

Communauté de communes Sud Morvan
DEPARTEMENT DE LA NIEVRE

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

APPROBATION



2 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Elaboration de PLUi prescrite le 7 Décembre 2011

Vu pour être annexé à notre délibération en date du 14 décembre 2016

SOMMAIRE

PRÉSENTATION GÉNÉRALE.....2

LES GRANDS ENJEUX DU TERRITOIRE.....3

ORIENTATIONS GENERALES D’AMENAGEMENT4

LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS.....5

ORIENTATIONS GENERALES POUR L’HABITAT..... 19

CONSTRUIRE AUTOUR DES 3 PRINCIPAUX PÔLES20

POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT VOLONTAIRE POUR L’HABITAT22

POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT OPPORTUNISTE POUR L’HABITAT29

UN PARC DE LOGEMENTS ECONOME EN ENERGIE43

ORIENTATIONS GENERALES POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE44

ORIENTATIONS GENERALES POUR LES ÉQUIPEMENTS46

PRESENTATION GENERALE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Communauté de commune notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement, dans le respect des objectifs et des principes du Code de l'Urbanisme.

Article L101-1

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Article L101-2

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

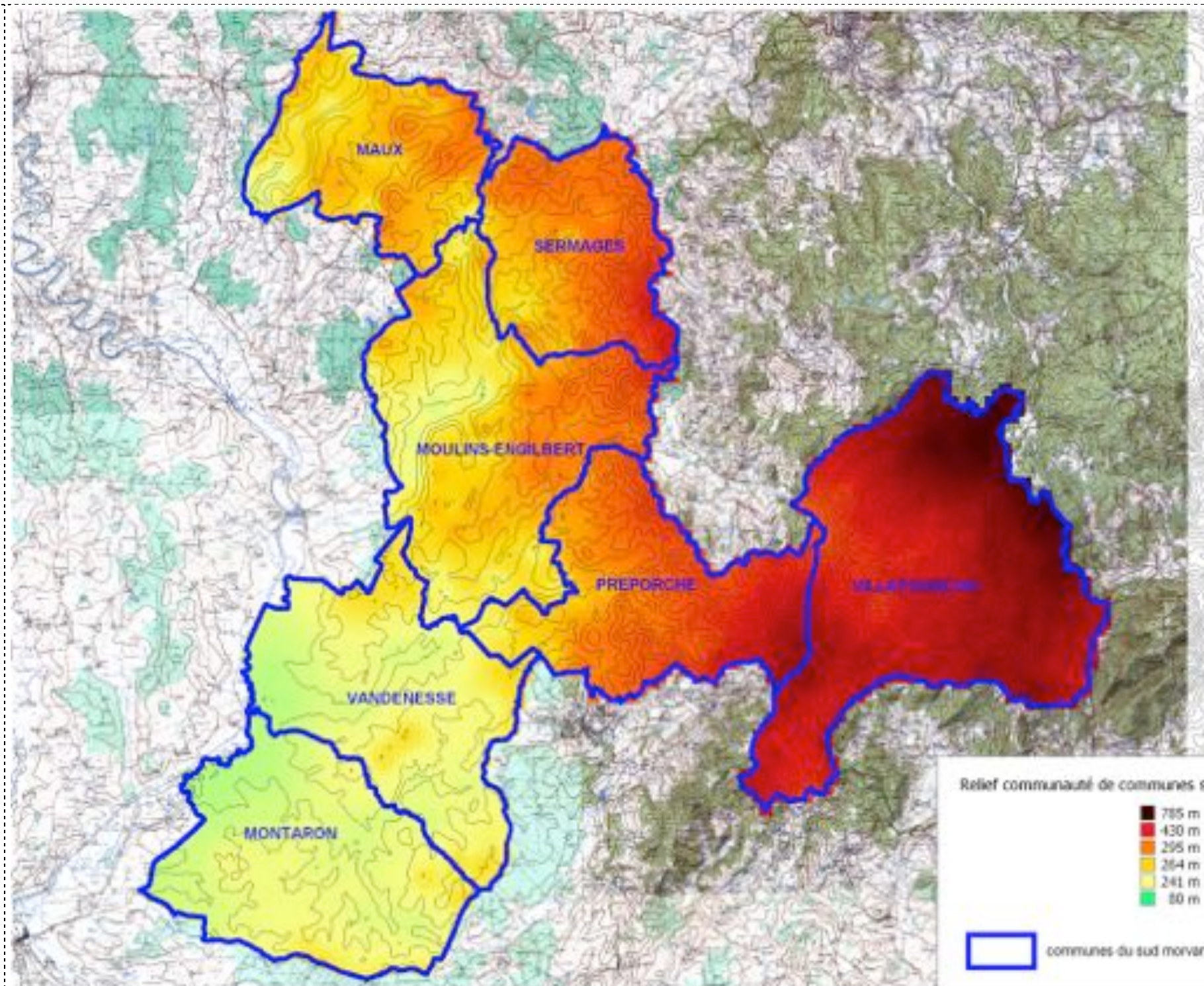
7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Dans le respect des principes énoncés par les deux articles précités du code de l'urbanisme, les orientations et objectifs du projet d'aménagement de la commune ont été définis de la manière suivante.

LES GRANDS ENJEUX DU TERRITOIRE

Trois grands secteurs ont été identifiés :

- Le secteur de Montaron - Vandenesse avec un relief moins marqué et lié à la vallée de l'Aron.
- Le secteur de Villapourçon et de Préporché qui appartient clairement au paysage et territoire du Morvan.
- Le secteur entre Morvan et Bazois de Moulins-Engilbert à Maux.



ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS

A/ Protection des trames vertes (les grands ensembles boisés) et des trames bleues (l'Aron et ses affluents)

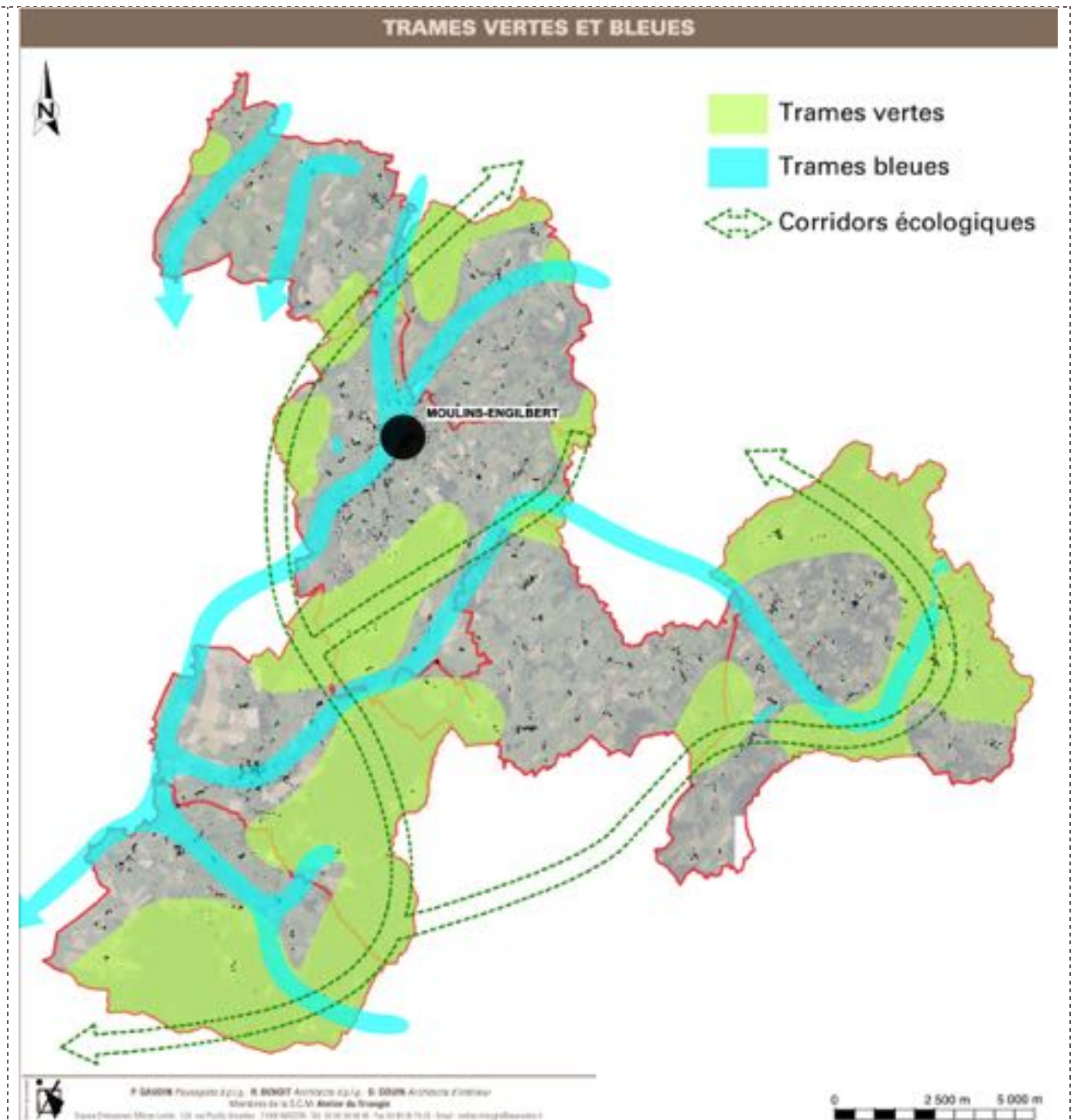
L'attractivité du territoire dépend largement du cadre de vie qu'il propose. Ce paysage agricole et boisé doit être conservé. Ainsi, le PLUi s'attache à conserver les éléments forts synonymes de qualité environnementale. La commune présente des espaces d'intérêt environnemental forts au niveau des espaces naturels :

- **dans le secteur de l'Aron** avec un grand espace de boisements humides,
- **dans le secteur Morvan** avec des espaces très riches associant forêts, milieux humides en fond de vallons, prairies...
- **la vallée de la Dragne** constitue aussi un ensemble homogène peu marqué par l'urbanisation et qu'il convient de préserver.

La préservation de la qualité environnementale passe aussi par le maintien des espaces ouverts, ce qui est directement lié à la pérennité de l'activité agricole (cf. objectif de protection de l'activité agricole).

Le projet prévoit la protection des trames vertes et bleues pour préserver les continuités écologiques sur l'ensemble du territoire.

- **Trame verte** : Il s'agit de préserver la grande trame agricole et forestière du territoire de la Communauté de communes et en particulier les deux grands secteurs de boisement notés au niveau du Morvan et de l'Aron...
Il s'agit aussi de préserver les secteurs de bocages encore présents sur le territoire en particulier dans le secteur entre Morvan et Bazois.
- **Trame Bleue** : Il s'agit de préserver les corridors bleus qui viennent recouper le territoire autour de la succession des affluents de l'Aron, depuis la Dragne au Sud jusqu'au Veynon au Nord, en passant par le Guignon qui traverse Moulins-Engilbert.
Il faut aussi préserver l'ensemble des nombreuses zones humides qui marquent le territoire, ainsi que les mares ou étangs de tailles diverses présentes.



Le projet propose :

- **de maîtriser l'artificialisation des milieux aquatiques et des zones humides**
- **de protéger de grands massifs boisés qui jouent un rôle de zone refuge en connexion avec les différents espaces agricoles des combes**

Le projet prévoit de s'appuyer sur la charte du Parc Naturel Régional qui définit :

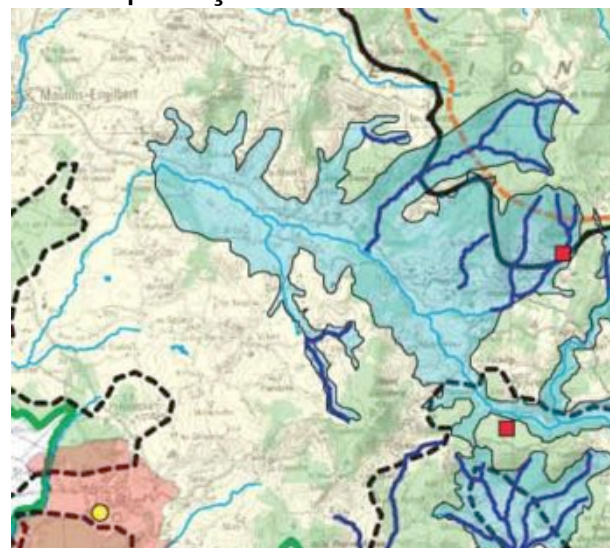
- * La protection des sites naturels d'intérêt écologique majeurs
- * La conservation et la reconquête du patrimoine naturel lié au bon fonctionnement écologique des cours d'eau et des zones humides (tourbières, zones humides, ripisylves, bocage)

Sur le territoire de la Communauté de communes Sud Morvan, deux secteurs particuliers sont notés comme des « grands ensembles à forte diversité » :

À Sermages : le secteur du « Crot de l'ours » autour du Guignon

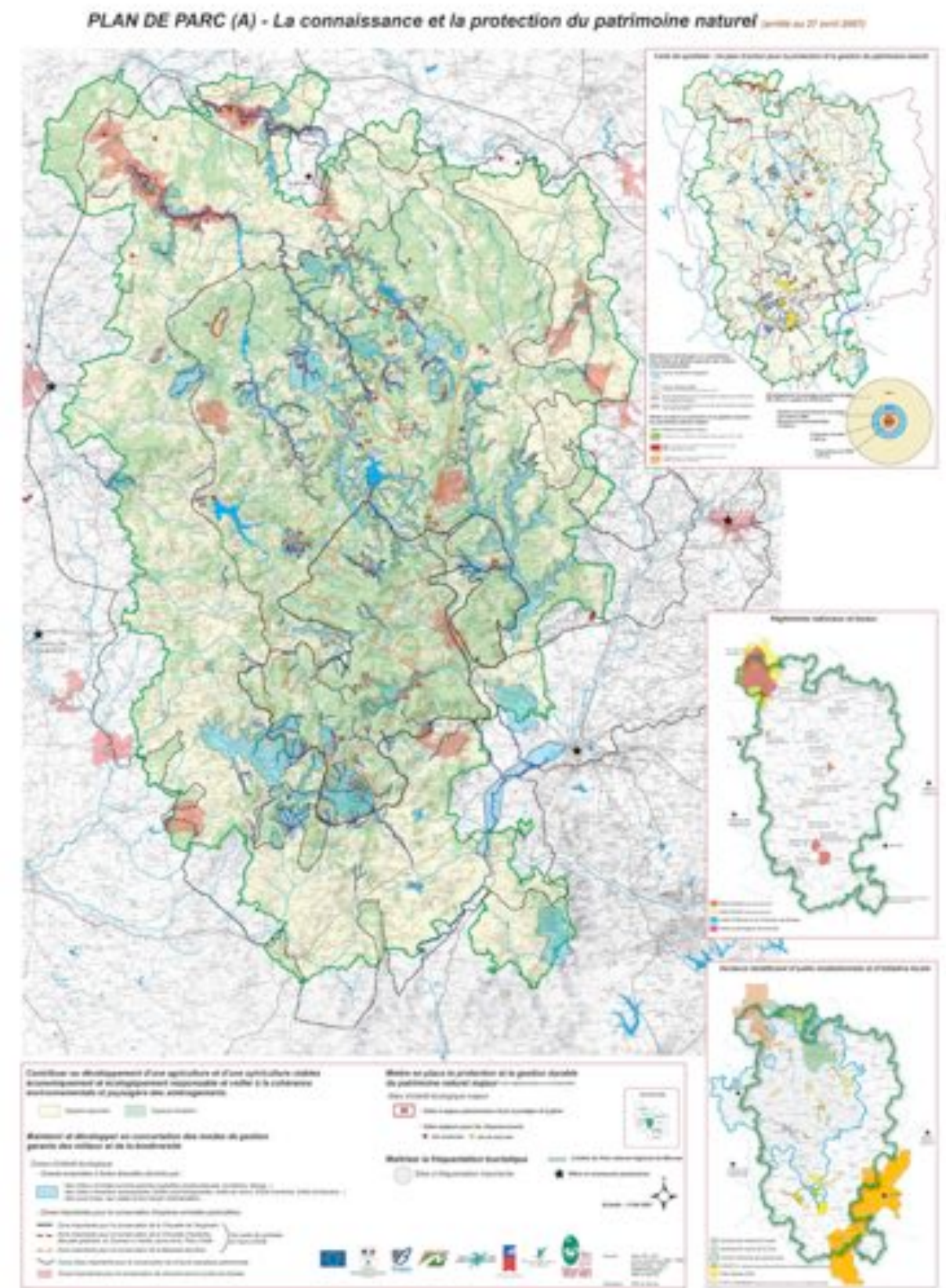


À Villapourçon : le secteur de la vallée de la Dragne



Le projet propose :

- de protéger ces grands ensembles à forte diversité, tout en prenant en compte du fait qu'on trouve dans la vallée de la Dragne de nombreuses fonctions : zones naturelles, zones agricoles, mais aussi hameaux et même le centre bourg de Villapourçon



B/ Protection de la ressource en eau

Le territoire de la CCSM s'étend sur une masse d'eau souterraine principale **FRG043: « Le Morvan bassin versant Loire »**.

Elle respecte les aspects quantitatifs, qualitatifs et chimiques (nitrates, pesticides).

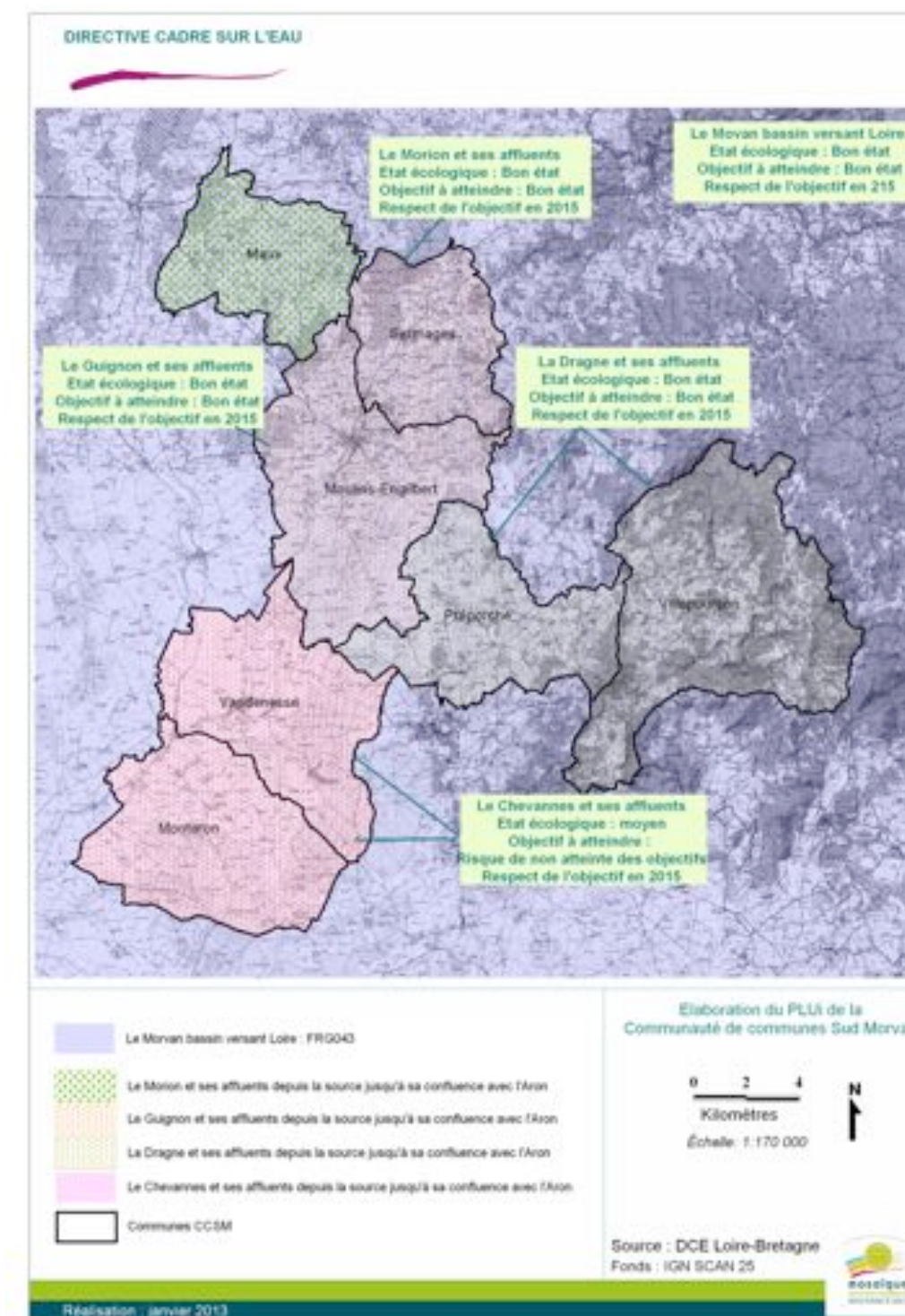
Le territoire intercommunal est également concerné par d'autres sous-entités souterraines dont :

- **FRGR 1476 : « le Morion et ses affluents depuis la source jusqu'à sa confluence avec l'Aron »**. La commune de Maux est concernée par cette masse.
- **FRGR0217 « le guignon et ses affluents depuis la source jusqu'à sa confluence avec l'Aron »**. Les communes concernées par cette masse d'eau sont : Moulins-Engilbert et Sermages.
- **FRGR0218 « la Dragne et ses affluents depuis la source jusqu'à sa confluence avec l'Aron »**. Les communes concernées sont : Villapourçon, Préporché, Vandenesse et Montaron.
- **FRGR2036 : « le Chevannes et ses affluents depuis la source jusqu'à sa confluence avec l'Aron »**. Les communes concernées sont Vandenesse et Montaron.

Un enjeu important pour la ressource en eau réside donc dans la préservation des cours d'eau, en particulier au niveau des berges et ripisylve, et des continuités...

On notera également l'importance de **la retenue d'eau de l'étang de Rangère** sur la commune de Villapourçon. Cette retenue d'un volume approximatif de 300 000 m³ est gérée par le SIAP de la Dragne et alimente environ 3500 habitants.

Il n'y a pas d'autre point de captage identifié sur le territoire de la Communauté de communes.



Le projet propose :

- **de préserver la qualité de l'eau en limitant l'imperméabilisation des sols et en encourageant, lorsque cela est possible, l'infiltration à la parcelle, la déconnexion des eaux pluviales au réseau d'assainissement et la gestion optimisée des eaux non potables**
- **de protéger les cours d'eau et le site de la retenue de Rangère**

C/ Risques

Risques naturels

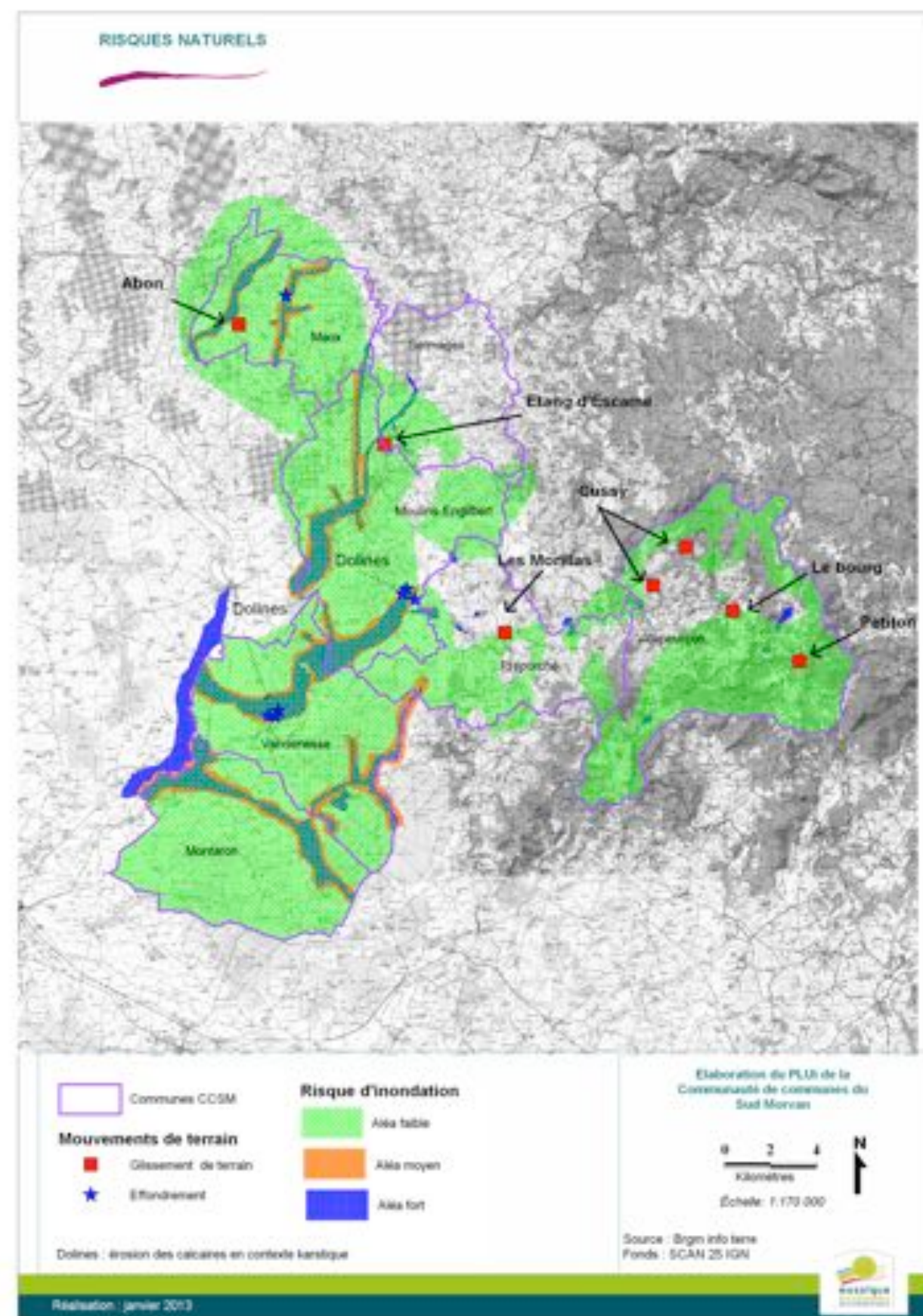
Le territoire intercommunal est concerné par les risques naturels suivants:

Le risque d'inondation : le territoire est soumis à des risques inondations à différents niveaux :

- la commune de Moulins-Engilbert est traversée par le Garat et le Guignon qui font l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Inondation
- le territoire est également concerné par l'Atlas des Zones Inondables de l'Aron et ses affluents. Cette cartographie concerne les communes de Moulins-Engilbert, Maux, Montaron, Sermages et Vandenesse.



PPRi du Garat et du Guignon



L'aléa retrait et gonflement des sols argileux (RGA) : D'après la carte sur les argiles réalisée par le BRGM, le territoire est soumis au retrait-gonflement des argiles avec des aléas faibles à moyens selon les secteurs..
L'aléa RGA est à prendre en compte dans les constructions nouvelles.

Le risque sismique : Tout le territoire de la Communauté de communes se situe en zone d'aléa sismique très faible.

Risques technologiques

Sur le territoire, plusieurs communes sont concernées par le transport de matières dangereuses.

À Maux, les transports de matières dangereuses se font essentiellement sur la RD978.

À Montaron et de Vandenesse, le transport de matières dangereuses se fait par voie ferrée.

Nuisances

Le territoire intercommunal est soumis à un type de nuisance :

- **les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) :** il s'agit essentiellement de bâtiments agricoles. Elles bénéficient d'un rayon de réciprocité de 100 mètres autour des bâtiments d'élevage.

Le projet propose :

- **de tenir compte des risques d'inondation en limitant, voir même en interdisant toute nouvelle construction**
- **de rappeler l'obligation de prendre en compte les risques liés aux argiles, à la sismicité et les nuisances sonores liées aux infrastructures**
- **d'empêcher la confrontation entre les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et les secteurs d'habitats**

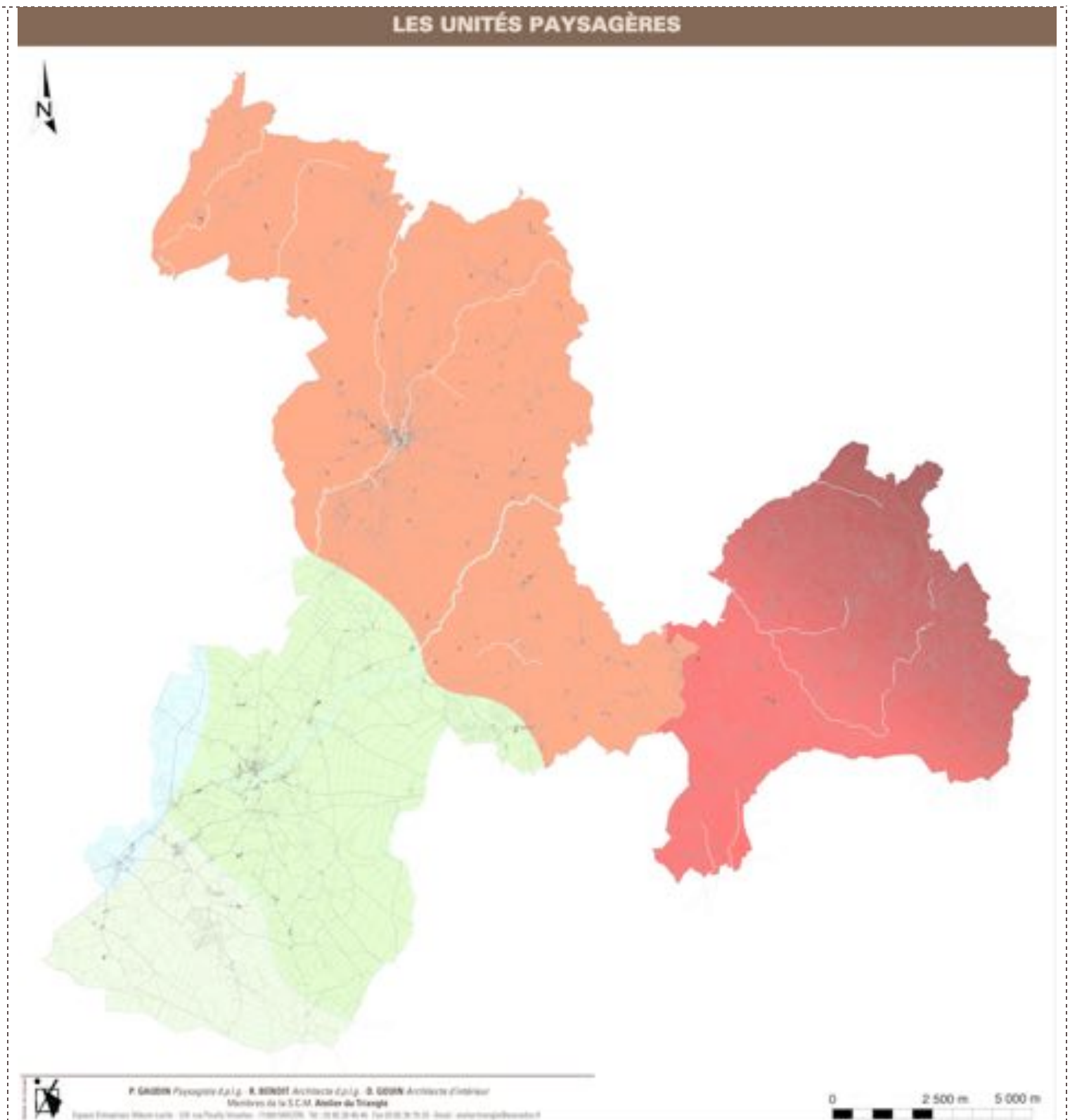
D/ Préserver les grands équilibres du paysage

Selon l'atlas des paysages de la Nièvre, la Communauté de communes du Sud Morvan se trouve à une interface entre plusieurs **entités paysagères** :

- Les communes de **Maux, Moulins-Engilbert et Sermages** appartiennent au **paysage du Bazoïs** : relief très peu marqué, paysages essentiellement constitués de pâturages, prairies et bocages. De rares cultures couvrent les pentes.
- Les communes de **Prépoché, Vandenesse et Villapourçon** appartiennent à **l'entité paysagère de la vallée de la Dragne**. Le paysage se caractérise par des vallées bocagères, des collines, le relief est plus marqué notamment sur les communes de Villapourçon et de Prépoché. De nombreux espaces boisés cernent les vallées bocagères. Les bourgs et les routes sont concentrés dans le bas des pentes. La forêt laisse de larges espaces de respiration.
- Le relief de la commune de **Montaron** est relativement faible (200 à 268 m). Le paysage communal est essentiellement constitué de forêts de feuillus et de prairies bocagères.

Par rapport à cette description du paysage, le relief et le passage de plusieurs cours d'eau sur le territoire peut amener à une lecture un peu différente :

- La commune de Villapourçon et une petite partie de celle de Prépoché forment à elles deux une seule entité paysagère. **Elle est marquée par des différences d'altitudes assez prononcées...**
- **La seconde unité est celle de la vallée de la Dragne (Vandenesse, Montaron) dans laquelle apparaissent trois sous unités liées à la présence de cours d'eau.**
- **Les communes de Moulins-Engilbert, Maux et Sermages forment une troisième unité paysagère, celle du Bazoïs avec un relief moins marqué.**

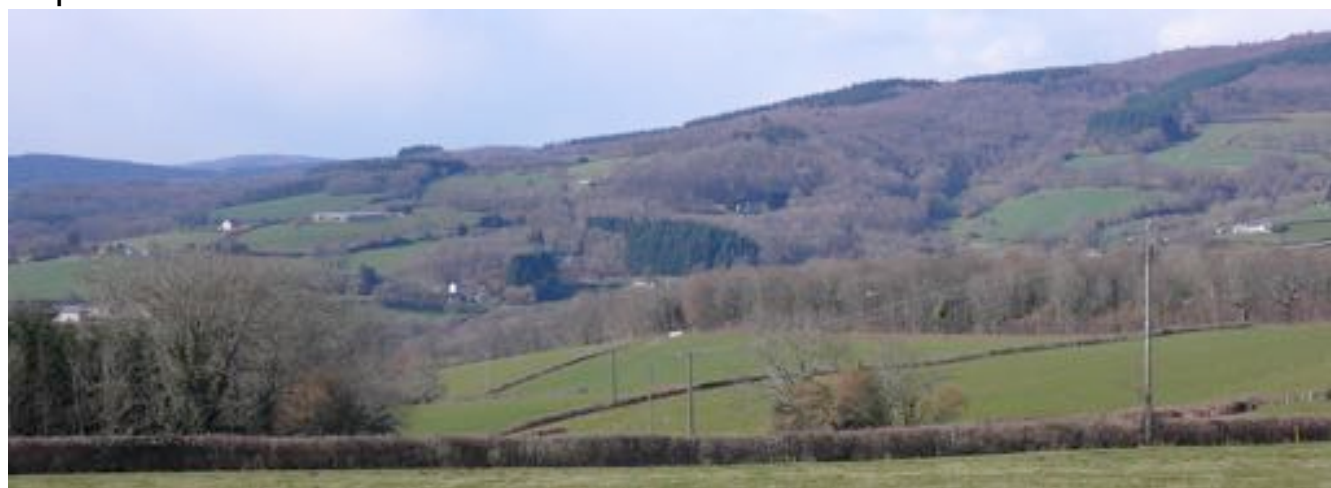


La commune de Villapourçon et une petite partie de celle de Préporché forment à elles deux une seule entité paysagère. **Cette entité est marquée par des différences d'altitudes assez prononcées...**

Le relief est donc très prononcé, avec une présence de grands boisements en hauteur qui prennent une place plus importante dans le paysage.



Ces boisements sont souvent constitués de feuillus et de résineux. Ils dominent des espaces de prairies en pente dans lesquelles prend place un bâti dispersé important.



Ces éléments dominent des fonds de vallée humides.



Le bourg de Villapourçon, comme quelques autres hameaux regroupés viennent créer une silhouette plus « urbaine », accrochée à la pente.



Le projet propose :

- **de préserver les grands équilibres du paysage en inscrivant l'urbanisation à venir dans la continuité des bourgs agglomérés et en évitant d'augmenter la dispersion du bâti dans le territoire**
- **de préserver les équilibres entre paysages ouverts et fermés et les paysages liés au bocage**

La seconde unité est celle de la vallée de la Dragne dans laquelle apparaissent trois sous unités liées à la présence de cours d'eau (Vandenesse, Montaron). Le relief est moins marqué. Le paysage est constitué essentiellement de forêt de feuillus et de prairies bocagères.



Il peut être très ouvert (culture) dans certains secteurs de la commune de Vandenesse.

Le bâti ancien est très dispersé, toutefois, on note la présence d'une forme de « bourg » à Vandenesse qui est venu s'installer en fond de vallée à proximité de la Dragne...



Le bâti de Montaron apparaît beaucoup plus dispersé et situé plutôt en ligne de crête dans le paysage.



Le projet propose :

- **de préserver les grands équilibres du paysage en inscrivant l'urbanisation à venir dans la continuité de la tache urbaine existante et en évitant d'augmenter la dispersion du bâti dans le territoire. Ainsi on respectera l'inscription des « bourgs » dans le paysage : plutôt en ligne de crête pour Montaron, plutôt en fond de vallée pour Vandenesse**
- **de préserver les équilibres entre paysages ouverts et fermés et de préserver les paysages liés au bocage**

Les communes de Moulins-Engilbert, Maux et Sermages forment une troisième unité paysagère, celle du Bazois, avec un relief parfois marqué. Les paysages sont essentiellement constitués de pâturages, prairies et bocages.



Les forêts couvrent souvent les hauteurs au dessus des espaces de prairies.

Le bâti est très dispersé au point que le « centre bourg » en est réduit à sa plus simple expression.



C'est aussi dans cette unité paysagère que se trouve l'ensemble urbain de Moulins-Engilbert installé en fond de vallée autour du Guignon et du Garat.

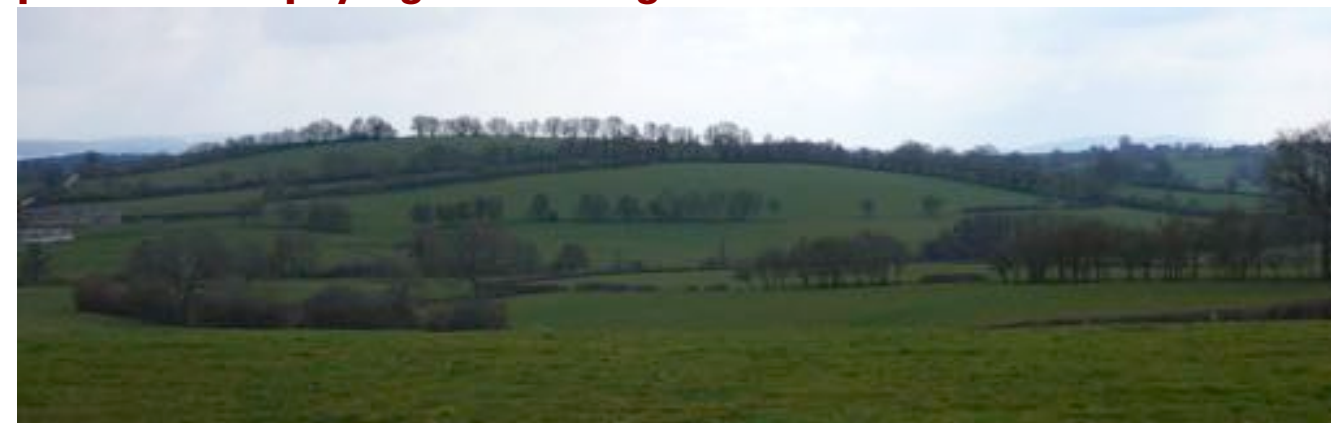


Celui-ci a eu tendance historiquement à s'étirer le long des voies de communication, passant d'un développement concentrique à un développement linéaire.



Le projet propose :

- **de préserver les grands équilibres du paysage en inscrivant l'urbanisation à venir dans la continuité de la tache urbaine existante et en essayant au niveau de Moulins Engilbert de retrouver un développement plus concentrique que linéaire**
- **de préserver les équilibres entre paysages ouverts et fermés, de préserver les paysages de bocages et les éléments boisés linéaires**



D/ Préserver les valeurs paysagères locales

Le territoire du Sud Morvan présente de nombreuses valeurs paysagères :

* La valeur pittoresque :

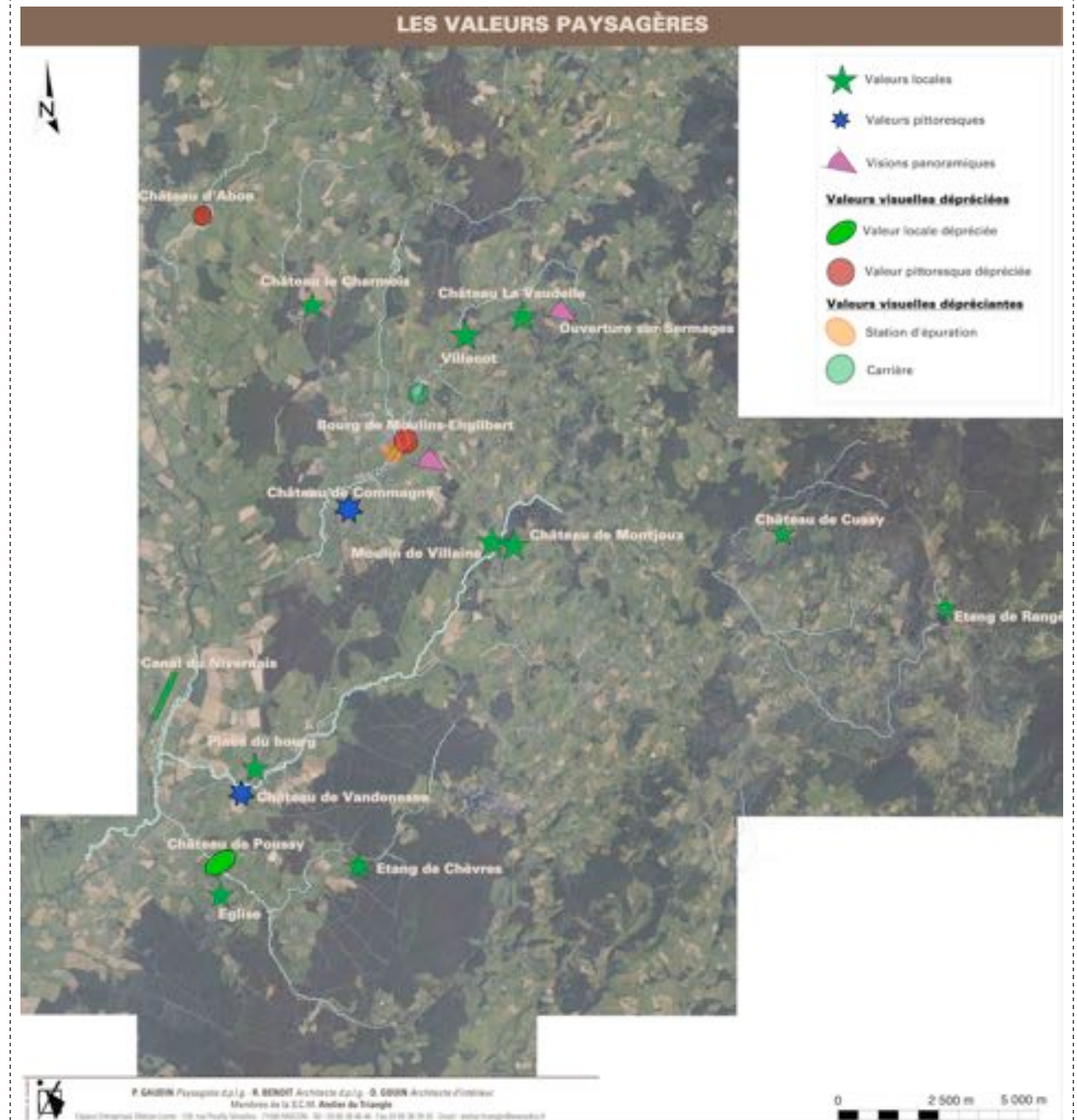
La valeur pittoresque est liée à la présence d'éléments architecturaux marquants comme le Château de Vandenesse, le prieuré de Commagny ou le château de Moulins Engilbert.



Ce sont des valeurs partagées par les habitants et les « touristes ». Elles doivent donc faire l'objet de préservations particulières.

* La valeur locale :

Il existe de nombreuses valeurs locales sur le territoire, essentiellement architecturales mais aussi liées à des éléments naturels (Etang de Chèvres, Canal). Cela peut être un petit morceau de paysage, comme le secteur de Villacot le long du Guignon.



*** La valeur panoramique :**

Cette valeur tend à apprécier un site dans sa globalité, atténuant les détails pour se porter sur les horizons lointains. Le promeneur prend plaisir à découvrir une géographie, souvent d'un point haut mais toujours en plan large. Cette découverte est culturellement appréciée comme en témoignent les nombreuses tables d'orientation qui renseignent le promeneur et guident son regard.

Les visions panoramiques sont surtout existantes sur la partie Est du territoire : Visions très ouverte sur les paysages de la partie Morvan :



Ces visions panoramiques peuvent être aussi liées parfois à des valeurs de paysage pittoresques ou locales comme le château de Moulins-Engilbert, ou le hameau de Cussy...



*** La valeur dépréciante :** On note également des valeurs dépréciantes dans le paysage ; ces points particuliers déprécient une image qui sans cela aurait été en équilibre. **C'est la cas de la station d'épuration en entrée de ville de Moulins-Engilbert et de la carrière.**



*** La valeur dépréciée :** A contrario des valeurs dépréciantes nous pouvons identifier des valeurs dites dépréciées. Ces secteurs particuliers du paysage présentent un potentiel identitaire fort et apparaissent pourtant dévalorisés sur le territoire. **C'est le cas du Château de Poussery ou du bourg de Moulins-Engilbert.**



La prise en compte des éléments du PNR

Les éléments du patrimoine rural :

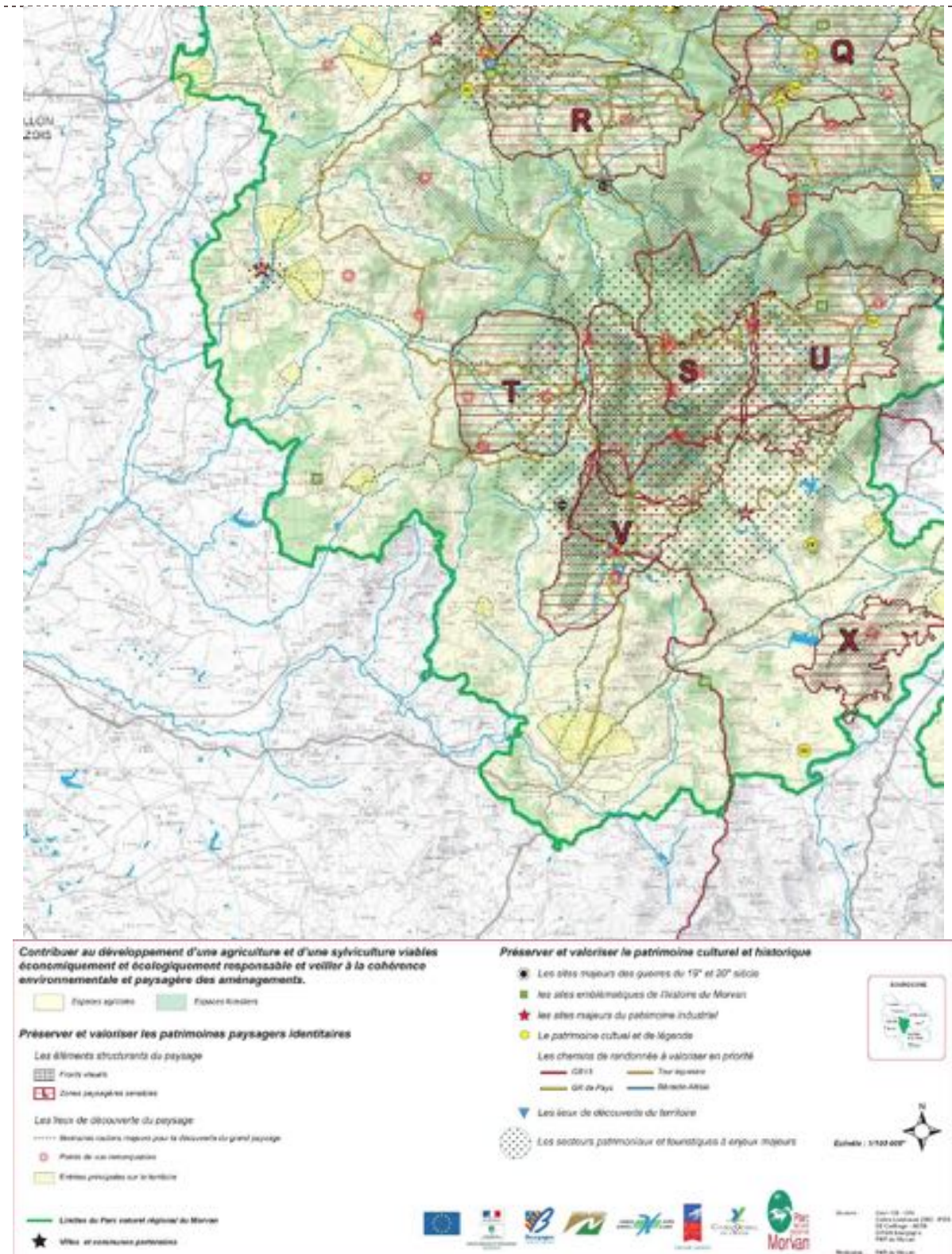
Le Morvan raconte deux mille ans d'architecture et d'histoire humaine. Si certains éléments de ce patrimoine sont emblématiques, de nombreux éléments restent discrets et difficiles à appréhender.

En dehors des sites prestigieux que sont Bibracte et Vézelay, le patrimoine matériel est relativement diffus. Il n'y a pas une période historique qui ait marqué plus qu'une autre le caractère de ces éléments matériels. Cela se traduit par une hétérogénéité du patrimoine bâti, du patrimoine rural non protégé et du mobilier. Le PNR a mis en place un inventaire qui permet de les repérer et ainsi de les prendre en compte dans le projet.

Par exemple, pour la commune de Moulins-Engilbert, nous retrouvons dans l'inventaire l'ancien Château, le couvent des Pères de Picpus, l'Eglise paroissiale et le Prieuré de Commagny.

Les éléments du plan de zonage B :

Le plan de zonage B synthétise les enjeux paysagers sur le territoire du parc. Sur le sud Morvan nous retrouvons ainsi des enjeux tels que des points de vue remarquables, des secteurs patrimoniaux et touristiques à enjeux majeurs (Le centre de Moulins-Engilbert, des zones paysagères sensibles (Villapourçon) mais aussi des itinéraires routiers touristiques majeurs.



Le projet propose :

- de préserver strictement les valeurs paysagères pittoresques qui participent de l'attractivité touristique de la commune
- de préserver les valeurs locales qui participent de la qualité de vie des habitants
- de penser l'évolution de l'urbanisation, mais aussi l'implantation des exploitations agricoles en fonction de certaines valeurs panoramiques
- de réfléchir la requalification de certains espaces dépréciés qui peuvent participer de l'attractivité de la commune
- de préserver les éléments repérés du patrimoine rural du Parc Naturel Régional du Morvan

F/ Protection des espaces agricoles

L'ensemble du territoire, selon le dernier recensement agricole de 2010, compte **122 exploitations agricoles**.

La volonté est de préserver cette richesse pour le territoire.
Toutefois, il faut aussi composer avec des situations particulières.

Articulation d'enjeux de paysage et d'exploitations agricoles :

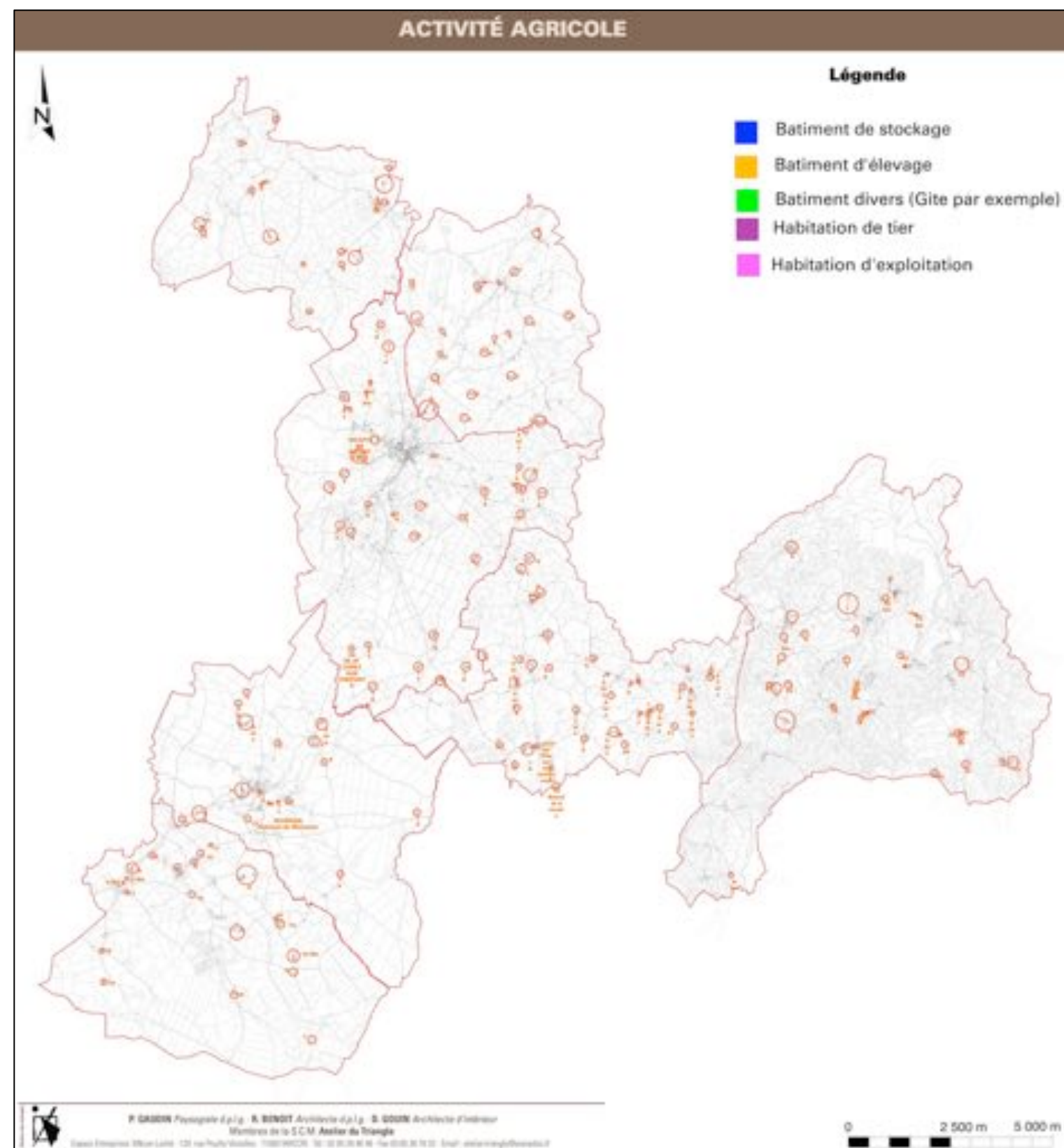


Articulation des enjeux de développement et de préservation des exploitations agricoles :

La structure urbaine des communes est le plus souvent éparpillée sur l'ensemble du territoire communal. Nous retrouvons donc une multitude de hameaux qui regroupent, parfois, des habitations et des bâtiments agricoles. Ainsi, des bâtiments d'élevage se trouvent imbriqués dans la zone urbaine de certains hameaux. Du fait de l'importance de ces installations agricole (Objectifs de conservation de l'activité agricole) et de leur rayons de réciprocité (nuisance pour de futures constructions), le choix est fait de ne pas urbaniser ces hameaux qui garderont ainsi une vocation agricole.

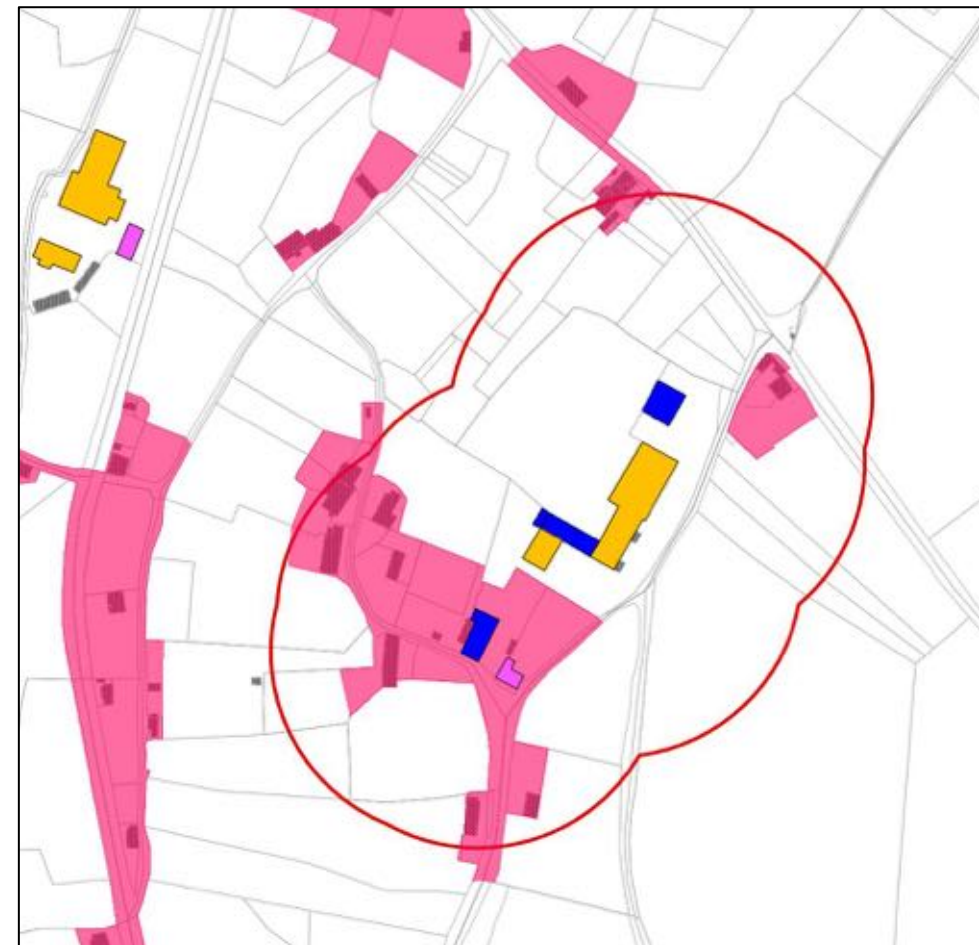
L'exemple du hameau « Commagny »

La commune de Moulins-Engilbert possède un nombre important de hameaux où se mélangent habitats et bâtiments d'élevages comme au hameau « Commagny ». Il a donc été décidé de préserver certains hameaux à vocation agricole de l'urbanisation des dents creuses.





Vue aérienne du hameau de Commagny



Typologie des bâtiments

Le projet propose :

- de préserver les sites d'exploitation agricoles existants et permettre des implantations nouvelles pour ceux qui sont proches du tissu urbain en inscrivant la plus grande partie du territoire de la commune en zones agricoles
- de ne pas consommer d'espaces agricoles pour l'urbanisation en-dehors des espaces nécessaires en continuité des centres bourgs
- de concilier implantation de grands sites et préservation des paysages

ORIENTATIONS GENERALES POUR L'HABITAT

A/ Population : les grandes orientations de la commune à l'horizon 2028

TAUX DE CROISSANCE ANNUELLE : 0 %

POPULATION EN 2028 : 3 179 habitants soit la stabilisation de la population recensée en 2009

HYPOTHESE TAILLE DES MENAGES EN 2028 : 1,9 (2,1 en 2009)

BESOIN EN RESIDENCES PRINCIPALES EN 2028 : 1 673, soit environ 88 logements supplémentaires par rapport à 2012 (déduction d'un potentiel de 20 logements vacants remis sur le marché et déduction des 20 logements déjà réalisés sur les années 2010, 2011 et 2012)

B/ Une diversité du parc de logements

Le **PADD** retient la répartition suivante en terme de type de logement :
70% habitat individuel, 30 % individuel groupé, intermédiaires, collectifs...

** L'habitat individuel :*

Il correspond à la volonté de propriétaires de vendre des parcelles actuellement desservies par l'ensemble des réseaux. Il peut aussi être lié à des aménagements de type lotissement.

** L'habitat collectif (petits appartements) :*

Cette possibilité peut permettre de créer une offre attirant une population nouvelle (jeunes ou personnes âgées cherchant à ne pas être isolées).

** L'habitat individuel groupé ou intermédiaire :*

C'est une offre qui commence d'exister sur la commune. Il s'agit plutôt d'une offre locative. Développer ce type d'habitat pourrait permettre, là encore, d'attirer une population nouvelle (jeunes couples avec enfants, primo-accédants ...).

C/ Objectif de maîtrise de la consommation d'espace

La volonté de diversifier le type de logement et de mieux organiser l'urbanisation dans l'espace doit permettre d'augmenter la densité des constructions.

Ainsi, en considérant les besoins moyens en fonction des différents types de logements, on peut viser **une densité à l'hectare de : 12 logements/hectare**, ce qui représente une évolution par rapport à la densité constatée aujourd'hui de 8 logements/hectare.

Cela induit que la surface maximum consommée pour la création des 88 logements d'ici 2028 ne devrait pas dépasser :

7,3 Hectares

CONSTRUIRE AUTOUR DES 3 PRINCIPAUX POLES

Objectif de lutte contre l'étalement urbain et de dynamisation du territoire

Pour lutter contre l'étalement urbain, mais aussi pour valoriser les équipements, commerces et services existants, le projet prévoit de construire autour d'un pôle principal (Moulins-Engilbert) et de deux pôles secondaires (Vandenesse et Villapourçon), tout en tenant compte des dents creuses existantes sur l'ensemble du territoire.

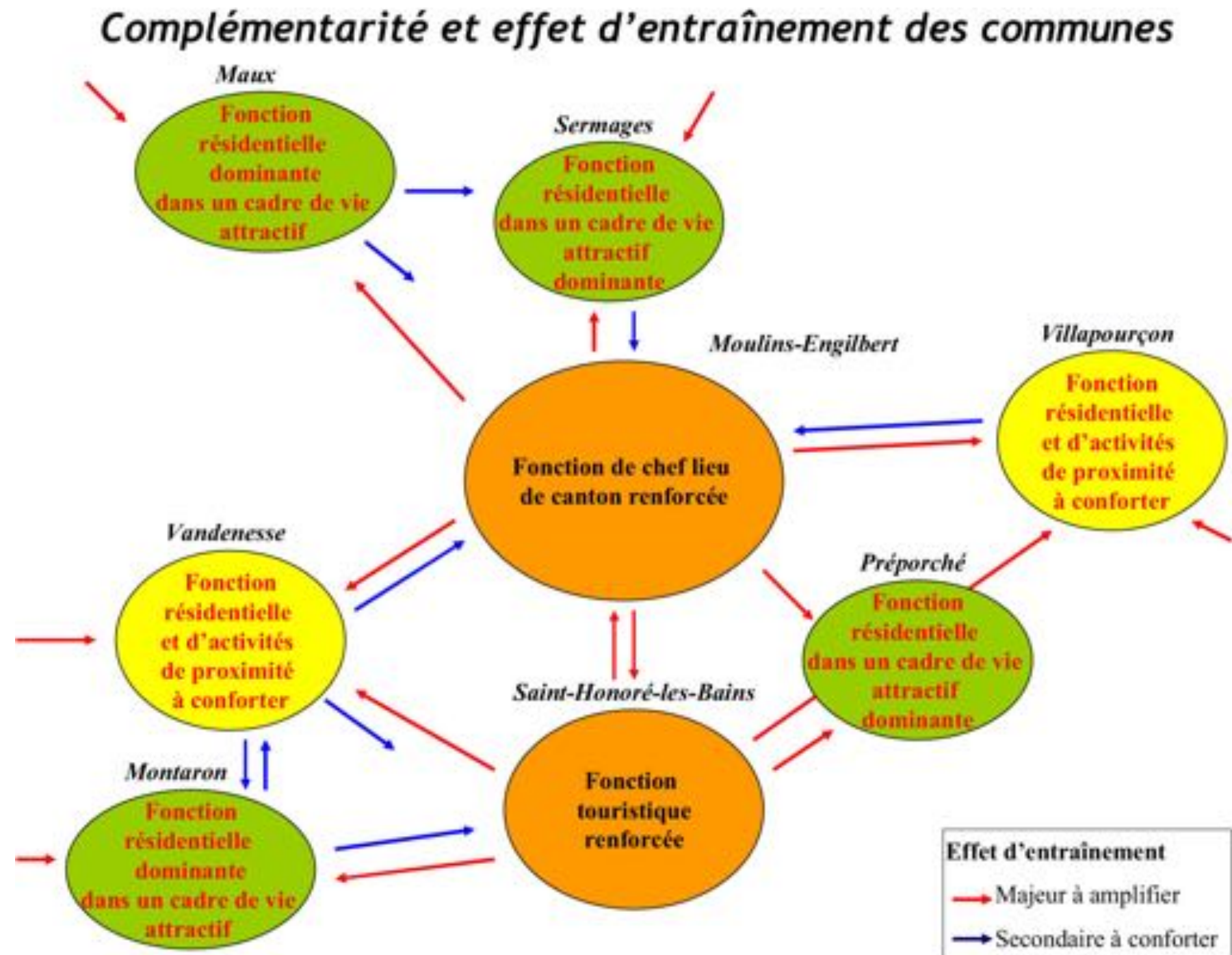


Schéma des complémentarités du PIAGE

Le **PADD** de la Communauté de communes du Sud Morvan est donc basé sur l'idée d'un développement permettant, à minima, de maintenir le niveau de population actuel, en s'appuyant sur deux modes d'urbanisation du territoire :

Une politique de développement urbain volontaire :

Il s'agit pour le territoire d'affirmer dans le PLU la volonté de se donner les moyens de continuer à accueillir un niveau de population au moins identique à celui d'aujourd'hui. Cela passe par le repérage, au niveau des trois « pôles » du territoire, d'espaces à proximité de leur centre bourg susceptibles d'être aménagés, de façon à créer une réelle **offre** pouvant répondre de manière **réactive** aux demandes diverses (jeunes couples cherchant de la location ou leur première accession à la propriété, cadre cherchant des locations de qualité, personnes âgées cherchant à se rapprocher des services, des équipements, des commerces...etc).

Pour cela, le PLU développera au niveau de ces trois pôles les outils adéquats : zone « A Urbaniser » relativement facile à aménager pour diversifier l'offre, emplacements réservés pour du logement...

Cette politique de développement urbain **volontaire** doit trouver sa place sur les pôles équipés du territoire (les communes où est encore implantée une école à savoir Moulins-Engilbert, Vandenesse et Villapourçon).

C'est cette politique **volontaire** qui doit permettre d'assurer le maintien du niveau de population actuel, en prévoyant des zones de développement susceptibles d'accueillir la centaine de logements nécessaires pour répondre au besoin du territoire à un horizon d'une quinzaine d'années.

C'est aussi cette politique **volontaire** qui doit permettre de créer sur les trois pôles une offre plus diversifiée en logement (intermédiaires, locatifs...).

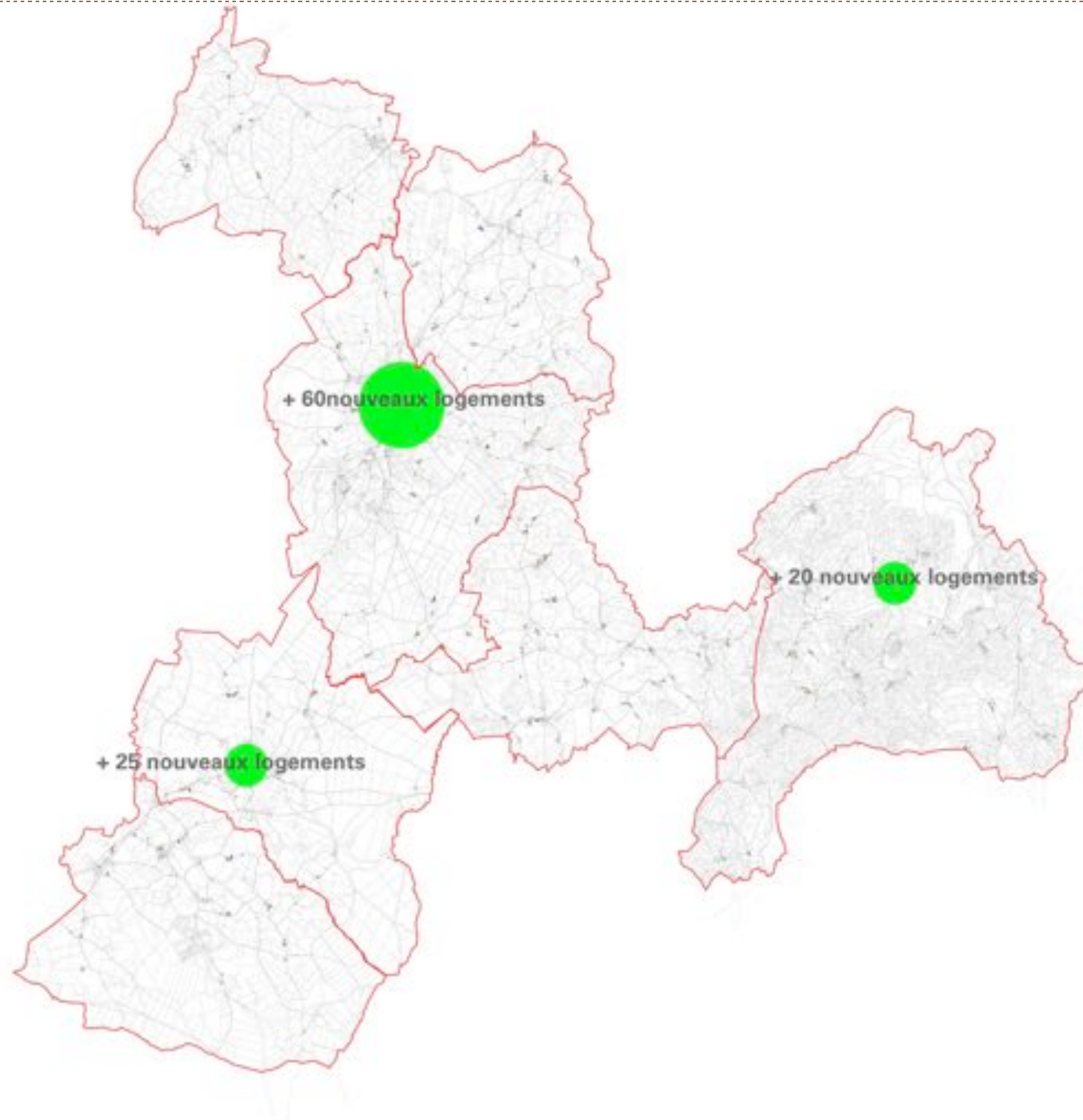
Une politique de développement urbain opportuniste:

Il s'agit pour le territoire de permettre un développement de l'urbanisation dans les communes de Montaron, Sermages, Préporché et Maux, ainsi que dans les hameaux du territoire où des terrains peuvent correspondre à une demande existante de recherche d'un habitat éloigné des centres bourg, dans un cadre plus rural. Il ne s'agit donc pas ici pour la Communauté de communes de créer une offre de manière volontaire, mais simplement de conserver des possibilités de constructibilité, en s'appuyant sur les principes suivants :

- Ne pas nuire à l'exploitation agricole et aux espaces d'intérêt environnemental ou paysager (on s'appuiera donc d'abord sur les dents creuses à l'intérieur des parties déjà actuellement urbanisées)
- Ne pas entraîner d'obligation de mise en place de réseaux

Cela permettra de compléter la politique volontariste de développement des pôles, donnant ainsi au territoire les moyens d'envisager un développement plus important de sa population.

POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT VOLONTAIRE POUR L'HABITAT



On retrouve sur cette carte la proposition d'une répartition pour le développement de l'habitat avec :

- Pôle principal : Moulins-Engilbert => environ 60 nouveaux logements sur **4** hectares
- Pôles secondaires :
 - * Vandenesse => environ 25 nouveaux logements sur **1,6** hectares
 - * Villapourçon => environ 20 nouveaux logements sur **1,3** hectares

Objectif de limitation de consommation de l'espace :

Pour le développement de l'habitat, le PLUi ne prévoit que **6,9** hectares en extension sur les trois pôles équipés, afin de maîtriser la consommation de l'espace et d'éviter le mitage dans le territoire.

Cette consommation est basée sur un objectif de densité minimum de 15 logements/hectares sur les zones de développement.

1 - Le pôle équipé de Moulins-Engilbert

Le tissu urbain existant

La commune de Moulins-Engilbert présente une structure urbaine relativement dense avec historiquement un développement concentrique autour du château et de l'église.



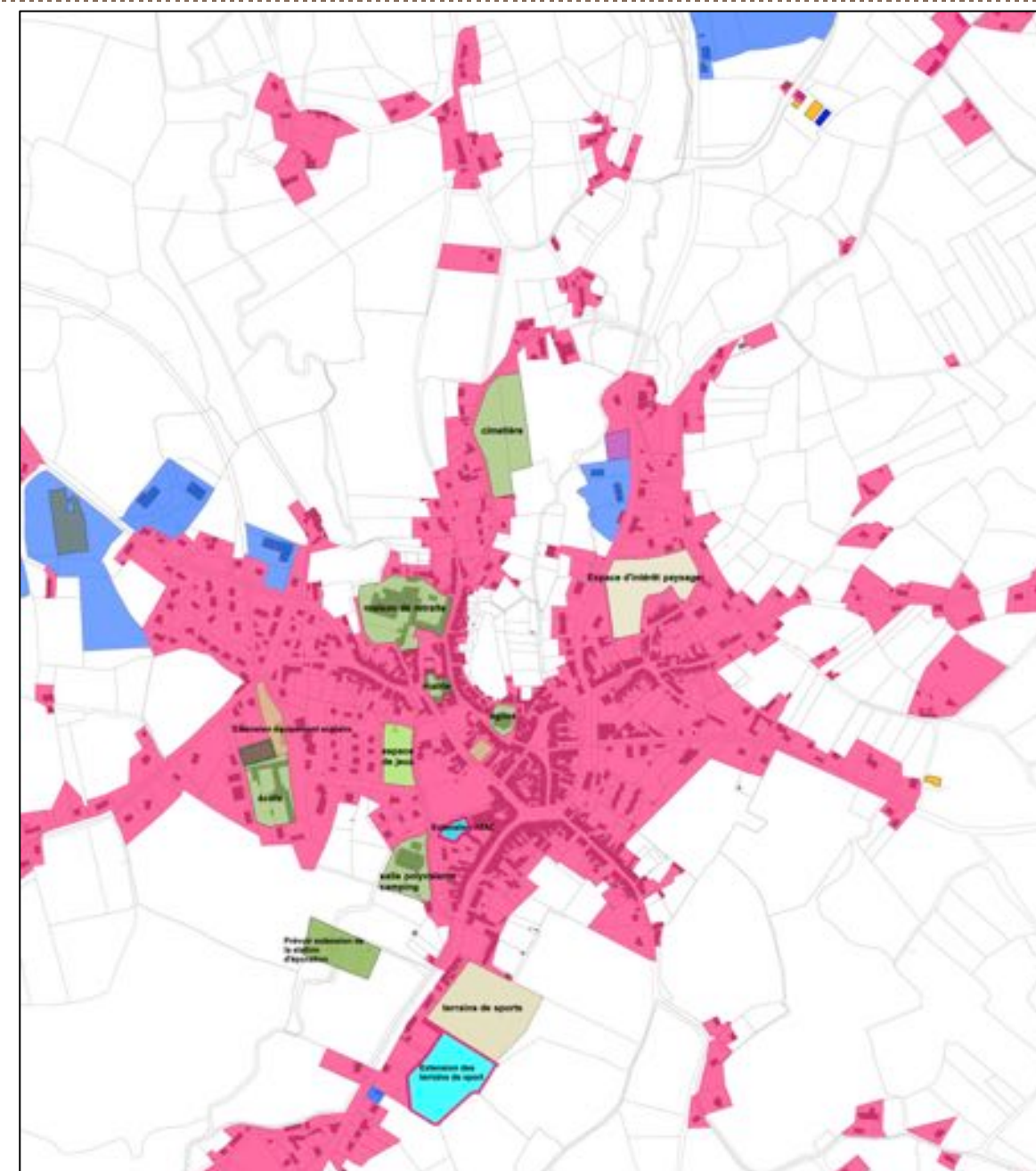
Vue aérienne : Un développement concentrique

Les évolutions plus récentes se sont souvent faites de manière linéaire le long des voies de circulation.

Le centre bourg est marqué par la confluence du Guignon et du Garat, créant ainsi des espaces inondables non constructibles.

De ce fait, les dents creuses à l'intérieur de la tache urbaine ne sont pas nombreuses.

C'est pourquoi, dans le cadre d'une politique de développement urbain volontaire, il est nécessaire de prévoir un secteur de développement sur le centre bourg de Moulins-Engilbert.



Tache urbaine à vocation habitat (Rose), activité (Bleu), Equipement (Vert), extension (Jaune) et extension sur le long terme (violet)

Le secteur pour le développement urbain « volontaire » à Moulins-Engilbert

Espaces d'extension de l'habitat :

La recherche des dents creuses dans le centre de Moulins-Engilbert a permis d'identifier environ 3,5 ha de potentiel urbanisable.

Même si certaines dents creuses ne seront pas conservées dans le projet comme étant des potentiels de développement, le besoin évalué semble déjà atteint.

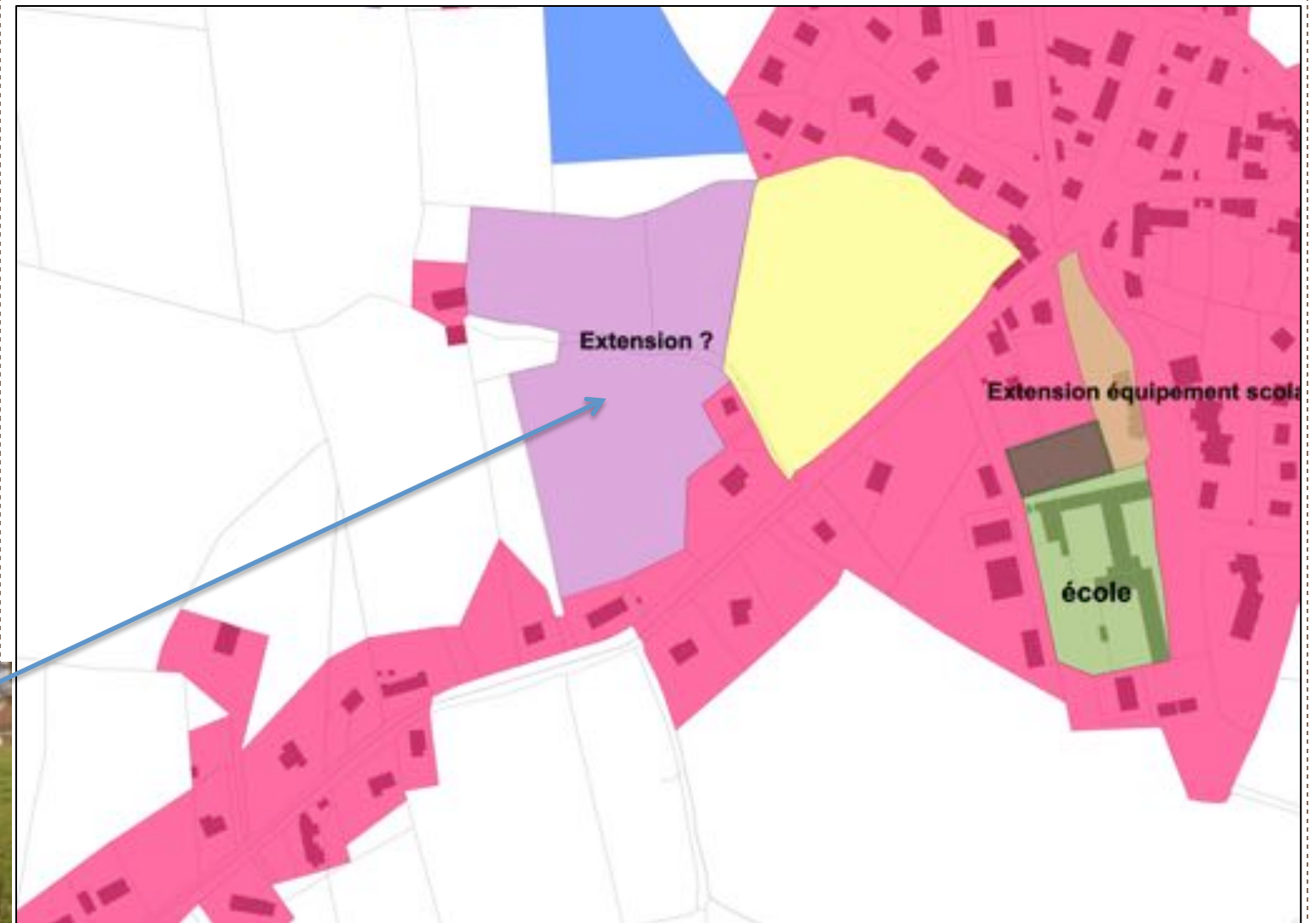
Le PLU actuel de Moulins-Engilbert prévoit une zone de développement d'une surface d'environ 5,6 ha.

D'une part, cette zone peut être conservée en la réduisant de 1,9ha (elle passe à 3,7) et d'autre part, il est proposé de la diviser en deux :

- une première partie d'environ 1,6 ha qui a pour avantage d'être sur une seule parcelle
- une seconde partie de 2,1ha.



Photo depuis la route de Limanton



Tache urbaine à vocation habitat (Rose), activité (Bleu), Equipement (Vert), extension (Jaune) et extension sur le long terme (violet)

Le projet propose :

- d'inciter au développement dans les petites dents creuses à l'intérieur de la tache urbaine, même si cela reste à initiative des propriétaires
- de définir les grands espaces à l'intérieur de la tache urbaine qui doivent faire l'objet d'un aménagement organisé à l'initiative d'aménageurs
- de définir la zone d'intervention de la collectivité pour créer une offre en terme de lots libres et pavillonnaires groupés

2 – Le pôle équipé de Vandenesse

La commune de Vandenesse présente une structure urbaine assez dense, développée autour d'un centre historiquement très fréquenté, en raison de la présence de l'ancienne pension de famille, du couvent ou de l'Hôtel du commerce.

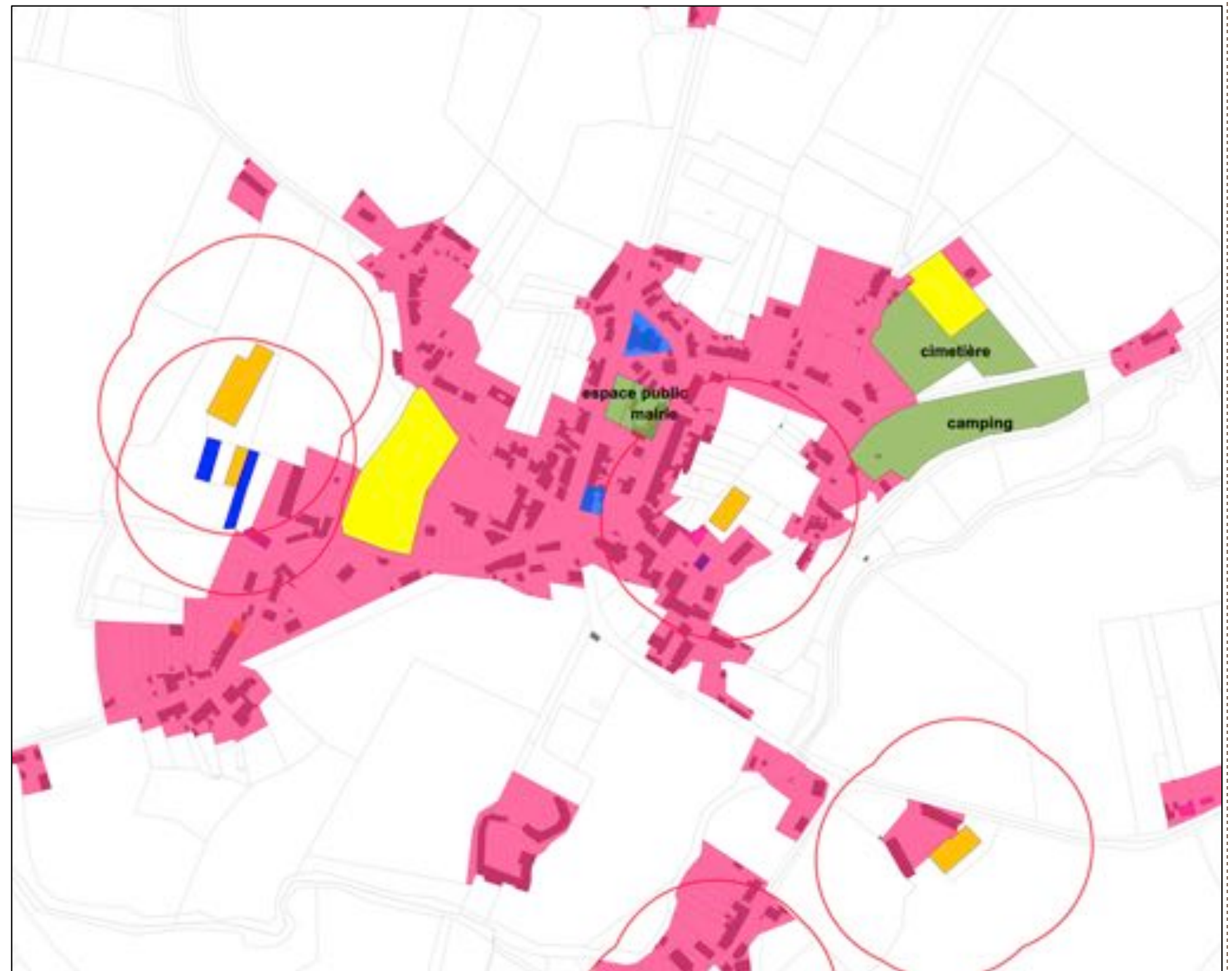


L'urbanisation est marquée par la présence de plusieurs sites agricoles impliquant un rayon de réciprocité de 100 m.

Le passage de la Dragne au Sud du bourg crée des zones humides dont la prise en compte diminue également le potentiel en dents creuses.

En tenant compte de cela, les dents creuses représentent un potentiel assez faible, d'environ **0,9 ha**, pour un besoin évalué à 1,8 ha.

Il sera donc nécessaire de réfléchir à des espaces en extensions de la tache urbaine.



Tache urbaine à vocation habitat (Rose), activité (Bleu), Equipement (Vert), extension (Jaune) et extension sur le long terme (violet)

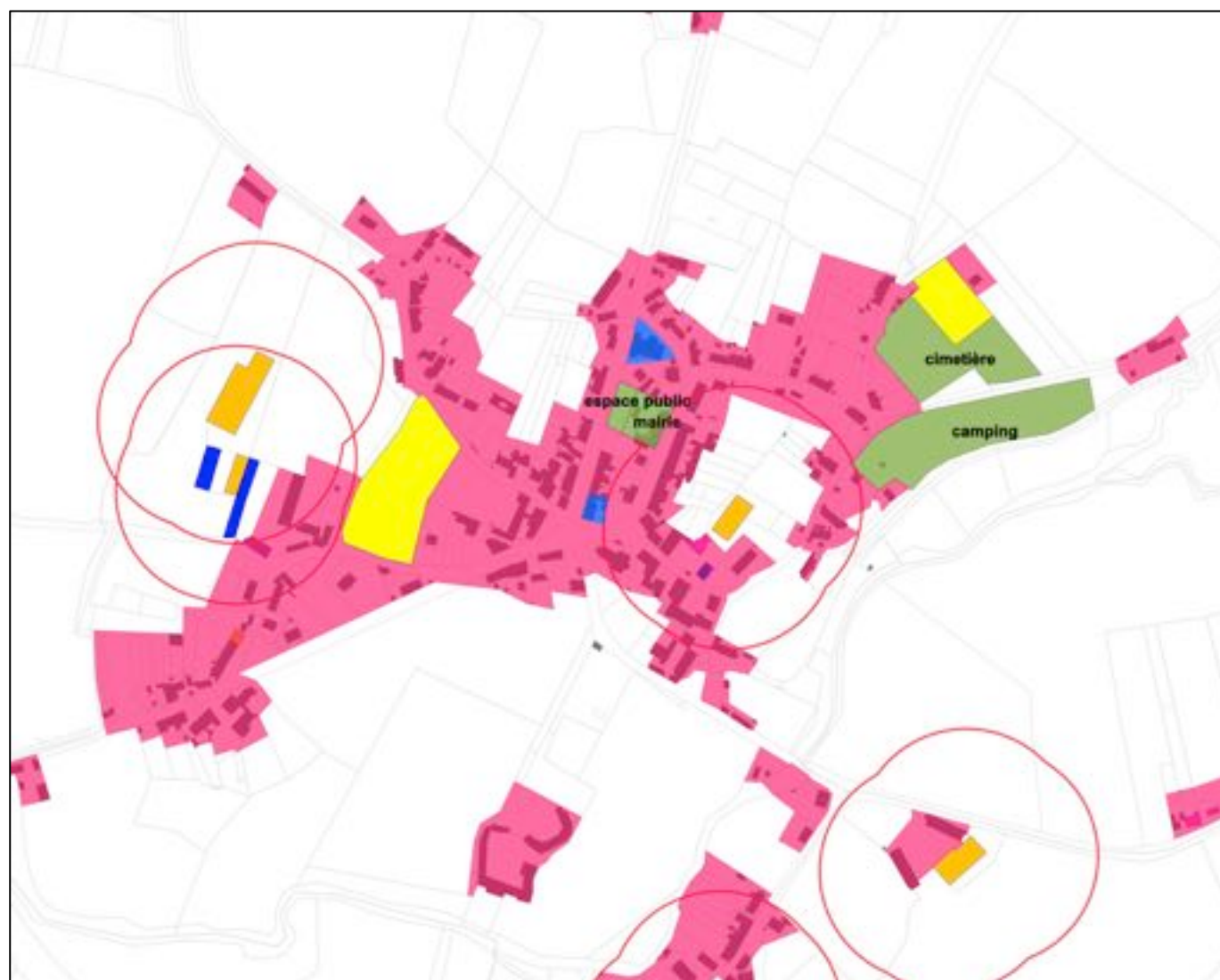
Le projet propose :

- d'inciter au développement dans les petites dents creuses à l'intérieur de la tache urbaine, même si cela reste à l'initiative des propriétaires
- de définir la zone d'intervention de la collectivité pour créer une offre en terme de lots libres et pavillonnaires groupés

Dans ce contexte, si l'on tient compte des contraintes liées aux exploitations agricoles et à l'enjeu de paysage autour du château, un secteur de développement, proche du centre bourg permettant une densification apparaît possible à l'Ouest sur une superficie d'environ **9000 m²**.

Pour une densité minimum recherchée de 12 logements/ha, **cet espace représente un potentiel de 11 logements**, soit la moitié de l'objectif à atteindre.

Un second terrain apparaît propice pour accueillir du développement, il se situe entre une maison construite et l'extension du cimetière. Il constitue une petite offre pour la commune, car sa superficie est de l'ordre de **3000 m²** (soit 4/6 logements).



Tache urbaine à vocation habitat (Rose), activité (Bleu), Equipement (Vert), extension (Jaune) et extension sur le long terme (violet)



Localisation des espaces de développement

3 – Le pôle équipe de Villapourçon

La commune de Villapourçon présente une structure urbaine générale très éclatée sur un territoire vaste. Le bourg est toutefois marqué par la présence des équipements (mairie, salle communale) et d'une petite place avec des commerces et une église.



Les dents creuses représentent un potentiel de **0,45 ha**, pour un besoin évalué à 1,8 ha.

Il sera donc nécessaire de réfléchir à des espaces en extensions de la tache urbaine.

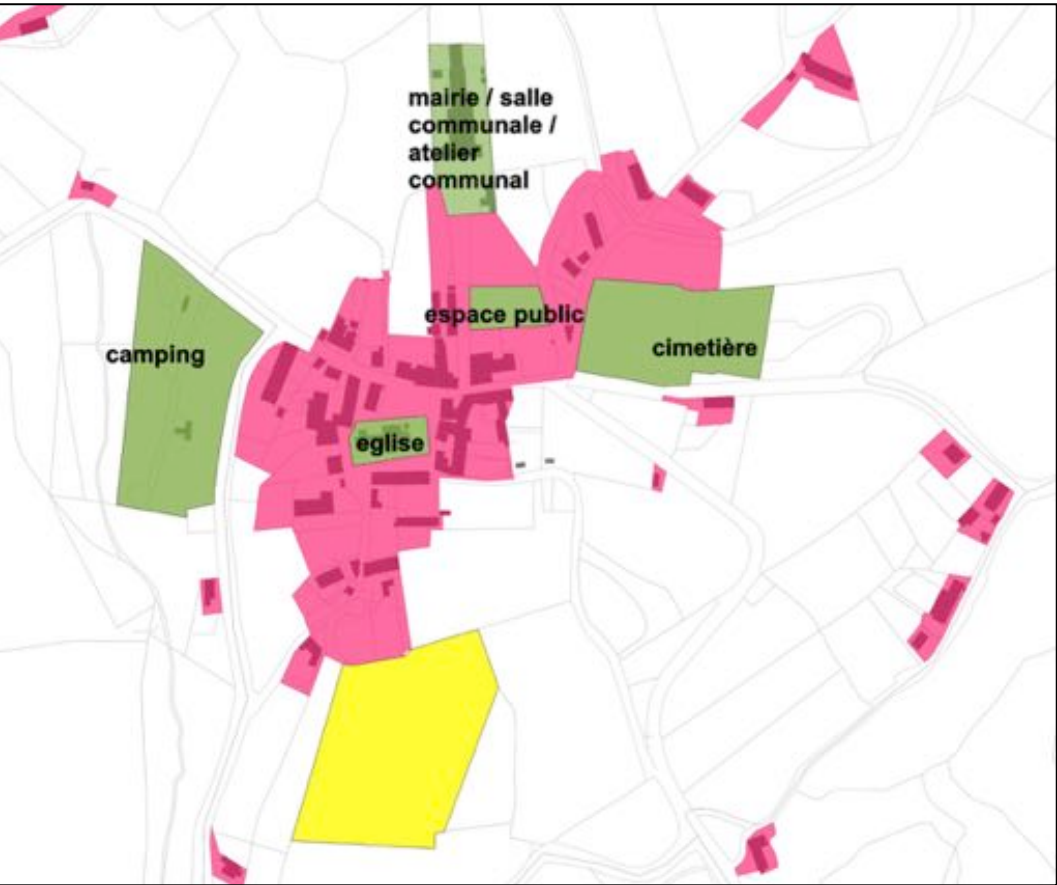


Tache urbaine à vocation habitat (Rose), activité (Bleu), Equipement (Vert), extension (Jaune) et extension sur le long terme (violet)

Le projet propose :

- **d'inciter au développement dans les petites dents creuses à l'intérieur de la tache urbaine, même si cela reste à l'initiative des propriétaires**
- **de définir la zone d'intervention de la collectivité pour créer une offre en terme de lots libres et pavillonnaires groupés**

Dans ce contexte, si l'on tient compte des contraintes liées à la topographie, aux secteurs humides et à la question du paysage, on peut penser que le secteur de développement pourrait s'imaginer au sud du centre bourg, sur un ancien site de terrains de sport relativement plat (**1,2 ha.**).



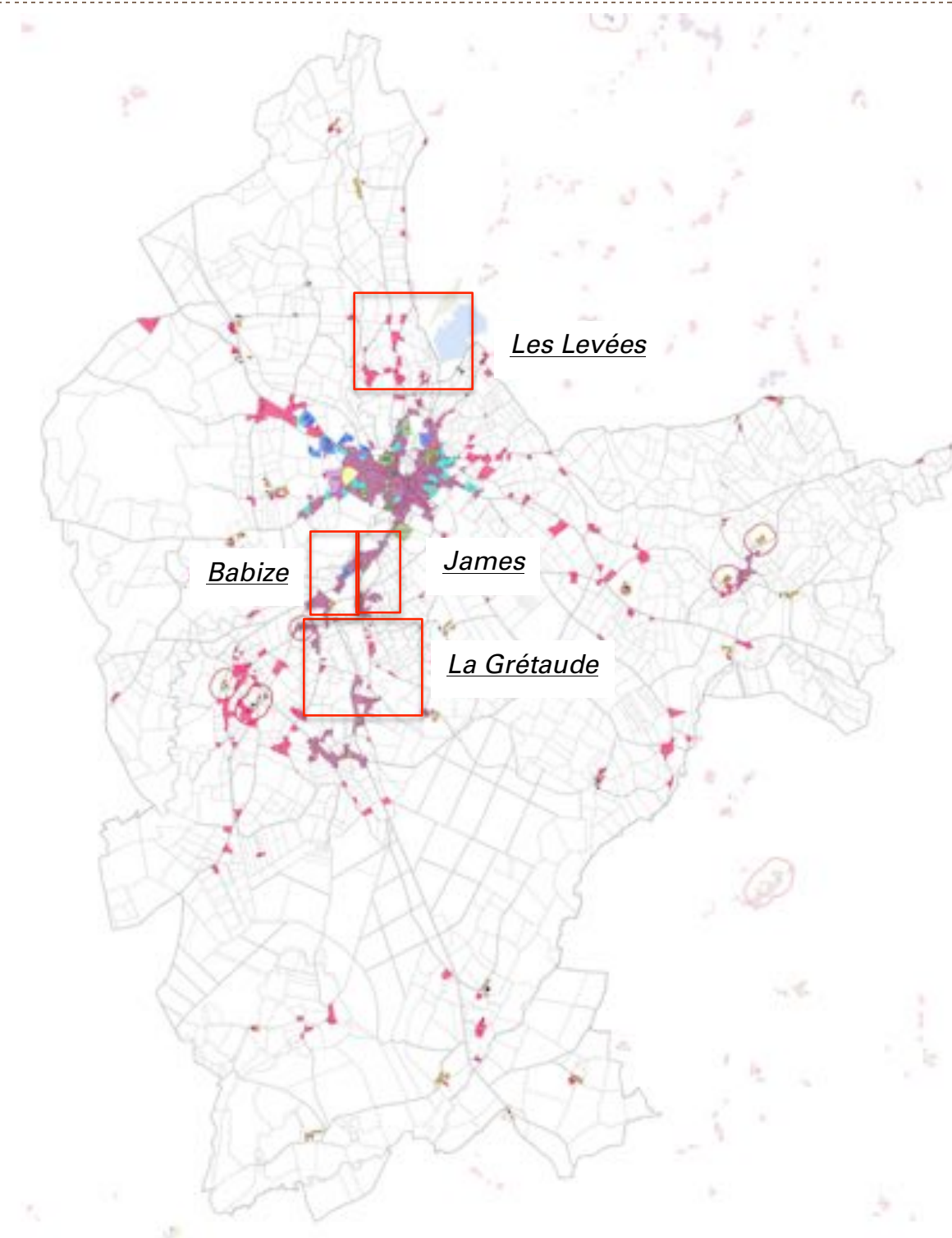
Localisation des espaces de développement

Tache urbaine à vocation habitat (Rose), activité (Bleu), Equipement (Vert), extension (Jaune) et extension sur le long terme (violet)

POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT OPPORTUNISTE POUR L'HABITAT

Le projet prévoit le développement d'un pôle principal et de deux pôles secondaires. Toutefois, il sera admis sur le reste du territoire l'urbanisation des dents creuses dans les ensembles urbains existants, dans la mesure où cela ne gêne pas l'activité agricole et n'a pas d'incidences notables sur l'environnement.

La commune de Moulins-Engilbert





Le hameau de la Grétaude



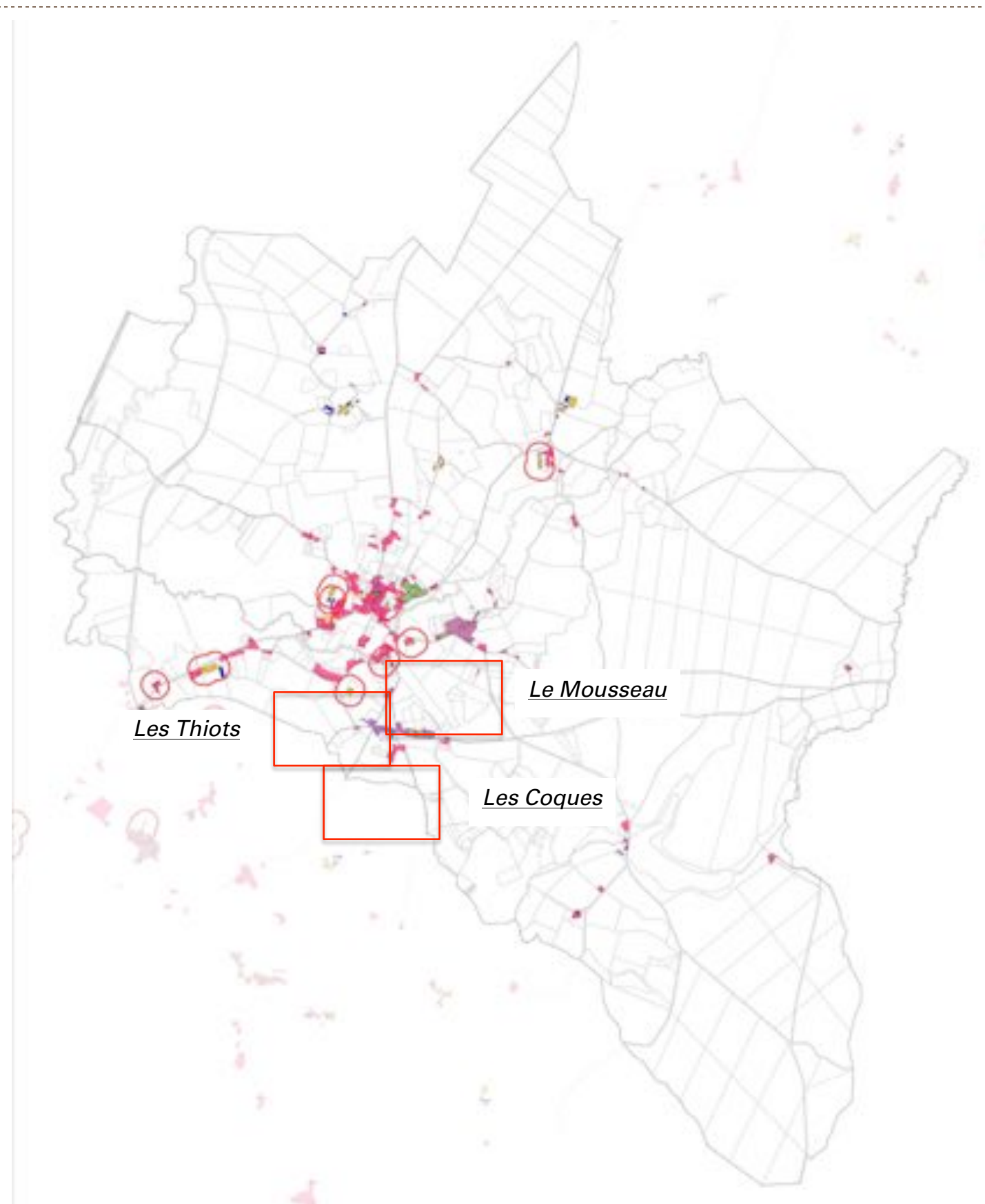
Le hameau James



Le hameau de Babize



Le hameau Les levées





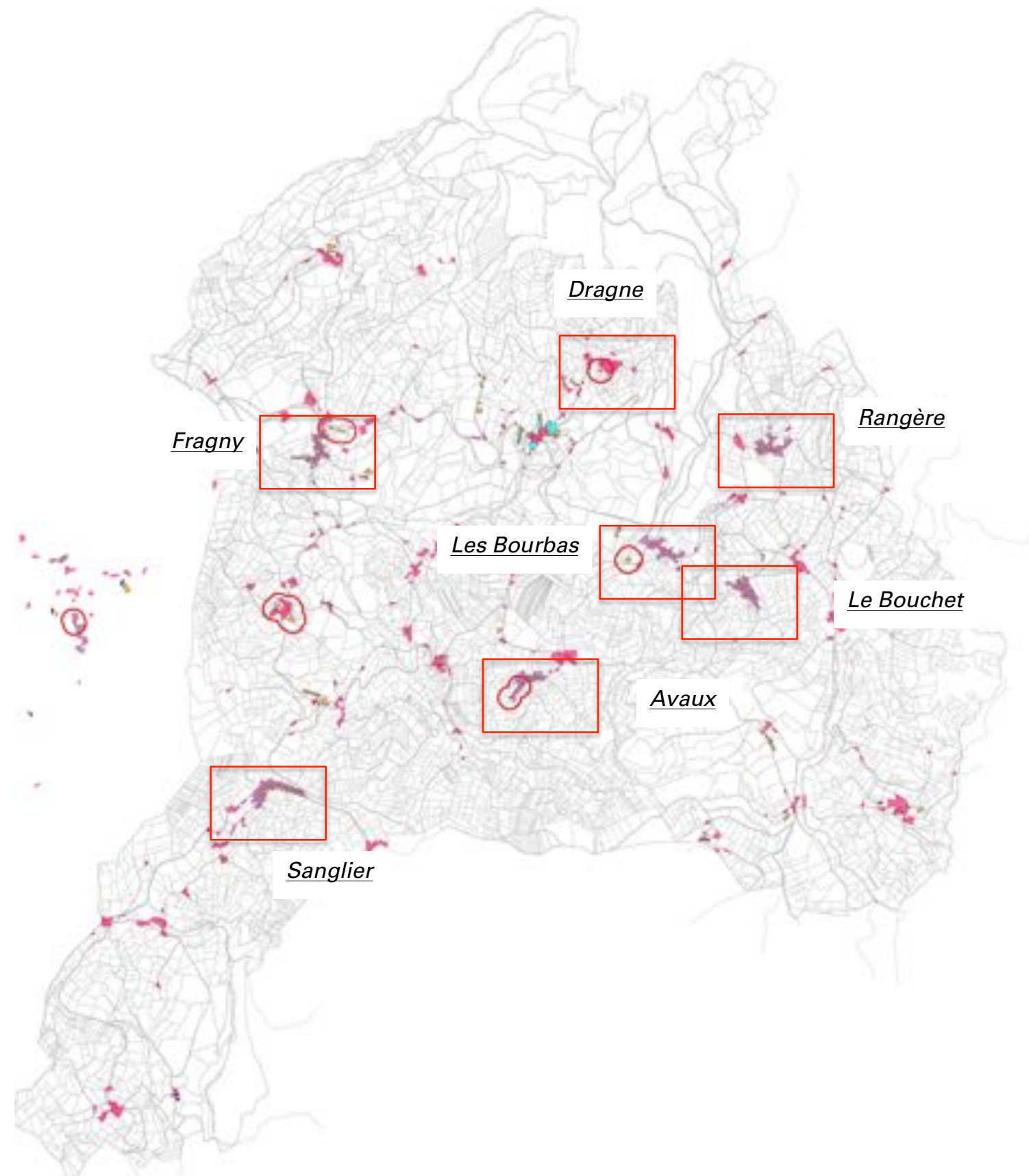
Le hameau de Mousseau



Le hameau Les Coques



Le hameau Les Thiots





Le hameau Fragny



Le hameau Avaux



Le hameau Sanglier



Le hameau Dragne



Le hameau Le Bouchet

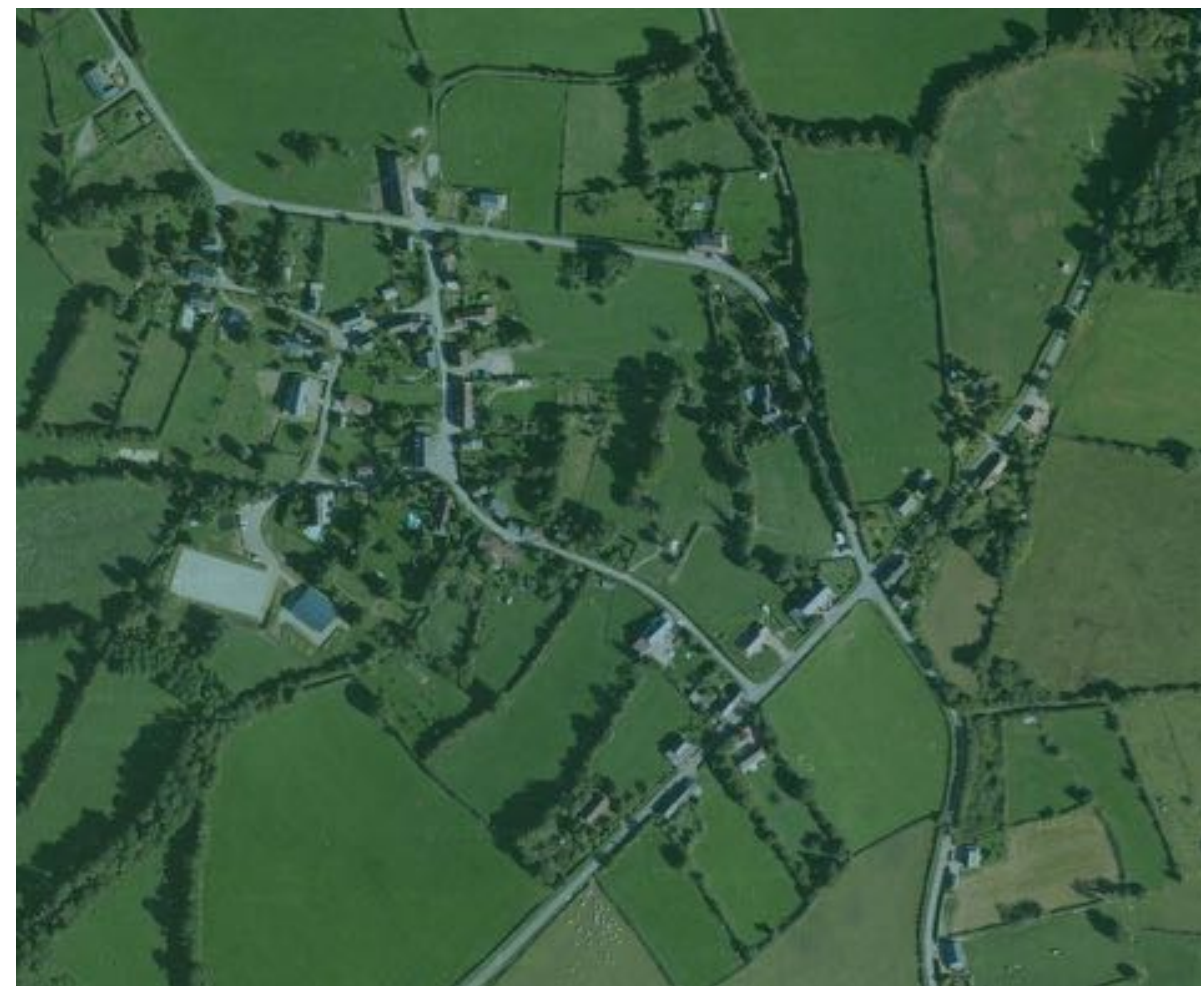
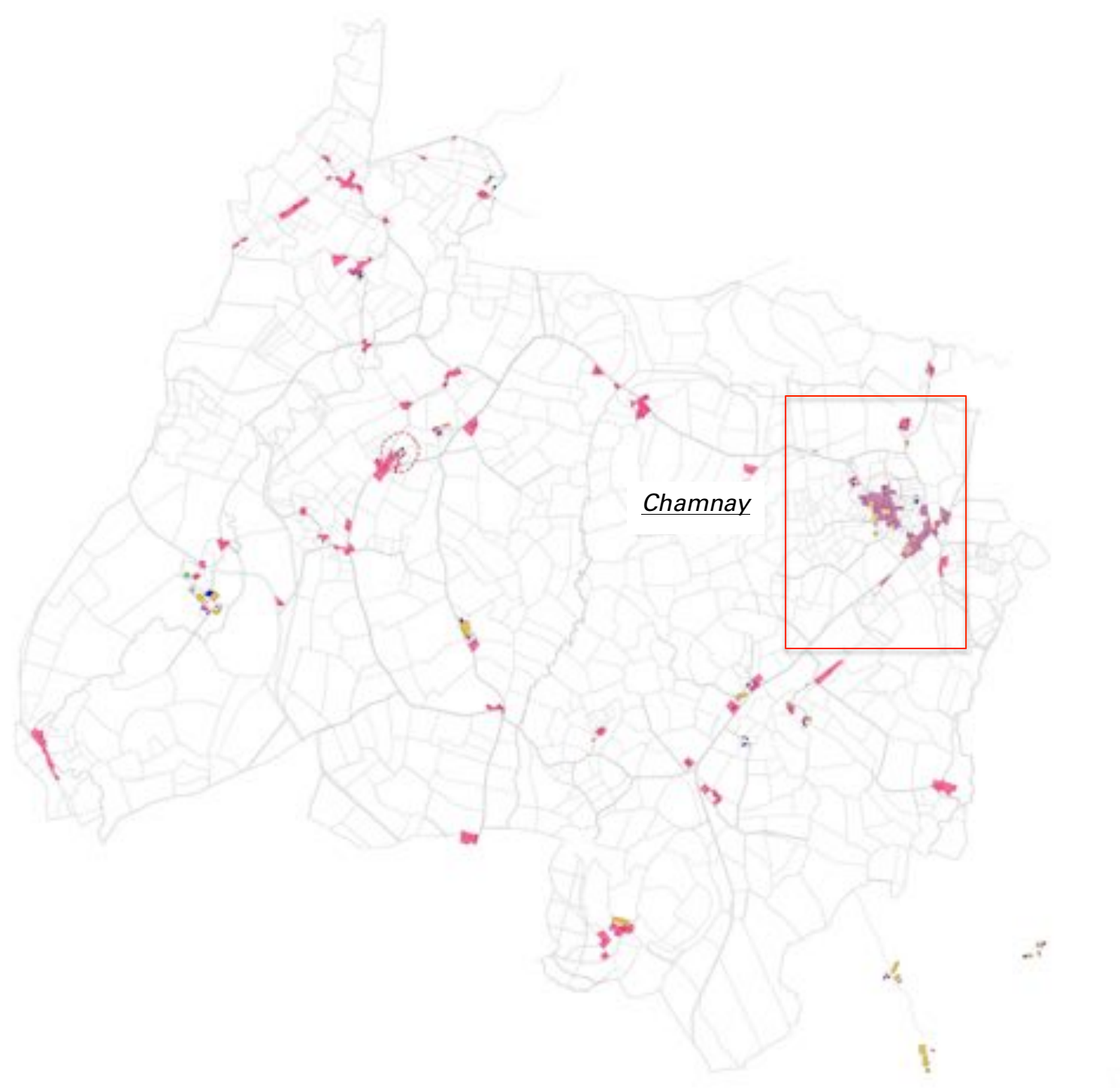


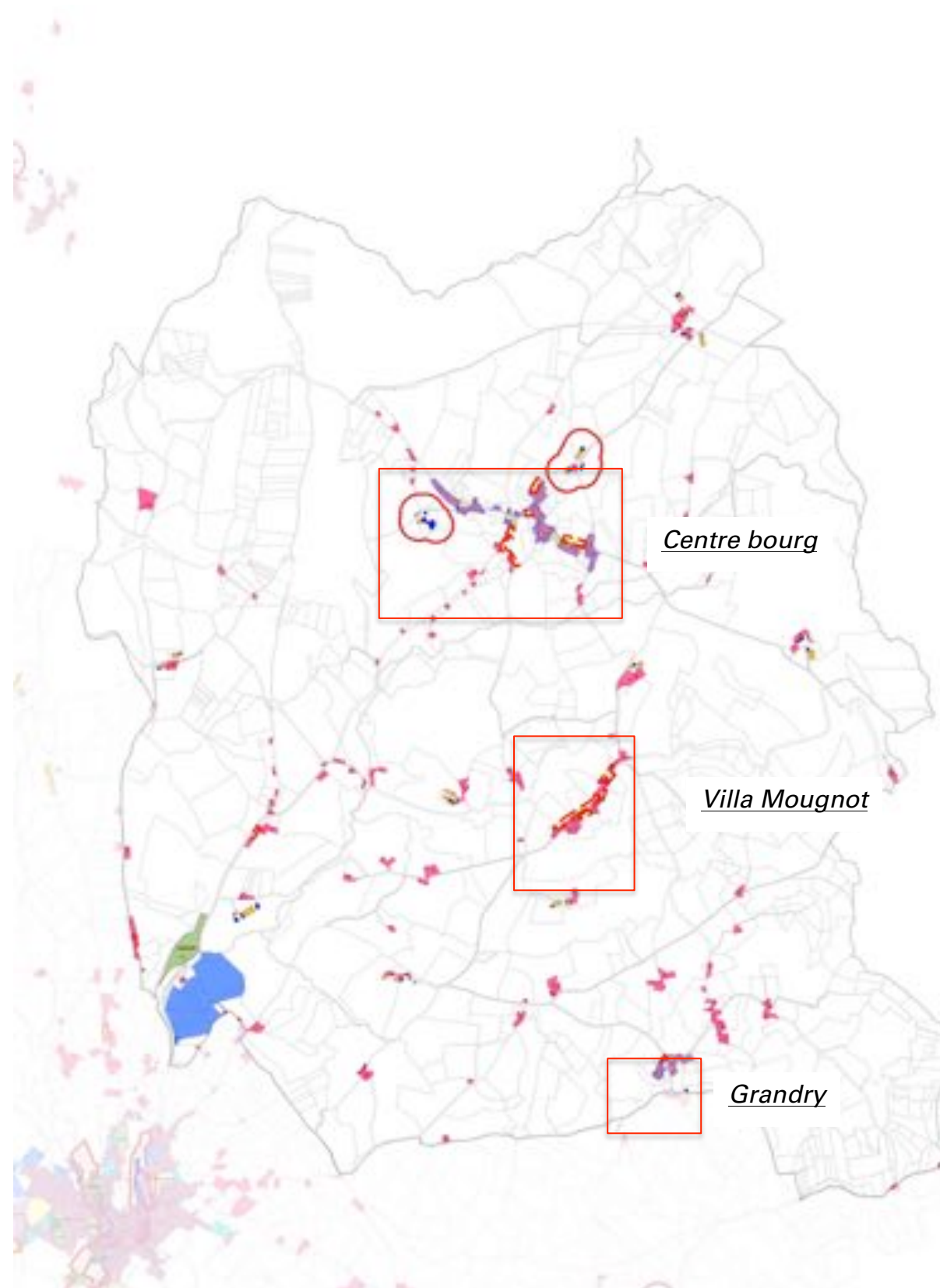
Le hameau Les Bourbas



Le hameau Rangère

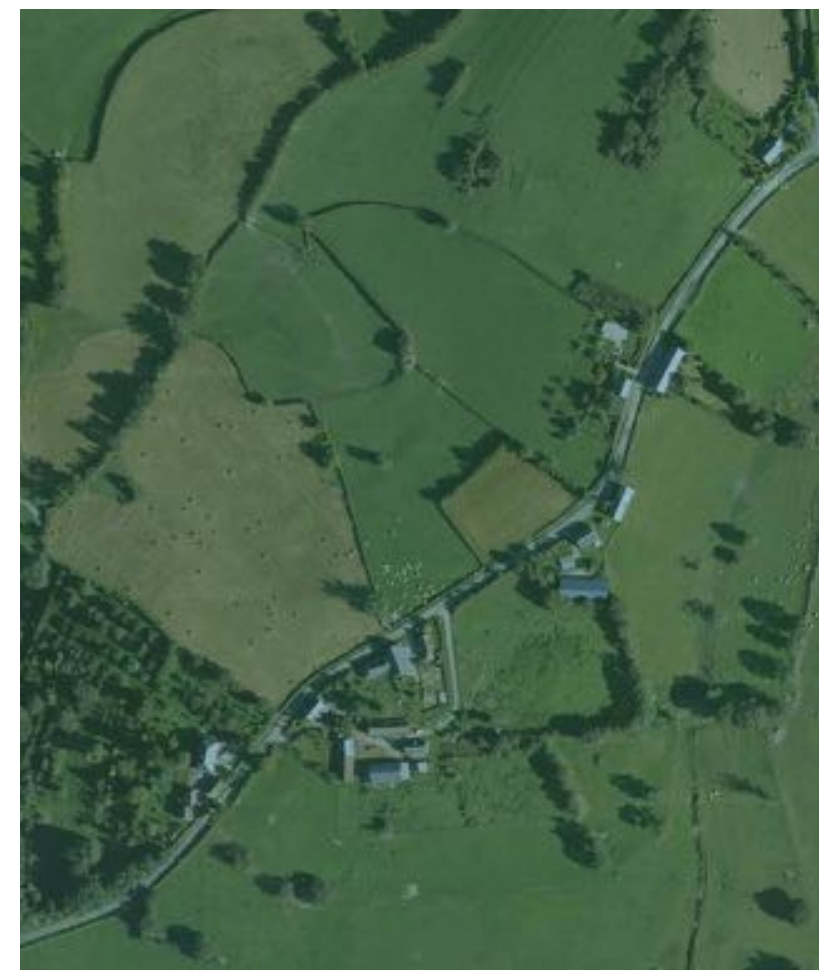
La commune de Maux







Le centre bourg

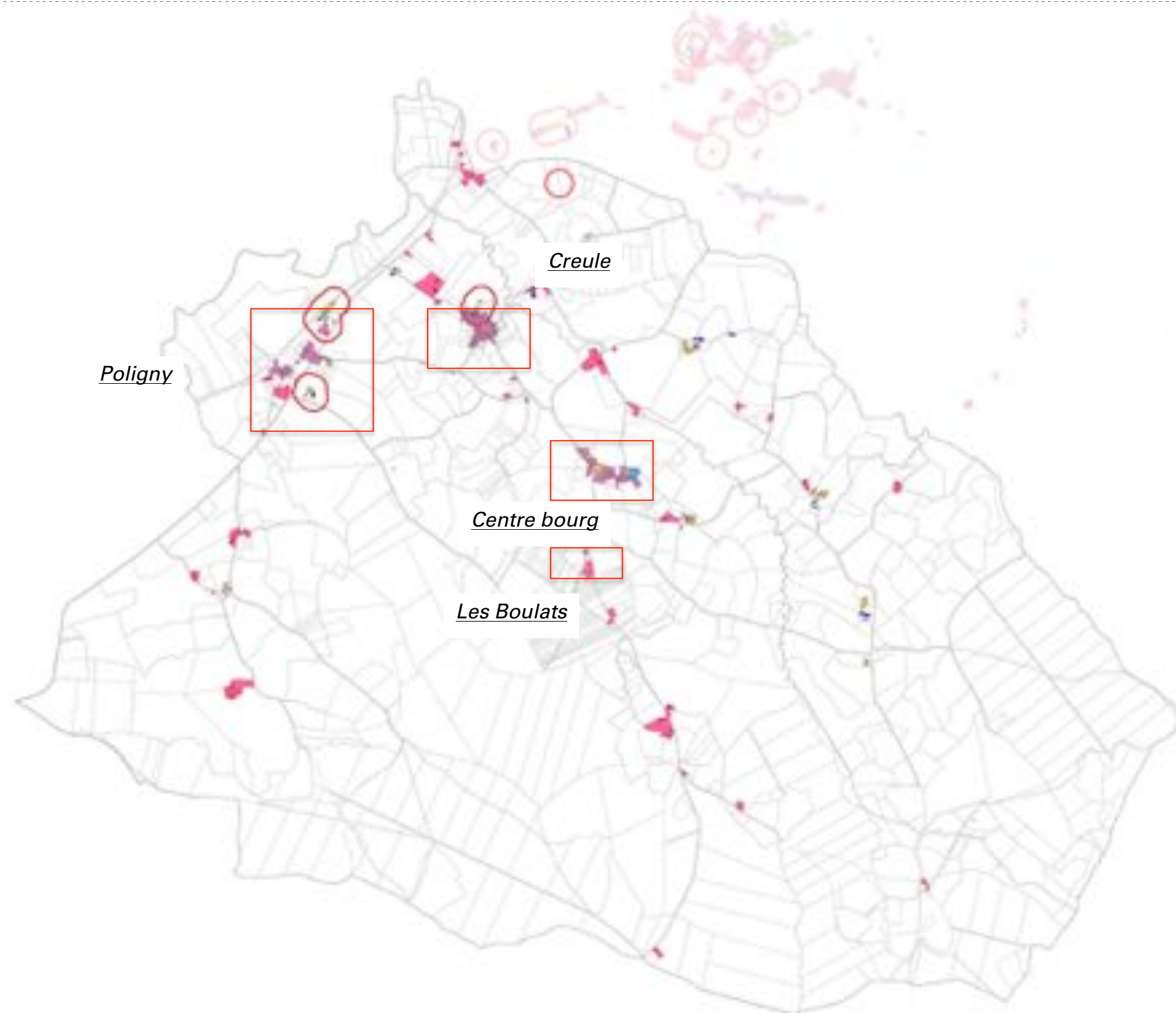


Le hameau Villa Mougnot



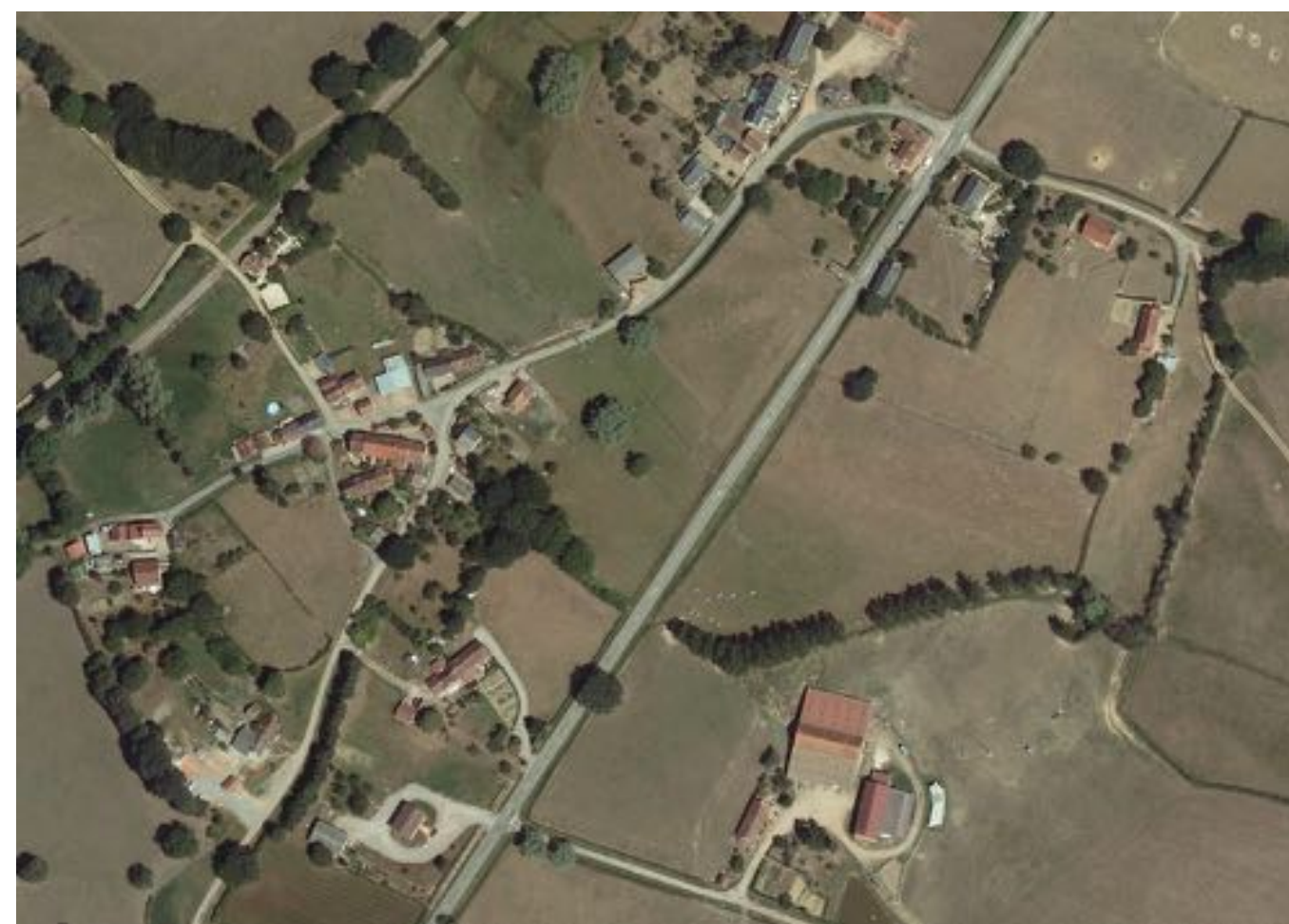
Le hameau Grandry

La commune de Montaron et les hameaux





Le centre bourg



Le hameau de Pouligny

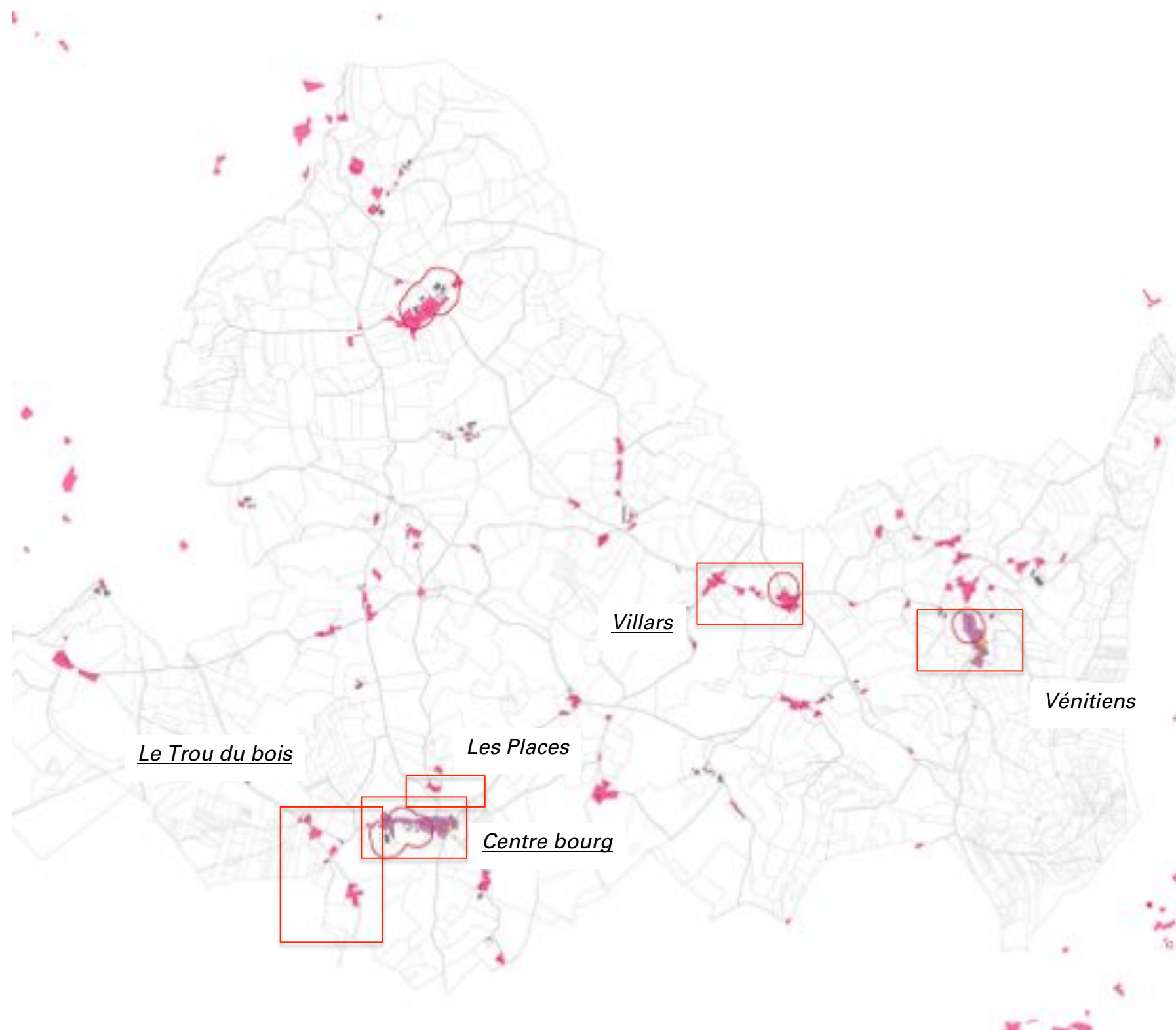


Le hameau Creule



Le hameau Les Boulats

La commune de Préporché et les hameaux





Le centre bourg



Le hameau Les Places



Le hameau Venitiens



Le hameau du Trou du bois



Le hameau Villars

UN PARC DE LOGEMENTS ECONOMOME EN ENERGIE

Un parc de logements attentif à l'environnement et économe en énergie

Le bâtiment, sa parcelle d'implantation, son voisinage et son site, entretiennent des relations dont il faut assurer la maîtrise environnementale :

Orientation

L'orientation des futurs édifices devra tenir compte de l'exposition solaire, des vents dominants (confort thermique) et de la vue sur le paysage qui lui est offert. Les pièces de vie se situeront préférentiellement au Sud/Sud-Ouest tandis que les façades Nord devront limiter les ouvertures et concentrer les locaux non exposés ou techniques (cuisine, buanderie, salles d'eau...).

Energie

Les bâtiments devront d'abord viser la sobriété et donc opter pour des aménagements et des équipements économes avec une bonne isolation.

Le bâtiment sera aussi conçu et orienté de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs.

Les formes compactes seront privilégiées pour éviter les déperditions de chaleur.

L'utilisation d'énergies renouvelables sera privilégiée.

On veillera au confort thermique d'été : des réponses techniques doivent être apportées (protection thermique d'été en façade Sud, végétation, mise en œuvre de puits canadiens...).

Et attentif à la ressource en eau

Dans la construction, il est souhaitable d'utiliser :

- des économiseurs d'eau qui réduisent les débits d'eau,
- des dispositifs qui limitent ou réduisent la durée des puisages,
- des chasses d'eau ou des robinets de chasse à double commande qui réduisent les quantités d'eau utilisées dans les toilettes,
- des robinets-mitigeurs mécaniques ou thermostatiques aux points de puisage d'eau chaude qui réduisent les quantités d'eau puisées en fournissant aussi vite que possible une eau chaude à la température désirée,
- des machines utilisant l'eau (machines à laver le linge ou la vaisselle) dont les besoins en eau sont réduits.

Le projet propose :

- **d'accompagner des politiques d'incitation aux économies d'énergie**
- **d'inciter à la diminution de la dépense en eau**

ORIENTATIONS GENERALES POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

A/ Permettre le maintien et le développement des activités industrielles et artisanales sur Moulins-Engilbert

Le PADD prévoit la mise en place d'une offre de terrains en zone d'activité sur Moulins-Engilbert.

Cette zone pourrait prendre sa place (comme prévu dans l'actuel PLU) autour du secteur du Marché au Cadran qui peut être un point d'attraction.



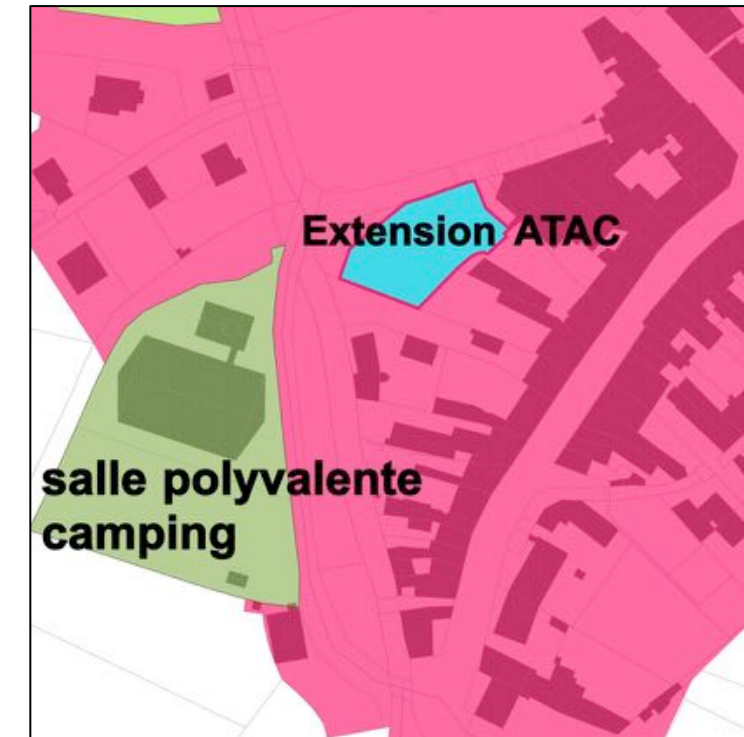
Photo depuis la route de Châtillon

Le projet propose :

- de permettre le développement de l'activité et le maintien des activités existantes

B/ Permettre l'extension du supermarché ATAC sur Moulins-Engilbert

Le PADD prévoit l'extension du supermarché ATAC. Ce supermarché représente un atout majeur pour Moulins-Engilbert et la totalité de la population de la Communauté de communes.





B/ Développer une offre foncière pour des artisans locaux sur Vandenesse

Le PADD prévoit la mise en place d'une offre de terrains pour des artisans sur la commune de Vandenesse.

On sera sur une superficie beaucoup plus faible. Il s'agit de créer une offre de quelques terrains de 1500 à 2000 m².

Cette offre est liée à une bonne desserte et ne doit pas avoir d'incidence sur les secteur d'intérêt paysager ou environnemental du centre bourg (vallée de la Dragne et château de Vandenesse), c'est pourquoi elle pourra trouver sa place à l'entrée Nord du centre bourg dans la continuité d'un bâtiment d'activité existant.

C/ Prendre en compte les activités existantes isolées sur le territoire

Le PADD prévoit de permettre le développement d'activités isolées dans le territoire.

Une activité de ce type existe sur la commune de Moulins-Engilbert au lieu-dit « Les déchards ».



Une autre se trouve sur le territoire de la commune de Montaron.



ORIENTATIONS GENERALES POUR LES EQUIPEMENTS

A/ Maintenir les équipements existants

L'ensemble des communes du territoire dispose d'une mairie et d'une salle communale.

Concernant les autres équipements, ils sont essentiellement situés sur la commune de Moulins-Engilbert (maison de retraite, école et collège, terrains de sports).

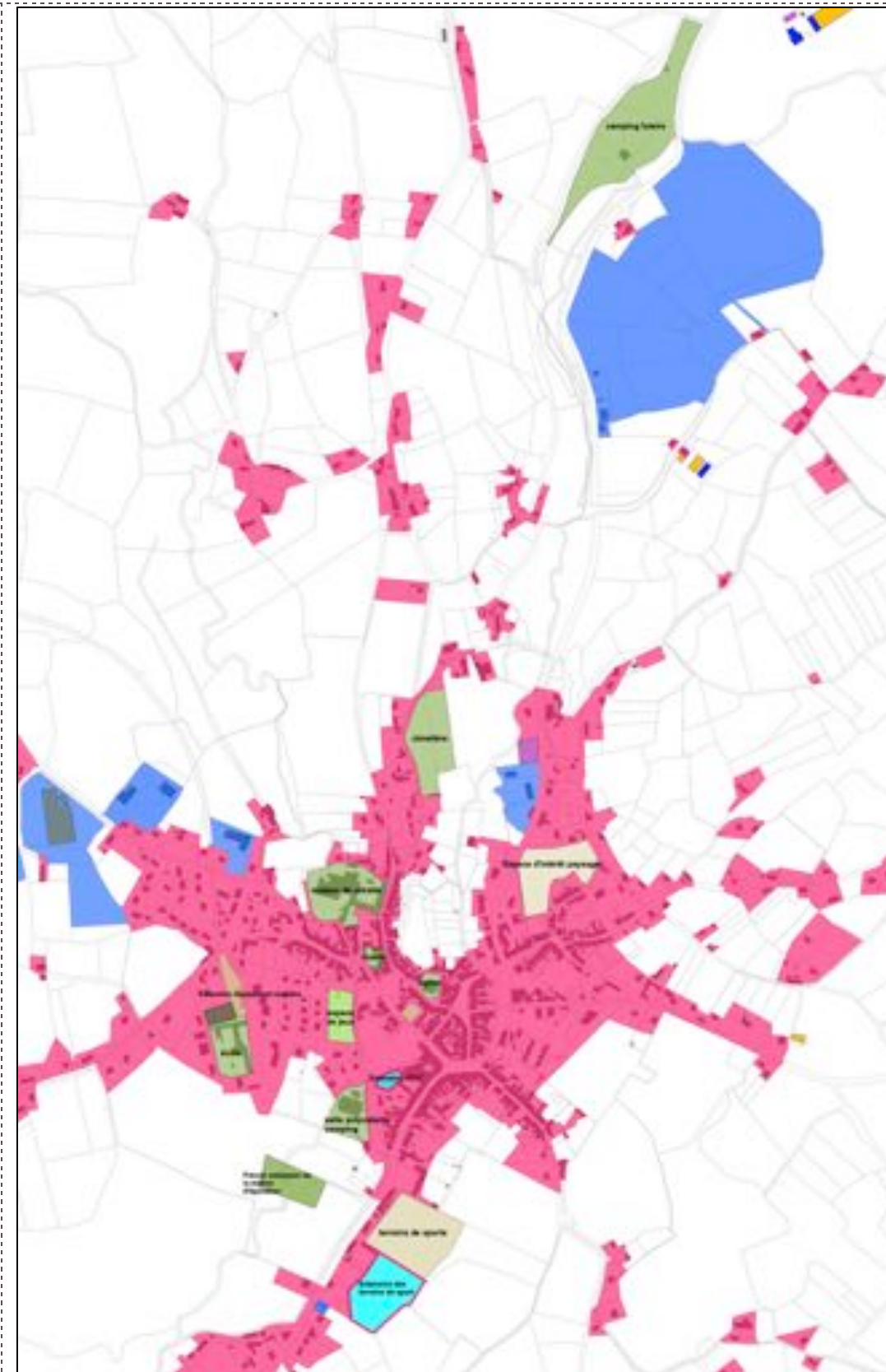
Il existe également trois campings répartis sur les communes de Moulins-Engilbert, Vandenesse et Villapourçon.



Les équipements sur Vandenesse



Les équipements sur Villapourçon

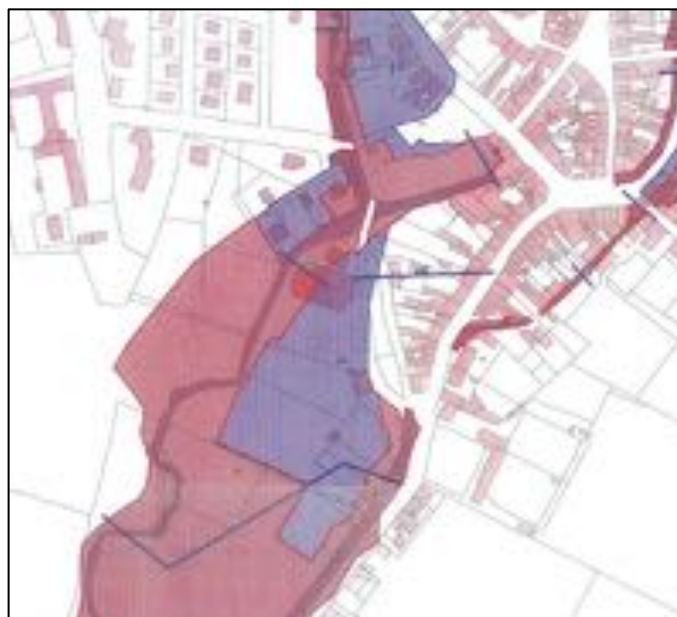


Les équipements sur Moulins-Engilbert

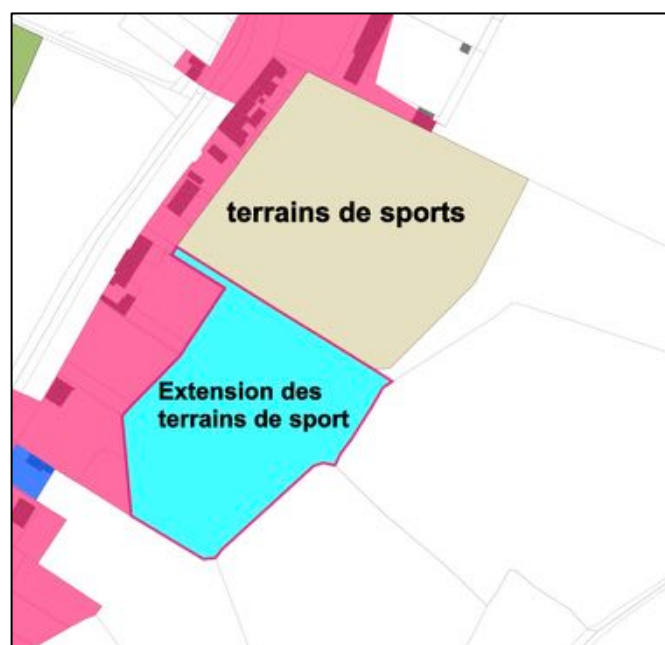
B/ Permettre l'extension des équipements existants

Extension de la salle polyvalente de Moulins-Engilbert

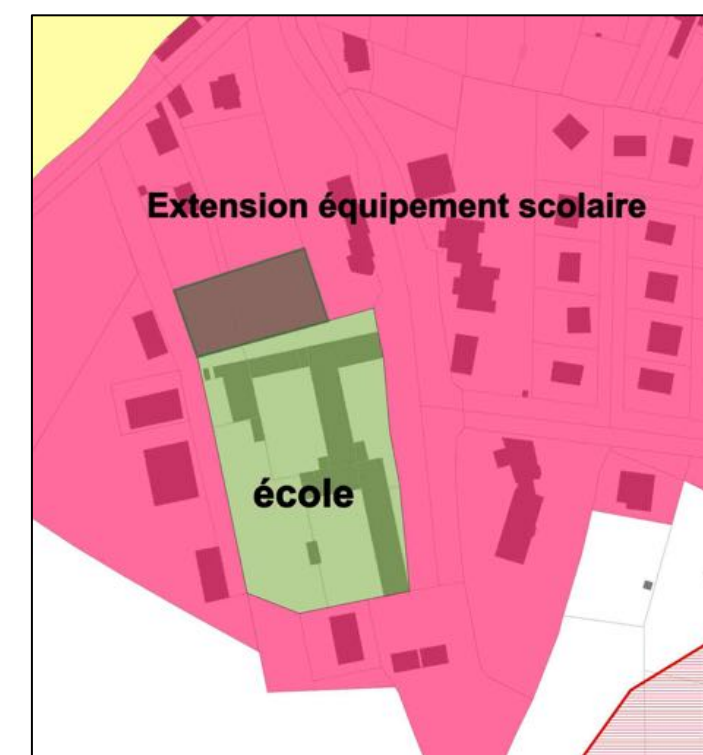
Il existe actuellement un projet d'extension autour de la salle polyvalente de Moulins-Engilbert. Le PADD propose donc de conserver un potentiel de terrain aux abords de la salle communale, en tenant compte du PPRi existant dans ce secteur.



Extension des terrains de sport de Moulins-Engilbert



Extension des équipements scolaires



Extension de la station d'épuration de Moulin-Engilbert



Extension du camping de Villapourçon

La Communauté de communes souhaite développer en matière d'hébergements touristiques un équipement existant, qui attire aujourd'hui le plus de touristes. Il s'agit du terrain de camping de Villapourçon.

Le PADD propose donc de développer une offre de terrain aux abords de cet équipement afin de prévoir son extension sur le moyen terme.

