

DEPARTEMENT DE LA MAYENNE

COMMUNE DE CONGRIER



PLAN LOCAL D'URBANISME

**Document n° 2 : Projet d'Aménagement
et de Développement Durables**

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération
du 15 janvier 2015

AVANT PROPOS

➤ Qu'est ce que le PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'un des documents constituant le Plan Local d'Urbanisme. Introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, cette nouvelle pièce constitue la **clé de voute** du document d'urbanisme.

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune ».

➤ L'objectif du PADD ?

Le PADD définit une **vision stratégique** du développement et de la mise en valeur du territoire de la commune, en exposant les intentions et les projets à un horizon de 10 ans. Il détermine des **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** qui seront ensuite traduites spatialement et réglementairement dans les documents réglementaires du PLU.

Les politiques actuelles d'aménagement du territoire intègrent les enjeux du développement durable en fixant aux Plans Locaux d'Urbanisme des objectifs :

- ❖ De **lutte contre l'étalement urbain** et la nécessité d'économiser l'espace par un **développement urbain maîtrisé** et un **renouvellement urbain**
- ❖ De réduction d'émission de gaz à effet de serre
- ❖ De **préservation de la biodiversité** à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques
- ❖ **D'économie d'énergies** et de développement des **énergies renouvelables**
- ❖ De protection des paysages, du patrimoine et des milieux naturels
- ❖ De **rationalisation de la demande en déplacements** et de **réduction des coûts en infrastructures**
- ❖ De **mixité sociale dans l'habitat**



En 1987, la Commission internationale des Nations Unies sur l'environnement et le développement, appelée aussi Commission Brundtland, l'a défini comme « *un développement qui rencontre les besoins du présent sans compromettre ceux des générations futures* ».

Le DURABLE, c'est l'association équilibrée du VIABLE, de l'EQUITABLE et du VIVABLE.

SOMMAIRE

AXE 1 / PRESERVER LE CADRE DE VIE ET LE CARACTERE RURAL DE LA COMMUNE	4
1° Préserver le caractère rural de la commune	4
2° Mettre en œuvre un développement démographique en adéquation avec les capacités d'accueil de la commune	4
3° Permettre la poursuite du développement économique en cohérence avec les capacités du territoire	5
4° Contribuer à l'animation du centre bourg	5
5° Mettre en valeur les paysages et le patrimoine de la commune	6
AXE 2 / LIMITER LES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX DU DEVELOPPEMENT	7
1° Préserver un équilibre cohérent du développement urbain entre bourg et hameaux	7
2° Définir une localisation cohérente des secteurs de développement urbain	7
3° Mettre en œuvre un développement modéré en consommation d'espace	8
4° Prendre en compte les risques et nuisances	8
5° Limiter l'empreinte écologique du développement du territoire, et réduire les consommations d'énergies	8
6° Organiser les déplacements	9
AXE 3 / PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET LES RESSOURCES	11
1° Protéger les espaces naturels et forestiers	11
2° Préserver la biodiversité et remettre en bon état les continuités écologiques	11
3° Protéger les espaces et activités agricoles	11

AXE 1 / PRESERVER LE CADRE DE VIE ET LE CARACTERE RURAL DE LA COMMUNE

1° Préserver le caractère rural de la commune

La commune de Congrier souhaite préserver son identité de commune rurale, et la vitalité de son bourg. Elle souhaite permettre un développement de son territoire qui protège son identité locale à travers la préservation de son cadre de vie, de ses activités économiques, de ses services.

Congrier entend pour cela maîtriser son développement, de façon à assurer une évolution cohérente de son territoire.

On cherchera notamment à préserver un équilibre judicieux entre confortement du bourg, et maintien de la vitalité de l'espace rural et des hameaux.

2° Mettre en œuvre un développement démographique en adéquation avec les capacités d'accueil de la commune

Congrier dispose aujourd'hui de nombreux équipements : terrains de sports, salles communales, espaces publics,... Et la commune poursuit actuellement son équipement à travers la création d'un nouveau groupe scolaire en centre bourg, complété d'une bibliothèque.

Cette politique permet d'offrir un niveau de services intéressant pour la population. Elle engage également la collectivité à faire vivre ces équipements et à leur assurer une pérennité. Ce qui nécessite de pouvoir poursuivre une dynamique démographique positive.

La commune de Congrier souhaite ainsi engager un projet de développement qui crée des conditions favorables pour un renouvellement démographique de sa population, et le dynamisme de son bourg.

D'autres secteurs ont fait l'objet d'investissements publics de la part de la collectivité, notamment le hameau de la Grée désormais desservi par un réseau d'assainissement collectif.

D'autre part, et de façon générale, les communications électroniques doivent pouvoir être développées pour offrir à chacun des services numériques aujourd'hui devenus indispensables. Les zones de développement futur doivent pour cela être positionnées sur les secteurs déjà urbanisés pour faciliter la desserte en nouveaux réseaux, conformément aux orientations définies au Schéma Directeur d'Aménagement Numérique du Territoire (SDTAN) approuvé le 4 février 2011.

Pour créer les conditions d'une poursuite du développement démographique, il s'agit de proposer des logements adaptés aux besoins de la population, et d'anticiper les tendances futures.

Pour encourager le renouvellement des effectifs scolaires, il est nécessaire de maintenir et attirer des jeunes familles. Ce qui nécessite de développer des logements plutôt de grande taille et principalement en accession à la propriété. C'est la poursuite de l'accueil de jeunes familles qui doit permettre à la commune d'assurer un renouvellement de sa population

Pour autant, les besoins en logements sont de plus en plus diversifiés, et les nécessités en petits logements s'accroissent. Il s'agit de répondre à des besoins de personnes âgées souhaitant rester sur la commune, de jeunes couples ou célibataires, de jeunes actifs. Les logements à développer doivent être de plus petite taille, en locatif ou en accession et surtout bien positionnés proches du centre bourg.

La commune souhaite également, dans une logique de mixité sociale, maintenir l'équilibre actuel entre logements libres et logements aidés, en intégrant les nouveaux logements sociaux progressivement, par petites unités, dans le tissu urbain.

3° Permettre la poursuite du développement économique en cohérence avec les capacités du territoire

Les emplois existants émanent principalement de quelques PME importantes, des activités agricoles et du secteur de l'artisanat et du commerce.

Pour soutenir la vitalité économique du territoire, la commune souhaite offrir des possibilités de développement aux activités en place, en intégrant un certain nombre de conditions :

- préserver les habitations existantes des nuisances éventuelles liées à la nature des activités,
- prendre en compte les risques naturels ou technologiques, notamment les zones de cavités sur les ardoisières,
- tenir compte de la capacité des infrastructures communales (voies, réseaux)
- tenir compte de la nécessité de préservation des terres agricoles.

Quelques possibilités d'accueil de nouvelles entreprises, pour de petites unités, existent encore dans la zone artisanale du bourg, et en prolongement de l'entreprise DIRICKX (site du bourg).

Et à plus long terme, une extension de la ZA du bourg vers l'ouest peut être envisagée.

Sur le site des Ardoisières, un site peut être repris par une entreprise, ou par un autre projet destiné à reconverter cette friche industrielle, à condition de bien prendre en compte les risques liés aux cavités souterraines.

Dans le bourg, l'installation de commerces, services ou artisans est vivement souhaitée pour apporter de l'animation, notamment autour de la place de l'église. Ces activités économiques doivent pouvoir s'installer sans entrave, à partir du moment où elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

En campagne, les activités artisanales existantes doivent également pouvoir se développer, mais de façon limitée, de sorte à ne pas créer de difficultés sur les infrastructures publiques (desserte électrique, voies, trafic poids lourds,...). Les installations existantes pourront s'étendre mais les nouvelles constructions ne seront pas autorisées.

Les activités d'accueil touristiques doivent elles aussi pouvoir se développer par la mise en valeur du patrimoine bâti rural, et le développement des itinéraires de randonnée en articulation avec la voie verte. Ces activités touristiques peuvent être des compléments pour des activités agricoles existantes.

Des itinéraires de randonnée le long du Chéran permettraient de rejoindre la voie verte à partir du bourg de Congrier. D'autres chemins peuvent rejoindre le plan d'eau communal de la Guillotière, où le développement d'activités de loisirs est envisagé.

Enfin, d'autres itinéraires peuvent être complétés entre la voie verte, La Grée et la forêt de Lourzais.

4° Contribuer à l'animation du centre bourg

La commune souhaite améliorer la vitalité du centre bourg, pour conforter son rôle d'espace fédérateur, et multiplier les échanges entre les habitants. Pour renforcer cette centralité, les secteurs de renouvellement ou de développement urbain doivent être positionnés au plus près du centre bourg.

De plus, les cheminements piétons vers le centre bourg doivent être améliorés et sécurisés. Cette orientation, couplée à la relocalisation de l'école derrière l'église, doit également participer à soutenir les commerces autour de la place du village.

Au-delà du centre bourg, il s'agit également de bien relier les quartiers entre eux et de multiplier les occasions de rencontres entre habitants. La mise en relation entre les espaces publics (terrains de sports, espaces de jeux, place de l'église,...) doit aller dans le même sens.

5° Mettre en valeur les paysages et le patrimoine de la commune

Les paysages ruraux, façonnés par l'agriculture, marquent l'identité de la commune. Le bocage, les panoramas de la vallée du Chéran mettent en valeur le territoire et participent à la qualité du cadre de vie.

Les paysages ardoisiers, les terrils et les maisons ouvrières du bourg et de la Grée rappellent par ailleurs l'histoire ouvrière du territoire.

L'ensemble de ces éléments mérite une protection adaptée. Il s'agira ainsi de mettre en valeur les panoramas, et de protéger des éléments de paysage ciblés tels que le terril du bourg, ou les éléments du patrimoine local : murs, châteaux, croix,...

Le panorama offert depuis le cimetière vers la vallée devra être préservé de toute nouvelle construction.

La topographie vallonnée rend les espaces sensibles du point de vue paysager, certains bâtiments pouvant se révéler très en vue. Les constructions devront donc respecter des principes d'implantation qui favorisent une bonne insertion paysagère. Des règles particulières seront à respecter pour limiter les impacts paysagers (hauteurs, couleurs,...).

Le caractère architectural local, porteur des identités agricoles et ouvrières du territoire, doit pouvoir être conservé ses grandes caractéristiques. On s'attachera ainsi à préserver les codes de cette architecture, notamment dans les opérations de réhabilitation : volumes, matériaux, couleurs, clôtures,...

Les secteurs du centre bourg présentent d'autre part une organisation particulière, le bâti étant implanté à l'alignement des voies. Cette caractéristique devra être conservée pour souligner le caractère urbain du centre bourg.

Enfin, les entrées de bourg jouent un rôle important en terme de valorisation paysagère du village. Leurs qualités doivent être mises en valeur par la protection des éléments paysagers existants (haies, vallons) et par la limitation des extensions urbaines le long des voies.

L'entrée de bourg Est et la traversée par la RD 110 du village doivent être améliorées par un ralentissement des circulations, une amélioration des cheminements le long de la voie et en traversée.

Les logements situés le long de la RD 110 peuvent également être valorisés par l'aménagement d'une voie de desserte par l'arrière des terrains.

Sur le secteur de La Grée, l'extension urbaine linéaire doit être limitée pour éviter d'aggraver l'insécurité routière (multiplication d'accès individuels sur une route départementale).

AXE 2 / LIMITER LES IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX DU DEVELOPPEMENT

1° Préserver un équilibre cohérent du développement urbain entre bourg et hameaux

Le développement futur du territoire doit préserver un équilibre entre le bourg, les hameaux et l'habitat isolé.

La commune souhaite localiser les nouveaux logements principalement sur le bourg pour contribuer à dynamiser la vie du bourg, ses commerces, activités et équipements publics. Ce choix doit permettre de renforcer la participation des habitants aux activités du bourg et également rentabiliser les investissements publics.

Cette volonté se justifie également par la volonté de diminuer le recours systématique aux déplacements automobiles, et rapprocher les habitants des services à la population.

Une logique de dispersion de l'habitat, dans un contexte actuel de raréfaction des ressources et de vulnérabilité par rapport aux déplacements automobile, conduirait à un accroissement des coûts pour la collectivité. Il s'agit effectivement aujourd'hui d'assurer une offre de service équitable sur le territoire, beaucoup plus difficile à assurer dans une situation où l'habitat est très dispersé : réseaux (eau, électricité,...), communications électroniques, ramassage scolaire, collecte des ordures ménagères, aménagements de sécurité routière,...

Pour autant, la commune souhaite tenir compte des réalités, et offrir des possibilités d'évolution aux habitations et activités situées hors du bourg.

Le hameau de la Grée, entre Congrier et Renazé, constitue un ensemble urbain notable, désormais desservi par un réseau d'assainissement collectif. La commune souhaite permettre de nouvelles constructions, en remplissage des terrains non bâtis à l'intérieur de l'enveloppe du hameau, sur la partie desservie par le réseau d'assainissement collectif. Il s'agira par contre de prendre en compte les conditions de sécurité sur la route départementale.

L'habitat dispersé, correspondant principalement à d'anciennes fermes, doit pouvoir évoluer de façon mesurée. La commune autorisera donc les opérations de réhabilitations, extensions et constructions d'annexes, dans certaines limites.

Ces opérations ne devront pas générer de nouvelles contraintes pour les activités agricoles. Elles ne devront pas non plus générer des besoins supplémentaires en voies et réseaux.

2° Définir une localisation cohérente des secteurs de développement urbain

Pour l'accueil de nouvelles constructions (habitat ou activités), la priorité doit être accordée aux terrains situés à l'intérieur des zones urbaines.

Il s'agit dès lors de positionner les secteurs d'extension en cohérence avec les différentes contraintes, et en recherchant la proximité du centre bourg pour les zones d'habitat.

Ces contraintes sont les suivantes :

- Zones humides au sud du bourg
- Vallée du Chéran au nord et station d'épuration
- Zones d'activités à l'ouest du bourg
- Espaces de production agricole aux pourtours du bourg
- Nécessité de ne pas étendre l'urbanisation le long des routes départementales pour des questions de sécurité routière

Les secteurs envisagés pour le développement urbain futur sont donc positionnés en prolongement nord-est du bourg, à proximité immédiate du centre bourg.

D'autres secteurs de développement urbain peuvent être envisagés à plus long terme en fonction des besoins et capacités de développement de la commune. Chaque opération devra ainsi être conçue de façon à pouvoir être étendue ou densifiée à plus long terme.

Les nouvelles opérations d'aménagement veilleront à prendre en compte au préalable la configuration du terrain et l'environnement urbain du site. On devra greffer intelligemment les nouvelles opérations aux espaces urbains existants en recherchant des continuités de voies, chemins, espaces publics et éléments paysagers.

On cherchera à intégrer les éléments paysagers existants (haies, terri, ...) dans les nouvelles opérations, en en faisant des points forts du cadre de vie.

3° Mettre en œuvre un développement modéré en consommation d'espace

Pour économiser l'espace, la commune recherche en premier lieu les possibilités d'urbanisation à l'intérieur des secteurs actuellement urbanisés.

Ensuite, le programme de logements retenu présente une densité plus élevée (de l'ordre de 14 logements / ha) que celle des dernières opérations.

Et les choix de localisation des secteurs à urbaniser évitent les grands ensembles agricoles homogènes situés aux pourtours du bourg.

Enfin, les surfaces à réserver doivent correspondre étroitement aux besoins estimés, de l'ordre de 2,6 ha pour l'habitat.

Concernant les consommations d'espaces qui peuvent être générées par les activités, on s'attachera à dimensionner les réserves d'extension en cohérence avec les besoins des entreprises actuellement installées, et avec les besoins économiques locaux.

4° Prendre en compte les risques et nuisances

Les secteurs soumis à des risques sont principalement localisés dans la vallée du Chéran (risque d'inondation) et aux ardoisières de la Rivière (risques de mouvement de terrain). Les nouvelles constructions ne seront pas autorisées dans les zones soumises à des risques importants.

Le développement économique sur les anciennes ardoisières de la Rivière doit s'envisager en prenant connaissance précise de la nature et de l'importance des risques pour adapter les projets (suivre les éléments de la circulaire du 6 janvier 2012 relative à la prévention des risques miniers résiduels).

Il existe d'autres types de risques ou de nuisances plus diffus, à prendre en compte dans les nouveaux projets : mouvements de terrain liés aux argiles, risques sismiques ou risques/nuisances liés à des activités industrielles ou agricoles, transport de matières dangereuses sur la RD 771. Les projets concernés devront prendre les mesures adaptées en fonction des risques et nuisances présentes.

5° Limiter l'empreinte écologique du développement du territoire, et réduire les consommations d'énergies

L'aménagement des nouvelles opérations devra intégrer une réflexion poussée pour limiter ses impacts sur l'environnement.

Pour éviter une consommation d'espace trop élevée, une densité minimum de l'ordre de 13 à 14 logements / ha devra être atteinte. Cette densité devra se traduire par une diversité de tailles de parcelles pour correspondre à la diversité des demandes.

L'organisation parcellaire devra être conçue de façon à économiser les linéaires de voies et réseaux : on privilégiera ainsi des largeurs étroites des parcelles sur les voies.

Pour la gestion des eaux pluviales, on devra mobiliser au maximum les potentiels d'infiltration dans le sol, et limiter l'imperméabilisation. Pour cela on utilisera au sol autant que possible des matériaux poreux.

Pour limiter les consommations d'énergies, la mitoyenneté entre habitations doit être possible pour isoler les pignons et limiter les déperditions de chaleur. On favorisera les conceptions bioclimatiques qui prennent en compte l'ensoleillement, positionnent judicieusement les ouvertures et prennent en compte les ombres portées des bâtiments voisins.

6° Organiser les déplacements

La commune souhaite améliorer les déplacements non motorisés (piétons, cycles) pour répondre à plusieurs objectifs :

- Apaiser et sécuriser les déplacements dans les espaces urbains,
- Recréer des liens plus directs entre les habitants et la vie communale (usage des équipements et espaces publics, offrir davantage de possibilités de rencontres et d'échanges), retisser du lien social,
- Limiter les pollutions de l'air, émissions de gaz à effet de serre et consommation d'énergies fossiles liées à l'usage de la voiture.

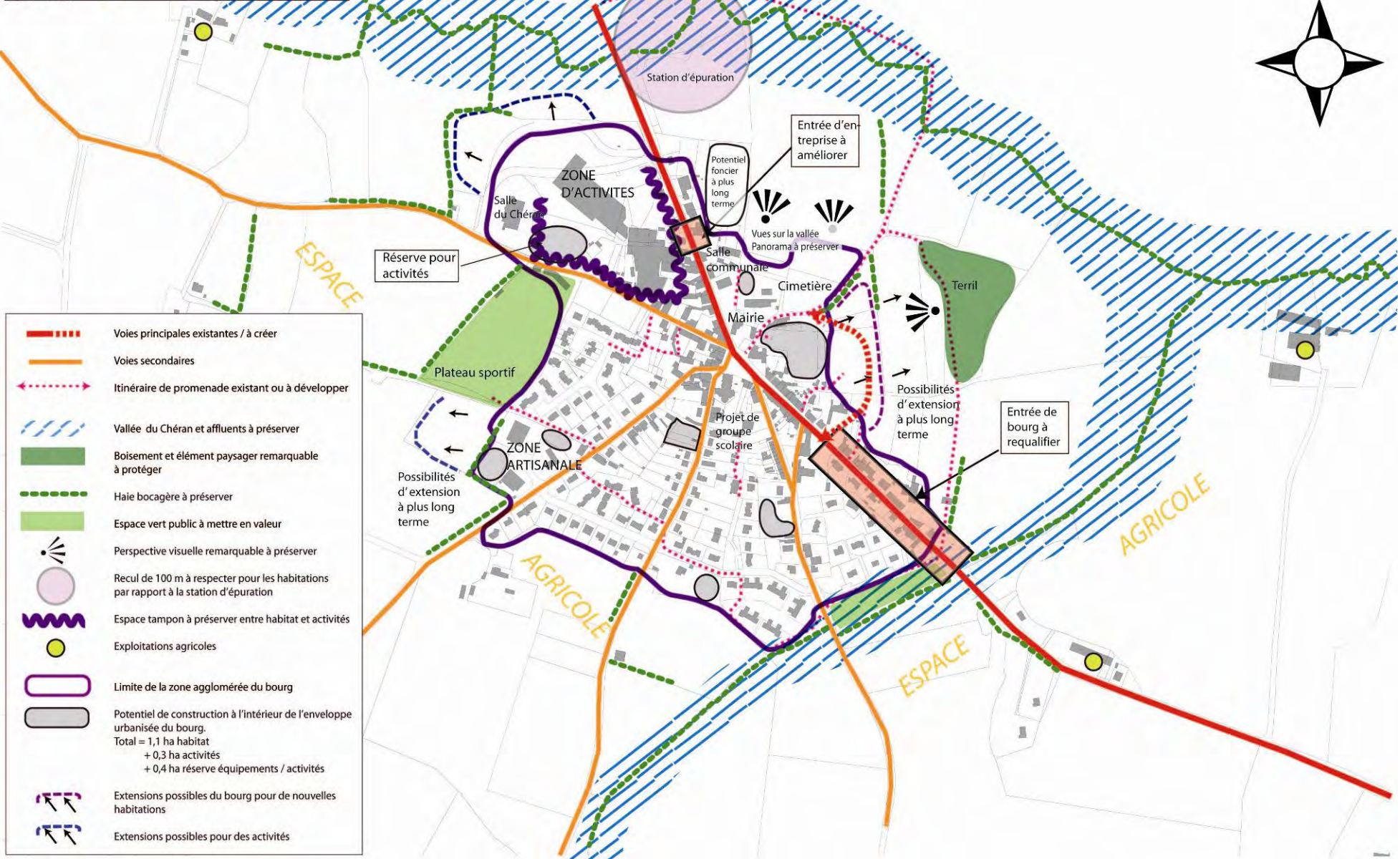
Il ne s'agit pas de bloquer les déplacements automobiles mais bien plutôt de rééquilibrer les modes de déplacements en redonnant la priorité aux piétons dans les aménagements urbains.

Il s'agit également de promouvoir d'autres formes de déplacements automobiles telles que le covoiturage.

L'objectif est par ailleurs de développer des itinéraires de randonnée, qui participent à la qualité de vie, et permet la mise en valeur du territoire. On cherchera notamment à créer un lien entre le bourg, La Grée, Renazé et la voie verte.

Un espace de circulation sécurisé pour les cycles doit pouvoir être aménagé entre le bourg et la Grée le long de la RD 110.

Une réflexion sur les circulations piétonnes et cycles devra être menée dans chaque opération d'aménagement. Ces circulations doivent être sécurisées et traitées de façon valorisante. Elles devront relier les différents secteurs du bourg entre eux et les équipements communaux.



-  Voies principales existantes / à créer
-  Voies secondaires
-  Itinéraire de promenade existant ou à développer
-  Vallée du Chéran et affluents à préserver
-  Boisement et élément paysager remarquable à protéger
-  Haie bocagère à préserver
-  Espace vert public à mettre en valeur
-  Perspective visuelle remarquable à préserver
-  Recul de 100 m à respecter pour les habitations par rapport à la station d'épuration
-  Espace tampon à préserver entre habitat et activités
-  Exploitations agricoles
-  Limite de la zone agglomérée du bourg
-  Potentiel de construction à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée du bourg.
Total = 1,1 ha habitat
+ 0,3 ha activités
+ 0,4 ha réserve équipements / activités
-  Extensions possibles du bourg pour de nouvelles habitations
-  Extensions possibles pour des activités

AXE 3 / PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET LES RESSOURCES

1° Protéger les espaces naturels et forestiers

Plusieurs grands ensembles naturels sont présents sur le territoire communal : la vallée du Chéran et ses affluents, la forêt de Lourzais. Ces grands ensembles constituent des réservoirs de biodiversité à préserver.

La forêt de Lourzais assure d'autre part des fonctions de production ligneuse et présente une valeur paysagère de premier ordre, compte tenu de sa position dominante sur le territoire.

Ces grands milieux naturels sont connectés entre eux par des éléments qui constituent des continuités écologiques, support de migration des espèces (micro faune, insectes,...), essentiels aux brassages génétiques : réseaux de haies, cours d'eau, boisements ; voie verte, zones humides.

2° Préserver la biodiversité et remettre en bon état les continuités écologiques

Ces continuités écologiques sont identifiées en trames vertes (milieux arborés) et trames bleues (milieux humides). Ces continuités doivent pouvoir conserver leurs fonctions écologiques par la préservation et la reconstitution d'éléments qui forment ces continuités.

Les zones humides et éléments végétaux qui ponctuent ces trames doivent faire l'objet de mesures de protection adaptées.

Il s'agit de mettre en place des outils de protection souples, suivant une démarche concertée, qui doivent permettre une évolution des structures paysagères sans altérer le fonctionnement écologique de ces corridors.

La protection de certaines haies doit ainsi s'envisager de façon ciblée, et doit concerner celles qui ont des fonctions écologiques et anti érosives. Seules les suppressions totales de ces éléments seront soumises à déclaration préalable. Les coupes et tailles d'entretien restant exemptes de toute démarche administrative.

3° Protéger les espaces et activités agricoles

L'espace agricole doit être réservé pour les exploitations agricoles, de façon à limiter les contraintes pour les exploitants (reculs pour les constructions et épandages). Les tiers (non agriculteurs) présents en secteur agricole peuvent faire évoluer leurs bâtiments mais de façon limitée, pour ne pas augmenter la pression sur les espaces agricoles.

On admet ainsi, pour les tiers, des réhabilitations, extensions, transformations de constructions existantes, et la construction d'annexes, de façon limitée. Et toute création de logement, ou de structure d'hébergement touristique, ne doit être envisagée que dans le cadre d'une démarche de valorisation d'un patrimoine bâti de qualité et sans apporter de nouvelles contraintes pour des exploitations agricoles voisines. Le nombre d'habitations pourra être limité pour éviter d'engager des frais en infrastructures (réseaux, voiries).

Les agriculteurs doivent pouvoir se diversifier par le développement d'activités complémentaires à leur activité principale agricole : hébergement touristique, vente directe, transformation de production. Ces activités doivent toutefois s'inscrire dans le prolongement d'une activité agricole principale.

