

MÂLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

Projet d'aménagement et de développement durables



	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Révision allégée n°2	15/10/2020	18/03/2021	10/02/2022

Vu pour être annexé

A la délibération du Conseil communautaire en date du 10/02/2022

SOMMAIRE

I. PREAMBULE

I.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

I.2 - FONDEMENTS DU P.A.D.D. DE MÂLE

II. QUATRE ORIENTATIONS GENERALES POUR REpondre AUX ENJEUX D'AMENAGEMENTS ET D'URBANISME

II.1 - RENFORCER LA CENTRALITE ET L'IDENTITE DU CENTRE BOURG

II.2. PERMETTRE LE MAINTIEN ET LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES

II.3. CONFORTER LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

II.4. PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

I. 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 MÂLE

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 Mâle souhaite articuler plus particulièrement son projet autour des quatre grandes orientations suivantes :

- **RENFORCER LA CENTRALITE ET L'IDENTITE DU CENTRE BOURG**
- **PERMETTRE LE MAINTIEN ET LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES**
- **CONFORTER LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS**
- **PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

II. QUATRE ORIENTATIONS GENERALES POUR REpondre AUX ENJEUX D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

II.1. Renforcer la centralité et l'identité du centre bourg

Les élus souhaitent prévoir une capacité d'accueil suffisante et diversifiée des futures zones constructibles en adéquation avec les besoins recensés(38 logements dans les 15 prochaines années) La commune s'est fixée comme objectif d'augmenter la population dans les quinze prochaines années de 75 habitants supplémentaires soit 839 habitants. Afin de répondre à cet objectif, la croissance du parc de résidences principales doit être à minima de 311 unités afin de prendre en compte le desserrement des ménages.

Evolution 2007-2025 (base 2007 : 764 habitants) (2,7 personnes par ménage)	Besoins en résidences principales
Scenario 2 : moyen (+ 75 habitants soit 839 habitants en 2025)	311 résidences principales en 2025 soit 10 supplémentaires par rapport à la situation de 2007 en tenant compte du lotissement de l'Arcis (28 lots à commercialiser)

	Besoins en terrains constructibles individuels purs (taille moyenne de l'ordre de 800 m²) + 30 % en aménagement	Besoins en terrains constructibles individuels groupés (taille moyenne de l'ordre de 400 m²) + 20 % en aménagement	TOTAL
Scenario 2 : moyen (10 RP)+ 28 RP (2 à 3 par/an)	0,83 ha	0,096 ha	0,93 ha

a. Donner des limites à l'urbanisation

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

- Concentrer le développement au contact du centre bourg en organisant les interstices présents au cœur du bourg
- Proscrire le développement linéaire le long des axes de communication (RD 923 et RD 288)
- Favoriser uniquement la réhabilitation du bâti existant sur les écarts (hameaux, anciens corps de ferme)
- Permettre des changements de destination en zone agricole à condition de ne pas nuire à l'activité agricole

b. Mettre en œuvre une politique de déplacement

Les élus décident :

- de sécuriser les accès sur les routes départementales 923 et 288
- d'interdire le développement de l'habitat à proximité de la RD 923 en raison des problématiques sécuritaires et des nuisances sonores
- de développer un maillage de liaisons douces des zones résidentielles vers les lieux de centralité (équipements scolaires, services).

II.2 - Permettre le maintien et le développement des activités économiques

Les élus décident de :

- Conforter les activités présentes sur la zone des Boulaies
- Contraindre le développement linéaire de la zone d'activité des Boulaies
- Protéger et permettre le développement des exploitations agricoles en interdisant la création de zones constructibles à proximité
- Permettre le développement des petites activités artisanales présentes sur les écarts au contact du bâti existant
- Maintenir l'offre touristique par la préservation, la valorisation du cadre de vie, et par une capacité d'accueil diversifiée (hôtels, chambres d'hôtes, gîte à la ferme)
- Développer une zone artisanale au carrefour de la RD107 et de la RD288

II.3 - Conforter les pôles d'équipements collectifs

Les élus décident

- d'optimiser les capacités du réseau d'assainissement collectif
- d'initier une gestion alternative des eaux pluviales

II.4 - Préserver et valoriser le patrimoine paysager et naturel

La commune bénéficie d'un cadre de vie agréable, richesse naturelle et patrimoniale. Sa protection et sa mise en valeur est une priorité de la commune.

a. Préserver le patrimoine bâti :

Les élus décident de préserver le patrimoine bâti :

- par la protection des ensembles bâtis et des monuments ponctuels à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural
- en encourageant la réhabilitation du bâti ancien en favorisant les changements de destination sur les écarts en prenant en compte les enjeux techniques, environnementaux et agricoles

b. Préserver et mettre en valeur les milieux naturels, la ressource en eau, et les paysages

Afin de conserver sa qualité paysagère, Mâle se doit de préserver certains espaces particuliers tels que les zones humides, les boisements et haies bocagères présentant un intérêt.

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 : cônes de vues entre le château et le centre bourg, lisières du bois de l'Anis, points de vue remarquables sur le Perche depuis la RD 923, sur le bourg depuis la Rouge.
- par l'intégration de prescriptions paysagères sur les transitions entre espaces urbains et espaces agricoles au contact du bourg.
- par la protection au titre de la loi Paysage des haies remarquables situées le long des chemins de randonnée, le long des ruisseaux (rôle épurateur) et des fortes pentes, bois et bosquets.
- par le développement et la préservation du réseau de chemins de randonnée.
- par la préservation de la trame verte et bleue constituée par les vallées de l'Huisne et de la Jambette, les espaces boisés et les corridors écologiques contigus, zones humides.
- par l'intégration des préoccupations d'environnement (gestion des eaux pluviales en zone urbaine, gestion des eaux usées, préservation de la ressource en eau potable notamment à hauteur du captage des Costiers).