

# Commune de LES BORDES

## Plan Local d'Urbanisme

### 2 - P.A.D.D.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

12 décembre 2016





## Rappels règlementaires

### Le PADD, un cadre de cohérence et de référence du PLU

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) constitue une pièce obligatoire du dossier du plan local d'urbanisme (PLU). Selon les dispositions de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le PADD :

- ❖ *« définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*
- ❖ *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.*
- ❖ *fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*
- ❖ *peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.»*

Expression du projet global de la commune des BORDES pour l'aménagement de son territoire, le PADD est aussi un cadre de cohérence interne au PLU. A ce titre, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique (plans de zonage du PLU)

Le PADD constitue également un cadre de référence dans le temps, dans la mesure où ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que préalablement une nouvelle réflexion soit menée, en concertation avec les habitants, pour définir de nouvelles orientations.

Ainsi, le PLU pourra faire l'objet de remaniements par le biais de procédures de modifications. Toutefois une procédure de révision devra être engagée dans le cas où ces évolutions porteraient atteinte à l'économie générale du PADD (article L.153-31 du code de l'urbanisme).

### Le PADD, l'expression d'un projet de territoire

Le PADD est l'expression du projet urbain ou d'un parti d'aménagement de la commune. Il définit la stratégie d'aménagement et de développement durable du territoire. Il est fondé sur un diagnostic territorial et la prise en compte des politiques sectorielles et/ou supracommunales.

Il constitue le support d'une réflexion politique sur l'aménagement, le renouvellement et l'organisation de l'espace communal.

La commune est libre de retenir les orientations d'urbanisme et d'aménagement qui lui apparaissent les plus appropriées pour répondre aux enjeux identifiés.

Elle doit cependant répondre aux objectifs fixés par la loi et notamment ceux visés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme :

- ❖ *L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, et la protection des espaces naturels et des paysages ;*
- ❖ *Le maintien de la diversité des fonctions urbaines et la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale dans l'habitat ;*
- ❖ *Une utilisation économe de l'espace, la maîtrise des déplacements urbains et la préservation de l'environnement.*

### Le PADD, les servitudes

Outre les orientations présentées ci-après le projet communal prend en compte les servitudes d'utilité publique, que sont notamment le PPRI, les transports d'énergie....



## 1. Orientation en matière de logement et accueil de nouveaux habitants

### 1.1. Le choix de la croissance

Deux objectifs à satisfaire :

- Accueil de nouveaux habitants
- Maintien de la population (modification des besoins en logements, décohabitations, séparations....)

Le recensement de 2013 qui fixe la population communale à 1846 (1875 avec la population comptée à part) habitants, confirme la progression démographique qui affiche ainsi un taux de croissance de 1,75% depuis 1999. Au total la commune compte 771 résidences principales.

Le taux retenu de 1,3% par an est légèrement inférieur à la tendance constatée. Dans ces conditions la population atteint 2100 habitants en 2026 soit + 254 habitants

| Taille des ménages | Evolution de la population | Logements Accueil de population | logements maintien de population | total      |
|--------------------|----------------------------|---------------------------------|----------------------------------|------------|
| 2,4                | +254                       | 106                             |                                  | <b>106</b> |
| 2,37               | +254                       | 107                             | +7                               | <b>114</b> |

La taille des ménages est à peu près constante, et il y a donc peu à prévoir pour le maintien de la population. Pourtant une faible variation n'est pas sans impact sur le nombre total de logements.

***Pour anticiper une éventuelle baisse de la taille des ménages, on situe le besoin de logements à + 114 pour la décennie à venir***

Parmi ces résidences principales toutes ne sont pas à construire, compte tenu des logements vacants et des résidences secondaires qui se transforment en résidences principales.

### 1.2. Les densités de construction

Pour renforcer l'aspect urbain du centre bourg, les densités seront plus élevées dans le cœur du bourg et aux abords immédiats.

Elles seront moins élevées vers les secteurs de périphérie et notamment sur les lisières d'espaces naturels ou agricoles.

### 1.3. Développement de la mixité des formes urbaines

L'accent sera mis sur des formes urbaines moins consommatrices d'espace, et respectueuses des densités recherchées.

L'objectif est aussi de faire cohabiter différentes formes d'habitat, logements collectifs, individuels, opérations groupées de tailles diverses.

## 2. Orientation : réduction de la consommation foncière, limitation de l'étalement urbain

Le choix des élus repose sur un objectif important : maîtriser les coûts et les impacts économiques, et environnementaux de l'urbanisation.

C'est ainsi que la commune privilégiera les secteurs desservis par les réseaux existants aptes à permettre de nouveaux logements.

La superficie moyenne des terrains construits depuis 10 ans est de 900 m<sup>2</sup> nets (hors voirie et espaces collectifs). Cela correspond à une densité moyenne de 9 logements l'ha.

**La densité minimum retenue pour apprécier la surface nécessaire au développement est de 11 à 12 logements l'ha, ce qui situe la surface entre 10,35 ha et 9,5 ha.**

En appliquant la densité de 9 logements l'ha on aurait consommé 12,7 ha.

**Dans ces conditions, la consommation foncière de la commune diminuera d'environ 20% par rapport à la période 2016-2026.**

En matière d'étalement urbain, le développement reste dans les limites imposées par les différentes contraintes spatiales déjà présentées. Ainsi la forme urbaine est compacte.

Compte tenu des ressources du tissu urbain existant, estimées à 5,8 ha, mobilisables à hauteur de 60% sur le délai de 10 ans, soit 3,5 ha.

La surface nécessaire au développement est donc comprise entre 6,85 ha et 6 ha.

Les zones à urbaniser du présent projet représentent :

4,5 ha, pour l'urbanisation immédiate

1,7 ha pour l'urbanisation différée

soit un total de 6,2 ha

ce qui est cohérent avec la prévision d'évolution démographique.

### 3. Localisation des extensions urbaines

Les extensions immédiates sont prévues :

- au lieu dit Bois des Vallées
- au lieu dit Climat des Mortiers (ci-dessous)



Un secteur d'urbanisation différée est situé au lieu dit Les Petites Brosses, sur le site de l'ancien camping



L'urbanisation est différée en raison de l'état des dessertes actuelles estimées insuffisantes pour une urbanisation immédiate

### 4. Orientation La construction dans les écarts

Les écarts bâtis sont de nature et d'étendue différentes :

Une urbanisation de hameau très linéaire sur le rebord du plateau dans un secteur qui va du Climat des Terres Vaines, à la Marchauderie. Ce hameau s'est développé autour de quelques corps de ferme

Deux hameaux assez groupés en bordure de la forêt et des terres cultivées aux lieux-dits Les Poreaux et Corboux, constitués d'une quinzaine de maisons.

Un bâti isolé ou un groupe de 3 ou 4 maisons.

#### 4.1. Limiter le développement des hameaux

Des constructions nouvelles pourront y être autorisées sous réserve d'être au cœur de secteurs déjà bâtis, et éloignées des grands axes et de la forêt.

Pour les constructions existantes, possibilité d'extension et de constructions annexes.

#### 4.2. Les écarts bâtis

Ils seront situés au milieu des zones naturelles et agricoles et soumis aux contraintes des réglementations en vigueur.

La règle est l'interdiction de construction nouvelle à usage d'habitation sauf pour l'agriculture sous certaines conditions.

Les constructions sans lien avec l'agriculture pourront évoluer mais de façon limitée lorsqu'il s'agit d'extension ou de changement de destination.

### 5. Orientation cadre de vie-équipements

Des réflexions sont en cours en vue de l'amélioration de la sécurité des déplacements en centre bourg.

Le dispositif qui sera retenu devra être complété par un aménagement structurant au carrefour des RD.

Il ne s'agira pas seulement de traitement d'espace mais aussi de redimensionnement avec création de commerces, de petits logements groupés.



Les équipements collectifs de la commune sont en nombre et capacité suffisante pour la population actuelle et doivent être complétés pour les objectifs fixés par le PLU.

- Amélioration de la piste cyclable allant au collège.
- Restructuration des équipements scolaire rue de la Poste

### 6. Orientation –paysage

#### 6.1. Mise en valeur du patrimoine bâti

Dans les paysages traditionnels ruraux, la mise en valeur du patrimoine bâti est essentielle.

Les éléments les plus significatifs seront identifiés sur le plan réglementaire

#### 6.2. Prise en compte du paysage

- Protection de la forêt
- Préservation des vues vers le val de Loire et maintien du coteau boisé
- Protection des vallons boisés en entrée de bourg (étang du Moulin)

### 7. Orientation Economie

La vocation est intercommunale.

Les activités agricoles et sylvicoles seront protégées par un classement adapté.



## 8. Orientation : préserver les espaces naturels et forestiers

Un certain nombre d'éléments et d'espaces à dominante naturelle méritent d'être préservés sur le territoire communal, pour des raisons d'intérêt écologique, auxquelles s'ajoutent souvent des raisons d'intérêt paysager et parfois un intérêt hydraulique (vallées, zones humides, bois de pente).

### 8.1. Trame Verte et Bleue communale à protéger

Les continuités écologiques, encore appelées corridors écologiques ou biocorridors, sont des zones qui assurent la liaison entre des zones naturelles riches en biodiversité. Elles permettent le déplacement de la faune et de la flore entre ces noyaux de biodiversité.

Aux BORDES les zones boisées, les plantations et les friches arbustives, les milieux ouverts, notamment autour des fermes, les friches herbacées, quelques prairies, des étangs et les cours d'eau, les fossés accompagnés de leurs corridors respectifs, constituent la trame verte et bleue communale

### 8.2. Les zones humides

Sur le territoire communal, les milieux humides sont représentés par des étangs et cours d'eau. Ces milieux sont pris en compte et protégés.

### 8.3. Les haies et alignements d'arbres

Les haies et alignements les plus intéressants du point de vue écologique et paysager sont situés dans la partie Sud du territoire, où des chênes têtards sont visibles en alignement ou de façon éparse, en bordure de route ou de chemin.

Certains de ces arbres présentent des cavités, qui sont susceptibles d'accueillir une faune diversifiée.

Le P.A.D.D. organise leur protection.

### 8.4. Les vergers et jardins

Des vergers observés sont des milieux intéressants du point de vue écologique.

Les jardins arborés et les vergers participent à la trame écologique du territoire communal.

### 8.5. Prise en compte de l'agriculture

- Identification des secteurs cultivés et des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole
- Arrêt de l'urbanisation linéaire et organisation des extensions dans l'enveloppe urbaine existante.
- Arrêt de l'urbanisation des hameaux et écarts



# PLU LES BORDES

PADD 12/12/2016  
1/10000







