

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LORLEAU

Projet d'Aménagement et
de Développement Durables



APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

01 DEC. 2018

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 Lorleau, 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

Lorleau est une commune rurale dont la vocation est avant tout résidentielle et agricole. Elle ne compte aucun commerce ou service 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 certaines haies

Le territoire communal compte quelques haies qui animent le paysage et jouent un rôle dans la régulation des eaux de ruissellement. La commune souhaite les protéger.

Veiller à minima à l'intégration paysagère des constructions

Le plateau agricole offre des perspectives visuelles lointaines, et les coteaux offrent parfois des points de vue étendus, ce qui implique que toute nouvelle construction peut avoir un impact paysager important. Le PLU veillera à ce que les nouvelles constructions s'intègrent de manière harmonieuse dans le paysage.





Reconnaître l'intérêt paysager et environnemental des principaux boisements

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

Préserver une marge raisonnable entre les lisières des bois et l'habitat

Le PLU veillera à fixer une marge de recul entre les constructions et les bois, l'objectif étant d'assurer la sécurité de la population (chute d'arbres).

Préserver les espaces reconnus pour leur qualité environnementale

Le territoire compte plusieurs périmètres de reconnaissance environnementale. Le PLU veillera à assurer leur protection (site Natura2000, Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique, zones humides, etc.) en limitant la constructibilité sur ces secteurs.

Préserver le caractère naturel et paysager de la vallée de la Lieure

La vallée de la Lieure 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 assurer leur fonctionnalité, notamment en limitant l'étalement de l'urbanisation dans ces secteurs et en maintenant les éléments (bois, haies, mares, etc.) qui peuvent contribuer à favoriser le maintien et le développement de la biodiversité.

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 des entités agglomérées. Les élus sont favorables à un règlement harmonisé sur l'ensemble des espaces bâtis (matériaux, implantation, volumétrie,...), qui tienne compte de la cohabitation du bâti ancien et du bâti récent.



IV – Développement économique, touristique et de loisirs

Permettre le maintien et le développement des activités agricoles

Le territoire communal compte sept sièges d'exploitation agricole toujours actifs. Le PLU veillera à mettre en place des dispositions permettant leur maintien et leur développement.



Permettre le maintien et le développement des activités existantes

Le diagnostic a mis en évidence l'existence d'une activité artisanale à Saint-Crespin. Le PLU veillera à mettre en place des dispositions permettant son maintien et son développement.

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 de monuments historiques, d'un centre équestre, d'un camp naturiste et de sentiers de randonnée. La commune entend maintenir, voire développer cette offre.

V - Mobilités et déplacements

Veiller à ce que le réseau de voies soit adapté à la circulation des engins agricoles

L'activité agricole joue un rôle majeur dans l'économie du territoire. Le PLU veillera à ne pas contraindre la circulation des engins agricoles.

Maintenir les liaisons facilitant les déplacements piétons

Quelques chemins permettent aux habitants de se promener à proximité des entités agglomérées. La commune entend préserver ces liaisons douces.



VI - Planification urbaine

Prévoir un développement cohérent avec l'identité rurale de la commune

La population française est en croissance, ce qui implique un besoin en logements. Lorleau souhaite participer de manière modérée à la production de ces logements, notamment pour tenir compte de l'absence de desserte en transport en commun. Lorleau affiche comme objectif d'accueillir entre dix et quinze résidences principales supplémentaires au cours des quinze prochaines années, soit environ un logement supplémentaire par an.

D'autre part, la commune devra veiller à répondre aux besoins de la population en termes d'équipements. Elle envisage notamment la création d'un nouveau cimetière, et l'amélioration de l'espace public central situé non-loin de l'église.

Favoriser une densification des hameaux, au sein des noyaux bâtis les mieux constitués

Le village principal, le hameau de Saint-Crespin et celui de la Lande-Saint-Ouen sont les entités bâties les plus denses et les mieux desservies en termes de réseaux. La commune compte donc privilégier ces entités pour accueillir les nouveaux logements. Certains terrains sont néanmoins soumis à des contraintes (périmètre d'éloignement des élevages, zones humides, risques hydrauliques, etc.). Il conviendra donc d'identifier, au sein de ces entités agglomérées, les noyaux bâtis déjà bien constitués et les moins contraints afin d'y accueillir les constructions nouvelles.

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 des entités agglomérées. 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.

Limiter le développement des écarts bâtis

Le territoire communal compte plusieurs écarts bâtis situés à l'extérieur des hameaux principaux. 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.

Consommer 0 ha d'espaces agricoles ou naturels, à l'extérieur des périmètres actuellement agglomérés

Considérant que le potentiel existant à l'intérieur des enveloppes agglomérées (renouvellement urbain, dents creuses constructibles) semble suffisant pour atteindre l'objectif de production de logements, la commune se fixe comme objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain de ne pas consommer d'espaces agricoles ou naturels, à l'extérieur des périmètres actuellement agglomérés, dans le cadre du développement résidentiel de Lorleau.

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.

Envisager un renforcement du réseau électrique à Saint-Crespin

Le diagnostic a mis en avant une insuffisance du réseau électrique au niveau de Saint-Crespin. La commune prévoit de renforcer le réseau.

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 devra signaler ce risque, pour que les pétitionnaires utilisent des mesures constructives adaptées. 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 marnières

Plusieurs cavités ou anciennes carrières ont été recensées sur le territoire. Le PLU interdira l’urbanisation sur ces secteurs.

Tenir compte des périmètres d’éloignement générés par les élevages

Le territoire communal compte plusieurs élevages qui génèrent des périmètres d’éloignement vis-à-vis des habitations. La volonté communale est d’en tenir compte, en vérifiant que le développement résidentiel ne remette pas en cause celui de ces activités.

Tenir compte des périmètres de protection du point de captage

Le PLU s’attachera à limiter tout risque de pollution au sein des périmètres de protection du point de captage d’eau potable, notamment en veillant au respect de la servitude instaurée.