

Commune de LORMAISON

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
20 SEP. 2018

3

**PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

SOMMAIRE

	Page
INTRODUCTION	2
A - Le PADD, aspects généraux	2
B - Contenu du document	3
CHAPITRE UNIQUE - ORIENTATIONS DU PADD	4
I - Contexte territorial	4
II - Paysage, patrimoine naturel, continuités écologiques	6
III - Risques et contraintes	6
IV - Qualité urbaine et morphologie urbaine	6
V - Dynamique urbaine	7
VI - Renouvellement et développement urbains	8
Carte de synthèse des orientations du PADD	11

INTRODUCTION

A - Le PADD - Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, de la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 02 juillet 2003, de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé (ALUR) du 24 mars 2014.

Ces lois restructurent profondément l'élaboration des documents d'urbanisme, en particulier le Plan Local d'Urbanisme. Le PLU, qui se substitue au POS (Plan d'Occupation des Sols), doit comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document présentant le projet communal pour les années à venir.

Selon les termes de l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme, « **le projet d'aménagement et de développement durables définit 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.**

Le PADD définit 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 la commune.

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

En outre, il est rappelé que le PLU est élaboré dans le respect de plusieurs principes fondamentaux définis à l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme, qui stipule que « *dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

- *l'équilibre entre : les populations résidant dans les zones urbaines et rurales / le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux / l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels / la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables / les besoins en matière de mobilité,*

- *la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville,*

- *la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile,*

- la sécurité et la salubrité publiques,
- la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature,
- la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ».
- la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

C'est dans ce cadre que la Commune a engagé une réflexion, d'une part, sur la définition des espaces consacrés notamment à l'habitat, aux équipements publics et aux activités économiques, et, d'autre part, sur la planification d'un développement communal reposant sur une gestion rationnelle et harmonieuse de l'espace.

Le diagnostic a permis de faire ressortir les enjeux principaux du territoire communal, et a conduit aux orientations exposées ci-après.

B - Contenu du document

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lormaison, qui 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 et un règlement graphique,
- des annexes techniques.

Le PADD définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 101-1 et L. 101-2, 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 Plan Local d'Urbanisme ; les éléments du PLU ayant 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, en séance de Conseil Municipal du 14 octobre 2016, afin de débattre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les orientations retenues par la Municipalité visent à respecter les spécificités du territoire communal, au service d'un développement cohérent et durable.

CHAPITRE UNIQUE

ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

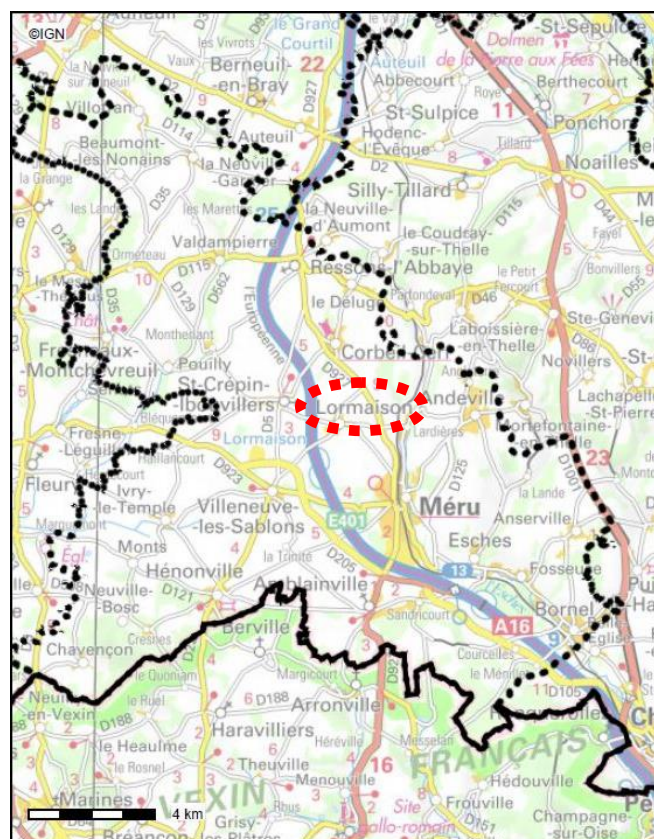
Les enjeux et orientations exposés ci-après sont cartographiés dans un document de synthèse qui figure à la fin du présent chapitre.

I - CONTEXTE TERRITORIAL

✍ Inscrire le projet municipal dans une logique de planification intercommunale : veiller à la compatibilité du PLU avec le SCOT des Sablons, approuvé en date du 20 mars 2014. La commune de Lormaison n'y est pas identifiée parmi les « pôles », elle y est considérée comme « commune rurale » (mais fait partie des communes les plus importantes en poids démographique dans cette catégorie).



Périmètre de la Communauté de Communes des Sablons



✍ Contenir l'urbanisation et conserver l'identité villageoise.

↳ **Envisager toutefois l'accueil de nouvelles constructions de manière à stopper la baisse démographique** due à la chute de la taille moyenne des ménages, et mettre ainsi à profit le bon degré d'équipements publics.

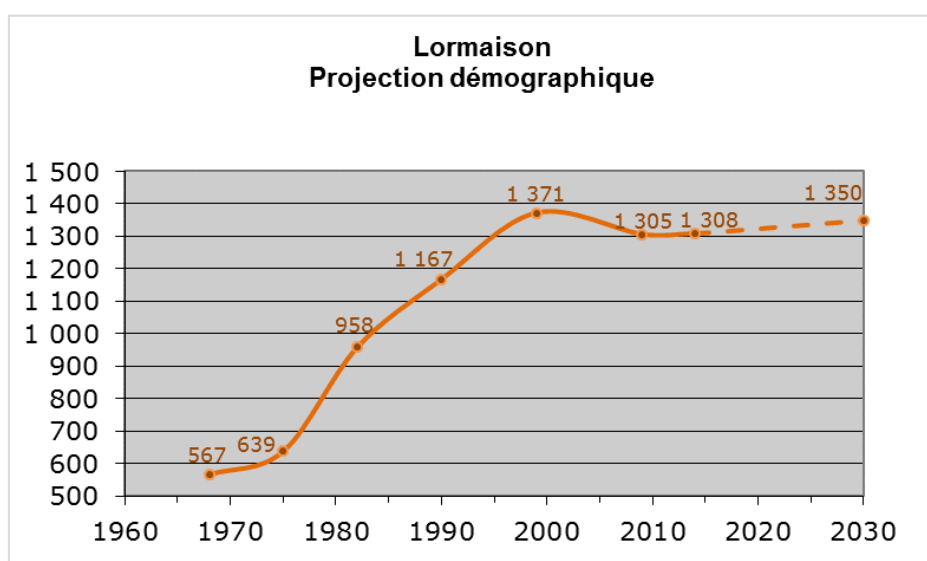
Les projections établies concernant la baisse attendue de la taille moyenne des ménages, dans un contexte de desserrement dû à des causes sociologiques (facteur de décohabitation des ménages, de départ des enfants,...), mettent en évidence un besoin de logements sur la commune de Lormaison pour éviter à terme une baisse démographique.

	Nombre d'habitants à Lormaison	Nombre moyen d'occupants par résidence principale (taille des ménages)	Nombre de résidences principales
Recensement légal 2014	1 308	2,64	496
Hypothèse 2030 à population stable	1 308	2,49 (moyenne départementale)	525

Le « point mort », qui correspond au nombre de logements à produire pour maintenir la population à un niveau constant, est ainsi estimé (d'après le tableau ci-dessus) entre 25 et 30 logements à l'horizon 2030.

Toutefois, cette fourchette doit être nuancée dans la mesure où elle est calculée sur la base d'un recensement qui n'incluait pas encore l'opération du « Clos Meunier » dans la rue du Moulin (16 logements) ; le point mort « effectif » est par conséquent évalué entre 10 et 15 logements.

Dans ce contexte, et considérant que le potentiel d'accueil est évalué à une quinzaine de logements dans les dents creuses et à une trentaine dans la zone d'urbanisation future retenue (zone 2 AUh) – soit un total d'environ 45 logements – la population municipale à l'horizon 2030 peut être estimée à environ 1 350 habitants.



II - PAYSAGE, PATRIMOINE NATUREL, CONTINUITES ECOLOGIQUES

↳ **Préserver les terres agricoles de la plaine**, afin de permettre la pérennisation de l'économie agricole.



↳ **Protéger les principales haies**, situées au nord-ouest du bourg.



III - RISQUES ET CONTRAINTES

↳ **Prendre en considération la gestion des eaux pluviales** et les risques de ruissellement, en prenant appui sur les aménagements existants (réseau collecteur et bassins d'orage).

↳ **Tenir compte des distances d'éloignement** liées à un bâtiment d'élevage (rue du Moulin).

IV - QUALITE URBAINE ET MORPHOLOGIE URBAINE

↳ **Veiller à la sauvegarde du caractère du bâti ancien** dans la partie originelle du bourg.



↳ **Valoriser les espaces publics en vue d'en renforcer l'attractivité** (traitement qualitatif, embellissement,...) **et d'encourager les loisirs** (terrains de sport, aires de jeux,...).



↳ **Améliorer les liaisons douces** par l'aménagement et la sécurisation des cheminements, en particulier entre la place de l'église et l'école.

V - DYNAMIQUE URBAINE

↳ **Soutenir les activités en place** et favoriser la vitalité économique de la commune.



Dans le bourg de Lormaison



Dans la zone d'activités de « La Reine Blanche »

↳ **Soutenir l'activité agricole** en permettant le développement des exploitations et en limitant la consommation de l'espace.



↳ **Favoriser le développement des infrastructures liées aux communications numériques.**

VI - RENOUVELLEMENT ET DÉVELOPPEMENT URBAINS

↳ **Conforter le pôle d'équipements publics** entre le city-stade et la salle multifonction.

↳ **Privilégier un renouvellement et un développement urbains à l'intérieur de l'espace aggloméré**, et favoriser le comblement des dents creuses.

↳ **Encadrer les modalités d'aménagement de l'îlot foncier situé au sein du bourg entre la rue du Moulin et la mairie**, en accompagnant le projet de logements déjà initié, tout en planifiant les aménagements publics projetés dans ce secteur (« parc urbain »).



✎ **Envisager un développement ultérieur sur un îlot foncier situé en frange de l'enveloppe urbaine en lisière ouest du bourg**, dans un espace qui pourrait constituer une opportunité de renforcer l'articulation entre le pôle d'équipements publics et la rue du Moulin.



✎ **Encourager le développement de la zone d'activités de « La Reine Blanche »**, en rendant prioritaires les terrains déjà viabilisés.



✎ **Favoriser les performances énergétiques des bâtiments**, en ne faisant pas obstacle aux techniques qui visent à la réduction de leur consommation énergétique.

ooo

**OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE
ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**

↳ **Evolution des superficies prévues dans le document d'urbanisme :**

	Ancien POS (zones U + NA hors A16)	Présent PLU (zones U hors UZ + AU)	Variation
Superficie	83 ha 23	70 ha 30	- 12 ha 93

↳ **Evolution de la surface urbanisée « réelle » :**

	Surface urbanisée actuelle (zones U, hors UZ autoroute)	Surface urbanisée prévue dans le PLU (zones U hors UZ + zones AU)
Superficie	68 ha 20	70 ha 30
Part du territoire communal	13,7 %	14,1 %

ooo

