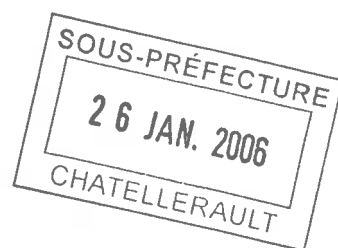


PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

LENCLOITRE



REVISION N°1

**PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE
2a**

Révision approuvée par délibération du Conseil municipal du 21 décembre 2005



ECP Urbanisme
Christine Guérif - Urbaniste

Jean Michel Roche
Architecte - Urbaniste

Sandrine Chiron
Architecte Paysagiste

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TABLE DES ILLUSTRATIONS : GRAPHIQUE, TABLEAU, CARTES	2
PREAMBULE	3
LES ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT	4
I. Assurer une croissance qui maintienne les équilibres démographiques.....	5
I.A. Accélérer modérément la croissance démographique pour maintenir les équilibres	5
I.B. Stimuler l'offre foncière pour favoriser la construction neuve.....	6
I.C. Tendre vers la mixité sociale et d'habitat en augmentant le parc locatif.....	7
II. Concentrer l'essentiel de l'urbanisation future auprès du bourg tout en offrant quelques possibilités dans certains hameaux.....	8
II.A. Conforter le bourg.....	8
II.B. Agrandir légèrement certains hameaux.....	8
III. Jouer et renforcer son rôle de pôle d'emploi au sein de son canton, étendre son aire d'influence	9
III.A. Etendre la zone artisanale et en réaliser de nouvelles :	9
III.B. Développer sa fonction tertiaire.....	9
IV. Maintenir sa position de pôle de vie dans le domaine des équipements, commerces et services.....	10
IV.A. Compléter le patrimoine d'équipements renforçant la fonction de pôle urbain et en optimiser l'usage	10
IV.B. Maintenir et compléter la gamme des services et commerces.....	10
V. Travailler son image urbaine et la qualité de son environnement.....	11
V.A. Améliorer l'image urbaine du centre bourg	11
V.B. Protéger et valoriser le patrimoine communal.....	11

TABLE DES ILLUSTRATIONS : GRAPHIQUE, TABLEAU, CARTES

Carte des espaces à urbaniser à vocation d'habitat	8
Carte de l'extension des hameaux	8
Carte des espaces à vocation d'activités.....	9
Carte des espaces de protection paysagère et/ou environnementale.....	11

PREAMBULE

La loi SRU («Solidarité et Renouvellement Urbain») du 13 Décembre 2000 a profondément modifié le document d'urbanisme des communes, auparavant Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) devenu Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

L'objet de ce Plan Local d'Urbanisme est, selon la circulaire n°2001-3 du 18/1/01, d'exprimer le projet d'aménagement et de développement durable des communes.

En clair, la révision du POS donne lieu à une relecture globale sur le développement et la planification de la commune. Il s'agit de définir, à partir des options données par les responsables locaux et des termes de la nouvelle loi SRU, un projet de développement pour les dix années à venir à partir d'un diagnostic des besoins et potentiels, accompagné d'une réflexion sur le développement durable.

Depuis la mise en application de la loi, tout Plan d'Occupation des Sols devenu automatiquement Plan Local d'Urbanisme doit ainsi, lors de sa révision, correspondre dans son contenu et sa forme aux prescriptions énoncées par la loi.

En particulier, le dossier de P.L.U. comporte un nouveau document le P.A.D.D., le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

LES ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

La commune de Lencloître a une double identité. D'une part, c'est une commune rurale, d'autre part, c'est un petit pôle urbain pour les communes rurales alentours. Elle possède de nombreux atouts dans des domaines diversifiés.

Pour les années à venir, ses objectifs principaux sont de :

- ☐ **Assurer une croissance qui maintienne les équilibres démographiques**
- ☐ **Concentrer l'essentiel de l'urbanisation future auprès du bourg tout en offrant quelques possibilités dans certains hameaux**
- ☐ **Maintenir sa position de pôle de vie dans le domaine des équipements, commerces et services**
- ☐ **Jouer et renforcer son rôle de pôle d'emploi au sein de son canton, étendre son aire d'influence**
- ☐ **Travailler son image urbaine et la qualité de son environnement**

I. ASSURER UNE CROISSANCE QUI MAINTIENNE LES EQUILIBRES DEMOGRAPHIQUES

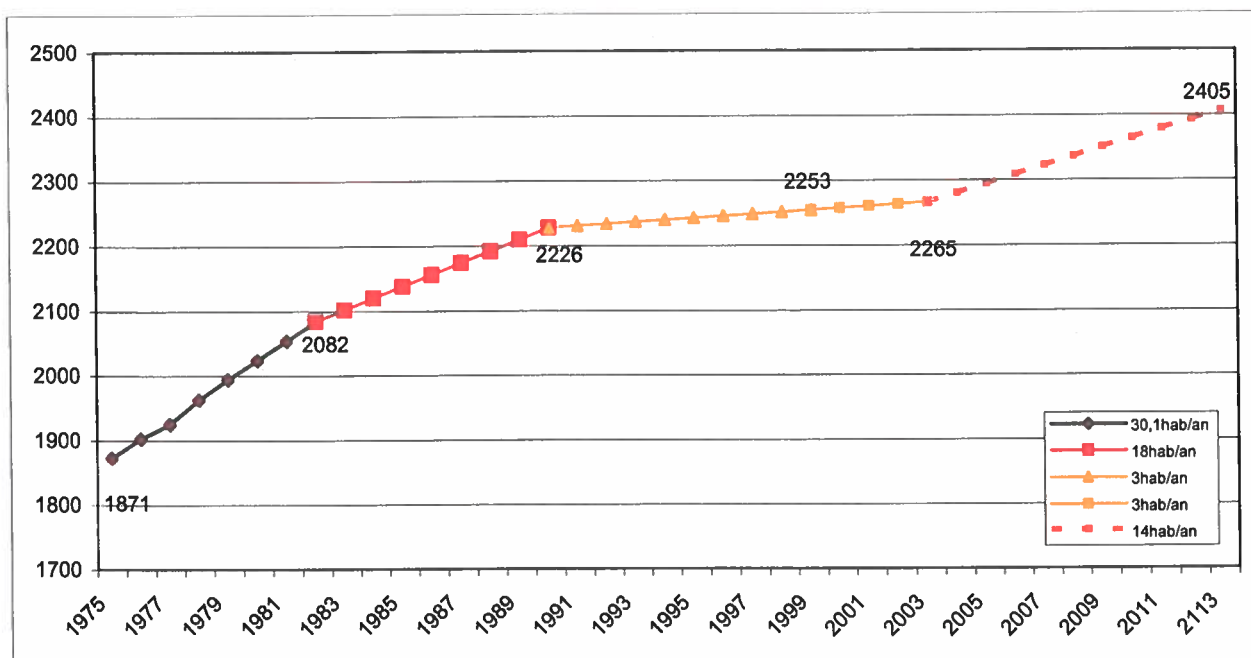
Pour cela la commune doit permettre la mixité sous plusieurs formes

- * Mixité d'âge au sein de la population
- * Mixité sociale de la population
- * Mixité des formes d'habitat

I.A. ACCELERER MODEREMENT LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE POUR MAINTENIR LES EQUILIBRES

Le maintien des équilibres démographiques correspond à une croissance de 14 habitants par an.

Projet démographique



- Pour augmenter de 14 personnes par an, la commune doit accueillir une moyenne de 39 personnes par an.

Pour cela elle doit offrir un potentiel de logement suffisant à l'arrivée de cette population

I.B. STIMULER L'OFFRE FONCIERE POUR FAVORISER LA CONSTRUCTION NEUVE

La volonté communale est de proposer un parc d'habitat à destination des nouveaux arrivants et des décohabitants suffisant, de qualité et diversifié.

Pour cela une partie de l'offre proviendra des rotations des ménages, de la reprise et de la réhabilitation de logements ou locaux vacants et en grande partie de la construction neuve.

- ☐ **Au total la commune doit offrir 18 résidences principales nouvelles par an.**
- ☐ **Quinze logements neufs doivent être réalisés chaque année**

En pratique ce développement de la construction neuve sera en partie soutenu par la collectivité **sous la forme de lotissements communaux** et pris en charge par le privé dans les zones ouvertes à l'urbanisation suivant les principes d'aménagement définis dans le PADD.

Des priorités dans l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs devront être déterminées. Ils ne seront urbanisés qu'à terme lorsqu'ils seront desservis par le réseau collectif d'assainissement. La réalisation des opérations se cale sur celle des réseaux

- ☐ **Les besoins fonciers à prévoir nécessaires au développement de l'habitat représentent une superficie de 45ha, hors aménagement paysager.**

I.C. TENDRE VERS LA MIXITE SOCIALE ET D'HABITAT EN AUGMENTANT LE PARC LOCATIF

La mixité sociale de la population est un des objectifs de la commune. Elle est directement liée à l'offre en logement.

Il s'agit de :

- * Répondre aux besoins des jeunes ménages qui souhaitent rester à Lencloître en proposant une offre de logements locatifs de surface moyenne à coût raisonnable
- * Permettre aux locataires de pouvoir accéder à la propriété sur la commune
- * Répondre aux besoins des ménages actifs et des personnes plus âgées qui souhaitent s'approcher d'un pôle urbain

Pour atteindre cet objectif, des bâtiments anciens peuvent être réhabilités, une part de logement locatif pourrait être fixée dans les futurs lotissements... Les logements de fonction de la gendarmerie actuelle pourraient venir augmenter l'offre locative.

II. CONCENTRER L'ESSENTIEL DE L'URBANISATION FUTURE AUPRES DU BOURG TOUT EN OFFRANT QUELQUES POSSIBILITES DANS CERTAINS HAMEAUX

II.A. CONFORTER LE BOURG

Le projet municipal d'organisation du territoire est de donner de la densité au bourg aujourd'hui très étalé du Nord au Sud en y laissant se réaliser l'essentiel des constructions futures.

Ce recentrage du développement sur le bourg sera aussi le moyen d'y faire venir, se rencontrer et consommer les nouveaux arrivants.

De plus cette densification du bourg répond aussi à un souci économique de financement des réseaux.

Dans ce but de nouvelles zones à urbaniser seront ouvertes, des espaces bâtis pourront être densifiés et des espaces délaissés réinvestis.

CARTE DES ESPACES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT

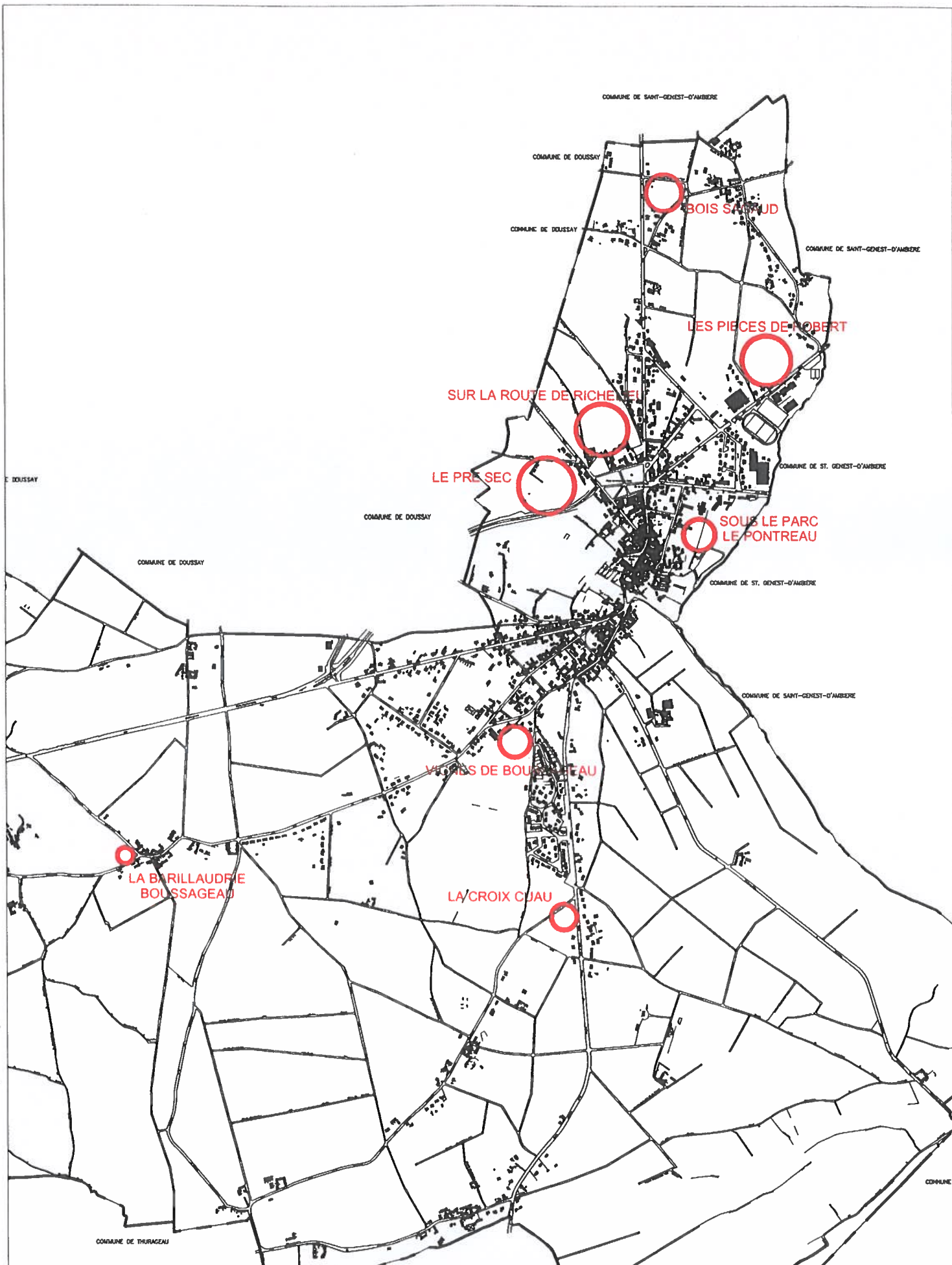
II.B. AGRANDIR LEGEREMENT CERTAINS HAMEAUX

L'extension de certains hameaux sera légère car le but principal de la municipalité est de polariser le développement sur le bourg, mais elle n'exclut pas de proposer une offre diversifiée.

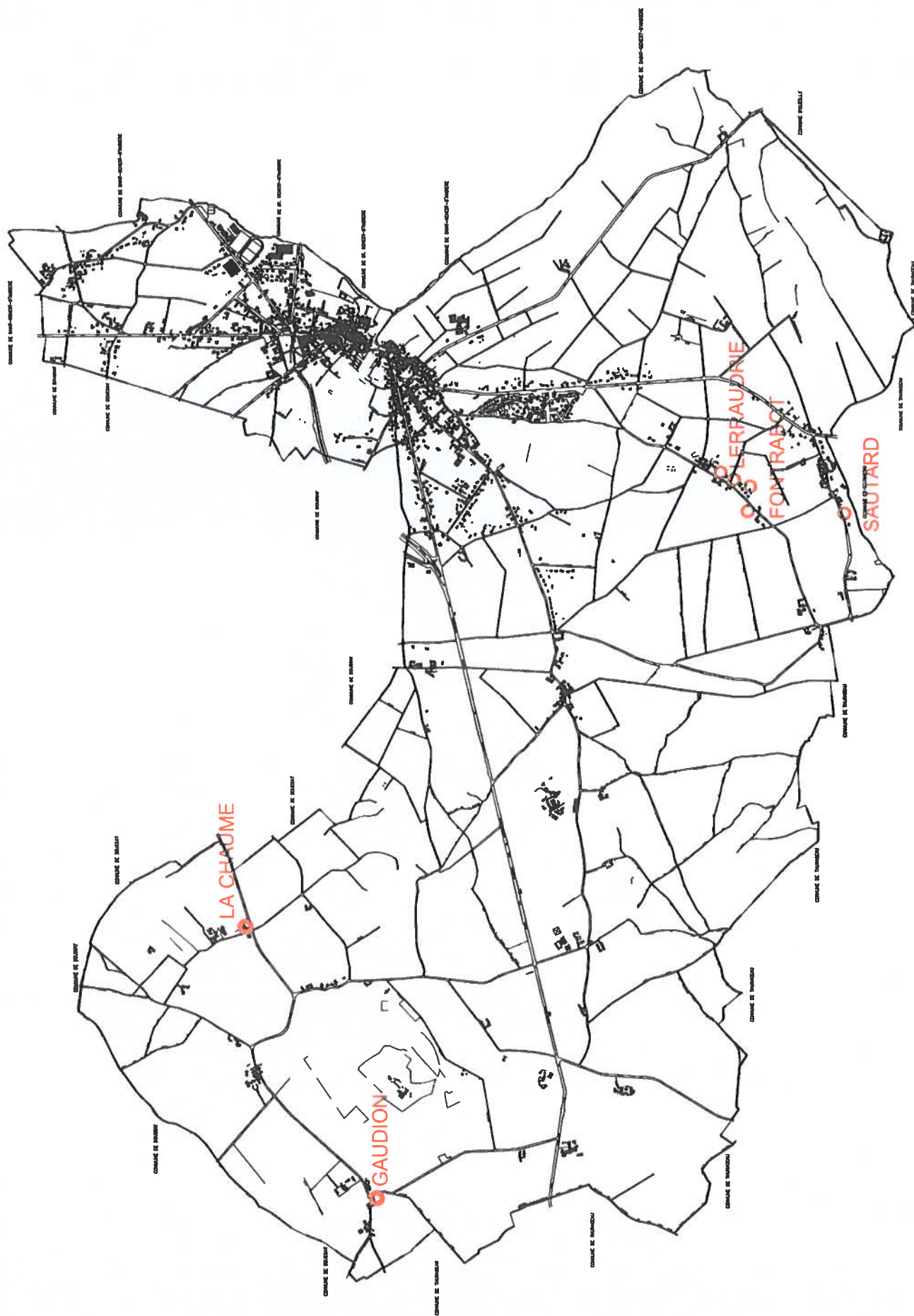
Certains hameaux non soumis à de fortes contraintes agricoles, paysagères ou architecturales pourront être légèrement agrandis. Cette extension ne sera possible que si les réseaux existants ou en projet le permettent et si les conditions d'assainissement le sont également.

C'est le cas pour Sautard, Gaudion, La Chaume et l'hérrauderie - Fontrabot

CARTE DE L'EXTENSION DES HAMEAUX



Les zones à urbaniser à vocation d'habitat
Commune de Lencloître
 échelle 1/20000



L'extension des hameaux

Commune de Lencloître
échelle 1/30000

III. JOUER ET RENFORCER SON ROLE DE POLE D'EMPLOI AU SEIN DE SON CANTON, ETENDRE SON AIRE D'INFLUENCE

III.A. ETENDRE LA ZONE ARTISANALE ET EN REALISER DE NOUVELLES :

La volonté municipale est de garder les entreprises déjà présentes sur son sol en leur permettant de s'agrandir ou de se mettre aux normes sur la commune.

Elle souhaite également renforcer son dynamisme économique en attirant de nouvelles entreprises extérieures.

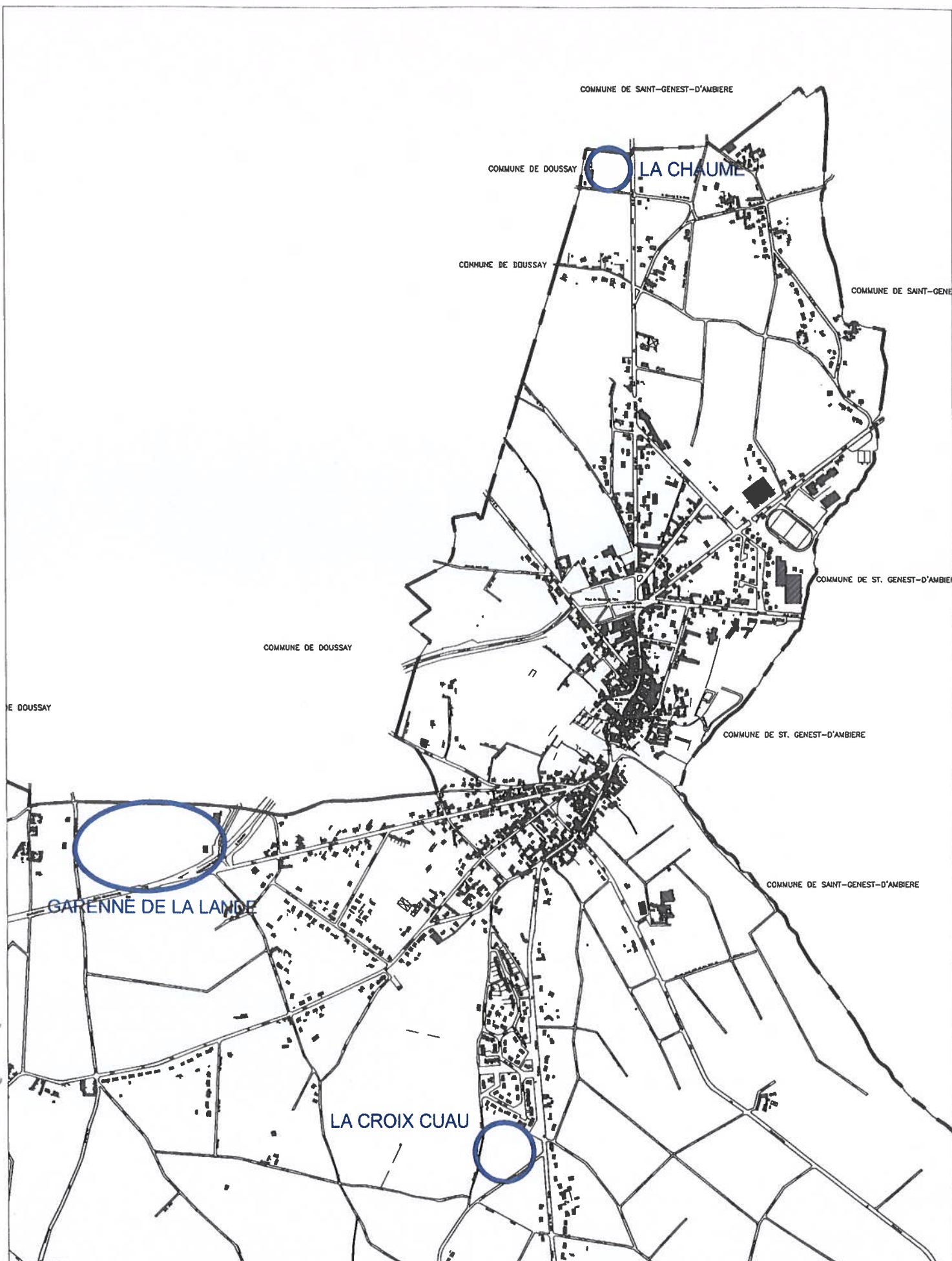
La réalisation de nouvelles zones artisanales à pour but de diversifier l'offre et de ne pas bloquer l'éventuelle implantation d'activités économiques en cas de rétention foncière.

Le but de la commune est aussi de favoriser la reconversion du site délaissé de l'ancienne fromagerie. Sa fonction industrielle est maintenue par la limitation de l'habitat nouveau à sa proximité.

CARTE DES ESPACES A VOCATION D'ACTIVITES

III.B. DEVELOPPER SA FONCTION TERTIAIRE

A l'instar de la maison de retraite, de la gendarmerie, ou de l'Inspection de l'Education Nationale, la commune souhaite voir s'installer ce type d'activité non nuisante.



Les zones à urbaniser à vocation d'activités
Commune de Lencloître
 échelle 1/15000

IV. MAINTENIR SA POSITION DE POLE DE VIE DANS LE DOMAINE DES EQUIPEMENTS, COMMERCES ET SERVICES

IV.A. COMPLETER LE PATRIMOINE D'EQUIPEMENTS RENFORÇANT LA FONCTION DE POLE URBAIN ET EN OPTIMISER L'USAGE

La commune de Lencloître veut renforcer sa fonction de pôle de vie à l'échelle du canton et même au delà au niveau des équipements. Pour cela elle souhaite continuer à en accueillir comme par exemple, la salle multimédia, l'établissement d'hébergement pour Personnes Âgées, ou d'équipements sportifs (courts de tennis, piscine).

Elle prévoit également la construction d'une nouvelle gendarmerie dans la zone d'urbanisation des Pièces de Robert.

Compléter la gamme d'équipements communaux ou intercommunaux est aussi un moyen de rester à l'écoute des associations qui en utilisent certains.

Des réserves pour les équipements futurs peuvent être prévues

IV.B. MAINTENIR ET COMPLETER LA GAMME DES SERVICES ET COMMERCES

La commune souhaite soutenir son marché hebdomadaire et sa foire mensuelle qui sont des vecteurs son image au delà de son canton. Ces événements sont bénéfiques pour la vie des commerces locaux et l'animation communale.

Le maintien des commerces et services sédentaires est aussi un choix important pour l'affirmation de la commune en tant que pôle de vie. Le maintien de ces activités en centre bourg induit de la vie sociale. Le développement de zone à urbaniser dans le bourg ou dans sa continuité servira cet objectif grâce notamment à de bonnes liaisons entre les services, commerces et les zones d'habitat.

V. TRAVAILLER SON IMAGE URBAINE ET LA QUALITE DE SON ENVIRONNEMENT

V.A. AMELIORER L'IMAGE URBAINE DU CENTRE BOURG

L'amélioration du cadre de vie est une préoccupation ancienne à Lencloître. Précédemment la mairie et son espace public extérieur ont été aménagés avec soin. Le projet municipal souhaite poursuivre cet embellissement du cadre de vie avec par exemple des fleurissements d'autres aménagements d'espaces publics et de convivialité...

Cette amélioration de l'image urbaine passe aussi par la rénovation de bâtiments dégradés et ou vacants qui dévalorisent le centre bourg. La mairie souhaite dans ce cadre favoriser les opérations d'habitat qualitatives. Comme elle l'a fait auparavant et le fait actuellement des opérations d'habitat en partenariat avec l'OPAC sont lancées afin de faire du locatif social, tout en réhabilitant une partie du parc. L'habitat privé a lui aussi été aidé par 2 OPAH successives. Ce type d'opérations a encore du potentiel à Lencloître.

La trame bâtie qui présente par endroit des vides pourrait être complétée pour que le cœur de bourg conserve un aspect de centre dense et bien identifié. Le traitement des dents creuses est un exemple de reconstitution de trame bâtie urbaine

Enfin améliorer le cadre de vie en centre bourg, c'est aussi améliorer les déplacements doux. Il s'agit par exemple de conserver certains chemins à l'intérieur des zones futures d'urbanisation, de relier ces futurs espaces au cœur de bourg, pour y drainer les nouveaux habitants en toutes sécurité. Les secteurs d'équipements doivent eux aussi être bien reliés au bourg et à ses futures extensions.

De plus, les entrées de bourg existantes et futures doivent être mises en valeur pour des raisons de lisibilité et de sécurité.

V.B. PROTEGER ET VALORISER LE PATRIMOINE COMMUNAL

La protection du patrimoine communal à l'échelle de la commune se traduit à la fois par la protection des bâtiments présentant une certaine qualité architecturale, ainsi que par la protection des paysages.

Ainsi, certains lieux dits comme la Grande Cour, Cursay... seront écartés de l'urbanisation et mis en valeur par des chemins piétons existants améliorés ou à créer. Cette mise en valeur peut s'appliquer aussi au bâti de caractère du bourg. Des hameaux ayant gardé leur identité ne seront pas étendus davantage.

La protection des paysages naturels de la commune contribue au cadre de vie des habitants. Les paysages de qualité et certains de leurs éléments seront préservés. Il s'agit notamment des paysages de vallée, en particulier, la vallée de l'Envigne et sa zone de culture maraîchère, des boisements naturels et des parcs, d'alignements et d'arbres isolés...

L'activité agricole, est elle aussi prise en compte comme garantie de l'entretien des paysages et comme activité économique (même si elle est peu importante en terme d'emplois). L'urbanisation future sera localisée de façon à éviter le plus possible de se répandre sur les espaces agricoles et maraîchers de forte valeur. Reconcentrer le développement autour du bourg et de quelques hameaux contribue à sortir de la logique de développement linéaire qui tend à cerner des espaces agricoles, les rendant peu à peu incompatibles avec leur destination première.

CARTE DES ESPACES DE PROTECTION PAYSAGERE ET/OU ENVIRONNEMENTALE

