

DÉPARTEMENT DE LA SARTHE
COMMUNE DE JOUÉ L'ABBÉ



Révision du Plan Local d'Urbanisme

2

**PROJET D'AMÉNAGEMENT ET
DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**



Révision du P.L.U. prescrite le 28 aout 2009
P.L.U. arrêté le 31 janvier 2013
P.L.U. mis à l'enquête publique le 13 juin 2013
P.L.U. approuvé le 17 octobre 2013

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date
du 17 octobre 2013.



PRÉAMBULE

Le P.A.D.D. est l'élément essentiel du Plan Local d'Urbanisme. Il pose les fondements du projet de la commune en matière de planification urbaine.

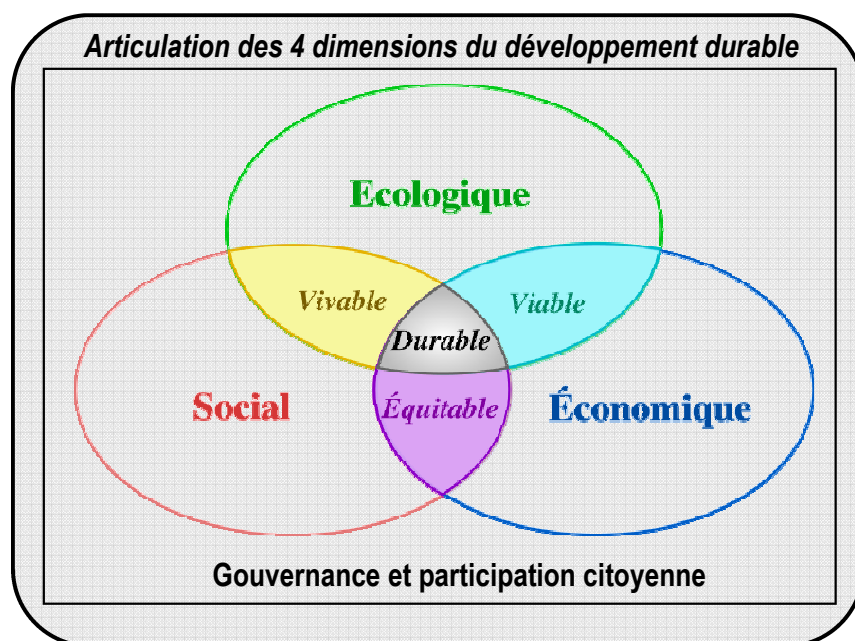
Véritable pivot du document d'urbanisme communal, le P.A.D.D. assure la liaison entre le diagnostic, qui met en exergue les points forts et les points faibles de la commune et les documents réglementaires (plans de zonage, orientations d'aménagement, règlement) qui apportent des réponses précises et techniques aux orientations générales définies.

Les orientations générales retenues dans le PADD pour l'ensemble de la commune articulent et assurent un arbitrage entre les différentes politiques sectorielles de l'action communale : l'habitat, le développement économique, les équipements, les déplacements, l'environnement et le patrimoine, ... pour un horizon d'une dizaine d'années.

Il est élaboré dans le respect des **grands principes du développement durable** :

- un développement économique efficace, satisfaisant les besoins de tous et limitant les coûts et les nuisances,
- une cohésion sociale offrant à tous un accès aux droits fondamentaux (emploi, santé, logement, éducation, culture, déplacements) et une bonne qualité de vie,
- la préservation de l'environnement et des ressources naturelles ainsi que l'amélioration du cadre de vie.

Il est également élaboré dans un souci de gouvernance et de participation citoyenne. La population est ainsi intégrée, au travers d'une concertation (réunion publique, exposition en mairie, ...), au processus d'élaboration du projet.



Le projet intègre, conformément à l'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme, les orientations des documents de portée supérieure au P.L.U. :

- Le SDAGE du bassin Loire Bretagne,
- Les SAGE des bassins Sarthe Aval et Sarthe Amont,
- Le SCoT (en cours) du Pays du Mans.

Le présent Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été réfléchi et élaboré suivant une Approche Environnementale de l'Urbanisme.

L'Analyse Environnementale de l'Urbanisme (AEU) est une démarche d'accompagnement de la démarche du PLU de Joué l'Abbé. Elle vise à identifier les enjeux majeurs en terme d'environnement autant dans leurs composantes sociale, économique, qu'environnementale, de manière à anticiper les incidences des actions de développement de la commune sur son environnement physique, social, paysager et urbain. L'AEU propose ainsi de corriger les actions susceptibles d'être les plus pénalisantes, d'envisager les mesures à mettre en œuvre pour les réduire ou les compenser et d'infléchir certains axes d'actions voire de définir les mesures compensatoires à mettre en œuvre.

Au delà, c'est une démarche pédagogique et participative avec les différents acteurs du territoire pour parvenir à une vision partagée du développement qui anticipe les évolutions des modes « de vivre et d'habiter » le territoire, soit imposées par les nouvelles ou futures réglementations, soit issues des impacts économiques divers (ex. : hausse du coût des carburants sur le budget déplacement des ménages.etc...).

Au terme de l'identification et de la hiérarchisation des enjeux majeurs du territoire, trois ateliers thématiques :

- formes urbaines, modes d'habiter, compacité urbaine .
- déplacements, liaisons douces, randonnées et collecte des déchets.
- paysage, eau, biodiversité, agriculture.

ont réunis autour de la commission municipale, les acteurs publics et/ou institutionnels concernés par ces problématiques et des habitants de Joué l'Abbé.

Les tables rondes organisées sur une demi-journée par thématique ont produit la matière nécessaire à la construction du PADD, en portant l'accent sur les questions et les problématiques majeures du développement et de la valorisation de Joué l'Abbé.

Le nouvel article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme définit les thématiques qui doivent être traitées dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable d'un P.L.U. « Grenelle 2 » :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques **d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.***

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs,** retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des **objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** ».*

A ces thèmes est ajoutée une orientation de valorisation du patrimoine bâti et paysager.

INTRODUCTION

Pour la commune de Joué l'Abbé, s'engager dans une stratégie durable de développement signifie d'abord, s'appuyer sur les atouts de sa situation métropolitaine et notamment la proximité de la ligne TER, pour offrir à la population des communes riveraines de la gare de la Guierche, dont Joué l'Abbé, un service de nature à réduire le besoin en déplacement individuel motorisé.

Le développement d'un partenariat "gagnant - gagnant" avec le pays du Mans et le transport régional TER, vers une amélioration de l'offre de trafic, constitue une des réponses pour les ménages de Joué l'Abbé désirant alléger l'impact du coût des déplacements sur leur budget annuel, notamment par la réduction du nombre de véhicules dans le foyer.

Cette opportunité de réduire la place de la voiture dans la vie des ménages et dans les quartiers est pour la commune, une des portes d'entrée vers un urbanisme plus vertueux et durable de quartiers pacifiés, où les déplacements doux et les espaces de convivialité sont privilégiés, les aires de stationnement des véhicules mutualisées permettant ainsi une meilleure compacité urbaine autour de voies et de parcelles plus réduites, mais plus confidentielles et réservées à l'intimité familiale.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT, D'ÉQUIPEMENTS ET D'URBANISME

AMÉNAGEMENT ET URBANISME

1. Volonté de croissance démographique communale

La municipalité souhaite permettre une croissance démographique à l'échelle du PLU (horizon des 10 prochaines années) de l'ordre de **+ 2% par an en moyenne, soit une population totale de 1500 habitants environ à l'horizon 2020.**

En considérant les effets du desserrement familial (diminution du nombre moyen de personnes par foyer), le besoin futur en logements à inscrire au PLU pour répondre à la hausse de population souhaitée est d'environ 115 logements.

2. Choix de localisation de l'habitat futur (en fonction du choix d'hypothèse de croissance démographique)

Pour une maîtrise de la consommation d'espace

➤ Optimiser le tissu urbain existant

Afin d'éviter une surconsommation de l'espace sans compromettre la qualité de vie des habitants et dans une volonté de retrouver une réelle identité de village, les surfaces nécessaires à l'extension de l'habitat seront recentrées exclusivement sur l'agglomération.

→ Favoriser le renouvellement urbain en recherchant d'abord le potentiel constructible dans les secteurs de vides urbains du bourg ancien, à l'intérieur même de la trame bâtie existante. Cette démarche permet de combler les espaces interstitiels pour une urbanisation intégrée.

→ Prévoir en complément quelques terrains d'extension en continuité immédiate de l'enveloppe bâtie existante, dans la limite des besoins exprimés pour l'habitat futur.

Ainsi, le parti urbain de développement d'une commune économe en espaces naturel et agricole plaide pour la compacité urbaine de l'habitat, notamment dans le centre bourg, dont la proximité des équipements et des services favorise les modes de déplacement alternatifs (déplacements doux) et la relation sociale et de voisinage entre les habitants.

➤ Stopper le mitage résidentiel de l'espace rural

L'urbanisation diffuse en campagne générant un mitage préjudiciable à la préservation des espaces naturels et agricoles et à la qualité des paysages identitaires de la commune, le projet prévoit d'enrayer toute possibilité de constructions nouvelles d'habitat sur le reste du territoire (en dehors des besoins pour l'agriculture), y compris sur les secteurs où des constructions pavillonnaires sont déjà existantes à savoir les secteurs des Quatre Routes et du Pansais.

Ce principe interdit également toute extension linéaire le long des voies existantes, en particulier la VC n°3 vers Souigné-sous-Ballon, la RD n°149 vers La Guierche, la VC n°8 route de Montreuil et la VC n°7 vers La Morinière.

EQUIPEMENTS

➤ Un projet urbain en cohérence avec la capacité des équipements sanitaires

Réseau d'alimentation en eau potable: une extension des réseaux ainsi que de nouveaux forages sont prévus, qui permettent d'assurer une capacité suffisante en eau potable en cohérence avec la hausse de population projetée.

Assainissement et eaux usées: une nouvelle station d'épuration intercommunale localisée au lieu-dit Les Landes permet de répondre à la croissance démographique souhaitée (part pour Joué l'Abbé = capacité de 1400 équivalents-habitants).

➤ Les équipements scolaires, sportifs et de loisirs

La capacité de ses équipements est raisonnée étroitement avec la commune limitrophe de La Guierche. Le projet prévoit alors une capacité totale des équipements scolaires, sportifs et de loisirs existants et à créer répondant aux besoins des populations des deux communes.

Sur le territoire de Joué l'Abbé, le projet prévoit une localisation des futurs équipements sur la route de La Guierche:

- Au nord de la RD n°149: une extension des équipements sportifs en continuité du pôle sportif existant,
- Au sud de la RD n°149, des terrains sont réservés à destination d'un équipement public culturel ou de loisirs et autres bâtiments d'intérêts collectifs.

➤ La gestion des déchets

Étudier la collecte groupée des ordures ménagères
Étudier la multiplication des points de collecte sélective
Développer le compostage individuel et collectif

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRÉSERVATION OU DE REMISE EN BON ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

LA PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES

Le projet communal décline cette orientation de protection des espaces et activités agricoles à travers:

- La protection du potentiel agronomique des sols en délimitant une zone spécifiquement réservée au développement de l'agriculture. Cette orientation s'inscrit dans la définition d'un contexte réglementaire qui garantisse aux exploitations les conditions les plus favorables pour l'exercice de leurs activités (zone A).
- La délimitation des zones d'extension urbaine qui limite au maximum la réduction des espaces agricoles périurbains, par une maîtrise forte de l'étalement urbain.
- La lutte contre le mitage afin d'économiser l'espace,
- la stricte limitation des constructions résidentielles en milieu rural afin d'éviter les conflits d'usage pouvant nuire au développement de ces activités.

LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

Les espaces naturels et forestiers du territoire communal sont à préserver tant pour leur intérêt écologique, de biodiversité, que pour leur intérêt paysager.

Le projet s'attachera donc à définir des zones et à mettre en œuvre des mesures réglementaires adaptées à la protection de l'ensemble des espaces sensibles existants sur le territoire communal:

- Les cours d'eau et leur vallon qui traversent le territoire: Le Pansais et Le Vivayer
- Les boisements majeurs et les haies de qualité

LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Préserver et valoriser les continuités écologiques et naturelles en inscrivant un fuseau de protection au PLU:

La trame bleue: les zones humides

Le projet prévoit de recenser les zones humides et de les préserver à travers une identification spécifique sur le plan (trame) et l'application d'un règlement assurant des conditions favorables à leur préservation. L'ensemble des zones humides (talwegs, ruisseaux, mares,) assure un maillage écologique à préserver et à conforter.

Une gestion maîtrisée du cycle de l'eau

- Retrouver le cycle naturel de l'eau en limitant l'imperméabilisation des sols dans les opérations d'aménagement et d'espaces publics
- Gérer au niveau communal la régulation des eaux pluviales et limiter les secteurs d'artificialisation en surplomb des zones humides et de ruisseaux.
- Dimensionner les secteurs d'urbanisation en fonction des capacités de la station d'épuration.

La trame verte: boisements, haies

Le maintien de la trame verte sur le territoire assure la conservation de la biodiversité et la préservation des paysages. C'est dans ce sens que les élus souhaitent protéger les boisements majeurs existants ainsi que le réseau de haies structurantes: verrous boisés des Bois du Crochet et de Joué (sud-est du territoire communal), bosquets et groupes d'arbres aux abords des bâtiments ruraux, qui forment l'identité territoriale, contribuent à la biodiversité et confortent les habitations,

ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'HABITAT

Le projet prévoit de diversifier les formes urbaines pour se réorienter vers un urbanisme de bourg moderne, extrapolant les formes urbaines traditionnelles, mais pour lesquelles la compacité permet d'apporter une plus faible consommation foncière, de nouvelles relations de voisinage, une meilleure intimité des jardins privés et une optimisation du coût des voiries.

La diversité des formes urbaines et des modes d'habiter peut se traduire par la combinaison d'offres telles que des lots libres en accession, du locatif social (voire privé investisseur), du logement individuel en bande, ...

Par exemple:

- la maison de bourg, en bâti continu de petits logements
- le regroupement de logements autour de cours (fermées) ou espaces publics de voisinage
- le lot libre individuel moins contraint mais aux implantations des habitations régies par l'exposition solaire et l'intimité des jardins
- quelques logements intermédiaires ou collectifs de bourg.

On privilégiera les secteurs en cœur de bourg, comme le Tertre, pour développer un urbanisme plus compact intégrant une offre diversifiée en tailles et en coûts de parcelles, et offrant la commodité de la proximité des équipements et services aux personnes âgées et aux jeunes ménages .

Les secteurs situés en limite de bourg seront davantage adaptés à recevoir une offre diversifiée éventuellement de plus faible densité.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS

DES ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE UTILISATION OPTIMALE DES TRANSPORTS EN COMMUN

➤ Favoriser les liens avec la gare SCNF de La Guierche

Créer un itinéraire de circulation douce sécurisé entre les bourgs de Joué l'Abbé et La Guierche.

➤ S'appuyer sur le projet de mise en place d'une ligne de cars Haute Fréquence

Identifier et aménager un parking-relais sur la zone d'activités des Petites Forges pour les usagers de la ligne « expresse » Ballon-le Mans (RD 300).

DES ORIENTATIONS EN FAVEUR DU COVOITURAGE

Prévoir des aires de covoiturage:

- d'une part sur le parking existant route de La Guierche, en lien avec la gare
- d'autre part, au sud du bourg à destination privilégiée des actifs travaillant sur Le Mans ou le nord de l'agglomération, ou vers le parking-relais des Petites Forges.

DES ORIENTATIONS EN FAVEUR DES MODES DE DÉPLACEMENTS DOUX

➤ Faire le choix de la compacité urbaine

Le choix de la compacité urbaine de l'habitat et la proximité des équipements et services favorisera les déplacements doux, pacifiera les quartiers et la relation sociale et de voisinage entre les habitants.

Regrouper les équipements intercommunaux Joué-La Guierche le long de la route de La Guierche (équipements sportifs, culturel et de loisirs ou autres bâtiments d'intérêts collectifs).

Interdire toute construction résidentielle en dehors du bourg, y compris au Pansais et aux Quatre Routes.

➤ Valoriser et renforcer le maillage de liaisons douces sur le bourg

L'objectif est de limiter les déplacements motorisés sur les courtes distances en valorisant le maillage de cheminements doux (piétons et cycles) à l'intérieur du bourg, qui assure d'une part un lien entre les

différents quartiers d'habitat et d'autre part entre l'habitat et les divers équipements (école, complexe sportif, mairie, salle polyvalente, ...), commerces et services (supérette, cabinet médical, ...).

La création de ce maillage piéton et cycle permettra ainsi de compléter et de mettre en réseau les cheminements actuels dans le bourg en les reliant aux équipements mais aussi aux chemins de randonnée, notamment en application de l'article L.123-1-5 alinéa 6° du Code de l'urbanisme et par la création d'emplacements réservés.

➤ **Limiter la place de la voiture dans le centre-bourg et les nouveaux quartiers à travers une gestion maîtrisée du stationnement**

Optimiser l'usage des parcelles privées dans les futurs quartiers d'habitat, notamment à travers la gestion du stationnement.

Réduire la largeur des voies de desserte, en excluant le stationnement sur les voies.

Localiser des parkings de mutualisation des stationnements des visiteurs et de la troisième voiture.

➤ **Recréer un réseau de chemins de randonnée cohérent**

Mettre en réseau les liaisons douces du bourg avec les chemins de randonnée du territoire.

Créer une continuité piétonne le long de la LGV pour relier les boucles existantes.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES, L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL ET LES LOISIRS

A terme, le potentiel urbanisable défini doit permettre d'assurer le développement démographique de la commune sans toutefois remettre en cause la qualité du cadre de vie. Pour cela, la commune doit assurer l'adaptation de ses équipements à la volonté de hausse démographique affichée au sein du projet.

COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Le projet prévoit un développement de l'urbanisation uniquement sur les zones desservies par la technologie numérique haut débit.

Les infrastructures et réseaux de communications électroniques seront pris en compte dans les futurs aménagements.

EQUIPEMENT COMMERCIAL

Le projet n'entravera pas le développement commercial lié au fonctionnement habituel d'un bourg au sein de l'agglomération.

La localisation des commerces compatibles avec l'habitat sera privilégiée à l'intérieur des espaces urbains mixtes et en priorité au sein de l'agglomération et son centre-bourg.

LOISIRS

La problématique des loisirs est traitée à plusieurs niveaux:

- au niveau de l'agglomération mancelle: faciliter les déplacements covoiturage et/ou transports en communs vers les secteurs de loisirs du Mans,
- au niveau intercommunal avec le pôle Joué-l'Abbé—La Guierche-Souillé
- au niveau communal: chemins de randonnée et équipements sportifs, culturels et de loisirs.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

➤ **Maintenir et favoriser le développement des activités agricoles**

Pérenniser les sites d'activités agricoles existants sur le territoire communal et permettre l'installation de nouveaux exploitants.

➤ **Activités industrielles et artisanales**

Permettre le maintien et/ou le développement encadré de la zone d'activités intercommunale des Petites Forges.

Sur le reste du territoire communal, en milieu rural, limiter les capacités artisanales . Pour les artisans existants présents (hors ZA), les besoins en extension seront limités.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

PROTECTION DES POINTS DE VUES SUR LE PAYSAGE

Préserver les ouvertures du paysage et les cônes de vue, notamment vers la vallée de la Sarthe

Préserver les coupures agricoles et naturelles dans les zones de talwegs en interdisant les extensions urbaines

Ourler l'espace agricole d'une liaison douce plantée et aménagée en lisière des zones habitées. Les relier aux chemins de randonnée pour gérer la transition visuelle ou le filtrage entre les zones d'habitat et l'espace rural.

Conserver les bosquets d'essences locales d'accompagnement de l'habitat rural afin de garantir une intégration optimale du bâti dans le paysage et pour leur rôle de protection contre les vents, d'ombrage,

PROTECTION DU PETIT PATRIMOINE BÂTI

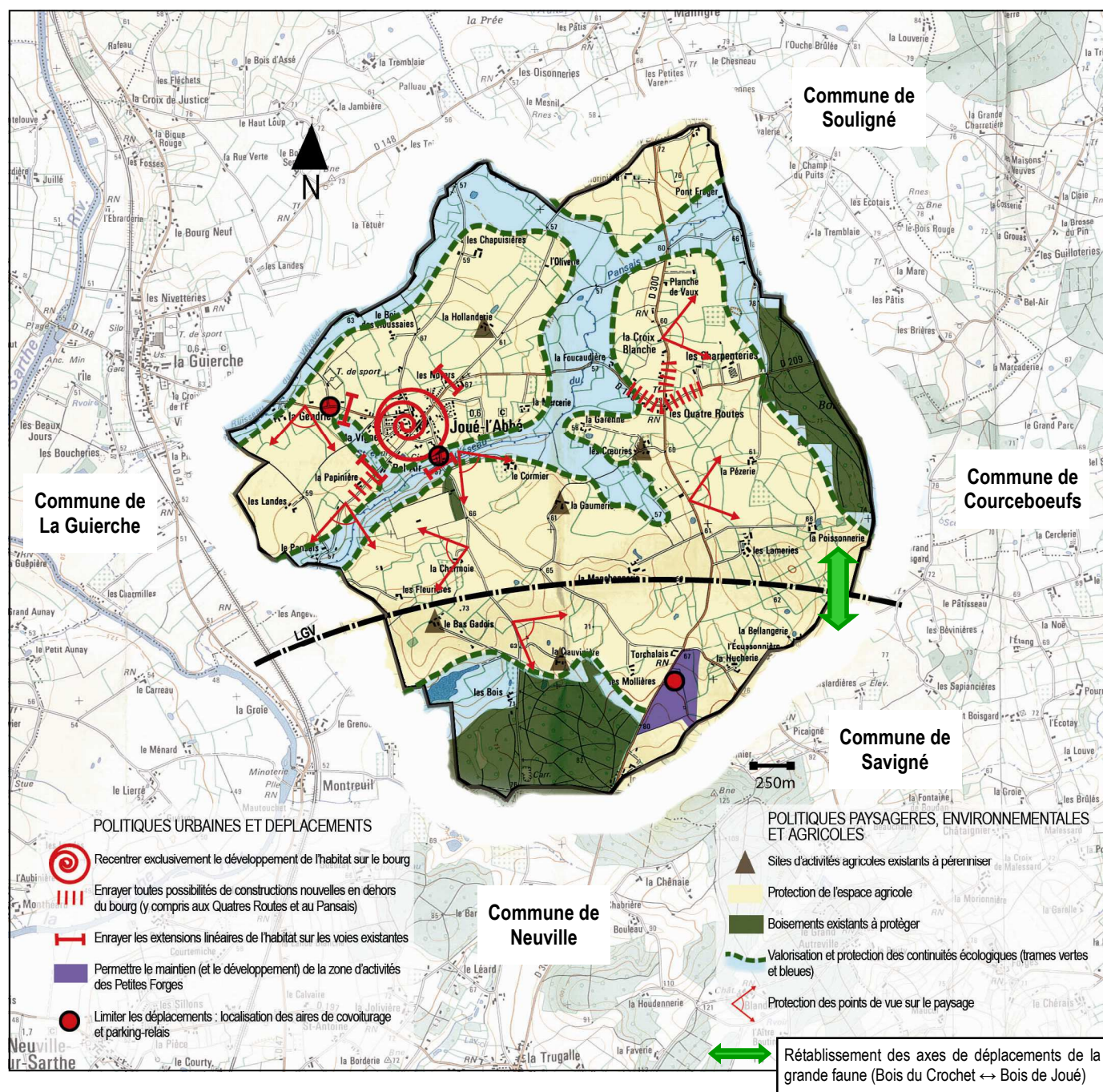
Le projet intègre le recensement et la localisation au cas par cas des éléments identitaires du petit patrimoine de Joué l'Abbé en vue de leur préservation. Ceci s'applique tout particulièrement aux croix archaïques en grès roussard. Ces éléments seront protégés au sein du PLU par l'utilisation des dispositions de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme.

OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

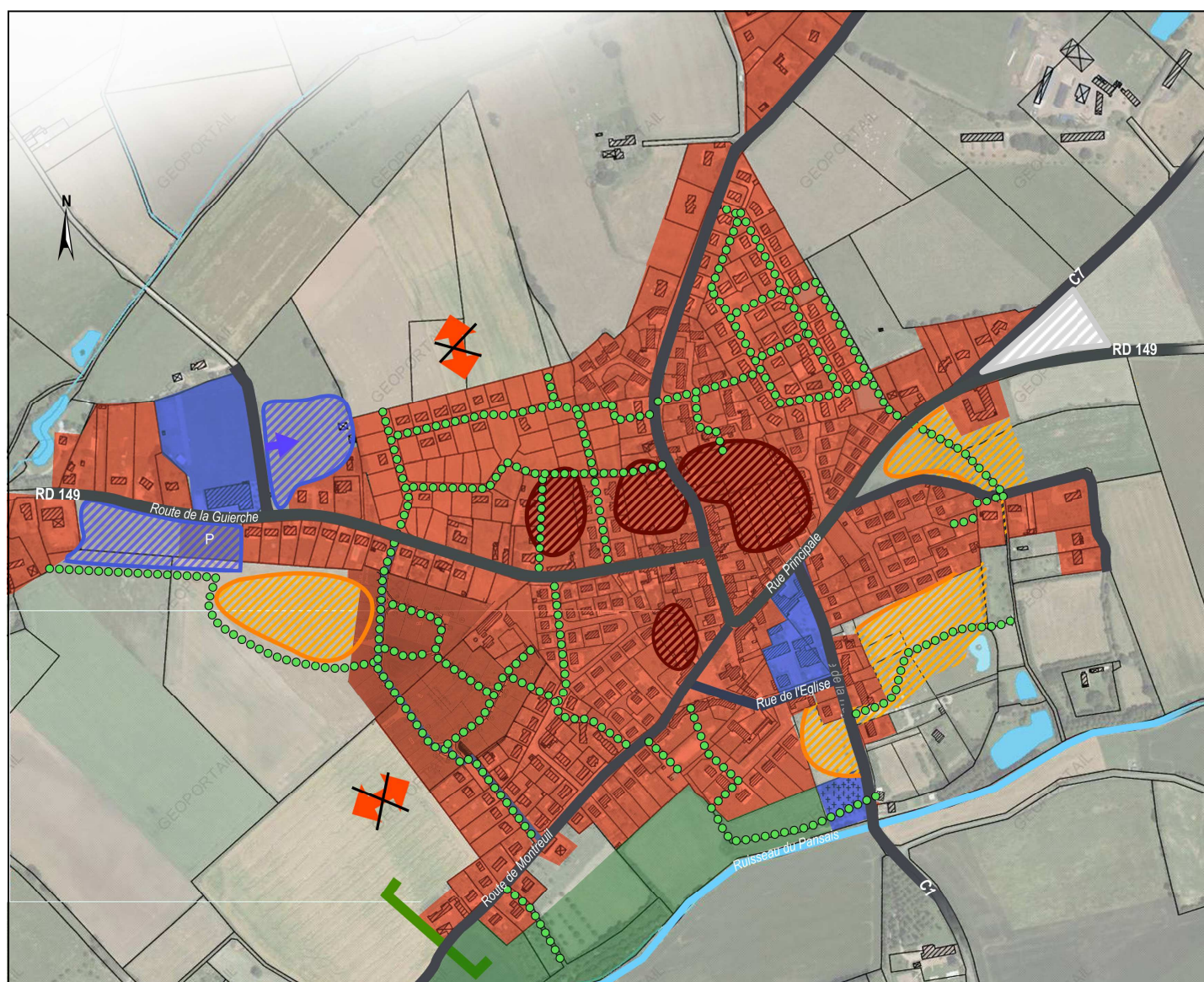
La commune se veut exemplaire en affichant des objectifs ambitieux de réduction de la consommation globale des espaces agricoles, naturels ou forestiers au sein du PLU :

- Le choix de la compacité urbaine de l'habitat avec une densité moyenne de 17 logements à l'hectare,
- Des surfaces nécessaires à l'extension de l'habitat recentrées exclusivement sur l'agglomération,
- Une politique de renouvellement urbain en recherchant d'abord le potentiel constructible dans les secteurs de vides urbains du bourg ancien,
- L'interdiction de toute possibilité de constructions nouvelles d'habitat sur le reste du territoire (en dehors des besoins pour l'agriculture), y compris sur les secteurs où des constructions pavillonnaires sont déjà existantes à savoir les secteurs des Quatre Routes et du Pansais.

CARTE DU PROJET À L'ECHELLE DU TERRITOIRE



CARTE DU PROJET À L'ECHELLE DU BOURG



ETAT ACTUEL

- Enveloppe bâtie actuelle du bourg
- Equipements existants

PROJET

- ▨ Potentiel constructible dans les secteurs de vides urbains
- ▨ Habitat futur en extension de la trame bâtie existante
- ▨ Extension des équipements culturels, de sport et de loisirs et autres bâtiments d'intérêts collectifs
- ✕ Limiter la consommation d'espace : ne pas étendre l'urbanisation au delà des besoins exprimés
- Cheminements doux à maintenir et à développer
- └─┘ Limite à l'urbanisation : maintien du corridor agricole
- Préservation de la zone naturelle du Pansais
- ▨ Aménagement de sécurisation de l'entrée du bourg