

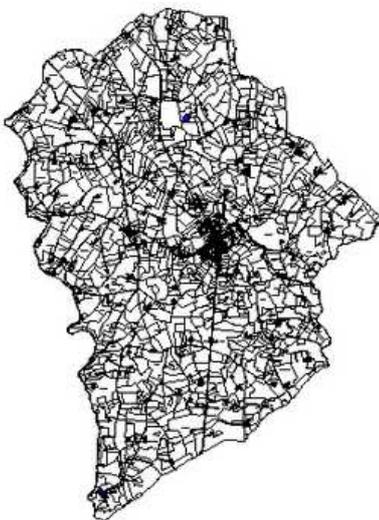


CEAUCE

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 05 octobre 2012

Le Maire

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 CEAUCE

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

2.1. CONTINUER LA REQUALIFICATION DU TISSU URBAIN

- a. Renforcer la centralité et l'identité du centre bourg
- b. Requalifier et densifier les faubourgs entre le centre et les opérations groupées
- c. Donner des limites à l'urbanisation
- d. Valoriser les espaces publics
- e. Mettre en œuvre une politique de déplacement

2.2. PERMETTRE LE MAINTIEN D'UNE ACTIVITE ECONOMIQUE LOCALE

- a. Maintenir l'offre touristique et permettre le développement d'une offre hôtelière
- b. Accroître l'offre artisanale
- c. Assurer la protection de l'activité agricole
- d. Permettre le maintien des équipements publics

2.4. PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

- a. Préserver le patrimoine bâti
- b. Préserver et mettre en valeur les milieux naturels, la ressource en eau, et les paysages
- c. Prendre en compte les risques

1. PREAMBULE

1.1 LE DEVELOPPEMENT DURABLE

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 CEAUCE

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 CEAUCE souhaite articuler plus particulièrement son projet autour des trois grandes orientations suivantes :

- **CONTINUER LA REQUALIFICATION DU TISSU URBAIN**
- **PERMETTRE LE MAINTIEN D'UNE ACTIVITE ECONOMIQUE LOCALE**
- **PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

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

2.1- CONTINUER LA REQUALIFICATION DU TISSU URBAIN

a. Renforcer la centralité et l'identité du bourg

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 comme objectif d'atteindre 1 300 habitants dans les dix prochaines années soit 100 habitants supplémentaires par rapport à la situation actuelle. Afin de répondre à cet objectif, la croissance démographique annuelle doit être de 0,5 %.

Estimation des besoins en résidences principales

Objectif démographique en 2020	1 311 habitants
Taux d'occupation en 2020	2.0
Besoins réels en constructions neuves	52 résidences principales
Besoins en terrains constructibles individuels	3,12 hectares
coefficient de 0,3 applicable pour l'aménagement (accès, voirie, traitement paysager).	0,93 hectares
TOTAL	4,05 hectares

Cet objectif mesuré est motivé par la volonté communale de :

- Maintenir et dynamiser la structure commerciale organisée autour de l'espace central d'animation
- Conforter les éléments structurants notamment en favorisant la création d'une structure regroupant les services médicalisés mais également recentrer les équipements sportifs sur la zone de loisirs
- Assurer l'équilibre social de la commune en favorisant une diversification de l'offre de logements

b. Requalifier et densifier les faubourgs entre le centre et les opérations groupées

Les élus décident d'initier une gestion économe de l'espace :

- Réhabiliter le bâti ancien en centre bourg pour l'accueil de nouvelles populations
- Requalifier des espaces urbains dégradés rue de la Fontaine St Georges
- Favoriser la production de petites parcelles
- Favoriser le développement en continuité avec les opérations en cours
- Permettre la densification des cœurs d'îlots

c. Donner des limites à l'urbanisation

Les élus décident de maîtriser le développement urbain de la commune :

- Proscrire le développement linéaire le long des axes de communication (RD 962 et RD 24) afin de renforcer la centralité, favoriser une urbanisation en épaisseur et limiter les contraintes pour le développement de la zone d'activité
- Permettre une urbanisation en épaisseur de la zone d'activité
- Intégrer les préoccupations d'environnement en prenant en compte le schéma d'assainissement dans la détermination des zones d'urbanisation future
- prendre en compte le caractère vulnérable des espaces sensibles en les protégeant de toute urbanisation.

d. Valoriser les espaces publics

Les élus décident de valoriser les entrées de ville :

- en favorisant la qualité de l'urbanisation sur les entrées de ville le long de la RD 962 : projet d'extension de la zone d'activité.

e. Mettre en œuvre une politique de déplacement

La commune a déjà initié une politique de déplacement notamment par la création de cheminements doux entre le centre bourg et la résidence pour personnes âgées mais également à hauteur du lotissement de la Besnardière.

Les élus décident de :

- Faciliter et sécuriser les liaisons entre le bourg, les différents quartiers et l'accès aux équipements structurants (commerces, mairie, église, écoles et équipement sportifs).
- Sécuriser les accès sur les routes départementales 962 et 24.

2.2- PERMETTRE LE MAINTIEN D'UNE ACTIVITE ECONOMIQUE LOCALE

a . Maintenir l'offre touristique et permettre le développement d'une offre hôtelière

La commune de Céaucé ne possède pas de capacité d'hébergement hôtelier et les élus souhaitent permettre le développement de ce type d'équipements sur le centre bourg.

La commune possède une offre touristique qu'il convient de renforcer en préservant notamment le cadre de vie de la commune.

b. Accroître l'offre artisanale

La commune de Céaucé souhaite favoriser le développement économique sur la zone d'activité existante mais également permettre le développement de petites activités artisanales sur les hameaux.

Les élus décident :

- d'accroître l'offre artisanale en continuité avec la zone d'activité située route de Domfront
- de proscrire l'urbanisation à proximité de ces activités afin de limiter les nuisances et limiter les contraintes de développement de ces activités
- de permettre le développement de petites activités artisanales sur les écarts au contact du bâti existant

c. Assurer la protection de l'activité agricole

L'activité agricole est fortement dynamique sur le territoire de la commune de Céaucé

Les élus décident d'assurer la protection de l'ensemble des activités agricoles existantes à la date d'approbation du PLU mais également d'assurer leur développement en interdisant la création de zones constructibles à proximité.

d. Permettre le maintien des équipements publics

L'objectif de développement démographique de 1300 habitants sur les 10 prochaines années a pour but de maintenir les équipements publics présents sur le territoire communal, qui sont également producteurs d'emplois.

2.3- PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

a. Préserver le patrimoine bâti

Les élus décident :

- de préserver les ensembles bâtis remarquables en interdisant l'urbanisation à proximité et en les protégeant en instaurant un permis de démolir
- d'identifier des monuments ponctuels à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural
- de contraindre l'urbanisation à proximité des monuments historiques classés
- de favoriser la mutation des bâtiments agricoles présentant une qualité architecturale et patrimoniale

b. Préserver et mettre en valeur les milieux naturels, les espaces fragiles et les paysages

Afin de conserver sa qualité paysagère, Céaucé se doit de préserver certains espaces particuliers tels que les zones humides, les bois, les haies bocagères remarquables où sont présents une richesse faunistique et floristique.

Ces mesures en faveur de l'environnement et des paysages participent au maintien de la qualité du cadre de vie de la commune.

Les élus décident d'étendre et de renforcer la protection des espaces paysagers et naturels sensibles :

- par la préservation des paysages identitaires : Mont Margantin et vallée de la Varenne
- par la protection au titre de la loi Paysage des haies remarquables situés le long des chemins de randonnée, le long des ruisseaux (rôle épurateur) et des fortes pentes, bois et bosquets
- par le développement du réseau de chemins de randonnée et l'inscription au titre de la loi paysage des voies et chemins actuellement balisés
- par la préservation des milieux naturels sensibles : vallées, zone humides, espaces présentant richesse en faunistique et/ou floristique
- par la préservation et la valorisation de la trame verte et bleue constituée par la vallée de la Varenne et le ruisseau d'Ortel : entretien des cours d'eau, mise en valeur des berges de la Varenne, cheminements piétonniers
- par la prise en compte des contraintes en assainissement individuel
- par une gestion adaptée des eaux pluviales dans la zone urbaine
- par un traitement des transitions entre espaces naturels et espaces urbains
- par la préservation d'une zone tampon composée d'espaces verts collectifs et de cheminements doux entre le lotissement du Celsuis et le centre bourg.
- par une gestion économe de l'espace en favorisant le développement de petites parcelles

c. Prendre en compte les risques et nuisances

Les élus prennent en compte les risques inondation et remontées de nappes phréatiques :

- par l'application d'une réglementation adaptée dans les zones urbanisées soumises au risque de remontées de nappes phréatiques.
- par le classement en zone non constructible des espaces soumis au risque inondation.

Les élus prennent en compte les installations classées d'origine agricole présentes sur le territoire en interdisant le développement de l'habitat à proximité mais également en interdisant toute urbanisation de type résidentielle, à proximité de la zone d'activité située au nord de l'agglomération.