





### 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 d'ISDES 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.

Elaboré sur l'ensemble du territoire communal, le PADD définit un cadre de référence pour l'organisation du territoire.

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.



## 1- Orientation

### Logement et accueil de nouveaux habitants

Depuis 1990, la croissance démographique se situe en moyenne à 0,9 % par an.

En retenant un objectif de 1% par an, la commune se place dans la logique la plus probable et ajoute une volonté de développement.

Avec 1% de croissance par an sur 10 ans, la population devrait atteindre 603 habitants, soit + 57 habitants à compter de 2015.

Pour cet accueil de population nouvelle, il faudra créer 23 résidences principales supplémentaires (nombre de personnes par ménage : 2,4).

A raison de 10 logements à l'ha, on consacrerait 2,3 ha à l'accueil de population.

Compte tenu du nombre de logements vacants et du potentiel de la zone urbaine estimée à 1,88 ha, mais mobilisable à 40% sur le délai de 10 ans (soit 0,75 ha), les secteurs à ouvrir à l'urbanisation doivent atteindre 1,55 ha sur 10 ans.

## 2- Orientation

### Organisation de l'urbanisation

Le développement de la commune se fera majoritairement sur la ressource du tissu urbain existant avec quelques compléments. Il faut ajouter à ce potentiel la zone d'extension située à la Croix du Jubilé (Rue Vieille), au cœur du bourg, dont la vocation urbaine est implicite.

Au total les zones urbanisables représentent 1,89 ha.

Enfin le développement urbain du long terme sera situé au « Bourg-Ouest », entre la RD 59 et la RD83, pour une surface de 1,8 ha.

## 3- Orientation

### Réduire la consommation d'espace

En mobilisant les espaces disponibles dans le tissu urbain existants, on réduit les extensions urbaines, et en même temps les réseaux et voirie qui auraient été nécessaires.

Avec une densité de 10 logements l'hectare, la trame urbaine reste relativement aérée.

## 4- Orientation

### La construction dans les écarts

Ils sont situés au milieu des zones naturelles et agricoles et soumis à la réglementation 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 (pas plus de 30% de l'emprise au sol de l'habitation) ou de construction annexe à implanter à proximité du bâtiment principal.

## 5- Orientation

### Cadre de vie - sécurité

Il s'agit de requalifier les espaces du centre bourg, avec des actions permettant notamment de réduire la vitesse de circulation, de réorganiser le stationnement, et d'améliorer le paysage du centre bourg.

En concertation avec le conseil départemental :

- Aménagements de sécurité dans entrées de bourg, avec la mise en place de dispositifs permettant de réduire la vitesse d'arrivée.

## 6- Orientation

### Economie

La vocation est intercommunale et la commune n'a pas retenu la création d'une zone dédiée.

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

Le maintien des commerces de proximité sera suivi avec attention.

arbres existants seront préservés autant que possible.

## 7- Orientation

### Préserver les espaces naturels et forestiers

L'ensemble du territoire d'ISDES est composé entre autres d'espaces forestiers, répartis entre le Nord et le Sud mais également d'étangs. Ces atouts naturels doivent être préservés et mis en valeur. Il s'agit notamment des secteurs identifiés comme faisant l'objet d'un classement soit en ZNIEFF, soit en NATURA 2000 (Sologne), ce dernier recouvrant la totalité de la commune. Certains des espaces forestiers recensés sont utilisés pour l'activité de sylviculture. Le zonage affecté à ces secteurs doit permettre la pérennité de cette activité économique.

Deux secteurs particuliers ont été identifiés en tant que zones humides sur le territoire d'ISDES : il s'agit de 2 sites en aval et en amont du lieudit « Les Loges ». Ces secteurs bénéficieront d'un classement de zonage adéquat afin de mettre en évidence le caractère de zone humide.

Les bois à classer en espaces boisés classés sont ceux qui encadrent le bourg et crée une sorte d'écrin vert, que l'on retrouve dans toutes les directions.

Les fonds de jardins, nombreux en centre bourg, peuvent également être identifiés en tant qu'espaces ayant vocation à être maintenus en jardins, à court et moyen terme. Il s'agit ainsi, sur des secteurs bien délimités, d'appliquer un zonage particulier gelant l'utilisation des terrains à la construction.

Ces jardins sont ainsi considérés comme faisant partie du patrimoine naturel du centre bourg, et n'ont pas vocation à être urbanisés pour le moment.

Seules les annexes, de type abris de jardins par exemple, pourront être autorisées.

## 8- Orientation

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

Les franges des zones à urbaniser (habitat et activités) seront plantées afin d'adoucir la perception du front bâti depuis l'environnement immédiat.

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 de noues paysagées et plantées. Ceci sauf disposition technique plus adaptée.

Les eaux pluviales des parcelles privatives seront dans la mesure du possible infiltrées in situ. Les

## 9- Orientations

### 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 prise en compte, voire la préservation des points de vue les plus remarquables, notamment dans les futurs projets d'extension du centre bourg ;
- ➔ La préservation des caractéristiques architecturales du patrimoine : que ce soit pour le bâti traditionnel du centre bourg, ou pour les points bâtis isolés présentant un intérêt patrimonial notable.
- ➔ Il s'agit également de veiller à la protection des éléments inscrits à l'inventaire général du patrimoine culturel d'ISDES, listés dans le rapport de présentation.
- ➔ 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...), peuvent aussi être identifiés sur l'ensemble du territoire et listés dans une pièce annexe du PLU, après avoir été répertoriés dans un diagnostic exhaustif.



# ISDES PADD

## Centre Bourg

urbaniste  
**RAGEY**  
Cabinet  
géomètre expert

12/12/2016

RD 51  
vers Cerdon

RD 83  
vers Clérfont

RD 59  
vers Souvigny-en-Sologne

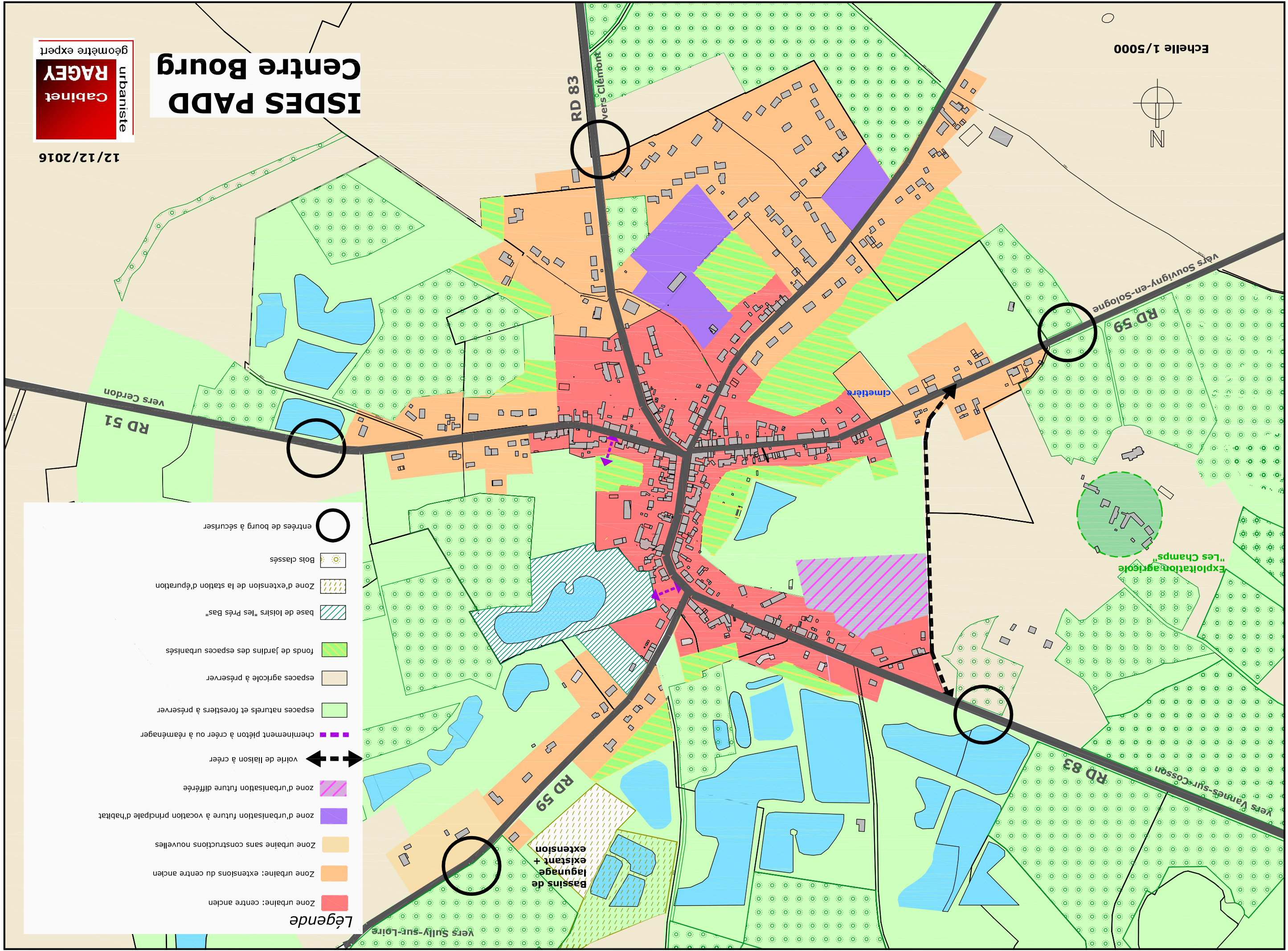
RD 83  
vers Vannes-sur-Cosson

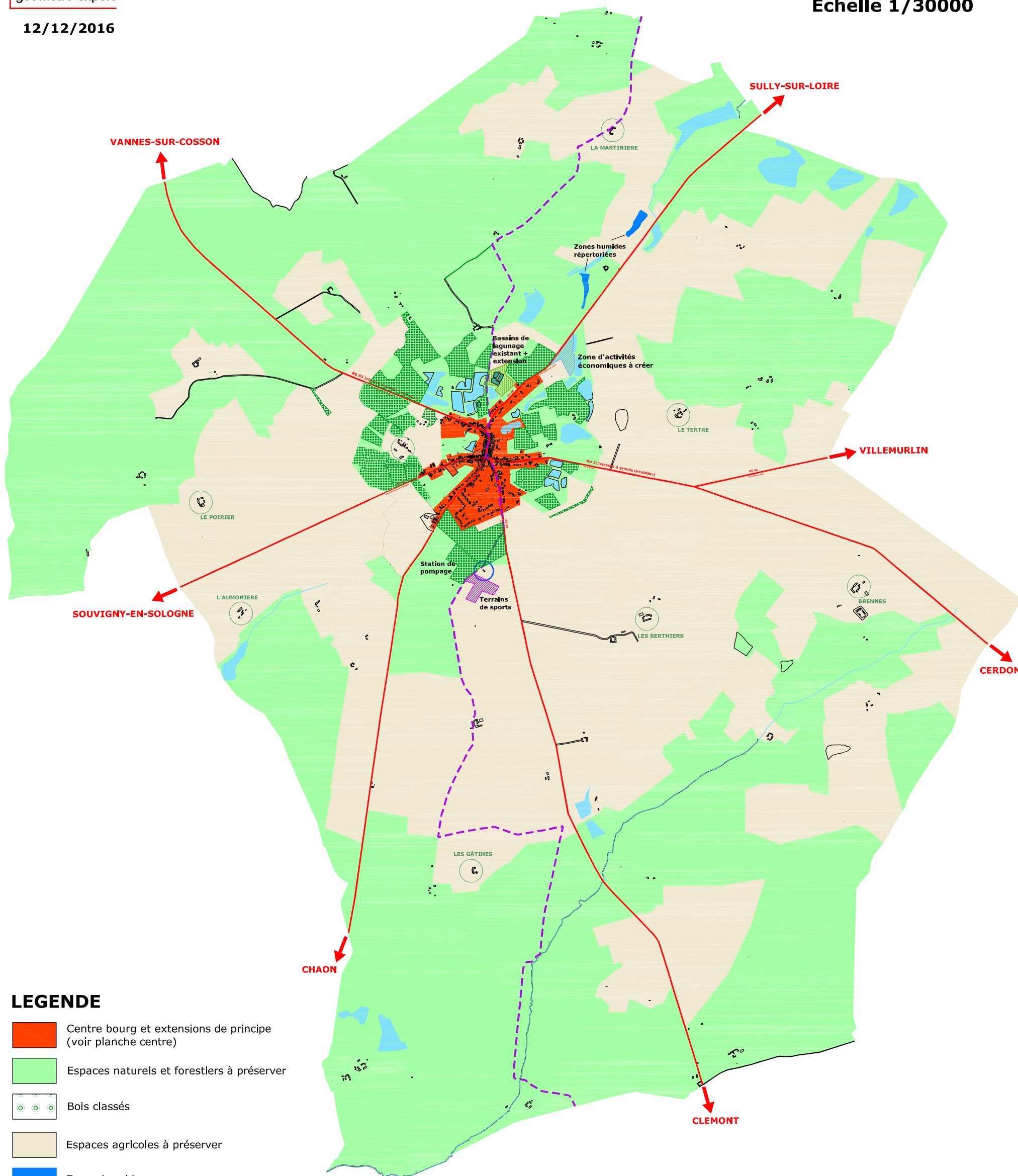
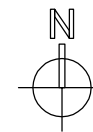
cimetière

exploitation agricole  
"Les Champs"

Bassins de  
lagunage  
existant +  
extension

- Légende**
- Zone urbaine: centre ancien
  - Zone urbaine: extensions du centre ancien
  - Zone urbaine sans constructions nouvelles
  - zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat
  - zone d'urbanisation future différée
  - voirie de liaison à créer
  - cheminement piéton à créer ou à réaménager
  - espaces naturels et forestiers à préserver
  - espaces agricole à préserver
  - fonds de jardins des espaces urbanisés
  - base de loisirs "Les Prés Bas"
  - Zone d'extension de la station d'épuration
  - Bois classés
  - entrées de bourg à sécuriser





## LEGENDE

-  Centre bourg et extensions de principe (voir planche centre)
-  Espaces naturels et forestiers à préserver
-  Bois classés
-  Espaces agricoles à préserver
-  Zones humides
-  Zone d'activités économiques future
-  Terrains de sports communaux
-  Axes principaux de desserte de la commune
-  GR 3C
-  Siège d'exploitation agricole en activité