



COMMUNE DE FROMENTIERES DEPARTEMENT DE LA MAYENNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DEBATTU

PIECE N°2

Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt de projet en date du 20 février 2020	
Enquête publique du 20 février au 24 mars 2021	
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du 18 novembre 2021	

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
INTRODUCTION	4
>> AXE 1	5
PRESERVER L'IDENTITE RURALE DE FROMENTIERES	5
.ORIENTATION 1 :	5
<i>PRESERVER ET VALORISER LA RESSOURCE NATURELLE</i>	5
.ORIENTATION 2 :	6
<i>PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE BATI EXISTANT</i>	6
.ORIENTATION 3 :	7
<i>PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE</i>	7
>> AXE 2	8
SOUTENIR LA CROISSANCE DE LA POPULATION EN FAVORISANT LA QUALITE DU CADRE DE VIE	8
.ORIENTATION 1 :	8
<i>POURSUIVRE L'ACCUEIL DE POPULATION EN PROPOSANT UNE OFFRE DIVERSIFIEE DE LOGEMENTS</i>	8
.ORIENTATION 2 :	9
<i>MODERER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS</i>	9
.ORIENTATION 3 :	10
<i>FAVORISER UN AMENAGEMENT DURABLE</i>	10
>> AXE 3	11
ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE FROMENTIERES	11
.ORIENTATION 1 :	11
<i>PERENNISER ET DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS, LES ACTIVITES DE SERVICES ET ARTISANALES, LES COMMERCES DE PROXIMITE AINSI QUE LES EMPLOIS</i>	11
.ORIENTATION 2 :	12
<i>AMELIORER, DIVERSIFIER ET SECURISER LES DEPLACEMENTS</i>	12
.ORIENTATION 3 :	13
<i>PRENDRE EN COMPTE LA DESSERTE ET LA CAPACITE DES RESEAUX ET FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES</i>	13
.ORIENTATION 4 :	14
<i>PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS ET/OU TECHNOLOGIQUES, LES NUISANCES ET LES SERVITUDES</i>	14
CARTE DE SYNTHÈSE DU PADD	15

INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la clef de voûte du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui définit les orientations du projet d'urbanisme et d'aménagement du territoire de Fromentières.

C'est un document simple et concis qui donne une information claire aux citoyens et habitants sur le projet communal. Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (qui eux sont opposables) doivent être cohérents avec celui-ci.

Le PADD expose un projet politique adapté, répondant aux besoins et enjeux du territoire communal, et aux outils mobilisables par la collectivité.

LE PROJET D'AMENAGEMENT COMMUNAL DE FROMENTIERES

La commune de Fromentières dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 octobre 2006. Il convient de procéder à une révision globale du plan local d'urbanisme correspondant aux évolutions de la réglementation.

La commune souhaite élaborer un projet d'aménagement harmonieux, favorisant l'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels et ruraux. Il s'agit d'utiliser l'espace de façon économe et rationnelle en favorisant le renouvellement et la densification du tissu urbain afin de proposer un projet de développement durable, global et cohérent de la commune.

La commune souhaite également inscrire son projet en adéquation avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Château-Gontier qui définit une stratégie de territoire des années à venir. La commune a pour objectif d'intégrer les orientations développées par ce document cadre afin d'anticiper les besoins des populations actuelles et futures en équipements et services.

La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fromentières répond donc à plusieurs objectifs auxquels le Projet d'Aménagement et de Développement Durables participe :

- conserver l'identité rurale et agricole de la commune,
- répondre aux besoins de la population actuelle et future, en termes de mixité de l'habitat et sociale, mais aussi en termes d'activités et d'emplois, d'équipements et de services, et proposer une offre foncière et économique adaptée à la croissance démographique envisagée,
- favoriser la protection de l'environnement, la mise en valeur du patrimoine ainsi que la préservation des espaces naturelles, des ressources naturelles et des continuités écologiques,
- améliorer la circulation et les déplacements doux dans la commune, permettant de relier le bourg à l'ensemble des hameaux existants et futurs, contribue au renforcement de la cohésion sociale et au confortement de la vie locale,
- maîtriser le développement urbain et gérer l'espace de façon économe.

Ainsi le PADD de Fromentières a été soumis à débat lors du conseil municipal du 20 septembre 2018.

Il se décline en 3 axes stratégiques :

AXE 1 : PRESERVER L'IDENTITE RURALE DE FROMENTIERES

AXE 2 : SOUTENIR LA CROISSANCE DE LA POPULATION EN FAVORISANT LA QUALITE DU CADRE DE VIE

AXE 3 : ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE FROMENTIERES

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, les orientations déclinées ci-après ont pour objectif de favoriser le développement communal dans le respect de la mixité et de la diversité sociale, de la qualité environnementale et urbaine, et ont été élaborées à partir du diagnostic prospectif, des enjeux et des besoins identifiés par la commune.

La cartographie est constituée de schémas de principes.

Les photos figurant dans le présent document sont propriétés de G2C Territoires.

>> AXE 1 PRÉSERVER L'IDENTITÉ RURALE DE FROMENTIERES

.ORIENTATION 1 :

PRÉSERVER ET VALORISER LA RESSOURCE NATURELLE

\OBJECTIFS

Les objectifs poursuivis par la commune de Fromentières sont :

- préserver les entités paysagères constitutives de l'identité communale,
- protéger et valoriser les milieux naturels sensibles et de qualité,
- assurer la préservation de la qualité de l'eau (souterraine et superficielle),
- préserver et remettre en bon état les principales continuités écologiques.

\ORIENTATIONS GÉNÉRALES



La commune de Fromentières prévoit de :

- préserver au maximum les éléments bocagers : haies remarquables et bosquets,
- préserver au maximum les boisements remarquables : ceux disséminés sur le plateau et dans la vallée de la Mayenne, parcs des châteaux, espaces intégrant des arbres remarquables,
- maintenir l'activité agricole et notamment l'élevage qui contribue à l'entretien des paysages bocagers,
- protéger les principales continuités écologiques : Mayenne, ruisseaux Pont-Manceau et Pont-Perdreau,
- préserver les zones humides,
- prendre en compte les servitudes liées à la protection des captages d'eau potable de « La Roche » et de « Mirwault »,
- valoriser les ressources naturelles durables (solaire, biomasse,...) dans les projets tout en respectant le contexte environnemental, patrimonial et paysager communal.



Allée boisée du château de la Cour



La Mayenne (au niveau du Moulin de la Roche)



Éléments bocagers

.ORIENTATION 2 :

PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE BATI EXISTANT

\OBJECTIFS

Les objectifs poursuivis par la commune de Fromentières sont :

- préserver et valoriser le patrimoine local,
- valoriser le bâti rural existant,
- préserver les formes urbaines et architecturales,
- favoriser la rénovation du parc de logements anciens.

\ORIENTATIONS GÉNÉRALES



La commune de Fromentières prévoit de :

- préserver les principaux édifices de qualité architecturale et à forte valeur identitaire (églises, châteaux, moulins, manoirs et maisons de caractère),
- préserver les caractères et la richesse de l'architecture locale (hauteur, matériaux de construction, etc.),
- préserver le côté pittoresque des principaux hameaux en particulier ceux du Bourgneuf et de Saint-Germain de l'Hommel en y favorisant le changement de destination et la rénovation des bâtiments existants,
- favoriser le changement de destination dans l'espace rural pour revaloriser les bâtiments anciens, selon les critères retenus par la CDPENAF.



Eglise St Pierre



Manoir de Grand Coulonges

.ORIENTATION 3 : **PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE**

\OBJECTIFS

Les objectifs poursuivis par la commune de Fromentières sont :

- permettre le maintien, le développement et l'installation des activités agricoles,
- limiter au maximum les impacts du développement urbain sur l'activité agricole,
- conserver et soutenir la diversité agricole actuelle.

\ORIENTATIONS GÉNÉRALES



La commune de Fromentières prévoit de :

- pérenniser les sites d'exploitation agricole, permettre leur mise aux normes, leur développement,
- permettre l'installation de nouveaux sites d'exploitation sur des secteurs non contraints,
- favoriser la diversité des productions agricoles (maraichage par exemple) tout en maintenant la présence de petites exploitations d'élevage qui s'intègrent dans le paysage bocager identitaire,
- maintenir la quiétude des sites d'exploitation agricole :
 - en maîtrisant l'installation des tiers supplémentaires (non exploitant) à proximité des sites d'exploitation,
 - en limitant la consommation de terres agricoles.



Exploitations agricoles sur le plateau

>> AXE 2 SOUTENIR LA CROISSANCE DE LA POPULATION EN FAVORISANT LA QUALITE DU CADRE DE VIE

.ORIENTATION 1 :

POURSUIVRE L'ACCUEIL DE POPULATION EN PROPOSANT UNE OFFRE DIVERSIFIEE DE LOGEMENTS

\OBJECTIFS

Les objectifs poursuivis par la commune de Fromentières sont :

- poursuivre la dynamique de croissance démographique tout en respectant la capacité d'accueil du territoire,
- accueillir de nouveaux ménages diversifiés, notamment des familles,
- assurer le maintien des équilibres démographiques et le renouvellement de la population,
- poursuivre le renouvellement progressif du parc par la construction neuve répondant à la demande (type de logement, localisation, taille, prix, etc.), en particulier une offre adaptée aux personnes vieillissantes
- poursuivre le développement du parc locatif privé et public,
- favoriser les mixités sociale et de l'habitat.

\ORIENTATIONS GÉNÉRALES



La commune de Fromentières prévoit de :

- poursuivre la croissance démographique pour atteindre environ 1 022 habitants en 2028,
- construire environ 5 logements neufs par an pour répondre aux besoins liés à la fois au maintien de la population et à la croissance démographique,
- permettre et favoriser la mixité sociale, en diversifiant les types de logements (taille, locatif, logements sociaux,...),
- encourager des programmes de logements adaptés aux besoins des personnes âgées,
- créer des logements supplémentaires par le changement de destination (renouvellement du parc), notamment dans les zones agricoles et naturelles, pour limiter la consommation d'espace,



Constructions récentes du lotissement communal



Bâtisse ancienne à St Germain de L'Hommel

La commune a défini des objectifs de développement démographique et de l'habitat pour les 10 prochaines années, en fonction de tendances à prendre en compte :

- atteindre **environ 1 022 habitants pour les 10 ans à venir** (taux de croissance annuel : 1,4 %),
- stabiliser la vacance, avec un objectif de maintien du nombre de logements vacants à l'horizon 2028 (par rapport au dernier recensement),
- construire environ 53 logements neufs pour les 10 ans à venir (en prenant en compte la réduction de la taille des ménages), en cohérence avec les objectifs du SCoT du Pays de Château-Gontier.

.ORIENTATION 2 :

MODERER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

\OBJECTIFS

Les objectifs poursuivis par la commune de Fromentières sont :

- limiter l'étalement urbain,
- encadrer l'impact de l'urbanisation sur les milieux agricoles et naturels,
- optimiser la consommation d'espaces.

\ORIENTATIONS GÉNÉRALES



La commune de Fromentières prévoit de :

- limiter la consommation foncière en extension pour la vocation d'habitat en :
 - mobilisant une partie des potentialités foncières en dents creuses et dans les parcelles densifiables,
 - favorisant le changement de destination,
 - maîtrisant la vacance,
 - maîtrisant les densités,
 - évitant l'urbanisation linéaire,
 - localisant le développement urbain futur en priorité au sud-est du bourg à proximité des équipements et des commerces,
 - n'autorisant pas de logements neufs (sauf logements de fonction éventuels) dans les hameaux et écarts.



Développement urbain de la frange sud-est du bourg

- maîtriser la consommation foncière pour la vocation d'équipement en privilégiant l'adaptation de l'existant ou en réfléchissant à la complémentarité entre les équipements communaux et intercommunaux tout en répondant aux besoins,
- limiter la consommation foncière pour la vocation d'activités économiques en respectant les surfaces d'extension définies par le SCoT en cours d'élaboration.

Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces :

- un objectif de densité de **15 logements par ha** pour les opérations nouvelles (soit un objectif d'augmentation de la densité **d'environ 16%** par rapport à la densité moyenne constatée ces 10 dernières années)
- construire **environ 5 à 10 % de logements neufs sans consommer d'espaces agricoles et naturels en extension**
- une consommation prévue pour la vocation habitat **d'environ 2,1 ha** pour les opérations nouvelles et environ 1,5 ha pour la 4^{ème} tranche du lotissement communal déjà prévu **soit un total de 3,6 ha**. Cela représente moins d'1 ha supplémentaire par rapport à la consommation constatée ces 10 dernières années, pour environ 19 logements supplémentaires.

.ORIENTATION 3 :

FAVORISER UN AMENAGEMENT DURABLE

\OBJECTIFS

Les objectifs poursuivis par la commune de Fromentières sont :

- encourager la compacité des formes urbaines,
- réduire l'empreinte écologique des bâtiments et des habitations de la commune,
- maîtriser et réduire les consommations énergétiques,
- s'appuyer sur le paysage pour définir le projet de développement.

\ORIENTATIONS GÉNÉRALES



La commune de Fromentières prévoit de :

- permettre et encourager la réhabilitation et l'amélioration du bâti existant sur toute la commune,
- permettre et encourager l'innovation architecturale et environnementale pour les constructions, tout en veillant à l'insertion du bâti dans l'environnement existant
- permettre et encourager le développement des énergies renouvelables,
- favoriser la récupération et la réutilisation des eaux de pluie,
- mettre en valeur les interfaces entre les zones urbanisées, les secteurs naturels et agricoles environnants.

>> AXE 3 ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE FROMENTIERES

.ORIENTATION 1 :

PERENNISER ET DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS, LES ACTIVITES DE SERVICES ET ARTISANALES, LES COMMERCES DE PROXIMITE AINSI QUE LES EMPLOIS

\OBJECTIFS

Les objectifs poursuivis par la commune de Fromentières sont :

- pérenniser les équipements existants,
- adapter les équipements aux besoins actuels et futurs de la population,
- maintenir les commerces et services existants,
- maintenir les activités économiques existantes et leur permettre de se développer
- accueillir quelques nouvelles activités pour développer l'emploi

\ORIENTATIONS GÉNÉRALES



La commune de Fromentières prévoit de :

- poursuivre l'accueil de population pour pérenniser les équipements, les services et la fréquentation des commerces (école, MAM, ...),
- permettre l'adaptation des équipements, au travers notamment de :
 - l'agrandissement du cimetière et la création d'un parking adjacent,
 - l'aménagement d'une aire de stationnement pour la salle des fêtes existante,
 - la création d'une nouvelle salle des fêtes face à l'école,
- conforter et développer la zone artisanale existante pour permettre l'accueil de nouvelles petites activités,
- créer les conditions pour le maintien et le développement des activités économiques existantes,
- développer l'activité touristique sur la commune, par exemple à la Haute Jaille, en privilégiant le développement sur des terres agricoles de faible valeur agronomique sans générer de contraintes pour les activités agricoles environnantes (par exemple pour les activités de type camping, chalets, etc.) ou par évolution du bâti existant.



Maison d'Assistantes Maternelles



Terrains de sports



Commerces du bourg

.ORIENTATION 2 :

AMELIORER, DIVERSIFIER ET SECURISER LES DEPLACEMENTS

\OBJECTIFS

Les objectifs poursuivis par la commune de Fromentières sont :

- sécuriser et améliorer les déplacements sur la commune,
- promouvoir des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle.

\ORIENTATIONS GÉNÉRALES



La commune de Fromentières prévoit de :

- permettre la réalisation du projet de contournement nord de l'agglomération de Château-Gontier entre la RN162 et la RD152 qui se connectera au giratoire du futur pont franchissant la Mayenne,
- permettre la création d'une liaison douce longeant la voie de contournement et se prolongeant jusqu'au bourg de Fromentières le long de la RD152,
- permettre le projet d'élargissement en 2x2 voies de la RN162 et favoriser la sécurité de ses accès, en portant une attention particulière au maintien et à l'amélioration des liaisons entre le bourg, le Bourgneuf et St Germain de l'Hommel
- encourager le covoiturage et réfléchir à l'aménagement d'une aire à proximité des principaux axes routiers, en particulier la RN162,
- aménager les entrées de bourg (au nord et au sud sur l'axe RD591 et à l'est sur l'axe RD152) afin d'inciter les usagers à ralentir et à valoriser l'image de la commune,
- poursuivre la création de liaisons douces dans les futurs quartiers d'habitations et sur la commune,
- réfléchir à la création de liaisons douces entre le bourg et la Mayenne,
- poursuivre l'aménagement de la voie douce de contre-halage le long de la Mayenne.



RN162



Entrée de bourg sud-est de Fromentières

.ORIENTATION 3 :

PRENDRE EN COMPTE LA DESSERTE ET LA CAPACITE DES RESEAUX ET FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

\OBJECTIFS

Les objectifs poursuivis par la commune de Fromentières sont :

- prévoir une desserte en réseaux adaptée (en déploiement, capacité et qualité) et en adéquation avec le développement envisagé,
- améliorer la desserte de la commune en termes de communications numériques.

\ORIENTATIONS GÉNÉRALES



Pour la capacité des réseaux, la commune de Fromentières prévoit de :

- prendre en compte et adapter la capacité d'assainissement en rapport avec l'accueil projeté de nouvelle population et de nouvelles activités,
- en matière de gestion des eaux pluviales :
 - gérer les eaux pluviales le plus en amont possible
 - préserver les secteurs de ruissellement
 - limiter la part des surfaces imperméabilisées dans les nouvelles opérations
 - favoriser les dispositifs de régulation douce des eaux pluviales,
- tenir compte de la desserte et de la capacité du réseau d'eau potable pour la définition des secteurs à ouvrir à l'urbanisation,
- prendre en compte le fonctionnement de la collecte des ordures ménagères,
- tenir compte de la desserte électrique et de la capacité du réseau.

Pour les communications numériques, la commune de Fromentières prévoit de :

- Prendre en compte le Schéma Départemental d'Aménagement Numérique de Mayenne qui prévoit le développement du très haut débit,
- S'appuyer sur l'amélioration des communications numériques pour le projet d'accueil d'habitants, d'activités et le développement du télétravail.

.ORIENTATION 4 :

PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS ET/OU TECHNOLOGIQUES, LES NUISANCES ET LES SERVITUDES

\OBJECTIFS

Les objectifs poursuivis par la commune de Fromentières sont :

- limiter l'exposition aux risques des biens et des personnes,
- prendre en compte les risques, nuisances et servitudes dans la définition de projets.

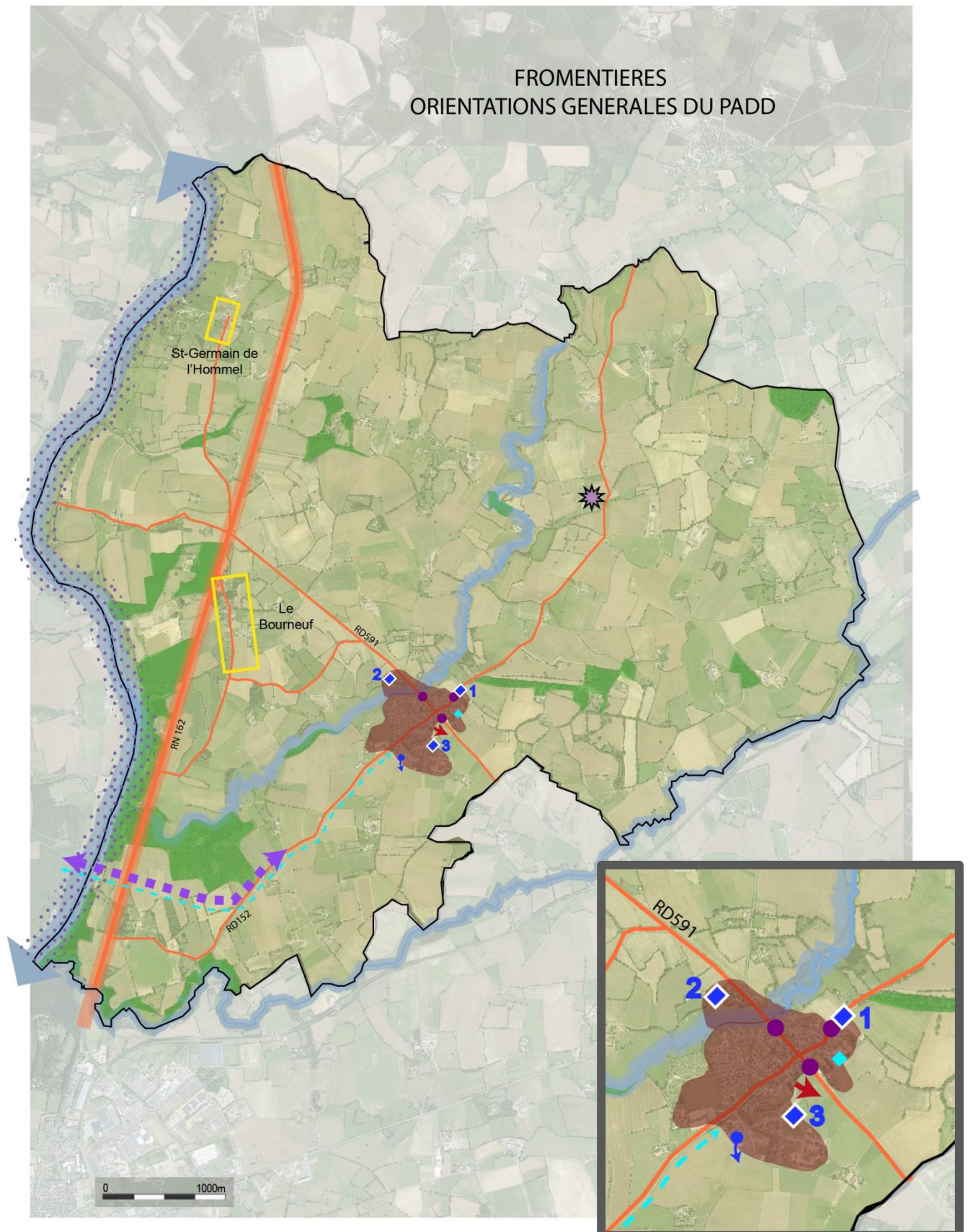
\ORIENTATIONS GÉNÉRALES



La commune de Fromentières prévoit de :

- limiter la constructibilité dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de la Mayenne,
- prendre en compte les servitudes d'utilité publiques, notamment celles liées aux canalisations de transport de gaz et la marge de recul liée au classement « route à grande circulation » de la RN162,
- limiter ou interdire le développement urbain aux abords des activités nuisantes (abattoir, exploitations agricoles),
- informer la population sur la présence de risques via le rapport de présentation et les annexes du PLU (ex : risque d'inondation, nuisances sonores).

CARTE DE SYNTHÈSE DU PADD



Axe 1 : Préserver l'identité rurale de Fromentières

-  Préserver au maximum les boisements remarquables
-  Protéger les principales continuités écologiques : Mayenne, Pont Manceau et Pont Perdreau
-  Préserver le côté pittoresque des hameaux du Bourgneuf et de Saint-Germain de l'Hommel
-  Pérenniser l'activité agricole

Axe 2 : Soutenir la croissance de la population en favorisant la qualité du cadre de vie

-  Conforter et densifier l'urbanisation dans l'enveloppe du bourg de Fromentières
-  Développer l'urbanisation au sud-est du bourg

Axe 3 : Accompagner le développement urbain de Fromentières

-  Adapter les équipements aux besoins actuels et futurs de la population :
 - 1 - agrandissement du cimetière et création d'un parking adjacent,
 - 2 - aménagement d'une aire de stationnement pour la salle des fêtes existante,
 - 3 - création d'une nouvelle salle des fêtes,
-  Conforter la zone artisanale existante et permettre l'accueil de nouvelles petites entreprises dans sa continuité
-  Développer l'activité touristique (secteur de la Haute Jaille)
-  Permettre la réalisation du projet de contournement nord de l'agglomération de Château-Gontier entre la RN 162 et RD 152
-  Permettre la création d'une liaison douce longeant la voie de contournement et se prolongeant jusqu'au bourg de Fromentières
-  Permettre le projet d'élargissement en 2x2 voies de la RN162 et favoriser la sécurité de ses accès
-  Aménager les entrées de bourg
-  Limiter ou interdire le développement urbain aux abords de l'abattoir
-  Limiter la constructibilité dans les secteurs concernés par le PPRI et AZI