

DEPARTEMENT DE LA SARTHE



COMMUNE DE CERANS FOULLETOURTE

Plan Local d'Urbanisme



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

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du 15 juin 2010

Le Maire



ARCHITOUR architectes associés

Rémi Hersant architecte dplg – urbaniste, Thomas CLAVREUL urbaniste qualifié o.p.q.u.
63, bd Alexandre OYON 72100 LE MANS T : 02 43 84 94 35 F : 02 43 85 02 40

Cabinet LOISEAU, Géomètre - expert

1Bis r Gresset, 72200 LA FLECHE, T: 02 43 480 680, F: 02 43 480 689

NOTICE EXPLICATIVE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable expose les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ce document n'est pas directement opposable aux permis de construire mais constitue la clé de voûte du Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement d'urbanisme du PLU est notamment rédigé en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

SOMMAIRE

1- POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE.....	3
A/ Contrôler le développement démographique	3
B/ Un développement en cohérence avec les capacités des équipements et infrastructures.....	3
C/ Projection démographique – horizon 2019	4
D/ Permettre une meilleure cohésion sociale de la population	4
E/ Calcul des surfaces nécessaires pour l'urbanisation future	5
F/ Etablir une répartition équilibrée de l'habitat, économisant l'espace	5
G/ Orientation sur le développement de l'habitat en-dehors du bourg.....	5
H/ Orientation sur le développement de l'habitat sur le bourg	6
I/ Un développement intégrant les préoccupations environnementales.....	6
J/ Politique de développement économique	9
K/ Protection des activités agricoles.....	9
2- POLITIQUES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT, DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE	10
A/ Protection des milieux naturels sensibles	10
B/ Protection du patrimoine bâti et des paysages	10

1- POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

A/ Contrôler le développement démographique

Cérans Foulletourte connaît un développement très important depuis 2000, qui se traduit par l'arrivée de nombreuses familles et la construction d'un grand nombre de nouvelles habitations. La commune est attractive grâce à une bonne accessibilité vers les pôles d'emploi, la qualité de son cadre de vie, la présence de nombreux équipements publics et commerciaux.

La commune souhaite poursuivre son développement de manière à permettre un renouvellement démographique régulier.

Cependant, l'évolution démographique ne devra pas se faire par à coups, pour éviter de créer des déséquilibres dans la gestion des équipements scolaires, et pour **favoriser une intégration régulière des nouvelles populations.**

La commune a beaucoup investi ces dernières années dans ses équipements.

Le développement démographique communal ne devra pas dépasser la capacité des équipements de la commune, notamment l'école, les équipements périscolaires, la station d'épuration.

La commune devra pouvoir contrôler son développement par la **mise en place d'un phasage dans l'ouverture de zones à l'urbanisation.**

Une partie des zones AU (à urbaniser) est ouverte dès approbation du PLU.

Une autre partie est inscrite en réserve foncière, dégelée au fur et à mesure de l'évolution de la capacité de la commune à accueillir de nouveaux habitants.

B/ Un développement en cohérence avec les capacités des équipements et infrastructures

Station d'épuration :

La nouvelle station présentera une capacité correspondant à 3000 équivalents habitants.

Il s'agit d'un investissement à long terme. Le nombre de clients raccordés au réseau d'assainissement collectif ne devra pas excéder la capacité de la nouvelle station d'épuration.

Ecoles :

Capacité maximale : 6 classes maternelles et 12 classes primaires. Soit environ 450 élèves.

L'école maternelle fonctionne actuellement au maximum de sa capacité.

L'école primaire peut encore ouvrir une 12^e classe.

La commune souhaite pouvoir **maintenir ses effectifs scolaires**, sans avoir à augmenter la capacité des écoles.

Cet objectif nécessite de continuer d'accueillir de nouveaux habitants à un rythme régulier.

C/ Projection démographique – horizon 2019

Le rythme de construction retenu pour la projection sera de 25 logements neufs par an en moyenne. Soit un rythme moins soutenu que la croissance enregistrée depuis 2000 (34 logements neufs par an entre 2000 et 2006).

Soient 325 logements neufs en 13 ans.

Projection 2019 :

Nombre de résidences principales : $1195 + 325 = 1520$

Taux d'occupation des logements : 2,5

Estimation du nombre d'habitants en 2019 : $2,5 \times 1520 = \pm 3800$ habitants.

D/ Permettre une meilleure cohésion sociale de la population

Le type d'habitat proposé actuellement sur la commune est relativement uniforme : des maisons individuelles de grande taille. Le profil sociologique des nouveaux arrivants est ainsi très ciblé.

Cette composition du parc de logement **ne permet pas d'accueillir une population diversifiée** du point de vue âge, situation familiale, origine sociale.

Pour permettre davantage de mixité sociale, et permettre l'accueil de ménages de petite taille, de jeunes, la commune souhaite que soient construits **davantage de petits logements**.

Ces petits logements (T3 notamment) doivent permettre de **brasser la population**, de créer un parcours résidentiel complet sur la commune : accession d'abord à un premier logement de petite taille puis accession à la propriété.

Cette orientation doit également permettre de proposer à des jeunes d'accéder à un premier logement tout en restant sur la commune.

Aussi, la commune souhaite **une mixité de types de logements**,

Soit 75% de logements individuels et 25% de logements intermédiaires ou groupés.

Pour participer à un meilleur équilibre social de la population, la commune exigera qu'une partie des terrains dans les zones à urbaniser soit réservée pour des opérations de logements sociaux (locatifs ou accession sociale).

Toujours dans cette optique de mixité, la commune souhaite **continuer de proposer quelques grands terrains pour diversifier l'offre**.

E/ Calcul des surfaces nécessaires pour l'urbanisation future

Surface nécessaire pour un logement individuel : 900 m²

Surface nécessaire pour un logement intermédiaire ou groupé : 300 m²

325 logements à construire :

244 logements individuels x 900 m² = 21,96 ha

81 logements intermédiaires ou groupés x 300 m² = 2,43 ha

Total = 24,4 ha nécessaires à réserver pour l'urbanisation future

F/ Etablir une répartition équilibrée de l'habitat, économisant l'espace

Ces dernières années, l'habitat s'est beaucoup dispersé sur le territoire de la commune. De larges zones constructibles en campagne ont permis la construction d'un grand nombre d'habitations.

La commune souhaite aujourd'hui **recentrer les possibilités de construction sur le bourg**, dans plusieurs objectifs :

- **Mettre un frein à la consommation d'espace en campagne**, préjudiciable pour l'activité agricole, la protection des paysages,
- **Remplir les espaces encore vides à l'intérieur de l'enveloppe du bourg**,
- **Eviter la multiplication des déplacements et permettre l'utilisation de transports collectifs**,
- **Renforcer l'utilisation des commerces, services et équipements du bourg**.

G/ Orientation sur le développement de l'habitat en-dehors du bourg

Le développement des zones constructibles en campagne sera stoppé.

Les espaces libres à l'intérieur des enveloppes bâties pourront être utilisés pour la construction de nouvelles habitations.

Les zones périphériques non bâties seront reclassées en zone agricole ou naturelle.

Les secteurs d'habitat en campagne ne devront pas être densifiés, pour :

- ne pas augmenter le trafic sur les routes de campagne,
- conserver une homogénéité de ces secteurs résidentiels,
- privilégier l'accueil des nouveaux habitants sur le bourg.

H/ Orientation sur le développement de l'habitat sur le bourg

Environ 30 ha sont actuellement libres de construction à l'intérieur du bourg (voir carte contraintes d'extension).

Zone 1 = 3,5 ha

Zone 2 = 16 ha

Zone 3 = 3 ha

Zone 4 = 1,5 ha

+ environ 5 ha de terrains de plus petite taille dispersés dans la zone urbaine.

Ces terrains devront être aménagés en priorité, et à travers des opérations d'ensemble, de sorte à assurer une cohérence de l'aménagement prévu avec la trame urbaine existante.

En campagne, des terrains restent encore disponibles pour la construction dans les anciennes zones NB du POS, soit environ 6 ha.

Bilan des surfaces réservées pour l'accueil de nouvelles habitations :

- Les terrains disponibles à l'intérieur du bourg = 30 ha
- Les secteurs encore disponibles dans les anciennes zones NB du POS = environ 6 ha

Soit un total de surfaces réservées pour l'urbanisation future à vocation d'habitat de 36 ha.

Suivant les contraintes d'extension du bourg, d'autres terrains pourront être utilisés à très long terme pour le développement urbain au-delà de 2019 :

- en partie nord-ouest du bourg, sur les terrains au nord du lieu dit La Hardonnière, Zone 7 = 8 ha
- entre le bourg et la zone d'activité de la Montagne, au nord de la RD 323, Zone 8 = 12 ha
- La Termelière en direction de Oizé, zone 9 = 3 ha.

Un aménagement de feu tricolore est en projet sur le carrefour de la Boule d'Or. Il permettra de réguler le trafic routier et de sécuriser les circulations.

Le développement de nouvelles zones d'urbanisation devra se faire en cohérence avec le schéma de liaison exposé.

Ces aménagements devront intégrer une hiérarchie claire des voies et permettre des circulations auto, piétonnes et cyclistes sécurisées.

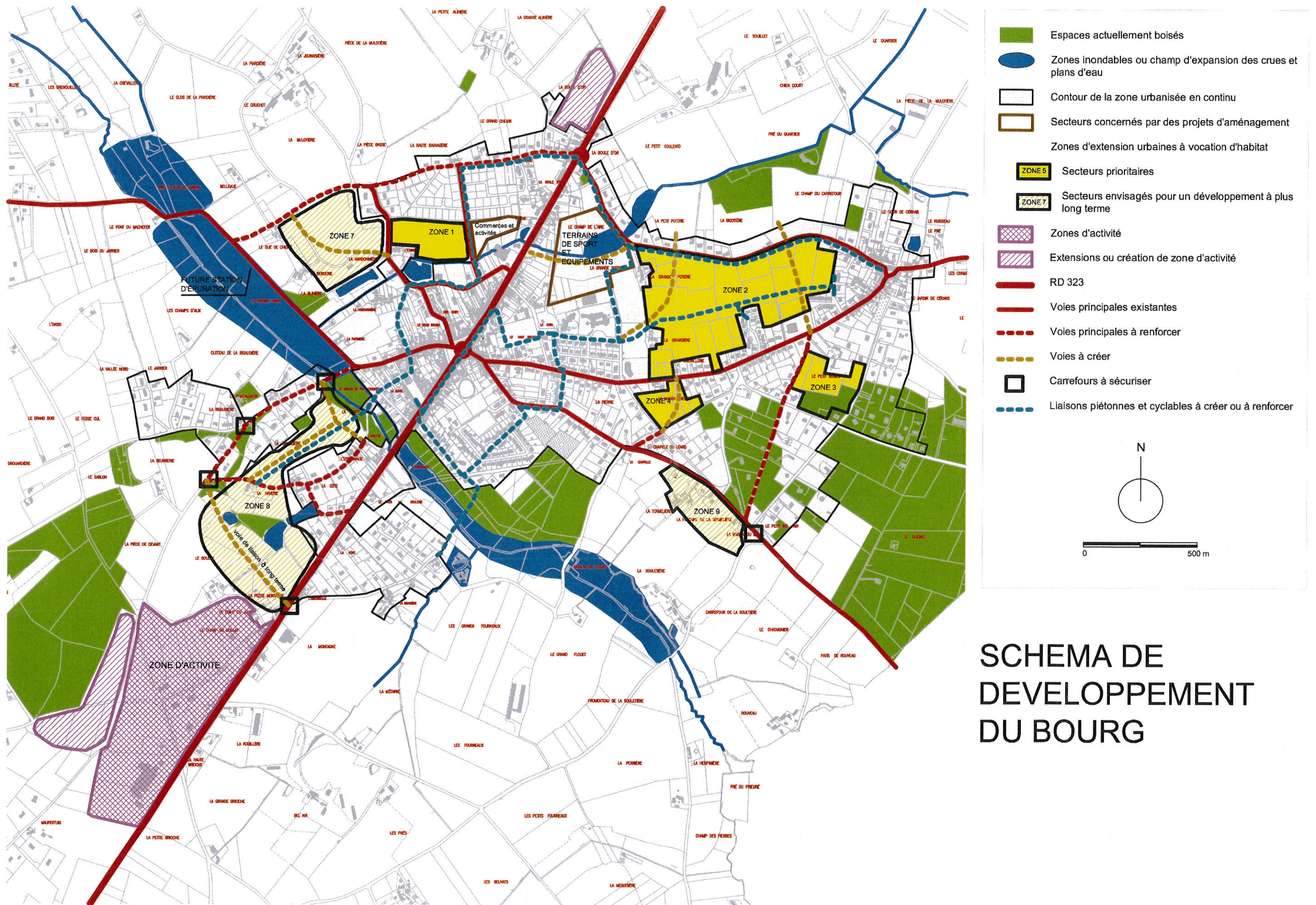
L'implantation des nouvelles habitations devra se faire dans le respect de la forme urbaine préexistante : alignement sur rue à marquer dans le centre bourg, bâti plus en retrait en périphérie du bourg.

I/ Un développement intégrant les préoccupations environnementales

Les opérations d'aménagement devront intégrer une approche environnementale dans leur conception afin de limiter au mieux leur impact sur le milieu naturel.

Une réflexion sur la gestion des eaux, de l'énergie, des déchets, des déplacements devra être menée en préalable à la conception des opérations d'aménagement.

L'utilisation de techniques et de matériaux préservant l'environnement devra être encouragée.



SCHEMA DE DEVELOPPEMENT DU BOURG

J/ Politique de développement économique

Le développement économique est une compétence intercommunale. La CDC souhaite éviter la multiplication de terrains viabilisés vides et l'existence de bâtiments d'activités sans repreneur. Aussi, les zones sont développées par tranches en fonction de la demande.

L'objectif pour la commune de Cérans Foulletourte est de **poursuivre l'accueil d'activités économiques dans la zone de la Petite Montagne**. Une extension sera possible sur environ 5 ha.

Une zone d'accueil d'activités commerciales sera développée en sortie d'agglomération, route du Mans. Un accompagnement paysager et des aménagements de desserte sécurisés seront mis en place pour l'aménagement de la zone.

Des activités pourront également s'installer sur les terrains situés derrière le supermarché Carrefour.

K/ Protection des activités agricoles

Tous les sièges d'exploitation agricole seront classés en zone A pour assurer leur pérennité. Les occupations du sol dans cette zone seront réglementées de sorte à la **protéger en tant qu'espace de production présentant une valeur agronomique**.

La construction de bâtiments d'élevage et les épandages agricoles sont soumis à des règles d'éloignement vis-à-vis des tiers non agriculteurs.

Aussi, l'implantation de nouveaux habitants non agriculteurs dans la zone agricole sera autant que possible limitée.

Dans cette zone, **la transformation de bâtiments agricoles en habitation sera de manière générale interdite** pour éviter de mettre en concurrence les repreneurs agricoles et les tiers à la recherche d'une résidence en campagne.

Les agriculteurs pourront édifier de nouvelles habitations, à condition que chaque construction soit justifiée par une nécessité liée à la production agricole.

De plus, cette **habitation devra être construite proche du siège d'exploitation pour éviter une revente séparée habitat / bâtiments agricoles** qui introduirait des contraintes d'éloignement pour les constructions et activités agricoles.

La possibilité de transformer d'anciens bâtiments agricoles en habitation sera étudiée au cas par cas.

Cette transformation ne sera possible que si elle :

- n'apporte pas de contraintes supplémentaires pour l'exploitation agricole,
- ne crée pas plus d'un logement,
- s'effectue dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de qualité.

Néanmoins, **les habitations actuellement occupées en campagne par des non agriculteurs pourront évoluer à travers des réhabilitations et extensions mesurées**, sans création de nouveaux logements.

2- POLITIQUES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT, DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE

A/ Protection des milieux naturels sensibles

Les milieux naturels sensibles seront protégés par l'interdiction d'édifier de nouvelles constructions dans ces zones.

Cette disposition concerne :

- les **zones humides le long des cours d'eau** du Fessard, du Montaleaume et de la Vézanne,
- les **secteurs boisés** des Econards, du Bruon, de la Forêt de Courcelles, des Landes de Cérans et du parc des Perrais,
- les **périmètres de protection des points de captage d'eau potable** de la Croix des Champs et de Château Gaillard.

Les défrichements seront interdits dans les grands ensembles boisés.

B/ Protection du patrimoine bâti et des paysages

Les nouvelles constructions en campagne, notamment agricoles, devront suivre des recommandations pour leur insertion dans le paysage :

- mode d'implantation,
- choix des couleurs,
- volumétrie,...

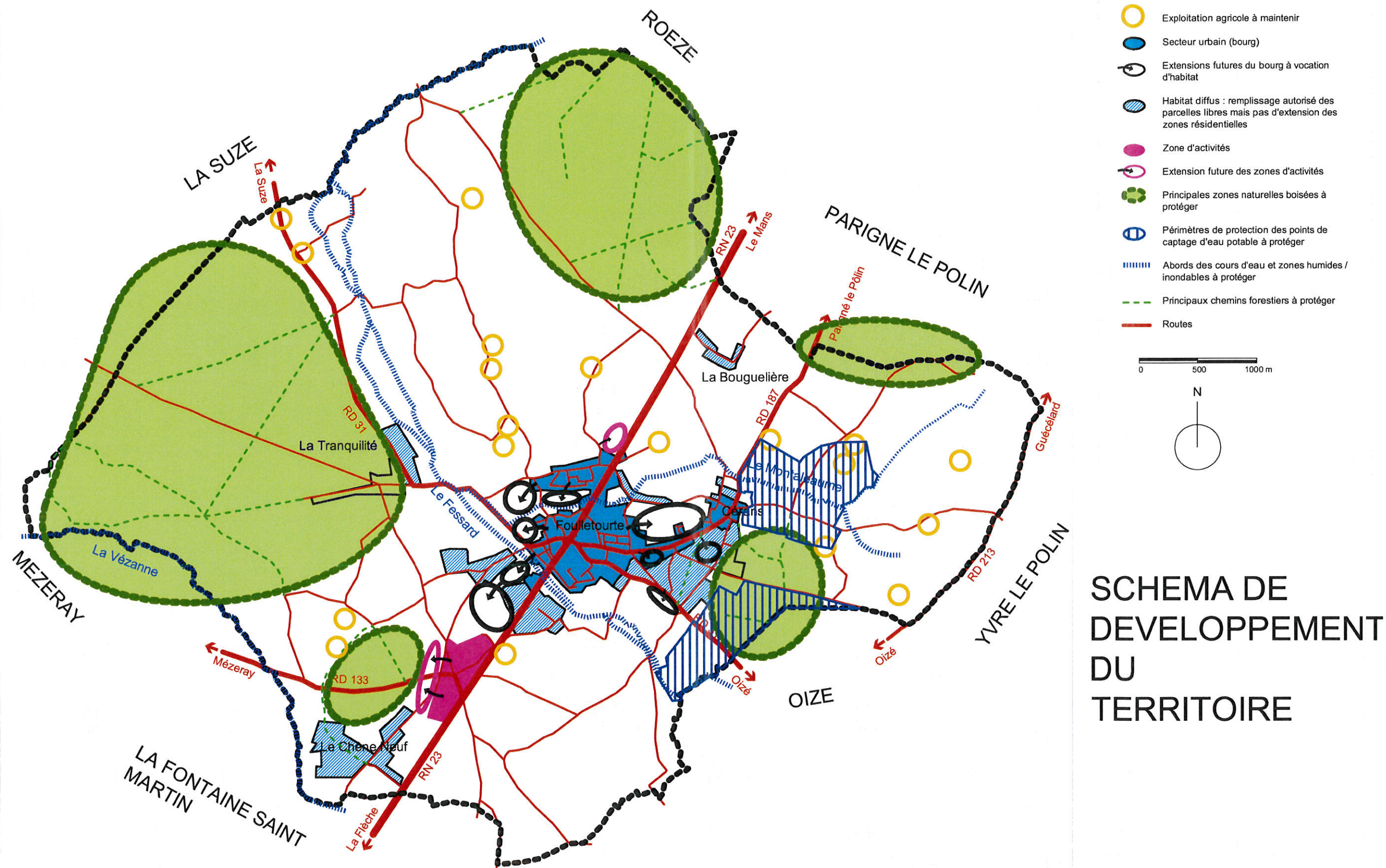
Pour protéger le bâti ancien caractéristique du bourg, **un permis de démolir sera exigé pour toute destruction dans la zone urbaine d'habitat ancien** (centre bourg).

Un certain nombre d'éléments de patrimoine seront spécifiquement protégés :

Eglise Notre Dame de Cérans, Eglise Notre Dame de Foulletourte, Maison natale de Pierre Belon à la Souletière,...

D'autre part, afin de protéger le caractère du bourg et d'intégrer les nouvelles constructions dans les paysages naturels et urbains, **des prescriptions seront édictées concernant :**

- **le mode d'implantation des nouvelles constructions** (retraits, hauteurs,...),
- **les matériaux et couleurs mises en œuvre,**
- **les clôtures** (hauteurs, matériaux,...),
- **les interventions sur le bâti ancien** (réhabilitations).



SCHEMA DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE