

INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) présente les orientations générales d'aménagement retenues par la commune en matière d'habitat, de développement économique, de tourisme, de loisirs, de déplacement et de préservation des paysages dans un objectif de développement durable qui vise à :

- articuler une vision à long terme avec des actions à plus court terme,
- construire un projet en associant approche globale et approche locale,
- considérer l'économie, le social, la culture et l'environnement dans une démarche transversale.

Ces orientations générales ne sont pas opposables aux tiers mais les autres pièces du Plan Local d'Urbanisme (règlement, zonage et orientations d'aménagement) doivent être cohérentes avec celles-ci.

Le PADD de La-Celle-en-Morvan s'articule autour de trois axes principaux :

- 1. Favoriser l'accueil de population - maîtriser le développement de l'urbanisation**
- 2. Préserver le milieu naturel et les paysages**
- 3. Préserver l'agriculture et les espaces associés**

La carte du P.A.D.D., présentée à la fin du document, traduit ces orientations de façon synthétique sur le territoire.

1. FAVORISER L'ACCUEIL DE POPULATION - MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

1.1. FAVORISER L'ACCUEIL DE POPULATION

La commune de la Celle en Morvan connaît une baisse démographique constante depuis le recensement de 1990, en lien notamment avec un bilan négatif entre l'arrivée de nouveaux habitants et le départ d'une partie de la population vers d'autres communes. L'objectif du conseil municipal est donc d'enrayer cette hémorragie de population, de stabiliser la démographie et, si possible, d'amorcer une revitalisation du territoire.

Deux orientations fondamentales sont données pour atteindre cet objectif :

- **proposer une offre suffisante et diversifiée en matière de terrains constructibles pour ne pas freiner le rythme prévisible de l'urbanisation.** Il s'agit cependant de maîtriser aussi les secteurs de développement et la consommation d'espace,
- **permettre l'accueil d'activités artisanales** de façon à accroître le bassin d'emploi communal et mieux fixer la population en place, voire attirer de nouvelles familles sur le territoire.

1.2. MAÎTRISER LES BESOINS EN SURFACE CONSTRUCTIBLE

Dans le cadre de la revitalisation de la commune, **le projet municipal prévoit d'accueillir une population nouvelle d'environ 65 habitants en 10 ans.** Très peu de logements vacants à rénover étant disponibles, l'essentiel de cet apport de population doit être absorbé par la construction neuve.

Ce projet nécessite donc la **réalisation de 35 à 40 nouveaux logements** dans la décennie à venir selon un **rythme prévisionnel de 3 à 4 logements par an.**

Sous l'impulsion de la municipalité, cette dynamique doit être soutenue par la mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble pour une vingtaine de logements dans la partie centrale du quartier de Bellevue.

Un potentiel de 15 à 20 logements supplémentaires doit ensuite être laissé sur les villages les plus significatifs de la commune, notamment dans les zones plus rurales, de façon à diversifier l'offre en matière d'habitat.

Ce projet de développement nécessite d'ouvrir à la construction **une surface vierge globale de l'ordre de 5,5 ha :**

- Une surface comprise entre **1 et 2 ha** est nécessaire pour satisfaire l'offre à tendance urbaine de **Bellevue** avec une densité minimale de 10 logements/ha pour permettre la mixité sociale et reproduire la densité du tissu urbanisé existant sur ce secteur,
- Une surface de l'ordre de **4 ha** est nécessaire pour satisfaire **l'offre plutôt rurale proposée dans les villages.**

1.3. MAÎTRISER LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT

Les principes généraux des développements projetés se traduisent par une urbanisation significative autour de la centralité constituée par le quartier de Bellevue (commerces, services publics ...) puis par un confortement résiduel des villages les plus significatifs et les plus facilement accessibles pour diversifier l'offre vers des zones plus rurales :

- **urbanisation significative à prévoir sur le secteur de Bellevue** dans l'emprise de l'enveloppe déjà urbanisée. La partie centrale de ce secteur, nécessitant la création d'un nouveau quartier, doit, quant à elle, faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble pour une vingtaine de logements. Ces opérations doivent proposer une offre diversifiée en terme de taille de parcelles et de logements ou de mode d'occupation (accession à la propriété, location ...) de façon à diversifier l'offre en matière d'habitat et permettre la mixité sociale,
- **confortement devant rester limité sur le bourg et La Croix** ainsi que sur les hameaux ruraux de **Milliore, Les Changarniers, Le Champ-du-Pont, Les Mouilles-Chevannes et la partie haute de Polroy,**
- création de **2 petites zones réservées aux activités sur le secteur de Bellevue,** l'une en périphérie Nord de ce village et l'autre à l'entrée Sud-Est.

Aucun développement n'est prévu sur les autres villages ou lieux-dits. Aucun développement de l'urbanisation ne doit non plus être envisagé dans le secteur d'intérêt paysager situé autour de la mairie (maisons bourgeoises, parcs arborés associés et périphérie) dans un souci de préservation du paysage bâti et non bâti. Sur ces secteurs, le bâti existant doit cependant pouvoir évoluer (extensions, changement de destination, constructions annexes ...).

Aucun développement de l'urbanisation ne doit être envisagé en bordure Sud de la RD978 dans les secteurs du Bourg et de Bellevue pour des raisons de sécurité par rapport à cette voie classée à grande circulation,

2. PRÉSERVER LE MILIEU NATUREL ET LES PAYSAGES

La Celle en Morvan constitue l'une des entrées principales dans le territoire du Parc Naturel Régional du Morvan par des itinéraires routiers majeurs pour la découverte du grand paysage (RD978 et RD2). La Commune fait par ailleurs partie d'une **zone paysagère sensible** identifiée dans le Plan de Parc.

Les grandes caractéristiques paysagères de la commune doivent donc être préservées, tant pour le visiteur que pour le cadre de vie de la population :

- **préservation des secteurs boisés**, zones naturelles sources de biodiversité. Préservation en particulier des coteaux boisés au-dessus de la plaine constituant des fronts visuels annonciateurs du massif montagneux boisé du Morvan,
- **préservation de la ripisylve des rivières La Celle, La Chaloire et La Canche** constituant des éléments forts du paysage et participant à l'équilibre écologique des cours d'eau (épuration des pollutions agricoles diffuses, arbres sources de biodiversité, tenue des berges, caches pour la faune aquatique dans les racines...),

- **préservation des paysages ruraux agricoles situés aux alentours de la RD978 et de la RD2** par l'interdiction des constructions à usage agricole en dehors des sites d'exploitation existants. La vue sur le Château de La Vèvre depuis La RD 978 entre le pont sur La Celle et l'édifice lui-même doit en particulier être préservée.

La qualité du paysage bâti et non bâti du **secteur d'intérêt paysager** tel que défini sur le plan ci-joint dans le quartier de la mairie (maisons bourgeoises, parcs arborés associés et périphérie) **doit être préservée.**

L'évolution du bâti existant, seule autorisée dans ce secteur, doit s'effectuer dans un souci de qualité sur le plan architectural.

3. PRÉSERVER LES ESPACES AGRICOLES

Compte tenu de la baisse régulière du nombre d'exploitations agricoles sur la commune et dans un souci de cohérence avec l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, le PLU doit permettre le maintien des conditions favorables à l'activité agricole.

Une **protection stricte des zones agricoles** doit donc être assurée sauf sur les zones déjà urbanisées où les constructions existantes non liées à l'exploitation agricole doivent pouvoir évoluer (extension, constructions annexes ...). La commune étant intégrée dans plusieurs aires des Signes d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO), il s'agira notamment de préserver les secteurs dédiés aux productions correspondantes.





Sur les zones agricoles ainsi définies, aucune construction ou installation autre que celles liées à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif ne doit être autorisée.

Dans un souci de préservation des paysages ruraux le long des itinéraires routiers de découverte du grand paysage, **une exception à la règle précédente est cependant imposée aux alentours de la RD978 et de la RD2.** Les terres agricoles y sont préservées mais **les constructions à usage agricole doivent être interdites** en dehors des sites d'exploitation existants et de leurs proches abords.

Dans un souci de préservation des exploitations agricoles, **aucun développement** de l'urbanisation n'est envisagé pour les hameaux à forte vocation agricole de **Montigot, La Vèvre et Le Chêne.**





Projet d'Aménagement et de Développement Durable

L'existant





-  Noyau ancien du bourg ou des hameaux
-  Développement récent de l'urbanisation
-  Voie structurante
-  Bâtiment d'élevage et son périmètre de protection de 100 m

Le Projet

1) Développement maîtrisé de l'urbanisation

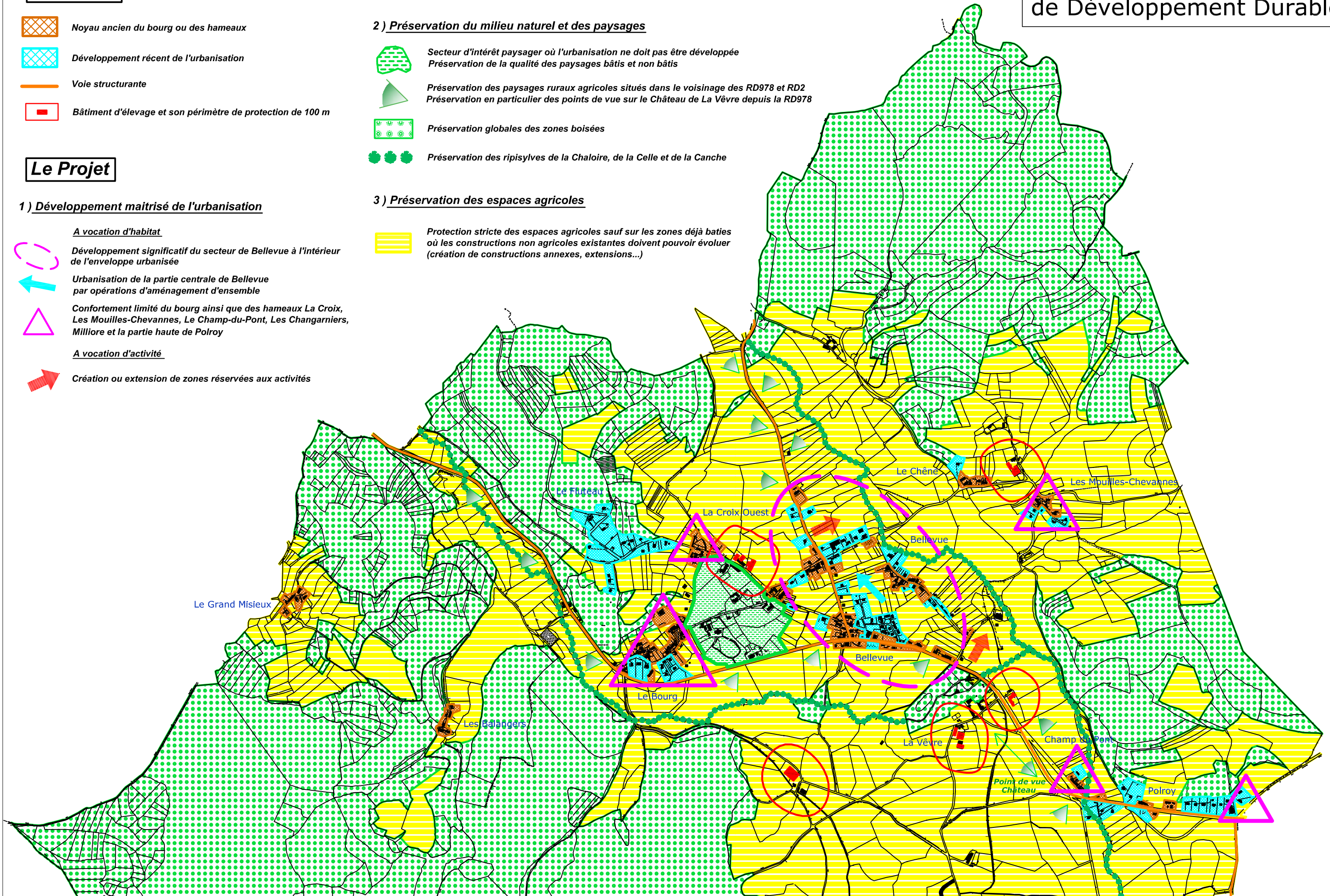
- A vocation d'habitat**
 -  Développement significatif du secteur de Bellevue à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée
 -  Urbanisation de la partie centrale de Bellevue par opérations d'aménagement d'ensemble
 -  Confortement limité du bourg ainsi que des hameaux La Croix, Les Mouilles-Chevannes, Le Champ-du-Pont, Les Changarniers, Milliore et la partie haute de Polroy
- A vocation d'activité**
 -  Création ou extension de zones réservées aux activités

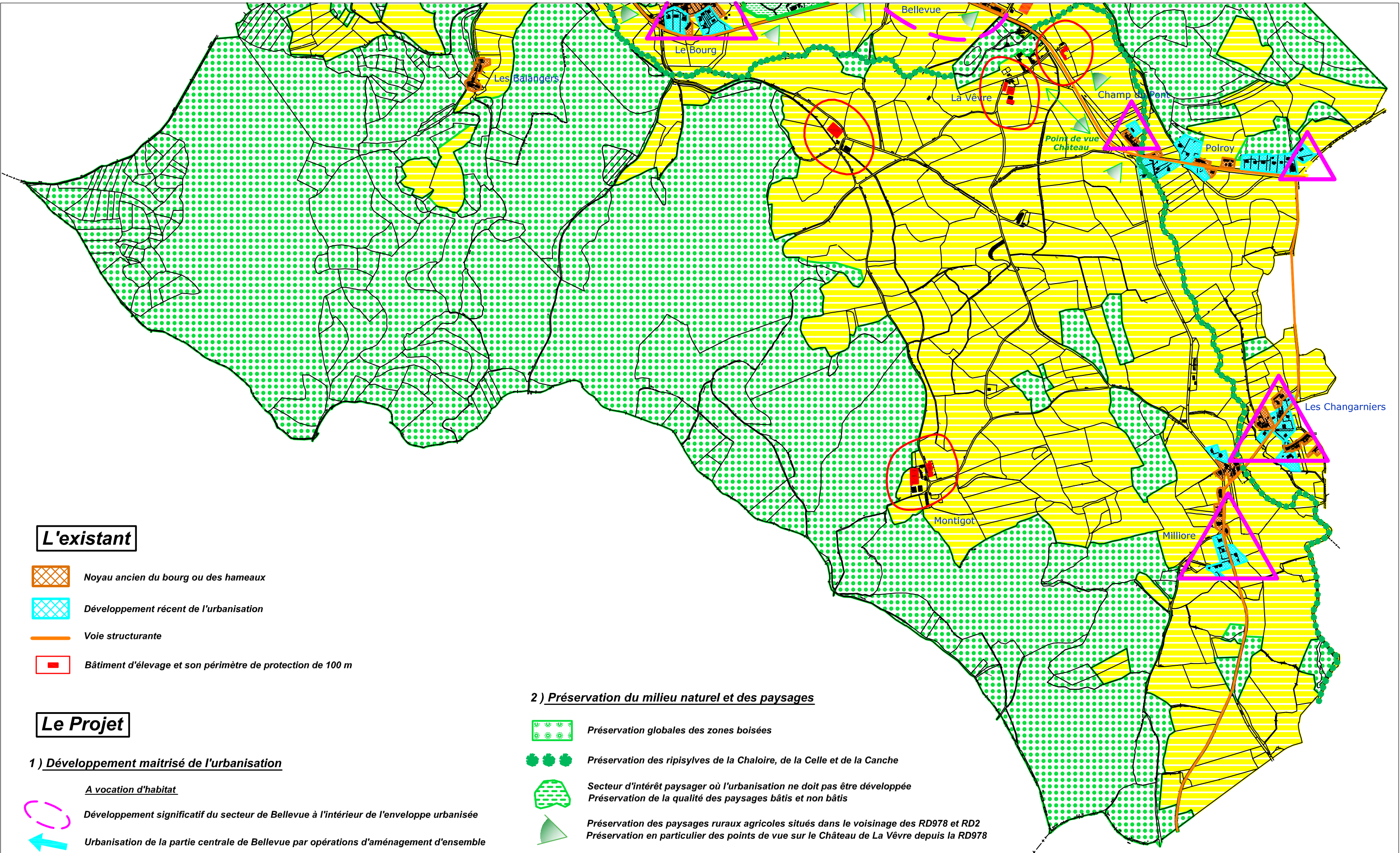
2) Préservation du milieu naturel et des paysages

-  Secteur d'intérêt paysager où l'urbanisation ne doit pas être développée
Préservation de la qualité des paysages bâtis et non bâtis
-  Préservation des paysages ruraux agricoles situés dans le voisinage des RD978 et RD2
Préservation en particulier des points de vue sur le Château de La Vèvre depuis la RD978
-  Préservation globales des zones boisées
-  Préservation des ripisylves de la Chaloire, de la Celle et de la Canche





3) Préservation des espaces agricoles

-  Protection stricte des espaces agricoles sauf sur les zones déjà bâties où les constructions non agricoles existantes doivent pouvoir évoluer (création de constructions annexes, extensions...)








L'existant

-  Noyau ancien du bourg ou des hameaux
-  Développement récent de l'urbanisation
-  Voie structurante
-  Bâtiment d'élevage et son périmètre de protection de 100 m

Le Projet

1) Développement maîtrisé de l'urbanisation





A vocation d'habitat

-  Développement significatif du secteur de Bellevue à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée
-  Urbanisation de la partie centrale de Bellevue par opérations d'aménagement d'ensemble
-  Confortement limité du bourg ainsi que des hameaux La Croix, Les Mouilles-Chevannes, Le Champ-du-Pont, Les Changarniers, Milliore et la partie haute de Polroy


A vocation d'activité

-  Création ou extension de zones réservées aux activités

2) Préservation du milieu naturel et des paysages

-  Préservation globales des zones boisées
-  Préservation des ripisylves de la Chaloire, de la Celle et de la Canche
-  Secteur d'intérêt paysager où l'urbanisation ne doit pas être développée
Préservation de la qualité des paysages bâtis et non bâtis
-  Préservation des paysages ruraux agricoles situés dans le voisinage des RD978 et RD2
Préservation en particulier des points de vue sur le Château de La Vèvre depuis la RD978

3) Préservation des espaces agricoles

-  Protection stricte des espaces agricoles sauf sur les zones déjà bâties où les constructions non agricoles existantes doivent pouvoir évoluer (création de constructions annexes, extensions...)

Projet d'Aménagement et de Développement Durable