

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LISORS

**Projet d'Aménagement et
de Développement Durables**



APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

17 JAN. 2019

3

Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme doit comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document présentant le projet communal pour les années à venir.

Comme le rappellent les dispositions de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme :

« 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. [...] »

Contenu du document

Le PADD concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lisors, lequel couvre l'intégralité du territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend, en outre, un rapport de présentation, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement écrit, un règlement graphique et des annexes techniques.

Le PADD définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ne sont pas directement opposables aux autorisations d'urbanisme. Le PADD constitue la « clef de voûte » du PLU ; les éléments du Plan Local d'Urbanisme qui ont une valeur juridique doivent être compatibles avec le PADD.

A l'issue du diagnostic établi dans le cadre de l'élaboration du PLU et conformément aux dispositions de l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, les élus se sont réunis afin de débattre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune vont toutes dans le sens de la prise en compte des spécificités du territoire au service d'un développement cohérent et durable.

Les grands principes et objectifs retenus par la municipalité et qui fondent le projet communal sont clairement exposés dans la suite du document.

I - Contexte territorial

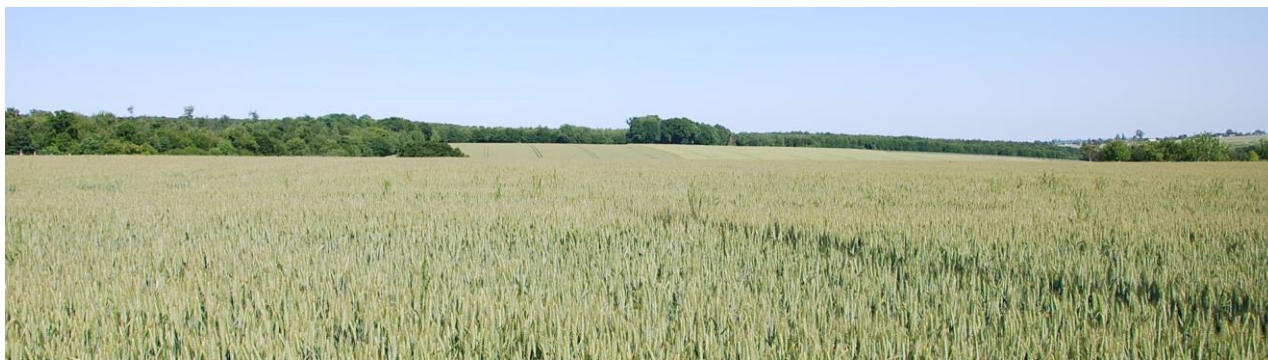
Prendre en compte le contexte rural de la commune

Lisors est une commune rurale dont la vocation est avant tout résidentielle et agricole. Elle ne compte que deux commerces de proximité, d'où une forte dépendance vis-à-vis des pôles extérieurs. Le projet communal devra tenir compte de ce contexte rural, notamment par la mise en œuvre d'un développement modéré.

II - Géographie, paysage et patrimoine naturel

Confirmer la vocation agronomique, biologique et économique du plateau agricole

Le plateau agricole recouvre une partie importante du territoire. Il est caractérisé par un paysage de grandes cultures, parfois ouvert et parfois fermé par les boisements. Les élus, conscients du rôle important que joue l'agriculture dans l'appréhension du paysage et l'économie locale, sont attachés à préserver ces terres.



Identifier et protéger certains alignements d'arbres pour leur caractère paysager

Le territoire communal compte peu de haies ou d'alignements d'arbres. L'alignement d'arbres qui se trouve sur la route de Mortemer fait figure d'exception, et la commune souhaite protéger ce linéaire qui participe à la qualité paysagère du lieu.



Veiller à minima à l'intégration paysagère des constructions

Les coteaux offrent parfois des perspectives visuelles étendues. Dans ce contexte, toute urbanisation peut produire un impact visuel. Jusqu'à présent, les espaces agglomérés ont été bien intégrés au paysage, notamment grâce au relief. Le PLU veillera à ce que le développement programmé s'intègre dans le paysage. Le relief du village assurant souvent une bonne intégration du bâti, il ne sera pas utile d'imposer systématiquement des règles contraignantes.



Reconnaître l'intérêt paysager et environnemental des boisements

La commune souhaite favoriser le maintien des bois pour leur intérêt paysager et environnemental (freins aux ruissellements, dépollution de l'air, espèces protégées).



Préserver des espaces de respiration entre les lisières des bois et l'habitat

Le PLU veillera à éviter l'urbanisation à proximité immédiate des bois, l'objectif étant d'une part d'assurer la sécurité de la population (chute d'arbres) et d'autre part, de ne pas contraindre les déplacements de la faune.

Préserver les espaces reconnus pour leur qualité environnementale

Le territoire compte plusieurs périmètres de reconnaissance environnementale (site Natura 2000, Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 1, zones humides, etc.). Le PLU veillera à assurer leur protection en limitant la constructibilité sur ces secteurs.



Préserver le caractère naturel et paysager de la vallée du Fouillebroc

La vallée du Fouillebroc est un élément clé du paysage, où bosquets, espaces cultivés, pâtures et plans d'eau se succèdent. Le PLU veillera à préserver la vallée de l'urbanisation, d'autant plus qu'elle constitue un corridor écologique.

Assurer la fonctionnalité des continuités écologiques

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) met en exergue la présence de corridors propices aux déplacements des populations faunistiques et floristiques. Le PLU s'attachera à maintenir les bois, ainsi qu'à limiter l'étalement de l'urbanisation dans ces secteurs pour préserver ces continuités.



Préserver l'ambiance paysagère aux abords de l'Abbaye de Mortemer

L'Abbaye de Mortemer constitue un site historique et architectural majeur. Ce dernier s'inscrit dans un contexte paysager particulier, à l'interface entre la forêt de Lyons et la vallée du Fouillebroc. La commune veillera à protéger le caractère exceptionnel du lieu, notamment en limitant l'urbanisation du secteur.

Veiller à la prise en compte du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)

La commune veillera à prendre en compte le SRCAE, document qui définit une stratégie régionale permettant de contribuer aux engagements nationaux et internationaux de la France sur les questions du climat, de l'air et de l'énergie.

III - Espaces bâtis

Harmoniser les règles sur l'ensemble du village

En matière d'ambiances urbaines, le diagnostic a souligné une grande hétérogénéité au sein du village. Les élus sont favorables à un règlement harmonisé sur l'ensemble du village (matériaux, implantation, volumétrie,...), qui tienne compte de la cohabitation du bâti ancien et du bâti récent.



Proposer des règles architecturales qui n'entraînent pas un surcoût de construction

Les élus sont conscients des fortes contraintes budgétaires que peuvent imposer des règles strictes. Ainsi, une certaine souplesse sera mise en œuvre dans le règlement afin de permettre aux familles de s'installer sur la commune, y compris celles qui sont peu aisées.

Améliorer les équipements publics qui le nécessitent

La commune prévoit entre autres de remplacer le terrain de basket-ball qui n'est plus aux normes par un city stade.

IV – Développement économique, touristique et de loisirs

Permettre le maintien et le développement des activités agricoles, et la reprise d'anciennes activités

Le territoire communal compte deux sièges d'exploitation agricole toujours actifs. Le PLU veillera à mettre en place des dispositions permettant leur maintien et leur développement. Par ailleurs, deux sites ont perdu récemment leur vocation agricole. La commune souhaite mettre en place des règles permettant leur reprise, si de nouveaux exploitants souhaitent s'y installer.



Affirmer la fonction économique du site artisanal existant

L'économie locale est également portée par le secteur artisanal, qui occupe un site au centre du village. La commune souhaite conforter la vocation économique de ce terrain afin de maintenir des emplois sur le territoire communal.



Ne pas compromettre l'implantation de nouvelles activités pour consolider l'économie communale

L'accueil d'activités (commerces et services de proximité, artisanat, tertiaire...) sur le territoire est essentiel pour assurer la dynamique de la commune. Les élus souhaitent favoriser leur implantation au sein du village, sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour les riverains.

Maintenir, voire développer, le potentiel touristique et de loisirs du territoire

Le territoire est doté de nombreux atouts dans le domaine du tourisme et des loisirs, avec la présence notable de l'Abbaye de Mortemer, mais également de nombreux sentiers de randonnée, ou encore du circuit de car cross. La commune entend maintenir, voire développer cette offre.



V - Mobilités et déplacements

Maintenir, voire développer les liaisons facilitant les déplacements piétons

Plusieurs voies douces facilitent les déplacements piétons entre les quartiers en générant des raccourcis. La commune entend préserver ces liaisons douces.

VI - Planification urbaine

Relancer une croissance démographique modérée

La population française est en croissance, ce qui implique un besoin en logements. Lisors souhaite participer, à son échelle, à la production de ces logements. En termes de démographie, Lisors se caractérise par une stagnation de la population au cours des dernières années. L'objectif de la commune est donc de relancer une croissance démographique, pour garantir la pérennité du village et des deux commerces existants. Cette croissance devra toutefois être modérée, considérant que le territoire n'est pas desservi par les transports en commun. L'objectif communal est d'atteindre une croissance démographique de l'ordre de +0,6% par an. Cet objectif suppose l'accueil de 35 nouveaux habitants d'ici 2030. 27 nouvelles résidences principales seraient nécessaires pour concrétiser ce projet (dont 11 pour pallier le desserrement des ménages).

Ne pas entraver le comblement des "dents creuses" et les projets de renouvellement urbain

En matière de développement urbain futur, il reste un potentiel de constructibilité directe au sein de l'agglomération. Le projet de PLU veillera à ne pas compromettre l'urbanisation de ces espaces. Toutefois, la densification de certains terrains pourrait être limitée compte tenu des contraintes imposées par la mise en place d'un assainissement individuel, ou encore de l'existence de risques hydrauliques ou de contraintes environnementales.

Limiter l'étalement linéaire le long des voies existantes

Le développement de l'habitat ne devra pas contribuer à étirer davantage le village, le long des voies existantes.

Permettre la reconversion des anciens corps de ferme

Le règlement devra permettre une reconversion des anciens corps de ferme, afin de favoriser l'utilisation des bâtiments existants. Cela permettra en outre de maintenir en état des bâtiments présentant une qualité architecturale intéressante. Cette orientation est complémentaire avec la volonté de permettre une reprise des activités agricoles, l'idée étant de mettre à profit l'existant que ce soit à travers une activité agricole ou une reconversion.

***Limiter le développement des écarts bâtis***

Le territoire communal compte plusieurs écarts bâtis situés à l'extérieur du village principal. La commune ne souhaite pas poursuivre l'urbanisation sous cette forme consommatrice d'espaces naturels, et constitutive d'étalement urbain. Ainsi le PLU ne permettra que la gestion du bâti existant.

Ne pas consommer plus de 0,25 ha d'espaces agricoles ou naturels, à l'extérieur des périmètres actuellement agglomérés

Le développement urbain reposera principalement sur les capacités de renouvellement et de densification au sein de l'espace aggloméré. Néanmoins, pour atteindre l'objectif démographique fixé, le PLU projette l'urbanisation de la rive agricole située Grande Rue, en face du site artisanal. Environ 2 300 m² de terres agricoles seront donc consommés.

VII - Sensibilités et contraintes***Engager les démarches pour une régularisation de la défense incendie***

Le bilan des réseaux a permis d'identifier des faiblesses en matière de défense incendie. La commune prévoit les aménagements nécessaires à la régularisation de la situation.

Encourager la mise aux normes des assainissements individuels

Conscients que de nombreux assainissements individuels ne sont pas aux normes, les élus souhaitent œuvrer en faveur de leur réhabilitation pour éviter d'engendrer des pollutions.

Tenir compte de l'étendue et de la capacité des réseaux d'énergie

Le projet de développement communal devra prendre en compte la capacité des réseaux électriques.

Ne pas compromettre l'amélioration des communications numériques

Le PLU ne devra pas s'opposer à la politique de déploiement du réseau numérique du Conseil Départemental mise en œuvre par le biais du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN), afin d'améliorer la desserte du territoire en communications numériques.

Tenir compte des risques hydrauliques sur les secteurs concernés

Le phénomène de remontées de nappes est à prendre en compte au niveau de la vallée. Le PLU pourra imposer des mesures constructives particulières (interdiction des sous-sols,...). Par ailleurs, la géographie du territoire génère des sensibilités hydrauliques. Le PLU s'attachera à limiter l'urbanisation sur les secteurs sensibles aux ruissellements.

Tenir compte des périmètres de protection des points de captage

Le PLU s'attachera à limiter tout risque de pollution au sein des périmètres de protection des points de captage d'eau potable, notamment en veillant à l'application des servitudes instaurées.