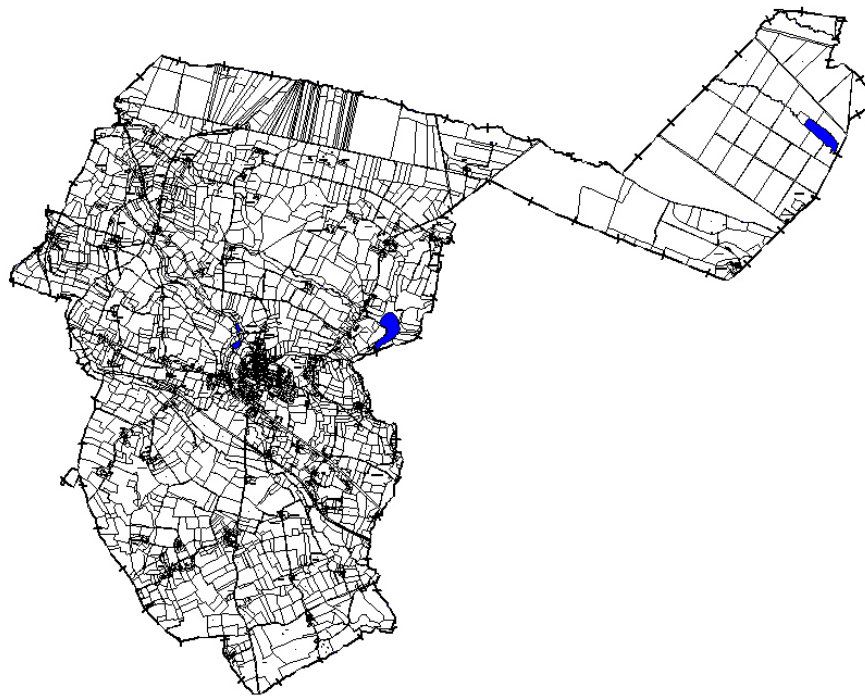


JUVIGNY-VAL-D'ANDAINE

Plan Local d'Urbanisme Commune déléguée de Juvigny-sous-Andaine

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 P.A.D.D. doit respecter les objectifs et principes d'équilibre suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une 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 ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité.

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° 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 ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° 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 ;

7° 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.

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 et graphique ne doit donc contenir aucune disposition contraire au PADD.**

I. Accueillir de nouvelles populations en assurant un développement urbain harmonieux

a. Renforcer la centralité et l'identité du centre bourg

- Mener une politique résidentielle correspondant aux objectifs démographiques (1040 habitants en 2026)
- Développer prioritairement une offre résidentielle au contact des équipements publics et commerciaux
- Conforter l'offre de logements de plain-pied pour les personnes à mobilité réduite en continuité avec la résidence de la Forge
- Permettre uniquement un renforcement de l'urbanisation sur le hameau de de la Monnerie afin d'amortir les investissements réalisés
- Proscrire le développement linéaire le long de la RD 976 et au contact de la zone agglomérée afin de renforcer la centralité, favoriser une urbanisation en épaisseur

b. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

Les élus souhaitent prévoir une capacité d'accueil suffisante et diversifiée des futures zones constructibles en adéquation avec les besoins recensés (71 résidences principales dans les 10 prochaines années)

La commune s'est fixée un objectif ambitieux d'atteindre 1040 habitants dans les dix prochaines années soit 50 habitants supplémentaires. Afin de répondre à cet objectif, la croissance du parc de résidences principales doit être à minima de 71 unités afin de prendre en compte le desserrement des ménages.

Evolution 2016-2026 (base 2015 : 990 habitants, 416 résidences principales, 2,30 personnes par ménage)	Besoins en résidences principales
Scenari 3 : Augmentation (50 habitants supplémentaires soit 1040 habitants en 2026)	485 résidences principales en 2026 soit 71 supplémentaires par rapport à la situation de 2016 (7 par an)

Mobiliser le potentiel diffus

Une fine analyse du tissu fait apparaître une réceptivité d'1,63 hectare dans les espaces interstitiels de la zone agglomérée.

Sur la base du **rythme actuel** (moyenne sur la période 2000-2011) de la consommation de surface de terrain, c'est-à-dire environ **5 logements par an**, une projection permet d'estimer que les 1,63 ha restants dans la zone U permettraient d'accueillir 2 ans de construction au rythme actuel soit 16 constructions potentielles. Ainsi, en appliquant un coefficient de rétention foncière de 50 % sur le potentiel diffus (hypothèse), les disponibilités foncières représentent soit environ 8 constructions dans les interstices.

Il est également nécessaire de tenir compte du potentiel de 4 lots dans le lotissement en cours de commercialisation.

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 réel de 40 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 8 logements.

La consommation d'espace hors de l'enveloppe urbaine

En prenant en compte le potentiel de changement de destination, la remise sur le marché de logements vacants estimé à 8 unités, la présence de 8 parcelles diffuses dans les interstices de la zone urbanisée en prenant en compte un taux de rétention de 50 % et les 4 parcelles groupées liées au lotissement, les besoins réels sont estimés à 51 résidences principales.

Estimation des besoins réels en surface

Objectif démographique en 2026	1040 habitants
Taux d'occupation	2,14
Besoins réels en construction neuve	51 résidences principales
Besoins en terrains constructibles	
80 % en opération individuelle (800 m ²)	3,28 hectares
20 % en opération groupée (500 m ²)	0,50 hectares
Coefficient de 0,20 applicable pour l'aménagement (accès, voirie, traitement paysager)	0,76 hectares
Total des surfaces nécessaires à la réalisation des objectifs	4,54 hectares

Une optimisation du foncier

Pendant la période d'application du POS, le rapport entre la construction de logements et le nombre d'hectares consommés a conduit à la réalisation de 6 logements par hectare en moyenne.

La densité nette de logements dans les nouvelles opérations et dans le cadre du PLU devrait approcher : 15 logements à l'hectare en moyenne dans les nouvelles opérations.

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

- durant la dernière décennie du POS (2002-2012), la consommation de 6,67 hectares en extension de l'enveloppe urbaine et de 1,48 ha au sein du tissu existant n'a permis à la commune d'accueillir que 26 habitants supplémentaires.

- Au contraire, dans le cadre du PLU, la consommation de 4,54 ha dédiés à l'habitation en extension de l'enveloppe urbaine et de 1,63 hectare au sein du tissu existant, va permettre d'accueillir 50 habitants supplémentaires.

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. Adapter et anticiper les équipements aux besoins futurs

- Favoriser 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 ;

- Définir des zones d'urbanisation futures raccordables à l'assainissement collectif ;

- Planifier l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser en fonction de la programmation des équipements nécessaires à son aménagement.

- Anticiper le développement à long terme sur le site de la Forge

d. Mettre en œuvre une politique de déplacement

- Sécuriser les accès sur la RD 976 en dehors des espaces urbanisés ;

- Organiser les stationnements en fonction des besoins ;

- Organiser la desserte des zones d'urbanisation future à usage résidentiel, des zones d'activité notamment celle de la Noë ;

- Développer un maillage de liaisons douces entre les zones d'urbanisation future et le cœur de bourg et sur les chemins de randonnée ;

II. Promouvoir un développement économique durable

a. Dynamiser l'activité commerciale du centre bourg

- Maintenir et dynamiser la structure commerciale organisée autour de l'espace central d'animation en facilitant l'accès à l'ensemble des équipements publics et commerciaux ;
- Prioriser le développement des zones d'urbanisation future au contact de cet espace central d'animation afin de participer à sa dynamisation.

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 notamment au sud-ouest de l'agglomération ;
- Préserver les espaces agricoles présentant une forte valeur agronomique notamment au sud du territoire ;
- Permettre le développement des activités sylvicoles à hauteur de la Forêt d'Andaine.

c. Conforter le développement économique sur les zones d'activités existantes

- Conforter les capacités d'accueil de la zone d'activité du Pressoir Chariot tout en préservant les milieux humides présents au sud de la zone ;
- Conserver des capacités d'accueil sur la zone d'activité de la Noë en instaurant des prescriptions visant à intégrer la zone d'activité dans l'environnement naturel et paysager ;
- Permettre des aménagements éventuels à hauteur de la déchetterie située sur la gare ;
- Permettre uniquement un développement mesuré des activités existantes en dehors de ces trois zones d'activités.

d. Affirmer la vocation touristique du territoire : développer et diversifier l'offre touristique

- Maintenir et renforcer l'offre touristique par la préservation du cadre de vie : définir de nouveaux itinéraires de circulations douces à l'échelle de la commune, préservation des entités paysagères remarquables ;
- Favoriser le maintien et le développement des activités touristiques sur le site de Bonvouloir et au contact 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 et archéologique

- par l'identification et la localisation de monuments ponctuels à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural, archéologique;

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, bocage de pentes, vallées) ;

- par la protection des haies fonctionnelles situées le long des chemins de randonnée et voies de communication, le long des ruisseaux (rôle épurateur), le long des fortes pentes (rôle antiérosif), le long des corridors écologiques, bois, bosquets ;

- par le développement du réseau de chemins de randonnée et une inscription au titre de la loi paysage des voies et chemins actuellement balisés ;

- par un traitement des transitions entre espaces naturels et espaces urbains dans les futures opérations d'aménagement par des lisières plantées (haies bocagères ...) ;

- Par l'intégration des éléments paysagers naturels dans les orientations d'aménagement et de programmation des zones d'urbanisation future ;

- Par l'instauration des principes d'intégration paysagère sur le site du Panorama ;

- Par la préservation des coupures vertes présentes au cœur et au contact de la zone agglomérée (arboretum) et des transitions paysagères qui permettent une intégration paysagère des futures constructions et crée une trame végétale urbaine vectrice de biodiversité ;

- Par la préservation des principales continuités écologiques ;

- Par une préservation du patrimoine liée à l'eau : assurer la préservation de la qualité biologique, chimique et physique des principaux cours d'eau : préservation des milieux humides associés aux cours d'eau, préservation des mares et plans d'eau constitutifs de la trame bleue, protection des ripisylves

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 une réflexion sur l'implantation du bâti et notamment la prise en compte des apports solaires dans la conception et l'orientation du parcellaire ;

- 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 ;

- par le développement de plantations d'essences locales favorables à la lutte contre la pollution.

- par la prise en compte des risques et nuisances ;

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 d'urbanisation future au réseau d'assainissement collectif, préservation des aires d'alimentation de captage en eau potable;

- Par une optimisation de la gestion des déchets et des circuits de collecte : configurer les zones d'urbanisation future dans cette optique ;

- Par l'encouragement à préserver et à utiliser des essences locales qui contribuent à la diversité faunistique et floristique et limite les volumes de déchets verts difficilement compostables.