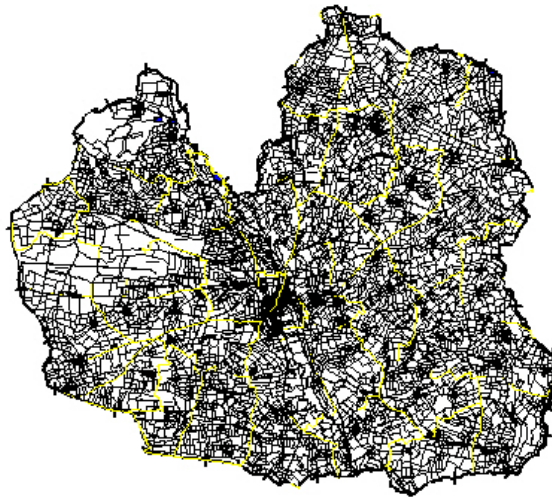


LONLAY L'ABBAYE
PLAN LOCAL D'URBANISME

ARRET PROJET

**Projet d'Aménagement
et de développement durable**



Vu pour être annexé
à la délibération du Conseil Municipal

en date du 22 mai 2017

Le Maire

Vu pour être annexé
à l'arrêté du Maire pour l'enquête
publique

en date du

Le Maire

QU'EST-CE QUE LE P.A.D.D. ?

(Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

Document simple, court et non technique qui présente le projet communal et définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune. Il est l'expression d'un **projet politique**, élaboré sous la responsabilité des élus. Il doit être « accessible à tous les citoyens » et permettre un **débat clair** au conseil municipal.

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° 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.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Les orientations générales du P.A.D.D. ne sont pas directement opposables aux autorisations de construire ou d'occuper le sol. Ces orientations le sont indirectement puisque le règlement du P.L.U. qui, lui, est opposable doit être élaboré en cohérence avec le P.A.D.D. **Le règlement écrit, graphique et les orientations d'aménagement et de programmation ne doivent donc contenir aucune disposition contraire au PADD.**

I. Favoriser la relance démographique

a. Permettre le renouvellement de la population et fixer les actifs sur le territoire

Mener une politique résidentielle correspondant aux objectifs démographiques

Les élus souhaitent prévoir une capacité d'accueil suffisante et diversifiée des futures zones constructibles en adéquation avec ces besoins recensés.

La commune s'est fixée un objectif modeste et réaliste d'atteindre 1220 habitants dans les dix prochaines années soit 50 habitants supplémentaires. Afin de répondre à cet objectif, la croissance du parc de résidences principales doit être au minimum de 45 unités afin de prendre en compte le desserrement des ménages.

Evolution 2016-2026 (base 2015 : 1171 habitants) (2,20 personnes par ménage) (510 résidences principales)	Besoins en résidences principales (base : 2,20 personnes par ménage)
Scenario 3 : rythme fort (50 habitants supplémentaires soit 1220 habitants en 2025)	555 résidences principales en 2026 soit 45 supplémentaires par rapport à la situation de 2015 (4 à 5 par an)

Favoriser la mixité sociale :

- Proposer une offre de logements adaptés aux besoins spécifiques de chaque population (personnes âgées, jeunes ménages actifs)
- Diversifier la typologie du parc de logements pour assurer la continuité du parcours résidentiel
- Proposer une offre attractive et diversifiée en matière de terrains constructibles notamment pour fixer les actifs entrant sur le territoire

Développer une offre résidentielle attractive pour les actifs :

- Offrir des possibilités de constructions de logements en accession à la propriété pour des actifs entre la Logerie Est et le lotissement du Clos (secteur Saint Nicolas).

b. Mobiliser le potentiel foncier diffus et groupé sur la zone agglomérée

Mobiliser le potentiel foncier diffus et groupé sur la zone agglomérée

Une fine analyse du tissu fait apparaître une réceptivité de 1,72 hectare dans les interstices de la zone agglomérée. Sur la base du **rythme actuel** (moyenne sur la période 2005-2015) de la consommation de surface de terrain, c'est-à-dire environ **6 logements par an**, une projection permet d'estimer que les 1,72 hectares restants dans la zone U permettraient d'accueillir 2 ans de construction au rythme actuel soit 10 constructions potentielles sans tenir compte de la rétention foncière.

Mobiliser le parc de logements vacants et favoriser les changements de destination sur le bâti existant sur les écarts

Une analyse du parc de logements vacants fait apparaître un potentiel de 15 logements. Le changement de destination de bâtiments est autorisé sur le bâti ayant un caractère patrimonial à condition de ne pas nuire à l'activité agricole et à la qualité paysagère du site.

L'objectif de réhabilitation du bâti ancien et de changement de destination doit permettre la remise sur le marché de 5 logements.

La consommation d'espace hors de l'enveloppe urbaine

En prenant en compte le potentiel de changement de destination, la remise sur le marché de logements vacants estimé à 5 unités, la présence de 10 parcelles diffuses et 6 parcelles groupées sur le lotissement des Jardins, les besoins réels sont estimés environ à 24 résidences principales.

Estimation des besoins réels en surface

Objectif démographique en 2026	1220 habitants
Taux d'occupation	2,20
Besoins réels en construction neuve	24 résidences principales
Besoins en terrains constructibles (moyenne de 1000 m ²)	2,40 hectares
Coefficient de 0,20 applicable pour l'aménagement (accès, voirie, traitement paysager)	0,48 hectares
Total des surfaces nécessaires à la réalisation des objectifs	2,88 hectares

c. Assurer un développement harmonieux des zones d'urbanisation futures

Pendant la période d'application du PLU, le rapport entre la construction de logements et le nombre d'hectares consommés a conduit à la réalisation de 5 logements par hectare en moyenne.

La densité nette de logements dans les nouvelles opérations et dans le cadre du PLU devrait approcher : 10 logements à l'hectare en moyenne dans les nouvelles opérations

Ainsi, si l'on rapporte le nombre d'habitants accueillis à chaque hectare consommé :

- durant la dernière décennie du PLU (2005-2015), la consommation de 7,89 hectares n'a pas permis à la commune de maintenir sa population au niveau de 2005.

- Au contraire, dans le cadre du PLU, la consommation de 2,88 ha dédiés à l'habitation en extension de l'enveloppe urbaine et de 1,77 ha hectares au sein du tissu existant va permettre d'accueillir 50 habitants supplémentaires

L'objectif d'optimisation du foncier doit également se traduire par la définition de règles d'urbanisme permettant de la souplesse dans l'implantation des futures constructions sur l'assiette du terrain mais également par rapport aux limites séparatives et à l'alignement du domaine public.

d. Adapter et anticiper les équipements aux besoins futurs

- Anticiper le développement de l'offre numérique en favorisant l'installation du haut débit sur les zones à urbaniser. Cette question est essentielle pour le développement économique (entreprises, activités exercées au domicile, etc.), mais également pour l'accès aux différents services à la population

- Définir des zones d'urbanisation futures raccordables à l'assainissement collectif

- Planifier l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser en fonction de la programmation des équipements nécessaires à son aménagement et des besoins

- Déterminer des emplacements réservés afin de répondre aux besoins de la collectivité

II. Promouvoir un développement économique durable

a. Affirmer le centre bourg comme pôle de proximité

- Dynamiser l'activité commerciale en développement des zones constructibles à proximité du centre bourg

- Concevoir des liaisons douces entre les zones d'urbanisation futures et le centre bourg

- Conforter l'attractivité du centre bourg : continuer la restructuration du pôle de centralité autour de la place Saint-Sauveur

- Améliorer la qualité urbaine du centre bourg: préserver le centre ancien et la qualité de l'architecture, continuer la valorisation du cœur de bourg, inciter à la réhabilitation du bâti dégradé et résorber la vacance.

b. Répondre aux besoins des acteurs économiques présents sur le territoire

- Développer une offre foncière de qualité pour le développement des activités économiques sur l'axe Tinchebray-Domfront
- Permettre uniquement un développement mesuré des activités existantes (artisanales, de services) sur les espaces agricoles et naturels

c. Assurer la protection de l'activité agricole

- Protéger et permettre le développement des exploitations agricoles pérennes en interdisant la création de zones constructibles à proximité
- Préserver des cônes de développement pour les exploitations situées au contact de la zone agglomérée (Le Grand Jardin)

d. Développer et diversifier l'offre touristique

- Maintenir et renforcer l'offre touristique par la préservation du cadre de vie : préservation et valorisation des entités paysagères remarquables, préservation des chemins de randonnée et ses structures bocagères associées, préservation du patrimoine bâti
- Permettre le développement d'activités touristiques complémentaires à l'activité agricole (gîtes, chambre d'hôtes, vente de produits à la ferme)

III. Préserver et valoriser le patrimoine paysager et naturel

a. Préserver le patrimoine bâti et archéologique

- par la protection des ensembles bâtis et des monuments ponctuels à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural, archéologique
- par la préservation du cœur bâti ancien
- par l'identification des bâtiments agricoles et naturels présentant un intérêt patrimonial et susceptible de changer de destination

b. Préserver et mettre en valeur les paysages

- par la préservation et la mise en valeur des paysages sensibles (Landes du Tertre Bizet, coteaux du Tertre et de la logerie Est, Vallée de l'Egrenne)
- Par la préservation des principaux cônes de vues sur le bourg ancien et l'Abbatiale (Coteaux du Tertre et de la Logerie Est)
- par la protection au titre de la loi Paysage des haies fonctionnelles situées le long des chemins de randonnée et voies de communication, le long des ruisseaux (rôle épurateur), le long des fortes pentes (rôle anti-érosif)
- par la protection de certains espaces boisés et haies remarquables au titre des espaces boisés classés
- par une inscription au titre de la loi paysage des voies et chemins de randonnée
- Par une intégration paysagère des futures opérations d'aménagement (préservation des structures végétales existantes, traitement paysager des interfaces avec les espaces agricoles et naturels)

c. Préserver et mettre en valeur les milieux naturels

- par la préservation des coupures vertes présentes au contact du bourg qui permettent une transition paysagère avec les espaces naturels et une trame végétale vectrice de biodiversité.
- par la préservation des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité
- par une préservation du patrimoine liée à l'eau : assurer la préservation de la qualité biologique, chimique et physique des principaux cours d'eau (L'Egrenne, la Halouze, le Tertre), des milieux humides associés, préservation des mares et plans d'eau constitutifs de la trame bleue, protection des ripisylves

IV. Initier une démarche de développement durable

a. Intégrer les enjeux environnementaux aux aménagements et aux constructions

Mettre en place des règles d'urbanisme favorisant un mode de fonctionnement plus durable dans le développement urbain

- par une réflexion sur l'implantation du bâti et notamment la prise en compte des apports solaires dans la conception et l'orientation du parcellaire
- par le traitement des eaux pluviales : récupération/ infiltration à la parcelle
- par le développement des énergies renouvelables et la réduction des consommations énergétiques sur le bâti existant : encourager l'isolation extérieure des façades, l'utilisation de nouveaux matériaux, la mitoyenneté
- par le développement de plantations d'essences locales favorables à la lutte contre la pollution.

Prendre en compte des risques naturels (inondations, chutes de blocs) et des nuisances notamment dans la détermination des zones d'urbanisation future

b. Favoriser la prise en compte des principes de développement durable au niveau des déplacements

Sécuriser et diversifier les modes de déplacements

- Proscrire le développement linéaire le long des principaux axes de communication
- Densifier et localiser les extensions urbaines au contact de la zone agglomérée et des équipements communaux afin de limiter les déplacements

- Par une réduction des gabarits de rue dans les zones d'extension futures à vocation résidentielle, afin de limiter la place de la voiture et réduire l'imperméabilisation des sols
- Par la création de modes de déplacements doux (création de voies mixtes vélos/piétons/voitures) dans les zones d'urbanisation futures résidentielles
- Par la détermination de principes de desserte sur les zones d'urbanisation futures afin de sécuriser les accès/sorties
- Par la connexion des futures opérations d'aménagement avec le réseau de liaisons douces existant
- Par une intégration satisfaisante des stationnements collectifs dans les espaces publics des zones d'urbanisation future.

c. Favoriser la prise en compte des principes de développement durable au niveau des ressources

Optimiser la gestion des ressources

- Par une prise en compte de la ressource en eau et notamment des risques de pollution : raccordement obligatoire des zones d'urbanisation future au réseau d'assainissement collectif, préservation des aires d'alimentation de captage en eau potable ;
- Par une optimisation de la gestion des déchets et des circuits de collecte : configurer les zones d'urbanisation future à vocation résidentielle dans cette optique ;
- Par l'encouragement au développement des énergies renouvelables (solaire, éolien, filière bois...);
- Par l'encouragement à utiliser des essences locales qui contribuent à la diversité faunistique et floristique et limite les volumes de déchets verts difficilement compostables ;