



NEUVILLE PRES SEES

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

Projet d'Aménagement et de Développement Durable



Vu pour être annexé
à la délibération du Conseil Municipal
approuvant le PLU

en date du 29 OCT. 2012

Le Maire

RECU A LA PREFECTURE
DE L'OPNE LE :

28 NOV. 2012

HABITAT & DEVELOPPEMENT NORD OUEST
52 Boulevard du 1^{er} Chasseurs – BP 36 - 61001 ALENCON Cedex
Té. : 02.33.31.48.16 – Fax : 02.33.31.49.77 - E.mail : hd61@wanadoo.fr

SOMMAIRE

1. PREAMBULE

1.1 LE DEVELOPPEMENT DURABLE

- a. Le développement durable : un engagement international inscrit dans le droit français.
- b. Les principes du développement durable.
- c. Objet du PADD

1.2. FONDEMENTS DU P.A.D.D. DE NEUVILLE PRES SEES

2. TROIS ORIENTATIONS GENERALES POUR REpondre AUX ENJEUX D'AMENAGEMENTS ET D'URBANISME

2.1. PRESERVER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE EN COHERENCE AVEC LA SITUATION GEOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE

2.2. PRESERVER ET DEVELOPPER LES ACTIVITES PRESENTES SUR LE TERRITOIRE

2.3. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL ET ENVIRONNEMENTAL DE LA COMMUNE

1. PREAMBULE

a. Le développement durable : un engagement international inscrit dans le droit français.

Lors de la conférence des Nations Unies sur l'Environnement et le Développement à Rio en juin 1992, la France s'est engagée à mettre en œuvre les principes du développement durable, notamment au niveau local à travers les instruments de planification et d'aménagement.

L'article L.110-1 du Code de l'environnement définit en droit français l'objectif de développement durable "qui vise à satisfaire les besoins de développement et de santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs."

b. Les principes du développement durable.

La loi SRU fait du développement durable un des enjeux fondamentaux des documents de planification. Elle définit dans l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme les principes que doit respecter le PLU :

- L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) 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 ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

- La qualité urbaine, architecturale et paysagère 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 en matière 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 et de développement des transports collectifs ;

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

c. Objet du PADD

C'est un 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 sein du conseil municipal.

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 ne doivent donc contenir aucune disposition contraire au PADD.**

Le PADD doit respecter les objectifs et principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Le PADD permet une vision globale et cohérente du territoire communal. C'est le référent sur l'économie générale de la commune dans le choix des procédures de gestion PLU.

La procédure de modification ne peut être utilisée que si le changement que l'on se propose d'apporter au PLU ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD.

1.2 FONDEMENTS DU P.A.D.D. DE NEUVILLE-PRES-SEES

La commune souhaite conforter l'habitat et les activités économiques tout en respectant la qualité des paysages, le potentiel agricole et en préservant les espaces naturels.

Afin d'affirmer cette volonté de conduire son développement futur autour de ces principes, la commune de NEUVILLE-PRES-SEES souhaite articuler plus particulièrement son projet autour des trois grandes orientations suivantes :

- **Préserver un développement urbain maîtrisé en cohérence avec la situation géographique de la commune**
- **Préserver et développer les activités présentes sur le territoire**
- **Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et environnemental de la commune**

2. TROIS ORIENTATIONS GENERALES POUR REpondre AUX ENJEUX D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

2.1- ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE EN COHERENCE AVEC LA SITUATION GEOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE

L'orientation de la politique d'habitat de la commune de Neuville Près Sées vise à renforcer le caractère résidentiel de la commune dans le bassin de vie de Sées-Alençon. Le développement de la commune doit se faire en respectant son identité rurale.

Assurer un développement urbain maîtrisé en cohérence avec la situation géographique de la commune		
	Développement maîtrisé de l'urbanisation	Gérer de manière économe le sol et tenir compte d'une prévision de développement moyen de 2 logements par an.
		Favoriser la réhabilitation et la rénovation des constructions en campagne pour un usage d'habitation.
		Prévoir une mise en valeur du cadre de vie
	Favoriser la mixité sociale	Prévoir une offre de logements diversifiée : <ul style="list-style-type: none"> - permettre la rénovation, la réhabilitation des constructions existantes - sous forme d'opérations groupées avec de l'accession à la propriété et du locatif.

2.2 PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES ACTIVITES PRESENTES

Commune rurale, les activités agricoles demeurent essentielles et doivent être protégées.

PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES ACTIVITES PRESENTES		
	Préserver les activités agricoles	Identifier et préserver clairement les unités agricoles
		Limiter autant que possible l'urbanisation résidentielle dans les hameaux et lieux-dits

PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL ET ENVIRONNEMENTAL DE LA COMMUNE

La commune de Neuville Près Sées dispose d'une richesse naturelle environnementale et patrimoniale. Sa protection et sa mise ne valeur est une priorité de la commune.

PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL ET ENVIRONNEMENTAL DE LA COMMUNE		
	Préservation de la qualité des eaux de surface.	Prise en compte de la zone inondable
		Tenir compte des eaux pluviales des zones à urbaniser
	Protection de la zone inondable	Pas de nouvelle urbanisation
		Préservation des zones d'expansion des crues
	Préservation de la qualité paysagère de la vallée	
	Protection du patrimoine architectural des vallées	Village de Montrond
	Amélioration de la qualité paysagère des extensions urbaines	Composition d'un nouvel hameau tenant compte de la qualité du site.
		Prise en compte de la qualité du cadre de vie dans les zones à urbaniser
	Protection des bois de la commune	
	Protection des haies bocagères et des chemins de la commune	Identification des éléments paysagers.