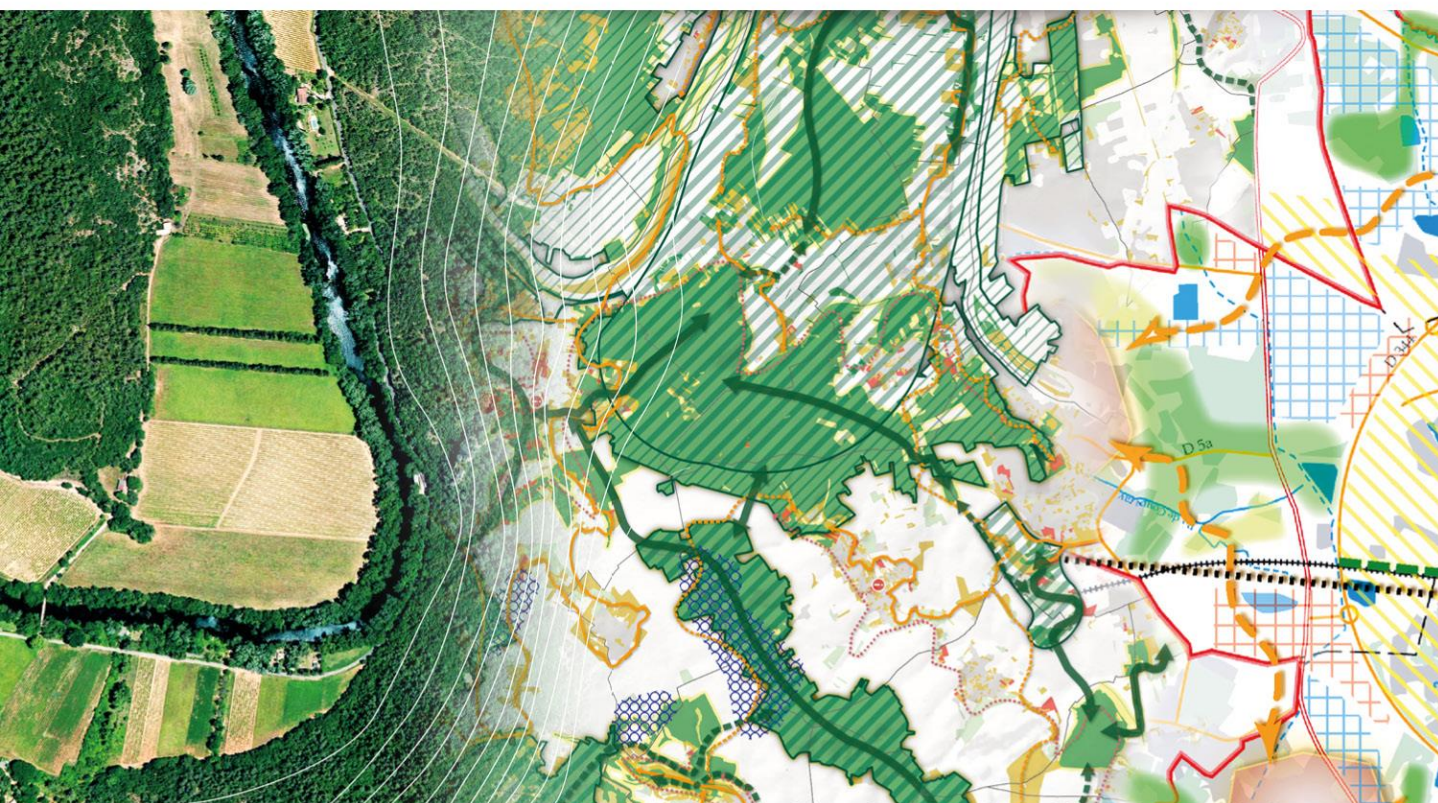




PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

VERSION POUR APPROBATION EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 24 FEVRIER 2022

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES, ELEMENT FONDATEUR DU DOCUMENT DE PLU	3
STRATEGIE DE LA COMMUNE NOUVELLE	4
ELEMENTS DE CONSTAT	4
LES FONDEMENTS D'UN PROJET DE TERRITOIRE AMBITIEUX.....	5
AXE 1 : POUR UN TERRITOIRE ATTRACTIF, DURABLE ET EXEMPLAIRE.....	6
OBJECTIF 1 : PREVOIR UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET RESIDENTIEL RAISONNE ET QUALITATIF	6
OBJECTIF 2 : PROJETER UNE CONSOMMATION FONCIERE MAITRISEE, CONFORME A LA REALITE DU TERRITOIRE	8
OBJECTIF 3 : INSCRIRE LE TERRITOIRE DANS UNE DEMARCHE D'URBANISME DURABLE	12
AXE 2 : POUR UN URBANISME DE PROXIMITE.....	15
OBJECTIF 1 : CONFORTER LE DYNAMISME DU CENTRE-BOURG EN MAINTENANT DES ACTIVITES ECONOMIQUES DIVERSIFIEES	15
OBJECTIF 2 : VALORISER LES DEPLACEMENTS DOUX ET LA CONNEXION ENTRE HABITAT/COMMERCES/ACTIVITES	17
AXE 3 : POUR UN PATRIMOINE A SAUVEGARDER ET UNE AGRICULTURE A PROMOUVOIR	18
OBJECTIF 1 : PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS EXCEPTIONNELS	18
OBJECTIF 2 : VALORISER ET DIVERSIFIER L'ACTIVITE AGRICOLE.....	20
OBJECTIF 3 : GARANTIR UN DEVELOPPEMENT RESPECTUEUX DE LA RICHESSE DES PAYSAGES NATURELS OU BATIS	21
CARTOGRAPHIE DE SYNTHESE DU PADD	23

PREAMBULE

Le projet d'aménagement et de développement durables, élément fondateur du document de PLU

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est une pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il est l'expression claire et accessible du projet communal à long terme. C'est la notion de Projet de Territoire qui est mise en avant. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est une pièce obligatoire du PLU. Il doit respecter les principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme. Il est imposé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de décembre 2000. Son contenu a été complété par les lois Grenelle 1 et 2 en 2009 et 2010, puis par la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové en 2014.

L'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « *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 décrit les orientations de politique générale, adoptées par le conseil municipal et les outils dont elle souhaite se doter pour guider le développement de la ville dans les années à venir. Depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, il doit également fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme expose que les PLU et donc le PADD, déterminent les conditions permettant d'assurer :

- l'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels et des paysages,
- la diversité des fonctions urbaines et rurales, et la mixité sociale dans l'habitat,
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.

Le PADD n'est pas opposable aux tiers. Néanmoins, il s'impose au règlement (graphique et écrit) ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation du PLU, lesquels sont opposables aux tiers, qui doivent être établis en cohérence avec ce document.

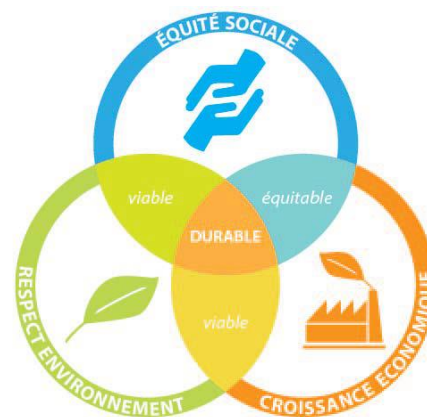
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Bagnoles-de-l'Orne est basé sur les conclusions d'un diagnostic territorial exposé dans le Rapport de Présentation. C'est à partir de ces constats, des atouts et des faiblesses du territoire que sont proposés des objectifs de développement et de préservation de la commune.

Stratégie de la commune nouvelle

La commune de Bagnoles de l'Orne Normandie est dotée d'un PLU sur l'ancien territoire de Bagnoles-de-l'Orne, approuvé le 21 Février 2008. L'ancienne commune de Saint-Michel-des-Andaines était dotée d'un POS qui est caduc depuis le 8 Juillet 2016.

La commune nouvelle de Bagnoles de l'Orne Normandie a donc prescrit la révision du PLU le 6 Juin 2016, dont les objectifs portés par la collectivité sont les suivants :

- Définir avec clarté les droits attachés à chaque terrain
- Protéger les espaces naturels
- Mieux organiser l'aménagement du territoire de la commune
- Réserver les emplacements nécessaires aux équipements publics
- Renforcer la protection du patrimoine
- Améliorer la mise en valeur des paysages urbains et ruraux



Éléments de constat

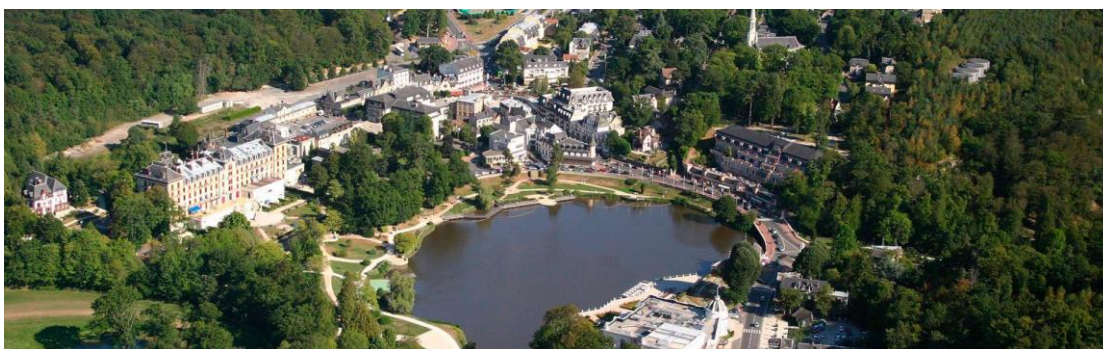
Le bilan du développement de Bagnoles de l'Orne Normandie montre :

- Une croissance démographique globalement dynamique (+0,6% par an entre 1999 et 2015) en léger déclin sur les dix dernières années. Une évolution essentiellement portée par un solde migratoire positif
- Une population en voie de vieillissement (indice de jeunesse de 0.26, le plus faible du département) et un nombre de personnes par ménage à 1,8.
- Un patrimoine bâti et naturel remarquable, protégé par une AVAP récente
- Une prédominance de résidences secondaires dans le parc de logements, qui continue d'augmenter.
- Un réseau de mobilités douces et de chemins piétons bien équipé
- Une commune attractive en termes d'emplois, principalement dans le domaine des services et commerces.
- Une économie locale portée principalement par le tourisme thermal
- 355 logements construits par an (dont 223 logements en résidence) sur la période 2004-2017
- Une consommation d'espace 2011-2021 de 8,5 ha par le développement résidentiel
- Un potentiel de trame verte et bleue exceptionnel

Les fondements d'un projet de territoire ambitieux

La commune de Bagnoles de l'Orne Normandie porte des enjeux forts qui sont le socle de la révision du PLU, et qui sont intégrés au sein de l'ensemble des orientations retenues dans le présent PADD :

- Mettre en valeur le patrimoine en incitant la reconquête du bâti ancien et en favorisant les réhabilitations
- Développer des connexions entre le bourg de Saint-Michel-des-Andaines et le centre-ville de Bagnoles de l'Orne
- Maintenir une vitalité dans le cœur du centre-ville de Bagnoles : protection des commerces, extension des équipements, diversification des typologies d'habitat et développement du réseau de voies douces
- Préserver le caractère rural du bourg de Saint-Michel-des-Andaines
- Poursuivre la valorisation du paysage et du patrimoine naturel sur l'ensemble du territoire



Vues sur le lac de Bagnoles-de-l'Orne

Afin de répondre à ces enjeux, le PADD se décline en 3 orientations structurantes :

- **Pour un territoire attractif, durable et exemplaire**
- **Pour un urbanisme de proximité**
- **Pour un patrimoine commun à sauvegarder, participant à l'identité du territoire.**

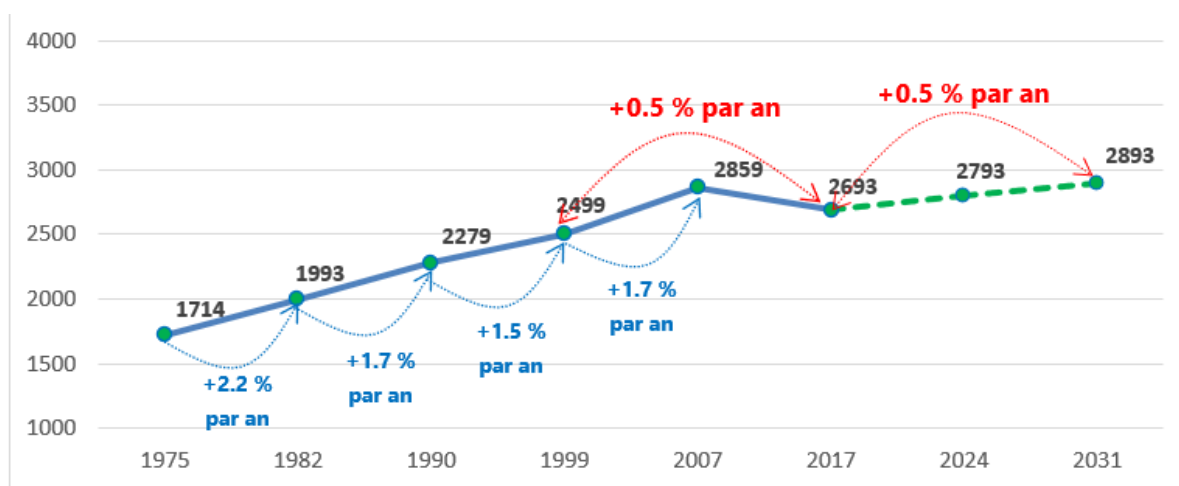
AXE 1 : POUR UN TERRITOIRE ATTRACTIF, DURABLE ET EXEMPLAIRE

OBJECTIF 1 : Prévoir un développement démographique et résidentiel raisonné et qualitatif

Développer une offre de logements en cohérence avec les perspectives démographiques

Après une période de faible baisse de la population entre 2010 et 2016 (-20 habitants), la commune souhaite accueillir une nouvelle population habitant le territoire à l'année, selon une tendance projetée de **0,5% par an**, soit une dynamique similaire à la tendance 1999-2016, ce qui représente 200 habitants supplémentaires à horizon 2031.

Le PLU vise ainsi une production annuelle de l'ordre de 20 logements par an à horizon 2031. Cet objectif prend en compte les besoins générés par l'apport démographique, ainsi que par le phénomène de desserrement des ménages (réduction du nombre de personnes par ménage) et de renouvellement du parc de logements. Pour répondre à ces besoins, la collectivité souhaite miser d'une part sur la construction neuve, d'autre part, sur des actions de requalification et valorisation du parc existant.



Evolution de la population depuis 1975 et projection jusqu'à 2031

Développer une offre de logements diversifiés afin de répondre à toutes les étapes du parcours résidentiel

La collectivité de Bagnoles de l'Orne Normandie souhaite privilégier l'accueil de jeunes actifs et de familles pour redynamiser le solde naturel et contrebalancer le vieillissement de la population.

Le PLU encourage fortement la diversité des formes et typologies de logements. S'il permet la réalisation de grands logements (t4, t5), il met également en place les conditions favorisant la

réalisation de logements de plus petites taille et en réorientant la production vers un habitat de type intermédiaire et individuel groupé.

Tendre vers une diminution de la proportion actuelle des résidences secondaires dans le parc total

Pour cela la commune compte augmenter les logements du parc aidé et diversifier l'offre en logement (taille, type, statut) pour toucher différents publics. Ce sont les seuls moyens d'action de la commune pour réduire les effets du parc de résidences secondaires sur la démographie communale.



Vues sur le bourg de Saint-Michel-des-Andaines

S'assurer des conditions de la mixité sociale et générationnelle

Le PADD vise à compléter le parc de logement par une offre tournée vers le grand âge en veillant à intégrer ces logements au cœur de la ville et non dans des secteurs enclavés afin de permettre une mixité générationnelle à proximité des services, commerces et équipements.

Proposer une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins de tous les ménages

Le PADD encourage la diversification des types de logements et des statuts d'occupation afin d'offrir aux ménages un parcours résidentiel complet sur la commune. Le PLU privilégie également les différents types d'accession au sein d'une même opération, ce qui doit permettre de répondre à la diversité des ménages.

Mobiliser les outils du PLU

Les orientations d'aménagement et de programmation, relatives aux zones à urbaniser à vocation d'habitat devront justifier d'une certaine recherche de mixité dans l'offre de logements.

Le PLU, et les outils qu'il intègre (zonage, règlement, OAP, servitudes, emplacements réservés, ...) constitue un levier fondamental de concrétisation de la volonté de maîtrise du développement urbain du territoire.



Diversité de logements à Bagnoles-de-l'Orne

OBJECTIF 2 : Projeter une consommation foncière maîtrisée, conforme à la réalité du territoire

Privilégier la reconquête du bâti existant, le renouvellement des tissus et la valorisation du potentiel foncier constructible en zone urbaine

Au regard de la typologie du parc de logements sur le territoire, la collectivité souhaite soutenir les initiatives privées de réhabilitation du parc ancien participant à la remise sur le marché de logements.

Le PLU vise aussi à tenir compte des petites parcelles non bâties potentiellement mobilisables en zone urbaine et du potentiel lié à la division parcellaire de grands terrains bâtis qui permettront à termes de développer une offre foncière nouvelle en ville dans un objectif de densification de l'espace urbain.

Optimiser les emprises foncières non bâties situées au sein de l'enveloppe urbaine

Le PLU prévoit en premier lieu la réalisation de projets dans le tissu urbain existant. Le renforcement des centres-bourgs conduit à privilégier une production de logements au plus près des services et aménités urbaines, le plus souvent localisés dans les centralités.

Cela répond à un certain nombre d'objectifs : limiter les déplacements et donc les émissions de gaz à effet de serre, redynamiser les centre-bourgs par l'augmentation de leur population et de leur fréquentation, favoriser l'accès aux aménités urbaines des populations les moins mobiles (personnes âgées, personnes en situation de handicap, jeunes, personnes sans ressources), accompagner le desserrement des ménages, etc.

Le PADD privilégie donc une urbanisation qualitative, au plus près des services et qui sera réalisé :

- Dans le cadre d'une évolution réglementaire permettant d'optimiser ce tissu sous conditions de qualité morphologique (pas de rupture identitaire des espaces urbains existants, densification spontanée, division parcellaire type Bimby...) ;

- Dans le cadre d'opérations d'ensemble définies au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation



Principe de division parcellaire type BIMBY

Par ailleurs, cette optimisation du foncier doit permettre d'assurer un développement urbain durable :

- assurer l'intégration urbaine, architecturale et paysagère des futures constructions ;
- réfléchir à la possibilité d'intégrer une offre de commerces et de services de proximité ;
- tendre vers une réduction des besoins en énergie en optimisant le potentiel bioclimatique des sites ;
- viser une gestion économe de la ressource en eau potable et veiller à la maîtrise du ruissellement et du rejet des eaux pluviales ;
- limiter l'impact de la voiture dans et aux abords des opérations d'aménagement ;
- préserver le caractère arboré des sites et de leurs abords ;

- créer des lieux de rencontre pour plus de lien social.

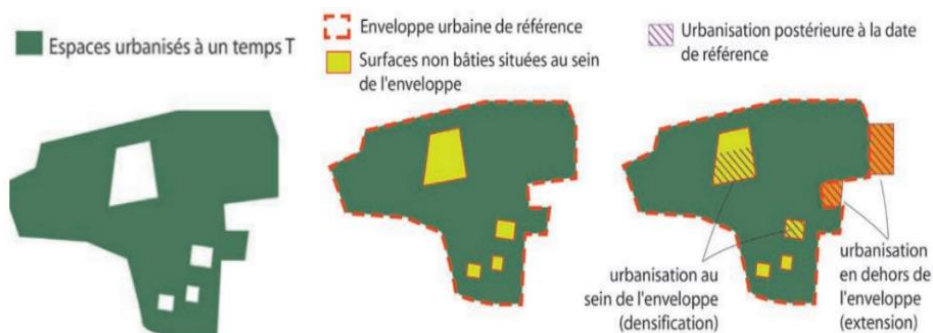


L'enveloppe urbaine : la référence pour qualifier le type de développement

Les extensions sont réalisées en dehors des espaces déjà urbanisés, la construction en densification se fait au sein de ces mêmes espaces. La délimitation des espaces urbanisés se fait par le tracé de l'enveloppe urbaine.

- Celle-ci est tracée autour de tous les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés. Elle peut inclure des espaces libres enclavés (dents creuses)
- Elle inclut généralement un espace de recul autour des bâtiments (nécessaire à la circulation et au fonctionnement).
- Elle ne correspond pas systématiquement aux limites de la parcelle cadastrale.
- Elle intègre aussi les surfaces « imperméabilisées », telles que les parkings, les places, voire un jardin public aménagé.

On entend par espace urbanisé, toute surface construite ou artificialisée, à un temps T. Cette précision est utile car cette définition ne correspond pas tout à fait au tracé des zones urbanisées du POS ou du PLU, parfois plus larges. Dans un souci de rigueur méthodologique, il convient de prendre pour référence la zone effectivement urbanisée.

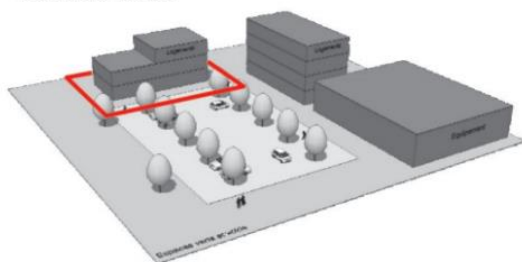


Affirmer une densité ambitieuse

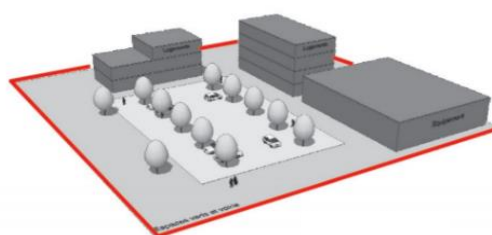
Bagnoles-de-l'Orne-Normandie veille à maîtriser sa consommation d'espace tout en répondant à ses objectifs démographiques et résidentiels. Pour cela, la commune :

- Prévoit la réalisation d'environ 50% de ses logements à créer à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante ;
- Calibre les surfaces en extension afin qu'elles répondent aux stricts besoins du PLU.
- Détermine un objectif de densité moyenne de 16 logements à l'hectare. La densité est entendue à l'échelle de la commune. En fonction des opérations (taille, localisation, topographie), une orientation d'aménagement ou le règlement d'urbanisme préciseront la densité à respecter. Le volet qualitatif de ces aménagements sera nécessairement inclus dans la réflexion, la perception de la notion de front urbain jouant tout autant dans le caractère urbain d'un centre-bourg que la densité en elle-même. Les OAP déclinent cet objectif de manière plus fine.

Densité nette



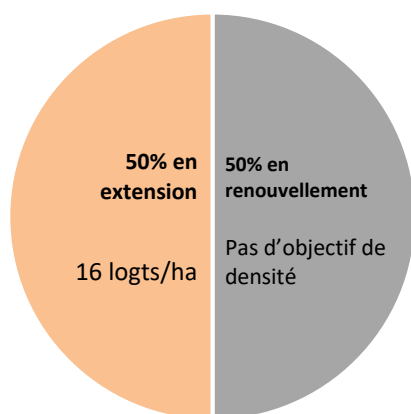
Densité brute



Aboutir à un objectif de modération de la consommation d'espace

L'ambition de politique de renouvellement urbain corrélée à celle de densité et de qualité urbaine devra conduire au respect de l'objectif fixé par le PLU en matière de modération de la consommation d'espace, estimé à 6ha.

Une estimation de 200 logements à construire à horizon 2031



= un objectif de modération de consommation d'espaces fixé à **6ha**

OBJECTIF 3 : Inscrire le territoire dans une démarche d'urbanisme durable

Réduire les risques inondation

Le projet de territoire vise à :

- Prendre en compte le risque d'inondation dans les choix d'aménagement en intégrant le PPRI de la Vallée de la Vée
- Permettre les aménagements nécessaires à la réduction des risques d'inondation dans les zones habitées concernées
- Maîtriser l'imperméabilisation des sols afin d'assurer la gestion des eaux pluviales dans le tissu urbain (revêtement des sols notamment)
- Maintenir les éléments naturels qui participent à la réduction des risques d'inondation notamment les haies et prairies inondables.

Prendre en compte les autres risques existants sur la commune, que ce soit des risques naturels ou technologiques

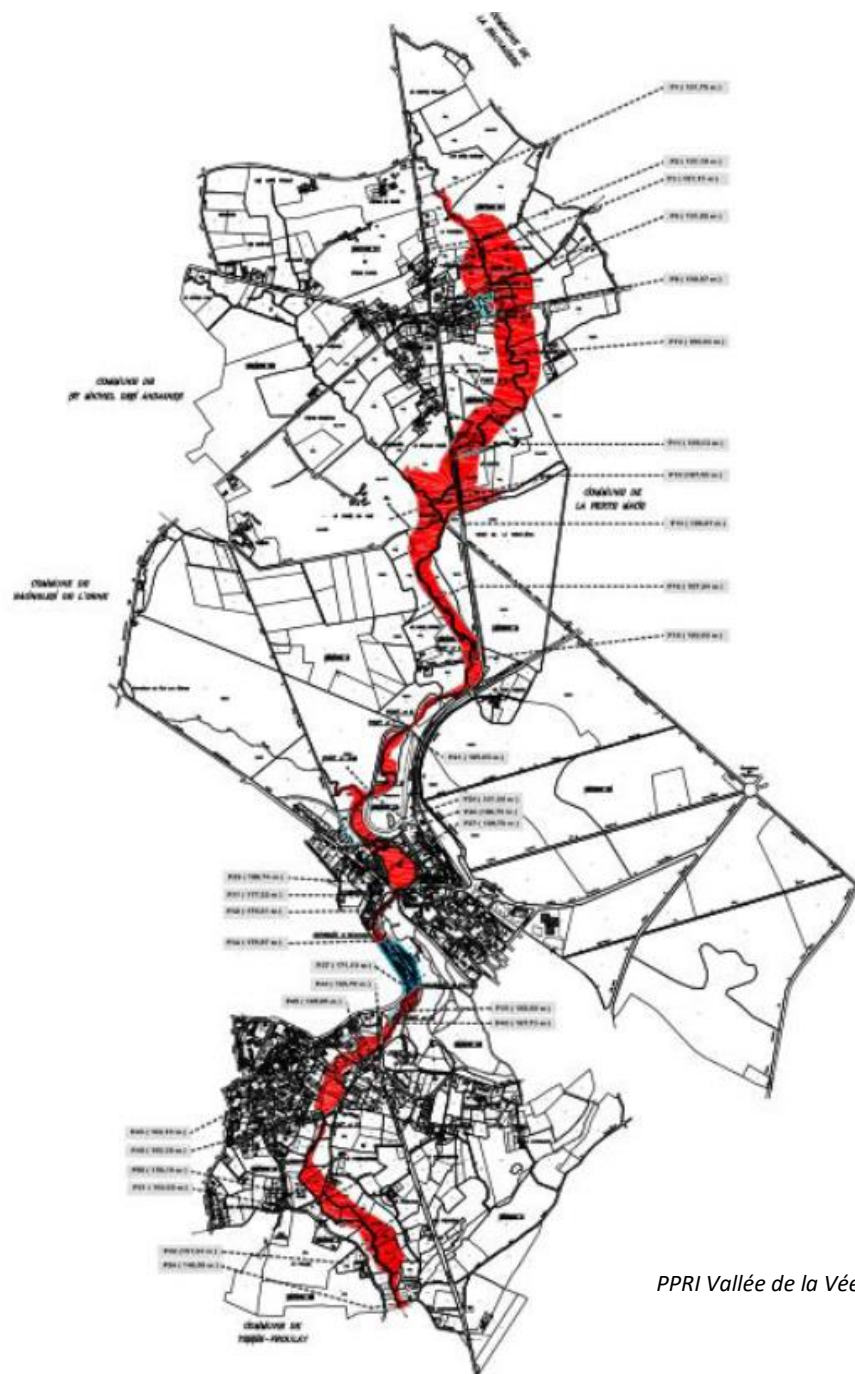
Le projet vise donc dans cet objectif à anticiper l'augmentation de ces risques en lien avec les changements climatiques attendus.

Intégrer les nuisances sonores dans la réflexion des projets d'aménagements de la commune

Assurer une cohérence entre les possibilités de développement et la production des déchets

Au travers son PADD, la collectivité vise à :

- Réduire la production de déchets inertes par l'usage privilégié de matériaux biosourcés et par l'optimisation des aménagements urbains (voies routières adapté au trafic, mutualisation des stationnements, ...)
- Anticiper les besoins en équipements liés à la gestion des déchets à l'échelle des opérations d'aménagement (site de stockage, déchèteries, compostage, ramassage, locaux d'immeubles adaptés).



Assurer l'efficacité énergétique des bâtiments dans les nouvelles opérations

Le PADD vise à :

- Adopter des typologies urbaines faiblement consommatrices d'énergies
- Promouvoir et inciter à la rénovation thermique des bâtiments publics, résidentiels ou économiques
- Privilégier l'utilisation d'énergie renouvelable dans le cadre de la rénovation thermique des bâtiments
- Anticiper les risques d'îlot de chaleur en facilitant les aménagements architecturaux et naturels limitant ces nuisances.
- Encourager des opérations au réseau d'énergie autonome, tel que le hameau des Jacotins situé au bourg de Saint-Michel-des-Andaines



Aménagement de nouvelles paysagères



Gérer la ressource en eau de manière raisonnée et durable

Le PADD vise à :

- Conditionner les ouvertures à l'urbanisation aux capacités d'approvisionnement en eau et de traitement des eaux usées du territoire
- Rechercher une gestion alternative aux eaux pluviales
- Réduire la consommation d'eau potable par la mise en place de dispositifs de réduction des besoins en eau potable et en encourageant la rétention des eaux pluviales pour un usage domestique.

Limitier l'exposition de la population aux pollutions atmosphériques

Le projet intégrera cette notion en limitant l'installation d'activités polluantes dans les zones habitées. De plus, sous le même principe de prise en compte des nuisances sonores, le projet vise à limiter la densification à proximité des axes routiers majeurs au regard de l'impact sanitaire.

AXE 2 : POUR UN URBANISME DE PROXIMITE

OBJECTIF 1 : Conforter le dynamisme du centre-bourg en maintenant des activités économiques diversifiées

Valoriser les activités existantes, thermalisme et ses activités connexes

Le PADD affirme que sur l'ensemble du territoire, les activités compatibles avec l'habitat, notamment les activités artisanales et tertiaires devront prioritairement être maintenues dans le tissu urbain, sous réserve de ne pas porter de nuisances avec l'habitat. Insérées dans les bourgs, elles participent en effet à la vie de proximité et sont vectrices d'animation urbaine.

Afin de conforter l'objectif de valorisation du cœur de bourg à l'échelle du territoire, le PADD vise à :

- Développer des activités tertiaires à proximité des équipements existants
- Reconsidérer globalement la place de la voiture en cœur de ville de Bagnoles pour privilégier une réappropriation piétonne
- Favoriser la mixité fonctionnelle en encourageant l'implantation des activités compatibles avec l'habitat au sein du tissu urbain

Les entreprises existantes isolées en campagne pourront se développer dans un cadre de consommation d'espace maîtrisé et sous réserve d'une justification particulière.



Casino de Bagnoles-de-l'Orne



Résidence Les Thermes

Soutenir l'offre commerciale

Le PADD fixe comme orientations de :

- Protéger et dynamiser le commerce de proximité en permettant d'instaurer, dans les espaces où la dynamique commerciale collective doit impérativement être maintenue, des dispositions interdisant les logements en rez-de-chaussée et le changement de destination d'un commerce vers du logement

- Favoriser l'implantation de commerces en rez-de-chaussée tout en veillant à leur intégration dans leur environnement
- Garantir des perméabilités piétonnes et cyclables en direction des commerces et services existants
- Maîtriser l'implantation de commerces en dehors du centre-bourg



Vues sur le quartier de Tessé-la-Madeleine

Conforter le niveau d'équipements

Le PADD vise à :

- Maintenir une offre de services et d'équipements de qualité et accessible
- Permettre le développement mesuré des équipements de loisirs tels que le camping ou le golf par un règlement adapté.

Pérenniser le tourisme

Le territoire de Bagnoles de l'Orne possède indéniablement des atouts touristiques liés au thermalisme mais aussi aux qualités paysagères, patrimoniales et naturelles. La collectivité souhaite renforcer et valoriser ces attraits.

Pour cela, le PADD se fixe comme orientations de :

- Offrir aux touristes un cadre de vie valorisant et un territoire accessible et attractif
- Tirer parti de l'itinéraire de la Véloscénie et du Velo-Rail pour valoriser durablement l'image du territoire
- Diversifier les formes de tourisme en cohérence avec l'identité de Bagnoles-de-l'Orne afin d'étaler la saison touristique sur l'année par exemple et conforter les équipements touristiques structurants pour le territoire : thalassothérapie, casino notamment.
- S'appuyer sur le plan stratégique 2018-2021 de l'Etablissement public à caractère industriel et commercial de Bagnoles de l'Orne Tourisme.



Vue sur le casino



Vue sur l'ancienne voie ferrée



Vue sur le golf de Bagnoles-de-l'Orne

OBJECTIF 2 : Valoriser les déplacements doux et la connexion entre habitat/commerces/activités

Garantir des aménagements de qualité pour les modes doux

Le PADD se fixe comme orientations de :

- Garantir des liens entre le Lac et le quartier du Château
- Améliorer la sécurité des accès tous modes aux Thermes
- Poursuivre les réaménagements de l'ancienne voie ferrée reliant Briouze à Bagnoles de l'Orne Normandie (vélorail)

Encourager l'émergence de solutions alternatives à la voiture individuelle

Le projet de territoire s'engage à accompagner l'évolution de l'organisation des déplacements vers une mobilité durable, en s'appuyant sur la valorisation des initiatives locales (transport à la demande, itinéraires modes doux, covoiturage...) qui concourent à développer et à encourager de nouvelles solutions de mobilité alternatives à l'autosolisme et adaptées au contexte local.

Le PADD se fixe comme orientations de :

- Poursuivre la mise en place des itinéraires cyclables entre les centre-bourgs de Saint-Michel-des-Andaines et Bagnoles-de-l'Orne, dans un double objectif de favoriser les déplacements actifs quotidiens et ponctuels.
- Explorer les potentiels et les solutions de mobilité alternative notamment en matière d'autopartage, notamment en favorisant le covoiturage en prévoyant des points de rencontre fonctionnels et qualitatifs.
- S'inscrire dans une démarche de développement des voitures propres (électriques, hybrides...) en facilitant l'installation des équipements qui y sont liés.



Vue depuis les Thermes vers le Roc-au-Chien



Velo-Rail

AXE 3 : POUR UN PATRIMOINE A SAUVEGARDER ET UNE AGRICULTURE A PROMOUVOIR

OBJECTIF 1 : Préserver et valoriser les espaces naturels et forestiers exceptionnels

Assurer le maintien de la biodiversité du territoire et de l'écrin forestier

Le PADD vise à :

- Préserver la richesse biologique du territoire, les zonages naturels majeurs (réservoirs de biodiversité dont les ZNIEFF de type II en particulier)
- Privilégier le maintien d'une diversité d'essences propice au développement d'une diversité faunistique et floristique
- Valoriser l'arboretum du Château de la Roche

Maintenir la fonction de corridor écologique des espaces boisés du territoire

Le projet de territoire prévoit de :

- Intégrer la notion de continuités écologiques entre les espaces afin de limiter l'impact de la densification du tissu existant sur la trame verte et bleue existante, notamment au Sud de la commune de Bagnoles-de-l'Orne (commune déléguée).
- S'appuyer sur la continuité naturelle induite par la Vée et ses affluents
- Protéger les zones humides

Préserver les espaces naturels principaux

La commune souhaite :

- Conserver les continuités boisées et les réseaux de haies identifiés sur le territoire ainsi que les milieux aquatiques par des protections adaptées.
- Inciter à la reconstitution et à la protection du bocage en identifiant des haies et des vergers de hautes-tiges qui présentent un intérêt pour le paysage, la biodiversité et/ou leurs fonctions antiérosives.



Massifs forestiers en entrée de ville

Maintenir le caractère naturel et rural

La commune souhaite :

- Préserver un paysage boisé lié à la forêt domaniale d'Andaine et à la forêt de Ferté-Macé en maintenant une marge entre les massifs boisés et les zones d'urbanisation (sauvegarde et bien-être des habitants) et entre les clôtures des propriétés et la limite de l'espace boisé (entretien des clôtures).
- Conserver le bocage élément fort qui joue un rôle majeur d'un point de vue écologique et paysager
- Prendre en compte la Charte du PNR Normandie Maine en intégrant les mesures qui concernent spécifiquement le territoire de Bagnoles de l'Orne Normandie.

Préserver les activités agricoles

Le PADD vise à :

- Préserver une activité agricole génératrice d'emploi et garante des paysages
- Maintenir les exploitations agricoles jouant un rôle majeur dans l'économie locale afin de sauvegarder les labels de qualité (AOP, AOC, IGP).
- Limiter les impacts du développement urbain sur les espaces agricoles
- Préserver une activité agricole génératrice d'emploi et garante de la préservation des paysages via l'identification d'enveloppes urbaines cohérentes, la fixation d'objectifs de densité et de renouvellement ambitieux. Cela permettra de limiter les impacts du développement urbain sur l'activité agricole.



Parc du Château de Bagnoles-de-l'Orne



Parc du Château de Bagnoles-de-l'Orne

Maintenir les vues emblématiques

- Conserver les points de vue avec des perceptions lointaines sur l'ensemble du territoire. Les points de vue les plus caractéristiques sont situés autour de la cluse de la Vée, ils sont considérés comme patrimoniaux et ne doivent pas être altérés dans la mesure du possible.
- Inciter au respect de la préservation des perspectives et des axes de vue sur les immeubles du patrimoine

- Limiter l'apparition d'équipements techniques contemporains dans les bourgs et préserver les qualités des dispositifs morphologiques (architecturaux, urbains et paysagers).



Vue sur le casino de Bagnoles-de-l'Orne



Vue depuis la Mairie de Bagnoles-de-l'Orne

OBJECTIF 2 : Valoriser et diversifier l'activité agricole

Accompagner la vie des exploitations

- Préserver les capacités d'extension des exploitations et de construction de nouveaux bâtiments aux abords des exploitations existantes. Cela implique de ne pas enclaver les exploitations, afin notamment de limiter les conflits de voisinage.

Encourager la diversification et la valorisation de l'agriculture

- Encourager les activités de diversification, dans le prolongement de l'activité agricole, dans un objectif de pérennité économique des exploitations et de valorisation du patrimoine bâti rural, fondateur d'une partie de l'identité du territoire.
- Permettre l'évolution et la diversification des activités des exploitations : tourisme rural, vente directe mais aussi production d'énergie via l'exploitation du bocage (filière-bois-énergie) ou la production d'énergie par biométhanisation, comme c'est le cas pour l'unité au GAEC de l'Être-Maitrie.

Permettre l'exploitation des ressources locales

- Poursuivre le développement d'une activité forestière et bocagère durable, favorisée notamment par l'utilisation des ressources locales et en lien avec les autres activités liées à la forêt (loisirs, tourisme...).



Exploitation agricole



Projet de méthanisation

OBJECTIF 3 : Garantir un développement respectueux de la richesse des paysages naturels ou bâtis

Veiller à la conservation et à la valorisation du patrimoine architectural

- Veiller à la qualité des interventions sur les bâtiments recensés au Site Patrimonial Remarquable pour éviter tout risque de banalisation ou d'appauvrissement d'un secteur par des restaurations trop simplificatrices ou inadaptées
- Conserver les édifices d'origine rurale composant le bâti vernaculaire (écarts, hameaux, fermes), les édifices culturels monumentaux (casino, établissement de bains, hôtels du XIXème siècle) et le petit patrimoine non bâti (lavoir, croix...)
- Préserver le patrimoine architectural pittoresque du quartier de la Belle-Epoque et des quartiers des Thermes
- Préserver le patrimoine géologique.

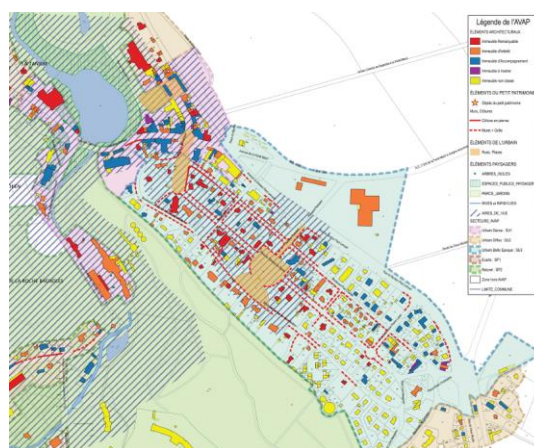
Les édifices patrimoniaux des thermes, les forêts et massifs boisés, les châteaux et parcs forment l'identité de la commune et constituent un patrimoine commun dont la préservation est centrale dans le projet communal.

La volonté de protection s'inscrit dans les pas des orientations de Site Patrimonial Remarquable (SPR ex-AVAP) qui précède le PLU.

En cohérence avec les objectifs de SPR l'ex-AVAP, le projet doit définir les conditions d'insertion dans le grand paysage de l'urbanisation à venir, pour qu'elle constitue aux abords du village, un élément complémentaire ou supplémentaire de la trame paysagère existante. A l'échelle plus large du territoire, l'urbanisation ne doit pas constituer un facteur de banalisation ou d'altération du grand paysage.



Quartier Belle-Epoque



Extrait du SPR

Valoriser la nature en ville

- Préserver les espaces verts (parc du Château de la Roche-Bagnoles, parc de l'établissement thermal, jardins du lac), les alignements d'arbres et les arbres remarquables isolés, en mettant en avant le caractère boisé notamment pour la commune de Bagnoles de l'Orne (commune déléguée) implantée au cœur de la forêt (ex avec le quartier de la Belle Epoque).
- Encourager la plantation d'arbres fruitiers en zone urbaine
- Conforter l'écrin paysager des hameaux et villages et l'intégration paysagère des bâtiments liés à l'activité agricole

Requalifier les entrées de villes

- Aménager les limites de l'urbanisation existante afin de constituer un front cohérent, espace de transition et de valorisation réciproque entre ville et nature
- l'extension urbaine doit se faire en continuité du bâti existant et sous réserve de ne pas porter atteinte à une continuité écologique, une continuité agricole, une liaison verte ou une lisière d'espace boisé



Rue de la Sergenterie de Javains (Bagnoles-de-l'Orne)

Favoriser l'amélioration des portes d'entrée de bourg

- Valoriser la qualité des portes d'entrées du territoire, qui participent à l'image et à l'identité urbaine de la commune (rue de la Sergenterie de Javains, rue de Saint-Ortaire, Avenue du Docteur Paul Lemuët, Avenue de la Ferté Macé, Route de Saint Michel).

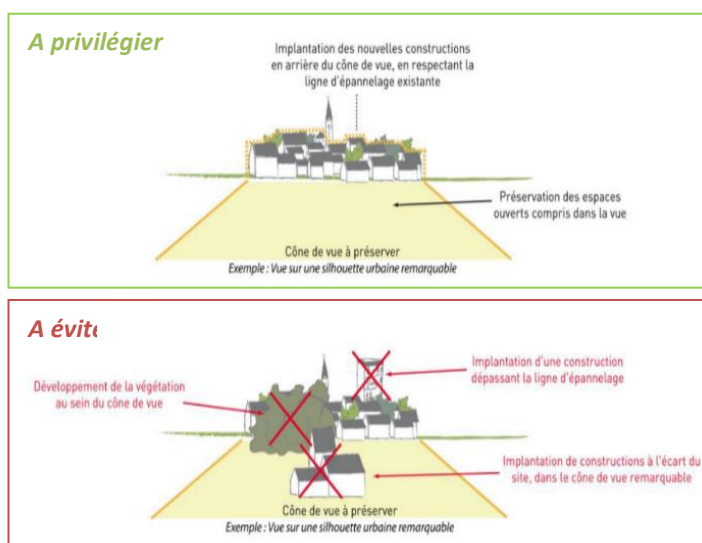


Illustration : Schéma de principe du développement de l'urbanisation en lien avec la préservation des franges urbaines (Source : EVEN Conseil)

Cartographie de synthèse du PADD

AXE 1 : Pour un territoire attractif, durable et exemplaire

- Diversifier l'habitat au sein des centralités urbaines et conforter le centre-bourg en privilégiant le renouvellement urbain
- Organiser l'aménagement des secteurs en développement résidentiel
- Soutenir l'émergence d'opérations exemplaires

AXE 2 : Pour un urbanisme de proximité

- Garantir un dynamisme commercial en centre-bourg
- Encourager les projets de pistes cyclables
- Développer le réseau de voies douces

AXE 3 : Pour un patrimoine à sauvegarder et une agriculture à promouvoir

- Préserver les réservoirs de biodiversité
- Maintenir les corridors écologiques liés à la Trame Verte et Bleue
- Favoriser l'amélioration des portes d'entrée de bourg
- Renforcer la protection du patrimoine en lien avec le SPR (ex-AVAP)

