

DEPARTEMENT DE LA SARTHE (72)

Commune de LA GUIERCHE

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



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

Document d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2012

ARCHITOUR Architectes Associés
Rémi HERSANT, architecte dplg, Florent ANDRE, géographe urbaniste

AVANT PROPOS

➡ Qu'est ce qu'un PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (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 ».

ARTICLE L. 121-1 DU CODE DE L'URBANISME

Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer dans le respect des objectifs du développement durable :

1° 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 ;*

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° 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 ;

3° 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.

➡ 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 horizon 2021.

Ce faisant, il fixe des *orientations générales d'aménagement et d'urbanisme* qui seront ensuite précisées et traduites spatialement et réglementairement.

Depuis la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003, les orientations d'aménagement ont été retirées du champ d'application du PADD. Opposables au tiers, elles permettent de définir un parti d'aménagement sur les secteurs susceptibles de connaître une évolution significative. En tant que de besoin, ces orientations d'aménagement pourront venir compléter et illustrer certaines orientations ou programmes envisagés. Depuis cette date le PADD n'est donc plus directement opposable aux autorisations d'occupation du sol.

Le PADD est un document destiné à l'ensemble des citoyens, il n'a pas à être technique, ni complexe. Il doit donner une information claire à la population qui souhaiterait s'informer sur le projet communal.

La loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 enrichie le contenu des documents d'urbanisme. Afin d'atteindre les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, rappelée au Grenelle de l'environnement, **le PADD doit désormais fixer des objectifs de modération de la consommation foncière de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

➡ La délibération de prescription du Plan Local d'Urbanisme

La réalisation du PADD découle des objectifs communaux énoncés dans la délibération de prescription du PLU, adoptée par le Conseil Municipal, en date du 14 mai 2009.

- ☞ Assurer une gestion organisée et maîtrisée de l'aménagement de son territoire
- ☞ Gérer la pression foncière et la demande de terrain à bâtir qui résulte de la proximité du Mans
- ☞ Maîtriser le rythme et le phasage dans le temps des ouvertures à l'urbanisation.

SOMMAIRE

Un certain nombre d'**enjeux** ont été mis en évidence dans le diagnostic territorial, qu'ils soient spécifiques à la commune, ou qu'ils s'inscrivent dans le prolongement d'évolutions législatives et/ou intercommunales.

Les orientations présentées ci-après entrent globalement en continuité du Plan d'Occupation des Sols (POS), mais s'attachent toutefois à **davantage de transversalité**, pour favoriser l'urbanité, c'est-à-dire une ville conviviale et de proximité.

Le contenu du PADD introduit une **dimension environnementale forte**, afin de permettre une évolution ultérieure de la commune respectueuse de son cadre de vie, qualité première et facteur de son attractivité résidentielle.

- Favoriser un développement plus « durable » de la commune -

➡ Les 6 domaines d'intervention du PADD

- Agir pour l'environnement, la biodiversité et le cadre de vie
- Mettre en place une zone agricole de projet
- Organiser un développement urbain maîtrisé et équilibré
- Adapter les équipements et consolider l'activité économique pour répondre aux besoins futurs
- Intégrer la dimension environnementale au cœur des projets urbains
- Améliorer les conditions de déplacements



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.

LES PRINCIPAUX PARAMETRES AYANT SERVI DE FIL DIRECTEUR A L'ELABORATION DES SCENARIOS ET DU PADD

➤ Les données socio-économiques *(informations non exhaustives issues du RGP 1999, RC 2006 INSEE)*

- Population municipale en 2007 : 1 125 hab. *(INSEE population officialisée au 1^{er} janvier 2010)*
- Densité de population : 141 hab. /km²
- Une croissance démographique forte depuis les années 1980, le plus souvent liée à l'apport migratoire
- Un solde naturel en appoint entre 0 et +1%, au plus haut niveau depuis 1999
- De moins en moins de jeunes de la classe d'âge 15 à 29 ans
- Une rétraction du nombre de ménages en âge de fonder une famille

➤ Les données du parc de logements

- Un parc de logement constitué en 2006 de :
 - 77.5% de résidences principales (- 0.4 point entre 99/06)
 - 19.2% de résidences secondaires (+ 1.4 points entre 99/06)
 - 3.3% de logements vacants (- 1 point entre 99/06)
- ... et dominé par l'accession à la propriété:
 - 89% de propriétaires occupants
 - 10.5% de logements locatif privé
 - 0% en locatif HLM/SEM
- 98.6% de maisons individuelles, très peu d'appartements
- 15.6% du parc de logements constitué de T1 à T3 en 2006
- Une décohabitation qui se poursuit : 2.8 personnes par résidence principale en 2006
- 2 logements sociaux en 2006, en gestion intercommunale

La Guierche, commune du bassin versant de la Sarthe, dispose d'éléments naturels patrimoniaux de qualité, mais non reconnus au titre de mesures environnementales.

Ces milieux, réservoirs de biodiversité, participent au fonctionnement écologique sur des échelles variables et procurent à la commune une identité propre, qu'il convient de protéger et de mettre en valeur.

Toutefois l'environnement est une notion bien plus vaste, et ne saurait se résumer à l'énumération des milieux les plus remarquables. Le patrimoine « ordinaire » façonné de manière séculaire par les pratiques humaines et vecteur de lien social et culturel représente un enjeu de premier ordre dans la quête d'une préservation durable des spécificités guierchoise.

1- AGIR POUR L'ENVIRONNEMENT, LA BIODIVERSITÉ ET LE CADRE DE VIE

1-1 Veiller à la cohérence des continuités naturelles

⇒ Identifier, préserver et restaurer les trames bleues¹ qui permettent des connexions écologiques fonctionnelles avec les territoires voisins

- *Trame bleue, structurée par la vallée de la Sarthe d'orientation Nord/Sud et ses affluents qui traverse tout ou partie du territoire : ruisseaux de l'Aulnay, du Vilvayer et de Pensais.*

⇒ Intégrer la « nature en ville » en ciblant des couloirs de circulation pour la faune et la flore en secteur aggloméré

- *Préserver des coulées vertes au cœur du tissu urbanisé en s'appuyant sur les espaces boisés, les haies, les fonds de jardins privés et les espaces verts publics.*
 - *Maintenir des espaces non construits aux abords de la voie SNCF*
 - *Préserver et étendre la continuité végétale entre le bourg et le lotissement de Belle Vue dans le cadre d'une future opération d'aménagement d'ensemble*

1-2 Préserver les secteurs à forte valeur écologique

⇒ Protéger la « poche » bocagère sur le plateau, en arrière de la route départementale RD 47

- *Veiller au maintien d'une trame bocagère structurante, en préservant les haies qui participent d'une réduction des écoulements pluviaux, d'un maintien des sols, d'une intégration paysagère, de clôture et d'abri pour les animaux², d'un intérêt écologique avéré, etc.*

¹ Afin de lutter contre la perte de biodiversité, le Grenelle de l'environnement, prochainement opposable à tous les documents d'urbanisme, prévoit un certain nombre de mesures parmi lesquelles la mise en place d'ici à 2013 de plans pour protéger les espèces végétales et animales en danger critique d'extinction ainsi que des mesures de protection, de conservation et de restauration des milieux, associées à la constitution d'une trame verte et bleue. Les collectivités territoriales, et notamment les communes qui ont compétence en matière d'aménagement ont un rôle de premier plan.

² Lors de la réunion de concertation agricole, les agriculteurs –présents- ont manifesté l'intérêt d'une protection des haies en établissant notamment un lien avec l'activité d'élevage, orientation principale de plusieurs exploitants sur La Guierche. Deux secteurs ont été identifiés comme prioritaires : vallée de la Sarthe et plateau.

⇒ Identifier les éléments de végétation structurant sur les zones à forte horizontalité ou soumises à pression foncière

- Conserver les haies qui présentent un intérêt sur la plaine alluviale de la Sarthe et apportent du rythme au paysage
- Protéger les rares boisements (hors peupleraies) qui constituent des zones d'habitat et de refuge propice pour la faune et la flore

⇒ Mettre en évidence la continuité écologique -potentielle- entre Souillé et La Guierche

- Protéger les éléments de végétation linéaire ou massif (cf. orientations ci-dessus) qui créent du lien environnemental entre les secteurs bocagers structurés sur Souillé et La Guierche, de part et d'autre de la rivière Sarthe

1-3 Préserver les zones humides et les ripisylves³**⇒ Intégrer les orientations du SDAGE Loire Bretagne**

- Intégrer les orientations du SDAGE Loire-Bretagne⁴
 - Apprécier les qualités intrinsèques des zones humides fonctionnelles pour leurs intérêts épuratifs et biologiques (ressource en eau et milieu aquatique) et lutter contre leur drainage.
- Préserver les fonds de talwegs les plus prononcés de toute urbanisation nouvelle
 - Rendre inconstructible les abords des cours d'eau pérenne ou non
- Protéger la végétation rivulaire pour ses multiples rôles
 - Continuités écologiques, stabilisation des berges, inertie de la température des eaux de surface en période estivale, lutte contre les espèces végétales invasives, etc.

1-4 Rationaliser et gérer durablement la ressource en eau**⇒ Prendre en compte les prescriptions du PPRNI Sarthe Amont⁵ sur les affouillements et exhaussements en zone inondable**

- Soumettre à conditions particulières la création de plans d'eau sur les zones agricoles et urbaines (irrigation, lutte contre l'incendie, gestion des eaux pluviales)

⇒ Réguler le ruissellement des eaux pluviales

- Préserver les zones « mouillantes » identifiées dans l'enveloppe urbaine
 - Bandeau compris entre le lieu-dit L'Epine et La Pilonnière.
- Prévoir des surfaces minimales en pleine terre⁶ et, le cas échéant, des bassins tampons végétalisés non clos, dans les prochaines opérations d'aménagement.

³ Ensemble des formations boisées présentes sur les rives d'un cours d'eau

⁴ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) décrit la stratégie du bassin Loire Bretagne pour stopper la détérioration des eaux et retrouver un bon état de toutes les eaux, cours d'eau, plans d'eau, nappes et côtes. Un programme de mesures a été établi pour la période 2010-2015. C'est un document opposable au PLU.

⁵ Le Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation Rivière de la Sarthe Amont a été approuvé le 20 juin 2007. Ces dispositions sont opposables au PLU.

⁶ Un coefficient d'imperméabilisation (rapport entre la surface artificialisée et la surface totale considérée) pourra être fixé par zone pour limiter les effets du ruissellement.

- Favoriser l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle en incitant à l'utilisation de matériaux poreux ou à la mise en service de collecteurs de pluie
- Imposer une limitation des débits de rejets d'eaux pluviales sur les collecteurs publics pour toute nouvelle construction ou voirie.
- Envisager la mise en place d'un schéma de gestion des eaux pluviales

⇒ **Prévoir un développement urbain compatible avec la capacité de la future station d'épuration intercommunale**

- L'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser sera conditionnée à la capacité épuratoire de la station à pouvoir supporter un surcroît d'eaux usées
- Recentrer les potentiels à construire sur le bourg pour limiter les consommations d'énergie induites par les extensions, les coûts de réalisation et l'entretien des canalisations.

Capacité nominale	Décomposition	Traitement	Exutoire	Réseau
2 700 Equivalent Habitant (EH)	La Guierche 1 300 EH	Filtres plantés de roseaux	Sarthe	100 % séparatif
	Joué-l'Abbé 1 400 EH			

Capacité résiduelle au regard du scénario démographique retenu par la commune	Nombre de branchements en 2008	Nombre de branchements en 2021	Nombre théorique d'EH	Cap. épuratoire / cap. nominale
	336	336 + 75 : 411	411 X 2.6 ⁷ : 1068	Environ 82% en 2021

1-5 Interdire toute nouvelle construction ou installation sur les secteurs résidentiels en bord de Sarthe⁸

⇒ **Geler toute possibilité de construction nouvelle ou de confort du bâti existant⁹, édifié légalement ou non.**

- Mettre un frein durable au développement d'îlots résidentiels en bord de Sarthe, qui perturbent les perceptions paysagères sur la vallée et rend impossible tout projet de promenade piétonne sur rive.
- Interdire les travaux de confortement au bâti existant
- Ne pas augmenter l'exposition des biens et des personnes au risque inondation, en lien étroit avec le souci de sécurité publique, mission première de la collectivité

⁷ Nombre de personnes par logement estimé à horizon 2021 sur La Guierche (contre près de 2.8 aujourd'hui)

⁸ Environ 100 constructions (maison en dur, caravane, abri de jardin, etc.) sont actuellement localisées aux abords immédiats des rives de Sarthe, en zone d'aléa fort du PPRNI. L'usage de ces constructions par les ménages est difficilement appréciable, malgré que la plupart d'entre elles soient habitées de façon occasionnelle, en résidence secondaire.

⁹ Par confort du bâti existant est entendu les travaux de réhabilitation, de réfection ou d'extension, quelqu'en soit les surfaces ou les finalités.

➤ **Récupérer toutes les eaux usées domestiques via des cuves étanches, installées hors d'eau et régulièrement vidangeable**

- *Chaque îlot résidentiel en bord de Sarthe disposera à terme d'un système de récupération d'eaux usées avec l'obligation pour les propriétaires de s'y raccorder*
- *Lutter contre le rejet d'eaux usées directement dans la rivière Sarthe, incompatible avec les objectifs de restauration et de protection de la ressource en eau du SDAGE Loire Bretagne.*
- *Aucun investissement ne sera consenti par la collectivité pour raccorder les îlots résidentiels à l'assainissement collectif.*

➤ **Contrôler la légalité des constructions et installations en bord de Sarthe, en appui avec les services de la Direction Départementale des Territoires (DDT) et de la Préfecture**

- *Dresser un contrôle précis de l'état constructif sur site et instaurer des procès verbaux à toutes les constructions édifiées illégalement*
 - *Rendre compte aux propriétaires de la situation actuelle de leur terrain et du bâti au regard des autorisations d'urbanisme délivrées et des sanctions pénales encourues.*
 - *Retirer toute responsabilité de la collectivité en cas de sinistre.*

1-6 Préserver le patrimoine « ordinaire »

➤ **Conserver les spécificités patrimoniales du bâti traditionnel**

- *Définir des règles d'urbanisme adaptées à la préservation et à l'évolution des secteurs à sensibilité architecturale intéressante, notamment sur le bourg ancien de La Guierche et sur les écarts traditionnels, qu'ils soient à vocation résidentielle ou agricole.*
- *Etre vigilant sur les opérations de réhabilitations afin de ne pas dénaturer la plus-value héritée du bâti « ancien »*
 - *Encadrer l'emploi du PVC sur le bâti ancien*

➤ **Identifier les éléments de petit patrimoine rural**

- *Soumettre à déclaration préalable, toute demande de travaux portant sur des éléments de patrimoine, préalablement repérés dans le PLU (haies, puits, calvaires, pont, etc.)*
- *Garantir un droit de regard de la commune sur l'évolution de ses éléments patrimoniaux les plus caractéristiques et qui participent d'un développement touristique local.*

1-7 Encadrer strictement les possibilités constructives hors du bourg

⇒ **Interdire les constructions nouvelles sur les hameaux¹⁰ et écarts à vocation strictement résidentielle, à la date d'approbation du PLU**

- *Autoriser le confort du bâti existant (extension, réfection, réhabilitation) et la construction d'annexes s'il n'en résulte pas la création de logements supplémentaires.*

⇒ **Autoriser, sous condition(s) particulière(s), la création d'un logement de fonction¹¹ sur les sites d'exploitation agricole actifs.**

- *Cas de l'installation d'un ou plusieurs salariés dans le cadre d'un Groupement Agricole d'Exploitation en Commun (GAEC) par exemple. Dans tous les cas de figure, le dépôt de permis de construire devra être précédé d'un accord de la Chambre d'Agriculture.*

⇒ **Autoriser une densification ponctuelle du bandeau urbain situé de part et d'autre de la RD 148, entre la Croix Rousse et Bourg Neuf, s'il n'en résulte pas une accentuation du risque accidentogène**

- *Les constructions nouvelles autorisées devront être situées à l'intérieur de « dents creuses » fonctionnelles (desserte suffisante en réseaux divers, etc.)*
- *Toute création nouvelle de sortie privative sur la RD 148, sur la section considérée sera interdite. La nouvelle construction devra être desservie par un accès existant à la date d'approbation du PLU.*

1-8 Adoucir les fronts urbains et traiter les paysages d'entrée de ville

⇒ **Proposer une orientation d'aménagement sur l'entrée Sud du bourg, via la RD 47**

- *Valoriser, dans le cadre d'une réflexion globale, les abords de la RD 47, qui est le support d'un trafic de transit important (notion de « paysage vitrine »)*
- *Sécuriser les circulations piétonnes depuis le secteur aggloméré du bourg jusqu'à l'exploitation de La Pierre. Aujourd'hui le parcours piéton s'effectue en grande partie sur l'extérieur de la chaussée.*
- *Végétaliser les abords de la dite exploitation agricole directement visible depuis l'espace public « donnant à voir », sans pour autant lui apporter une contrainte supplémentaire à son développement.*

¹⁰ Les hameaux sont généralement constitués d'un nombre réduit d'habitations existantes (qui ne peut être inférieur à 4), peu éloignées les unes des autres (50 mètres maximum entre les constructions), sans éléments d'animation, de vie sociale. Dans une séance du 06 décembre 2005, M. Léon BERTRAND, alors ministre délégué au tourisme rappelait que le hameau était l'agglomération de quelques maisons rurales situées à l'écart d'un village.

¹¹ Depuis la loi SRU de 2000, on ne parle plus d'habitation mais de logement de fonction en zone agricole.

➔ **Conserver des coulées vertes autour du bourg**

- *Contenir l'enveloppe du bourg et préserver une entité urbaine indépendante des polarités voisines (Souillé et Joué-l'Abbé), mise à mal ces dernières années par l'étalement des constructions le long des axes de circulation.*
 - *5 coulées vertes sont identifiées*

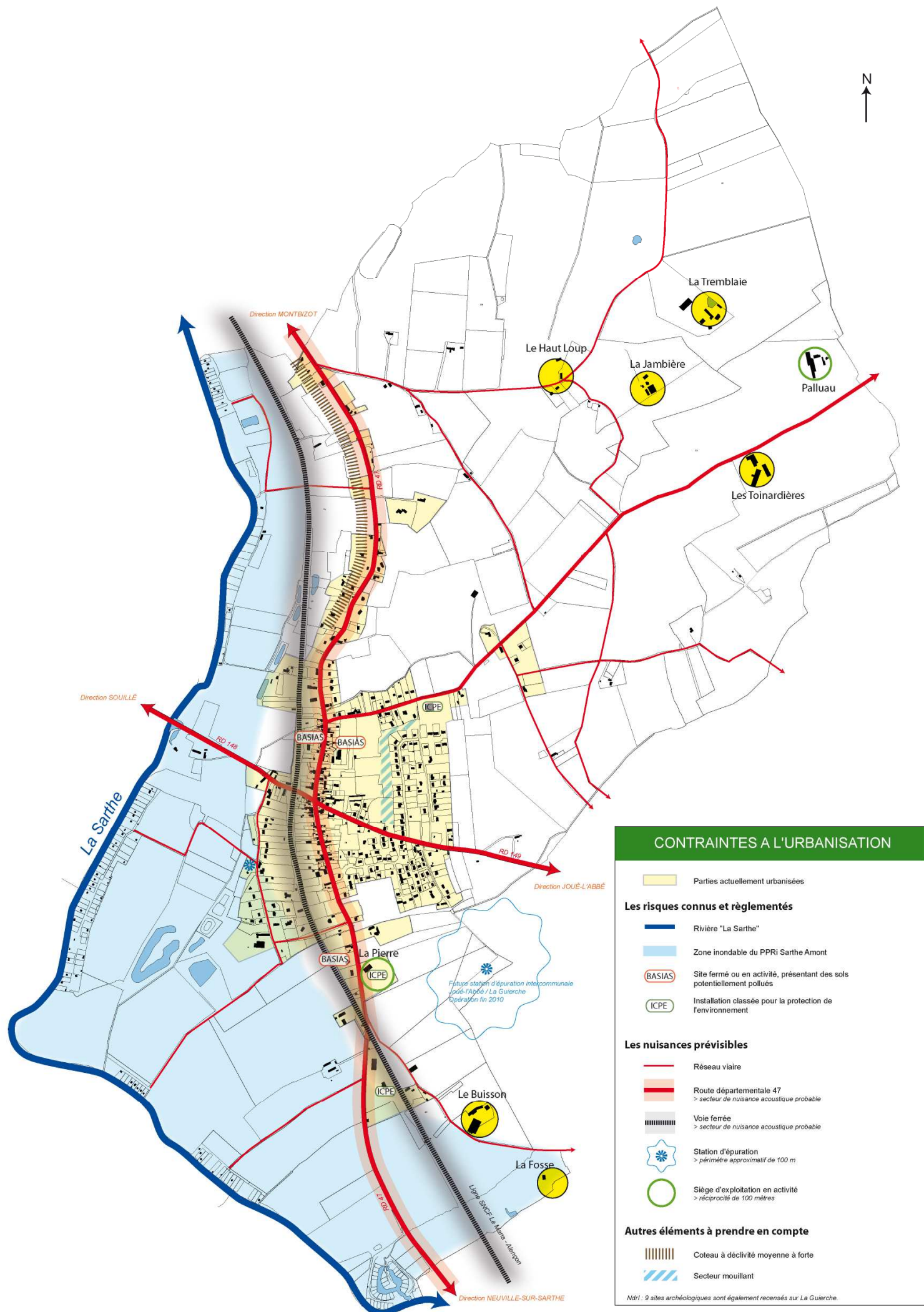
➔ **Prévoir un meilleur traitement des secteurs de transition en évitant le contact direct entre le milieu urbain / agricole ou naturel**

- *Végétaliser l'arrière du lotissement de Belle Vue (de part et d'autre du chemin rural n°4) en y intégrant une liaison douce pour rejoindre Joué-l'Abbé.*
- *Prévoir des espaces tampons plantés de quelques mètres d'épaisseur sur les zones de contact, dans les prochaines opérations concernées par cet enjeu.*

➔ **Veiller à la meilleure insertion possible des clôtures, interface entre l'espace public et privé**

- *Préserver les murs en pierre existants*
- *Encourager les clôtures végétales et privilégier les essences « locales »*
- *Encourager à l'harmonie des clôtures en évitant les disparités de couleur et de matériaux*

➔ **Prendre en compte les relations de covisibilité et l'ambiance d'un lieu avant tout travaux**



Ndr1 : 9 sites archéologiques sont également recensés sur La Guierche.

2- METTRE EN PLACE UNE ZONE AGRICOLE DE PROJET

En 2010, 6 sièges d'exploitations en activité sont recensés sur le territoire de La Guierche, majoritairement localisés en partie N/E, d'où un certain « isolement ». Seule une d'entre elle, La Pierre, en entrée Sud du bourg est directement concernée par les limites urbanisées et les enjeux de développement de demain. Toutes ces exploitations pratiquent la polyculture, c'est-à-dire qu'elles développent deux productions : la céréaliculture et l'élevage. Les grands paysages de la commune reflètent d'ailleurs assez remarquablement les pratiques agricoles en place.

Le faible mitage, exception faite aux constructions le long des axes de communication, a permis de conserver des entités agricoles fonctionnelles et donc productives. Le bocage, encore présent sur la commune, est utilisé traditionnellement par les agriculteurs, pour ses fonctions de clôtures mais également d'abris pour le cheptel. Cette caractéristique paysagère, au-delà d'un intérêt agricole indiscutable, participe de l'identité collective et demeure un support de développement touristique intéressant. Une protection ciblée des haies sera à réaliser en ce sens.

Si la diminution du nombre de sièges d'exploitations ces dernières années est un fait, l'agriculture n'en demeure pas moins une activité structurante pour la commune, tant au niveau de l'emploi que de la production de denrée alimentaire, vocation première de la filière.

Demain, il s'agira de pérenniser la filière, en lui apportant les outils nécessaires à son développement, sa modernisation et sa diversification. L'économie d'espace, la lutte contre le mitage, le recentrage de l'urbanisation autour du bourg sont quelque une des grandes orientations du document d'urbanisme susceptibles d'apporter une lisibilité à moyen terme pour l'agriculture. La consolidation des circuits courts et la valorisation du patrimoine ancien dans le cadre de projets d'hébergements touristiques pourront être mise en œuvre dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole, aux portes de l'agglomération mancelle.

2-1 Préserver de grandes unités agricoles de production

- ➔ **Stopper le mitage de l'espace rural et protéger les terres de production vierges de toute construction**
 - *Maîtriser l'étalement linéaire et mettre un terme à l'urbanisation diffuse*
 - *Le principe de lutte contre le mitage s'appliquera au bâti agricole*
 - *Le regroupement des bâtiments agricoles sur le site d'exploitation devra être privilégié, sauf en cas de contraintes techniques ou statutaires particulières ou dans le cadre de la création d'une nouvelle exploitation*
- ➔ **Maintenir des espaces prairiaux le long du réseau hydrographique**
 - *Encadrer les plantations de peupliers en collaboration avec les services du Conseil Général*
- ➔ **Encadrer l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables, consommateurs d'espace**
 - *Interdire les centrales solaires photovoltaïques sur les terres agricoles et en zone inondable.*

⇒ Organiser le développement de l'activité équestre de loisirs sur l'espace agricole

- *Mettre des préconisations pour les matériaux servant à la confection des abris pour animaux*
 - *Eviter les matériaux de récupération, préférer le bois.*
- *Fixer un nombre minimum d'abris pour animaux de loisirs par unité foncière et définir des secteurs d'implantation spécifiques*
 - *Préférer une localisation des abris en limite(s) séparative(s) ou adossés à une haie.*

2-2 Protéger et valoriser les outils de protection**⇒ Maintenir les sites d'exploitation en zone agricole qui présentent un potentiel de reprise**

- *Tout siège d'exploitation présentant une structure viable doit pouvoir être maintenu. Priorité sera donnée à la reprise de l'exploitation par un agriculteur lors de la cessation de son activité, par rapport à la revente à un tiers.*

⇒ Apporter une lisibilité à la filière agricole

- *Donner aux agriculteurs les moyens de se moderniser et de s'adapter pour faire face aux évolutions de la demande, des réglementations et des impératifs économiques et écologiques.*

⇒ Qualifier l'architecture des bâtiments agricoles

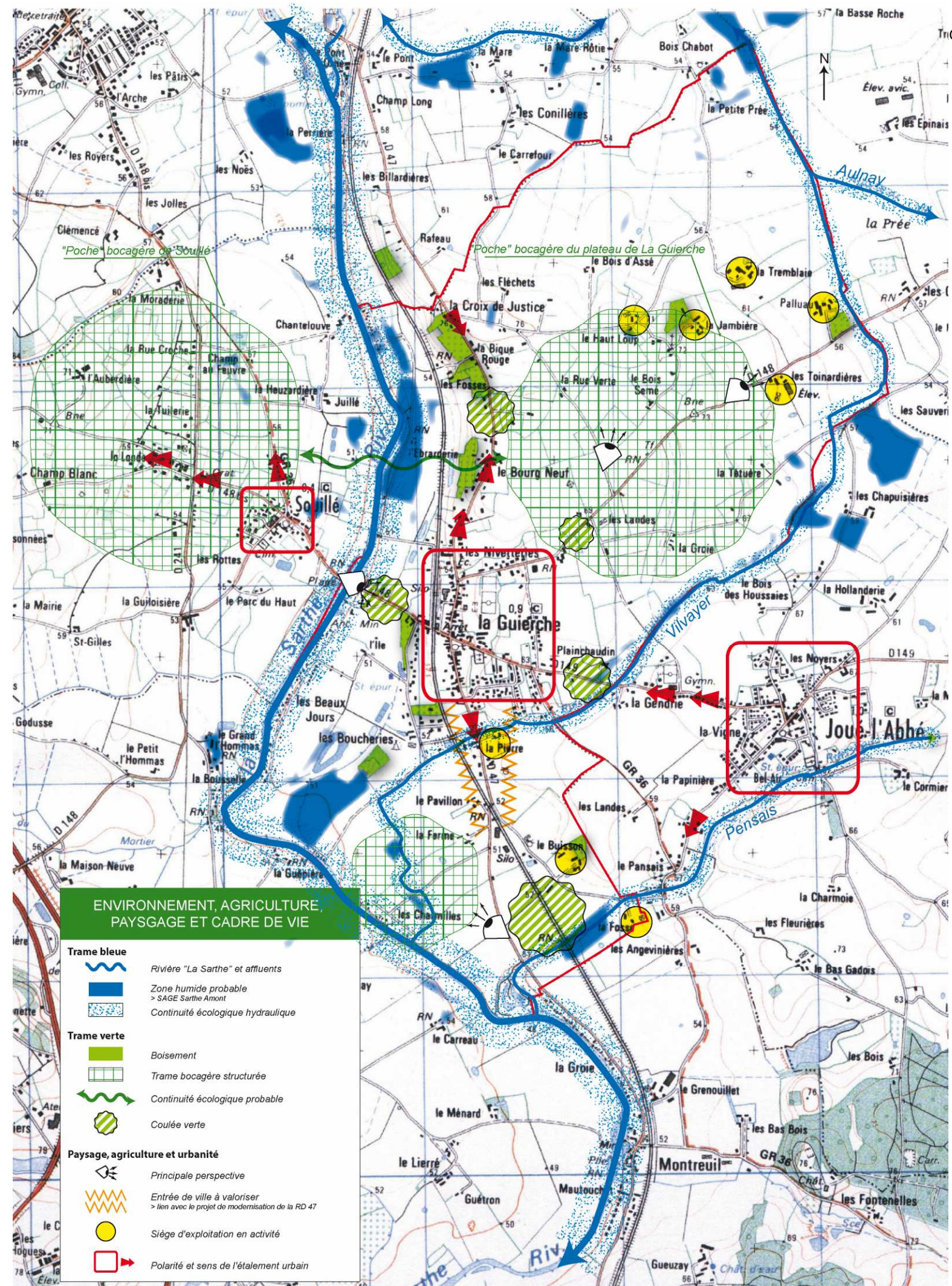
- *Mettre en lien les agriculteurs avec l'architecte conseil du CAUE*
- *Envisager l'implantation des futurs volumes en relation avec le site (topographie) et l'environnement (impact visuel sur les grands paysages).*
- *Encourager l'utilisation du bois pour les bardages*
- *Inscrire des RAL de couleurs pour les bâtiments agricoles*

2-3 Veiller à ce que les aménagements futurs n'apportent pas davantage de contraintes à l'exploitation agricole**⇒ Instaurer des espaces tampons entre les tiers et les sites d'exploitations agricoles actifs**

- *Tenir compte des périmètres de réciprocité vis-à-vis des tiers et des recommandations sanitaires dans les futurs choix d'urbanisme.*
 - *Une distance de 100 mètres minimum devra être recherchée entre le site d'exploitation agricole actif et les limites de zones urbaines ou à urbaniser.*
 - *Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)*
 - *Règlement Sanitaire Départemental (RSD)*

⇒ Améliorer les conditions de circulation des engins agricoles

- *Aménager et conforter les chemins ruraux d'exploitation pour les adapter à l'évolution constante des gabarits.*
- *Prévoir ponctuellement des espaces de dégagements sur les bords de chaussée pour fluidifier et sécuriser le trafic.*
- *Adapter le mobilier urbain et les aménagements de voies pour ne pas compromettre ou rendre plus délicat la circulation agricole*



3- ORGANISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISÉ ET EQUILIBRÉ

Depuis plusieurs années maintenant, La Guierche subit une pression foncière importante avec à la clé une augmentation importante de sa population. Sur le terrain, cette croissance s'est traduite par la réalisation de plusieurs opérations groupées ou lotissement.

Le desserrement de la ville du Mans est l'une des raisons principales qui expliquent l'évolution des mobilités résidentielles des ménages. Le désir d'accéder à la propriété à un coût moins élevé qu'en ville « dynamise » la grande majorité des communes périurbaines, de 1^{ère} ou 2^{nde} couronne, dont fait partie La Guierche.

Toutefois, les modalités de cette croissance démographique laisse apparaître des déficiences plus ou moins marquées. La programmation, orientée massivement vers la maison individuelle, connaît aujourd'hui ses limites, dont certaines sont déjà perceptibles sur la commune : baisse de la classe d'âge 15 à 29 ans, vieillissement général de la population, faible mixité sociale, logements sous-occupés...sans compter une consommation importante d'espace.

Sans vouloir remettre en question son caractère résidentiel, les élus ont opté pour davantage de diversité tant au niveau des statuts d'occupation (propriétaire/locataire) que des tailles de parcelles. La première réponse à la mixité sociale réside dans la diversité du parc de logements. De nouvelles familles doivent pouvoir être accueillies dans un cadre de vie de qualité. Plus largement, c'est le parcours résidentiel qui doit trouver une traduction dans les prochaines années, surement au-delà des projections du PLU.

L'ambition de la commune pour ces 10 prochaines années peut être résumée en deux temps : poursuivre la croissance démographique mais à un rythme moindre que celui observé entre 1999 et 2006 et prévoir une diffusion harmonieuse de l'ouverture à l'urbanisation du foncier pour faire face aux investissements importants que représentent l'extension des réseaux, leur maintenance et la mise en capacité des équipements publics.

Le maintien des commerces de proximité, par la consolidation d'une zone de chaland est également plébiscité par les élus.

3-1 Tendre vers 1 300 habitants d'ici à 2021

⇒ Consolider le bourg en tant que cœur de village

- *Densifier en priorité les secteurs vierges de toute construction située au sein de l'enveloppe du bourg*
 - *La densification du foncier disponible aujourd'hui sur le bourg permettra de répondre en totalité aux besoins du scénario résidentiel¹². Aucune extension des limites urbanisées du bourg n'est envisagée d'ici à 2021.*
 - *Des réserves foncières seront conservées pour le développement de la commune à long terme (20 à 30 ans). Celles-ci se positionnent en partie sur le terrain de football, dont la vocation sera conservée ces prochaines années, mais qui n'en demeure pas moins un endroit stratégique pour l'avenir de la commune (notamment le*

12 De grands espaces à l'état de prairies, de cultures ou de friches sont repérés en cœur de bourg. La plupart de ces terrains sont aujourd'hui partiellement ou totalement enclavés par l'urbanisation. Leur usage agricole en est manifestement compromis. L'ensemble de ce potentiel foncier permettra de satisfaire le scénario résidentiel et de ne pas consommer d'espaces agricoles ou naturels.

rapport de proximité qu'entretient ce terrain avec les commerces, les services et la gare...). D'autres réserves seront conservées sur l'espace d'interface entre la voie ferrée et la RD307.

⇒ Développer des complémentarités entre les pôles urbains de Souillé / La Guierche / Joué-l'Abbé, organisé linéairement sur les RD 148 bis et 149

- *Poursuivre les politiques publiques de « solidarité », à l'instar de la réalisation d'une station d'épuration intercommunale (seulement Joué-l'Abbé / La Guierche)*
 - *Réfléchir à une mise à disposition cohérente des équipements publics auprès de la population.*
- *Créer un axe « doux » direct et sécurisé entre les 3 pôles, capables de desservir les principales commodités*

⇒ Retrouver de la compacité et de la modularité dans les futures opérations urbaines

- *Adopter des critères de densité sur l'ensemble des zones à construire pour limiter l'empreinte écologique du développement.*
- *Proposer une modularité des formes urbaines pour répondre à tous les budgets, satisfaire toutes les envies et atteindre l'objectif d'économie d'espace*
 - *Les logements intermédiaires (T2/T3) seront à développer en réponse aux demandes prévisibles de ménages de plus en plus « éclatés ». Ces logements conservent une entrée privative et correspondent en partie aux besoins d'une population spécifique (étudiants, familles monoparentales, personnes âgées, célibataires, etc.)*
 - *Les logements en bande et les maisons de ville seront vivement encouragés pour affirmer de nouvelles centralités, structurer les rues et répondre aux enjeux énergétiques et financiers.*
- *Renoncer aux opérations monospécifiques sur des parcelles en lots libres toutes de même taille.*
 - *La taille des parcelles constitue l'un des critères de choix pour l'installation des ménages, et peut avoir un impact non négligeable sur le budget des primo-accédants. Prévoir une modularité de parcelles à construire permet d'agrandir le spectre de ménages susceptibles d'investir sur un bien proposé sur la commune.*
- *Travailler la notion de densité au regard de l'environnement urbain qui reçoit le futur projet*
 - *Veiller à ce que la recherche de compacité ne nuise pas à la qualité du cadre de vie*

⇒ Mettre en œuvre le principe de « ville de proximité »

- *Encourager l'urbanité, c'est-à-dire un urbanisme de convivialité, d'ouverture et de praticité*
- *Renforcer le lien social et l'attachement au territoire*
- *Favoriser les modes doux et les déplacements courts*
- *Protéger les potentiels de production de l'agriculture d'aujourd'hui et de demain (Cf. p.)*
- *Rentabiliser les infrastructures existantes (voies, réseaux, station d'épuration, etc.)*
- *Eviter les surcoûts induits par la dispersion de l'habitat (ordures ménagères, transport scolaire, éclairage, trottoirs, etc.)*

➤ **Marquer des limites à l'extension urbaine en s'appuyant sur les ruptures physiques existantes**

- *Maitriser le développement urbain à l'Ouest de la ligne SNCF, qui représente une coupure urbaine importante et marque le début des zones sujettes à inondation de la Sarthe.*

Le chiffre de **1 300 habitants** doit être apprécié comme un **point de repère**, afin de mettre en adéquation les projets de la commune avec les tendances de développement pressenties. Il permettra en outre le dégagement de surfaces constructibles cohérentes avec les réels besoins inhérents à l'accueil de nouveaux ménages.

Si l'on se fie au tableau ci-contre, on constate que le positionnement de la municipalité sur ses **ambitions démographiques est raisonnable** par rapport aux rythmes de croissance observés ces dernières décennies, près de 3 fois inférieurs à celui constaté sur l'intervalle 1999-2006.

Pour satisfaire la réalisation de son objectif démographique, La Guierche devra accueillir environ 170 habitants supplémentaires d'ici à 2021, soit environ 15 à 20 nouveaux individus par an, selon les années.

Afin d'éviter les « à coups » démographiques, préjudiciables pour l'équilibre social et financier de la commune, les élus souhaitent **diffuser l'ouverture à l'urbanisation des futures zones constructibles**, dans les conditions fixées au PLU.

Certains terrains seront en conséquence inscrits en urbanisation différée, ouvrables à l'urbanisation qu'après modification du document d'urbanisme.

Période intercensitaire	1982-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2007	2011-2021
<i>Croissance annuelle de la population (%)</i>	3.27%/an	1.05%/an	2.95%/an	0.4%/an	1.5%
<i>Croissance moyenne annuelle 1982-2010</i>	1.91%				
<i>Pondération « basse »</i>	Croissance moyenne 1990-1999 + croissance moyenne 1982-2010 / 2 1.48%				
<i>Pondération « haute »</i>	Croissance moyenne 1999-2006 + croissance moyenne 1982-2010 / 2 2.59%				

3-2 Communications numériques

➤ **Les zones urbaines et à urbaniser retenues au PLU seront desservies par la technologie ADSL**

3-3 Développer une offre diversifiée de logements pour assurer à chacun la possibilité d'effectuer son parcours résidentiel

➤ Favoriser un « bouquet » varié de logements pour améliorer la réponse aux besoins

- *Mettre en œuvre une politique de mixité sociale et générationnelle, en orientant l'offre de logements plutôt qu'en la subissant.*
- *Conserver le caractère résidentiel de la commune, mais varier les entrées résidentielles, en trouvant l'équilibre en accession libre, accession maîtrisée et location.*
- *Développer la représentation du parc locatif social dans le parc total de logements d'ici à 2021, embryonnaire en 2010.*

➤ Prévoir la mise en œuvre d'un dispositif adapté pour résorber la vacance du parc privé

- *Envisager la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) en partenariat avec la Communauté de communes des Portes du Maine (compétence habitat-logement)*

➤ Les secteurs à urbaniser devront être couverts par une orientation d'aménagement¹³, opposable aux tiers.

Chiffres clés :

- 20 logements vacants en 2006
- 2 logements locatifs sociaux en 2010, de gestion intercommunale
- 2.8 personnes par logement en 2006 (2.1 personnes par résidence principale)

Pour tendre vers l'objectif des 1 300 habitants en 2021, le **besoin « brut » en logements à édifier s'élève à 80.**

Dans les 80 logements sont inclus 5 logements déjà construits, qu'il s'agira de réinsérer sur le marché immobilier. En effet, le traitement de la vacance, certes peu élevée sur la commune (4.3% du parc total de logements en 2006) doit rester une priorité pour ne pas laisser perdurer un **potentiel d'habitat inhabité**. Les renseignements à disposition ne permettent, ni de renseigner sur la localisation précise des logements vacants, ni d'apporter des indices sur la durée d'indisponibilité du logement (vacance courte, moyenne ou longue).

Le besoin « net » en logements à édifier s'élève donc à 75. Cela correspond à la construction d'environ 7 à 8 logements par an. Ce chiffre constitue un objectif à atteindre traductible en surface foncière à bâtir, mais pourra utilement être revu à la hausse, dans la mesure où la commune déciderait d'augmenter sur certains secteurs stratégiques (cf. doc n°3) la densité de logements à l'hectare (par exemple pour les secteurs situés à proximité de la halte-gare en cœur de bourg).

¹³ Les orientations d'aménagement et de programmation sont l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il s'agit d'une pièce facultative, qui expose la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Source : CERTU

Projection :

- Poursuite de la baisse du taux d'occupation moyen des logements, à environ 2.6 d'ici à 2021

Nombre de résidences principales en 2021 : environ 410 (2010) + 75 = 485

485 X 2.6 personnes par logement = **1261 habitants en 2021**

Ndlr : ce calcul théorique se heurte aujourd'hui à certaines incertitudes relatives à l'usage « réel » des constructions en bord de la Sarthe : résidence occasionnelle, secondaire, permanente... Compte-tenu de l'importance de ce parc, à hauteur de 20% en 2006, il est probable que la population guierchoise soit proche des 1 300 habitants en 2021.

3-4 Favoriser l'accueil de populations spécifiques

⇒ Concevoir des logements et des aménagements adaptés au profil de chaque ménage

- Rapprocher les personnes âgées au plus près des commerces et services et rendre compatible l'habitat avec les contraintes liées à la mobilité réduite.
 - Favoriser l'édification de constructions de plain-pied à proximité du bourg pour les personnes âgées

Estimation des besoins en surfaces à réserver pour l'urbanisation future (arrondis à la valeur supérieure) :

Type de logement	Surface foncière par logement (moyenne)	Nombre de logements	Surface cessible nécessaire	Majoration voirie et espaces verts (30%)	Surface totale nécessaire
Individuel = 50% (lots libres)	600 m ² (500 à 700 m ²)	38	2.3 ha.	0.8 ha.	= 3.1 ha.
Habitat individuel en bande = 30% (accession maîtrisée)	300 m ²	23	0.7 ha.	0.24 ha.	= 0.94 ha.
Logement social = 20%	150 m ²	14	0.21 ha.	0.07 ha.	= 0.28 ha.
TOTAL à réserver pour l'urbanisation future (seulement pour le développement résidentiel)					4.32 ha.
Avec rétention foncière (coefficient de 0.3)	1.29				
TOTAL	5.6 ha.				

Le tissu économique de La Guierche, hors agriculture, reste peu développé, reposant essentiellement sur des zones d'activités économiques de taille modeste et des commerces de proximité. La plupart des besoins primaires sont assurés sur la commune. Les pratiques commerciales sont en revanche effectuées hors du village.

L'évasion des actifs, de plus en plus importante est assez logiquement orientée vers le bassin d'emplois de l'agglomération mancelle. Ce constat génère des incidences néfastes sur l'environnement avec une utilisation généralisée de la voiture individuelle.

La cohabitation entre l'économie et l'habitat apparaît satisfaisante. Aucun problème de ce type n'a été soulevé par les élus. Quelques sites présentent des probabilités d'être ou d'avoir été pollués selon la base de données Basias. Une vigilance sera à apporter en cas de reprise ou de reconversion à un nouvel usage.

Le SCoT du Pays du Mans, en cours d'élaboration définira à l'avenir les perspectives de développement économique sur le territoire concerné. De toute évidence, les zones d'activités sur La Guierche n'apparaissent pas prioritaires à l'avenir pour plusieurs raisons : difficulté de desserte, et retrait des grands axes de circulation qui régissent les stratégies économiques contemporaines. Ce constat vaut par ailleurs pour la plupart des zones d'activités de la Communauté de communes des Portes du Maine.

Pour autant, un épaississement des zones d'activités existantes sur la commune n'est pas à exclure ne serait-ce que pour offrir aux artisans et aux entrepreneurs locaux des surfaces fonctionnelles, adaptées à leur activité et le cas échéant pour limiter les nuisances vis-à-vis des tiers. Cet enjeu est également important d'un point de vue social, pour éviter que la commune ne devienne progressivement une « commune dortoir ».

Enfin, la municipalité a souhaité que les principes de densité et d'intégration paysagère soient appliqués aux zones d'activités, en écho aux prescriptions adoptées pour les milieux agricoles et résidentiels. La gestion économe de l'espace et la préservation du cadre de vie s'appliquant à tous les acteurs du territoire.

Le maintien des commerces et des services publics, le développement des hébergements touristiques, l'association d'activités compatibles avec le voisinage, etc, seront également encouragées, sur le principe de mixité des fonctions urbaines.

4- ADAPTER LES EQUIPEMENTS ET CONSOLIDER L'ACTIVITE ECONOMIQUE POUR REPONDRE AUX BESOINS FUTURS

La gestion des zones d'activités est une compétence communautaire et s'inscrit donc dans une dynamique intercommunale.

4-1 Conforter la zone d'activités des Vignes dans ses fonctions artisanales et de services

➔ **Permettre l'installation de nouvelles entreprises en prenant garde d'évoluer en « bonne intelligence avec les secteurs habités »**

- *S'assurer que le développement de la zone d'activités soit compatible avec le gabarit d'accès à la RD 47.*
- *Prévoir une connexion routière sur les parties Est de la ZA pour apporter du lien avec les futurs aménagements résidentiels*

4-2 Réfléchir au développement d'un pôle « agricole » sur la zone économique de La Ferme

- ⇒ Favoriser le regroupement d'activités ayant un lien direct avec l'activité agricole pour affirmer une nouvelle fonction à ce site
 - Envisager le transfert du Centre National de Production de Chanvre (route de la Croix des Landes) vers le site considéré et étudier les possibilités de développement de la filière en collaboration avec le gérant.
 - Evaluer la possibilité d'embranchement ferré sur le site de La Ferme pour approvisionner l'actuel silo ou une autre activité.

⇒ Prévoir une extension mesurée de la zone de La Ferme qui prenne acte des enjeux environnementaux et du risque d'inondabilité

⇒ Traiter les abords de la zone d'activités

4-3 Rechercher la mixité des fonctions urbaines au sein de l'enveloppe du bourg

⇒ Autoriser l'installation d'entreprises dont les activités ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec un bon fonctionnement urbain

⇒ Conforter les commerces de proximité qui assurent les besoins primaires aux habitants

4-4 Continuer la modernisation et la diversification des équipements présents sur le territoire

⇒ Les zones à urbaniser du projet sont desservies par la technologie ADSL.

4-5 Poursuivre la valorisation touristique de la commune

- ⇒ Fédérer les initiatives touristiques sur les atouts du territoire (vallée, bocage, petit patrimoine)
 - Envisager la valorisation d'un terrain de 8 000 m² à proximité de la Sarthe pour des activités de tourisme ou de loisirs
 - Sensibiliser le public à la protection des haies en développant des circuits à thème et des actions pédagogiques
- ⇒ Compléter l'offre en hébergements touristique
 - Réfléchir au changement de destination des bâtiments agricoles de qualité architecturale pour développer l'offre touristique en zone agricole
 - Autoriser les hébergements touristiques en zone urbaine

L'impact de nos modes de vie et d'habiter sur les équilibres environnementaux est indiscutable. La protection des milieux « naturels » n'est qu'une réponse partielle à la lutte contre le changement climatique. La réduction des consommations « à la source », la lutte contre les gaspillages, la réhabilitation de bâtiments « énergivores », l'autonomie énergétique, etc., sont des points sensibles sur lesquels il est nécessaire de se positionner dès aujourd'hui.

Plutôt que d'imposer, le document d'urbanisme accompagnera et encadrera ce nouveau virage, enjeu de l'urbanisme de demain. Anticipation, durabilité, transversalité, réversibilité...autant de notion que les élus ont souhaité mettre en avant dans leur projet de territoire et qu'il s'agira d'appliquer lors des futures opérations d'aménagement, qu'elles soient en extension ou en densification.

5- INTEGRER LA DIMENSION ENVIRONNEMENTALE AU CŒUR DES PROJETS URBAINS

5-1 Encourager les initiatives « durables » dans la réalisation des projets

- ➔ **Promouvoir la réalisation de bâtiments intégrant les critères de qualité environnementale**
- ➔ **Inciter à la mise en place de technologies ou dispositifs utilisant les énergies renouvelables**
 - *Assurer et faciliter l'intégration des systèmes de production d'énergies renouvelables au bâti, dans un souci de recherche architecturale..*
- ➔ **Faciliter l'emploi de matériaux et de procédés de construction permettant une meilleure isolation**
 - *Autoriser les toitures terrasses végétalisées, etc.*
- ➔ **Œuvrer à la maîtrise des consommations d'énergie**
 - *Optimiser l'implantation des constructions pour réaliser des économies d'énergie : apports solaires, position par rapport aux vents dominants, etc.*
 - *Privilégier l'implantation en mitoyenneté et la simplicité des volumes pour limiter les déperditions d'énergie.*
 - *Travailler sur des façades sur rue plus étroites pour économiser les linéaires de voies et de réseaux*

5-2 Apaiser les pollutions visuelles et lumineuses

- ➔ **Avoir une approche qualitative de la conception de la signalétique, du mobilier urbain, de l'éclairage et de la réglementation des publicités**

5-3 Créer ou améliorer les jardins ou les espaces verts de proximité, ouverts au public sur le bourg

- ➔ **Prévoir systématiquement des espaces verts communs dans les futures opérations d'aménagement**
 - *Envisager les espaces verts publics comme des lieux de convivialité.*

- *Positionner en priorité les espaces verts au plus près des petites parcelles pour servir d'agrément aux ménages ayant des surfaces privatives réduites*
- *Faire le lien entre la composition des espaces verts et le principe de « nature en ville », en recherchant des continuités végétales*

⇒ **Réfléchir à une gestion différenciée des espaces verts publics**

- *Réduire l'utilisation d'intrants*
- *Entreprendre une végétalisation en cohérence avec les caractéristiques du site, du sol et de l'environnement immédiat*
- *Privilégier l'emploi d'essences champêtres, rustique et faiblement allergènes.*

5-4 Valoriser le cadre urbain en s'appuyant sur les acquis paysagers du territoire

⇒ Identifier et préserver les boisements, jardins privés, réseaux de haies, support d'une intégration paysagère des opérations actuelles ou futures et éléments de « respiration »

⇒ Composer avec la trame végétale existante préalablement à toute démarche d'aménagement d'ensemble ou d'opération individuelle.

5-5 Anticiper les risques et se prémunir des nuisances

5-6 Gestion des déchets

⇒ Prévoir l'installation d'aires ou locaux adaptés à la collecte sélective pour les nouvelles opérations de construction

⇒ Regrouper les points de collecte des déchets

- *Rechercher la réduction du parcours de collecte.*

Les transports représentent une part importante des émissions de gaz à effet de serre (GES). La Guierche, comme la majorité des communes périurbaines, voit apparaître de nouvelles pratiques de déplacements, avec l'augmentation importante des migrations domicile-travail. Face à ce constat, il devient urgent de proposer des alternatives efficaces à la voiture individuelle. Des réflexions sont d'ailleurs menées actuellement dans le cadre du SCoT et devront aboutir à de nouvelles propositions en matière de déplacements périurbains.

Le confort de la gare, équipement de transport structurant pour la commune est une priorité pour les élus, qui souhaitent encourager les ménages à pratiquer une nouvelle mobilité. Le cadencement a d'ailleurs été amélioré ces dernières années pour se rapprocher au plus près des besoins. Malgré cela, des efforts sont encore à réaliser pour détourner durablement les individus de la voiture au rail.

Le champ d'intervention du PLU peut-être efficace en ce qui concerne les courts trajets (moins de 2 km). Cela correspond à l'échelle d'un bourg, où se trouve concentré la majorité de la population. A l'avenir plusieurs sections seront aménagées, par élargissement de trottoirs ou création de pistes cyclables pour améliorer les bouclages et connecter les quartiers d'habitat, les équipements et les zones d'activités.

Demain, il s'agira de mieux penser le partage de la chaussée, d'encourager les pratiques « douces », et pourquoi pas mutualiser les déplacements (covoiturage).

6- AMELIORER LES CONDITIONS DE DEPLACEMENTS

6-1 Créer une liaison douce continue et sécurisée entre les bourgs de Joué-l'Abbé/La Guierche/Souillé

➔ Proposer la réalisation d'une piste cyclable, désolidarisée de la RD 149, « colonne vertébrale » des liaisons douces

- *La largeur de l'emprise devra correspondre à l'usage désiré par les collectivités (largeur 5 m minimum)*
- *L'enrobé devra être évité pour laisser place à des matériaux poreux facilitant l'infiltration des eaux de pluie.*
- *Prévoir une végétalisation adaptée aux abords de la piste cyclable*
- *Une passerelle jointive à l'ouvrage en franchissement sur la Sarthe sera programmée pour créer une continuité douce avec Souillé*

➔ Améliorer le parcours piéton le long de la RD 149, en agglomération

- *Entrée Est en direction du cimetière et du parking de l'église*
- *Sortie Ouest, depuis la place de l'église, en direction de la gare et de Souillé*

➔ Poursuivre le maillage de liaisons douces sur l'ensemble du bourg

- *Faciliter les liaisons internes au bourg en créant des parcours simples, continus et accessibles à tous les publics*
- *Relier les polarités urbaines (commerces, équipements) et économiques aux quartiers d'habitat résidentiel existant ou à créer*

- *Atténuer les coupures qui pénalisent les cheminements piétons et cycles*

⇒ **Sécuriser les déplacements aux abords de la RD 47 en secteur aggloméré**

- *Proposer des aménagements capables de réduire les vitesses pratiquées en cœur de bourg*
- *Prévoir des trottoirs d'une largeur suffisante pour tous les types de déplacements (personne à mobilité réduite, poussette, etc.)*
- *Sécuriser les franchissements et les abords des sites recevant du public*

⇒ **Aménager des circulations piétonnes jusqu'à l'exploitation La Pierre**

⇒ **Prévoir systématiquement des liaisons douces dans les futures opérations d'aménagement en cherchant des connexions avec le maillage existant**

- *Mettre en place un axe doux d'orientation N/S au travers de l'aménagement des futures zones à construire*
 - *Objectif : relier la RD 148 à la RD 147 sur l'arrière du bourg, en passant par le terrain de football, le cimetière, et les quartiers d'habitat existant et projetés*
 - *Créer un axe radial parallèle à la rue principale du bourg qui vienne se connecter au projet de liaison douce inter-pôles (point-ci-après)*

⇒ **Prévoir à terme une liaison douce depuis le sud du bourg jusqu'à Montreuil, sur la commune de Neuville-sur-Sarthe.**

6-2 Affirmer, développer et valoriser le pôle de la gare, axe structurant de transport en commun

⇒ **Créer des continuités piétonnes en direction de la gare**

- *Favoriser l'ouverture des futurs quartiers vers le site de la gare, en profitant des axes doux existants et des opportunités foncières*
- *Améliorer les conditions d'accès, de stationnement et la signalétique autour de la gare*
 - *Un projet de requalification des quais de la gare est prévu par la commune. Des études préalables ont d'ores-et-déjà été réalisées par le Conseil Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE)*

⇒ **Prévoir une densité minimum sur les secteurs à urbaniser desservis par les lignes de transport en commun existantes ou projetées**

⇒ **Sécuriser les points de franchissement sur la voie ferrée et les accès au parking.**

6-3 Faciliter les échanges « doux » vers les espaces naturels

- **Mettre en place une boucle de randonnée qui permette de longer la Sarthe, sur ses parties non artificialisées**
 - *Conserver, utiliser et mettre en valeur les sentiers ruraux et de randonnée existants*
 - *Promouvoir la découverte du patrimoine hydraulique (pont sur la Sarthe, Moulin de la Guierche, etc.)*

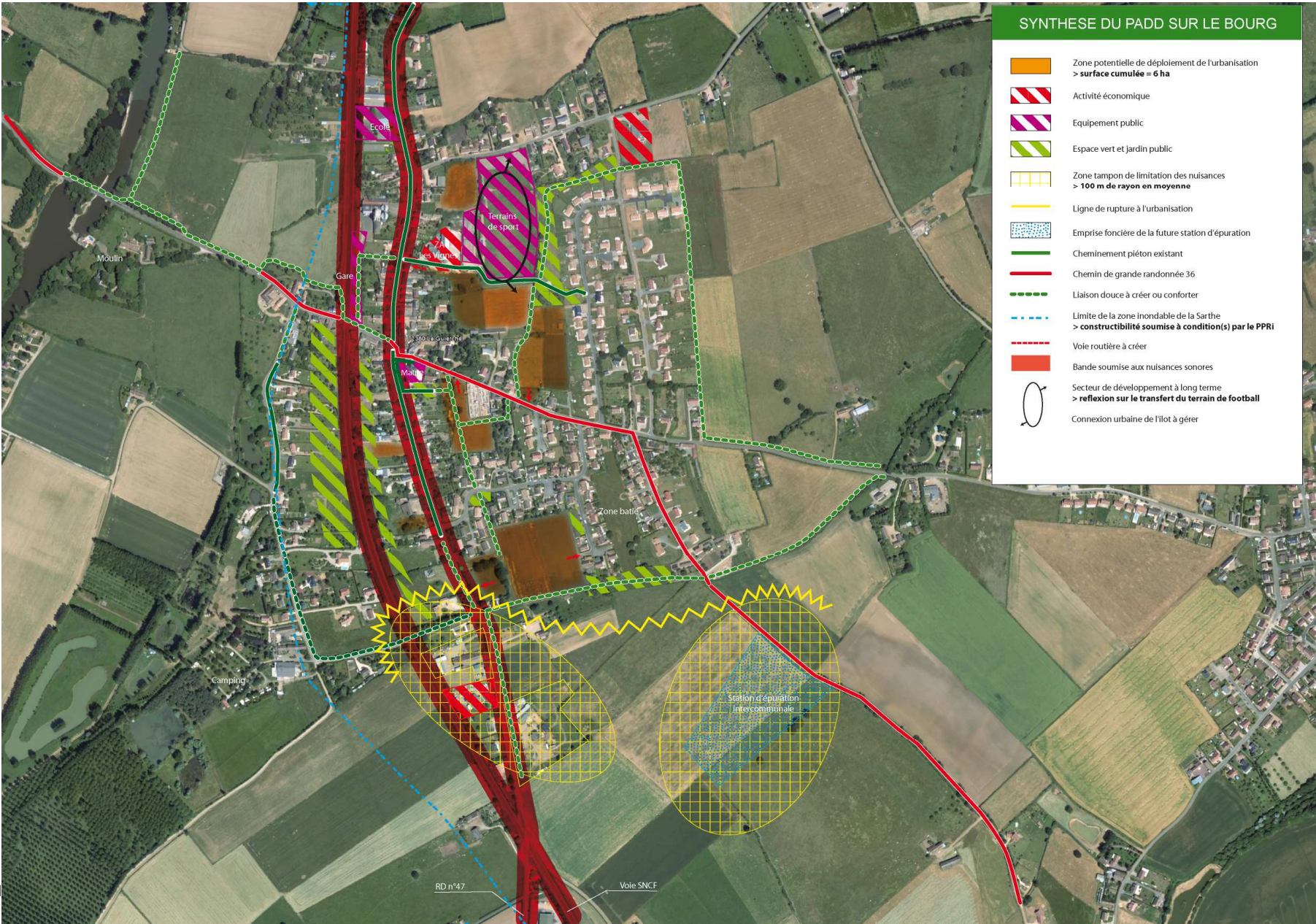
6-4 Améliorer le stationnement

- **Désengorger l'espace public aux abords du cimetière en proposant de nouvelles places de stationnement**
- **Examiner les nouvelles possibilités de gestion du stationnement pour les nouvelles opérations d'aménagement**
 - *Réfléchir à la mise en œuvre de stationnement externalisé pour les nouvelles opérations*
 - *Privilégier les matériaux poreux pour le revêtement des espaces de stationnement pour maximiser les capacités d'absorption du sol*
- **Réfléchir à la mise en place d'un site dédié au covoiturage**
- **Encourager la réalisation d'aires de stationnement de vélos sur l'espace public**

6-5 Améliorer les conditions de circulations sur la RD 47

- **Rester informé du projet de modernisation de la RD 47 et de ses aménagements annexes¹⁴**
- **Prévoir ponctuellement des élargissements de voiries ou des espaces de dégagement pour fluidifier les flux routiers**

¹⁴ Le Conseil Général, service gestionnaire de la RD 47 ambitionne la modernisation d'une partie de la RD 47, jugée dangereuse en certains endroits et recevant un trafic routier de plus en plus important. Après consultation du service, il apparaît que la section de la RD 47 sur La Guierche n'est pas prioritaire. La mise en œuvre de ce projet sera donc probablement à échéance 10 ans minimum.



LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Les objectifs chiffrés

Volet habitat

Les besoins en construction de nouveaux logements sont établis à 75 logements pour l'horizon 2021. Pour limiter l'étalement urbain et la consommation excessive d'espace, on privilégie l'urbanisation des espaces actuellement bâtis, c'est-à-dire situés à l'intérieur de l'enveloppe du bourg.

Toujours dans cet objectif de limiter la consommation d'espace, la taille moyenne des terrains destinés à accueillir de nouvelles habitations a été établie sur la base d'une programmation en cohérence avec les besoins pressentis.

Le total des secteurs réservés pour l'urbanisation future à usage d'habitat couvre 6 ha. répartis de la façon suivante :

- ❶ Secteur de La Groie : 2.46 ha.
- ❷ Secteur du Cimetière : 0.76 ha.
- ❸ Secteur de la Pilonière : 2.77 ha.

Une réserve foncière a également été retenue. Elle sera mobilisable après modification du présent document d'urbanisme.

- ❹ Secteur de la Croix Rousse : 0.66 ha.

Aucun terrain en extension n'a donc été retenu sur l'espace agricole ou naturel pour satisfaire le scénario de développement urbain. Le « comblement » du bourg et la mise en œuvre d'une intensité urbaine dans les futures opérations d'aménagement (15 log. minimum par hectare) a permis de conserver un certain statut-quo à l'évolution du bourg.

Le reste du potentiel se situe en densification du tissu urbain existant.

Volet activités :

Aucun terrain supplémentaire n'a été retenu pour le développement de l'activité économique. L'installation, la réfection ou l'extension d'entreprises s'effectuera sur les emprises existantes des zones d'activités des *Vignes* et de la *Ferme*.

Volet équipements / zones de tourisme et loisirs :

Aucun terrain à urbaniser n'a été affecté aux loisirs, au tourisme et aux équipements. Un projet d'équipement public existe toutefois à côté de la mairie sur une zone urbaine actuellement. L'incidence sur les zones agricoles et naturelles est donc nulle.

Une zone naturelle loisirs (NL) a toutefois été retenue sur les bords de la Sarthe. Elle n'a pas vocation à recevoir de constructions permanentes (hôtel, restaurant, etc.) mais plutôt des installations légères dans le cadre d'une mise en valeur et d'une politique de découverte pédagogique du milieu naturel val de Sarthe.