

CARROUGES

Plan Local d'Urbanisme

APPROBATION

Projet d'Aménagement Et de Développement Durable



Vu pour être annexé
à la délibération du Conseil Municipal
approuvant le Plan Local d'Urbanisme

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 la centralité et l'identité du centre bourg

- Mener une politique résidentielle correspondant aux objectifs démographiques (750 habitants en 2026)
- Développer une offre résidentielle au contact de la zone agglomérée (secteurs des chalaines, site de la Gendarmerie)
- Organiser les zones d'urbanisation futures à l'Ouest de l'agglomération : Favoriser le développement à moyen terme des zones d'habitat sur le site à requalifier des Champs Chalaines et en continuité de la zone agglomérée
- Favoriser le développement d'une zone de mixité urbaine au contact des équipements scolaires
- Favoriser uniquement la réhabilitation du bâti existant sur le hameau de l'Augrumière
- Permettre une adaptation des habitations existantes dans les zones agricoles et naturelles (extension, annexes)

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.

La commune s'est fixée un objectif modeste et réaliste d'atteindre 750 habitants dans les dix prochaines années soit 20 habitants supplémentaires. Afin de répondre à cet objectif, la croissance du parc de résidences principales doit être au minimum de 55 unités afin de prendre en compte le desserrement des ménages.

Evolution 2016-2026 (base 2015 : 715 habitants) (2,45 personnes par ménage) (295 résidences principales)	Besoins en résidences principales (base : 2,10 personnes par ménage)
Scenario 3 : Augmentation (20 habitants supplémentaires soit 735 habitants en 2025) (moyenne de 0,2 %/an)	350 résidences principales en 2026 soit 55 supplémentaires par rapport à la situation de 2016 (5 à 6 par an)

Mobiliser le potentiel foncier diffus et groupé sur la zone agglomérée

Une fine analyse du tissu fait apparaître une réceptivité d'environ 1 hectare dans les interstices de la zone agglomérée. Sur la base du **rythme actuel** (moyenne sur la période 2005-2015) de la consommation de surface de terrain, c'est-à-dire environ **2 logements par an**, une projection permet d'estimer que les 13630 m² restants dans la zone U permettraient d'accueillir 3 ans de construction au rythme actuel soit 12 constructions potentielles sans tenir compte de la rétention foncière. Le potentiel groupé sur le site de requalification des champs Chalaines va participer au renouvellement du parc de logements situés sur le site de la Tour qui représentait 12 logements.

Mobiliser le parc de logements vacants et favoriser les changements de destination sur le bâti existant sur les écarts

Une analyse du parc de logements vacants fait apparaître un potentiel de 34 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 5 logements et notamment en favorisant la requalification du site de la Gendarmerie.

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 5 unités, la présence de 5 parcelles diffuses (coefficient de rétention foncière appliquée de 50 %) et 12 parcelles groupées sur l'opération de qualification urbaine des Chalaines, les besoins réels sont estimés environ à 33 résidences principales.

Estimation des besoins réels en surface

Objectif démographique en 2026	750 habitants
Taux d'occupation	2,10
Besoins réels en construction neuve	33 résidences principales
Besoins en terrains constructibles (moyenne de 600 m ²)	1,98 hectares
Coefficient de 0,20 applicable pour l'aménagement (accès, voirie, traitement paysager)	0,39 hectares
Total des surfaces nécessaires à la réalisation des objectifs	2,37 hectares

Une optimisation du foncier

Pendant la période d'application du PLU, 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 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 PLU (2004-2016), la consommation de 2,28 hectares n'a pas permis à la commune de maintenir sa population au niveau de 2004.

- Au contraire, dans le cadre du PLU, la consommation de 2,37 ha dédiés à l'habitation, à des équipements commerciaux, artisanaux et de services en extension de l'enveloppe urbaine et de 1,06 ha au sein du tissu existant va permettre d'accueillir 20 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 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 ;

- Assurer la requalification sur site du gymnase ;

- Développer des espaces verts récréatifs au cœur de la zone agglomérée.

d. Améliorer et sécuriser les circulations

- Aménager et sécuriser l'entrée de ville à hauteur du carrefour de la route de la Ferté-Macé ;

- Prendre en compte le contournement du centre bourg par le Conseil Départemental de l'Orne afin de détourner le transit du bourg ;

- Protéger et valoriser les venelles au cœur de la zone agglomérée (rue des Martyrs, ruelle de l'Etre aux Riaux) et les chemins de randonnée ;

- Développer un réseau de liaisons douces au contact de la zone agglomérée ;

- Densifier les extensions urbaines au contact de la zone agglomérée et des équipements communaux afin de limiter les déplacements ;
- Réduire les gabarits de rue dans les zones d'extension futures afin de limiter la place de la voiture et de réduire l'imperméabilisation des sols ;
- Créer de modes de déplacements doux (création de voies mixtes vélos/piétons/voitures) dans les zones d'urbanisation futures ;
- Déterminer des principes de desserte sur les zones d'urbanisation futures ;
- Rationaliser l'offre en stationnement en fonction des besoins ;
- Connecter les futures opérations d'aménagement avec le réseau de liaisons douces existant ;
- Sécuriser les cheminements doux à hauteur de la rue du docteur Tremblin et le long de la route de la Ferté-Macé.

II. Promouvoir un développement économique durable et conforter le pôle de services de Carrouges

a. Affirmer le centre bourg comme pôle de proximité

- Maintenir et dynamiser la structure commerciale organisée autour de l'espace central d'animation en sécurisant l'accès à l'ensemble des équipements publics et commerciaux ;
- Accueillir les nouveaux habitants en priorité au niveau du centre-ville et de son agglomération, en privilégiant la proximité avec les équipements, les commerces et les services ;
- Améliorer le cadre de vie des habitants : (Préserver le centre ancien et la qualité de l'architecture, connecter les futures opérations d'aménagement avec le centre bourg, assurer l'intégration des futures opérations d'aménagement dans le paysage environnant).

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 ;
- Préserver les espaces agricoles présentant un fort potentiel agronomique.

c. Conforter le développement économique sur la zone d'activité existante

- Conserver uniquement les capacités d'accueil de la zone d'activité route d'Argentan.

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 : préservation des entités paysagères remarquables ;
- Permettre le développement d'activités touristiques complémentaires à l'activité agricole (gîtes, chambre d'hôtes, vente de produits à la ferme) ;
- Conserver la vocation touristique et d'animation du site du champ de foire ;
- Créer une aire de camping-car au contact de la zone agglomérée.

III. Préserver et valoriser le patrimoine paysager et naturel

a. Préserver le patrimoine bâti

- par la préservation et la valorisation du patrimoine bâti du centre ancien et du hameau de l'Augrumière.

- 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 (cônes de vue sur le Château, espaces boisés, coteaux nord de l'agglomération)

- 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 (déplacement faune), bois, bosquets ;

- par la protection de certains boisements et vergers au titre des espaces boisés classés ;

- par le développement du réseau de chemins de randonnée et une préservation 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...), vectrices de biodiversité ;

- par la préservation et la remise en état des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité ;

- 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.

IV. Intégrer les enjeux environnementaux aux aménagements et aux constructions

a. 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.

b. 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,

- 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.

c. Prendre en compte les risques et nuisances

- Classer en zone non constructible les espaces soumis au risque inondation ou au risque chutes de blocs

- Interdire le développement de l'habitat à proximité des installations classées et exploitations agricoles