

Elaboration du PLU d'ISDES

Enjeux – projet de développement

1 ÈRE RÉUNION PUBLIQUE

22.09.2011



Sarl EDC2i

Environnement du Centre - Ingénierie Infrastructure

7 place Jean Monnet - BP 4506

45 045 ORLEANS CEDEX 1

Tel : 02.38.72.10.11 Fax : 02.38.43.81.17

Mel : edc2i@atelier-centre.fr

1. Diagnostic démographique



	1968	1975	1982	1990	1999	2011
ISDES	557	583	526	433	476	612

- Soutenir et accompagner la croissance des 10 dernières années de façon raisonnée et durable.
- Estimer le potentiel d'accueil de nouveaux habitants en fonction de la capacité des équipements publics (assainissement, écoles, défense incendie...)
- Maintenir un solde migratoire positif en permettant quelques nouvelles opérations d'aménagement
- Veiller à attirer une population jeune afin de maintenir un taux de natalité raisonnable : mixité de l'habitat comme outil d'action (type et taille des logements, en locatif ou en accession, privé ou social)

2. Diagnostic habitat



	1968	1975	1982	1990	1999	2007
ISDES	277	296	313	321	323	344

- Accentuer la mixité de l'habitat, permettant d'offrir des logements adaptés à une demande diversifiée selon l'âge et la catégorie sociale des nouveaux arrivants.
- Assurer ainsi à la fois un parcours résidentiel au sein de la commune, une rotation des ménages et le maintien d'une population jeune.
- Privilégier le développement de nouveaux quartiers par la centralité afin de préserver les espaces naturels et agricoles qui façonnent le territoire communal : identifier les secteurs d'extension potentiels.
- Eviter systématiquement le mitage des espaces naturels et agricoles en limitant l'autorisation de nouvelles constructions d'habitations dans les écarts
- Proposer une composition harmonieuse des nouveaux projets d'aménagement et un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des secteurs à développer
- Assurer le maintien ou la construction de nouveaux bâtiments agricoles et habitations permettant l'installation de jeunes agriculteurs, tout en limitant le mitage des espaces naturels et agricoles.

3. Diagnostic économique



- ✓ Importance des migrations alternantes domicile – travail vers Orléans, Gien, Sully-sur-Loire, Lamotte-Beuvron...
- ✓ Présence de 19 sièges d'entreprises sur la commune (commerces, services, artisanat)
- ✓ **Agriculture** : 8 sièges d'exploitations agricoles encore en activité en 2011 (5 en activité principale, dont 3 locataires d'exploitation)
- ✓ **Sylviculture** : affirmation de la filière « bois » - patrimoine forestier important
- ✓ **Tourisme** : chasse, pêche, chemins de randonnée, gîte, camping municipal



ENJEUX ÉCONOMIQUES

- Préserver l'offre de commerces et services de proximité sur la commune, gage d'un dynamisme de la vie communale ; tenter de la développer afin d'offrir de nouveaux services à la population et d'attirer de nouveaux habitants.
- Déterminer les bâtiments agricoles qui ont changé de destination et s'appliquer à préserver les exploitations encore en activité à ce jour : le maintien de l'activité agricole est un véritable enjeu à Isdes. Le classement des terres dans le zonage du PLU jouera un rôle important.
- Prévoir l'accueil de nouvelles entreprises à Isdes : au vu de sa situation géographique et de sa taille, sans nouvelles activités ou entreprises sur le territoire, Isdes pourrait être qualifiée de « commune dortoir ». Ce développement économique devra être précisément analysé et pourra prendre des formes diverses (artisanat, tourisme...)
- L'accueil d'activités, de services et de commerces permettra la création de nouveaux emplois sur la commune, afin de pallier la hausse du taux de chômage observée ces dernières années.

4. Diagnostic vie locale



- ✓ Une vie associative dynamique avec 11 associations communales représentées
- ✓ Fonctionnement des écoles en syndicat intercommunal avec Vannes/Cosson et Villemurlin => depuis 2003 les effectifs varient entre 170 et 200 élèves : Isdes accueille les classes de maternelle.
- ✓ Diagnostic du réseau d'assainissement effectué en 2010 : un curage de la lagune est prévu afin d'en augmenter temporairement la capacité, ainsi que la réhabilitation du réseau (important pour le futur développement du bourg à moyen et long terme). Un 2ème bassin devra être programmé à moyen terme
- ✓ Réflexion en cours sur le réseau d'eau potable : notamment sur la défense incendie de certains secteurs constructibles. Les études sur le périmètre de captage d'eau potable autour du forage sont en cours.



ENJEUX de la VIE LOCALE

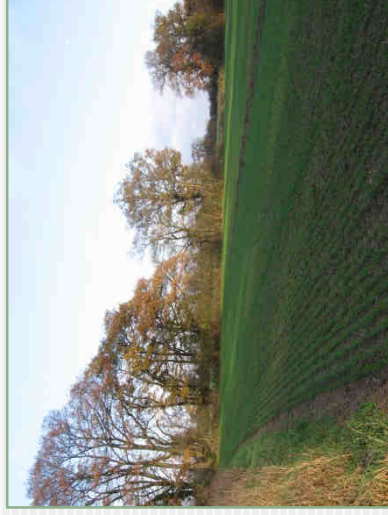
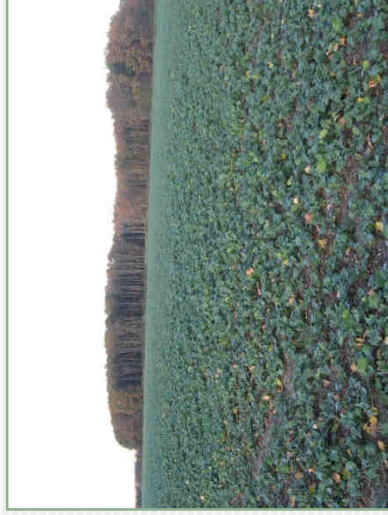
- Mener une politique de développement maîtrisée et durable permettant le maintien des effectifs scolaires : essayer de maîtriser les chiffres de façon à assurer le remplissage des classes dans les 3 communes, sans pour autant subir une brusque augmentation qu'il sera difficile de gérer par la suite
- Tenir compte du diagnostic du réseau d'assainissement – un curage de la lagune et une importante réhabilitation du réseau sont à prévoir
- Mener une réflexion sur l'extension du réseau d'eau potable à l'ensemble ou à une partie des habitations de la commune dans les écarts
- Maintenir la vie associative, gage d'un dynamisme fédérateur de lien social dans une commune rurale

5. Analyse paysagère

Mots clés : architecture, patrimoine, agriculture, forêt, eau

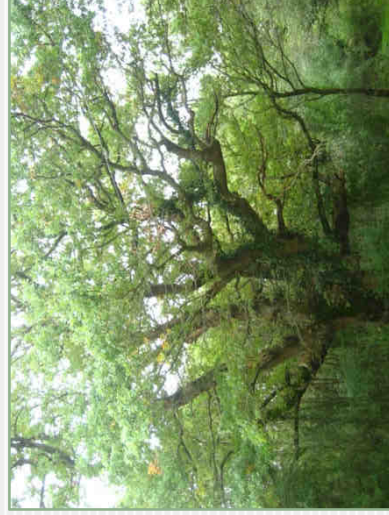


1. Espaces cultivés



- ✓ Paysages ouverts, cernés peu à peu par des poches boisées
- ✓ Beaucoup d'écarts bâtis du fait du passé agricole de la commune
- ✓ 8 exploitations agricoles identifiées

2. Espaces boisés



- ✓ La forêt recouvre environ la moitié du territoire communal.
- ✓ Elle participe à la création d'espaces fermés.
- ✓ Des boisements appartenant au domaine privé.
- ✓ Sillonnés de chemins de randonnées et ponctués d'étangs



3. Le bourg

Le long de la Grande Rue, regroupant commerces et services de proximité



- ✓ Implanté au croisement des départementales 51, 59, 83 et de la route de Chaon
- ✓ Ecoles, bibliothèque et salle des fêtes situés en retrait de la Grande Rue
- ✓ Architecture traditionnelle de Sologne qui structure les voies et aménage les perspectives
- ✓ Développement de l'urbanisation à Bel Air dans les années 80 sous forme de lotissement
- ✓ Réflexions en cours sur les circulations, les espaces publics, le stationnement...



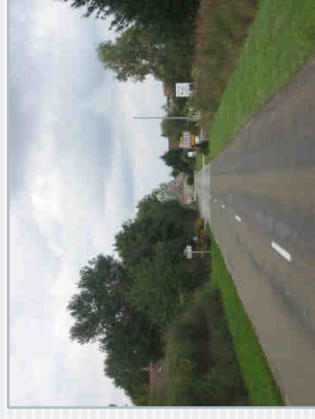
4. Les entrées de bourg



Entrée sud du bourg par la RD 83



Sortie Nord du bourg par la RD 59



Entrée sud du bourg par la RD 83



Entrée nord par la route de Vannes

- ✓ 6 entrées de bourg identifiées à valoriser pour certaines, notamment en terme de visibilité et de sécurisation
- ✓ Apporter une attention particulière au traitement des franges urbaines, plutôt nettes et franches, végétalisées de façon à adoucir la perception du bourg depuis la départementale
- ✓ Problèmes de circulation à prendre en compte



5. Les typologies de bâti



La maison de centre bourg, à l'alignement



Les lotissements et urbanisation récente



Les écarts bâtis, fermes ou résidences secondaires



ENJEUX ARCHITECTURAUX, PAYSAGERS et ENVIRONNEMENTAUX

- Préserver les espaces forestiers, naturels et agricoles et maîtriser les impacts de l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones sur les paysages environnants (traitement des franges, préserver les perspectives, protéger les milieux sensibles, privilégier la centralité pour les extensions, stopper l'urbanisation le long des voies)
- Identifier, préserver et mettre en valeur les atouts paysagers et patrimoniaux du territoire
- Préserver le patrimoine architectural du bâti du centre ancien et assurer une bonne qualité des constructions neuves des lotissements
- Proposer des orientations d'aménagement de nouveaux secteurs en cohérence avec l'existant, pour une bonne intégration des projets et le respect du cadre de vie d'Isdes
- Faire en sorte que les nouveaux quartiers créés s'articulent bien entre eux par l'aménagement de liaisons et cheminements doux (piétons – cycles)

Le projet de développement



Il s'appuie sur 3 axes principaux :

1. **Création de nouvelles zones à urbaniser**

=> Définir un taux d'évolution annuel moyen pour les 10 à 20 prochaines années : **1.5% par an**

Perspective	Nbre d'habitants supplémentaires	Logements nécessaires	Surfaces de zones à urbaniser
2021	≈ 92 habitants	≈ 40 logements	4.5 ha dans un 1 ^{er} temps
2031	≈ 184 habitants	≈ 80 logements	+ 4.7 ha à + long terme

=> Nécessité de définir les secteurs de développement au sein du bourg à vocation d'habitat selon des principes de centralité et de préservation des espaces naturels et agricoles : utilisation des « poches vides » entre les départementales

=> Échelonner l'ouverture de ces nouvelles zones d'habitat dans le temps de façon à maîtriser l'augmentation du nombre d'habitants par rapport aux équipements publics



2. Réorganiser le centre bourg et ses extensions récentes

- ⇒ Intégrer chaque nouveau quartier d'habitat au reste du bourg (services, commerces et équipements) par des liaisons douces (piétons et cycles), des voiries transversales afin de désenclaver et maîtriser la circulation
- ⇒ Restructurer les espaces publics du centre : ralentir la circulation, organiser le stationnement, faciliter l'accès à l'école, redonner de l'espace aux piétons
- ⇒ Requalifier la place du lotissement de Bel Air en donnant plus de lisibilité aux espaces publics
- ⇒ Maîtriser la vitesse aux entrées de bourg : dispositifs de ralentissement à mettre en place
- ⇒ Permettre un nouvel accès piéton aux Prés Bas, depuis la Grande Rue, pour plus de visibilité
- ⇒ Préserver le patrimoine bâti traditionnel du centre ancien sans contraindre trop fortement les constructions : maintenir le cachet architectural du village sans empêcher l'évolution du bâti



3. Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers

- ⇒ Soigner les franges urbaines des extensions du bourg de façon à atténuer les impacts visuels depuis les espaces naturels environnants
- ⇒ Evaluer le devenir, le classement et le règlement des nombreux fonds de jardin identifiés
- ⇒ Préserver l'activité agricole sur la commune : environ 1855 ha de terres + les bâtiments d'exploitation et les constructions d'habitation
- ⇒ Englober toutes les zones naturelles, boisées et humides dans une zone Naturelle de préservation de l'environnement, des sites, et des paysages
- ⇒ Identifier les écarts bâtis n'ayant aucun lien avec l'agriculture et leur permettre des extensions limitées et la construction d'annexes
- ⇒ Identifier des éléments de paysage ou de bâti remarquables, des perspectives, qui devront être préservés de toute destruction (arbre, croix, élément architectural, haie bocagère...)
- ⇒ Etude NATURA 2000 menée en parallèle du PLU afin d'évaluer les incidences du projet

« limites »
du bourg

Les Champs

La Chevrette

Rte de Chaon



Fonds de
jardins

Espaces
naturels,
boisés,
agricoles,
étangs...

BEL AIR