

NOTRE DAME DE L'OSIER

ELABORATION DU PLU (REVISION DU POS)

Conseil municipal du 10 décembre 2019
Débat sur les orientations générales du PADD



Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

Article L151-5 du code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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 ;

2.1. LES ORIENTATIONS GENERALES

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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.

2.2. LES ORIENTATIONS THEMATIQUES

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

2.3. OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

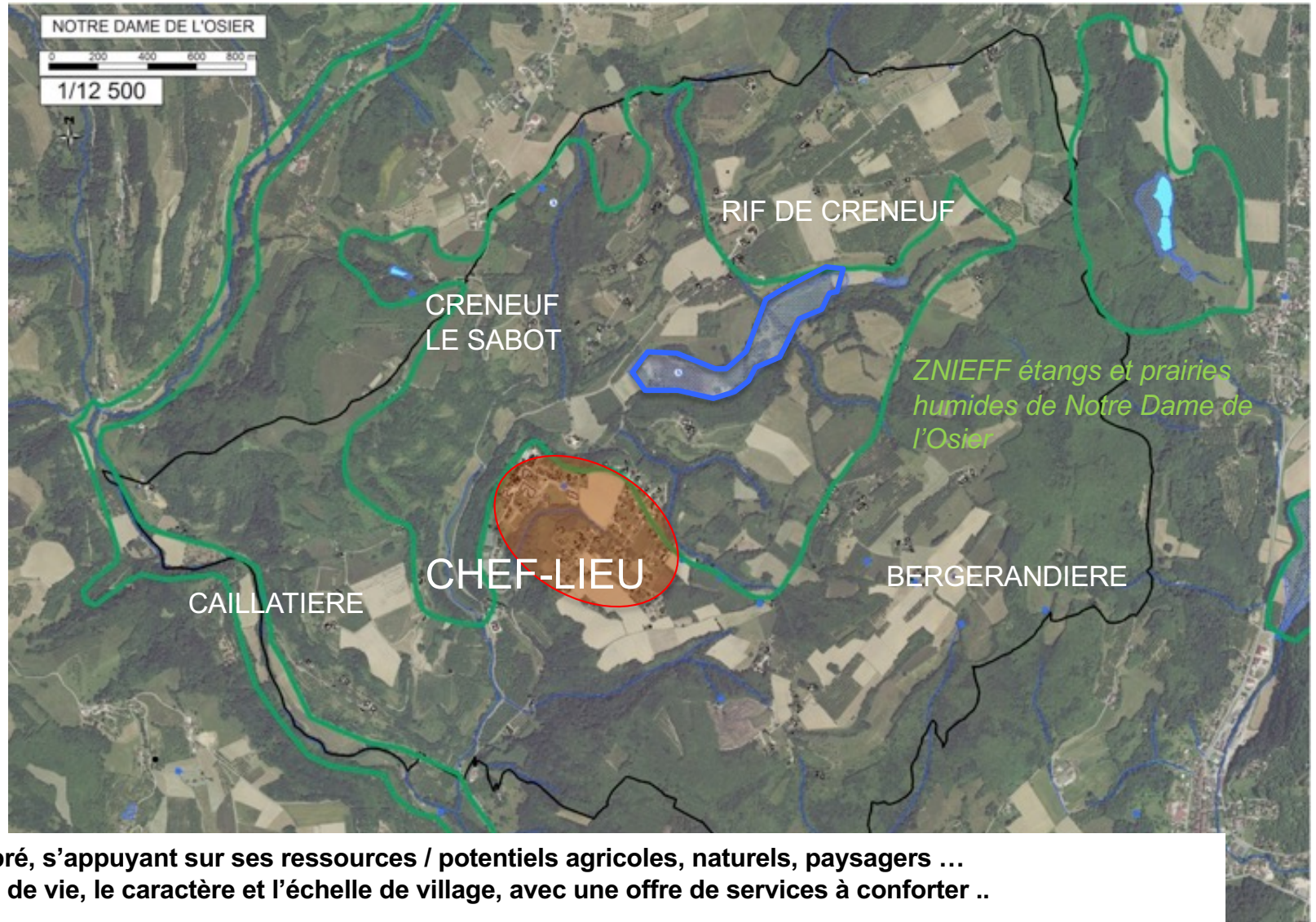
Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

2.1. LES ORIENTATIONS GENERALES sur l'ensemble du territoire

Les grandes orientations du PLU s'inscrivent dans la continuité directe de l'ensemble des réflexions et projections réalisées par la commune (schéma directeur d'évolution du village, programmation d'équipements publics, aménagement du lotissement de Bon Rencontre ..., et traduites dans le POS.

Hierarchie des choix d'urbanisme :

- Conforter le centre
- en dehors de ces secteurs, n'autoriser que l'évolution du bâti existant, en portant attention aux interventions sur le bâti patrimonial inventorié (*il n'y a pas de hameau réel en dehors du chef-lieu*)



Un projet de territoire équilibré, s'appuyant sur ses ressources / potentiels agricoles, naturels, paysagers ...
.. Axé sur la qualité du cadre de vie, le caractère et l'échelle de village, avec une offre de services à conforter ..

Il s'agit pour la commune, de maintenir un potentiel de développement pour préserver un niveau minimum de services, conforter les nouveaux équipements (amélioration du réseau numérique en attente). Contrebalancer l'évolution démographique en baisse / situation de fragilité qui se traduit dans l'évolution des effectifs scolaires.

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

2.1. LES ORIENTATIONS GENERALES sur le chef-lieu (le centre)

> La qualité et la cohérence globale du projet.

Il s'agit de renforcer le bourg-centre, poursuivre la politique d'aménagements d'équipements et d'espaces publics, et conforter le lien avec le secteur résidentiel des Mouilles.

La centralité/ proximité : qualité et maillage des espaces publics, fonctionnalité des équipements, maintien ou potentiel commerce / services, maraîchage..

Liens, porosités, respirations : cheminements piétons, trames vertes, vues..

Un espace à potentiel : secteur de l'ancienne maison de retraite : bâtiments et espaces non bâtis (+jardin) + espace public potentiel

Espaces de développement :

> Le secteur de Nouillon, devant assurer le lien entre le centre-village et le quartier des Mouilles. (foncier porté en partie par l'EPFL) : 2AU et 1AUd3

> 2 zones 1AUd dans le secteur des Mouilles (à dominante habitat), dont une maitrisée par la commune.

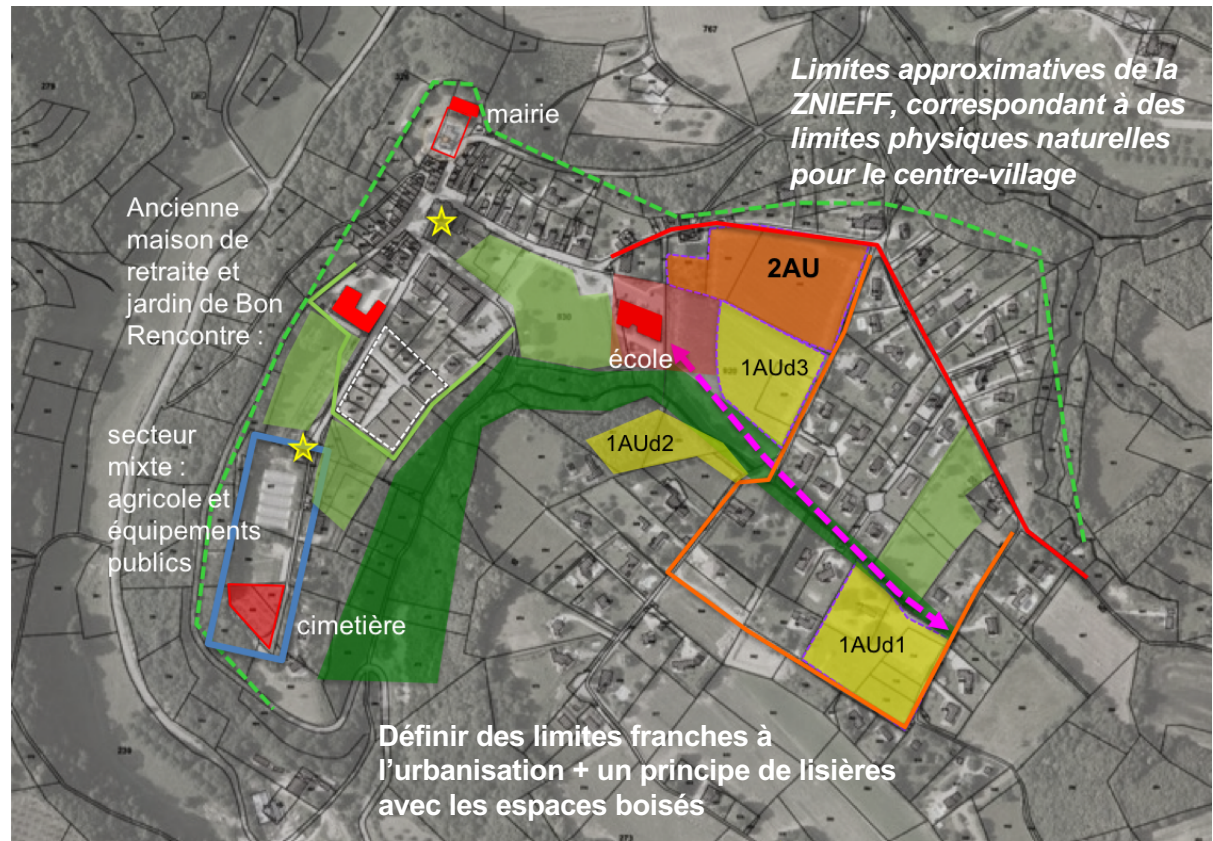
Répartition des densités en cohérence avec la hiérarchie urbaine et l'environnement bâti proche :

2AU densité plus forte et mixité des fonctions urbaines et dans l'offre de logements

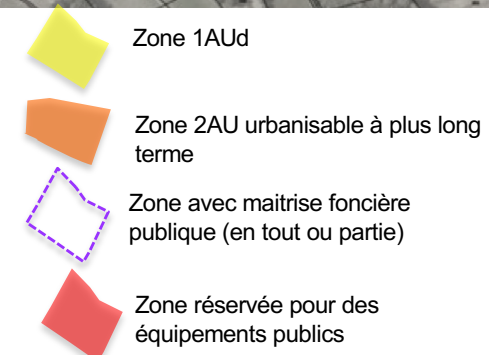
1AUd3 : cohérence avec le schéma d'ensemble envisagé à l'échelle de la zone 2NA du POS (1AUd3 et 2AU dans le PLU), compacité intermédiaire.

1AUd1 : environnement de maisons individuelles, mais objectif de compacité adaptée, lotissement communal, travail sur la relation du bâti à l'espace public, mobilités douces, les vues, les trames vertes ; étudier la possibilité d'un programme d'habitat partagé.

1AUd2 : environnement de maisons individuelles. Densité plus faible.



> Les zones 1AUd seront ouvertes à l'urbanisation avant la zone 2AU, de manière logique. Réflexion à CT et LT, pour proposer une offre diversifiée et accessible, dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Nouillon.



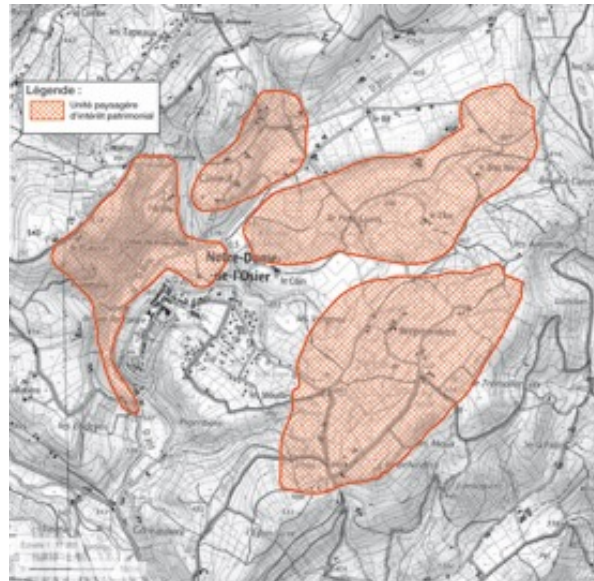
Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

> paysage et protection des espaces agricoles

Paysage :

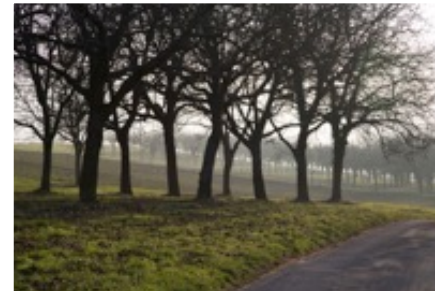
- > Préserver cette identité paysagère marquée par la nuyculture : trames des noyeraies, et bâti associé.
- > Préserver le patrimoine architectural du centre village et des écarts, et l'identité architecturale locale par la recherche d'une cohérence entre le bâti neuf et l'ancien.
- > Admettre la création de gîtes, chambres d'hôtes dans ces constructions patrimoniales, tout en respectant leur caractère architectural.
- > Valoriser un réseau de sentiers permettant de découvrir les richesses naturelles, paysagères et patrimoniales de la commune.
- > OAP qualité architecturale et paysagère

Préserver des espaces ouverts (dans un contexte de développement de la nuyeraie)



Agriculture :

Préserver l'équilibre agricole par une protection des espaces à enjeu, et la fonctionnalité des exploitations.
Une activité économique garante de l'entretien des paysages, et assurant son rôle pour une alimentation de proximité (maraichage).



Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

> protection des espaces naturels, et forestiers, et préservation des continuités écologiques



Préserver les ressources naturelles du territoire et prendre en compte ses contraintes

Préserver la diversité et la richesse des espaces naturels de la commune, les continuités écologiques, les zones humides, et en particulier l'équilibre de la zone des Petits et Grands Liens.

Assurer la protection de la ressource en eau et la cohérence du projet avec les réseaux AEP, EU, EP. (enjeu concernant la gestion des eaux pluviales)

Prendre en compte les risques naturels.

Limiter l'impact des nouvelles urbanisations. > OAP qualité environnementale

- Définir des limites claires entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels (*le choix de se concentrer sur le confortement du chef-lieu va dans ce sens. Situé en limite de la ZNIEFF et en surplomb, sans impact sur cet espace, écoulements, réseaux ... partent vers le sud*)

- Intégrer la qualité environnementale et paysagère dans les nouvelles urbanisations (formes urbaines, choix énergétiques, gestion des eaux pluviales, espaces communs, mobilités douces)

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

2.2. LES ORIENTATIONS THEMATIQUES

Orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune, concernant :

l'habitat	Trouver un équilibre : Compacité, diversité des formes urbaines et des types de logements Préserver un rythme de création de logements qui permette d'inverser la courbe démographique. Mixité sociale : assurée progressivement pas la commune, par la maîtrise foncière et l'aménagement de lotissements qualitatifs (projet sur la zone 1AUd1 des Mouilles et dans les zones 1AUd3 et 2AU), un projet de réhabilitation créant 10 logements dans un bâtiment en pisé situé dans le centre (projet Pluralis)
les transports et les déplacements	Poursuite de la requalification des espaces publics du centre-village. Fluidité/ confort des cheminements doux dans le village, liaisons avec le quartier des Mouilles. Fonctionnalité de la desserte du secteur des Mouilles : lien avec l'ouverture à l'urbanisation des zones AU.
les réseaux d'énergie	Appui sur la démarche de Territoire TEPOS. Réseau de chaleur et photovoltaïque. Projet de chaufferie bois, alimentant a minima l'école et la maison de retraite (emplacement et capacité d'évolution qui permettra d'alimenter à terme la zone 2AU de Nouillon).
le développement des communications numériques	d'ici 3 ans (plan départemental fibre optique)
l'équipement commercial	S'appuyer sur l'expérience récente, des projets qui émergent et amènent de la vie dans le village : Tero loko (une dizaine d'emplois créés) ... Conserver un restaurant, Favoriser l'implantation d'un commerce multi-service, un petit marché. Un potentiel à réhabiliter, reconverter : Ancienne maison de retraite de Bon rencontre. Etudier les possibilités.
le développement économique	Mixité de fonctions à prévoir dans la zone 2AU de Nouillon : activités compatibles avec l'habitat. Etudier les possibilités d'activités intégrées dans les volumes de logements, en rez-de-chaussées : Espace de co-working (lien avec réseau numérique), par exemple. Ou volumétrie dissociée mais forme urbaine cohérente.
les loisirs	Sentiers

Lien habitat, activités, services ... Un juste équilibre à trouver

Favoriser des projets à l'échelle du village et qui renforcent le lien et la vie locale

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

2.3. OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

> Les réalisations passées

Bilan des réalisations de 2009 à fin 2019 :

Nombre et type de logements

- 19 logements, soit une moyenne d'environ 2 logements / an
- 17 maisons individuelles (dont 10 dans le lotissement de Bon Rencontre)
- Réhabilitations créant des logements : 2

Consommation d'espace et densité moyenne

- consommation d'espace : environ 2 ha
- cas particulier du lotissement bon rencontre, lotissement communal avec compacité intermédiaire permettant de poursuivre la structure urbaine du village, et situé dans le village : densité moyenne de 0,27 (10 logements sur 4400 m², soit environ 22 logements/ha) (superficies de terrain allant de 320 à 600 m²) > correspond à l'objectif moyen de densité du SCOT, opération exemplaire qui ne peut être une moyenne sur la commune



> Le rythme de construction passé a été insuffisant pour renverser la baisse démographique, non renouvellement

Environ 4,3 ha potentiels dans le PLU (dont 67 % en zone AU) devant permettre à la commune d'inverser la courbe démographique et de pérenniser les équipements.

Des moyens sont mis en place pour maîtriser l'urbanisation, orienter la densité / compacité avec une réponse adaptée à la commune en terme d'échelle, volumétrie : zones AU et OAP + la maîtrise foncière.

> Poursuivre la démarche initiée avec le lotissement de Bon rencontre (compacité, relation à l'espace public, qualité paysagère et environnementale)

> Favoriser une diversité de l'offre et des formes urbaines (densité dégressive en partant du centre-village), par le biais des zones AU dont 2 maîtrisées par la collectivité

Modération de la consommation d'espace assurée par :

> La réduction de la constructibilité générale notamment au Rif de Creneuf

> la densité affichée dans les zones 1AUd (15 logements en 1AUd1, 3 logements en 1AUd2, 18 logements en 1AUd3). Elle sera maîtrisée sur les zones 1AUd, qui s'inspireront de la programmation du lotissement de Bon Rencontre (modes d'implantation, surfaces des parcelles)

> Compacité, travail qualitatif à l'intérieur des enveloppes urbaines actuelles (recréer du lien).

Réserves foncières communales : garantes du rythme, de la qualité des opérations et de la mise sur le marché d'une offre accessible.

> Objectifs pour le PLU