

# Ville d'AVRANCHES

## Plan Local d'Urbanisme



# Projet d'Aménagement et de Développement Durables



**PRIGENT & Associés**  
URBANISME FONCIER IMMOBILIER  
106 A, rue Eugène Pottier - 35000 RENNES  
Tel : 02.99.79.28.19 Fax : 02.99.78.37.17  
rennes@prigent-associes.fr  
www.prigent-associes.fr

Arrêté par D.C.C. en date du 06/02/2016

Approuvé par D.C.C. en date du ...../...../.....

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)** « ...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.» (Art. L.151-5 du Code de l'urbanisme).*

Le P.A.D.D. est la «**clef de voûte**» du P.L.U. : les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement littéral et graphique (*zonage*) doivent respecter les orientations générales du PADD et être cohérents avec elles.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** d'Avranches, se décline en **grandes orientations stratégiques** qui devront être mise en oeuvre sur les dix prochaines années.

*Remarque : Si ces orientations sont déclinées par thèmes, chacun d'entre eux est indissociable des autres. L'approche du projet doit se concevoir de manière nécessairement transversal dans le respect du concept de développement durable.*

Ainsi les élus d'Avranches ont la volonté de :

- 1 • **Développer Avranches dans le respect de ses caractéristiques patrimoniales ;**
- 2 • **Conforter Avranches dans son rôle de ville-centre de l'Avranchin et adapter le niveau d'équipements aux besoins actuels et futurs des habitants ;**
- 3 • **Préserver et valoriser le paysage identitaire d'Avranches ;**
- 4 • **Protéger la biodiversité et les ressources naturelles ;**
- 5 • **Accueillir de nouveaux habitants dans un parc de logements dynamique et renouvelé ;**
- 6 • **Diversifier les modes de transports et de déplacements ;**
- 7 • **Dynamiser les activités économiques et commerciales ;**

Ce projet se limite à **7 hectares** de surfaces d'urbanisation nouvelle, nécessaires au développement de la commune, sur les dix prochaines années.

# 1. DÉVELOPPER AVRANCHES DANS LE RESPECT DE SES CARACTÉRISTIQUES PATRIMONIALES

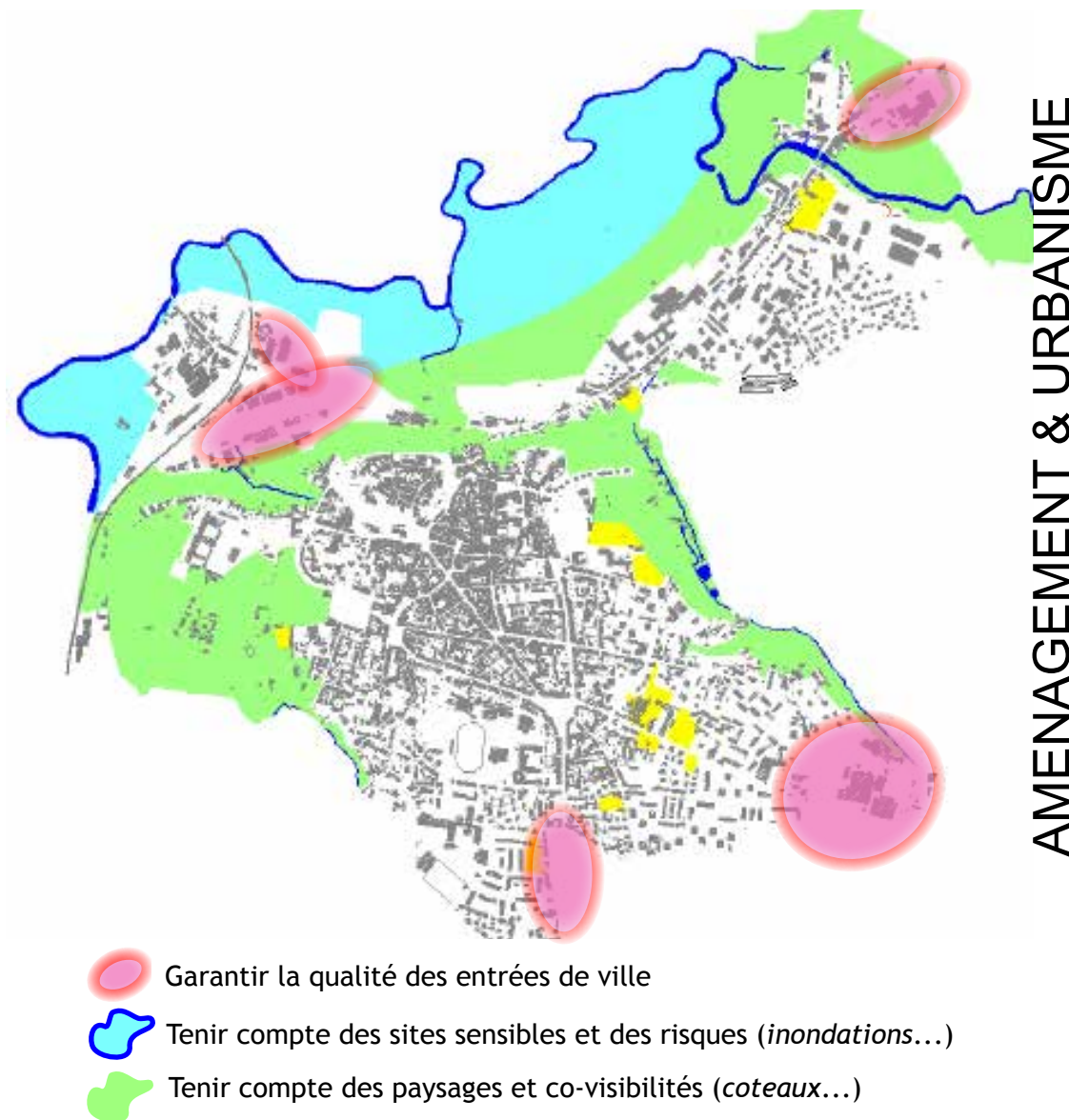
1.1 • Promouvoir un développement urbain garant de la pérennité de l'identité patrimoniale d'Avranches ;

1.2 • Protéger et valoriser l'ensemble urbain de la vieille ville et du centre-ville ancien par l'instauration de mesures appropriées (*création d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.M.V.A.P.) tant bâti que naturel, paysager, historique, culturel ou archéologique*) ;

1.3 • Développer la ville dans le respect des capacités d'accueil du territoire, c'est-à-dire en tenant compte du paysage, des co-visibilités, des ressources naturelles, de l'environnement et des risques (naturels et technologiques) ;

1.4 • Garantir la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville, notamment par la requalification des zones d'activités, en concertation avec les communes limitrophes ;

1.5 • Promouvoir un urbanisme garant d'une utilisation économe des sols, de l'énergie et des ressources ;





# 1. DÉVELOPPER AVRANCHES DANS LE RESPECT DE SES CARACTÉRISTIQUES PATRIMONIALES

1.6 • Favoriser l'urbanisme de projet et les opérations d'aménagement d'ensemble ;

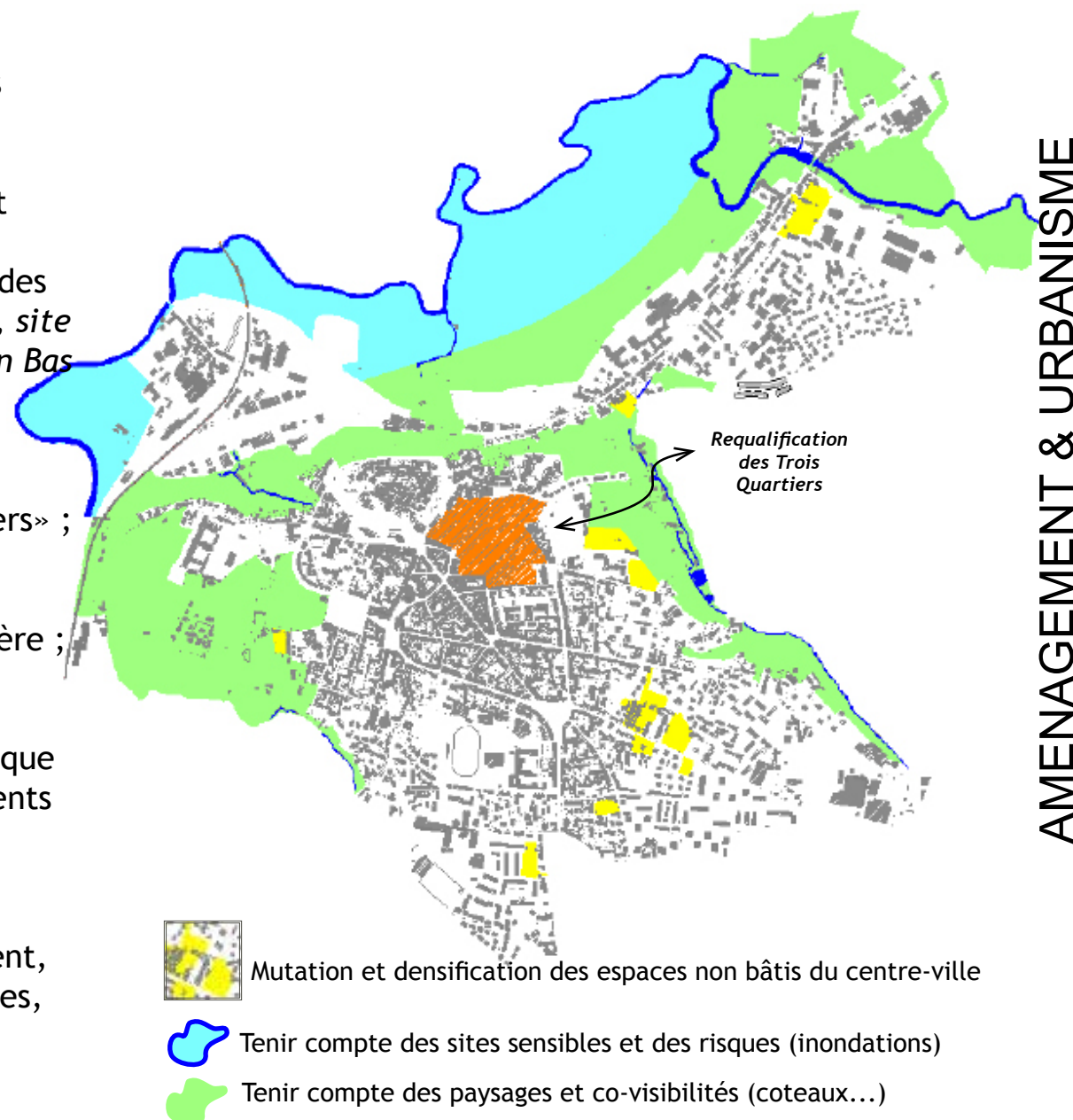
1.7 • Reconquérir le centre-ville par la densification et la mutation des espaces bâtis, en tenant compte des morphologies existantes et permettre la reconversion des friches industrielles (*notamment ancienne usine à gaz, site industriel Sun-Chemical, emprises ferroviaires, terrain Bas de Pivette...*) ;

1.8 • Garantir la réalisation d'une opération de renouvellement urbain innovante sur les «Trois Quartiers» ;

1.9 • Garantir la mise en œuvre des objectifs de la Politique de la Ville sur le quartier prioritaire Turfaudière ;

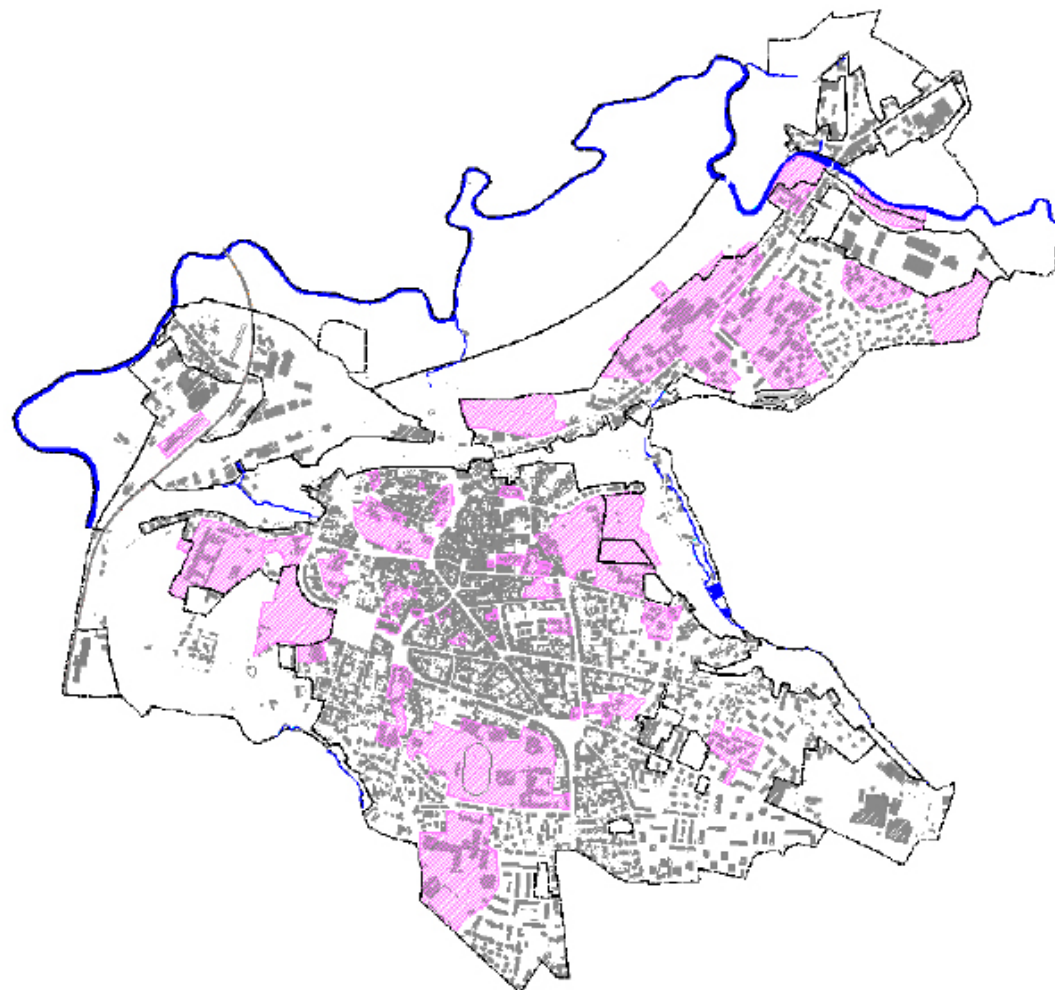
1.10 • Promouvoir de nouvelles formes urbaines, l'innovation architecturale et la performance énergétique et environnementale des bâtiments et des aménagements en «conjugaison» avec le patrimoine bâti ;

1.11 • Requalifier les espaces publics en favorisant le retour de la «nature en ville» et des espaces d'agrément, en cohérence avec la démarche historique sur Avranches, typique de la «Cité-Jardin» ;



## 2. CONFORTER AVRANCHES DANS SON RÔLE DE VILLE-CENTRE DE L'AVRANCHIN ET ADAPTER LE NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS DES HABITANTS.

- 2.1 • Garantir le développement et optimiser l'utilisation des équipements ou services publics et d'intérêt collectif en cohérence avec les besoins de la population à satisfaire ;
- 2.2 • Répartir de manière équilibrée la localisation des équipements et services en fonction des zones d'habitat, d'emploi, de commerce... ;
- 2.3 • Connecter les équipements par des cheminements «doux» ;
- 2.4 • Garantir le maintien des services de proximité ;
- 2.5 • Développer des équipements pour le tourisme et les loisirs ;
- 2.6 • Permettre le développement de la fibre optique à l'horizon 2017 ;



EQUIPEMENT

Surfaces dédiées aux équipements publics ou d'intérêt collectif

### 3. PRÉSERVER ET VALORISER LE PAYSAGE IDENTITAIRE D'AVRANCHES

- 3.1 • Garantir la pérennité de la perception identitaire de la ville d'Avranches (*plateau urbanisé, coteaux verts, faubourgs, vallées...*) ;
- 3.2 • Garantir l'insertion de l'urbanisation dans le relief et le paysage existants ainsi que le respect des co-visibilités ;
- 3.3 • Promouvoir des principes d'aménagement, d'urbanisme (*trame, système parcellaire, formes urbaines...*) et d'aspect extérieur, inspirés des caractéristiques historiques, culturelles et patrimoniales de la ville ;
- 3.4 • Protéger et conforter les masses boisées, haies significatives, arbres isolés et talus ayant un rôle paysager (*insertion des nouveaux projet, lisières urbaines, perspectives, co-visibilités...*) ;
- 3.5 • Permettre la réalisation d'un «périphérique vert» autour de l'aire urbaine, à partir des coteaux et des vallées, support de déplacements «doux», en lien avec les utilisations d'espace des communes voisines ;
- 3.6 • Garantir la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville et notamment au droit de l'A. 84, des zones d'activités... ;
- 3.7 • Valoriser le patrimoine paysager de la ville (*coteaux, prés de l'hôpital, vallées...*) et promouvoir la «Cité jardin» par la préservation ou création d'espaces de loisir et d'agrément en milieu urbain : jardins publics ou collectifs, vergers, potagers... ;
- 3.8 • Valoriser la ressource en eau, en milieu urbain, par la redécouverte des éléments patrimoniaux associés : puits, sources, bassins... ;



Boisements  
Haies



PAYSAGE





## 4. PROTÉGER LA BIODIVERSITÉ ET LES RESSOURCES NATURELLES

4.1 • Préserver et remettre en bon état les milieux nécessaires aux continuités écologiques notamment par l'identification et la protection de la trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire Avranchinai ;

4.2 • Recréer et assurer les connexions entre les différentes composantes du réseau écologique (*réseau hydrographique, réservoir de biodiversités, corridors écologiques*) ;

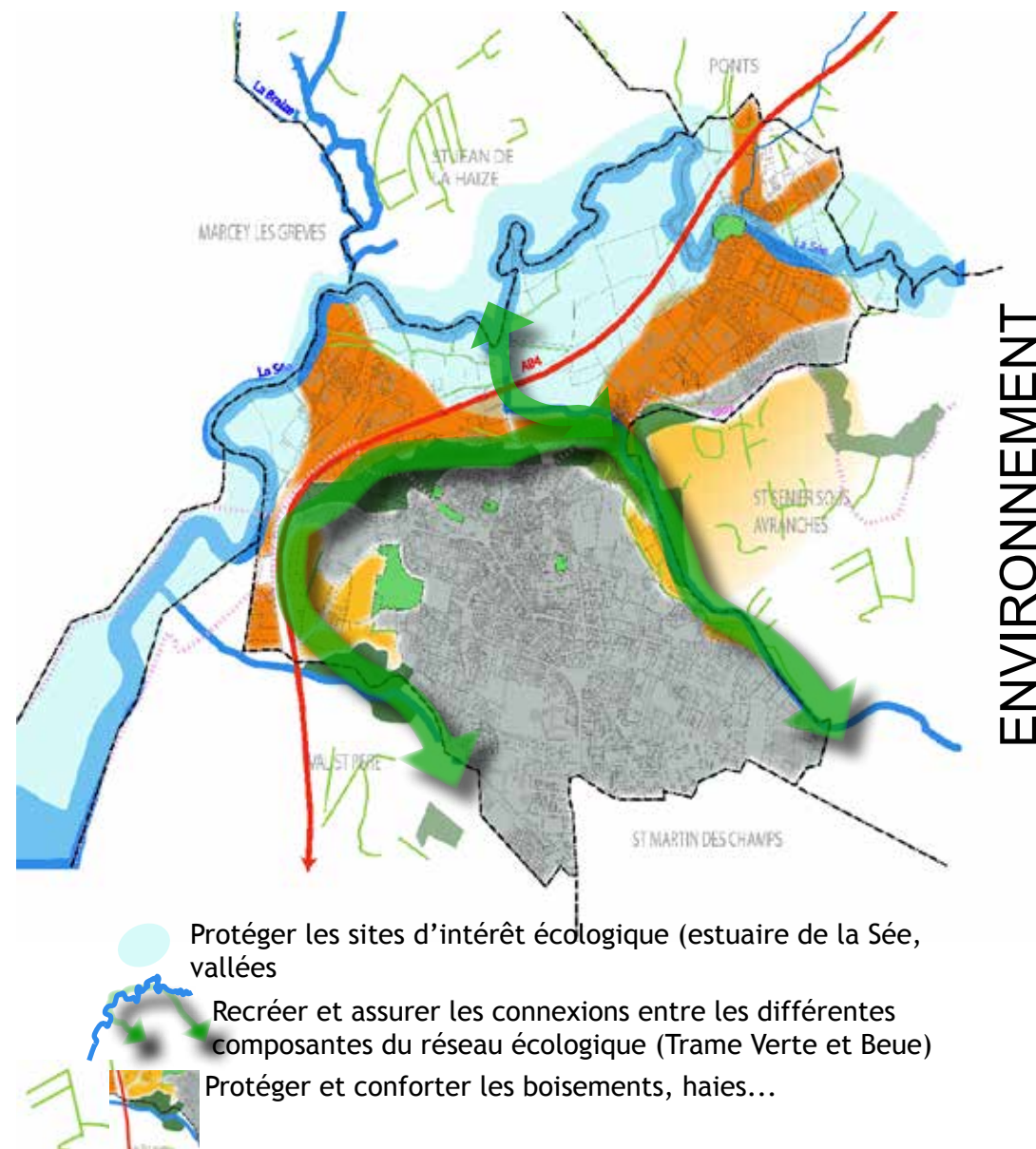
4.3 • Protéger strictement les sites d'intérêt écologique (*estuaire et vallée de la Sée, vallée de la Pivette...*) ;

4.4 • Protéger et conforter les boisements, haies et talus significatifs ayant un rôle environnemental (*anti-érosif, support de haies futures...*) ou paysager (*insertion des nouveaux projet, lisières urbaines, perspectives, co-visibilités...*) ;

4.5 • Protéger de manière optimale la ressource en eau par :

- la protection stricte des zones humides ;
- la gestion alternative des eaux pluviales ;
- la limitation de l'imperméabilisation des sols ;

4.6 • Préserver et mettre en valeur la biodiversité à travers les aménagements ;





# 5. ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS DANS UN PARC DE LOGEMENTS DYNAMIQUE ET RENOUVELÉ

5.1 • Atteindre environ **8 500 habitants** à l'horizon des dix/quinze prochaines années :

-> Disposer de près de **240 logements** permettant l'accueil d'environ **500 habitants supplémentaires** ;

5.2 • Permettre la réhabilitation du parc ancien et assurer le renouvellement urbain au sein du parc global :

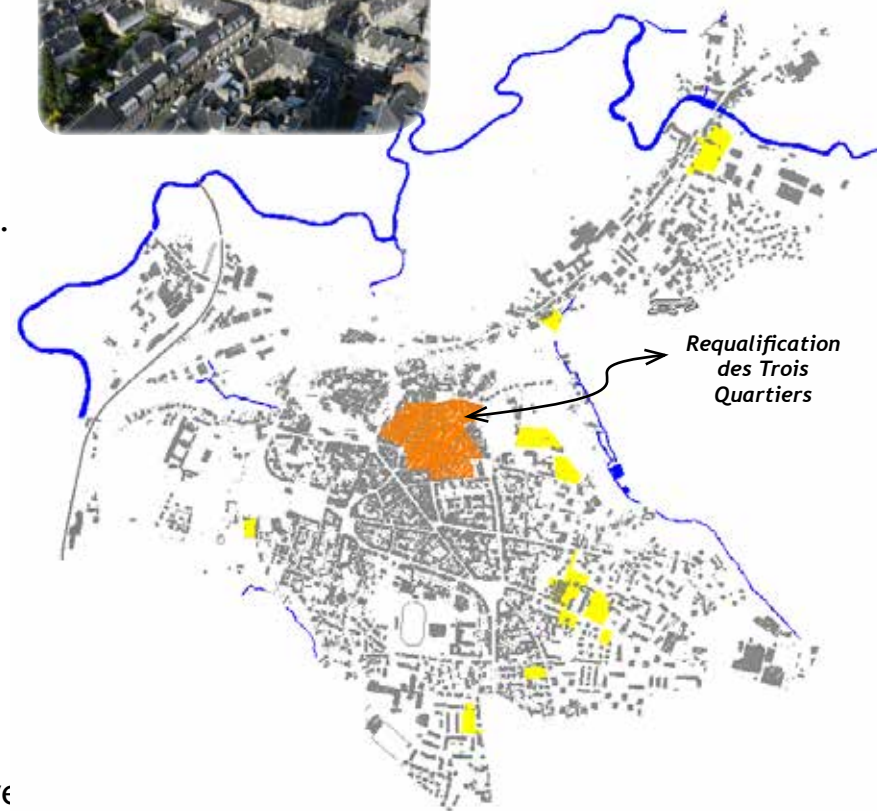
-> Réduire la vacance des logements et locaux divers (optimiser, requalifier.. ;  
 -> Veiller à la répartition équilibrée entre habitat, emploi, commerces et services ;

5.3 • Diversifier l'offre de logements :

-> Créer un parc adapté aux besoins des habitants, notamment pour les jeunes ménages ;  
 -> Permettre l'évolution des logements en fonction de celle du ménage ;  
 -> Garantir la mixité sociale et générationnelle ;

5.4 • Garantir la performance énergétique et environnementale des bâtiments ;

5.5 • Faciliter l'innovation urbaine et architecturale en «conjugaison» avec les caractéristiques patrimoniales existantes ;



Objectif de modération de la consommation e l'espace	Surface urbanisée totale à vocation d'habitations et d'équipements	Extension du développement urbain	Production/nombre de logements et densité	Consommation annuelle de l'espace
1992 à 2014	221,5 ha	21 ha	4600 20,7 log/ha	1 ha
2015 à 2027	223 ha	1,5 ha	4700 21 log/ha	0.1 ha





## 7. DYNAMISER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES, AGRICOLES ET COMMERCIALES

7.1 • Requalifier les zones d'activités notamment par l'amélioration de leur qualité urbaine, architecturale et l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords et optimiser leur utilisation des sols (densification) ;

7.2 • Favoriser le développement de l'accueil touristique notamment l'offre en hébergement hôtelier ;

7.3 • Préserver et restaurer le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et garantir la pérennité de l'activité d'exploitation agricole, à des fins de production alimentaire dans le cadre de la valorisation des filières courtes ;

7.4 • Garantir le maintien des commerces en rez-de-chaussée notamment par le contrôle du changement de destination, dans certains secteurs et surtout les Trois-quartiers ;

