

COMMUNE DE DHUIZON

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION DE POS EN PLU

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Approbation du POS le 7-12-1987
Révision n°1 du POS le 3-10-1994

**Approbation du Plan Local
d'Urbanisme**

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
communautaire du

Le Président

Guillaume PELTIER

Commune de
DHUIZON
Place Saint Pierre
41220 DHUIZON

Bureaux d'études

T GUILLET - urbaniste
30 rue Edmond Proust - bât. 5 étage 2 - 79000 Niort

THEMA Environnement
1, mail de la Papoterie - 37170 Chambray-les-Tours

SOMMAIRE

- ➔ **PREAMBULE : LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

- ➔ **1 CONFORTER UN POLE DE VIE DU MILIEU RURAL**

- ➔ **2 PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE CARACTERISTIQUES DE LA SOLOGNE DES ETANGS**

- ➔ **3 INTEGRER LE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LA POLITIQUE D'URBANISME**

- ➔ **4 CONFORTER L'ACTIVITE ECONOMIQUE**

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

■ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est la pièce majeure du PLU

L'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme précise que 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. (...) Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Il constitue le cadre de référence du PLU. Le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, qui sont opposables aux autorisations d'urbanisme, sont fixés en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

■ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) met en œuvre les principes du développement durable

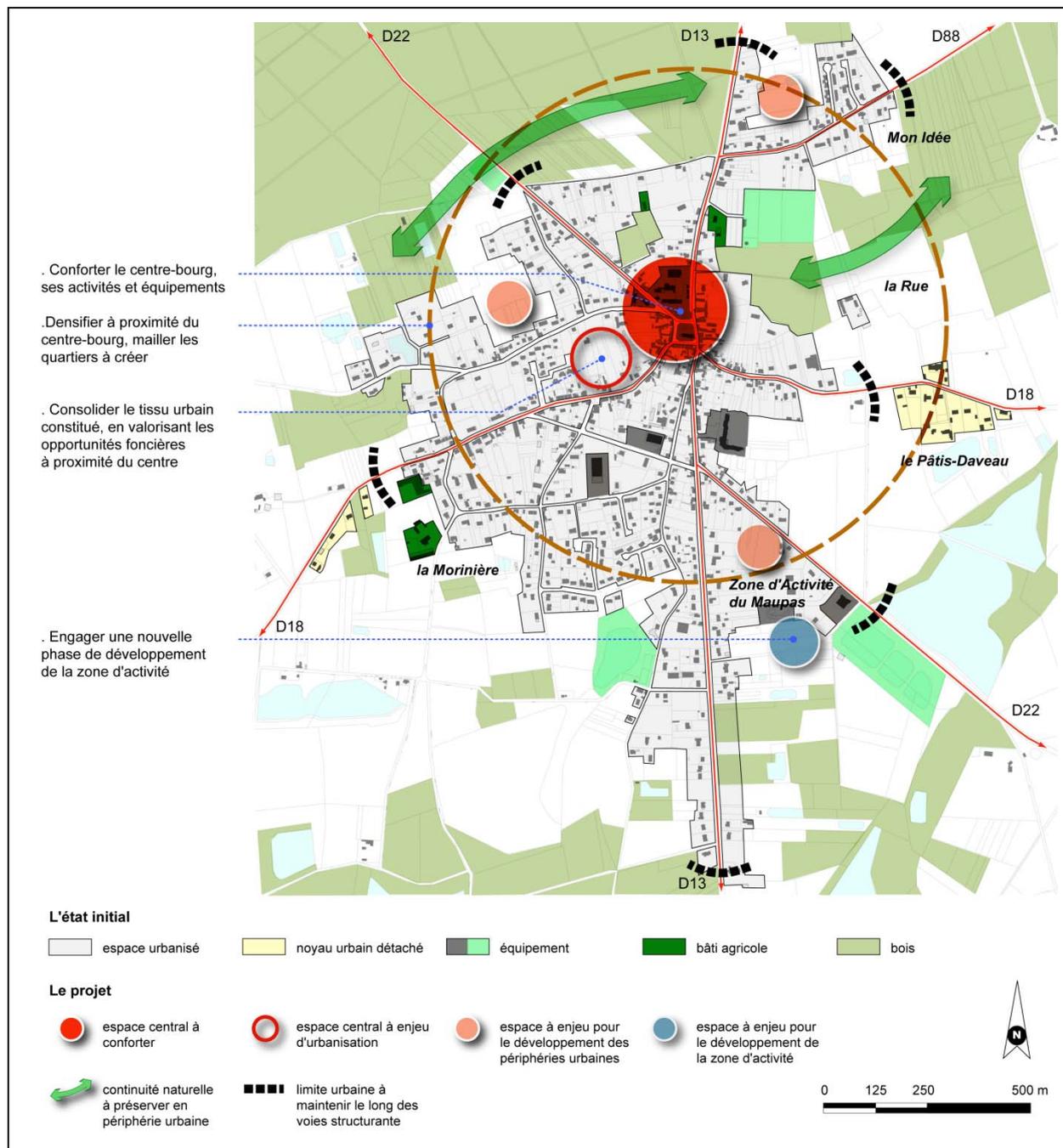
Le développement durable vise à satisfaire les besoins des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Le PADD doit mettre en œuvre les trois thèmes qu'il recouvre : protection de l'environnement, équité sociale, efficacité économique.

En matière d'urbanisme, il vise à la maîtrise de l'espace, en contenant les espaces urbanisés et les déplacements, et au respect de l'environnement. Il vise également à faire cohabiter harmonieusement les populations conformément à des principes de solidarité et de mixité, et les fonctions urbaines conformément à des principes de diversité.

■ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un projet politique

Il présente le projet de politique d'urbanisme, sur la base des enjeux identifiés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement.

→ CONFORTER UN POLE DE VIE DU MILIEU RURAL



L'objectif est de conserver une commune vivante, d'accueil de population, et qui offre des services de proximité. Le PLU poursuit la phase de développement engagée ces dernières années par la réalisation d'opérations d'aménagement dans le bourg :

- .conforter le pôle urbain ;*
- .consolider le tissu urbain constitué ;*
- .préparer le renouvellement de la population.*

CONFORTER LE POLE URBAIN

■ La commune poursuit sa politique d'accueil de population. L'objectif démographique est fixé à 1 400 habitants à l'horizon 2023, ce qui permettra d'entretenir la vitalité communale. Il implique la création d'environ 10 logements en moyenne annuelle entre 2013 et 2023.

■ Les densités seront élevées en opération d'aménagement pour modérer la consommation de l'espace. Un objectif de 12 logements par hectare est retenu, en moyenne, à élever à 15 logements par hectare pour les opérations proches du bourg.

■ Les fonctions commerciales et de services sont à conforter et développer pour un bourg vivant, offrant les services nécessaires au quotidien des habitants.

■ La commune favorisera les initiatives des collectivités et des opérateurs en matière de développement numérique. Les travaux de construction et d'aménagement urbain devront prendre en compte les besoins de câblage futur.

PREPARER LE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION

■ L'offre de logements locatifs est à conforter pour répondre à la diversité des besoins, permettre un parcours résidentiel complet sur la commune et contribuer à la mixité sociale. Les opérations de plus de 10 logements auront un objectif attribué en réalisation de logements sociaux, de façon à conserver la proportion de ces logements dans le parc total.

■ Le niveau des équipements doit être adapté aux développements de la population. L'objectif est de favoriser le lien social, d'éviter le phénomène de commune dortoir où l'on accueille des habitants sans intégration à la vie communale. Le projet de restructuration et extension du groupe scolaire en cours contribue à cet objectif. D'autres projets seront à traduire au PLU, notamment en matière de sports et de loisirs.

CONSOLIDER LE TISSU URBAIN CONSTITUE

■ La commune affirme la nécessité de reconquérir les espaces libres et enclavés du centre bourg, dans la logique de valorisation de ses commerces et de ses services, ainsi que dans la logique de préservation de l'espace agricole. Elle engage à ce titre un lotissement communal sur un site en dent creuse dans le bourg.

■ Les sites de développement urbain en périphérie du bourg, seront retenus dans la recherche de proximité avec le pôle central. L'organisation urbaine favorisera en complément les liaisons entre les périphéries et le centre ainsi que la diversification des modes de déplacement (routier, piétonnier, cycliste).

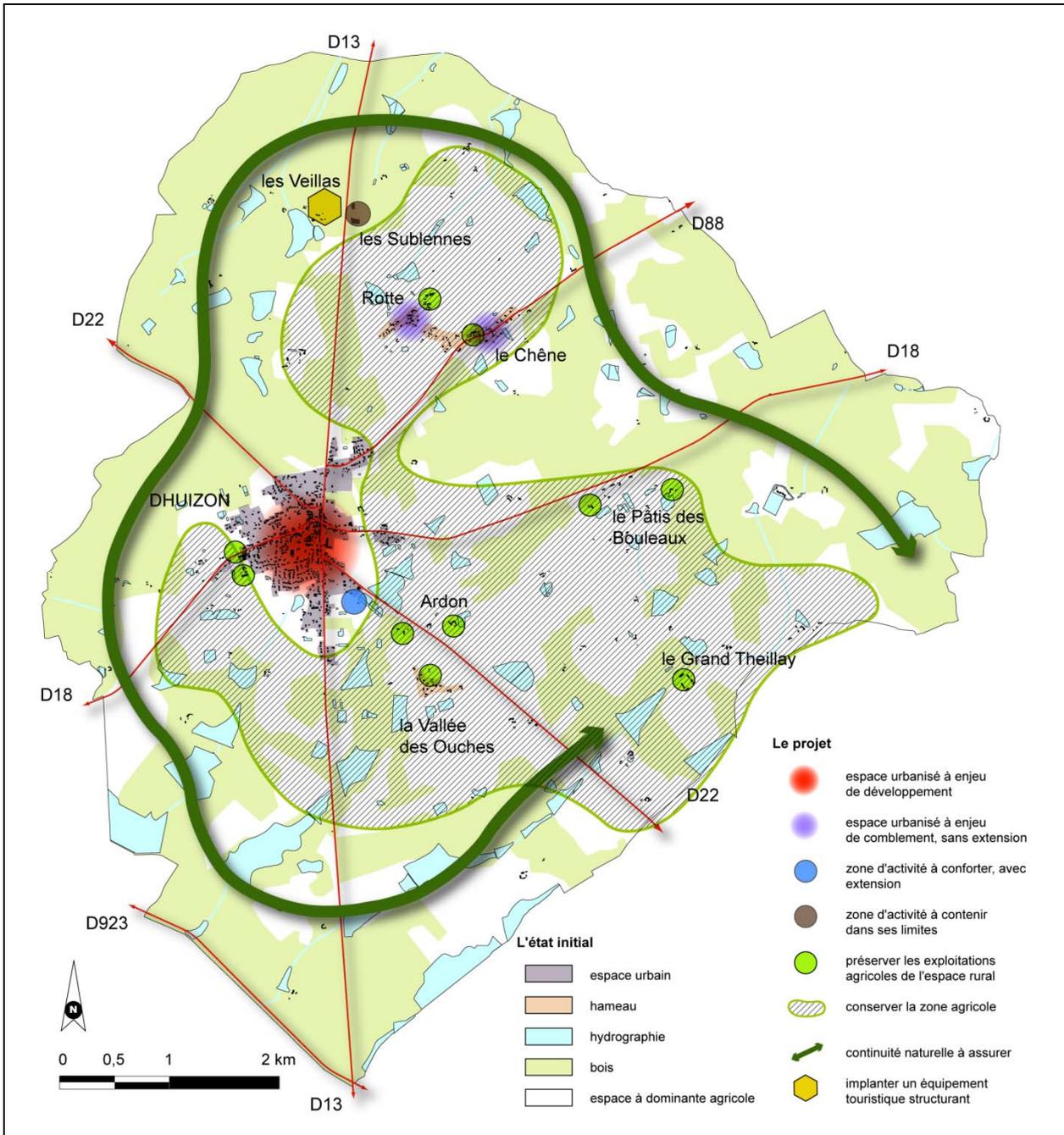


■ La qualité du cadre de vie est à promouvoir en préservant le caractère rural des futures opérations urbaines, la convivialité des espaces publics et la végétation sur les marges urbaines. Le projet urbain contribuera ainsi au bien-être de la population et il favorisera son ancrage dans le territoire.

■ En dehors du bourg, le hameau de Rotte - le Chêne est un ensemble urbain à contenir dans ses limites actuelles. Il est proche du projet de site touristique des Veillas. Des comblements pourront être envisagés dans les dents creuses du tissu constitué, sans remettre en cause le caractère rural des lieux.

2

→ PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE CARACTERISTIQUES DE LA SOLOGNE DES ETANGS



L'objectif est de préserver la qualité du paysage et la qualité de l'environnement du territoire. Elles fondent l'identité solognote et elles participent pleinement au bien-être de la population :

- .maintenir les grands équilibres naturels et paysagers ;*
- .préserver les richesses patrimoniales du territoire.*

MAINTENIR LES GRANDS EQUILIBRES NATURELS ET PAYSAGERS

■ A travers la définition des zones naturelles, la collectivité assurera les continuités paysagères et écologiques permettant de contribuer à la mise en place des trames bleues-vertes du Grenelle de l'environnement. Les boisements, leurs lisières et les continuités bleues-vertes constituées par les étangs et ruisseaux, seront préservés. Ils sont à la base de la richesse de la biodiversité locale. Ils fondent également l'identité de la Sologne des étangs.



La préservation permettra d'assurer le maintien d'activités liées à la forêt, caractéristiques du territoire local, notamment le tourisme, la sylviculture et la chasse.

■ Le réseau des mares et des plans d'eau est caractéristique des milieux humides de la Sologne. Il est à protéger conformément aux objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne en matière de qualité de la ressource en eau et de préservation des milieux humides, et conformément aux objectifs Natura 2000 en matière de préservation des habitats et des espèces.

■ Il faudra prendre en compte les secteurs où des risques ou aléas naturels peuvent poser des difficultés pour de nouvelles implantations et pour les personnes : zones sensibles au retrait-gonflement des argiles, incendie de forêt en éloignant l'habitat des lisières boisées et remontées de nappes en limitant les aménagements dans les secteurs sensibles.

PRESERVER LES RICHESSES PATRIMONIALES DU TERRITOIRE

■ La topographie et le couvert végétal sont à utiliser pour intégrer les marges bâties des futures zones urbaines. Des transitions vertes seront à reconstituer au contact avec l'espace rural, en s'appuyant sur le traitement des jardins, des haies, des routes et des cheminements.

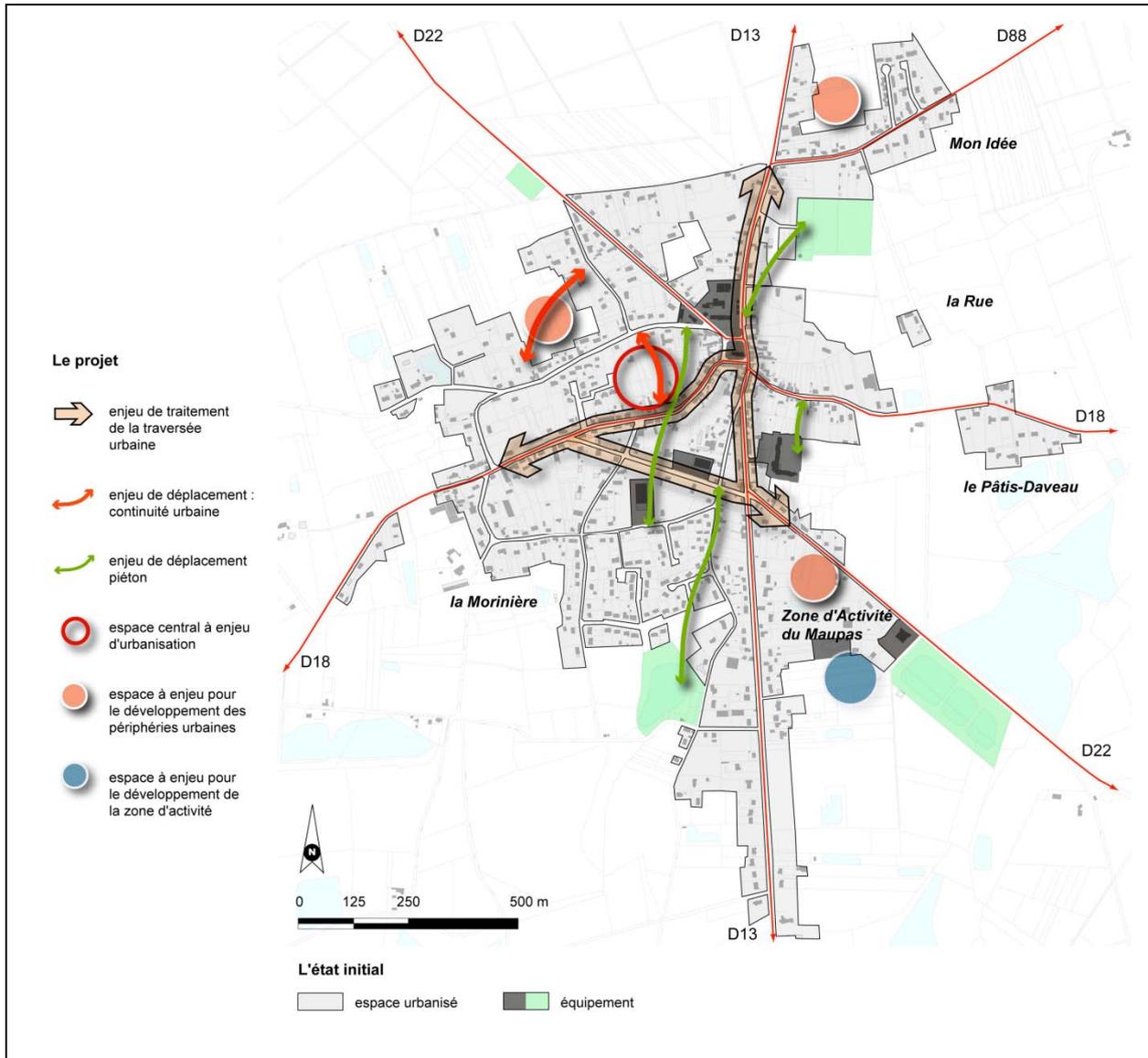
L'intégration des bâtiments agricoles dans le paysage est un enjeu. La réglementation de l'aspect extérieur des constructions est à adapter pour optimiser leur insertion. La limitation de la dispersion des volumes est à privilégier, en utilisant le modèle du corps de ferme.

■ Le patrimoine bâti traditionnel est riche et à protéger. Il contribue à l'identité du territoire. Des éléments caractéristiques seront protégés par le règlement d'urbanisme.



■ L'insertion du bâti récent en tissu ancien devra se faire par l'harmonisation des formes urbaines et des implantations. Les opérations d'aménagement devront s'inspirer des références de l'urbanisme traditionnel dans la conception des espaces publics, l'intégration des constructions, le maillage des voies, ... L'urbanisme devra concourir à créer des lieux de vie permettant des échanges et du lien social.

→ INTEGRER LE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LA POLITIQUE D'URBANISME



L'objectif est de préserver l'échelle rurale du bourg et des hameaux, d'inscrire les projets dans le respect de ce cadre, en intégrant de nouvelles préoccupations environnementales :

- .adapter le bâti à l'objectif de maîtrise des consommations énergétiques du Grenelle de l'environnement ;*
- .développer et mailler le réseau des circulations douces, favoriser l'accessibilité ;*
- .compléter la trame viaire ;*
- .gérer les eaux de pluie.*

ADAPTER LE BÂTI A L'OBJECTIF DE MAITRISE DES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES DU GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT

■ Des zones urbaines recentrées et compactes seront définies. Les densités seront élevées pour modérer la consommation de l'espace. L'offre de logements pourra s'y diversifier (typologies de la maison de bourg et du bâti rural plus denses, du pavillon), permettant de lutter contre l'étalement urbain et de limiter les déplacements.

■ L'éco-construction est à développer, avec un règlement d'urbanisme qui permette la mise en place des dispositifs d'énergie renouvelable et des expositions de bâtiments adaptées.

Les formes urbaines limitant les déperditions énergétiques seront à favoriser. Elles s'appuieront sur les caractéristiques bâties traditionnelles (mitoyenneté, bâti à étage), qui sont adaptées aux enjeux énergétiques.

■ La préservation des principaux boisements créera une situation favorable au développement de la filière bois - énergie dans la construction. La commune soutiendra les actions menées par le Pays de Grande Sologne et la Communauté de communes pour le développement de la filière. Elle favorisera les initiatives des opérateurs pour intégrer des solutions collectives de chaufferie bois dans les projets urbains.

DEVELOPPER ET MAILLER LE RESEAU DES CIRCULATIONS DOUCES, FAVORISER L'ACCESSIBILITE

■ La diversification des modes de déplacement est à engager par la création ou prolongation de voies douces de courte distance, pour les piétons et les cyclistes, dans des caractéristiques respectant l'identité locale (venelles, chemins ruraux, axes verts,...). Ces voies seront à prévoir dans toutes les opérations d'aménagement.

■ Les sections à créer devront assurer les continuités du réseau. L'objectif est de faciliter l'accès aux lieux de vie, en reliant les voies douces au centre du bourg et aux pôles d'activité et d'équipement. La réalisation de stationnements pour les cycles sera à favoriser.

■ Les aménagements urbains futurs prendront en compte l'accessibilité aux lieux de vie pour les personnes à mobilité réduite, afin d'accroître leur autonomie et permettre leur participation à la vie communale.



COMPLETER LA TRAME VIAIRE

■ Une cohérence des déplacements est à dégager à l'échelle du bourg. Les créations de voies devront faciliter les liaisons inter-quartiers et favoriser l'intégration des nouveaux quartiers au tissu urbain existant. Les continuités de déplacement devront être assurées et anticipées dans la perspective de développements à plus long terme.

■ Les déplacements seront hiérarchisés, avec des profils de voies adaptés aux usages (transit, desserte locale), visant à éliminer les surconsommations d'espace.

GERER LES EAUX DE PLUIE

■ Les eaux pluviales doivent être gérées à la source pour limiter les risques de ruissellement et d'inondation. L'imperméabilisation des sols sera à limiter en opération d'aménagement, par la conservation de surfaces en pleine terre, le cas échéant par le recours à des systèmes de gestion à l'air libre (noues plantées, ...).

4

→ CONFORTER L'ACTIVITE ECONOMIQUE



L'objectif est de conforter et développer le tissu économique local, les commerces de proximité pour répondre aux besoins de la population, les entreprises pour maintenir un équilibre entre population et emploi, ainsi que l'agriculture qui marque toujours le territoire rural :

- .faire vivre le tissu commercial ;*
- .préserver les activités agricoles ;*
- .affirmer le potentiel touristique ;*
- .valoriser les zones artisanales.*

FAIRE VIVRE LE TISSU COMMERCIAL

- La diversité des activités de proximité est à promouvoir, en accompagnement de l'essor de la population. Le tissu de commerces et de services doit être au minimum maintenu. Il faut offrir dans le bourg les services nécessaires au quotidien des habitants, permettant d'ancrer la population dans le territoire.
- Les aménagements urbains réalisés ces dernières années accompagnent cet objectif. De futures mises en valeur de l'espace public pourront être envisagées. Dans ce cas, il sera associé aux projets la réalisation de stationnements, en particulier la réalisation de parcs à vélo. Ils inciteront à la pratique cycliste, diversifiant ainsi les modes d'accès au bourg.

AFFIRMER LE POTENTIEL TOURISTIQUE

- Le tourisme local repose sur la découverte de la Sologne, la ruralité et les activités liées telles que la chasse, la pêche, ... Il faut conforter ce tourisme qui met en valeur le territoire. Le PLU définira dans ce but des zones naturelles vastes, préservant la qualité du paysage et de l'environnement. Les sentiers permettant d'accéder à la forêt et le patrimoine bâti rural sont à préserver dans ce cadre.
- La diversité de l'hébergement touristique est à promouvoir. Il faut favoriser la réhabilitation du bâti ancien pour de l'hébergement de type gîte rural, adapté à un tourisme vert et durable.

Le PLU permettra la réalisation d'un projet touristique structurant d'hébergement en forêt, lieu-dit les Veillas, offrant des retombées positives pour la vie locale. Il devra s'implanter dans le respect de la quiétude des lieux, des sites et de l'identité de la Sologne des étangs.

PRÉSERVER LES ACTIVITÉS AGRICOLES

- Une déprise agricole est observée, néanmoins les terres agricoles doivent être préservées pour le maintien des exploitations locales en place. La commune se donne pour objectifs de limiter la consommation des terres et les étirements urbains. Les objectifs relatifs à la compacité de la tâche urbaine et à la densification, précédemment développés pour les secteurs urbains, participent à ce volet du projet.
- Pour assurer la continuité de l'activité, une zone agricole vaste et cohérente par rapport à la présence des sièges agricoles, sera définie. Il faut également conserver l'éloignement de l'habitat par rapport aux bâtiments d'exploitation, dans le cas de l'habitat non lié à l'activité, pour ne pas contraindre leurs possibilités de développement.
- La création d'hébergements touristiques est à favoriser pour accompagner économiquement l'activité agricole, de façon accessoire, et favoriser un tourisme vert et de découverte.

VALORISER LES ZONES ARTISANALES

- Le développement de la zone artisanale des Maupas est à prévoir. Cette zone est importante pour la vitalité économique communale. Elle contribue à l'équilibre des emplois dans le territoire de la Communauté de Communes, avec une vocation orientée sur des activités artisanales de proximité.
- Cette nouvelle phase de développement permettra d'accueillir de nouvelles entreprises mais aussi de relocaliser des activités situées dans le bourg et qui peuvent présenter des nuisances pour les résidents (bruit notamment).
- La zone d'activité des Sublennes n'est pas à enjeu de développement. Elle est à conserver au PLU pour le maintien de sa vocation spécifique (parc d'activité) et des équipements en place. Elle doit être contenue dans ses limites actuelles.