règles imposées : obligation de schéma d'aménagement d'ensemble englobant une superficie minimum de terrain, en cohérence avec des orientations d'aménagement définies pour ces zones 1AU et fixant des principes d'accès, de cheminements doux, de voiries, d'espaces collectifs...

Ces zones 1AU ont été délimitées en fonction de leur positionnement stratégique et des éventuelles opportunités d'aménagement à court et moyen terme. Il s'agit de :

- ❖ 5 140 m<sup>2</sup> à Reculles, à côté du gymnase, dédiés à la construction d'une résidence sénior et/ou de logements locatifs aidés par l'Etat
- ❖ 6 650 m<sup>2</sup> au Grand Averdoy
- ❖ 10 800 m<sup>2</sup> au Petit Averdoy
- ❖ 4 900 m<sup>2</sup> au Château d'Eau

- ➔ **les zones 2AU**, secteurs d'urbanisation à **long terme** : elles sont bloquées à l'urbanisation et ne pourront être aménagées que lorsqu'une modification du PLU le permettra. Elles représentent une réserve foncière pour le futur, dans le cadre d'une vision de développement de DARVOY à plus long terme.

Ces zones sont partagées entre 22 180 m<sup>2</sup> au Château d'Eau et 5 000 m<sup>2</sup> rue de la Sente aux Vaches. Dans les deux cas il s'agit de secteurs encerclés par l'urbanisation existante.

Sur ce point, et pour une vision à très long terme, la politique de développement communale en matière d'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation s'orientera très certainement vers l'aménagement de la totalité de la zone agricole du Grand Averdoy, aujourd'hui enclavée entre les zones urbanisées et la levée du déversoir de Jargeau, mais également à plus longue échéance vers un remplissage raisonné et accompagné des « poches vides » constituées par les fonds de jardin classés en UAj et UBj. Ceci ne trouve pas aujourd'hui de traduction réglementaire dans le PLU, il s'agit simplement d'une hypothèse de développement à long terme, lorsque toutes les autres possibilités d'urbanisation auront été utilisées.

## **AXE 2 : CONFORTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES LOCALES**

La vie économique de DARVOY tourne principalement autour de ses quelques commerces de proximité, des entreprises artisanales implantées dans la zone d'activités et dans le centre bourg, et de l'agriculture.

Consciente de l'importance d'un dynamisme économique local pour le maintien d'une certaine vitalité communale et pour éviter le phénomène de commune « dortoir », la collectivité souhaite préserver ses atouts existants, tout en restant vigilante quant à l'accessibilité et à l'équipement des zones d'activités délimitées au plan.

### **Maintenir l'activité agricole sur le territoire**

Même si elle ne constitue pas une source majeure d'emploi et de revenus pour la commune, l'agriculture est présente sur le territoire communal au travers de 10 sièges d'exploitation. Par son intervention dans l'utilisation des sols non forestiers, l'activité agricole favorise l'ouverture des espaces et participe à la préservation des équilibres biologiques et à la diversification des milieux. Ainsi, la vocation agricole des terres cultivées ou ayant un potentiel agronomique avéré sera confortée par un classement réglementaire adapté. Les bâtiments d'exploitation encore en activité bénéficieront du même classement.

### **Maintenir les entreprises existantes installées sur les zones d'activités**

Aujourd'hui deux zones d'activités sont implantées sur la commune qui n'a pas la maîtrise de leur développement : la ZA du Clos Beaudoin à l'extérieur du bourg, et la ZA des 3 Cornettes dans le bourg.

Le diagnostic a établi que la ZA des 3 Cornettes ne pouvait pas être développée en son état actuel de fonctionnement, de desserte et de sécurité des accès. La commune fait donc le choix de réduire la zone d'activité délimitée au POS et de redonner des terrains à la zone agricole (environ 3700 m<sup>2</sup>) et à la zone UB environnante (environ 4700 m<sup>2</sup>), et d'interdire les nouvelles constructions sur une partie de la zone. Les entreprises existantes seront bien entendues maintenues sur place, mais c'est bien ici l'agrandissement de la zone et l'accueil de nouvelles entreprises qui ne sont pas souhaitées, uniquement pour ces questions de desserte et d'accessibilité car la commune n'envisage pas à moyen terme d'engager ces travaux.

Sur la ZA du Clos Beaudoin, la situation est différente : sur la zone délimitée au POS, quelques terrains sont encore constructibles mais la révision du PPRi a mis en évidence la situation de ce site en aléa très fort vitesse, ce qui rend dangereuse l'installation de nouvelles entreprises dans le secteur. Ici encore, la commune choisit donc de réduire de 7500 m<sup>2</sup> la zone d'activités et de limiter son fonctionnement aux terrains déjà construits ou en cours au moment de l'élaboration du PLU.

Ce choix de réduction des zones Ui ne va pas à l'encontre de l'activité économique sur le territoire de DARVOY, mais prend seulement en compte les contraintes qui s'appliquent sur chacun des secteurs. Les entreprises existantes pourront s'étendre dans la limite des zones Ui délimitées, et l'installation de nouveaux artisans pourra également être autorisée en zone UB, sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement à vocation première d'habitat de cette zone (évaluation des nuisances induites par l'activité au cas par cas).

## AXE 3 : REQUALIFIER LES ESPACES PUBLICS ET DIVERSIFIER LES EQUIPEMENTS

### Réaménager le cœur du village

La commune souhaiterait progressivement requalifier certains espaces publics en centre bourg de façon notamment à apporter plus de lisibilités aux différents lieux de vie et de rencontre, mais également de circulation.

En novembre 2009 un audit d'aménagement a été lancé par la communauté de communes des Loges sur le territoire de DARVOY entre autres, afin de diagnostiquer d'un point de vue urbain, architectural et paysager les axes d'amélioration pour une meilleure lisibilité et accessibilité du centre bourg. Rappelons que ce dernier est fortement impacté par la dissociation entre le bourg ancien (église, cimetière) et le bourg neuf (RD 951). Cette accessibilité pourra être repensée par exemple au travers d'une réflexion sur la mise en valeur paysagère, sur la signalisation, sur la mise en perspective des façades, ... Le cœur du bourg neuf pourrait ainsi être revalorisé et surtout mieux identifié étant donné sa lecture difficile aujourd'hui du fait de l'étalement urbain le long de la RD 951 entre Sandillon et Jargeau.

Il s'agit également d'améliorer la desserte des écoles et des équipements liés (plateau sportif, gymnase, centre de loisirs) en réorganisant notamment le parcours des cheminements doux à proximité.

### Développer l'offre en équipements publics

Afin de répondre à la demande actuelle et d'accompagner l'accueil de nouveaux arrivants sur DARVOY, l'offre en équipements publics sera développée sur le territoire. La commune souhaite conforter ses installations à vocation d'équipements collectifs de loisirs, de sports et scolaires : pour ce faire, elle décide de réserver environ 1 ha de terrains supplémentaires, dans le prolongement des installations actuelles, à proximité du nouveau gymnase et des écoles. Ces terrains sont actuellement en partie cultivés ou à vocation de fonds de jardin. Leur positionnement est intéressant pour le développement de l'offre en équipements publics en centre bourg, à proximité des services et commerces et des zones d'habitat. L'aménagement de ces terrains pourra également être l'occasion de « repenser » le fonctionnement de ce secteur, en particulier concernant le maillage en liaisons douces.

A proximité également, sur le site de Réculles, des logements aidés et/ou une résidence sénior pourraient être implantés : la localisation à côté des équipements peut être intéressante.

### Développement des communications numériques

Concernant le développement des communications numériques, DARVOY est incluse au schéma d'aménagement numérique du Loiret.

### Déviation de la RD921 entre Jargeau et Saint-Denis de l'Hôtel

La réalisation d'une déviation de la RD 921 entre Jargeau et Saint-Denis de l'Hôtel, est programmée à moyen terme, le tracé est déterminé et trouve sa traduction réglementaire dans l'emplacement réservé n°7 sur le plan de zonage. Cette déviation est considérée comme un « aménagement majeur tant pour la sécurisation des traversées des agglomérations concernées, que pour améliorer les possibilités de franchissement de la Loire ».

## AXE 4 : PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

### Préserver les espaces agricoles

L'activité agricole doit être pérennisée ; la protection des espaces consacrés à l'agriculture doit permettre la transmission des terres agricoles.

Environ 730 ha de zones agricoles sont recensés sur DARVOY (70% du territoire). Cette activité doit être maintenue et préservée au maximum grâce à un zonage adapté : plusieurs ensembles homogènes peuvent ainsi être créés.

La concentration des espaces urbains et la limitation des effets de mitage favorisent la pérennité de la vocation agricole. Les zones qui présentent une activité agricole identifiée et durable doivent être préservées.

De plus, les zones urbaines ou à urbaniser devront être le moins préjudiciable possible aux activités agricoles existantes à proximité :

- Préserver l'accès aux champs
- Contenir le développement des espaces urbains
- Pour les zones d'extension, tracer des limites droites pour faciliter l'entretien des terrains cultivés.
- Conserver des chemins de pourtour

### Préserver les espaces naturels identifiés

Même si le territoire de DARVOY (hors urbanisation) est composé principalement de zones cultivées, quelques milieux naturels ont été identifiés et devront être préservés. Seule une très faible partie du territoire est boisée, et les milieux humides sont quasi absents. Par contre, la présence de la Loire et de sa levée au Nord du territoire de DARVOY entraîne incontestablement des mesures de protection particulières.

Ainsi, au niveau réglementaire, les inventaires et protections suivantes sont mise en place :

- Zones Naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique : représentées par 2 zones proches de la Loire et qui côtoient le territoire communal au Nord au droit de la levée de Loire : ZNIEFF de type 2 « La Loire Orléanaise » et ZNIEFF de type 1 « Levée de Darvoy ».
- NATURA 2000 : les mêmes zones sont répertoriées au niveau européen en Zone Spéciale de Conservation (ZSC au titre de la directive Habitat) « Vallée de la Loire de Tavers à Belleville sur Loire », et en Zone de Protection Spéciale (ZPS au titre de la directive Oiseaux) « Vallée de la Loire du Loiret ».

Le territoire à dominante agricole n'offre pas de fortes possibilités d'accueil de la faune. La mare du Clos Yré est par contre le principal enjeu faunistique pour la commune et est recensé à ce titre.

Il n'a pas été identifié de corridor biologique sur le territoire hormis la levée de la Loire en marge Nord. Etant situé à une grande distance des zones urbanisée ou à urbaniser de la commune, ce corridor n'est pas impacté par le scénario de développement urbain projeté à DARVOY.

Seul un boisement a été identifié comme présentant un intérêt paysager compte tenu de sa perception depuis l'environnement agricole extérieur. Il anime le paysage, sur la limite communale avec Jargeau, le long du chemin des Acacias. Il a donc été classé en élément de paysage à conserver pour cette raison.

### **Intégrer la dimension environnementale et paysagère dans les zones 1AU**

L'impact visuel et paysager de l'urbanisation de nouvelles zones d'habitat sur la vision depuis l'environnement immédiat est fortement réduit du fait du positionnement de ces zones à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg. Peut de nouvelles franges seront ainsi créées.

Dans ces nouvelles zones d'extension du bourg, le recueil des eaux pluviales des espaces publics se fera sur place dès que possible par la mise en place du système le mieux adapté au sol et aux réseaux existants (noues paysagées par exemple). Les eaux pluviales des parcelles privées seront dans la mesure du possible infiltrées in situ. Les arbres existants seront préservés autant que possible. Un verdissement de ces zones 1AU est souhaitable pour l'amélioration du cadre de vie d'une part, et la favorisation de l'infiltration des eaux de pluie d'autre part. L'imperméabilisation et le ruissellement conséquent des eaux de pluie sont à éviter autant que possible, ce d'autant plus qu'on se trouve sur le territoire de DARVOY en zone d'expansion des crues sur la majeure partie du territoire.

### **Eviter le mitage des espaces naturels et maîtriser l'étalement urbain**

Le territoire de DARVOY est caractérisé par une surface importante de zones agricoles, et par la présence de quelques points isolés bâtis, « les écarts ».

Ces écarts peuvent être à vocation de résidences principales ou secondaires, d'exploitations agricoles ou d'anciennes exploitations reconverties. Après avoir été identifiés et localisés, ils seront classés de façon à préserver du mitage les espaces naturels dans lesquels ils s'inscrivent, tout en reconnaissant le droit à ces constructions existantes de s'agrandir de façon limitée. Les nouvelles constructions y seront interdites.

De plus, par la délimitation des zones A Urbaniser dans les poches vides identifiées au cœur du bourg, la commune lutte également contre l'étalement urbain et l'urbanisation le long des axes de communication. Les espaces naturels et agricoles qui façonnent le territoire sont ainsi préservés.

### **Mettre en valeur les atouts paysagers et patrimoniaux du territoire**

La mise en valeur du patrimoine communal constitue un enjeu important pour la préservation du cadre de vie et l'attractivité de la commune.

Les objectifs auxquels s'efforcera de répondre la commune au travers du PLU sont :

- ➡ La préservation des coupures vertes identifiées : une coupure de l'urbanisation existante est à maintenir dans le bourg, sur la RD 951 et identifiée sur le schéma de développement. Cette coupure est unique le long de la RD 951 entre Sandillon et Jargeau sur le territoire de DARVOY, et elle favorise à cet endroit un point de vue remarquable sur la plaine alluviale de la Loire et sur le clocher de l'église de DARVOY. Une autre coupure est à préserver, il s'agit de la césure existante avec Sandillon et qui permet de marquer l'entrée du village malgré son étirement le long de la RD 951.
- ➡ L'identification des points de vue remarquables sur l'ensemble du territoire, et notamment sur la Loire. A noter la perspective du clocher de l'Eglise depuis le secteur à urbaniser sur Chaudy, à côté du gymnase et des écoles. Dans le cadre de l'aménagement ultérieur de cette zone, elle pourra utilement être mise en valeur par la structuration urbaine choisie.
- ➡ La préservation des caractéristiques architecturales du patrimoine : que ce soit pour le bâti traditionnel du centre bourg, ou pour les anciennes fermes présentant un intérêt patrimonial notable. Une liste des éléments de paysage à conserver à ce titre est intégrée au PLU.

- ➡ Il s'agit également de veiller à la protection des éléments inscrits à l'inventaire général du patrimoine culturel de DARVOY, listés dans le rapport de présentation.
- ➡ Enfin, des éléments de paysage remarquables, qu'ils soient bâtis ou végétaux (corps de ferme, élément architectural précis, chêne remarquable, alignement d'arbres, haie bocagère, croix...), sont identifiés sur l'ensemble du territoire et listés dans une pièce annexe du PLU, après avoir été répertoriés dans un diagnostic exhaustif.
- ➡ La protection et la valorisation de la Valeur Universelle Exceptionnelle de la Loire au titre de son classement dans le périmètre UNESCO : une attention particulière doit être apportée à l'urbanisation et aux occupations du sol en général dans les zones délimitées par l'UNESCO.

### Préserver et remettre en bon état les trames vertes et bleues sur la commune

#### Extraits de l'évaluation environnementale élaborée par IEA

La Vallée de la Loire, qui est localisée au Nord à proximité du territoire communal, est un corridor biologique important à l'échelle du Loiret mais également à l'échelle interrégionale pour les échanges entre les régions de l'Ouest de la France et les régions continentales.

**Sur le territoire même de la commune de Darvoy, seule la levée de la Loire constitue un corridor biologique. Elle est localisée en limite Nord-Ouest de la commune.**

Ce secteur est en grande partie compris dans la ZNIEFF de type I "Levée de Darvoy (n°240011606), la ZNIEFF de type 2 "La Loire orléanaise" (n° 240030651) et dans la ZSC "Vallée de la Loire de Tavers à Belleville-sur-Loire" (FR2400528).

La levée de la Loire permet la dispersion des habitats et espèces de "prairies" mésophiles à mésoxérophiles, dont des espèces peu fréquentes à rares dans la région, telles que :

- Laîche de la Loire (*Carex ligerica*) - AR, DZ, PR ;
- Laîche précoce (*Carex praecox*) - R, DZ ;
- Potentille dressée (*Potentilla recta*) - AR, DZ.

Ces espèces sont localisées dans les **Pelouses subatlantiques xériques acidoclines sur sables alluviaux** (code Corine Biotopes : 34.342, code Cahiers d'habitats : 6210-38).

Les végétations et espèces des mouillères peuvent également se propager au pied de la levée. 11 espèces végétales déterminantes de ZNIEFF dont 3 protégées, telle que l'Étoile d'eau (*Damasonium alisma*) ont ainsi été recensées sur le site. Concernant la faune déterminante de ZNIEFF, la fiche inventaire de la ZNIEFF relève 2 espèces de Crustacés (*Lepidurus apus* et *Chirocephalus diaphanus*), 2 espèces d'Amphibiens (*Pelodytes punctatus* et *Triturus vulgaris*) et 2 espèces de Coléoptères (*Aromia moschata* et *Dytiscus circumflexus*) ont également été observées.

Sur le reste du territoire communal, les boisements sont trop dispersés et le réseau hydrographique pas assez développé pour permettre des échanges permanents de faune ou de flore et constituer des corridors biologiques supplémentaires.

## AXE 5 : OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

### Réduire la consommation effective d'espace pour répondre aux besoins d'urbanisation

L'objectif du PLU est de réduire cette consommation en utilisant plusieurs leviers :

1° le PADD détermine environ 2.7 ha de terrains qui seront à urbanisation future à vocation principale d'habitat, auquel il faut ajouter les terrains disponibles encore en zone urbaine ; le tout pour l'accueil d'environ 60 logements sur 10 ans.

2° cette baisse de consommation induit naturellement une densité plus élevée mais relative des nouvelles constructions : la surface moyenne des terrains constructibles se rapprochera de 600 m<sup>2</sup>. On parlera ainsi plutôt de compacité.

3° ce chiffre moyen pourra être obtenu notamment par une offre diversifiée en matière de logements, en donnant la possibilité aussi bien à l'aménagement de lots libres pour maisons individuelles, que de maisons groupées ou superposées permettant ainsi d'atteindre une certaine densité globale.

4° il faut noter que sur les 2.7 ha qui sont définis pour le développement de nouveaux quartiers d'habitat dans le bourg à court terme, seulement 0.7 ha situés au Grand Averdoy, complémentaires aux zones NA ou NAa déjà définies, n'étaient pas constructibles au POS. La politique d'urbanisation engagée dans ce PADD se base donc principalement sur les poches vides non urbanisées depuis la mise en place du POS.

Pour les autres zones de développement, à vocation d'activités ou d'équipements, la consommation reste tout à fait raisonnable au regard des besoins diagnostiqués. Ainsi :

- 0.9 ha supplémentaire est consommé pour l'extension de la zone d'équipement collectif à proximité du nouveau gymnase et des autres équipements existants.
- les zones dédiées à l'activité économique sont quant à elles réduites : sur le site des 3 Cornettes, 0.4 ha de terrains sont redonnés à la zone agricole et sur le secteur du Clos Beaudoin, 0.8 ha sont également reclassés en zone agricole.

Enfin, la commune a souhaité délimiter deux secteurs d'urbanisation à plus long terme, qui garderont en attendant leur vocation agricole le cas échéant, et qui ont été établis en centre bourg, sur une superficie totale de 2.7 ha. Ces terrains ont été choisis pour leur localisation, en connexion directe avec le centre bourg, et enserrés par les quartiers d'habitat environnants. Sur les 2.7 ha classés en 2AU, 1 ha était initialement classé en zone agricole au POS. Les autres secteurs étaient en zone NA ou NAa.

D'autre part, la révision du PPRi a entraîné une modification à la marge des limites de la zone urbaine par rapport au POS, dans les deux sens : c'est-à-dire à la fois en réduction de la zone urbaine et parallèlement en augmentation de celle-ci. Ainsi :

- Environ 3.4 ha sont ainsi classés en zone urbaine, anciennement NC au POS. Il s'agit d'environ 2.4 ha de fonds de jardin et constructions existantes, et d'1 ha de terrains disponibles pour d'éventuelles nouvelles constructions, et qui sont comptabilisés dans les 20 à 25 constructions en dents creuses pour le développement du bourg.

- Environ 1.3 ha sont par contre déclassés de la zone urbaine vers la zone agricole puisque désormais non constructibles après révision du PPRi et des limites de la zone d'expansion des crues.

### **Imposer un principe de compacité pour la définition des nouvelles zones de développement**

Le développement urbain de DARVOY ces 40 dernières années s'est caractérisé par une organisation spatiale linéaire, peu adaptée à la lutte contre l'étalement urbain, et qui s'est mise en place progressivement d'abord dans les hameaux et l'ancien bourg (Prouteaux, Baffaits et rue de l'Eglise), et parallèlement le long de la RD 951 et de ses rues adjacentes de manière à rejoindre peu à peu les hameaux excentrés de ce bourg neuf.

Il n'est plus question aujourd'hui de favoriser ce principe d'urbanisation et la commune a donc choisi de stopper le développement linéaire pour s'orienter plutôt vers la compacité : chacune des zones de développement définies répond à ce choix, par sa forme et par son positionnement, par la possibilité de relier chacun de ces secteurs avec les quartiers environnants, par la proximité des équipements, services, commerces...

Ainsi, toutes les poches vides recensées au sein de l'enveloppe urbaine du bourg (neuf et ancien) sont délimitées en tant que secteurs d'urbanisation à vocation d'habitat.

Cette forme de développement sera moins consommatrice d'espaces que celle observée pendant les dernières décennies à DARVOY.