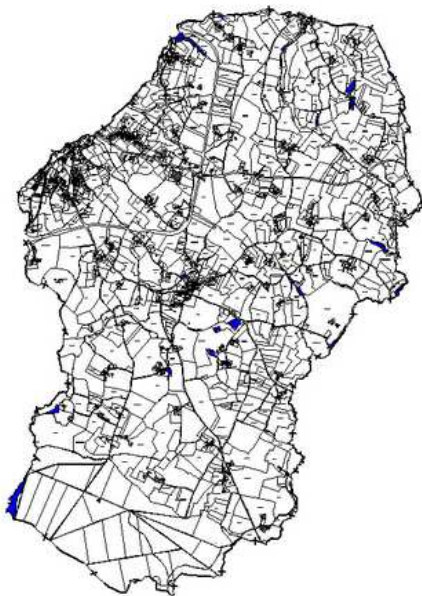


MAGNY LE DESERT

Plan Local d'Urbanisme

APPROBATION

Projet d'Aménagement et de Développement Durable



Vu pour être annexé
à la délibération du Conseil Municipal

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. Accueillir de nouvelles populations en assurant un développement urbain harmonieux

a. Renforcer le centre bourg et favoriser le développement des villages de la Cour Chalmel, du Rocher au Gouet, et de Saint-Jean

- Mener une politique résidentielle correspondant aux objectifs démographiques (1602 habitants en 2025)
- Favoriser le renforcement du centre bourg et diversifier l'offre résidentielle sur la Cour Chalmel, le Rocher au Gouet et Saint Jean.

b. Mobiliser le potentiel foncier diffus

La collectivité souhaite prévoir une capacité d'accueil suffisante et diversifiée en adéquation avec les besoins recensés (100 résidences principales dans les 10 prochaines années) et notamment en permettant le développement d'une offre diffuse dans les interstices de la zone agglomérée.

La commune s'est fixée un objectif ambitieux d'atteindre 1602 habitants dans les dix prochaines années soit 100 habitants supplémentaires. Afin de répondre à cet objectif, la croissance du parc de résidences principales doit être à minima de 100 unités afin de prendre en compte le desserrement des ménages.

Evolution 2015-2025 (base 2015 : 1502 habitants, 596 résidences principales) (2,30 personnes par ménage)	Besoins en résidences principales
Scenario 3 : Hypothèse élevée (100 habitants supplémentaires soit 1602 habitants en 2025)	696 résidences principales en 2025 soit environ 100 supplémentaires par rapport à la situation de 2015 (10 par an)

L'utilisation des espaces interstitiels

Une fine analyse du tissu urbain fait apparaître une réceptivité de 9 hectares.

Sur la base du **rythme actuel** (moyenne sur la période 2005-2014) de la consommation de surface de terrain, c'est-à-dire environ **8 logements par an pour une moyenne de 2000 m²**, une projection permet d'estimer que les 9 hectares présents dans la zone U permettraient d'accueillir 5 ans de construction au rythme actuel soit environ 40 constructions potentielles. Si l'on tient compte d'une diminution moyenne du parcellaire à 1500 m², le potentiel représente 60 constructions.

La présence de plusieurs îlots fonciers dont la superficie est conséquente a incité la collectivité à organiser et maîtriser leur urbanisation par la détermination de zones d'urbanisation future avec la déclinaison d'orientations d'aménagement et de programmation.

Ainsi le potentiel réel de mutation du foncier dans les interstices des espaces bâtis est d'environ 25 parcelles diffuses pour une superficie de 2,92 hectares.

La mobilisation d'une partie du parc de logements vacants et des changements de destination sur le bâti existant sur les écarts

Une analyse du parc de logements vacants fait apparaître un potentiel de 16 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 10 logements.

Le PLU doit également permettre une adaptation des habitations existantes dans les zones agricoles et naturelles (extension, annexes).

La consommation d'espace hors de l'enveloppe urbaine et dans les îlots des espaces bâtis

En prenant en compte le potentiel de changement de destination et la remise sur le marché de logements vacants estimés à 10 unités, la présence d'environ 25 parcelles diffuses dans les interstices de la zone urbanisée et l'opération d'aménagement groupée de la Cour Chalmel (13 lots), les besoins réels sont environ de 52 lots soit environ 6,24 hectares si l'on tient compte d'une moyenne de 1000 m² par construction.

Une optimisation du foncier

Pendant la période d'application du plan d'occupation des sols, 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 le cadre du plan local d'urbanisme devrait approcher :

- **10 logements à l'hectare** en moyenne dans les zones d'urbanisation futures

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

- durant la dernière décennie du POS (2004-2015), la consommation de 10,83 hectares dans les interstices et en extension de l'enveloppe urbaine et de 7,50 hectares sur les écarts n'a permis à la commune d'accueillir que 84 habitants supplémentaires.
- Au contraire, dans le cadre du plan local d'urbanisme, la consommation de 6,24 hectares dédiés à l'habitation en extension de l'enveloppe urbaine et dans les îlots situés au cœur des espaces bâtis (1AU), de 1,71 hectare pour le lotissement de la Cour Chalmel et de 2,92 hectares au sein du tissu existant, doit permettre d'accueillir 100 habitants supplémentaires.

Ces objectifs constituent une modération de la consommation d'espace avec une moyenne de :

- 1,66 ha / an consommé à usage résidentiel entre 2004 et 2015
- dans le cadre du projet de PLU, soit dans les 10 prochaines années :
- 1,17 ha / an consommé à usage résidentiel entre 2016 et 2026.

L'objectif d'optimisation du foncier et de modération de la consommation doit également se traduire par une diminution des emprises foncières réservées au développement économique notamment sur la zone d'activité du Chatellier.

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.

c. Optimiser les réseaux existants, anticiper les équipements aux besoins futurs

- Optimiser les investissements réalisés par la collectivité sur les réseaux existants (eau, électricité, assainissement...)
- Poursuivre l'installation du haut débit sur les zones urbaines et 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 ;

Il s'agit pour la commune de prévoir les équipements d'infrastructures nécessaires pour permettre aux acteurs économiques et aux habitants d'accéder à l'offre haut débit la plus performante et adaptée.

d. Mettre en œuvre une politique de déplacement

- Organiser la desserte des zones d'urbanisation futures à usage résidentiel
- Favoriser et développer les mobilités douces sur les villages du Rocher au Gouet

II. Promouvoir un développement économique durable

a. Conforter le développement économique sur les zones d'activité existantes

- Conserver des capacités d'accueil sur les zones d'activités de la Brindossière et du Chatellier ;
- Permettre uniquement un développement mesuré des activités existantes (100 m² de surface de plancher existante) en dehors de ces zones d'activité.

b. Assurer la protection de l'activité agricole et sylvicole

- Protéger et permettre le développement des exploitations agricoles pérennes en interdisant la création de zones constructibles à proximité des exploitations notamment au sud du bourg ;
- Mobiliser en priorité le potentiel foncier situé dans les interstices de la zone agglomérée afin de préserver les espaces agricoles ;
- Permettre le développement des activités sylvicoles à hauteur de la Forêt d'Andaine.

c. Développer et diversifier l'offre touristique

- Maintenir et renforcer l'offre touristique par la préservation du cadre de vie : préservation des entités paysagères remarquables de la Forêt d'Andaine et ses lisières ;
- Favoriser le maintien et le développement des activités touristiques à proximité de la Forêt d'Andaine;
- Permettre le développement d'activités touristiques complémentaires à l'activité agricole.

III. Préserver et valoriser le patrimoine paysager et naturel

a. Préserver le patrimoine bâti

- par l'identification et la localisation de monuments ponctuels à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural : Le règlement du PLU déterminera des mesures de protection des sites et bâtiments concernés ;
- par l'identification des ensembles bâtis situés sur les espaces agricoles et naturels présentant un intérêt patrimonial et susceptible de changer de destination.

b. Préserver et mettre en valeur les milieux naturels et les paysages

- par la préservation et la mise en valeur des paysages sensibles (Forêt d'Andaine et ses lisières, vallées) ;
- par une protection des voies et chemins actuellement balisés situés en Forêt d'Andaine ;
- par la protection des bois, bosquets et certaines haies bocagères remarquables notamment celles situées le long des axes de communication et le long des cours d'eau ;
- Par la préservation des coupures vertes présentes notamment au contact du bourg qui permettent une intégration paysagère des futures constructions et créent un espace favorable à la biodiversité ;
- Par la préservation des principales continuités écologiques et réservoirs de biodiversité ;
- Par une préservation du patrimoine lié à l'eau : assurer la préservation de la qualité biologique, chimique et physique des principaux cours d'eau (La Maure et La Gourbe), préservation des milieux humides associés aux cours d'eau, préservation des mares et plans d'eau constitutifs de la trame bleue.

c. 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 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...

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 urbanisées au réseau d'assainissement collectif s'il existe,
- par une préservation des aires d'alimentation de captage en eau potable.

d. Prendre en compte les risques et nuisances

- Classer en zone non constructible les espaces soumis au risque inondation et risque de rupture de barrage du plan d'eau de la Ferté-Macé.