

REÇU A LA PREFECTURE
DE L'ORNE

28 MARS 2006

DEPARTEMENT DE L'ORNE

Direction Départementale de
l'Équipement
Délegation Territoriale Ouest
La Briqueterie
61100 La Lande Patry

COMMUNE DE DOMFRONT

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Vu pour être annexé à ma délibération en date du 24 février 2006
approuvant le P.L.U. de la Commune de DOMFRONT.

Fait à Domfront le 28 mars 2006

Le Maire,

Robert LOQUET



Révision prescrite le :		22 décembre 1995
Débat au sein du Conseil Municipal le :		
P.L.U. arrêté le :		
P.L.U. approuvé le :		
P.L.U. modifié le :		

GILLES-HENRI BAILLY urbaniste-architecte

Christel JORAND & Xaypakob MONGKHOUN architectes-assistants

8, rue de la Mare 75020 PARIS Tél : 01.47.97.92.24 Fax : 01.47.97.93.31

e-mail: Gilles-H.Bailly@wanadoo.fr

SOMMAIRE :

- 1. LES ENJEUX DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE :**
- 2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET LES ACTIONS ENVISAGEES :**

1. LES ENJEUX DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE :

1.1. Définition du P.A.D.D. :

En application de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il peut, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Le P.A.D.D. devra rechercher au maximum la **cohérence des politiques urbaines et d'aménagement** à mener par les pouvoirs publics locaux. Cette cohérence conduit à appréhender ces politiques dans leur ensemble et non plus de façon sectorielle et dissociée. C'est pourquoi, ce projet prendra en compte le territoire, voire le pays dans lequel la commune s'inscrit, ainsi que l'ensemble des usages constatés et des fonctionnements caractérisant cet espace.

Le projet traduira ainsi une politique d'aménagement globale, encadrant les évolutions du tissu commercial et du développement économique, celles de l'habitat et du logement social, les dynamiques de déplacements, les mutations urbaines et environnementales.

1.2. Le P.A.D.D. de DOMFRONT :

Rappel des données :

Les développements urbains récents ont été peu denses et donc grands consommateurs d'espace.

D'autre part, on constate une diminution de la population domfrontaise depuis 1982 (- 221 habitants soit une baisse de 5%), diminution due à la fois à un solde naturel négatif conjugué à un solde migratoire lui aussi négatif et au développement de la décohabitation et des familles monoparentales.

De plus, les données du dernier recensement de 1999 montre la forte augmentation du nombre des logements vacants (+63% depuis 1982, soit 234 logements).

Enjeux du P.A.D.D. :

L'enjeu actuel pour la commune est d'enrayer ce processus de déclin démographique en **permettant l'accueil de populations nouvelles mais aussi d'activités** génératrices d'emplois (aussi bien industrielles, artisanales que commerciales), tout **en gérant son territoire de manière plus rationnelle et plus économe.**

Cette gestion rationnelle du sol s'effectuera en restant au plus près de la tâche agglomérée :

- en réhabilitant les logements existants, notamment ceux vacants ;
- en réalisant des opérations de logements neufs sous forme de petites résidences ou de maisons de ville ;

- en densifiant les hameaux sous forme de logements individuels ;
- en réintroduisant les activités (artisanales, commerciales ou de services) dans le centre et le péricentre ;
- en offrant des terrains à usage industriel permettant la création des emplois nécessaires pour retrouver une dynamique démographique positive (maintien de la population existante et accueil d'une population nouvelle) ;

La **préservation du milieu naturel et du milieu agricole** constitue un second enjeu essentiel pour la ville de DOMFRONT.

En effet, les qualités du site naturel, agricole et du paysage représente un **atout incontestable** pour la commune en terme d'image et de qualité de vie, ce qui entraîne des conséquences économiques positives, **notamment en matière d'activités touristiques et de loisirs, en matière de valorisation par l'identification à un terroir et à sa production spécifique.**

Les moyens pour y parvenir passent par exemple par l'identification et la préservation des différents éléments de ce patrimoine naturel, le maintien d'une coulée verte, entre la tâche agglomérée et le territoire agricole, affectée aux espaces communs de loisirs (équipements, jardins familiaux, voies vertes...).

L'accueil de ces populations ou activités nouvelles doit se faire dans de **meilleures conditions**, notamment en ce qui concerne les problèmes **de circulation** et les nuisances qui en découlent sur la vie quotidienne des Domfrontais (encombrements, sécurité, bruit, pollution...).

L'amélioration de ces conditions de circulation passe en premier lieu par la réalisation de contournements routiers Ouest et Sud, passant au plus près de la ville pour lui assurer une bonne desserte (notamment touristique) et respectant les contraintes du site (relief, vues, milieu agricole...).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a donc pour but de mettre en cohérence les différentes actions qui permettront la mise en œuvre de ces objectifs.

Les projets et actions de développement, de préservation et d'aménagement retenus devront prendre en compte les 6 axes de réflexion définis par la loi « S.R.U. », à savoir :

- **PRESERVATION ET RENFORCEMENT DES CENTRES-VILLES ET DES QUARTIERS D'HABITAT**
- **RESTRUCTURATION URBAINE ET REHABILITATION DU BATI**
- **TRAITEMENT DE LA VOIRIE ET DES ESPACES ET OUVRAGES PUBLICS A CONSERVER, MODIFIER OU CREER**
- **SAUVEGARDE DE LA DIVERSITE COMMERCIALE DES QUARTIERS**
- **CONDITIONS D'AMENAGEMENT DES ENTREES DE VILLE**
- **PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DES PAYSAGES**

2. LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT ET D'AMENAGEMENT DURABLE ET LES ACTIONS ENVISAGEES :

OBJECTIF N°1 :

Gérer de façon rationnelle et économe le territoire par une densification des pôles bâtis existants (tâche agglomérée ou hameaux structurés).

ACTIONS ENVISAGEES :

- Réhabilitation et mise en valeur du bâti vacant :
Engager une OPAH afin d'améliorer le mauvais état ou l'inconfort des logements existants.
- Construction des dents creuses à l'intérieur des secteurs bâtis :
Maîtrise foncière par la collectivité des terrains disponibles dans le centre-ville.
- Opération de renouvellement urbain dans le centre-ville :
Il s'agit de requalifier le secteur de la place du Champ de Foire en réalisant une opération de reconstruction/réhabilitation plus dense. (voir schéma d'aménagement).

OBJECTIF N°2 :

Répondre à la demande en logements en favorisant la mixité sociale et urbaine par une offre en logements diversifiée.

ACTIONS ENVISAGEES :

- Favoriser les opérations d'ensemble mixtes pavillons/maisons de ville/petites résidences
- Produire de nouveaux lotissements mieux intégrés à l'environnement :
- Développer le parc locatif social public ou privé : par une OPAH, ou par la construction de logements sociaux (HLM ou communaux)
- Démolition/reconstruction du parc HLM
- Favoriser l'installation d'activités artisanales, commerciales ou de services en milieu urbain
- Favoriser le développement de la construction haute Qualité Environnementale

OBJECTIF N°3 :

Conforter la structure économique fondée sur l'activité industrielle ou commerciale et l'agriculture.

ACTIONS ENVISAGEES :

- Prévoir les futures zones d'activités en synergie avec les infrastructures actuelles ou en projet :
Extension de la zone d'activités.

- Redynamiser le commerce :
Par la création d'une zone commerciale permettant l'implantation de GMS. (voir orientations générales d'aménagement).
- Préserver et renforcer le territoire agricole :
Limitation des extensions bâties et du mitage en milieu agricole.
Identification et préservation des vergers de haute tige AOC.

OBJECTIF N°4 :

Améliorer l'image de DOMFRONT.

ACTIONS ENVISAGEES :

- Requalifier les entrées de ville Est et Sud :
Aménagements sécuritaires et paysagers.
- Requalifier la place du Champ de Foire dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain (voir orientations générales d'aménagement).
- Mise en valeur du site du Château.

OBJECTIF N°5 :

Préserver les qualités du site.

ACTIONS ENVISAGEES :

- Protection du captage des eaux
- Repérage et préservation des zones inondables
- Recensement et prise en compte des vestiges archéologiques
- Protection des sites sensibles (vallées, coteaux, boisements, ZNIEFF)
- Préserver les panoramas et les secteurs de co-visibilité
- Identification et préservation des talus, haies bocagères et vergers de haute tige AOC
- Identification et préservation du patrimoine bâti
- Mise en œuvre d'une charte paysagère des futurs contournements routiers

OBJECTIF N°6 :

Améliorer les conditions de circulation

ACTIONS ENVISAGEES :

- Réalisation des contournements routiers Ouest et Sud respectueux du site naturel

- Aménagements sécuritaires des carrefours :
Loge Coucou, Croix des Landes, route de Céaucé.
- Mise en place d'un réseau de voies vertes (2 roues)

OBJECTIF N°7 :

Programmer les nouveaux équipements et ouvrages publics.

ACTIONS ENVISAGEES :

- Programme pluriannuel d'extension du réseau d'assainissement, en cohérence avec l'étude de zonage d'assainissement
- Etude pour la création d'un réseau urbain de production d'eau chaude «Biomasse »

Les actions envisagées pourront être mises en œuvre soit dans le cadre réglementaire du P.L.U., soit à l'initiative de la commune, voire du département pour certains projets (notamment le traitement de la voirie).