

DÉPARTEMENT DE LA SARTHE
COMMUNE DE MEZERAY



Révision du Plan Local d'Urbanisme

1

RAPPORT DE PRÉSENTATION



Révision du P.L.U. prescrite le 15 décembre 2011
P.L.U. arrêté le 18 mars 2014
P.L.U. mis à l'enquête publique le 15 novembre 2014
P.L.U. approuvé le 29 avril 2015

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en
date du 29 avril 2015



SOMMAIRE

Le présent rapport de présentation est construit conformément aux dispositions de l'article R.123-2 du code de l'urbanisme.

PRÉAMBULE	p.5
<u>Contexte normatif supra-communal</u>	p.5
<u>Contexte normatif communal</u>	p.12
<u>Analyse de la consommation d'espace</u>	p.13
VOLET 1 - DIAGNOSTIC STRUCTUREL	p.15
<u>1.1- Situation historique, géographique et administrative</u>	p.17
<u>1.2- Analyse démographique</u>	p.23
<u>1.3- Situation du logement</u>	p.31
<u>1.4- Analyse socio-économique</u>	p.37
<u>1.5- Équipements et vie locale</u>	p.47
VOLET 2 - ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	p.51
<u>2.1- Environnement physique</u>	p.53
<u>2.2- Risques, contraintes et nuisances</u>	p.67
<u>2.3- Transports et déplacements</u>	p.73
<u>2.4 - Analyse paysagère</u>	p.79
<u>2.5 - Analyse urbaine</u>	p.95
<u>2.6 - Patrimoine architectural et archéologique</u>	p.105

VOLET 3 - JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES.....	P.109
<u>3.1– Explications des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.....</u>	<u>p.111</u>
<u>3.2– Justifications de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement.....</u>	<u>p.145</u>
<u>3.3– Exposé des motifs des changements apportés par rapport au POS.....</u>	<u>p.171</u>
VOLET 4 - ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT.....	p.189
VOLET 5 - INDICATEURS À ÉLABORER POUR LA RÉALISATION DU BILAN DE SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS.....	p.217

PRÉAMBULE

LE CONTEXTE NORMATIF SUPRA-COMMUNAL

LES OBJECTIFS DE LA LOI « SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS »

LA LOI « SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS »...

La loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (dite loi SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000 est l'aboutissement d'un débat national lancé en 1999 ayant pour thème « Habiter, se déplacer...vivre la Ville » qui a fait ressortir la nécessité d'assurer une plus grande cohérence entre les politiques d'urbanisme et les politiques de déplacements dans une perspective de développement durable.

La loi trouve sa source dans le fait que la ville d'aujourd'hui n'est plus celle d'il y a 50 ans. Elle cherche à prendre toute la mesure des enjeux de la ville actuelle : lutter contre la périurbanisation et le gaspillage de l'espace en favorisant le renouvellement urbain, inciter –voire contraindre parfois– à la mixité urbaine et sociale, mettre en œuvre une politique de déplacements au service du développement durable.

L'objectif de la loi SRU consiste à offrir aux décideurs publics un cadre juridique rénové ainsi que des alternatives permettant d'envisager un développement autre que celui proposé et mis en œuvre ces dernières années.

Il s'agit ainsi de rénover la politique urbaine en alliant pour la première fois les questions d'urbanisme, d'habitat et de déplacements, enjeux étroitement liés.

...AJUSTÉE PAR LA LOI « URBANISME ET HABITAT »...

Considérée comme représentant, en matière d'urbanisme, le texte le plus important depuis la loi de répartition de compétences du 7 janvier 1983, la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » connaît ses premiers ajustements deux ans et demi après sa promulgation.

Sans remettre en cause les principes fondateurs de la loi SRU, la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi « Urbanisme et Habitat » procède à des assouplissements ayant pour objectifs de corriger des effets bloquants ou d'éviter le développement de contentieux fondés sur le régime juridique du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

...COMPLÉTÉE PAR LES LOIS « GRENELLE »

La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite « Grenelle 1 » a été adoptée le 3 août 2009. Elle définit les grands objectifs nationaux de lutte contre le changement climatique et accorde aux collectivités locales un rôle primordial dans l'action nationale notamment au travers de leur politique en matière d'urbanisme et de transports. Ces objectifs ont été concrétisés et déclinés thème par thème par la loi portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle 2 », qui définit les actions et mesures à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés.

LES GRANDS PRINCIPES RÉGISSANT LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Les principes d'aménagement énoncés par les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme s'appliquent sur tout le territoire.

LE PRINCIPE D'HARMONISATION DES PRÉVISIONS D'UTILISATION DE L'ESPACE

A l'origine purement déclaratoire, l'article L. 110 a été rendu opposable aux plans locaux d'urbanisme par l'article L. 123-12 du code de l'urbanisme.

Cet article énumère les impératifs que les collectivités publiques compétentes doivent prendre en compte après avoir harmonisé leurs prévisions d'utilisation de l'espace.

Cet article a été complété par la loi « Grenelle 1 » afin d'y inclure certains objectifs supplémentaires de lutte contre le changement climatique et de protection.

Impératifs d'aménagement	Impératifs de protection
<ul style="list-style-type: none">• Assurer l'habitat, l'emploi, les services et les transports aux populations actuelles et futures, sans discrimination et en tenant compte de la diversité des besoins et des ressources• Promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales• Rationaliser la demande de déplacement	<ul style="list-style-type: none">• Gérer le sol de façon économe• Réduire les émissions de gaz à effet de serre• Réduire la consommation d'énergie• Économiser les ressources fossiles• Protéger les milieux naturels et le paysage• Prendre en compte la salubrité et la sécurité• Protéger la biodiversité par la conservation de continuités écologiques

EQUILIBRE, DIVERSITÉ ET RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme est ainsi rédigé :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales 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, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- 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** ;

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 ».

LES DOCUMENTS DE PORTÉE SUPÉRIEURE AU PLAN LOCAL D'URBANISME

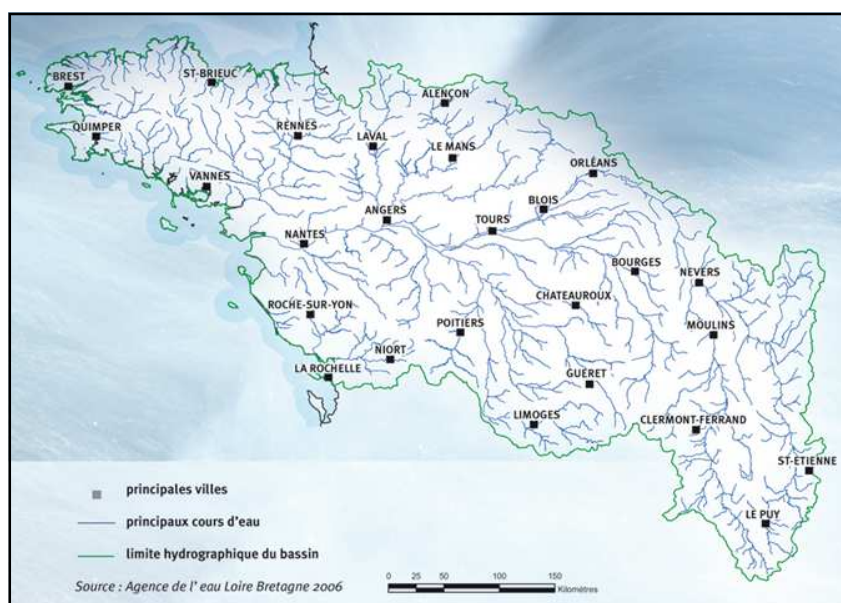
Conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme et aux articles L.212-1 et L.212-3 du Code de l'Environnement, le Plan Local d'urbanisme de MEZERAY doit être compatible avec les documents de portée supérieure suivants:

LE SDAGE DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux est un document de planification dans le domaine de l'eau qui couvre la période 2010-2015. Il a été élaboré par le comité de bassin puis approuvé par le préfet coordonnateur de bassin, par arrêté du 18 novembre 2009. ce document remplace le SDAGE de 1996 et sera mis à jour en 2015.

Les nouvelles orientations et les dispositions prises sont les suivantes:

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique
- Maitriser la pollution par les pesticides
- Maitriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- Protéger la santé en protégeant l'environnement
- Maitriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides et la biodiversité
- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.



Source: <http://www.eau-loire-bretagne.fr>

LE SAGE DU BASSIN DE LA SARTHE AVAL

La nouvelle loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006, renforce le poids des SAGE en les rendant opposable aux tiers et à l'administration.

Les trois parties principales d'un SAGE sont :

- le rapport technique synthétise les éléments recueillis lors des phases d'état des lieux, de diagnostic, d'analyse des tendances et de définition de la stratégie du SAGE,
- le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) de la ressource en eau et des milieux aquatiques de la ressource en eau et des milieux aquatiques.
- le règlement définit des mesures précises permettant la réalisation des objectifs exprimés dans le PAGD. Les acteurs et les zonages doivent être identifiés (traduction cartographique).

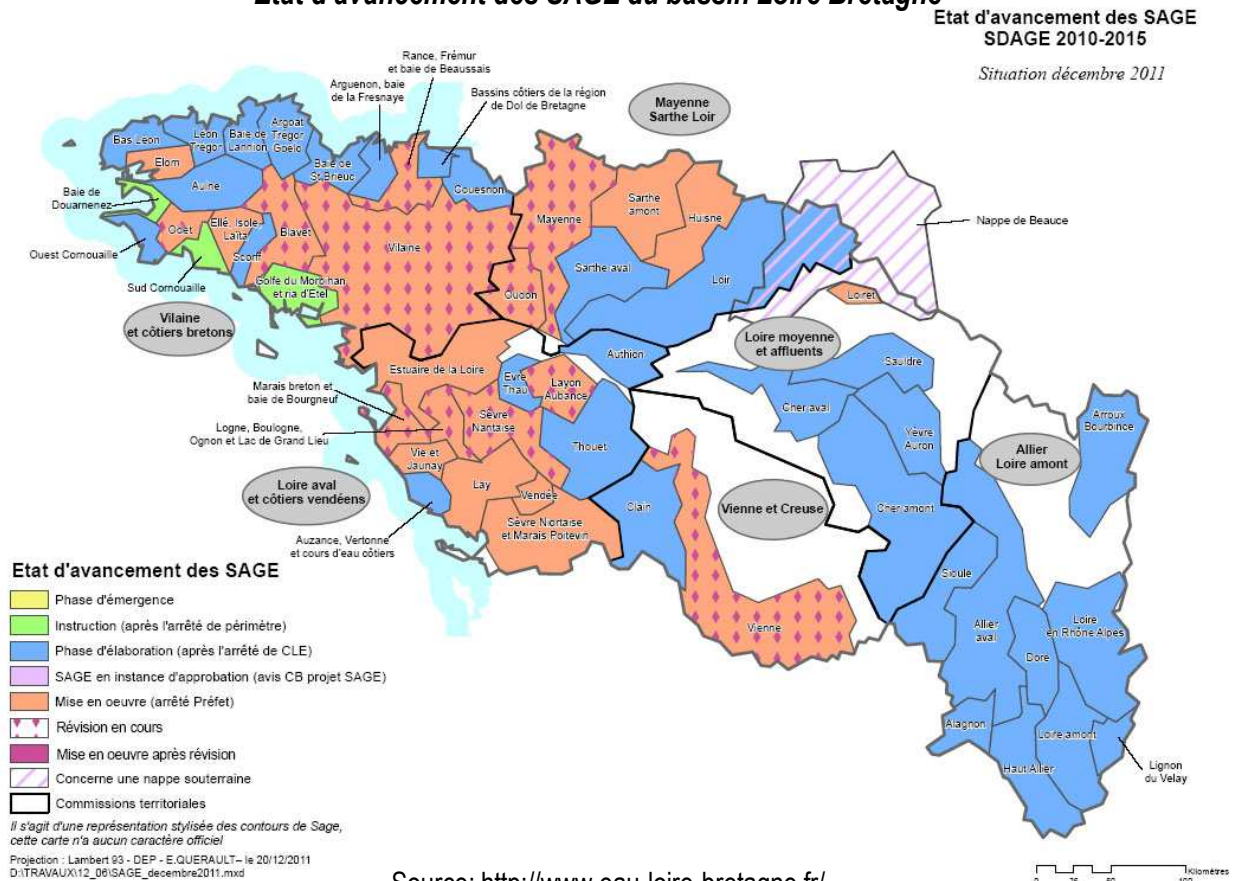
La commune de MEZERAY est concernée par le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de la **Sarthe Aval** en cours d'élaboration.

Arrêté de périmètre: 16/07/2009

Dernière modification de l'arrêté de périmètre: 20/07/2010

Constitution de la CLE (Commission Locale de l'Eau) : 25/11/2010

État d'avancement des SAGE du bassin Loire Bretagne



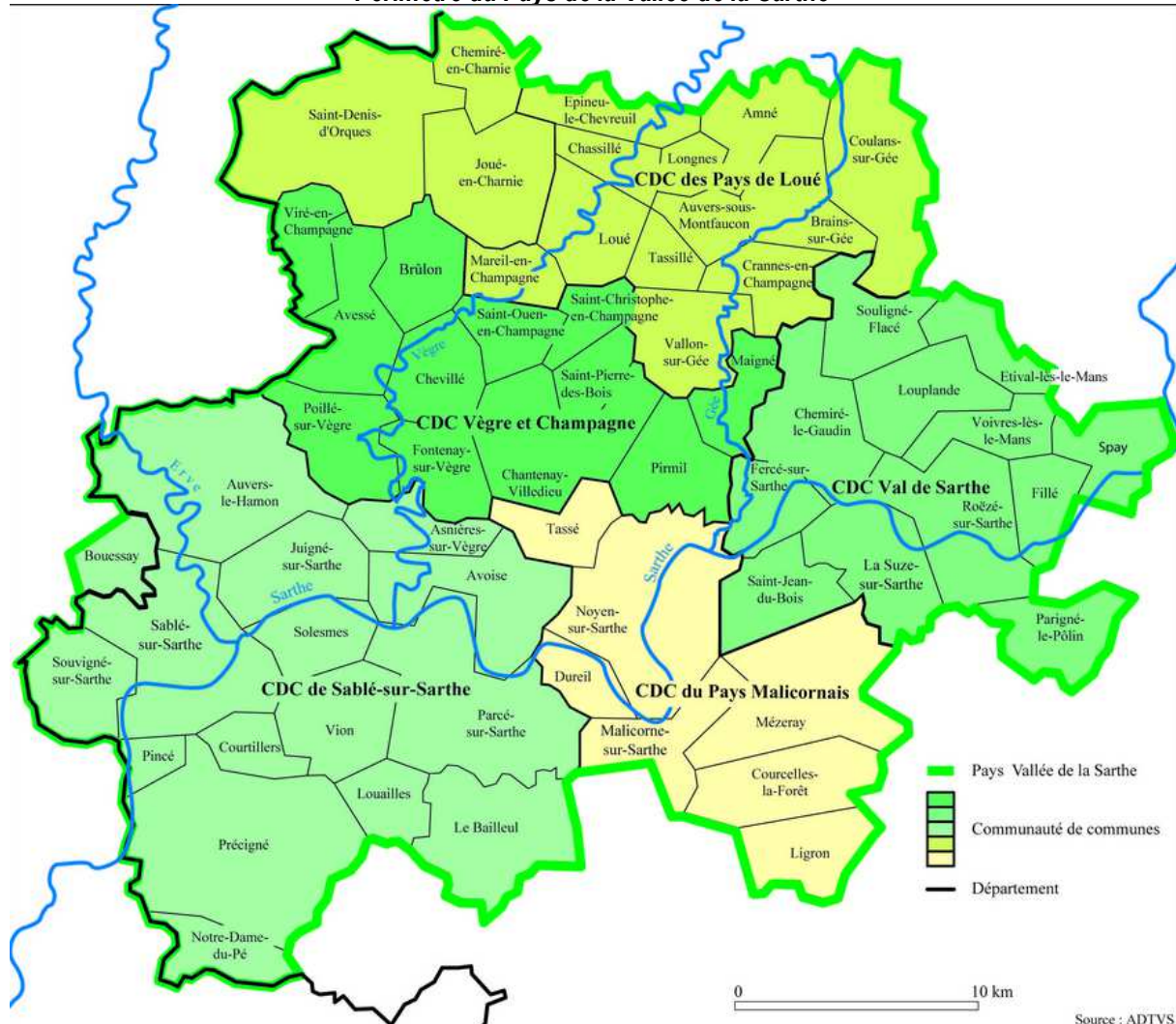
LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCoT) DU PAYS DE LA VALLÉE DE LA SARTHE ET LA RÈGLE DE L'URBANISATION LIMITÉE (ART. L.122-2CU)

Conformément aux dispositions de l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme, la commune étant située dans le périmètre des 15 km de la périphérie de l'agglomération du Mans, elle est soumise à la règle d'urbanisation limitée en l'absence de son appartenance à un SCoT applicable.

Arrêté de périmètre: 28 décembre 2011

Délibération prescrivant l'élaboration du SCoT: 19 juin 2010

Périmètre du Pays de la Vallée de la Sarthe



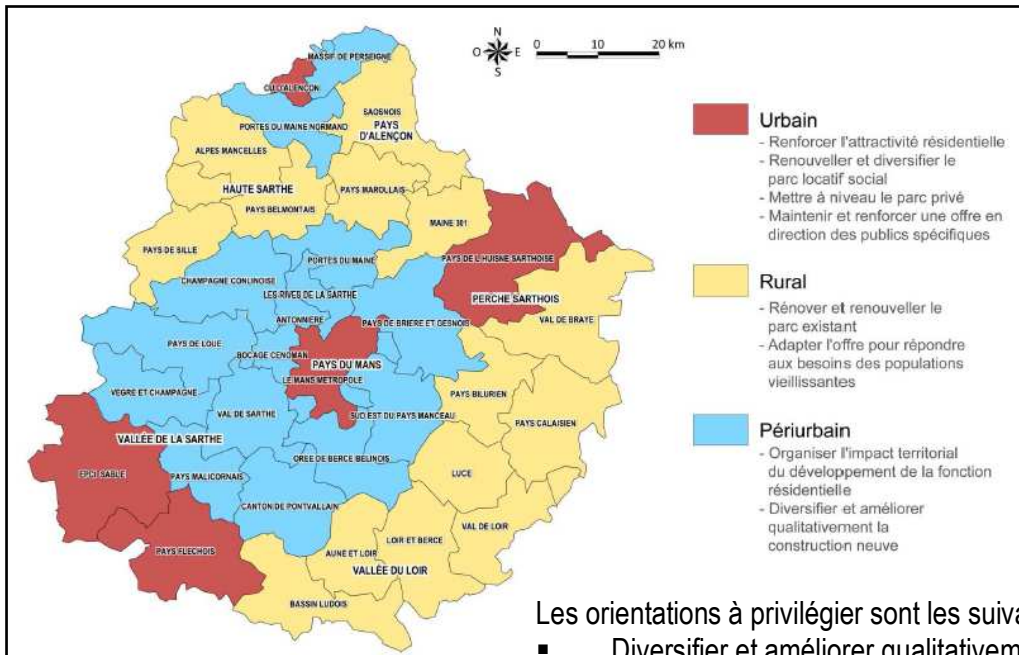
Source: <http://scot-pays-vallee-de-la-sarthe.proscot.fr/>

LES DOCUMENTS DE CADRAGE

LE PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT DE LA SARTHE

Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) distingue trois secteurs au sein du département définis ci-dessous.

La commune de Mézeray s'inscrit dans le secteur dit « périurbain ».



Les orientations à privilégier sont les suivantes :

- Diversifier et améliorer qualitativement la construction neuve
 - Développement de l'offre à destination locative,
 - Développement de l'offre à prix maîtrisés (en locatif et en accession à la propriété) tout en renforçant des formes d'habitat plus économes du foncier.
- Organiser l'impact territorial du développement de l'habitat :
 - Favoriser la construction neuve autour des « nœuds » de développement retenus,
 - Dans un lien étroit avec les activités économiques et l'offre de transports.

LE PLAN CLIMAT ENERGIE TERRITORIAL

Le Pays de la Vallée de la Sarthe a mené un Plan Climat Energie territorial volontaire, nommé PACTE par le Pays, élaboré le 25 juin 2013 et qui a été officiellement lancé le 18 décembre 2013. Lors de son élaboration, ce document a respecté toutes les dispositions prévues par la loi et notamment la compatibilité avec le Schéma régional Climat Air Energie et le décret n°2011-829 du 11 juillet 2011 relatif aux bilans d'émissions de gaz à effet de serre et aux plans climat énergie territoriaux.

LE CONTEXTE NORMATIF COMMUNAL

OBJECTIFS ET MODALITÉS DE LA RÉVISION DU PLU

La commune de MEZERAY dispose d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 16 novembre 1994 par arrêté préfectoral. Il a fait l'objet d'une modification, approuvée le 26 février 2007.

Par délibération en date du 15 décembre 2011, la commune a décidé de prescrire la révision du POS en vue de son passage en PLU sur l'ensemble du territoire communal.

Extrait de la délibération du Conseil municipal du 15.12.2011

« Le POS ne correspond plus aux exigences actuelles de l'aménagement spatial de la commune. Il est donc nécessaire d'envisager une redéfinition de l'affectation des sols et une réorganisation de l'espace afin de dégager notamment des terrains à bâtir proches du centre bourg. Ce nouveau document d'urbanisme devra également prendre en compte les nouvelles contraintes environnementales imposées par les « Grenelles de l'environnement ».

Il y a donc lieu de mettre en révision le Plan d'Occupation des Sols sur l'ensemble du territoire communal et de transformer en Plan Local d'Urbanisme conformément aux dispositions des articles L.123-6 et R.123-15 et suivants du Code de l'urbanisme. Considérant qu'il y a lieu de réviser entièrement le Plan d'Occupation des Sols afin de permettre son adéquation à la conjoncture actuelle aussi bien pour l'habitat que pour les activités ».

Les modalités de la concertation publique prévues à l'article L.123-6 du Code de l'urbanisme sont fixées dans cette même délibération:

- Document d'information inséré dans le bulletin municipal sur l'état d'avancement de l'étude,
- Tenue au moins d'une réunion publique avant l'arrêt de projet du Plan Local d'Urbanisme,
- Mise à la disposition du public en mairie d'un cahier d'observations pendant toute la durée de l'étude afin que la population puisse faire connaître au Conseil municipal, ses réactions, observations, interrogations sur le projet de Plan Local d'Urbanisme.

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Conformément à l'article L123-1-2 du Code de l'Urbanisme: « *Le rapport de présentation [...] présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers* »

L'analyse de la consommation d'espaces sur le territoire de Mézeray a été réalisée sur la base des permis de construire délivrés pour constructions nouvelles à vocation d'habitation entre 2002 et 2012.

Cette analyse sur 10 ans permet une comparaison plus aisée avec les extensions de l'urbanisation prévue au présent PLU.

Extrait du tableau d'analyse des permis de construire.

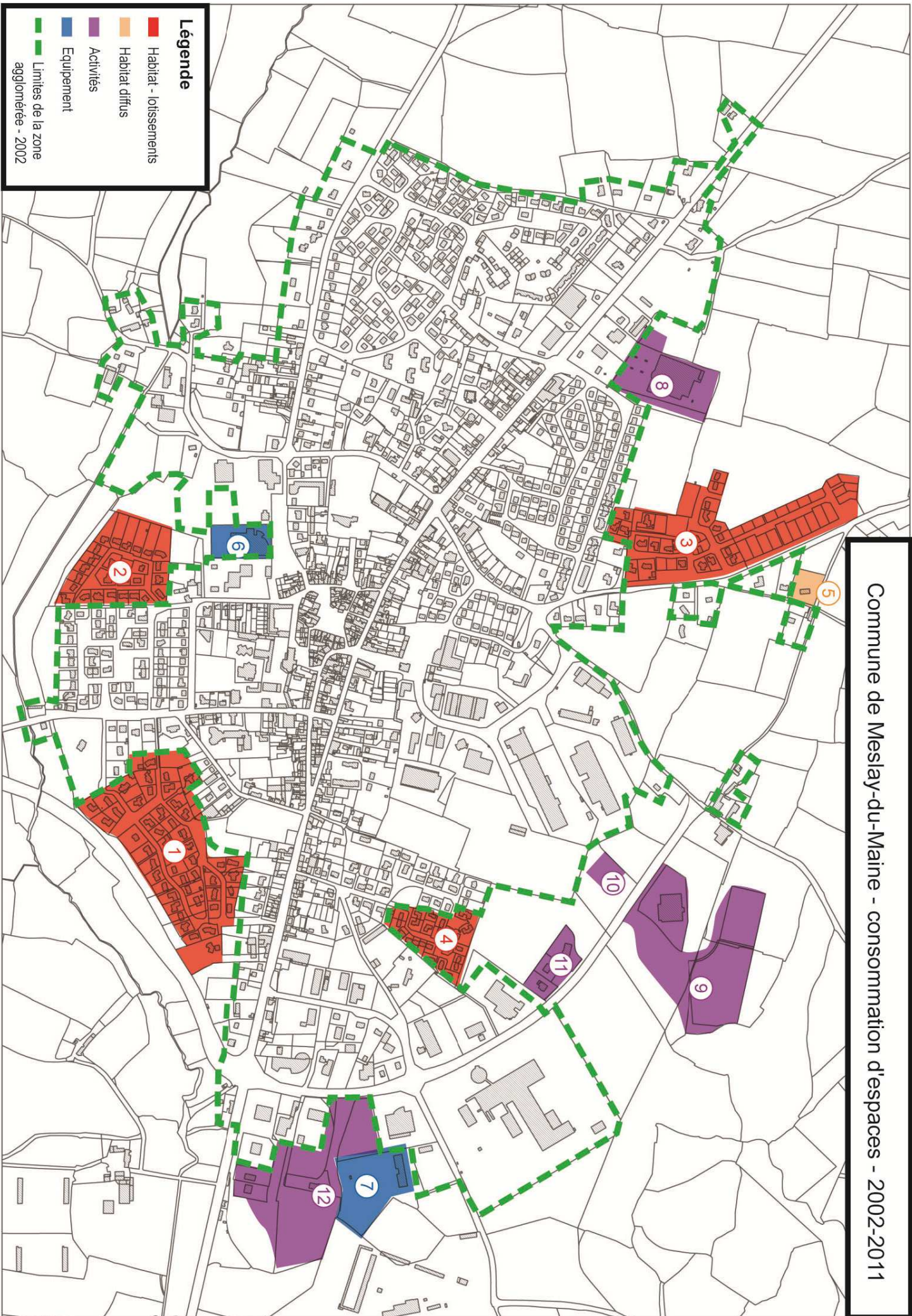
Date de l'autorisation de construire	Adresse de la construction	Superficie du terrain en m ²	SHON de la construction en m ²
2002	LES ANGUILLOUX	59 730	151
	CHEMIN DES FOUGÈRES	3 930	207
	LA MAISON NEUVE-CHEMIN DE PINCELOUP	2 256	138
	LA MAISON NEUVE-CHEMIN DE PINCELOUP	2 037	154
	ROUTE DES MUSSES	6 320	167
	LE CHEMIN VERT	2 314	100
	RUE DE LA VEZANNE	1 261	157
	RUE DE LA CROIX BLANCHE	1 229	134
2003	RUE ROBINSON	2 748	126
	LE JONCHERAY	1 275	112
	LE CHEMIN VERT	1 749	112
	RUE DE LA VEZANNE	1 411	97
	LE CHEMIN VERT	1 245	92
	RUE ROBINSON	1 950	163
	RUE ROBINSON	2 058	174
	RUE ROBINSON	1 042	125
	ROUTE DES MUSSES	5 362	127
	LA BLANCHARDIÈRE	4 116	111

Il ressort de cette analyse les données suivantes :

- ⇒ 106 PC délivrés sur 10 ans, soit 10,6 en moyenne par an
- ⇒ Surface consommée par l'habitat: 19,5 hectares
- ⇒ Surface moyenne des terrains bâtis: 1840 m²
- ⇒ Surface moyenne des constructions (habitation): 129 m²
- ⇒ **Densité moyenne: 5 logements par hectare**

Remarque : le projet envisage une production d'environ 15 à 16 logements en moyenne par an sur les 10 prochaines années. Par comparaison avec le nombre de permis de construire délivrés sur les 10 dernières années (10,6 par an en moyenne), l'écart apparaît important. Ceci s'explique par les nombreuses réhabilitations de logements vacants ou abandonnés qui n'apparaissent pas dans cette analyse de la consommation d'espaces.

Commune de Meslay-du-Maine - consommation d'espaces - 2002-2011



Légende

- Habitat - logements
- Habitat diffus
- Activités
- Equipement
- Limites de la zone agglomérée - 2002

VOLET N° 1

DIAGNOSTIC STRUCTUREL

1.1 - SITUATION HISTORIQUE, GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE	PAGE 17
1.2 - ANALYSE DÉMOGRAPHIQUE	PAGE 23
1.3 - SITUATION DU LOGEMENT	PAGE 29
1.4 - ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE	PAGE 37
1.5 - EQUIPEMENTS ET VIE LOCALE	PAGE 47

1.1 - SITUATION HISTORIQUE, GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

CONTEXTE HISTORIQUE

Origine du nom:

Mézeray, du latin *Miserius* (misère) apparaît dans des documents datés de 1099. « Misère » car Mézeray possède une terre non propice à l'agriculture intensive. Le village fut donc appelé ainsi pour marquer le manque de ressource agricole.

Bref historique:

À la limite des anciennes provinces du Maine et de l'Anjou, les habitants ont mené une vie laborieuse, à l'écart des grands faits historiques. Le bourg de Mézeray fut cependant pillé par deux fois :

- la première fois en décembre 1793, pendant la virée de Galerne lors de la première bataille du Mans ;
- la seconde fois en janvier 1871, lors de la seconde bataille du Mans.

En 1989, le problème du remembrement s'est posé sur la commune de Mézeray. La municipalité a pris à cette époque la décision de ne pas effectuer de remembrement, permettant ainsi une activité touristique basée sur la randonnée et le tourisme vert.

Le village de Mézeray a connu un exode rural important à partir des années 1960. Cependant, au début des années 2000, la tendance s'est considérablement inversée. En effet, entre le recensement de 1999 (1487 hab) et celui de 2008 (1739 hab) environ 300 personnes ont choisi Mézeray comme lieu de résidence. Le développement de nombreux services et commerces n'y est pas étranger. De plus, la nouvelle zone artisanale continuera de développer la commune.

Source: <http://fr.wikipedia.org>

La réputation des Poulardes de Mézeray:

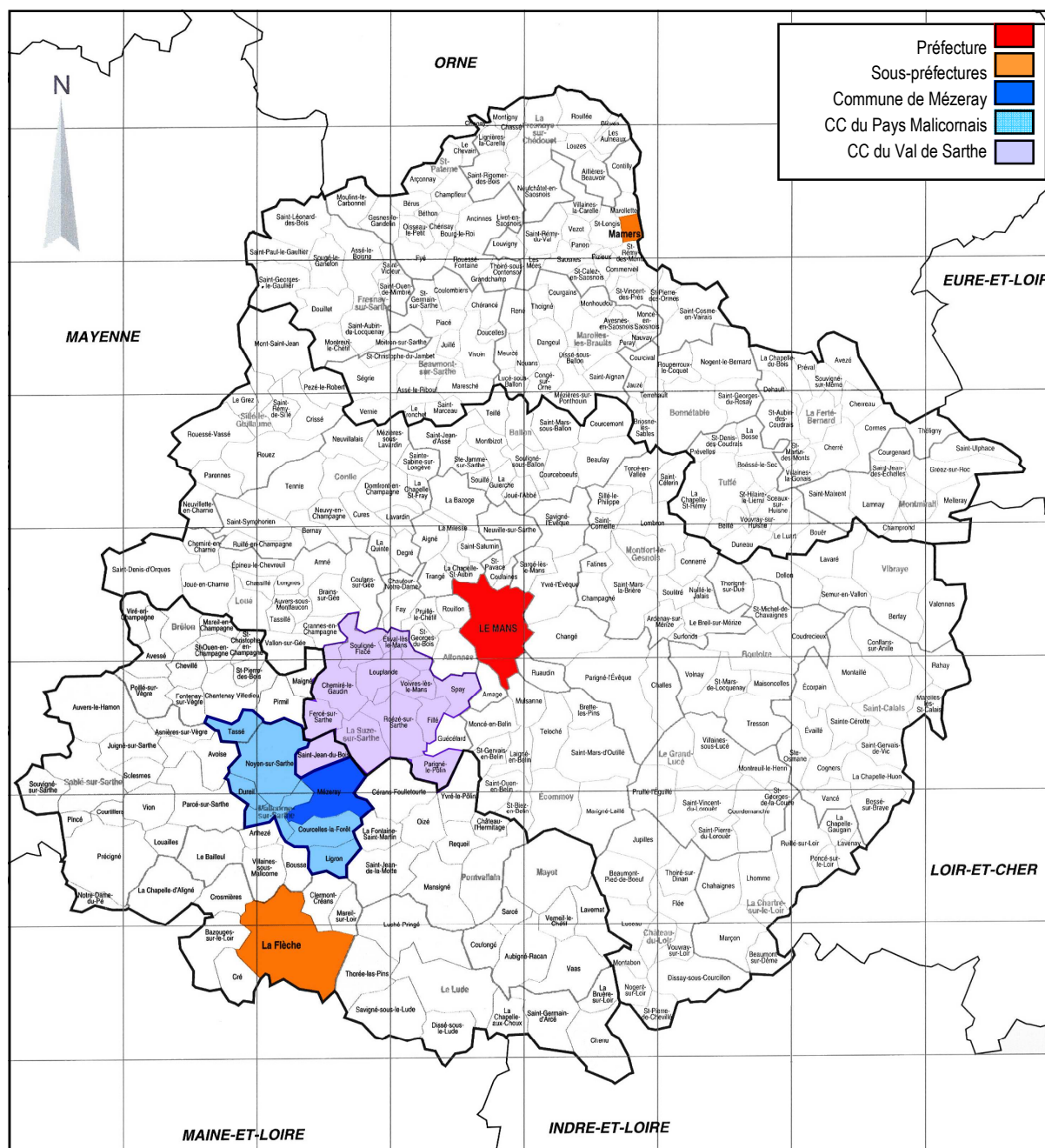
L'élevage constitue l'une des richesses du département de la Sarthe. Certaines races sont spécifiques au département, notamment la poularde et le chapon du Maine pour la volaille. En réalité ce sont les poules de La Flèche qui produisent ces

poulardes. Leur élevage avait lieu naguère dans quelques communes des environs de la Flèche et en particulier à Mezeray. Elles ont été dites du Mans parce que les marchands de cette ville en faisaient le commerce et les expédiaient à Paris.

L'âge d'or des poulardes et chapons du Maine fut le 17^{ème} et le 18^{ème} siècle. Mais l'engraissement a continué jusqu'en 1850 avec des débouchés parisiens accrus. La découverte du chemin de fer fut l'une des causes du déclin des poulardes et des chapons du Maine, car la capitale pouvait aller se ravitailler plus loin en denrées périssables. D'autres causes peuvent également être évoquées: l'arrêt de la culture du sarrasin, l'exode rural et le départ de la main d'œuvre vers les villes, les conditions d'hygiène de cet élevage et vers la fin des années 1950, l'avènement de l'aviculture industrielle allait entraîner la fermeture des basses-cours traditionnelles.

Source: mémoire de maîtrise, P. BONHOMMEAU, 1991-92

Localisation de la commune dans le département de la Sarthe

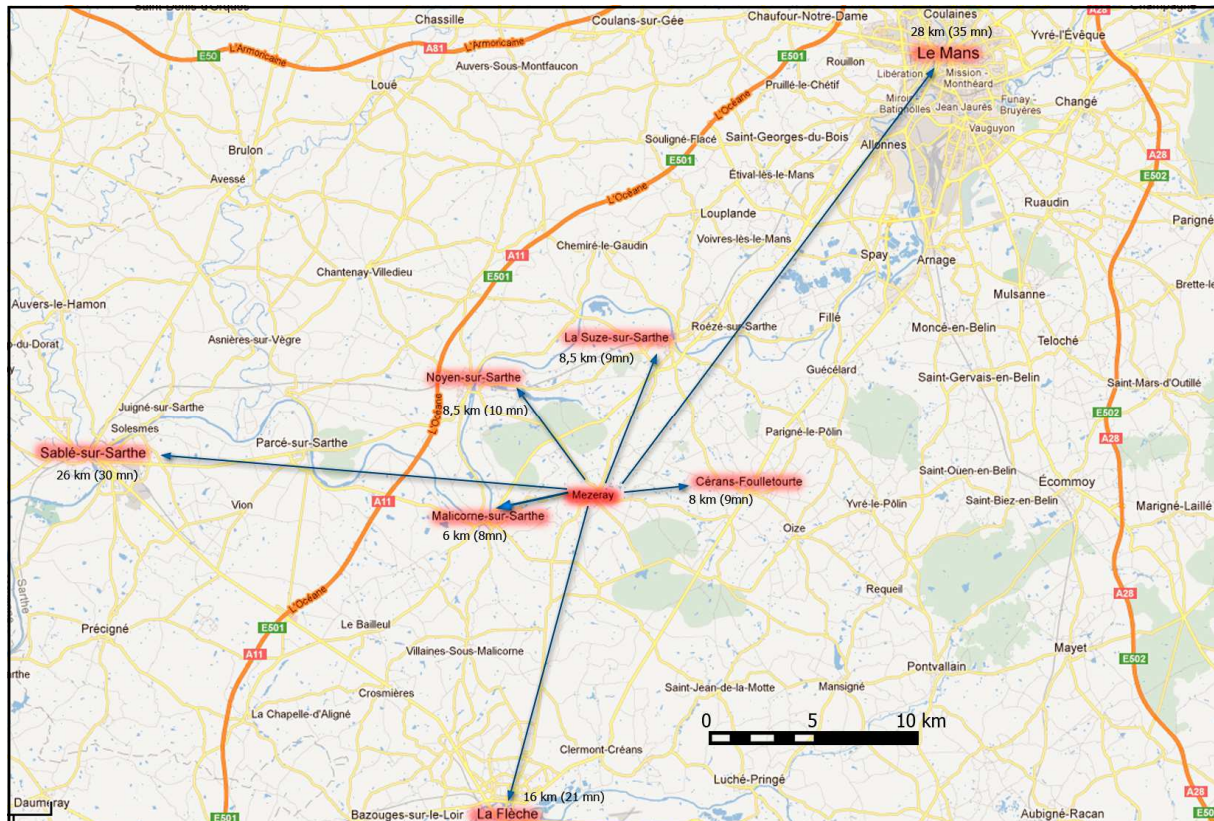


CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

DONNÉES DE CADRAGE

Superficie communale	3 326 hectares
Population en 2010 (INSEE)	1824 habitants
Communes limitrophes	La Suze sur Sarthe Saint Jean du Bois Noyen sur Sarthe Malicorne sur Sarthe Courcelles la Forêt La Fontaine Saint Martin Cérons Fouilletourte
Canton	Malicorne sur Sarthe
Communauté de communes	CC du Pays Malicornais
Habitants	Mézeréen

Quelques repères kilométriques...



INTERCOMMUNALITÉS

La commune de Mézeray appartient depuis le 1er janvier 2014 à la communauté de communes du Val de Sarthe.

Celle-ci regroupe les communes suivantes:

- Chemiré le Gaudin : 940 habitants
- Etival lès le Mans : 2 021 habitants
- Fercé sur Sarthe : 624 habitants
- Fillé sur Sarthe : 1 520 habitants
- Guécélard : 2 793 habitants
- Louplande : 1 505 habitants
- Malicorne sur Sarthe : 1 971 habitants
- Mézeray : 1 834 habitants
- Parigné le Pôlin : 1 074 habitants
- Roëzé sur Sarthe : 2 828 habitants
- St Jean du Bois : 636 habitants
- Souigné Flacé : 708 habitants
- Spay : 2 890 habitants
- La Suze sur Sarthe : 4 286 habitants
- Voivres lès le Mans : 1 278 habitants

Source : www.val-de-sarthe.fr

Les principales compétences exercées sont :

- **L'aménagement de l'Espace** : Schéma de Cohérence Territoriale, gestion d'un Système d'information Géographique
- **Le développement Economique** : Zones d'Activités, bâtiments d'accueil des entreprises...
- **L'environnement** : Elimination et valorisation des déchets des ménages, Assainissement Non Collectif
- **La politique du Logement et du Cadre de Vie** : Construction de logements sociaux locatifs ou en accession à la propriété, bourse du logement...
- **La voirie** : Voies communales et chemins ruraux hors agglomération, chemins de randonnée inscrits dans le schéma des itinéraires de randonnée
- **Les actions Sociales** : Petite Enfance : Multi accueil, Relais Assistantes Maternelles/Parents/EnfantsJeunesse (11/17 ans) : Centre de loisirs, Camps, ...Emploi/Formation : Espace Emploi,
- **Les actions Touristiques** : Activités de plein air et de pleine nature liées aux sentiers de randonnée, Centre de Loisirs Fluvial
- **Les actions culturelles, sportives, l'Enseignement** : Enseignement musical, Promotion et manifestations culturelles
- **D'autres compétences** : Accueil des Gens du Voyage, ...

LE PAYS DE LA VALLÉE DE LE SARTHE

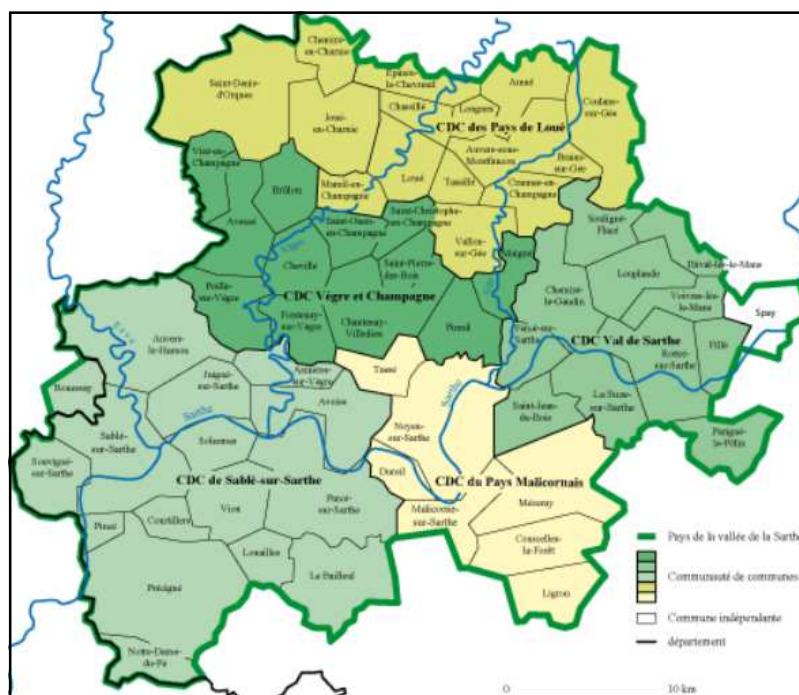
Le territoire regroupe **62 communes, 5 communautés de communes et compte à ce jour près de 70 000 habitants.**

Lors de la création du Pays Vallée de la Sarthe, les acteurs du territoire ont travaillé à l'élaboration d'une charte de territoire. Ce document a été achevé en 2002-2003.

La charte de territoire se compose de deux volets : un diagnostic de territoire et la stratégie du territoire pour les 10-15 ans à venir. C'est le document de base de réflexion pour les acteurs locaux.

Depuis la création du Pays Vallée de la Sarthe, les acteurs locaux travaillent au sein de commissions mixtes (élus et socioprofessionnels) portant sur différentes thématiques (économie, tourisme, communication, environnement...) qui peuvent évoluer en fonction des besoins.

Périmètre du Pays de la Vallée de la Sarthe



1.2 - ANALYSE DÉMOGRAPHIQUE

LE CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE TERRITORIAL

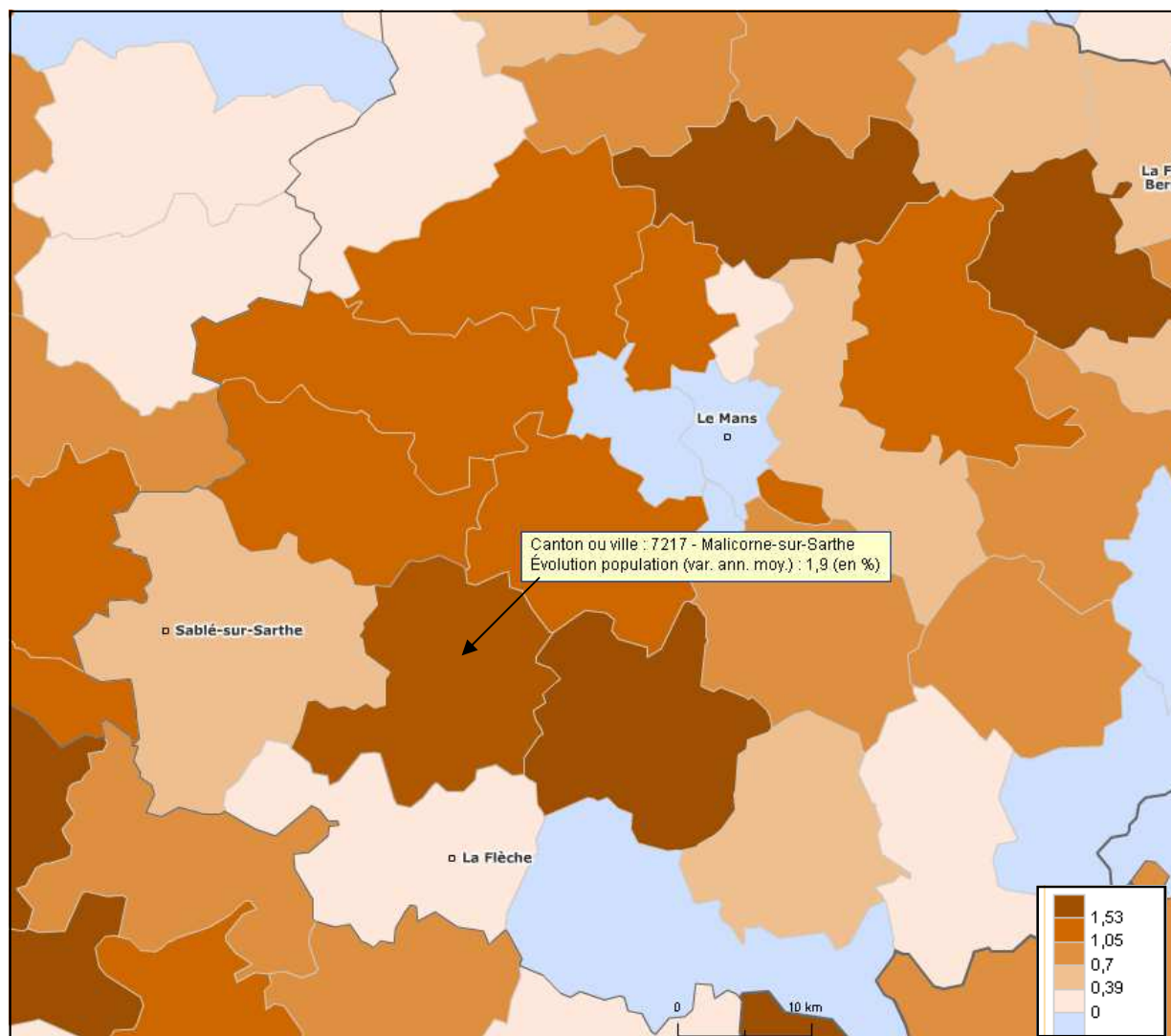
Les cartes ci-après présentent les évolutions de population par communes et cantons du département de La Sarthe entre 1999 et 2009, dates des deux derniers recensements INSEE de la population.

La perte de population de la ville du Mans et son agglomération se répercute globalement sur les communes périphériques de 1ère et 2ème couronnes.

Le canton de Malicorne-sur-Sarthe bénéficie de ce desserrement de la population mancelle, mais également de celui des pôles secondaires de Sablé-sur-Sarthe et La Flèche.

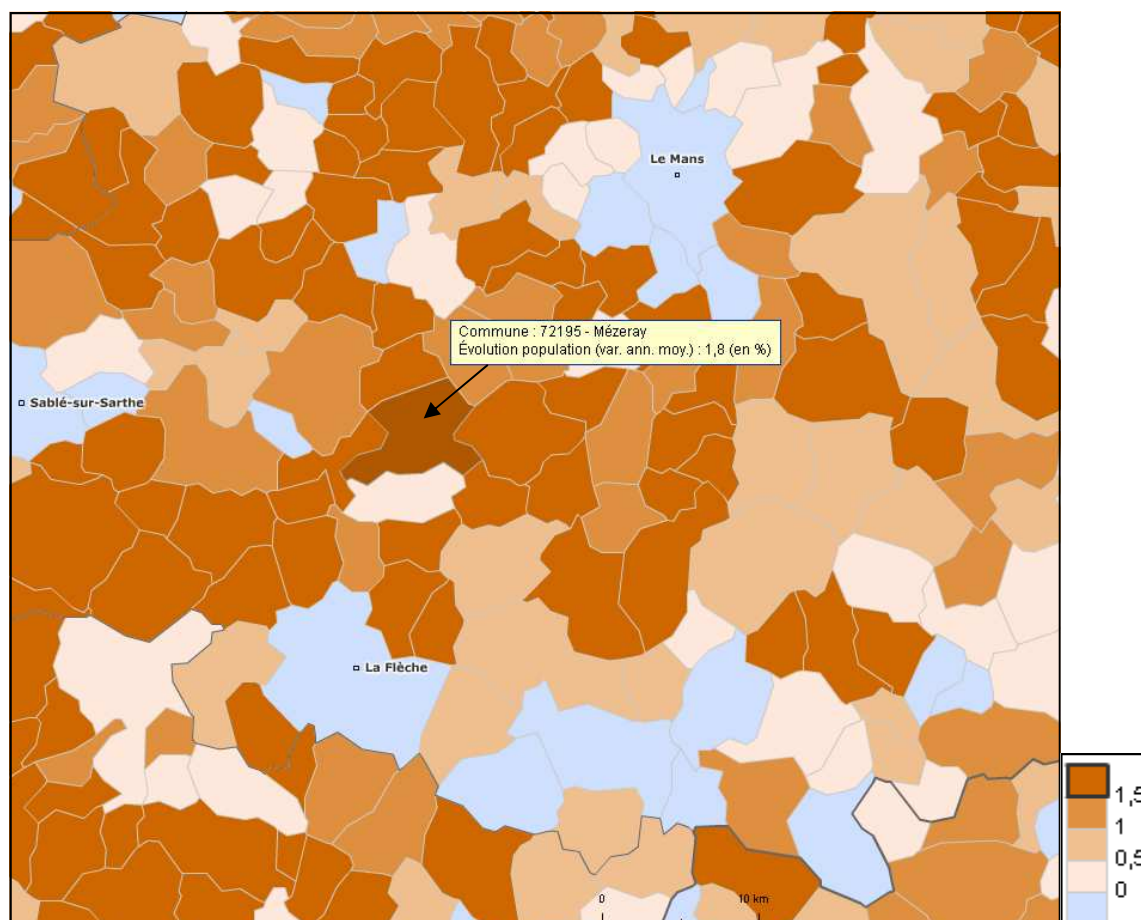
Ainsi le territoire malicornais, qui se localise au cœur du triangle Le Mans - Sablé - La Flèche, appartient aux cantons les plus dynamiques en terme de croissance démographique. Le canton de Malicorne affiche ainsi une croissance de population de + 1,9% par an en moyenne sur la période 1999-2009.

Évolution de la population par cantons (taux de croissance annuels moyens) entre 1999 et 2009



Source : <http://www.statistiques-locales.insee.fr>

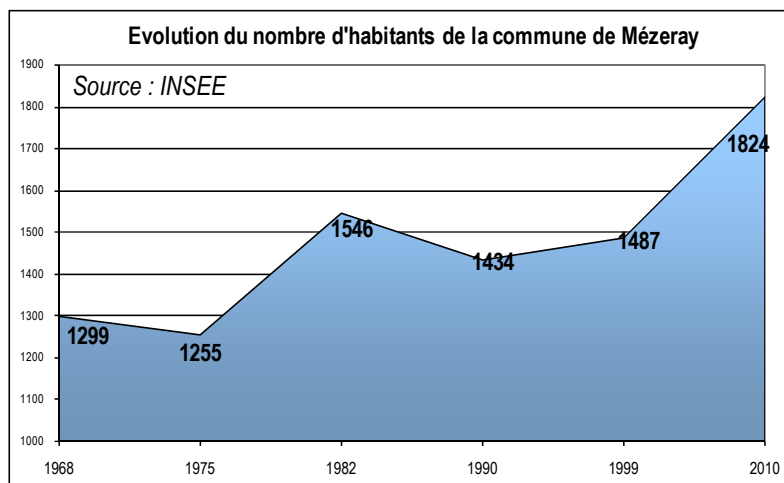
Évolution de la population par communes (taux de croissance annuels moyen) entre 1999 et 2008



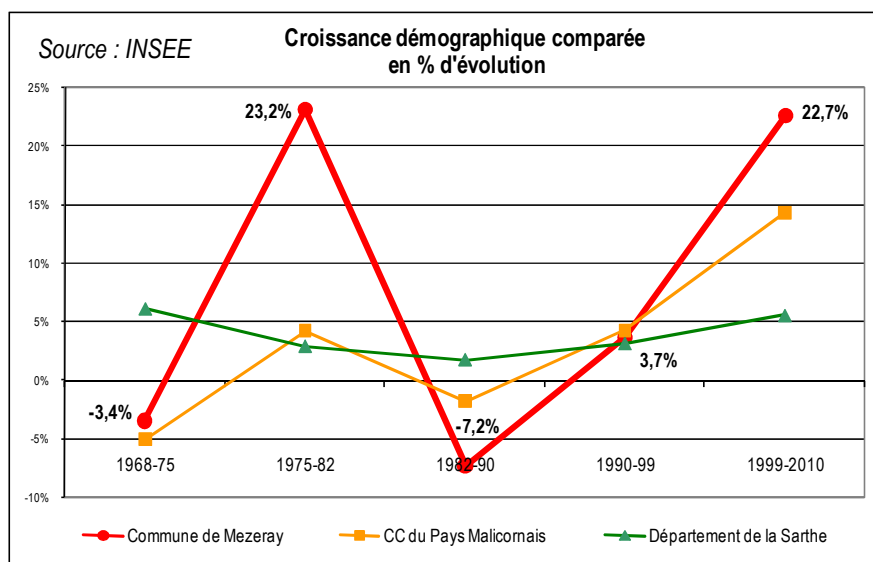
La commune de MEZERAY bénéficie du desserrement urbain des communes pôles du Mans, Sablé-sur-Sarthe et La Flèche. Le taux de croissance annuel moyen s'élève à 1,9 % sur la période 1999-2008.

MEZERAY s'intègre totalement dans le fonctionnement et la dynamique périurbaine du triangle LE MANS - SABLE SUR SARTHE - LA FLECHE, en témoigne l'augmentation importante de la population entre les deux derniers recensements (+1,9% par an en moyenne entre 1999 et 2009). Elle bénéficie de l'influence de ces trois importants bassins d'emplois.

L'évolution du nombre d'habitants et la comparaison des rythmes de croissance démographique depuis 1968 permettent de mettre à jour les grandes évolutions territoriales en terme de distribution de la population et d'y situer la commune.



**Population légale
2010 sur Mézeray -
entrée en vigueur le
1er janvier 2013 =
1824 habitants**



D'une manière générale, l'évolution du nombre d'habitants sur Mézeray apparaît difficile à appréhender, la commune passant de pertes à gains de population d'une période à l'autre.

Jusqu'au milieu des années 70, la commune de Mézeray et la communauté de communes du Pays Malicornais enregistrent une perte de population, conséquence d'une **déprise rurale**: départ des habitants des communes rurales vers les villes centre, pourvoyeuses d'emplois.

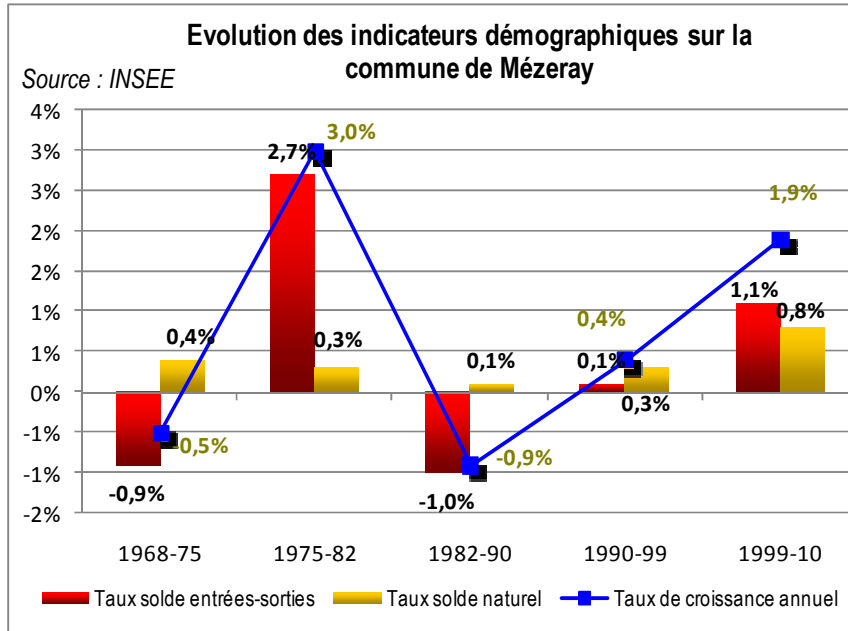
La période 1975-82 marque le passage de Mézeray de **commune rurale à commune rattrapée par un phénomène de périurbanisation, sous influence des pôles urbains positionnés en triangle par rapport à Mézeray: Le Mans, Sablé, La Flèche**. La périurbanisation est nettement marquée sur cette période 1975-82 avec +23,2% d'augmentation de population soit + 291 habitants.

Toutefois, la période suivante, 1982-90, enregistre une perte importante de population de l'ordre de - 112 habitants mettant en évidence la position charnière du territoire communal, entre départs de population (déprise rurale) et arrivée de population nouvelle (périurbanisation).

Sur la dernière période 1999-2009, on note le retour à une très forte croissance périurbaine avec un gain de + 337 habitants, soit +22,7 % d'augmentation. L'ensemble du territoire de la communauté de communes du Pays Malicornais, qui enregistre une croissance de +14,4% entre 1999 et 2009, suit cette tendance de périurbanisation, mais à un rythme moindre.

LES COMPOSANTS DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Le passé démographique de la commune trouve son explication dans l'analyse simultanée du solde naturel* et du solde entrées-sorties*. Ce dernier constitue un bon indicateur de l'attractivité d'une commune.



Le solde entrées-sorties constitue le facteur déterminant pour expliquer les évolutions démographiques communales.

Ainsi sur les périodes 1968-75 et 1982-90, marquées par une baisse du nombre d'habitants, les soldes entrées-sorties sont négatifs, signes de la déprise rurale constatée sur la commune.

En parallèle, les périodes 1975-82 et 1999-09 enregistrent une hausse du nombre d'habitant, dues aux arrivées importantes de population nouvelle sur le territoire communal.

Sur toutes les périodes, les soldes naturels positifs mettent en évidence un bon renouvellement interne de la population communale et la présence de jeunes ménages, restant toutefois insuffisant pour palier aux déficits migratoires (soldes entrées-sorties négatifs).

Les périodes d'arrivées « massives » de population nouvelle sur le territoire communal (1975-82 et 1999-2009), créant des pics de croissance démographique, ont beaucoup changé le paysage urbain, avec des conséquences sur les déplacements, les réseaux, les équipements, ...

* Solde naturel : excédent des naissances sur les décès dans la commune

* Solde entrées-sorties (ou solde migratoire): excédents des installations sur les départs de population de la commune.

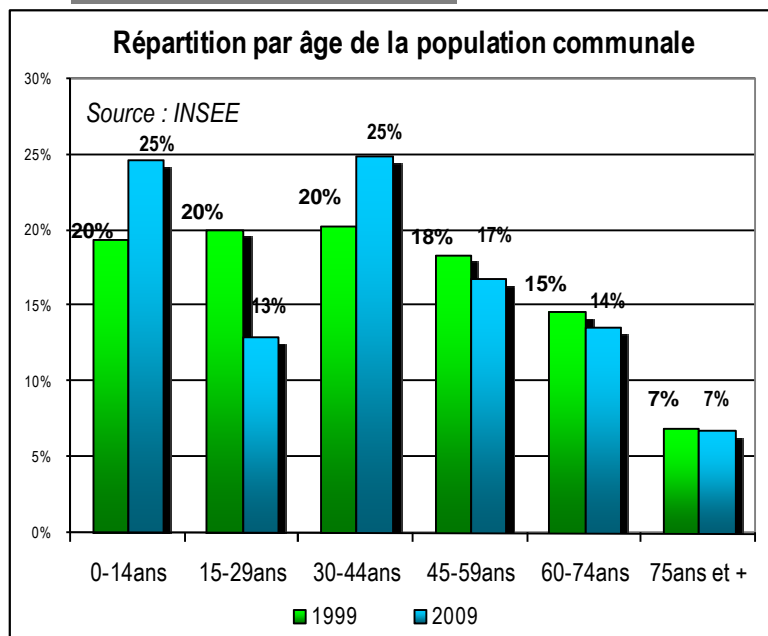
* Desserement familial: départ des jeunes du foyer familial notamment lors de l'entrée dans la vie étudiante ou dans la vie active

* Périurbanisation: installations des actifs citadins dans les communes rurales périphériques des villes pôles

LES RÉPERCUSSIONS DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

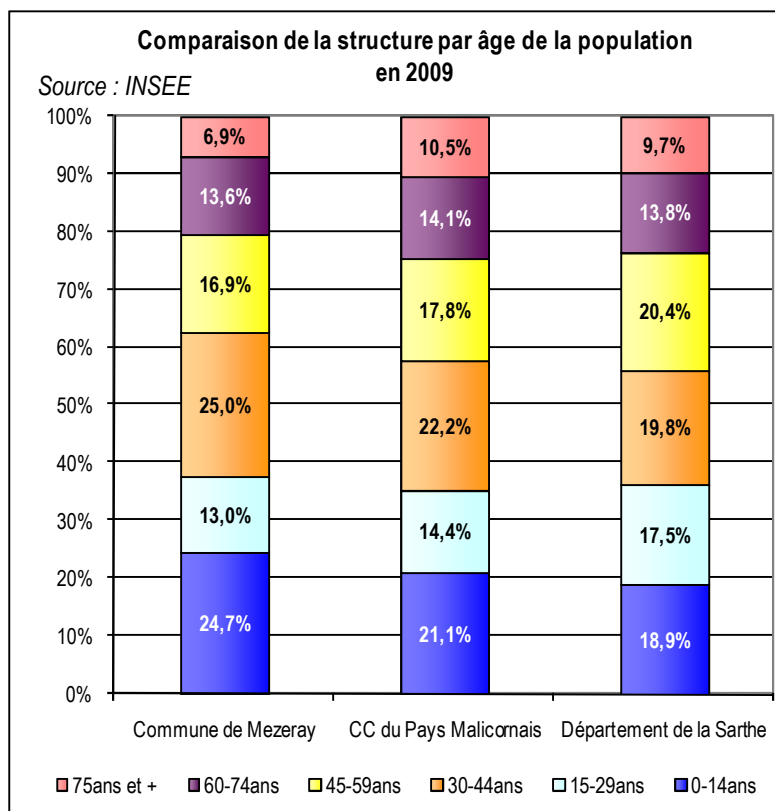
ÂGE DE LA POPULATION

L'analyse de l'évolution des effectifs des différentes classes d'âge sur la commune entre 1999 et 2008 (graphique du haut) ainsi que la comparaison avec les tendances au niveau communautaire et départemental (graphique du bas) permettent de dégager les mouvements démographiques structurels de la commune.



Les spécificités communales sont les suivantes:

- **Une population jeune:** 1/4 de population de moins de 15 ans et plus de 60% de population de moins de 50 ans, parts en hausse depuis 1999 et supérieures à celles de la communauté de communes et du département.
- **Une arrivée importante de jeunes ménages avec enfants:** en lien avec la croissance démographique de type périurbain, la commune enregistre une hausse de la part des ménages entre 30 et 45 ans sur la période 1999-2009 (passage de 20% à 25% de la population), accompagnée d'une augmentation des enfants de moins de 15 ans, dans des proportions identiques.
- **En parallèle, un phénomène marqué de desserrement familial:** Il s'agit du départ des jeunes du foyer familial lors de l'entrée dans la vie étudiante ou dans la vie active, consécutivement à l'arrivée massive de nouveaux ménages lors de la période 1975-82. Cette situation met en exergue la nécessité de maîtriser le rythme de la croissance de population afin d'éviter les pics et les creux d'accueil de population, directement liés aux opérations de construction de logements.



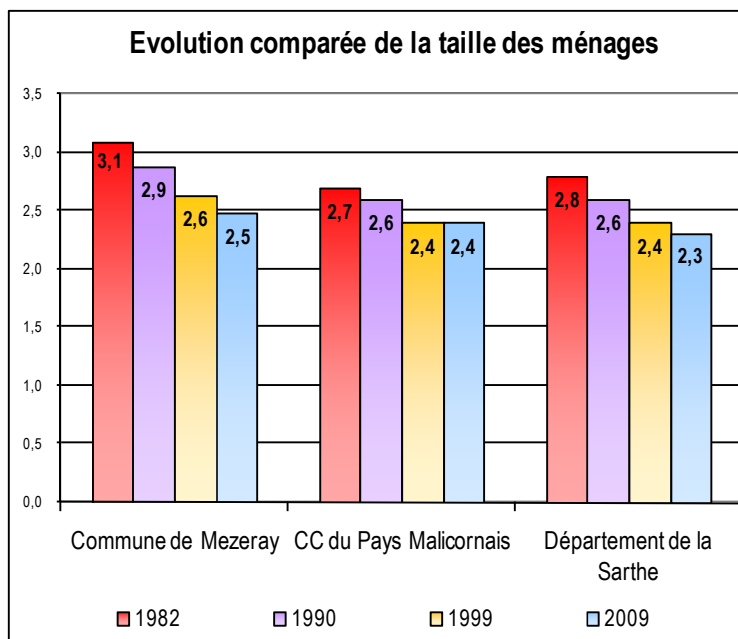
TAILLE ET STRUCTURE DES MÉNAGES

L'évolution démographique de la commune a également des répercussions sur la taille des ménages.

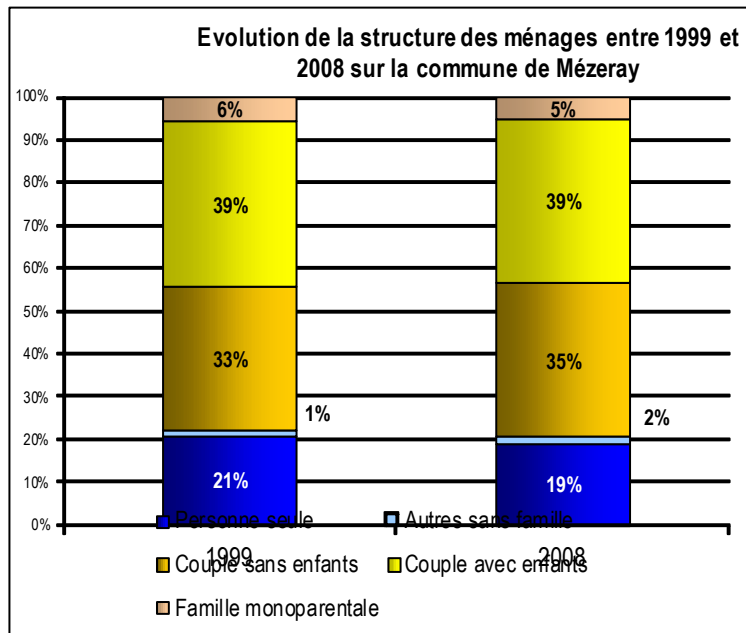
Au niveau national, la tendance structurelle enregistre une baisse du nombre moyen de personnes par logement.

Différents phénomènes permettent d'expliquer une telle évolution :

- la croissance du nombre de familles monoparentales,
- le phénomène de desserrement familial (départ des jeunes du foyer familial notamment lors de l'entrée dans la vie étudiante ou dans la vie active),
- le vieillissement de la population.



MEZERAY suit ce schéma de diminution de la taille des ménages mais dans des proportions moindres par rapport aux autres entités de comparaison. Alors qu'au dernier recensement, la taille des ménages est de 2,4 pour la communauté de communes et de 2,3 pour le département, la commune affiche une taille moyenne de **2,5 personnes par ménage, mettant en exergue un accueil privilégié de familles.**

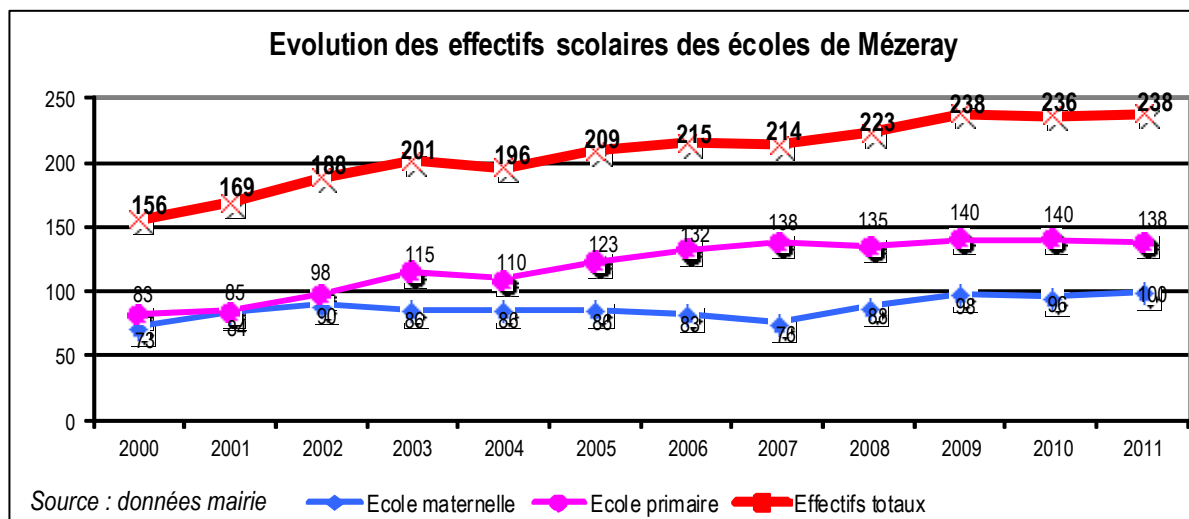


La vocation d'accueil de familles se confirme à travers le graphique ci-contre, la part des couples avec enfants étant la plus représentée, avec 39% des ménages, taux stable entre 1999 et 2008.

En parallèle, les proportions de ménages composés de personnes seules ou de couples sans enfants sont notables: respectivement 19% et 35% en 2008. **Cela suppose une offre variée en type et en taille de logements afin de répondre aux besoins de tous les habitants de la commune.**

EVOLUTION DES EFFECTIFS SCOLAIRES

La commune de MEZERAY dispose de deux écoles: l'école maternelle « Les P'tits Loups » et l'école primaire René BUSSON, du CP au CM2.



Depuis la rentrée 2000, les deux écoles enregistrent une hausse globale de leurs effectifs.

Au total, le nombre d'élèves est passé de 156 à 238, soit + 82 élèves. En 2011, l'école maternelle a ainsi ouvert une quatrième classe afin de répondre à cette augmentation.

Cette tendance est consécutive à l'arrivée de jeunes ménages sur le territoire, constaté précédemment entre les deux recensements de 1999 et 2009.

La gestion de la croissance démographique s'avère primordiale afin d'assurer une certaine régularité des effectifs et donc des besoins en terme de structures d'accueil des plus jeunes.

1.3 - SITUATION DU LOGEMENT

EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

RÉPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS

	1999	2009
Ensemble des logements	696	810
Résidences principales	563	700
Logements vacants	39	54
Résidences secondaires (dont logements occasionnels)	94	56

Source : INSEE

COMPARAISON AVEC LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

L'analyse du parc de logements et de son évolution permet de connaître la manière dont celui-ci répond à la croissance démographique communale.

Source : INSEE	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99	1999-2009
Croissance de la population (valeur absolue)	-44	291	-112	53	294
Croissance de la population (%)	-3,4%	23,2%	-7,2%	3,7%	19,8%
Croissance du parc de RP (valeur absolue)	-11	75	-2	66	137
Croissance du parc de RP (%)	-2,5%	17,7%	-0,4%	13,3%	24,3%
Croissance du parc de RP en moyenne par an	-1,6	10,7	-0,3	7,3	15,2
Gain d'habitant pour un logement	<i>néant</i>	3,9	<i>néant</i>	0,8	2,1

*RP = résidences principales

Le tableau ci-dessus montre les corrélations entre les rythmes de la construction et ceux de la croissance démographique.

Sur les différentes périodes, les évolutions de population (positives ou négatives) sont parallèles aux évolutions du nombre de résidences principales, dans des proportions toutefois variables.

Par exemple, sur la période 75-82 de forte croissance démographique (+291 habitants), la commune a enregistré une hausse de +75 résidences principales, soit un gain de +3,9 habitants pour chaque nouveau logement.

* Gain d'habitant pour un logement:: représente le nombre d'habitants supplémentaires pour un logement supplémentaire. Cette donnée prend en compte les effets des soldes naturels et migratoires. Elle se distingue du nombre moyen de personnes par ménages.

ETUDE DU POINT D'ÉQUILIBRE *

	1999-2009
Variation résidences secondaires	- 38
Variation logements vacants	+ 15
Renouvellement	+ 20
Desserrement	+ 9
Point d'équilibre	6
Logements effectivement réalisés (données mairie)	127
Effet démographique	121

Sur la période 1999-2009, le calcul du point d'équilibre* permet d'appréhender l'effet de la construction de logements sur l'évolution démographique. Il correspond en effet au nombre de logements construits qui ont permis un maintien de la population sur la période. Les autres logements construits au-delà de ce point mort ont eu un impact effectif sur la hausse de population communale. C'est ce que l'on appelle l'effet démographique.

Le détail de chaque indice de calcul du point d'équilibre fait état de:

- la variation du parc de résidences secondaires : -38, transformées au profit de résidences principales sous le poids de la pression foncière,
- la variation du parc de logements vacants: - 15, ce qui peut renvoyer à une certaine pression foncière, puisque les logements vides sont de moins en moins nombreux.
- le renouvellement : +17 logements. Ce chiffre tend à supposer que des petits logements ont été regroupés pour en faire de plus grands ou que des constructions d'habitation ont été abandonnées.
- le desserrement de la population: +9 logements seulement pour faire face au phénomène de desserrement familial. Cet indice a peu d'impact au vu du maintien du nombre moyen de personnes par ménages entre 1999 et 2009.

Pour conclure, sur la période 1999-2009, il aura fallu 6 logements supplémentaires pour maintenir la population à son niveau initial.

En réalité, entre 1999 et 2009, 127 logements (en moyenne 14 par an) ont été réalisés, soit un différentiel de 121 logements (effet démographique).

Ce sont ces 94 logements qui ont contribué à la hausse de population de la commune entre 1999 et 2008, à savoir + 294 personnes (soit un nombre moyen de personnes par nouveau logement de 2,42).

Sous l'effet d'un point d'équilibre faiblement positif, il faut donc construire proportionnellement plus de logements que la hausse démographique souhaitée.

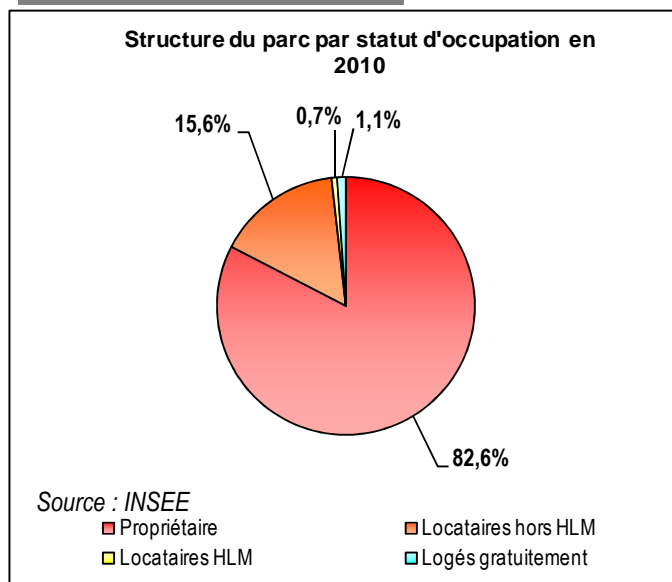
**Point d'équilibre: seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal sur une période donnée, c'est-à-dire pour ne pas perdre de la population. Cet indice prend en compte :*

- le desserrement de la population, correspondant aux décohabitations (divorces, départs des jeunes du foyer familial...)
- le renouvellement du parc, correspondant aux logements abandonnés, détruits ou transformés,
- ainsi que les variations du nombre de résidences secondaires et de logements vacants.

TYPLOGIE DU PARC DE LOGEMENTS

STATUT D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

La structuration du parc de logements par statuts d'occupation permet de visualiser à quel niveau de diversité se situe l'offre communale.



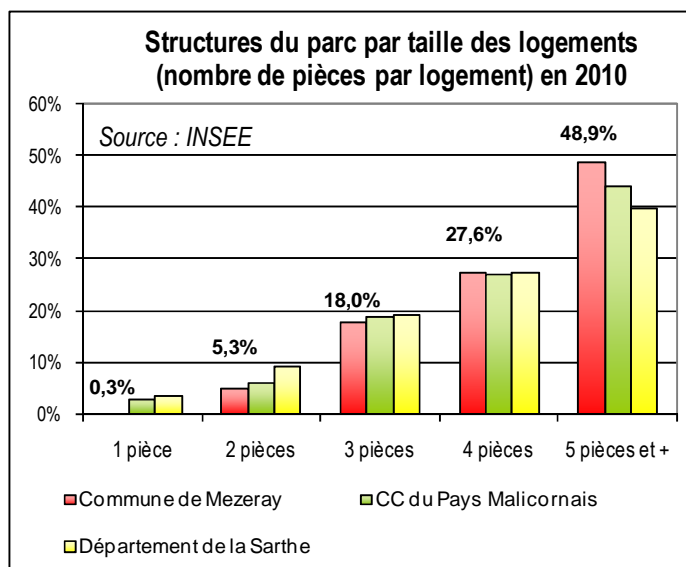
Les principes d'aménagement énoncés par les articles L.110 et L.121-1 du code de

Sur Mézeray, la répartition de l'offre de logement apparaît typique d'une commune à dominante rurale, en dénote la très forte proportion d'accession à la propriété: en 2008, les propriétaires-occupants représentaient 82% du type d'occupation des logements.

Face à cela, le parc locatif est faiblement représenté (16,3 % au total), la part des locatifs sociaux restant anecdotique (seulement 0,7 % du parc en 2008).

TAILLE DES LOGEMENTS

En lien avec la forte proportion de maisons individuelles sur le territoire communal, la taille des logements sur Mézeray apparaît élevée.



La part des petits logements type studios (1 pièce) est nulle, tandis que les logements de 5 pièces ou plus sont les plus représentés : 49% du parc, proportion supérieure à celles de la communauté de communes et du département.

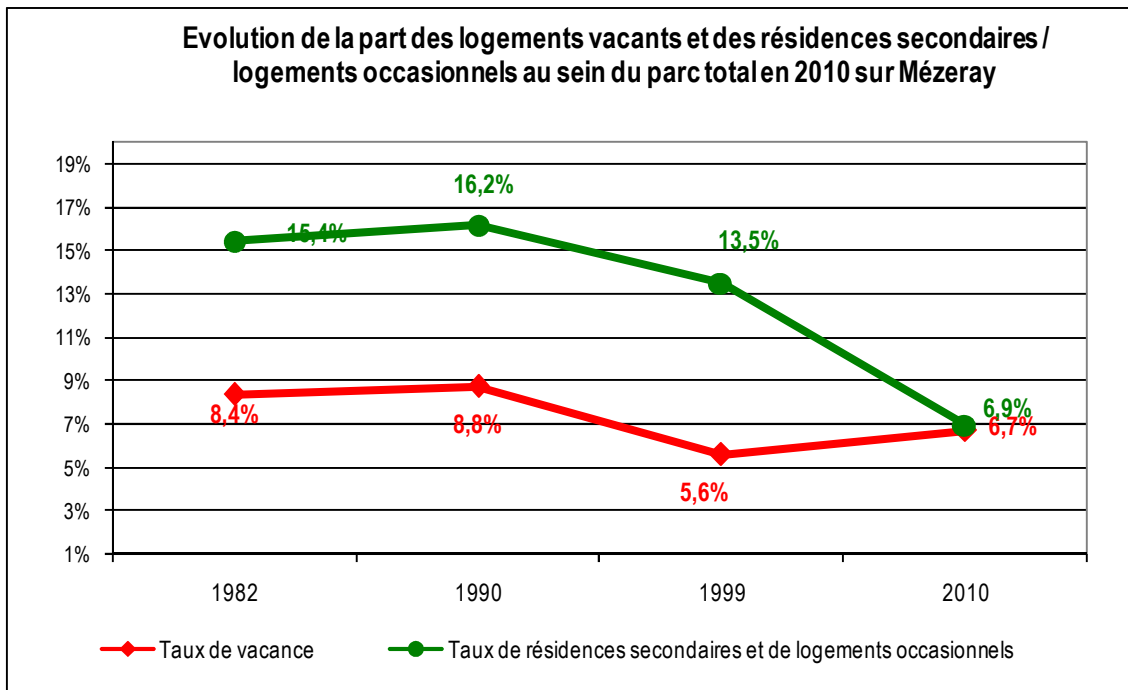
L'offre de logements « intermédiaires » entre 3 et 4 pièces représente 46% du parc, permettant entre autre l'accueil de jeunes ménages en début de parcours résidentiel.

La typologie des logements sur Mézeray met en évidence un manque de diversité du parc, allant à l'encontre d'une mixité urbaine et sociale.

ANALYSE DU MARCHÉ DU LOGEMENT

LA PRESSION FONCIÈRE

La comparaison de l'évolution simultanée de la proportion de logements vacants et de résidences secondaires dans le parc permet de déterminer dans quelle situation économique se trouve le marché du logement.



Source : INSEE

L'évolution des taux de résidences secondaires met en avant un phénomène de pression foncière sur le territoire, en démontre la baisse de leur part au sein du parc depuis les années 1980, au profit de résidences principales. Entre 1982 et 2008, la part des résidences secondaires est passée de 15,4% à 8,8% du parc de logements.

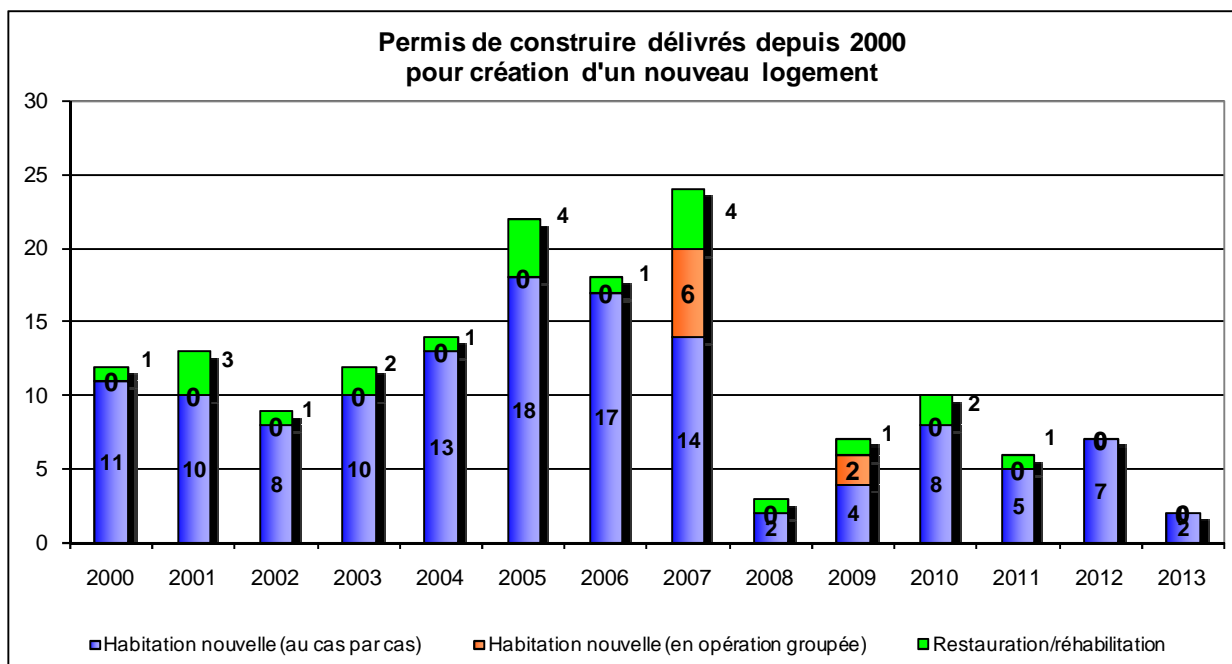
En parallèle, le pourcentage de logements vacants, qui se maintient globalement au-dessus du taux d'équilibre* (près de 7 % du parc en 2010), marque **une problématique structurelle de vacance, due à la vétusté du parc ancien, non réhabilité, et/ou ne répondant plus aux exigences de confort et de commodités actuelles.**

* Il est communément admis qu'un taux de vacance compris entre 4% et 6% du parc de logements assure une rotation (achat/vente) équilibrée du parc de logements. Un taux de vacance inférieur à 4% traduit une tension du parc de logement. Un taux de vacance supérieur à 6% traduit un manque de reprise du parc, souvent dû à une inadaptation qualitative de ces logements (nécessité de rénovation par manque de confort).

ANALYSE DES PERMIS DE CONSTRUIRE

Le graphique ci-dessous distingue 3 types de création de logements. Elles peuvent être issues:

- soit d'une opération groupée (schéma d'aménagement d'ensemble)
- soit réalisées individuellement, au cas par cas,
- soit suite à une réhabilitation/restauration d'un bâtiment existant sans fonction d'habitation initialement.



Source : données mairie 2000 - 2011, Syt@del 2012-2013

Sur les 12 dernières années, de 2000 à 2013 inclus, la mairie a délivré 159 permis de construire créant autant de nouveaux logements.

- **Sur ces 157 permis, 80% sont issus de permis délivrés au coup par coup, en dehors d'opération d'ensemble, au gré des opportunités foncières.** Ce type d'urbanisation est à éviter car elle est généralement très consommatrice d'espaces et accentue le mitage des espaces ruraux.

- En parallèle, les opérations d'ensemble, permettant une meilleure maîtrise de l'urbanisation et de la consommation de l'espace, restent mineures.

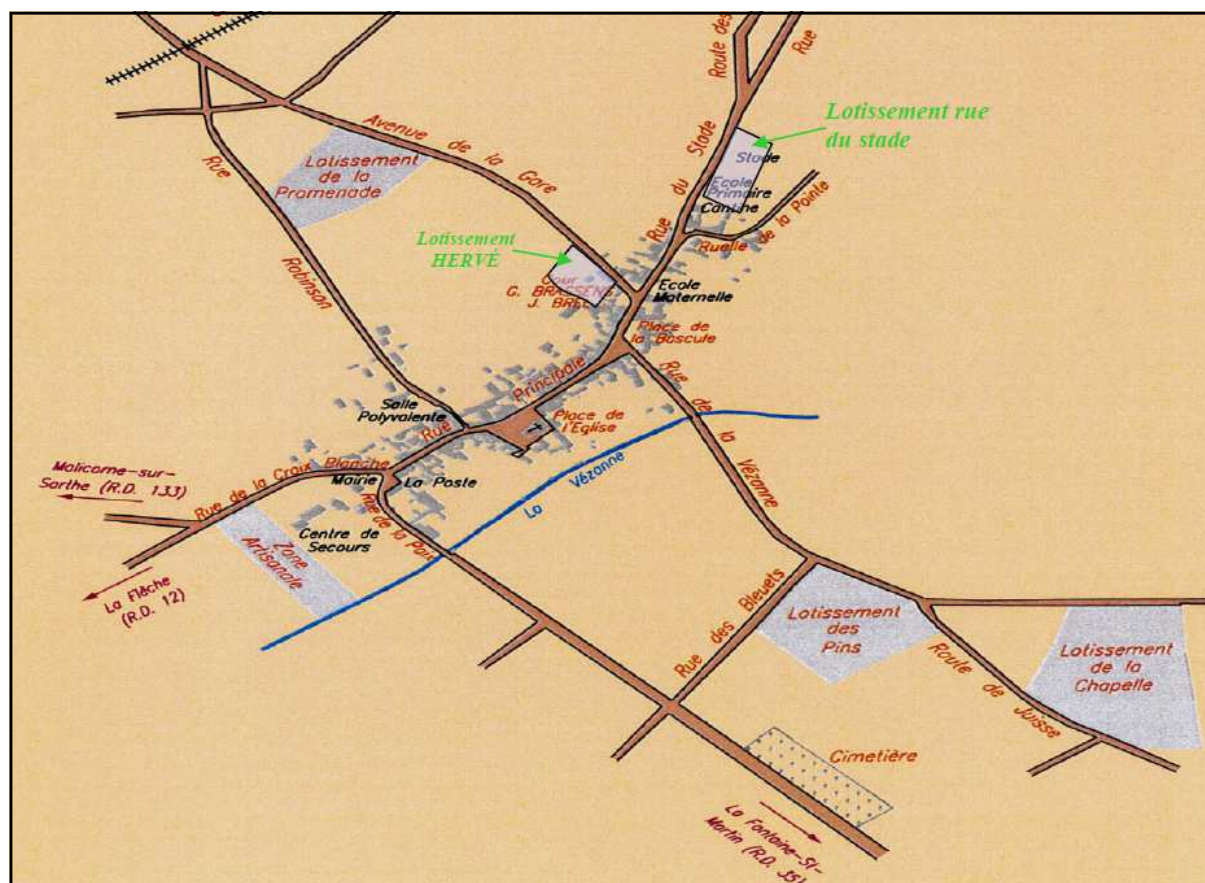
- En outre, 22 permis ont été accordés pour valorisation de constructions existantes (réhabilitation/restauration). Ceci est à encourager en tant qu'elles assurent une reprise du parc ancien et permettent une valorisation du patrimoine bâti.

En outre, les informations fournies par la mairie permettent de dégager les statistiques suivantes, confirmant les caractéristiques communales précédentes :

- Des terrains de grande taille, consommateurs d'espace: en moyenne plus de 1800m²,
- Des logements quasi-exclusivement occupés par leur propriétaire (98%)
- Aucun logement locatif n'a été réalisé sur la période.

LISTE ET LOCALISATION DES OPÉRATIONS DE LOTISSEMENT

DENOMINATION	ANNEE DE REALISATION	NOMBRE DE LOTS
Lotissement rue du Stade	1964	10
Lotissement de la Chapelle	1968	35
Lotissement des Pins	1977	24
Lotissement de la Promenade	1980	12
Lotissement HERVÉ	2007	8

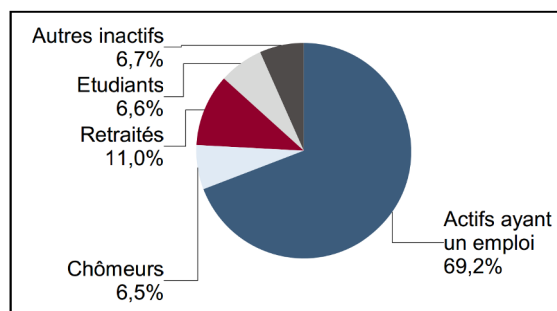


1.4 - ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE

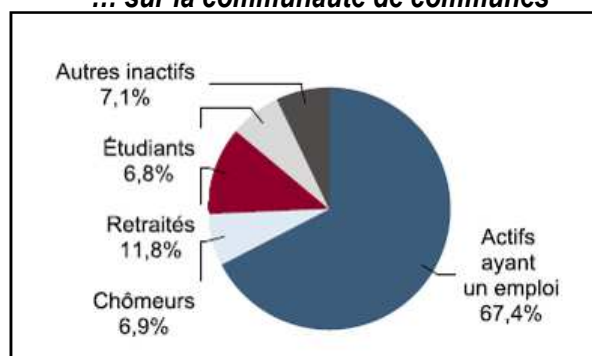
LA STRUCTURE DE LA POPULATION ACTIVE *

Population de 15 à 64 ans selon l'activité...

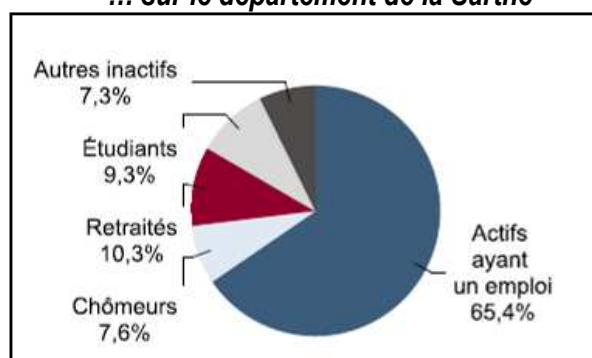
... sur Mézeray



... sur la communauté de communes



... sur le département de la Sarthe



Source : INSEE, 2009

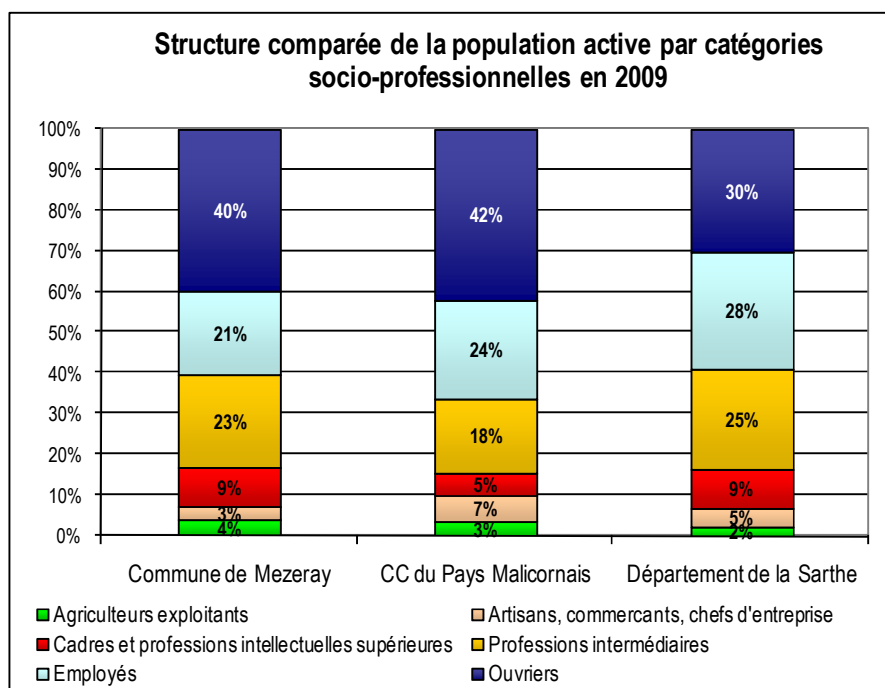
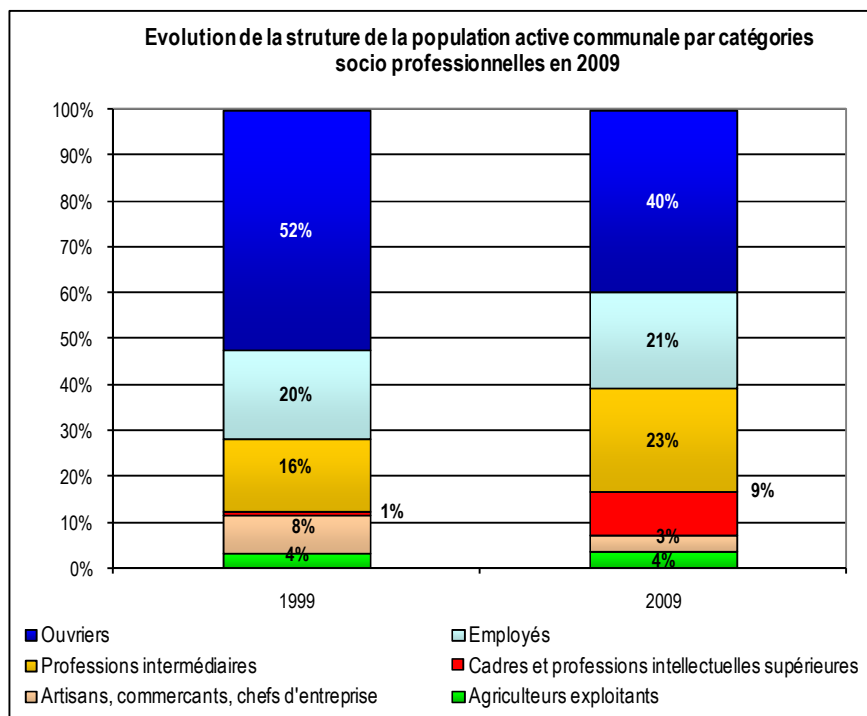
Les graphiques ci-contre permettent de comparer la situation des actifs et inactifs sur la commune par rapport à la communauté de communes et au département.

Mézeray bénéficie d'une part importante de population active ayant un emploi 69,2% en 2009), part supérieure à celle du département et de la communauté de communes. Ceci met en évidence à la fois le fonctionnement économique privilégié de la commune avec les pôles d'emplois les plus proches (Le Mans, Sablé, Le Flèche, ...).

En parallèle, la part des chômeurs sur la commune (6,5%) et la communauté de communes (6,9%) est moindre que sur l'ensemble du département (7,6%).

La part des étudiants est plus faible sur la commune et la communauté de communes, comparativement au département, confirmant les chiffres sur le desserrement familial (cf. partie démographie).

* La population active comprend la population ayant un emploi, les chômeurs et depuis le recensement de 1990, les militaires du contingent.

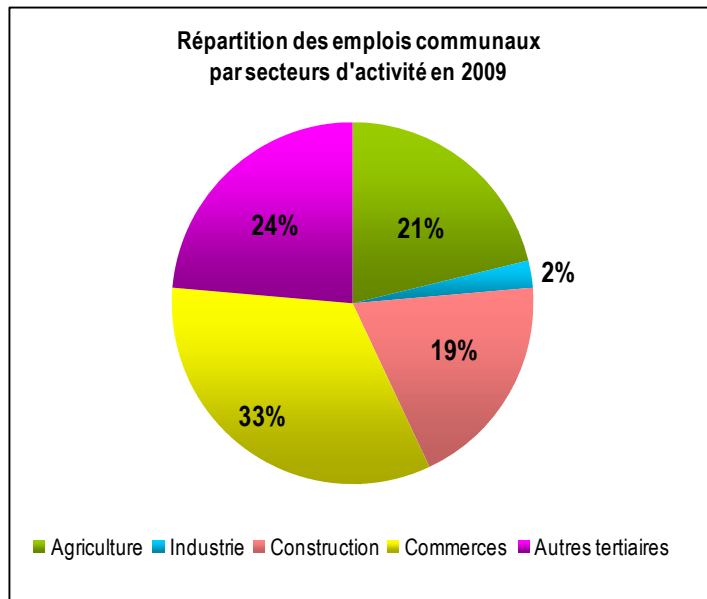


Le profil de la population active de MEZERAY se caractérise par :

- une population active au profil ouvrier avec une proportion de 40% des actifs en 2009, part largement supérieure à celles enregistrées sur la communauté de communes et le département, mais toutefois en forte baisse depuis 1999 (40 %)
- La part des « agriculteurs exploitants » reste faible, seulement 4% des actifs en 2009, mais supérieure aux deux autres entités de comparaison.
- La part des « cadres et professions intellectuelles supérieures » est en hausse notable par rapport à 1999, tout comme celle des professions intermédiaires (de 16 à 23 %). Cela témoigne du fonctionnement étroit de la commune avec les pôles d'emplois les plus proches, notamment Le Mans et son agglomération, pourvoyeurs de ce type d'emplois.

TYPOLOGIE DU BASSIN D'EMPLOI PAR SECTEURS D'ACTIVITÉ

L'analyse du bassin d'emploi communal permet de déterminer la situation économique de la commune dans le fonctionnement des territoires auxquels elle est intégrée.



En 2009, on recense 165 emplois sur le territoire communal. Parmi ces emplois, les plus représentés sont ceux du secteur tertiaire: commerces (33%) et autres tertiaires (24%).

En parallèle le secteur secondaire représente 21% des emplois au total (industrie et construction).

Le secteur agricole représente 21 % des emplois existants sur le territoire communal.

Source : INSEE

UNE VOCATION RÉSIDENTIELLE

L'analyse des entrées et sorties des actifs occupés sur un territoire permet de distinguer la vocation résidentielle, de pôle d'emplois ou mixte d'une commune.

Structure des emplois et de la population active en 2009 sur Mézeray

Nombre d'emplois	187
Population active occupée	765
Taux de couverture*	24%
Actifs travaillant et résidant	139
Actifs entrant	48
Actifs sortant	626

Mézeray se positionne comme une commune à vocation résidentielle: le nombre d'emplois est restreint (187), induisant un faible taux de couverture* et une population active sortante (travaillant sur une commune extérieure) de 626 personnes, soit 82% de la population active occupée.

Source : INSEE

* taux de couverture: rapport entre le nombre d'emplois et la population active occupée d'un territoire.

DONNÉES GÉNÉRALES

Sur la commune de Mézeray, l'activité agricole est très présente. Actuellement, ce sont **22 exploitations agricoles dont 23 sites d'activités qui sont implantés sur le territoire communal** (cf. liste et carte page suivante).

L'activité d'élevage est la plus présente: vaches allaitantes et vaches laitières, aviculture, mais également l'élevage de chevaux. La céréaliculture fait également partie des activités agricoles présentes sur le territoire.

Les premiers résultats du **recensement agricole 2010** font état des chiffres suivants:

- Nombre total d'exploitations: 27
- SAU moyenne des exploitations: 45 ha
- Une augmentation de la SAU moyenne des exploitations entre 2000 et 2010: +44%, soit +14 hectares en valeur absolue
- Mais une diminution de la SAU totale sur le territoire communal entre 2000 et 2010: -10%



**SITES D'ACTIVITÉS
IMPLANTÉS SUR LE
TERRITOIRE**

VA : Vaches allaitantes

VL : Vaches laitières

C : Céréales

A : Aviculture

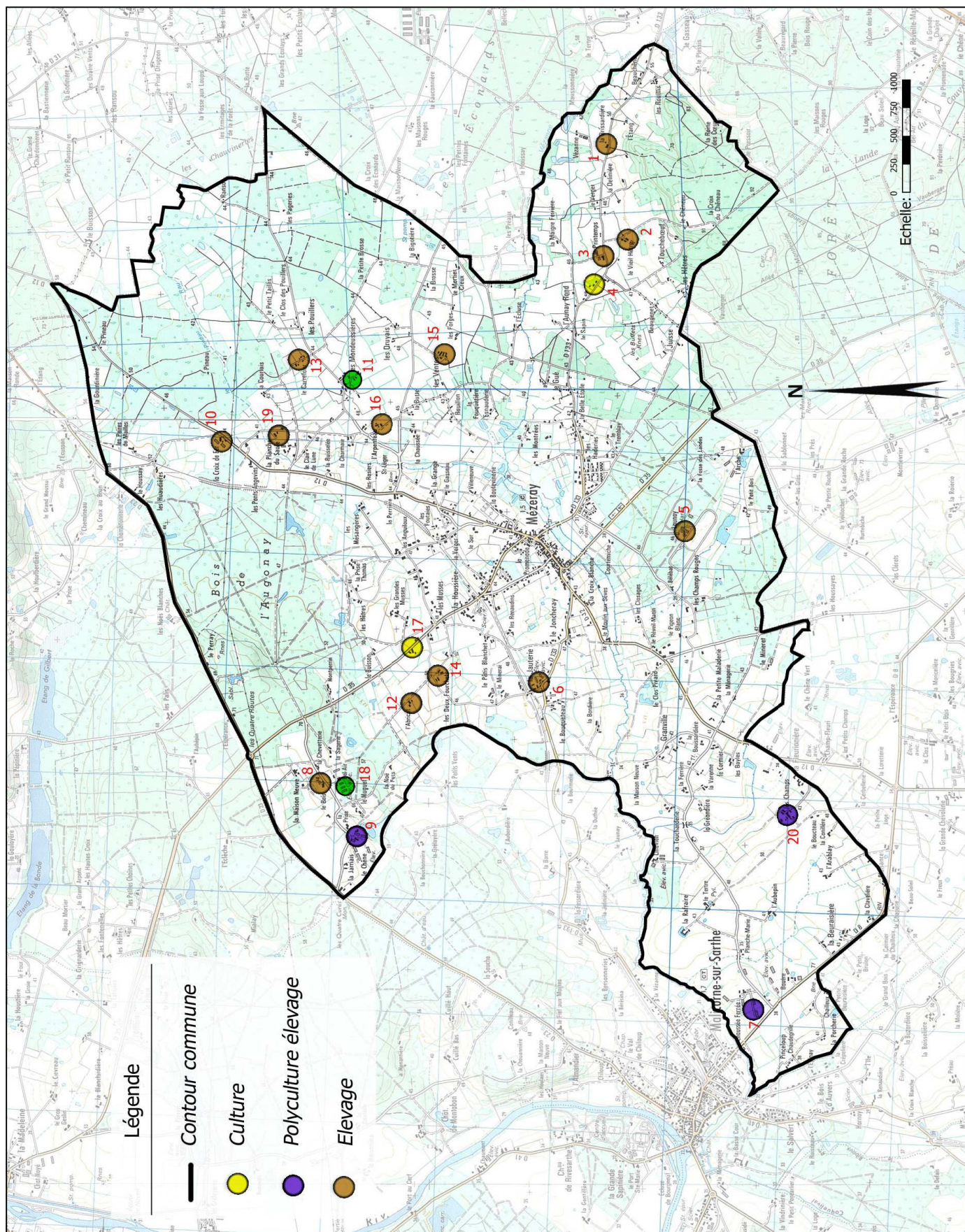
Exploitations agricoles dont le siège est hors commune de Mezeray

N° de l'exploita- tion (report sur plan)	Nom de l'exploitation / nom du lieu-dit	Productions	Surface exploi- tée totale (en ha)	Surface exploi- tée sur la com- mune (en ha)
1	La Brissardière	VA	48	37
2	Le Viel Hêtre	VL/VA	157	103
3	Le Printemps	VL	71	55
4	La Brandelle	C	6	6
5	SCI l'Aunay	Chevaux	50	46
6	Gaec La Jauterie	VL	135	76
7	Chaussée Ferrée	A/VA/C	173	78
8	Le Haut Bois	VA	40	35
9	Le Chêne	A/C/Bovins engraissement	130	75
10	La Croix de Fer	VL	75	70
11	Les Landes	Non communiqué	NC	NC
12	L'Abriocot	VA	21	21
13	Le Carrefour 3	VA	12	12
14	Les 2 Fourchets	VA	45	45
15	Les Ventes 2	Veaux engraissement/VA	27	17
16	L'Arpenteau 1	Chevaux	15	15
17	Le Point du Jour	C	12	12
18	Le Muguet	Non communiqué	NC	NC
19	La Planche du Saule	A/VL/VA	145	142
20	Les Champs	VL/C/VA	175	65

TOTAL

1055 ha

Localisation des sites d'activités agricoles sur le territoire de Mézeray



LES ACTIVITÉS ARTISANALES, COMMERCIALES ET DE SERVICES

ZONE ARTISANALE DE « LA CROIX BLANCHE »

La commune dispose d'une zone artisanale localisée en entrée sud du bourg, sur la RD12.

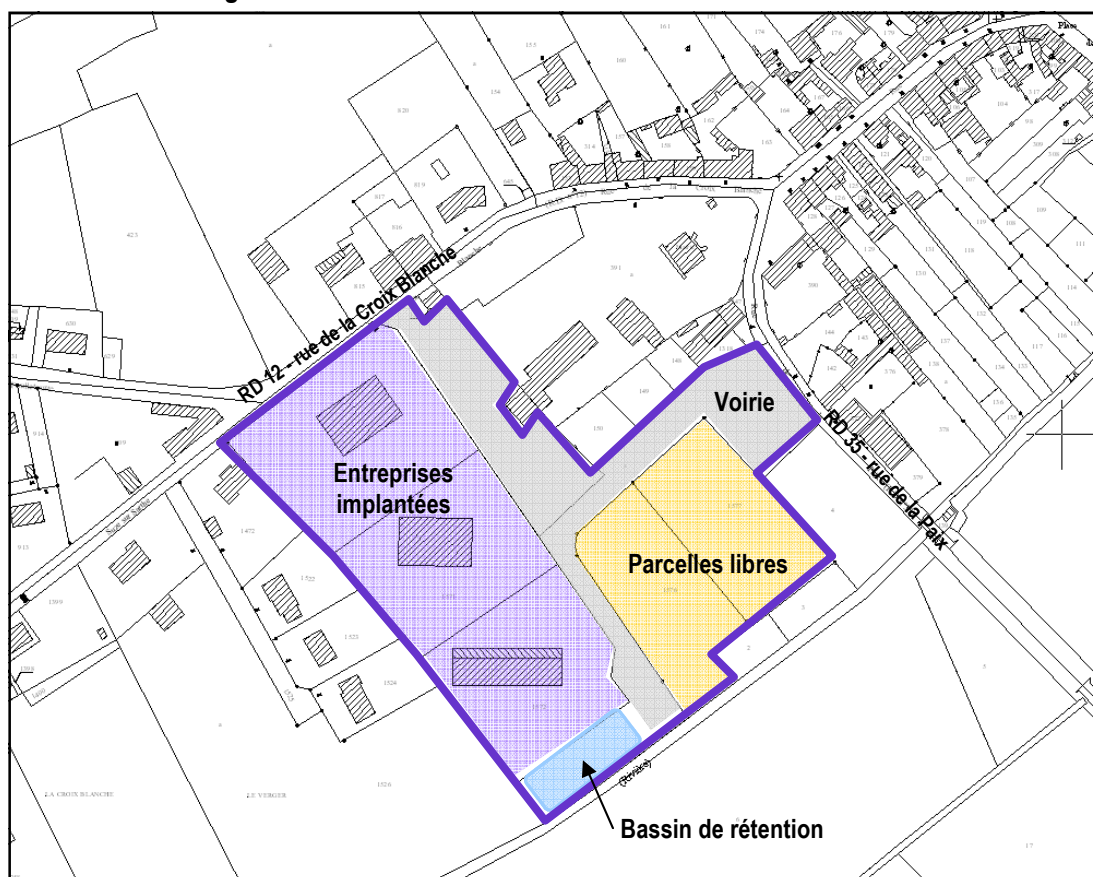
Elle a été créée en juin 2007. D'une superficie totale de presque 2 hectares, la surface actuellement occupée est de 1,3 ha.

Trois entreprises y sont installées:

- Ets ROUSSEAU: peinture, restauration intérieure
- Ets LENFANT: récupération de métaux
- Ets MARTIN: mécanicien garagiste

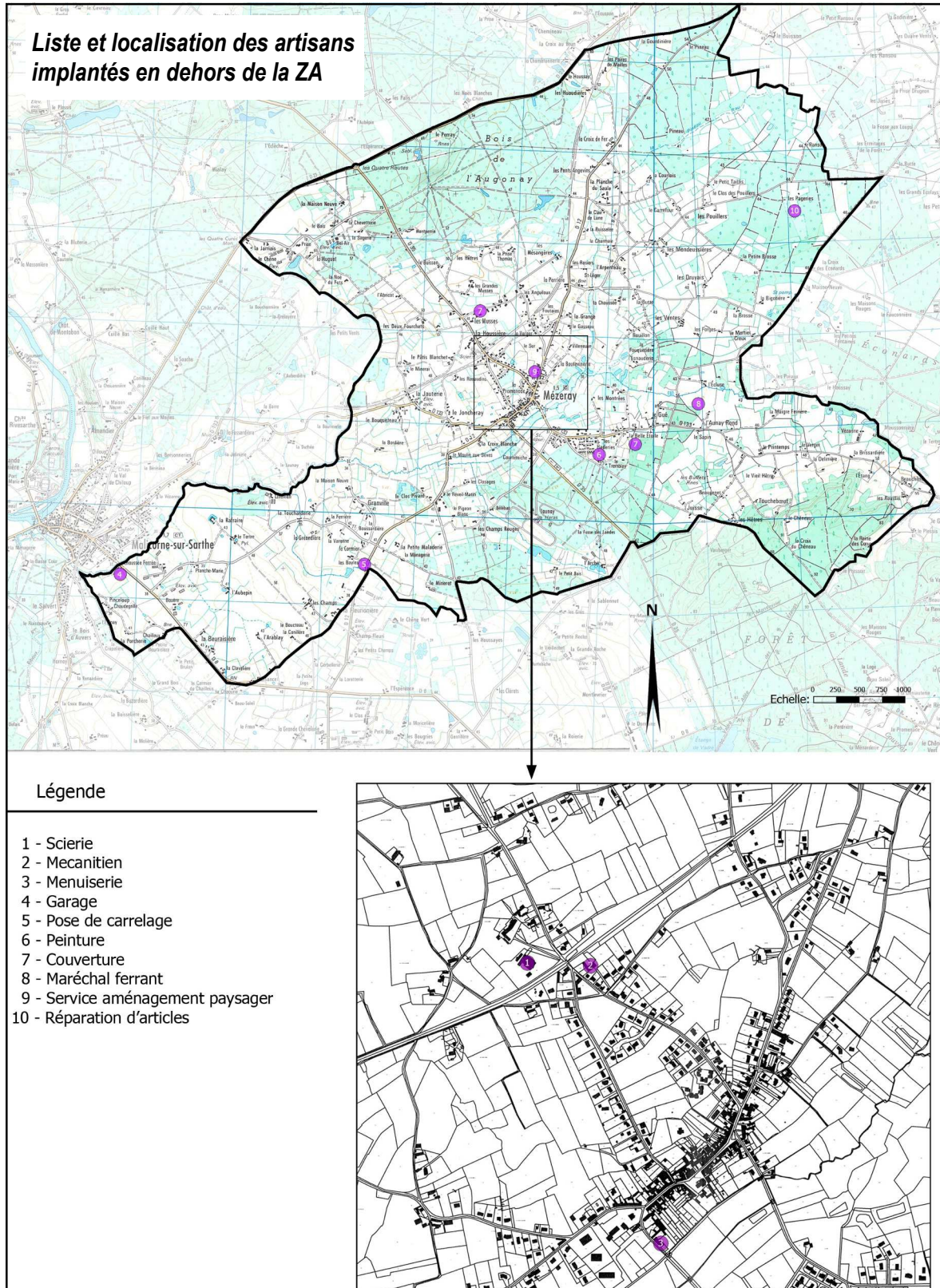
La surface restant libre est de 6439 m².

Organisation de la zone artisanale de La Croix Blanche



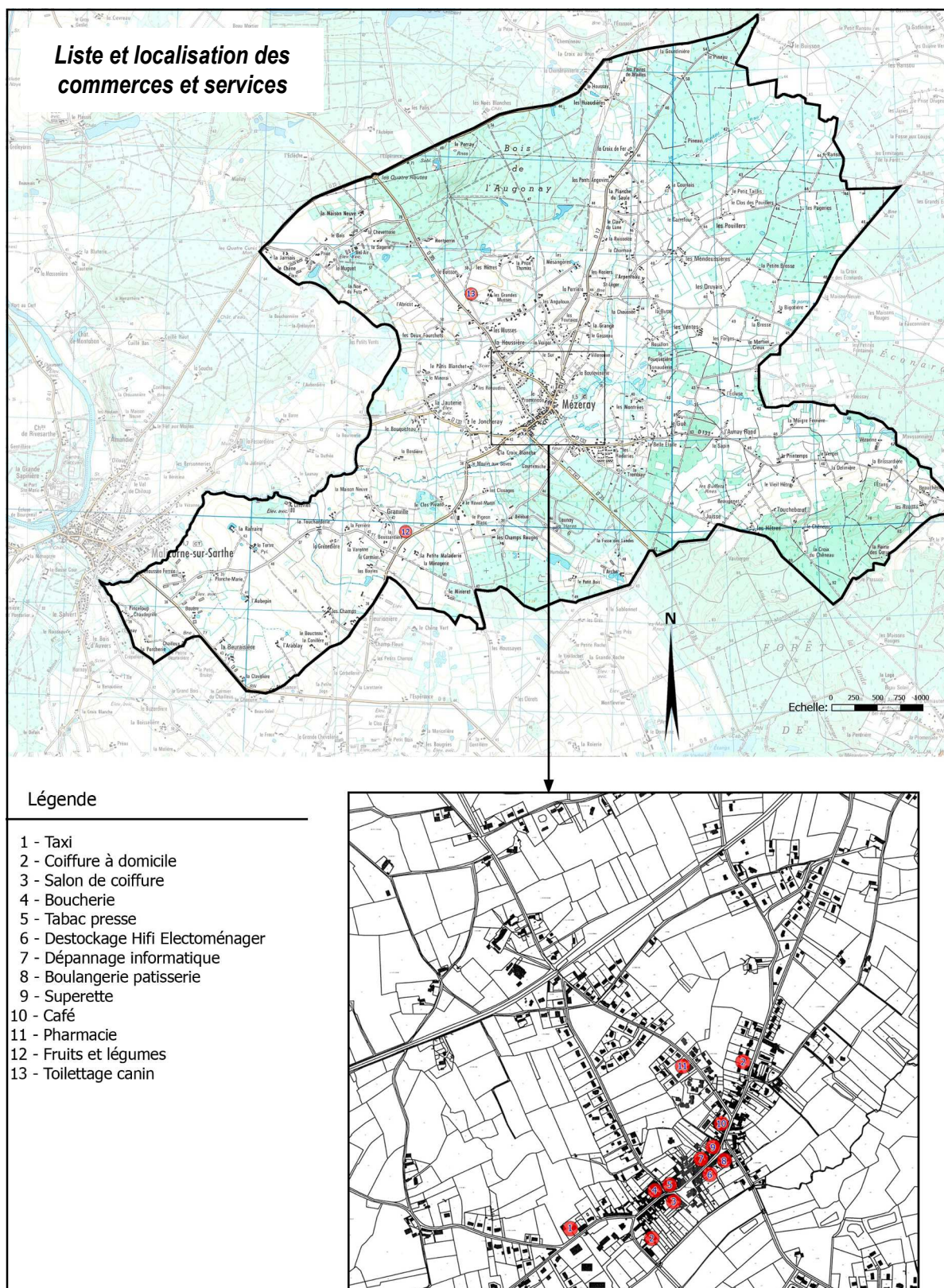
**LES ACTIVITÉS
ARTISANALES
« DIFFUSES » SUR LE
TERRITOIRE**

Sur le reste du territoire communal, plusieurs entreprises artisanales se sont implantées, soit sur le bourg, soit en campagne, au sein des écarts ruraux.



LES COMMERCES ET SERVICES

L'offre en commerces et services sur Mézeray assure un bon dynamisme dans la vie du bourg. Ils se localisent très majoritairement sur le bourg, le long de la rue Principale.



LES ACTIVITÉS TOURISTIQUES

La commune de Mézeray bénéficie d'atouts touristiques indéniables:



Source: site <http://fr.wikipedia.org>



Source: site internet « les mesangeres.com »

- **un important réseau de chemins de randonnée** (50 kilomètres) balisés et répertoriés dans les guides départementaux, (cf. partie 2.3 Transports et déplacements). Sur l'ancienne voie ferrée, un projet de valorisation en voie verte est en cours, et une étude sur les possibilités de valorisation de cette voie a été lancée. Le Conseil général dispose d'un droit de préemption sur la voie

- **Le Domaine des Mésangères**, localisé dans une ancienne ferme fortifiée du XVI^{ème} siècle. Il dispose de nombreuses capacités d'accueil et de loisirs : 2 gîtes avec salles de réception, un restaurant, un centre d'équitation, un parc animalier. Le site des Mésangères est une propriété de la communauté de communes, géré sous la forme d'un bail commercial.

- **L'ancien atelier de poterie**, l'atelier Chaudemanche. L'association Racines et Patrimoine gère cet espace et organise des ouvertures de ce site au public.

- **Les manifestations annuelles:**

- Le 14 juillet: défilé des sapeurs-pompiers et de l'harmonie musicale, vin d'honneur, repas dans les rues, retraite aux flambeaux, feu d'artifice et bal populaire,
- Fête du cheval en septembre. Manifestation créée en 2010, dans le but de valoriser et de faire connaître les nombreuses activités équestres de la commune,

- **Les labels:**

Commune labellisée « chemins équestres » (première commune du département à obtenir la labellisation d'un circuit équestre). Circuit équestre inauguré le 26 septembre 2010 lors de la première édition de la fête du cheval organisée par la municipalité de Mézeray.

En outre, la dynamique touristique est renforcée par la commune limitrophe de Malicorne, citée touristique, fortement renommée pour son espace faïence et son musée dédié à l'art de la poterie.

1.5 - EQUIPEMENTS ET VIE LOCALE

EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

LISTE DES EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

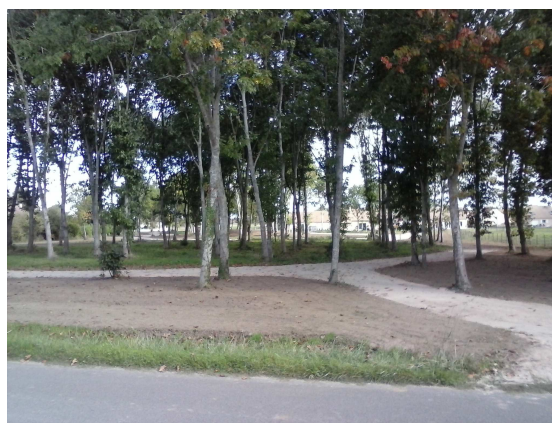
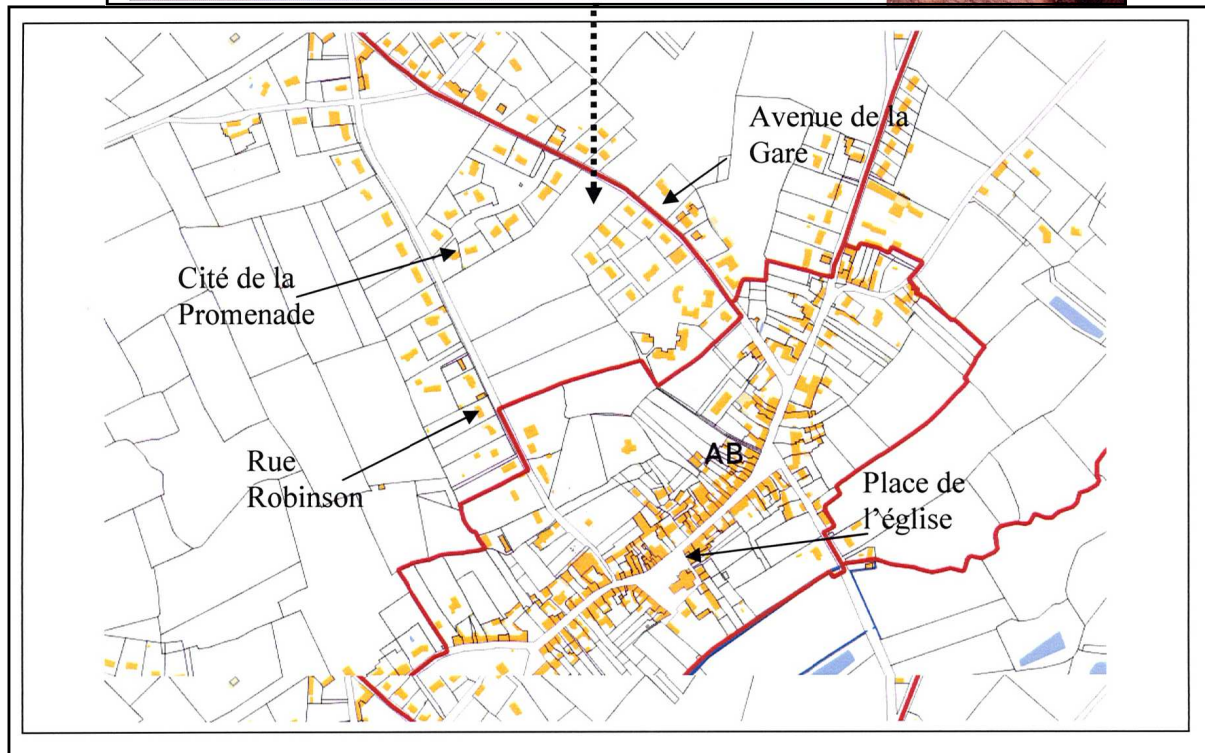
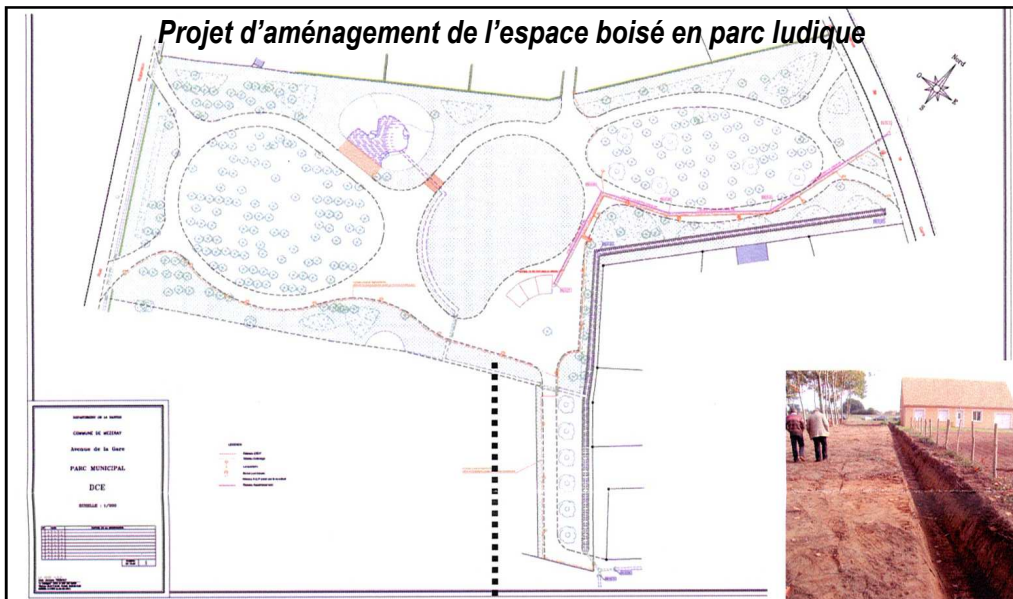
MEZERAY dispose d'un bon niveau d'équipements et de services publics, en cohérence avec le nombre d'habitants de la commune:

- Equipements scolaires, périscolaire et petite enfance:
 - école maternelle « Les P'tits Loups », 2 rue Principale
 - école primaire « René Busson » (du CP au CM2), 19, rue du Stade
 - restaurant scolaire et accueil périscolaire (à la cantine pendant la période scolaire), 11 rue du Stade
 - Plusieurs assistantes maternelles

Le collège le plus proche se situe à Noyen-sur-Sarthe (collège Marcel Pagnol)

Les lycées: cité scolaire Bouchevereau à La Flèche et cité scolaire Colbert de Torcy à Sable-sur-Sarthe.

- Equipements culturels, de sport et loisirs:
 - salle polyvalente, rue Robinson
 - stade de foot avec vestiaires,
 - 2 terrains de tennis,
 - Plusieurs terrains de pétanque,
 - Un local de pratique de la Boule de Fort (appartenant à une association)
- Services publics:
 - Agence postale communale, 2 rue de La Paix,
 - Mairie, 2 rue de la Croix Blanche
- Services religieux: église, cimetière.
- Services de santé:
 - Médecin, 55 rue Principale
 - Infirmière, 7 place de l'église
 - Pharmacie, 4 allée Jacques Prévert.
 - Centre de secours - Pompiers, rue de la Croix Blanche
- Autres:
 - Notaire, bureau annexe: Place de l'Eglise.
 - Ateliers municipaux, rue de la Croix Blanche.
 - Un espace vert en projet, avenue de la Gare (cf. ci-après).



EQUIPEMENTS SANITAIRES

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

La commune appartient au SIAEP (syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable) de Courcelles-la-Forêt.

Le patrimoine du service est constitué de:

- 1 installation de production d'une capacité totale de 3.300 m³/jour, localisée sur la commune de Ligrion (La Fribaudière)
- 3 réservoirs ou château d'eau d'une capacité totale de stockage de 2.680 m³, localisés à Malicorne (la Souche), Bousse (Le Bois Beuv) et Ligrion (Le Tuffetière).
- 438 km de canalisations et de branchements.

Le service délégué concerne l'alimentation en eau potable de 19 communes, soit + de 9000 habitants,

Selon, le rapport annuel du délégataire Véolia Eau de 2010, la qualité de l'eau est de très bonne qualité : aucune non-conformité enregistrée par l'ARS et le délégataire.

ASSAINISSEMENT ET EAUX USÉES

Le patrimoine du service est constitué de:

- 10km de canalisations, constituant le réseau de collecte hors branchements des eaux usées, de types séparatif et unitaire, et des eaux pluviales,
- 3 postes de relèvement,
- 1 usine de dépollution d'une **capacité totale de 1000 équivalents habitants (station d'épuration localisée route de la Fontaine)**.

Selon le bilan d'auto-surveillance 2011 réalisé par la Direction Départementale des Territoires, la charge hydraulique entrante est de 588 Equivalents Habitants (pour une capacité de 1 000 EH), ce qui montre un surdimensionnement de la station, mais aussi des possibilités de développement.

Un rapport spécifique de 2011 a montré la présence de dysfonctionnements, avec notamment la présence de nombreuses eaux parasitaires.

Un bassin tampon a été installé pour solutionner ce problème, mais celui-ci est actuellement insuffisamment utilisé.

LE TRAITEMENT DES DÉCHETS

La collecte et le traitement des déchets ménagers sont de compétence de la communauté de communes du Pays malicornais.

L'entreprise VEOLIA PROPLETE assure le marché de collecte et traitement de nos ordures ménagères ainsi que le tri sélectif.

Trois déchetteries sont présentes sur le territoire communautaire: à Malicorne, Noyen et Mezeray.

La commune de MEZERAY recense plusieurs associations qui participent fortement au dynamisme de la vie locale ainsi qu'au renforcement de la cohésion sociale communale:

Sport et loisirs:

- Avenir cycliste: pratique du cyclisme,
- Association sportive: pratique du football,
- Tennis club: animation d'un club de tennis,
- Association Gymnastique volontaire,
- Association L'Espérance: jeux de boule de fort,
- Comité des fêtes et des loisirs,
- Ecole de musique intercommunale
- Union musicale: développe et entretient le goût de la musique, rehausse l'éclat des fêtes locales,
- Familles rurales: créativité, travaux manuels, bourse aux vêtements, action familiale et sociale,
- Nature et balade: activités de loisirs ou d'études en rapport avec la nature,
- Caval'Luna: promouvoir la discipline équestre du dressage,
- Aînés ruraux: activités récréatives - jeux de cartes, de boules, scrabble,
- Les Pit'chounes: rencontre entre enfants confiés aux assistantes maternelles.

Autres:

- Anciens d'Afrique du Nord
- Amicale des sapeurs pompiers,
- Ecole des jeunes sapeurs-pompiers de Mézeray-Malicorne,
- L'Assoc des commerçants et artisans de Mézeray: faire connaître les commerçants et artisans de Mézeray par différentes manifestations,
- Les Anciens de Mézeray,
- AIDNA: promouvoir l'étude des besoins des habitants du Niger,
- CPAI: récolter des fonds pour venir en aide à des enfants malades ou handicapés ou participer au Téléthon,
- Les amis des Fjord,
- Le Fumet: faire renaître les goûts d'antan
- Racines et patrimoine: développer des actions de recherche, de réhabilitation, de communication et de sensibilisation liées au patrimoine communal, bâti et environnemental.

VOLET N° 2

ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE ET NATUREL	PAGE 53
2.2 - RISQUES, CONTRAINTES ET NUISANCES	PAGE 67
2.3 - TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	PAGE 73
2.4 - ANALYSE PAYSAGÈRE	PAGE 79
2.5 - ANALYSE URBAINE	PAGE 95
2.6 - PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHÉOLOGIQUE	PAGE 105

2.1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE ET NATUREL

CONTEXTE GÉOLOGIQUE

Les formations géologiques rencontrées sont toutes d'origine sédimentaire et appartiennent aux assises du secondaire et du tertiaire de la bordure occidentale du bassin parisien. Les terrains primaires du Massif armoricain n'apparaissent qu'à une trentaine de kilomètres plus à l'ouest de Mezeray.

FORMATIONS SECONDAIRES

Au Jurassique

J3 Callovien :

Sur 1 m d'épaisseur, alternent des marnes ferrugineuses, des calcaires bioclastiques. Ce banc rouge bien apparent est célèbre par son niveau de condensation pour sa faune.

Le callovien se marque par l'apparition générale d'une sédimentation de terrines fins.

Localement des sédiments plus argileux peuvent se déposer J3A - Argiles de Malicorne. Toutefois, les apports sableux - J3S traduisent la présence proche du littoral armoricain.

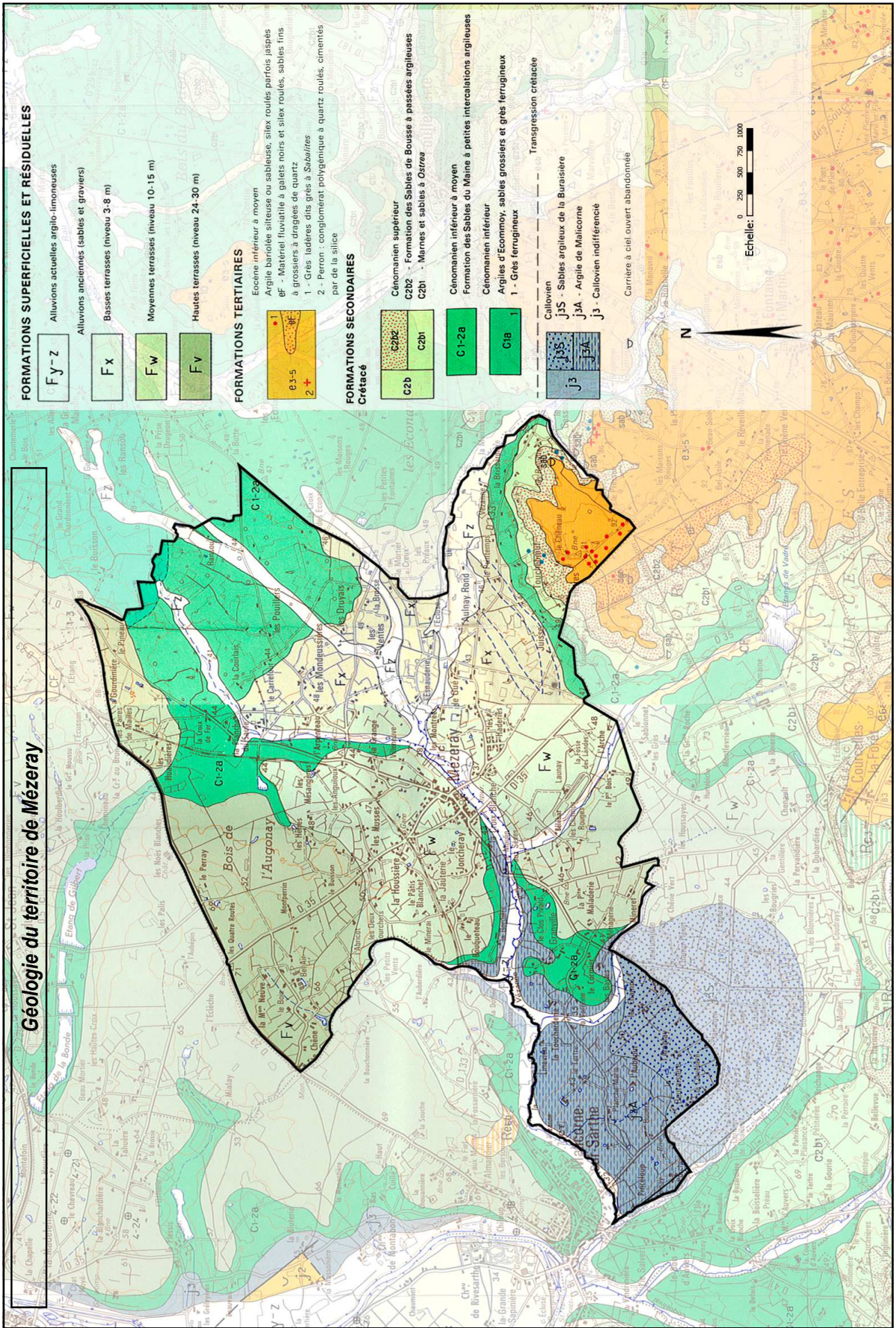
Au Cretacé

C1a - Cénomaniens inférieurs - argiles d'Ecommoy, sables grossiers et grès ferrugineux.

Cette formation s'est déposée dans la zone de battement des marées sur une épaisseur variant de 10 à 30 m.

A la base, la série est caractérisée par des sables argileux moyens à graveleux, rouges, ferruginisés.

Au dessus, des argiles noires alternent avec des sables glauconieux et argileux.



Géologie du territoire de Mézelay

C12a : Cénomaniens inférieurs — sables du Maine

La formation présente une épaisseur de 25 à 30 cm.
Ce sont des sables fins à moyens, blancs à verts.

Elle comprend deux faciès principaux :

- un faciès sablo graveleux qui correspond aux sables du Maine au sens strict
- des argiles noires feuilletées (les argiles noires d'Ecommoy).

C2b1 : Cénomaniens supérieurs

Marnes à lyncnodonta biauriculata

Cette formation surmonte les sables du Maine. Elle est épaisse de 10 à 20 m en moyenne.

Elle est constituée par une alternance de bancs décimétriques à métriques. Les huitres sont partout présentes, la formation est très fossilifère.

C2b2 : Cénomaniens supérieurs

Sables et grès à cartopygus obtusus

Cette formation est souvent désignée sous le nom de « Sables de Bousse ».

Ces sables montrent des niveaux de silification en rognons (têtes de chat) en bancs irréguliers. On y rencontre de nombreux fossiles.

FORMATION TERTIAIRE

C3-5 : Eocène inférieur à moyen

Argile bariolée silteuse ou sableuse, grès ladère, conglomérats polygéniques (perron), sables à galets roulés.

Ces faciès se distinguent des argiles sables et silex sous-jacents par plusieurs critères :

Leurs couleurs sont plus vives, allant du beige à veinures rougeâtres au rouge brique caractéristique.

Les silex lorsqu'ils existent sont souvent de petite taille, brisés et portent parfois des traces d'usure dues au transport. Ils sont souvent jaspés.

QUATERNAIRE

Les formations fluviatiles

FW : Alluvions anciennes : hautes terrasses (niveau de 30 à 50 m. Sables grossiers à graveleux).

De couleur jaune à rougeâtre, ils sont très peu argileux à quartz arrondis.

FX : Alluvions anciennes : moyennes terrasses (niveau de 15 à 25 m) - sables fins

Ils sont composés de sables fins blancs à bruns. Leur épaisseur est faible (2 à 3 m).

FY : Alluvions anciennes : basses terrasses (niveau de 5 à 10 m) sables graveleux parfois argileux.

Remarques :

- *Les argiles d'Ecomoy (Cénomaniens basal) ont été autrefois exploitées pour la poterie et la fabrication de briques et de tuiles. Les argiles du Callovien ont été utilisées pour les célèbres « faïences de Malicorne ». La zone où était extraite « la terre » se situe sur la commune de Mezeray près du lieu-dit « Puiceloup ». Actuellement, la terre utilisée pour la faïencerie est importée.*
- *Les sables de Boussets sont recherchés notamment dans les petites sablières de la forêt de Courcelles (sud-est de la commune).*
- *Les « grès roussards » utilisés dans la construction se rencontrent dans les sables du Cénomaniens inférieur.*



Mur en silex « tête de chat » (rue Principale)



Affleurement de sables de terrasses alluvionnaires (lotissement de la Chapelle)

RELIEF

Le centre de la commune est globalement assez plat avec des ondulations légères liées à la présence des cours d'eau.

Les altitudes sont alors comprises entre 32 m dans la vallée de la Vézanne à Malicorne et 44/45 m au nord-est de la commune.

Par contre, au nord-ouest, on note la présence d'un coteau marqué qui se prolonge jusqu'à Malicorne et surtout au sud-est une butte boisée marquée.

Dans le premier cas, les altitudes atteignent 71 m et dans le second 92 m.



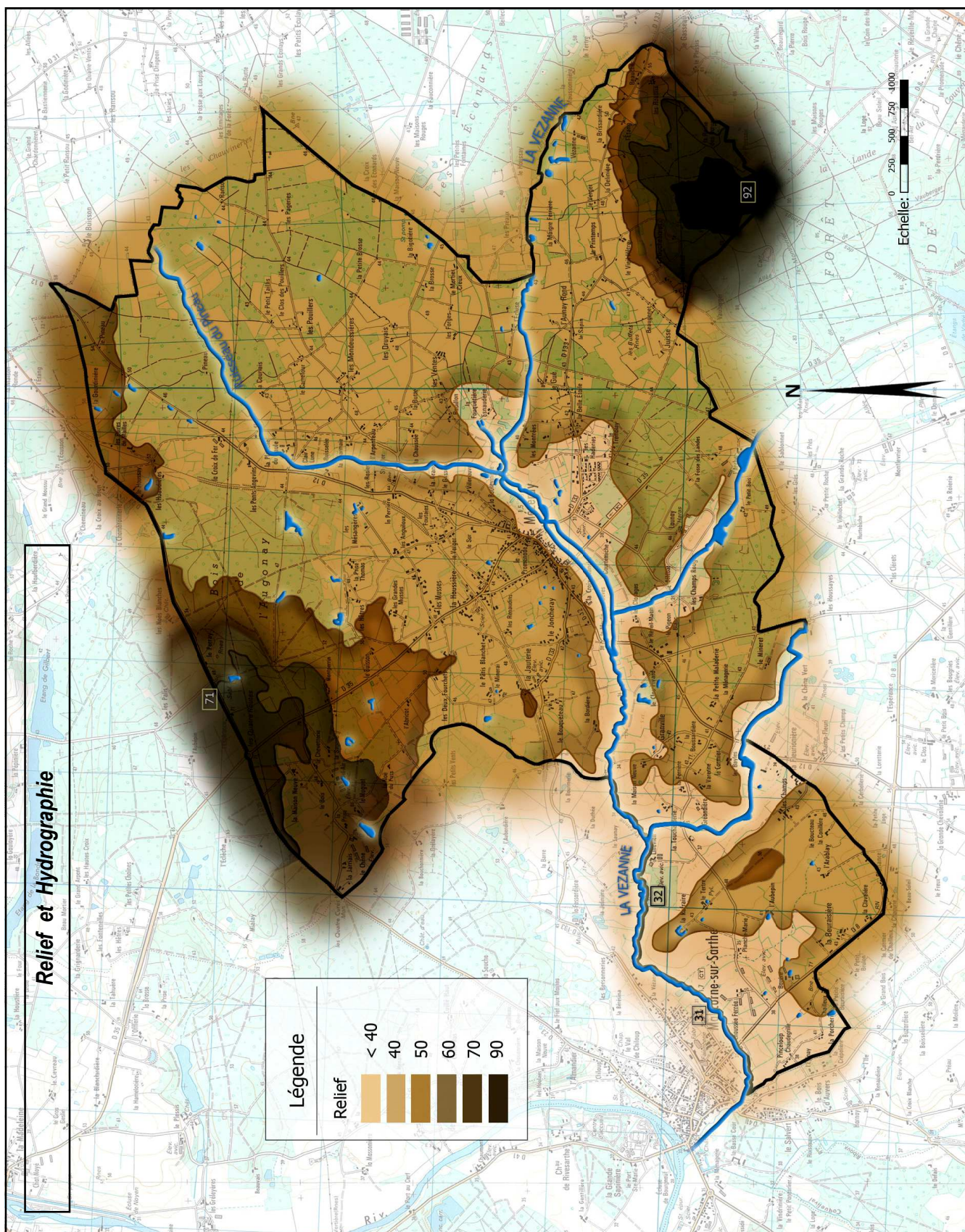
Butte boisée



Coteau boisé



Coteau boisé



HYDROGRAPHIE

La Vézanne



La commune est traversée d'est en ouest par la rivière la Vézanne, affluent de la Sarthe qu'elle rejoint au sud de l'agglomération de Malicorne.

Elle est alimentée par le ruisseau du Pineau qui coule depuis le nord de la commune vers son centre où il retrouve la Vézanne et par deux ruisseaux successifs situés au sud de la commune.



La Vézanne présente la particularité d'être double au niveau et à proximité du bourg de Mezeray (canal lié au moulin aux Sèves).

Elle constitue pour partie la limite de commune avec celle de Malicorne au sud-ouest et avec celle de Cerans-Fouilletourte au sud-est.





Lavoir

Le long de La Vezanne se trouvent des témoignages des activités liées à l'eau : moulin aux Sèves, lavoir mais aussi des ouvrages de franchissement.

En dehors de ces cours d'eau, on rencontre de nombreux plans d'eau de taille et de forme variables, éparpillés sur tout le territoire, ainsi que de nombreuses mares liées à l'habitat rural et des douves aux abords de bâtiments majeurs : les Mésangères, la Rafraire.



Mares



Douves (La Rafraire)

On note également la présence de fonds de vallées ou de vallons humides identifiables par leur végétation spécifique (ajoncs, saules, peupliers....).



Fond de vallon humide



Fond de vallon humide

LA TRAME VERTE ET BLEUE

Deux documents supra-communaux définissent la trame verte et bleue:

- à l'échelle régionale: Le **SRCE des Pays de la Loire**. Les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) sont des documents cadre élaborés dans chaque région, mis à jour et suivis conjointement par la région (Conseil régional) et l'État (DREAL ou DRIEE) en association avec un comité régional "trames verte et bleue". Ils identifient la trame verte et bleue régionale, définissent les objectifs de préservation et de remise en bon état des éléments de cette trame et prévoient les mesures et actions permettant d'atteindre ces objectifs.

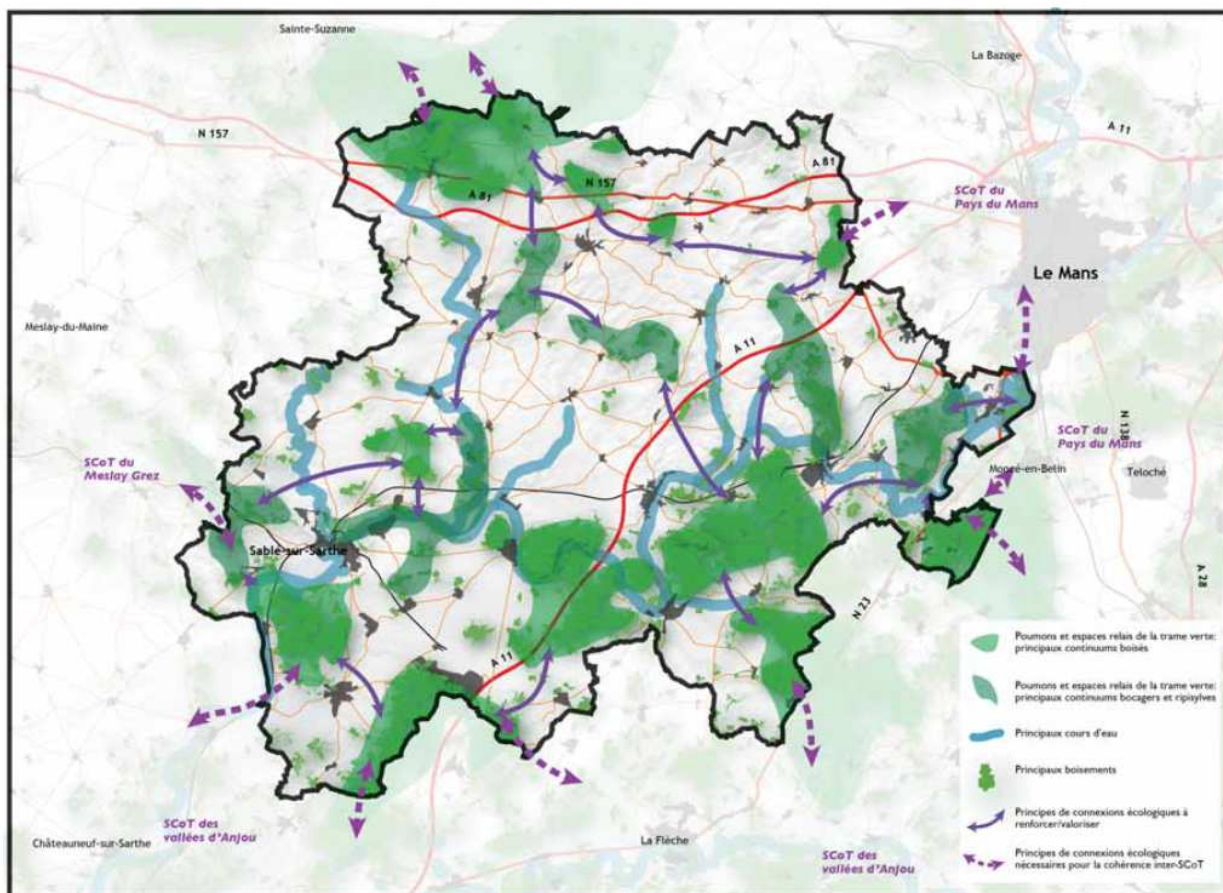
Informations sur le site: <http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr>

- À l'échelle du SCoT du Pays de la Vallée de la Sarthe.

La Trame verte et bleue est une mesure phare du Grenelle Environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques.

La Trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... En d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services. Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales. La Trame verte et bleue est ainsi constituée des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient.

Sur Mezeray, la trame verte et bleue est constituée: des boisements (bois de l'Augonay, du Pineau et forêt de Courcelles), des cours d'eau (La Vezanne, Le Pineau) ainsi que du maillage écologique de zones humides et de haies.



Source: état initial de l'environnement - SCoT Pays Vallée de la Sarthe, Livret 5, p.15

BOISEMENTS: LES PLANS SIMPLES DE GESTION

La mise en valeur et la protection de la forêt sont reconnues d'intérêt général par le Code forestier (art. L121). La gestion forestière est encadrée par le Code forestier qui définit les principes fondamentaux de la gestion durable des forêts : celle-ci "garantit leur diversité biologique, leur productivité, leur régénération, leur vitalité et leur capacité à satisfaire actuellement et pour l'avenir les fonctions économiques, écologique et sociale pertinentes, aux niveaux local, national et international".

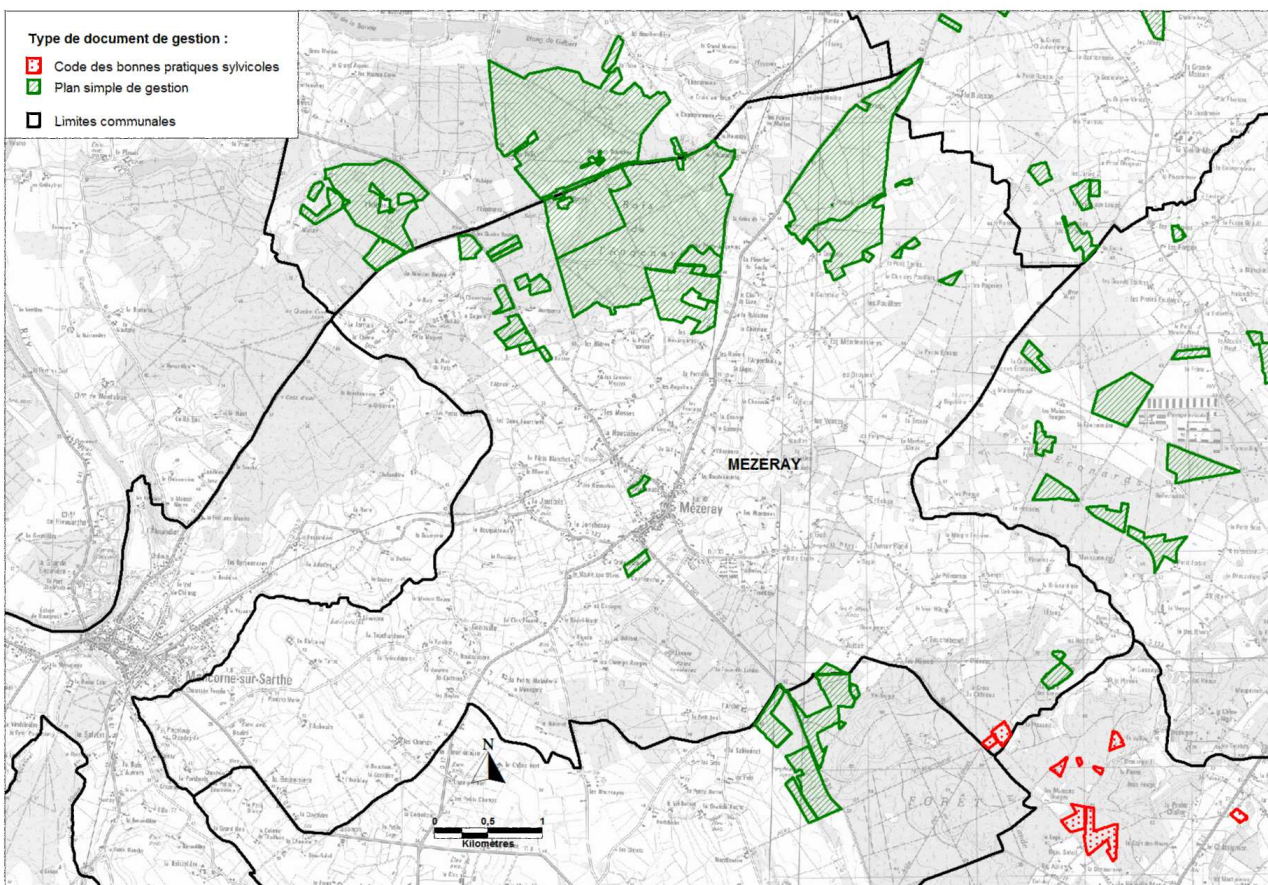
En forêt privée, la gestion durable est garantie par l'application d'un "Plan simple de gestion", obligatoire pour les forêts supérieures à 25 ha - volontaire entre 10 et 25 ha - le respect du "Code de bonnes pratiques sylvicoles" ou d'un "Règlement type de gestion" pour les autres, lorsque les propriétaires y souscrivent.

Ces documents de gestion doivent être conformes aux orientations du "Schéma régional de gestion sylvicole" pour être agréés par le CRPF.

Source: Centre régional de la propriété forestière CRPF

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MÉZERAY - SARTHE -

LOCALISATION DES FORÊTS PRIVÉES DISPOSANT D'UNE GARANTIE DE GESTION FORESTIÈRE DURABLE



Source : IGN SCAN25® ©IGN BD Cartho, CRPF PDL (2015).
Réalisation : CRPF PDL, Avril 2015.



LES PÉRIMÈTRES NATURA 2000 LES PLUS PROCHES

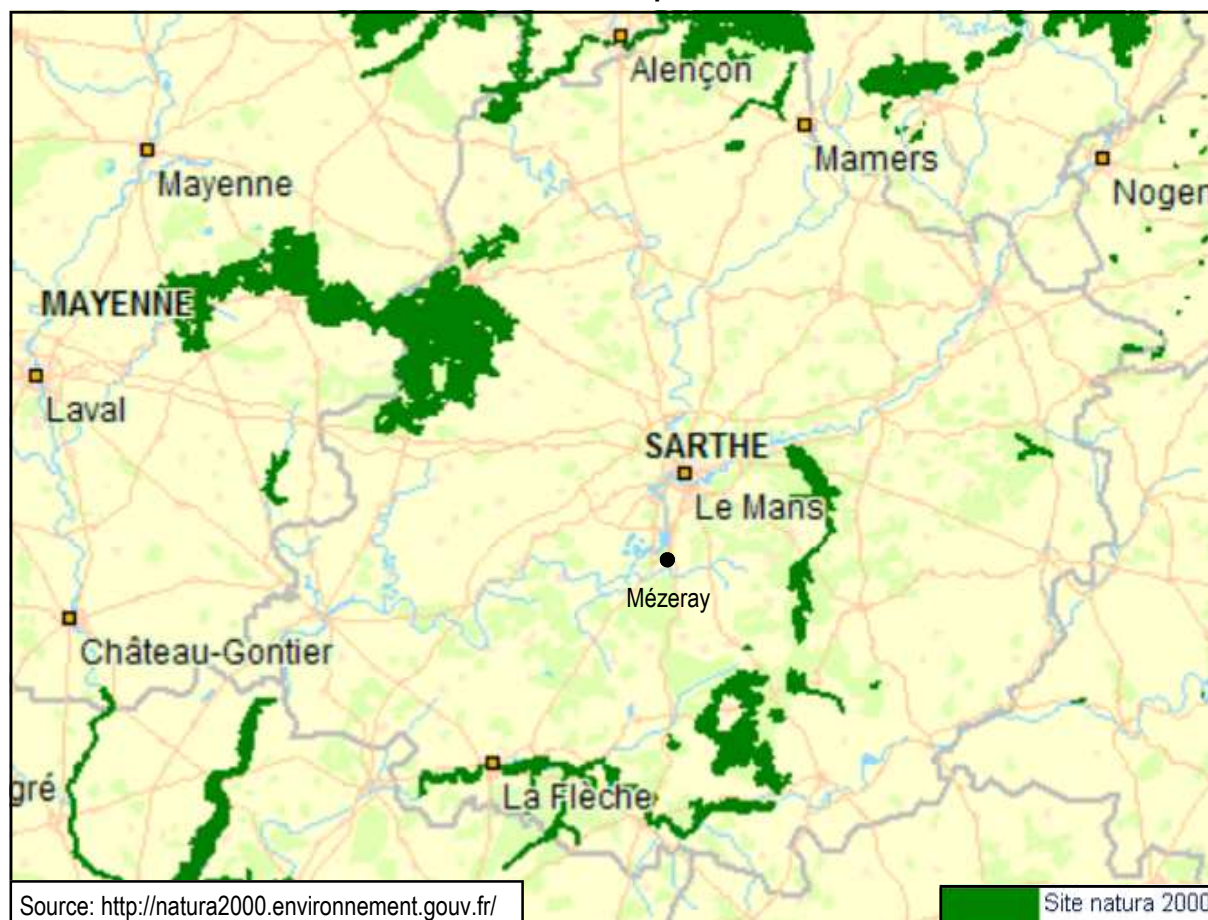
En application du décret n°2010-365 du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation environnementale des incidences Natura 2000 et selon l'article L.414-4 du Code de l'environnement, il convient de réaliser un examen préliminaire destiné à répondre à la question suivante: le PLU est-il susceptible d'avoir un effet sur un site Natura 2000 ?

La présente carte de situation indique la position de la commune de MEZERAY par rapport aux périmètres Natura 2000 du département de la Sarthe.

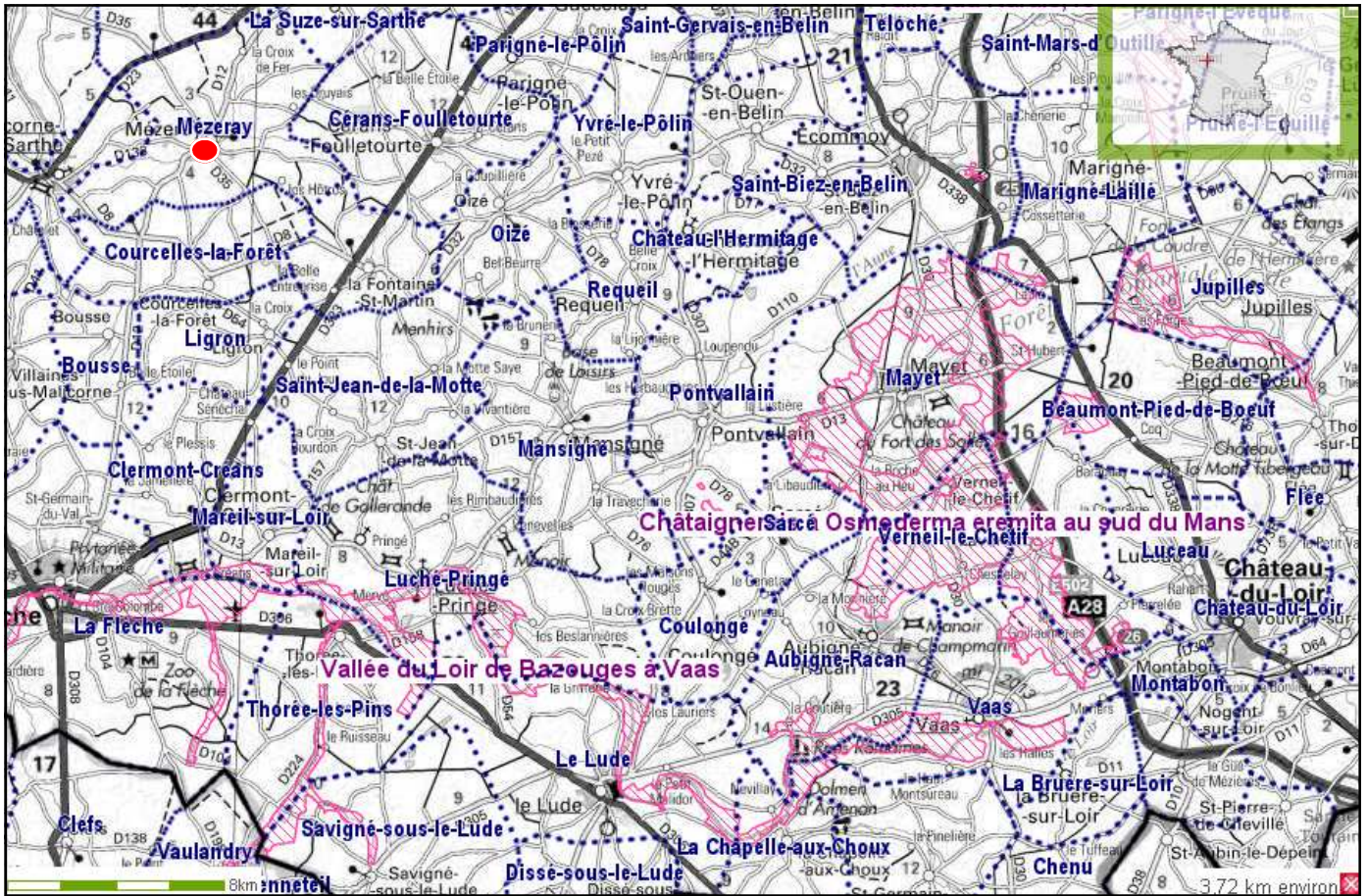
Les sites Natura 2000 localisés à l'est et au sud du département, nommés respectivement *Chataigneraie à Osmoderma eremita au sud du Mans* et *Vallée du Loir de Bazouges à Vaas*, se localisent à 16km et 11km des limites communales (cf. carte page suivante).

On notera également la présence d'une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) sur la commune, à l'étang du bois de Laugonnay.

Réseau Natura 2000 sur le département de la Sarthe

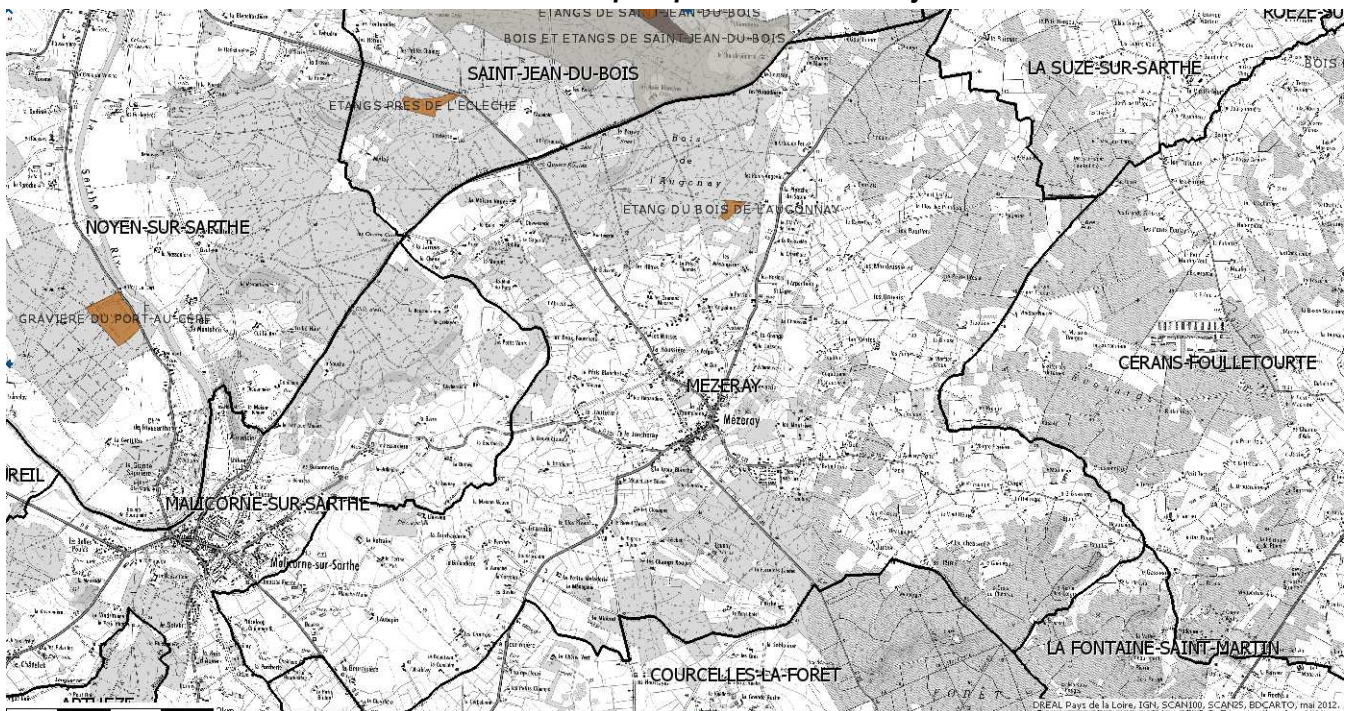


Sites Natura 2000 les plus proches de Mézeray



Source: <http://natura2000.environment.gouv.fr/>

ZNIEFF les plus proches de Mézeray



2.2 - RISQUES, CONTRAINTES ET NUISANCES

Le P.L.U. et tout particulièrement le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) se doivent de tenir compte et d'appréhender l'ensemble des contraintes, risques et nuisances pesant sur le territoire de la commune.

PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Source : Dossier Départemental des Risques Majeurs de la Sarthe
Porter à Connaissance

Source: Porter à la connaissance de l'État.

▪ Risques liés au transport de matières dangereuses

La loi du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs exige que les documents d'urbanisme prennent en compte les risques technologiques.

A ce titre, la commune est concernée par les risques liés au transport de matières dangereuses en raison du passage des routes départementales 8, 12, 35 et 133, et également par l'oléoduc Donges - Melun - Metz.

Le DDRM de la Sarthe évalue le risque lié à ces transports de matières dangereuses comme étant faible.

Toutefois, la prise en compte de ce risque passe par une protection des abords de ces infrastructure en y **évitant les constructions et les équipements susceptibles d'engendrer de fortes concentrations de personnes** (camping, terrain de sports...)

▪ Pollution des sols

Sur la commune de Mézeray, trois sites sont recensés par l'inventaire BASIAS. Ces sites ne sont généralement pas une source de risque mais ils peuvent le devenir si des constructions ou des travaux sont effectués sans précaution particulière.

IDENTIFIANT	RAISON SOCIALE	ADRESSE	ETAT OCCUPATION
PAL7200631	GEORGET, AVANT CHOPLIN Pierre, Station Service , succède à M. CHOPLIN Robert	Chemin départemental 8	En activité
PAL7203504	MARTIN Eugène, GARAGE, DLI	Route départementale 12	En activité
PAL7201474	SAISON, PIERRE , AVANT MARTIN, GARAGE, station service	35 Rue PRINCIPALE	En activité

PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

■ Risques d'inondations

La commune n'est pas répertoriée par le Dossier départemental sur les Risques majeurs (DDRM) comme étant concernée par ce risque; Cependant, la commune a fait l'objet de 4 arrêtés CAT-NAT de type inondation (cf. tableau ci-dessous).

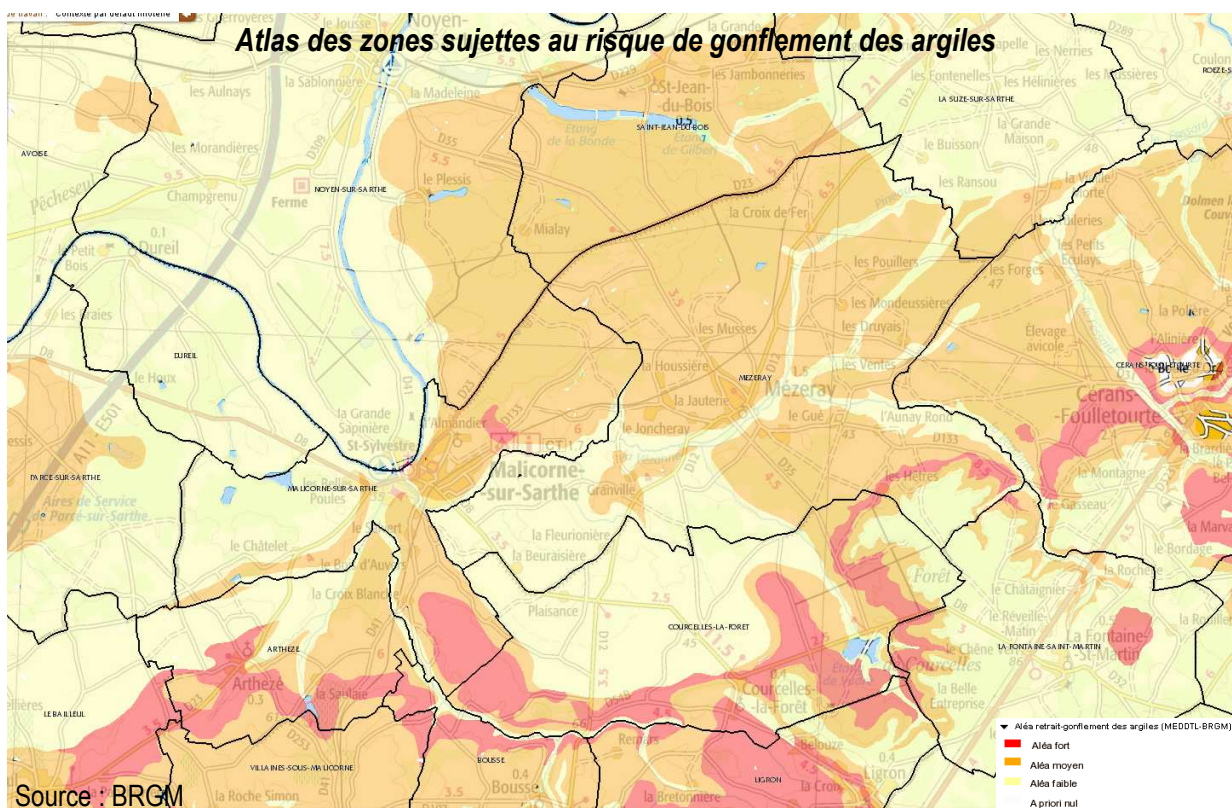
Communes du département de la Sarthe (72) reconnues en état de catastrophe naturelle depuis 1982 (mise à jour au 7 février 2011)

INSEE	Commune	Risque	Date début	Date fin	Date arrêté	Date JO
72196	Mezeray	Mouvement de terrain	25 décembre 1999	30 décembre 1999	29 décembre 1999	29 décembre 1999
72196	Mezeray	Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	25 décembre 1999	30 décembre 1999	29 décembre 1999	30 décembre 1999
72186	Mezeray	Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	25 décembre 1999	30 décembre 1999	29 décembre 1999	30 décembre 1999
72195	Mezeray	Inondation - Par remontées de nappes naturelles	30 avril 2007	1 mai 2007	23 janvier 2007	9 février 2007
72195	Mezeray	Inondation - Par remontées de nappes naturelles	19 octobre 2000	31 mars 2001	5 février 2004	25 février 2004

■ Risques naturels de gonflements des argiles

Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements et des tassements (suivants les périodes humides et sèches) et peuvent avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles.

Une partie de la commune, au Sud-Est, est classée avec un aléa fort. La majeure partie de la commune est en aléa moyen.



▪ Risque sismique

Comme l'ensemble de l'Ouest du département de la Sarthe, le risque sismique est jugé « faible » sur la commune de Mézeray.

Cet aléa implique le respect de normes de constructions pour les nouveaux bâtiments de type IV (par exemple établissements scolaires) et de type III (exemple : caserne de pompiers), mais il n'impacte pas la construction de bâtiments d'habitation.

Carte aléa sismique du Département de la Sarthe



- **Risques de mouvements de terrain**

La commune n'est pas répertoriée par le DDRM comme étant concernée par ce risque. Néanmoins, Mézeray a été concernée par 1 CAT-NAT de type mouvement de terrain (cf. tableau ci-dessous).

**Communes du département de la Sarthe (72) reconnues en état de catastrophe naturelle depuis 1982
(mise à jour au 7 février 2011)**

INSEE	Commune	Risque	Date début	Date fin	Date arrêté	Date JO
72196	Mézeray	Mouvement de terrain	25 décembre 1999	30 décembre 1999	29 décembre 1999	30 décembre 1999
72190	Mézeray	Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	25 décembre 1999	30 décembre 1999	29 décembre 1999	30 décembre 1999
72186	Mézeray	Inondation - Par une crue (dérèglement de cours d'eau)	25 décembre 1999	30 décembre 1999	29 décembre 1999	30 décembre 1999
72195	Mézeray	Inondation - Par remontées de nappes naturelles	30 avril 2007	1 mai 2007	23 janvier 2002	9 février 2002
72195	Mézeray	Inondation - Par remontées de nappes naturelles	19 octobre 2000	31 mars 2001	5 février 2004	25 février 2004

- **Risque feux de forêt**

De par l'importance de la surface boisée dans la commune (un tiers du territoire), la commune est répertoriée comme étant concernée par ce risque.

Aussi, l'urbanisation future de la commune devra éviter au maximum de se faire à proximité de ces boisements.

- **Autres risques naturels et technologiques**

- ◆ La commune n'est pas concernée par le risque d'effondrement de cavités souterraines, la chute de blocs, l'effondrement de coteaux, et le risque d'effondrement minier
- ◆ La commune n'est pas concernée par le risque rupture de barrage
- ◆ La commune n'est pas concernée par le risque nucléaire

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

A5 : SERVITUDES ATTACHÉES AUX CANALISATIONS PUBLIQUES D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT

Ces servitudes, déjà présentes sur le POS permettent de conserver des emprises pour la pose de nouvelles canalisations.

AC 1 : SERVITUDES DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

Le château de Malicorne-sur-Sarthe est inscrit aux Monuments Historiques par arrêté du 17 janvier 1986.

Même s'il n'est pas situé sur la commune, son périmètre de protection de 500 mètres déborde sur le territoire communal de Mézeray.

EL 7 : SERVITUDES D'ALIGNEMENT

Les plans d'alignement fixent la limite de séparation des voies publiques et des propriétés privées, du sol des propriétés non bâties à la voie publique et frappent de servitude de reculement et d'interdiction de travaux confortatifs les propriétés bâties ou closes de murs (immeuble en saillie).

Ces servitudes sont présentes dans le centre-bourg de Mézeray, sur les routes départementales 12, 133 et 35.

I1 BIS : CONSTRUCTION ET EXPLOITATION DE PIPE-LINE

L'oléoduc Donges - Melun - Metz traverse la commune selon un axe Est-Ouest et passe à proximité du bourg, au Sud de celui-ci, près de la station d'épuration.

Ces servitudes distinguent deux périmètre : une bande de 5 mètres de largeur (zone forte de protection) et une bande de servitude de 15 mètres.

I4 : PÉRIMÈTRE DE SERVITUDE AUTOUR D'UNE LIGNE AÉRIENNE D'ÉLECTRICITÉ

Cette servitude est liée à la ligne haute tension HTB 2 x 400 Kv Domloup - Les Quintes, qui traverse le Nord de la commune .

Le territoire de Mezeray est couvert par deux ouvrages de transport d'énergie électriques:

- ⇒ Liaison 400kV Oudon - Les Quintes
- ⇒ Liaison 400 kV Molière - Les Quintes

PT3 : SERVITUDES RELATIVES AUX COMMUNICATIONS TÉLÉPHONIQUES ET TÉLÉGRAPHIQUES CONCERNANT L'ÉTABLISSEMENT ET LE FONCTIONNEMENT DES LIGNES ET INSTALLATIONS DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

Il s'agit de servitudes liées aux infrastructures suivantes :

- ⇒ Le câble à fibres optiques du réseau national à Grande Distance référencé LGD n° F201 Le Mans - la Flèche, posé en pleine terre.
- ⇒ Le câble régional à fibres optiques 72 163 05 reliant le central téléphonique de Mézeray au central téléphonique de Cérans Foulletourte
- ⇒ Le câble régional 72 130 reliant le central téléphonique de Mézeray au central téléphonique de Courcelles La Forêt

PT2 : SERVITUDES RELATIVES AUX STATIONS HERTZIENNES ET AUX FAISCEAUX HERTZIENS

Il s'agit d'un couloir hertzien impactant la partie nord du territoire communal.

T1 : ZONES DE SERVITUDES RELATIVES AU CHEMIN DE FER

Elles sont liées à la voie de chemin de fer n° 509 000 qui va de l'Aubinière à La Suze sur Sarthe et qui passe au Nord du bourg.

2.3 - TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

LE RÉSEAU ROUTIER

Le territoire communal est traversé par de nombreuses voies départementales. Le réseau est principalement arborescent, les RD convergeant vers le centre bourg de Mézeray. Deux voies départementales marquent une limite communale.

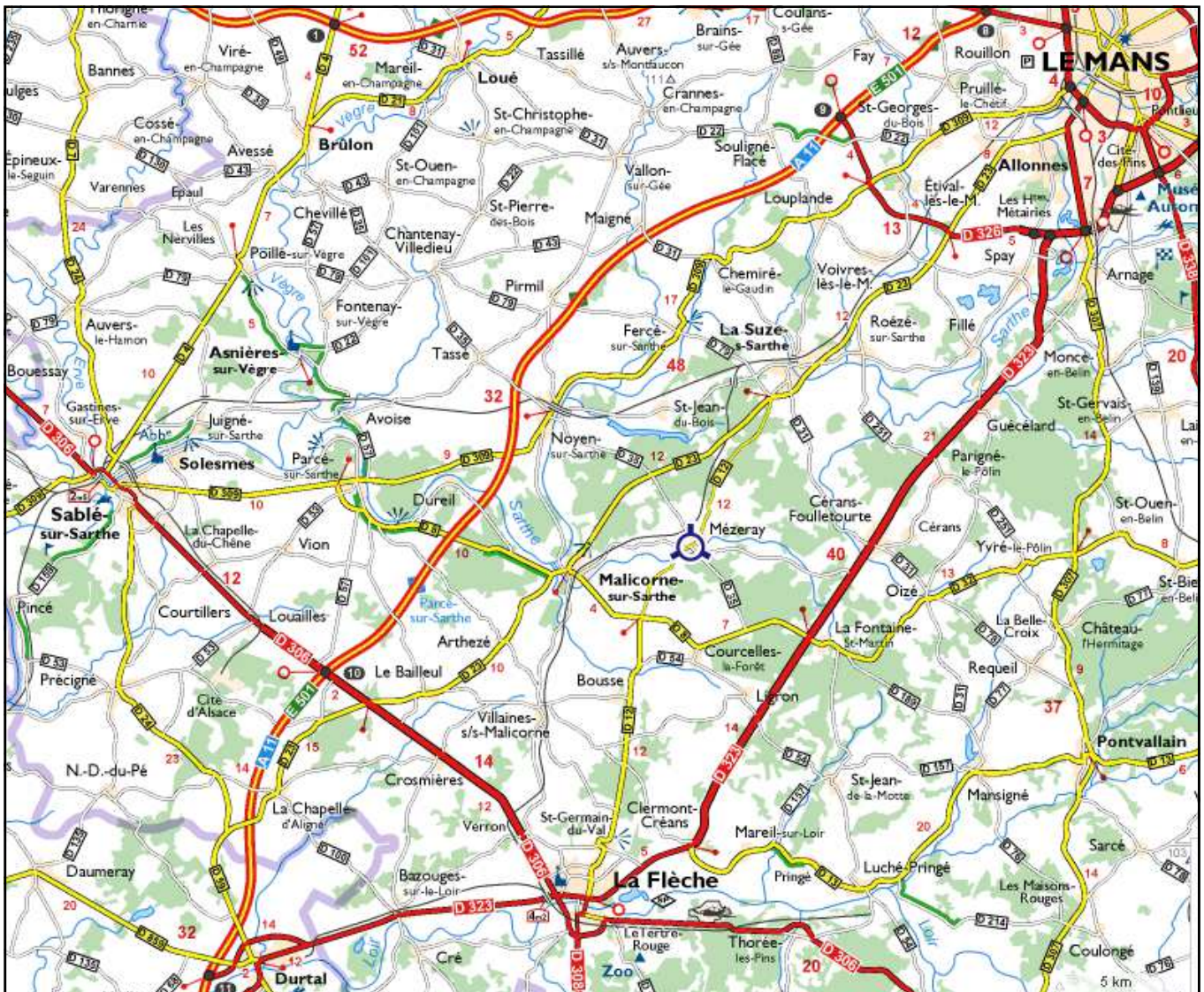
Ainsi le territoire est traversé par les routes départementales suivantes:

Cf. cartes ci-après.

- **La RD 23**: axe structurant à l'échelle du département, elle permet de rejoindre Le Mans au nord. Côté sud, la RD 23 rejoint la RD 306 (axe Sablé - La Flèche). Le RD 23 passe en limite nord du territoire communal.
- **La RD 12**: axe structurant du territoire communal, elle relie le bourg de Mézeray à la ville de La Flèche au sud, et rejoint au nord la RD 23 en direction du Mans.
- **Les RD 35 et 133** traversent le bourg et assurent une desserte vers les communes proches: Malicorne et Noyen vers l'ouest par exemple.
- **La RD 8** traverse la commune dans son extrémité sud-ouest et rejoint le centre de Malicorne-sur-Sarthe.

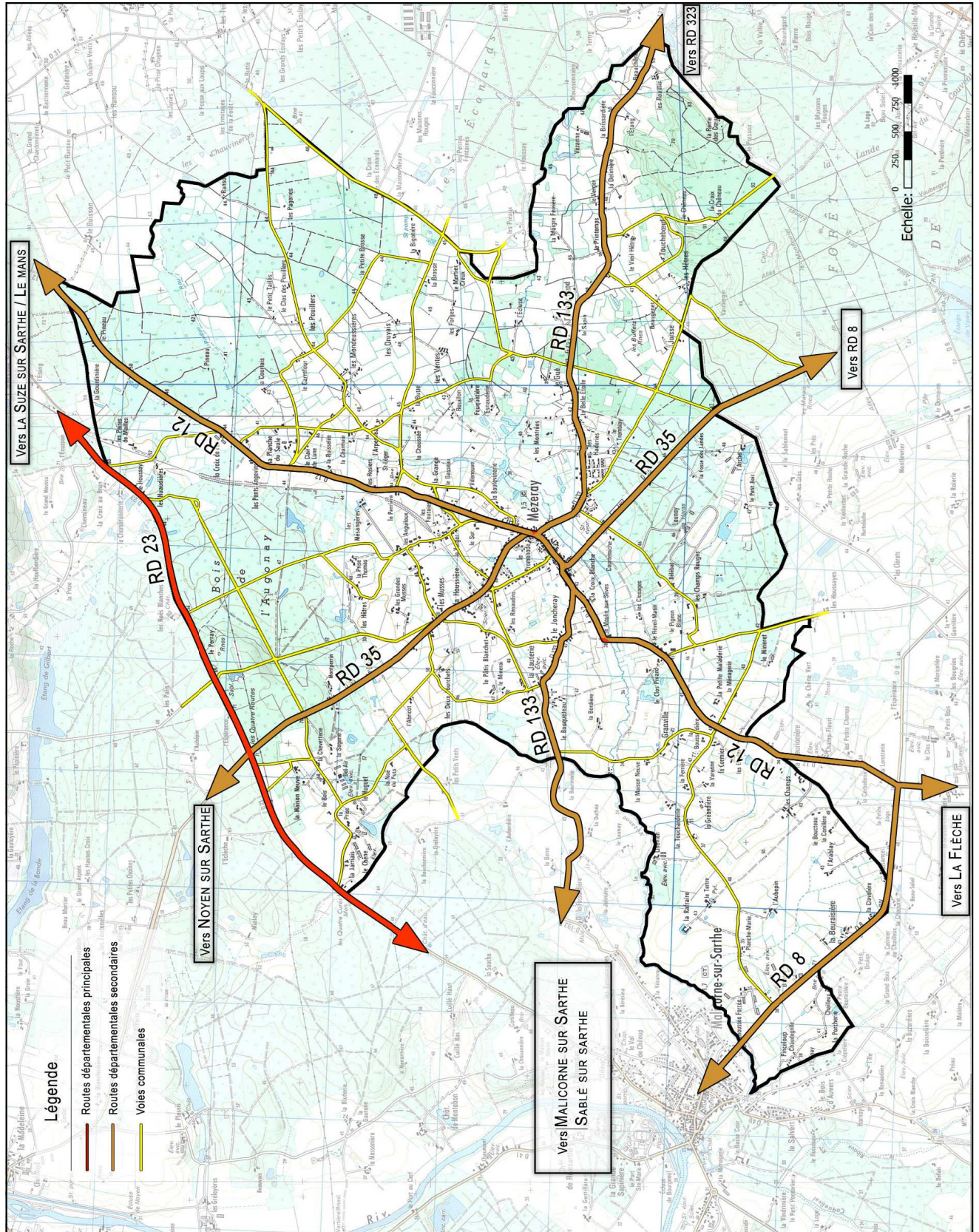
Le reste du territoire communal est desservi par un réseau dense de voies communales, permettant de desservir les villages, hameaux et écarts ruraux. Le réseau communal fonctionne en bouclage à partir des routes départementales.

Vue d'ensemble du réseau viaire du triangle Le Mans - Sablé - La Flèche

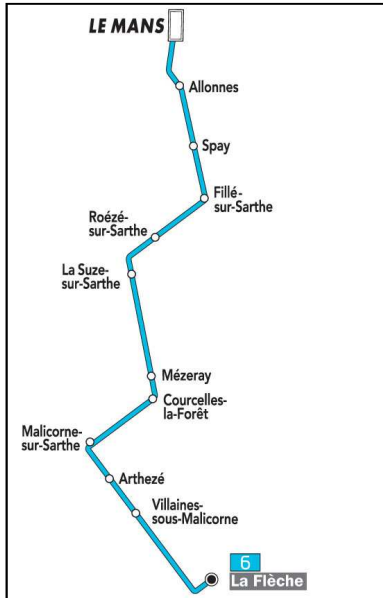


Source: <http://www.viamichelin.fr>

Les axes de communication sur le territoire de Mézeray



LES TRANSPORTS EN COMMUN



Communes desservies par la ligne 6 du TIS

La commune est desservie par le réseau de Transports Interurbains de la Sarthe (TIS). Ce réseau assure une liaison régulière avec la ligne 6 pour, entre autres, La Flèche ou Le Mans. L'arrêt se situe sur la place de l'Eglise.

LA FLÈCHE > LE MANS

PÉRIODE SCOLAIRE	601	651	603	605	653	619	607	609	613	615	
	LMa MeJVS	LMa MeJV	LMa MeJV	LMa MeJV	Me	LMa MeJV	Me	LMa MeJV	Me	LMa MeJV	
PÉRIODE DE VACANCES	Circule jusqu'au 20 juin 2014 inclus										
	Circule jusqu'au 18 juin 2014 inclus										
LA FLECHE, Gare Routière					07:55	07:55	08:05	12:40			18:00
LA FLECHE, Le Loir					07:58	07:58	08:08	12:42			18:02
LA FLECHE, Gambetta							12:44				18:04
LA FLECHE, Centre de Secours							12:46				18:08
LA FLECHE, Bouchevereau							12:50				18:14
LA FLECHE, La Jalètre					08:01	08:01	08:11	12:52			18:16
LA FLECHE, Verron (Eglise)					08:04	08:04	08:14	12:55			18:19
MALICORNE SUR SARTHE, Le Grand Tessé					08:05	08:05					
VILLAINES SOUS MALICORNE, La Janvierie					08:07	08:07		12:59			18:23
VILLAINES SOUS MALICORNE, Anciens Combattants					08:10	08:10	08:20	13:02			18:26
ARTHEZE, La Pinardière					08:14	08:14					
ARTHEZE, Mairie (rue de Malicorne)					08:15	08:15	08:25	13:05			18:29
MALICORNE SUR SARTHE, Croix du Châtelet					08:18	08:18	08:28	13:08			18:32
MALICORNE SUR SARTHE, Le Moulin					08:21	08:21	08:31	13:10			18:34
MALICORNE SUR SARTHE, Collège M. Pagnol					08:23	08:23					
MALICORNE SUR SARTHE, Mairie	06:25		07:20	08:32			13:15	13:35			18:39
COURCELLES LA FORET, Les Quatre Routes	06:29		07:24	08:36			08:36	13:39			18:43
COURCELLES LA FORET, Champ Fleuri	06:31		07:26					13:41			18:45
MEZERAY, Eglise	06:34		07:29	08:41			08:41	13:44			18:49
LA SUZE SUR SARTHE, Eglise	06:45		07:40	08:52			08:52	13:26	13:52		19:02
LA SUZE SUR SARTHE, Gare SNCF										14:20	19:02
LA SUZE SUR SARTHE, Pape Carpentier (C. Cial)	06:48		07:43	08:54			08:54	13:30	13:55	14:23	
ROEZE SUR SARTHE, Jardin du Bois	06:52		07:47	08:57			08:57	13:59	14:27		
ROEZE SUR SARTHE, Eglise	06:57 (a)	06:57 (a)	07:52	09:00			09:00	14:01	14:32		
ROEZE SUR SARTHE, Les Creulais	06:59	06:59	07:54	09:02			09:02	14:03			
FILLE, L'Etoile	07:01	07:01	07:56	09:04			09:04	14:05			
FILLE, Groupe Scolaire	07:03	07:05	07:58	09:08			09:08	14:08	14:38		
SPAY, Groupe Scolaire	07:08	07:09	08:03	09:13			09:13	14:14	14:43		
SPAY, Place du 11 Novembre	07:10	07:11	08:05	09:15			09:15	14:16	14:45		
ALLONNES, arrêt Setram "Lycée A. Malraux"											
ALLONNES, arrêt Setram "Hôpital Spécialisé"											
ALLONNES, arrêt Setram "Kennedy"											
ALLONNES, arrêt Setram "Després"											
ALLONNES, arrêt Setram "Raterie"											
LE MANS, arrêt Setram "Lefaucheux"	07:21		08:16	09:28			09:28	13:50	14:28	14:56	
LE MANS, arrêt Setram "Angevineire"	07:22		08:17	09:29			09:29	13:51	14:30	14:57	
LE MANS, arrêt Setram "Novaxis"	07:25		08:20	09:32			09:32	13:54	14:33	15:00	
LE MANS, arrêt Setram "Mairie"	07:31		08:43 (b)	09:40			09:40	14:02	14:40	15:08	
LE MANS, Gare Routière Arrivée	07:40		08:30	09:48			09:48	14:10	14:50	15:15	
LE MANS, Gare Routière Départ				08:35							
LE MANS, arrêt Setram "Pontlèue" (Ave J. Mac)		07:26									
LE MANS, Washington (Eglise)		07:31	08:42								
LE MANS, arrêt Setram "ifs"		07:33	08:45								
LE MANS, arrêt Setram "Flore"		07:36	08:50								
LE MANS, arrêt Setram "St Hélène"		07:38	08:51								
LE MANS, arrêt Setram "Sécurité Sociale"		08:53									
LE MANS, arrêt Setram "Funay"		07:43	08:50 (b)								
LE MANS, arrêt Setram "Lycée Sud"		07:46	08:53 (b)								

Arrêts suspendus pendant la durée des travaux du BHNS entre ALLONNES et LE MANS "BHNS (Bus à Haut Niveau de Service) - Ligne T3 (Allonnes - Le Mans Gare)"

LE MANS > LA FLÈCHE

PÉRIODE SCOLAIRE	602	604	652	608	610	612	614	616	618
	LMaMeJV	LMaMeJVS	Me	Me	LMaJV	Me	LMaMeJV	S	LMaMeJV
PÉRIODE DE VACANCES	Circule jusqu'au 18 juin 2014 inclus								
	Circule jusqu'au 18 juin 2014 inclus								
LE MANS, arrêt Setram "Lycée Sud"			12:07 (d)	13:07 (d)	16:07 (d)	18:07 (d)	17:07 (d)		18:07 (d)
LE MANS, arrêt Setram "Funay"			12:10 (d)	13:10 (d)	16:10 (d)	18:10 (d)	17:10 (d)		18:10 (d)
LE MANS, arrêt Setram "Sécurité Sociale"			12:10	13:05	16:05	18:05	17:05		18:05
LE MANS, arrêt Setram "St Hélène"			12:13	13:07	16:07	18:07	17:07		18:07
LE MANS, arrêt Setram "Flore"			12:15	13:08	16:08	18:08	17:08		18:08
LE MANS, arrêt Setram "St Vincent" rue Triger			12:15 (f)	13:10 (f)	16:10 (f)	18:10 (f)			18:10 (f)
LE MANS, arrêt Setram "Eperon"			12:20 (f)	13:15 (f)	16:15 (f)	18:15 (f)			18:15 (f)
LE MANS, Washington Eglise			12:10 (e)	13:10 (e)	16:10 (e)	18:10 (e)			18:10 (e)
LE MANS, arrêt Setram "ifs"			12:14 (e)	13:14 (e)	16:14 (e)	18:14 (e)			18:14 (e)
LE MANS, Gare Routière Arrivée			12:27	13:22	16:22	18:22	17:22		18:22
LE MANS, Gare Routière Départ			12:29	13:28	16:25	18:25	17:35	17:50	18:29
LE MANS, arrêt Setram "Novaxis"			12:32	13:28	16:27	18:27	17:38	17:52	18:32
LE MANS, arrêt Setram "Angevineire"			12:35	13:30	16:29	18:29	17:42	17:55	18:34
LE MANS, arrêt Setram "Lefaucheux"			12:37	13:32	16:31	18:31	17:45	17:57	18:36
ALLONNES, arrêt Setram "Raterie"									
ALLONNES, arrêt Setram "Després"									
ALLONNES, arrêt Setram "Kennedy"									
ALLONNES, arrêt Setram "Hôpital Spécialisé"									
ALLONNES, arrêt Setram "Lycée A. Malraux"									
SPAY, E. Baert (rond point)		12:50						18:12	18:51
SPAY, Groupe Scolaire		12:52		13:49	16:46	18:44	17:50	18:14	18:53
FILLE, Groupe Scolaire		12:58		13:55	16:52	18:52	18:03	18:20	18:59
FILLE, L'Etoile		13:00		13:57	16:54	18:54	18:05		
ROEZE SUR SARTHE, Les Creulais		13:01		13:59	16:56	18:56	18:06		
ROEZE SUR SARTHE, Rue Traversière		13:03		14:02	16:59	18:59	18:10	18:27	19:06
ROEZE SUR SARTHE, Jardin du Bois		13:05		14:04	17:01	19:01	18:12	18:29	19:08
LA SUZE SUR SARTHE, Pape Carpentier (C. Cial)		13:09		14:07	17:04	19:04	18:16	18:32	19:11
LA SUZE SUR SARTHE, Eglise		13:12		14:10	17:07	19:07	18:19	18:35	19:14
LA SUZE SUR SARTHE, Gare SNCF	06:55								
MEZERAY, Eglise	07:06	13:20				17:15	18:28	18:45	19:24
COURCELLES LA FORET, Champ Fleuri	07:08	13:22					18:31		
COURCELLES LA FORET, Les Quatre Routes	07:10	13:25				17:19	18:33	18:50	19:29
MALICORNE SUR SARTHE, Mairie	07:14	13:30				17:24	18:38	18:55	19:34
MALICORNE SUR SARTHE, Le Moulin			12:05			17:29			
MALICORNE SUR SARTHE, Collège M. Pagnol			12:07			17:31			
MALICORNE SUR SARTHE, Le Moulin	07:19 (c)		12:10			17:34			
MALICORNE SUR SARTHE, Croix du Châtelet	07:22		12:15			17:36			
ARTHEZE, Mairie (rue de la Cure)			12:17			17:38			
ARTHEZE, La Pinardière			12:17			17:38			
VILLAINES SOUS MALICORNE, Anciens Combattants	07:25		12:20			17:39	17:36		
VILLAINES SOUS MALICORNE, La Janvierie	07:28		12:23			17:41			
VILLAINES SOUS MALICORNE, Le Grand Tessé			12:25			17:42			
LA FLECHE, Verron (Eglise)	07:33		12:27			17:47	17:41		
LA FLECHE, La Jalètre	07:35					17:49	17:43		
LA FLECHE, Bouchevereau	07:40								
LA FLECHE, Centre de Secours	07:42								
LA FLECHE, Le Loir	07:48		12:33			17:54	17:46		
LA FLECHE, Gare Routière	07:50		12:35			17:57	17:50		

(c) Correspondance à Malicorne sur Sarthe Le Moulin à 07:19 avec la ligne 08 (service 820) pour les passagers à destination de Sablé sur Sarthe
 (d) Prendre la ligne 07 au départ du Lycée Sud et Funay et correspondance à la gare routière avec la ligne 06 (sauf à 16:07 et 17:07 en période de vacances scolaires)
 (e) Prendre la ligne 09 au départ de Washington ou l'arrêt Setram ifs et correspondance à la Gare Routière avec la ligne 06 (sauf en période de vacances scolaires sur les courses 610 et 612)
 (f) Prendre la ligne 08 à l'arrêt setram Saint Vincent Rue Triger ou à l'arrêt Setram "Eperon" et correspondance à la gare routière avec la ligne 06 (sauf le mercredi en période scolaire et tous les jours en vacances scolaires)

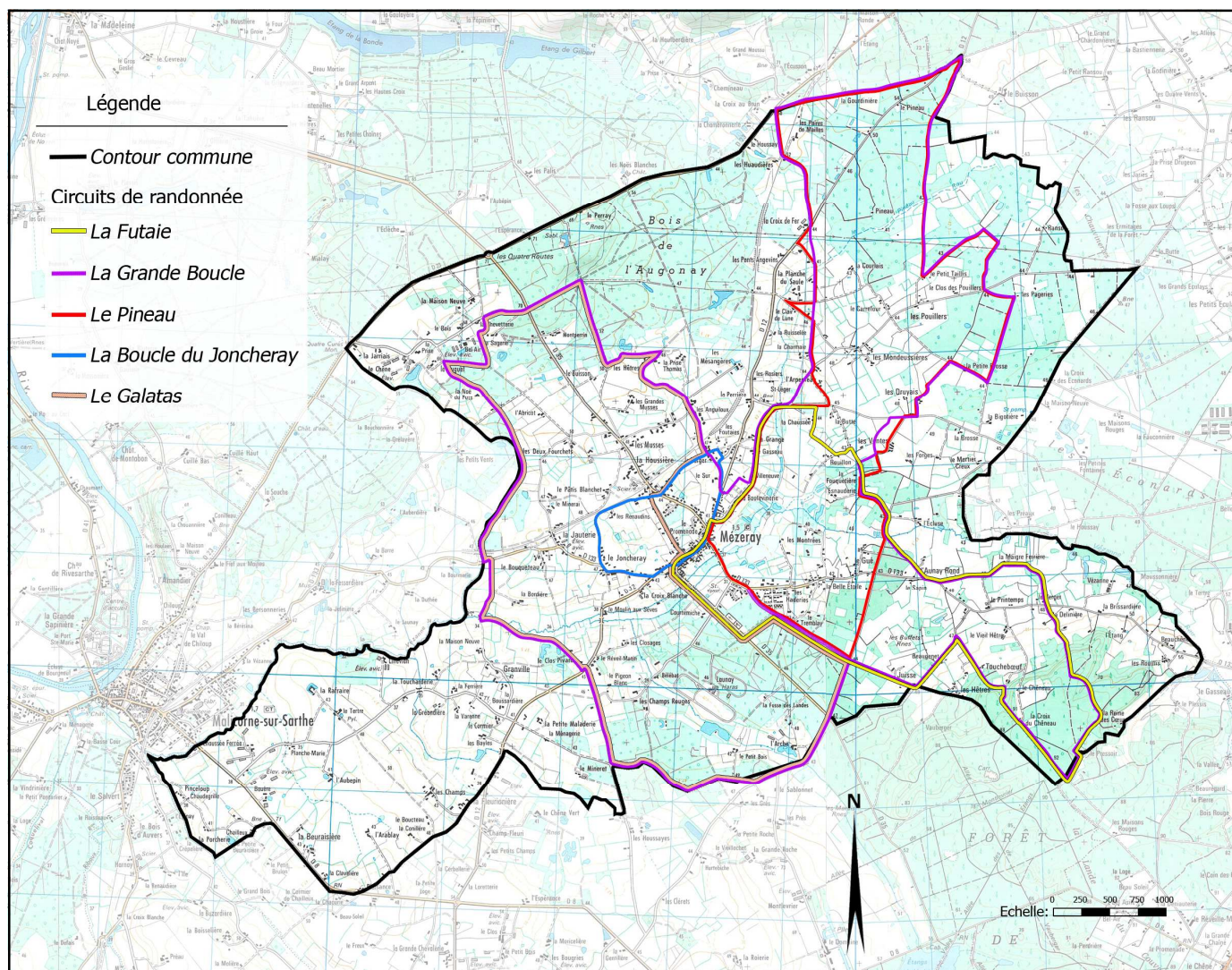
LES CHEMINS DE RANDONNÉE

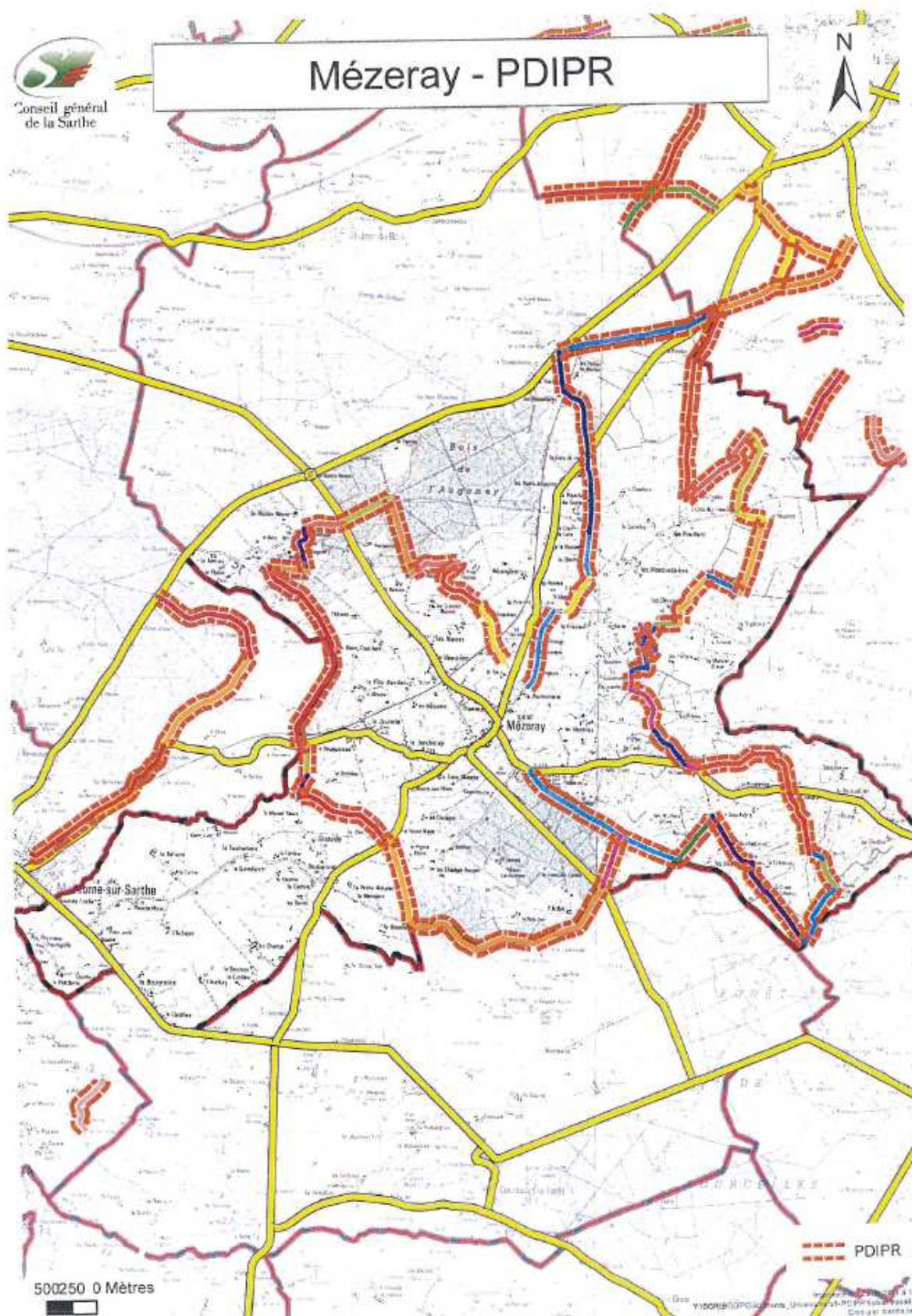
La commune est riche d'un réseau important de chemins de randonnée sur l'ensemble du territoire communal, permettant la découverte du patrimoine naturel et bâti.

Ce réseau participe à la qualité de vie de ces habitants et au développement de l'économie touristique (cf. dernière page de la partie 1.4 Analyse socio-économique).

La carte ci-dessous représente le réseau existant des différents parcours de randonnée.

Les chemins de randonnée sur Mézeray





2.4 - ANALYSE PAYSAGÈRE

LE PAYSAGE COMMUNAL À L'ÉCHELLE DU DÉPARTEMENT

Définir le paysage n'est pas aisé.... Ainsi selon l'encyclopédie universalis :

« Le paysage est la relation qui s'établit en un lieu et un moment donnés entre un observateur et l'espace qu'il parcourt du regard »

mais aussi selon la convention européenne du paysage de 2000.

« Une partie de territoire telle que perçue par les populations dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs inter-relations ».

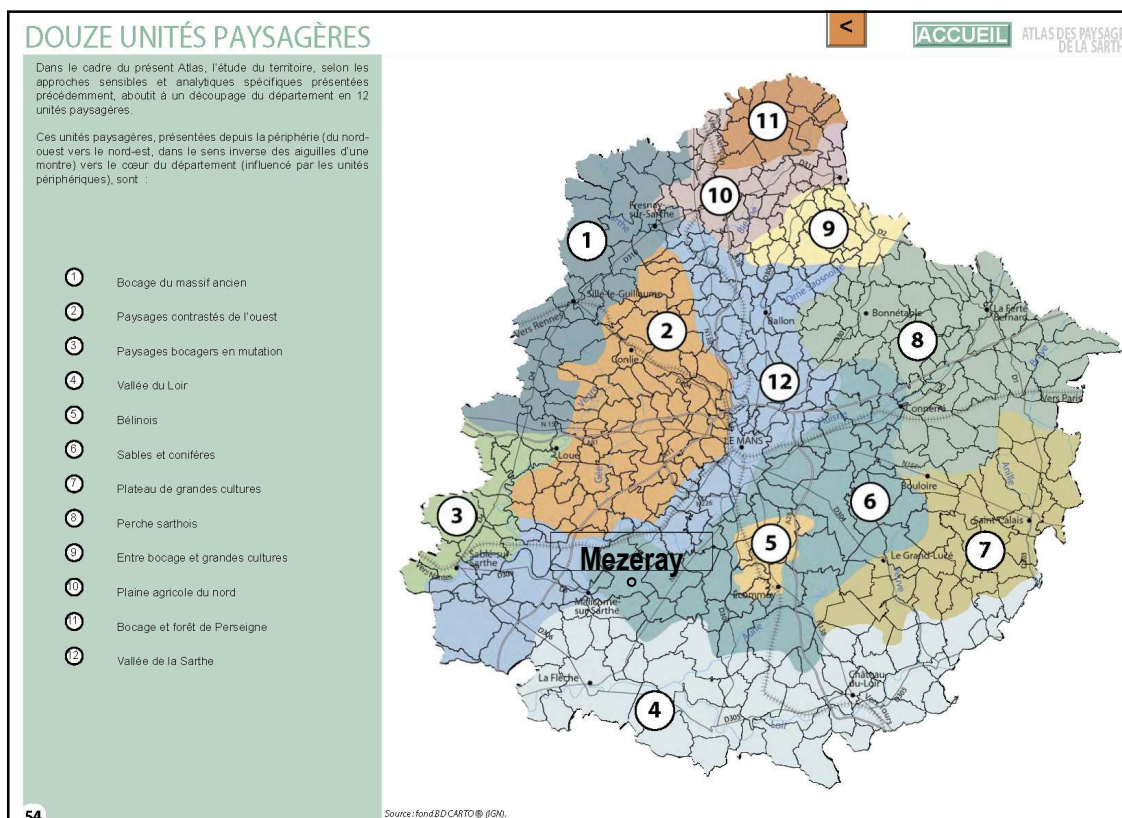
Un Atlas des Paysages de la Sarthe a été élaboré de manière à qualifier les différents paysages rencontrés. Ceux-ci ont été classés en différentes unités paysagères.

Une unité paysagère correspond à une portion de territoire qui présente des caractéristiques intrinsèques identitaires (relief, occupation du sol....) mais aussi sur des notions moins analytiques qui font alors appel au ressenti, aux ambiances, à la culture et à la sociologie.

Aussi, pour la Sarthe, 12 unités distinctes ont été définies et caractérisées (voir carte page suivante).

La commune est concernée par deux unités paysagères distinctes :

- Dans son extrême partie ouest, elle appartient à l'unité n°12 de « La vallée de la Sarthe »
- Le reste à la n°6 « Sables et conifères ».



Unité n°6 : SABLES ET CONIFÈRES

Une impression dominante de rythme

Cette unité paysagère se caractérise par l'omniprésence de boisements de conifères, perçus en vision rapprochée et/ou en vision lointaine, générant une impression de rythme.

Dans les premiers plans du champ visuel, appréhendés notamment sur le parcours des nombreuses routes forestières, ces conifères génèrent des ambiances particulières par le biais de la verticalité de leur tronc, du rythme lié à leur juxtaposition et des jeux des lumières rasantes... Ces perceptions sont très fréquentes puisque toutes les routes de l'unité longent ou traversent un boisement, au moins sur une petite partie de l'itinéraire. Dans les arrière-plans, l'observateur est frappé par la présence systématique de grandes nappes sombres dominant de la profondeur de champ aux panoramas.

La saisonnalité de ces paysages s'exprime par le biais des contrastes entre les arbres à feuillages persistants et le reste de la végétation (arbres à feuillages caducs, herbacées, etc.) ; les sous-bois (fougères, graminées, etc.) réchauffent les ambiances automnales et adoucissent les perceptions printanières ; les frondaisons des pins assombrissent les panoramas durant la saison végétative et l'automne mais introduisent une touche de verdure dans les paysages hivernaux à dominante brune.

Globalement, ces paysages ont un fonctionnement visuel fermé : boisements, bocage faisant le lien entre les espaces boisés, etc. Cette impression est accentuée par les vallonnements du relief (excepté sur les marges nord et ouest de l'unité).

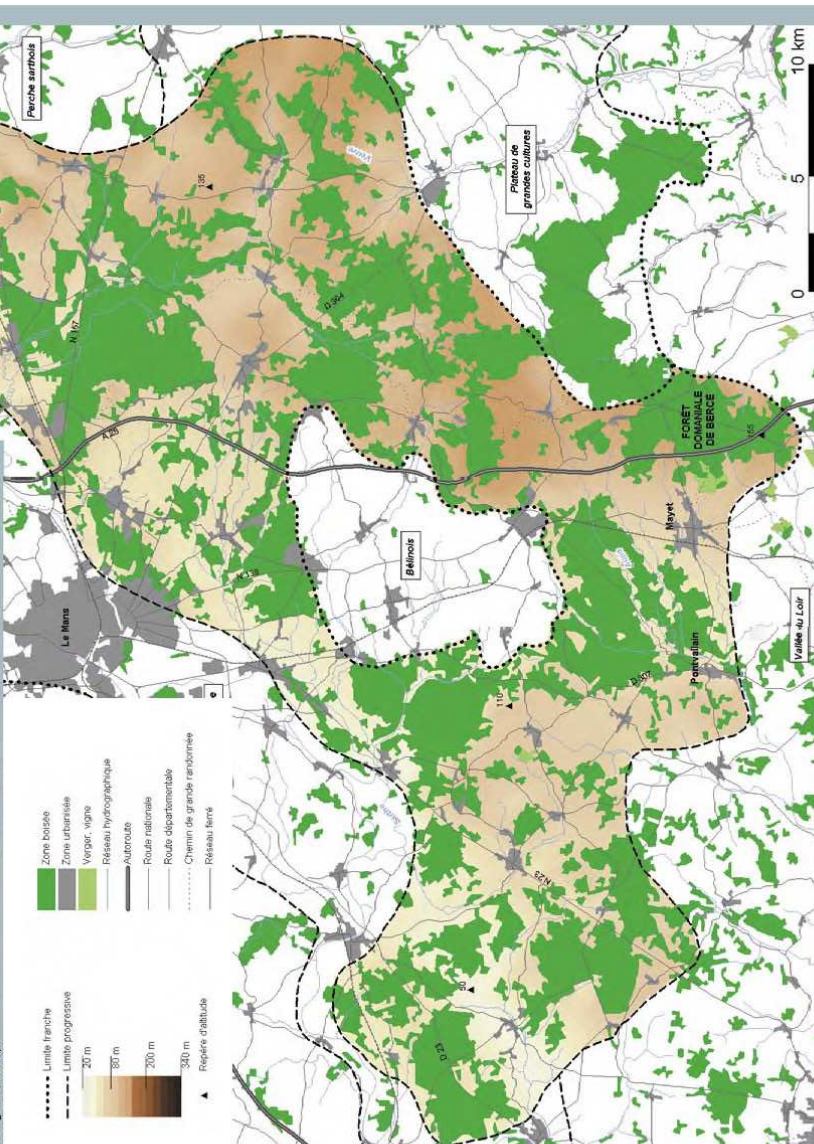


Un "croissant" sableux aux limites progressives

A l'approche de la Sarthe et de l'Huisne, si les conifères demeurent très présents, le relief devient franchement plan et annonce les grandes vallées de la dépression centrale.

Vers le nord et l'est, le relief demeure vallonné, mais les boisements se font de plus en plus rares (vers le nord) et tendent même à disparaître (vers l'est).

Vers le sud, les espaces ouverts se font plus fréquents et les influences de la vallée du Loir se font sentir (bâti de tuffeau, vergers, etc.).



Résumé des grandes caractéristiques des unités paysagères intitulées « Sables et conifères » et « Vallée de la Sarthe » - Extrait de l'Atlas des Paysages de la

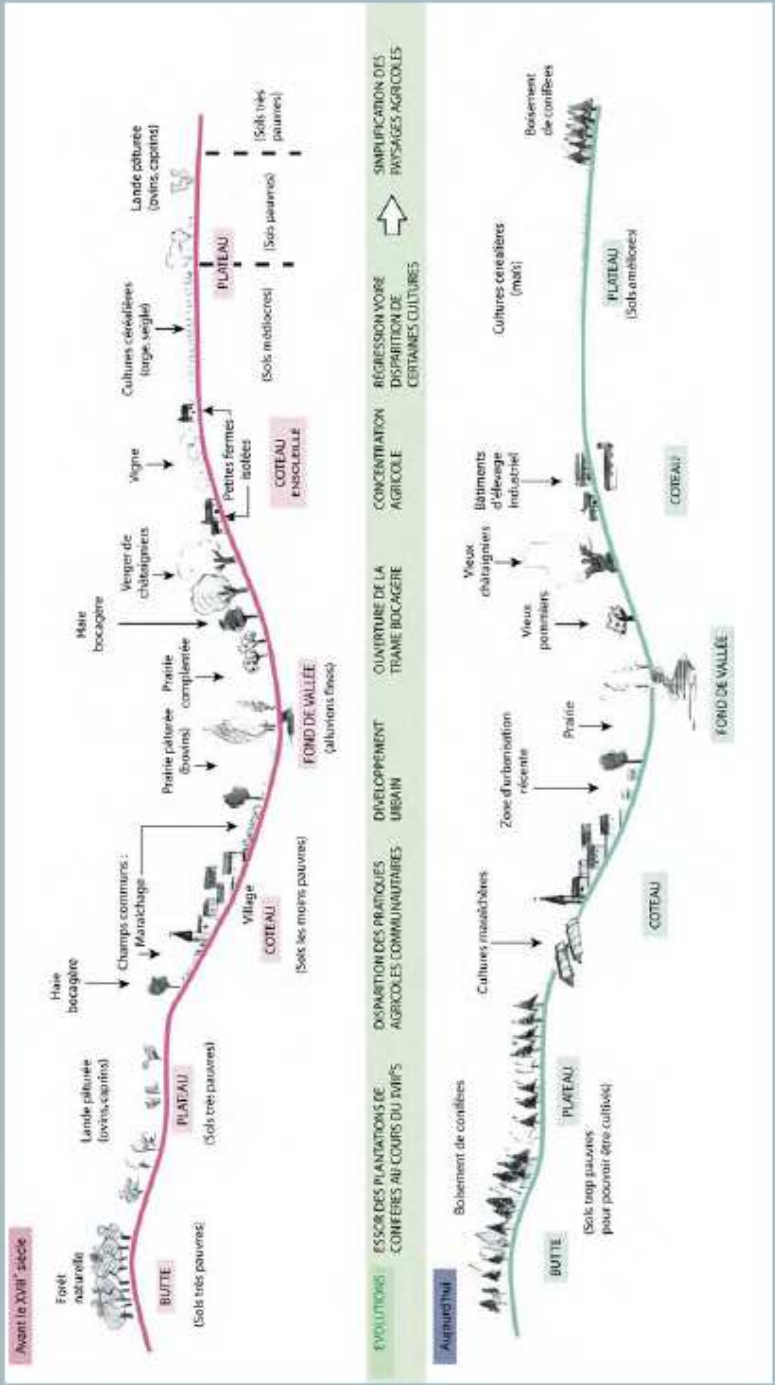
Unité n°6 : SABLES ET CONFÈRES

Des productions conditionnées par la pauvreté des sols

UN CONTEXTE GÉOLOGIQUE DÉFAVORABLE : DES SOLS MAJORITAIREMENT SABLEUX
 La majorité des sols de l'unité paysagère se développe sur des sables. Ce sont des sols pauvres, légers et très sensibles à la sécheresse. A quelques exceptions près (buttes argileuses au nord de l'Huisne et affleurements de rousards en sommet de buttes ou de plateaux, etc.), les sables constituent les assises de la plus grande partie de l'unité paysagère formée ainsi de terroirs homogènes.

DES PRODUCTIONS ADAPTÉES AUX MICRO-VARIATIONS DU TERROIR
 En fonction de la pente, des variations géologiques locales, des dépôts divers (alluvions, limons, etc.), de l'exposition des terrains, etc., les potentialités des terroirs, bien que globalement très médiocres, varient. Les agriculteurs, en essayant de tirer le meilleur parti des ressources naturelles, façonnent des paysages de polyculture intensive, très structurés et très lisibles. Au fil du temps, les modes de valorisation ont évolué, modifiant d'autant les paysages.

Les paysages évoluent globalement dans le sens d'une fermeture des plateaux et d'une ouverture (incomplète toutefois) des coteaux et vallées. Notons que vers le sud, les plateaux accueillent une proportion plus importante de grandes cultures, à l'origine de paysages de plateaux moins fermés.



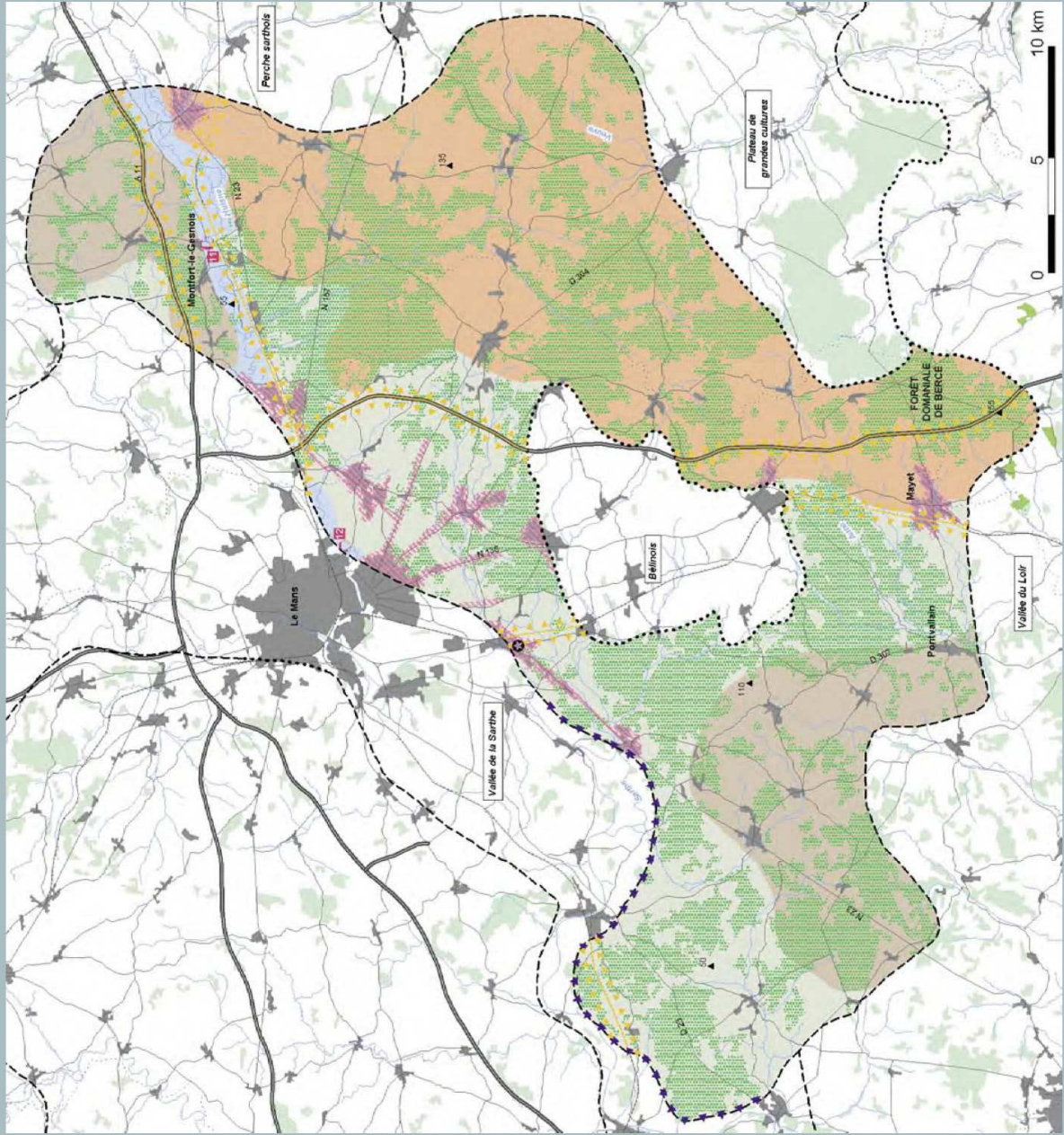
Unité n°6 : SABLES ET CONIFÈRES



Mots clés

Plantations de conifères - perception récurrente de nappes sombres - paysages fermés fortement arborés (pins, châtaigniers, etc.) - sables.

Synthèse



Les composantes paysagères

Les espaces présentant les caractéristiques principales de l'unité paysagère
Unité globalement caractérisée par la perception de boisement de conifères (et de châtaigniers dans une moindre mesure) à plus ou moins longue distance et la présence de sables.

Les espaces présentant également des formes spécifiques de relief

- Espace au relief très plan
- Espace très peu vallonné
- Espace modérément vallonné
- Espace boisé

Les espaces également caractérisés par une présence arborée spécifique

- Vallée typée de l'Iluziro

Les éléments liés au fonctionnement visuel

- Infrastructure majeure générant des paysages vécus
- Paysage polaire vers un élément paysager clé
- Réseau visuel - poste électrique

Les sites particuliers

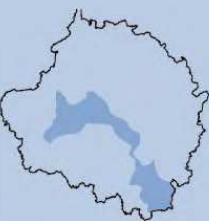
- Espace urbanisé en évolution
- Site remarquable
- Site remarquable de Montfort-le-Gesnois
- Site remarquable de l'abbaye de l'Étau

Limites

- Limite franche
- Limite progressive
- Réseau d'habitude
- Zone boisée
- Vergier, vigne
- Zone urbanisée
- Réseau hydrographique
- Autoroute
- Route nationale
- Route départementale
- Chemin de grande randonnée
- Réseau ferré

Source: fond BD CARTEO® (IGN).

Unité n°12 : VALLÉE DE LA SARTHE

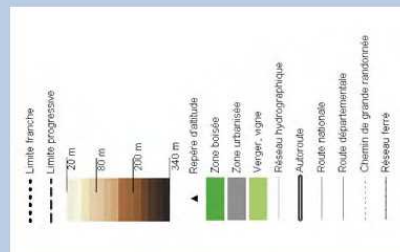
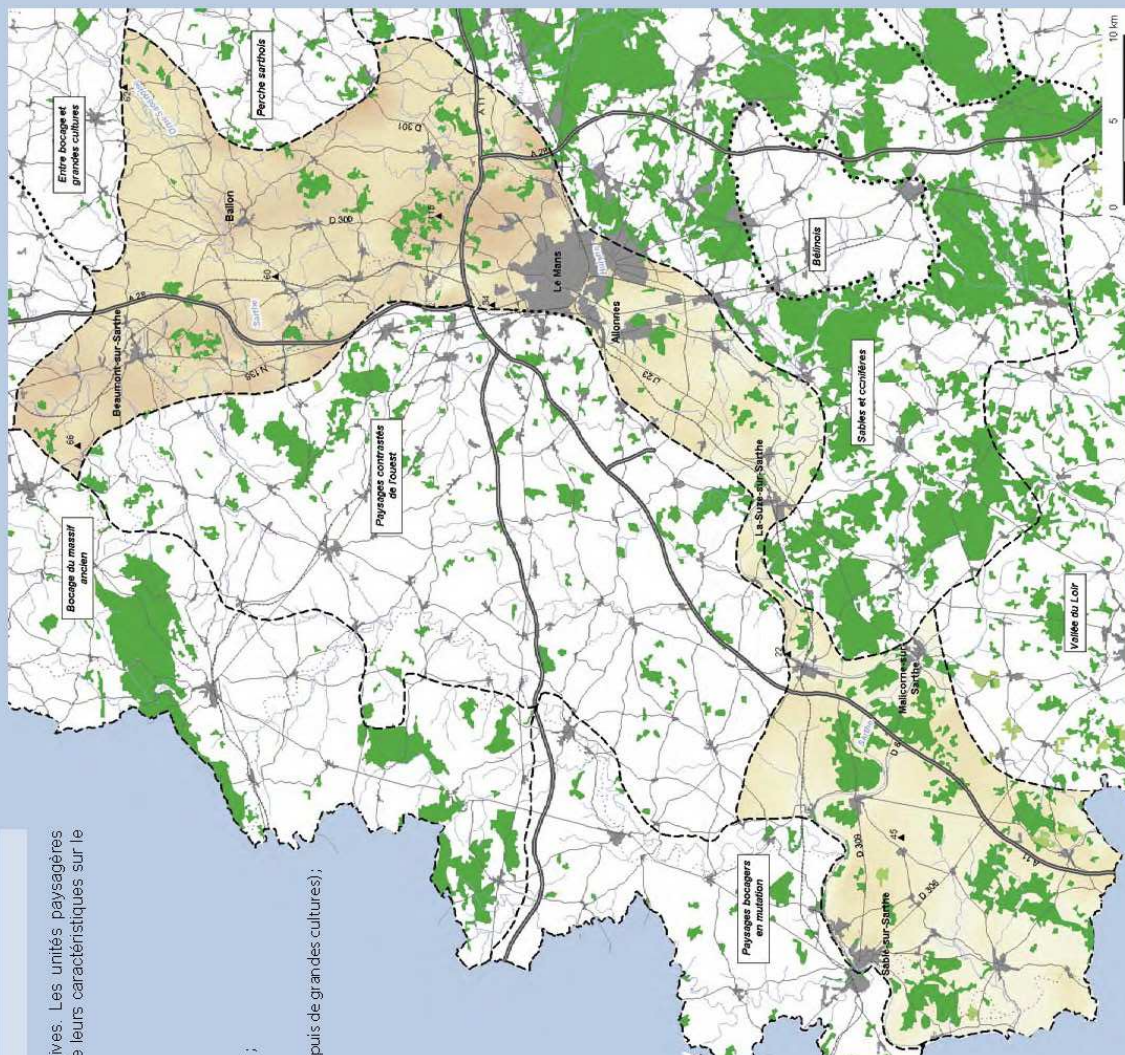


Une absence de limites franches

Toutes les limites de l'unité paysagère sont très progressives. Les unités paysagères limitrophes de la "Vallée de la Sarthe" déploient certaines de leurs caractéristiques sur le relief plan qui caractérise l'unité centrale.

Du nord au sud et d'ouest en est, sont concernés :

- le "Bocage du massif ancien";
- la "Plaine agricole du nord";
- l'"Entre bocage et grandes cultures";
- les "Paysages contrastés de l'ouest" (faciès paysager bocager);
- le "Perche sarthois";
- les "Sables et conifères";
- les "Paysages contrastés de l'ouest" (faciès paysager bocager puis de grandes cultures);
- les "Paysages bocagers en mutation";
- la "Vallée du Loir".



Source : Nord BD ALIT® (IGN), BD CARTO® (IGN).

Unité n°12 : VALLÉE DE LA SARTHE

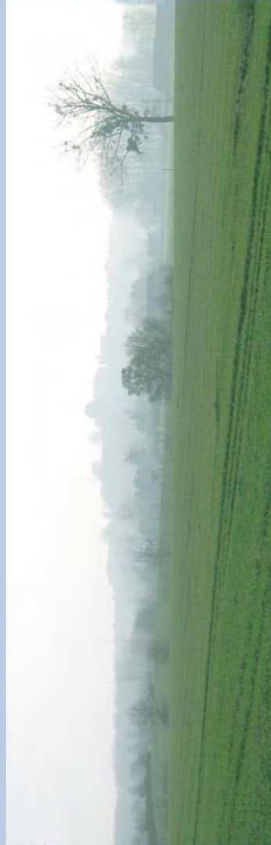
L'eau comme dénominateur commun

DES VALLÉES ÉVASÉES

La Sarthe, l'Huisne et l'Orne saonnaise ont creusé leur vallée dans les sables cénomaniens, meubles. Elles ont ainsi façonné des vallées très largement évassées et dont le fond est rendu particulièrement plan par les abondants dépôts alluviaux. Ces trois vallées forment ainsi la grande dépression centrale qui est une caractéristique géomorphologique structurante du département de la Sarthe. Cet espace est clairement délimité par l'ensemble des reliefs qui le cernent.

Un certain nombre d'éléments de relief vient rompre la relative monotonie de ces espaces plans :

- les coteaux abrupts ne sont pas fréquents mais il en existe dans les vallées de la Sarthe et de l'Huisne. Depuis ces coteaux, de beaux panoramas peuvent permettre au regard d'embrasser de vastes tronçons de vallée et la large plaine alluviale. Inversement, depuis les fonds de vallée, ces coteaux, souvent boisés, dressent leur haut rempart vert et font localement obstacle aux vues lointaines ;
- quelques buttes animent ponctuellement le relief de la dépression centrale. Leur aspect de dômes isolés aux formes parfois caractéristiques dessine des repères visuels dans l'unité paysagère. C'est le cas notamment de la butte de Ballon surmontée du célèbre donjon médiéval en "talon de botte". Ces silhouettes se découpent d'autant mieux dans les arrière-plans souvent brumeux, que le relief plan alentour assure leur mise en valeur.



DES INONDATIONS RÉCURRENTES

La Sarthe et l'Huisne sortent fréquemment de leur lit pour générer des paysages inondés très frappants. Les crues peuvent s'étendre, dans des cas exceptionnels (crue de référence de 1995), sur près de 700 mètres en amont de Rozé-sur-Sarthe dans la vallée de la Sarthe et sur environ 500 mètres en aval de Rozé-sur-Sarthe et dans la basse vallée de l'Huisne. L'eau s'approche alors des bourgs prudemment implantés en retrait et souligne encore la dimension horizontale de ces espaces.

UNE IMAGE VÉGÉTALE FORTEMENT LIÉE À L'EAU

Dans ces larges vallées évassées, le cours des rivières se fait très discret. Pourtant, la présence de l'eau est partout sensible.

Les peupleraies sont l'expression la plus prégnante du caractère humide de ces espaces alluviaux. Leurs silhouettes caractéristiques jalonnent le cours des rivières. Vers le sud, l'ampleur des plantations et leur nombre augmentent.

En outre, la basse vallée de l'Orne saonnaise est particulièrement marquée par la présence d'alignements de peupliers qui introduisent dans les paysages la même touche de raideur que les plus grands ensembles.

Les prairies, plus ou moins cloisonnées par du bocage et plus ou moins vastes selon les influences paysagères périphériques, présentent un caractère verdoyant durant une grande partie de l'année, ce qui peut s'inscrire en rupture avec l'aspect des labours et des cultures à maturité dans les champs alentours.

D'autres éléments, plus discrets, participent à l'ambiance de vallée. Ce sont les nombreux fossés qui drainent les zones humides et qui sont bordés d'une végétation spécifique (roseaux, carex, mais aussi saules, frênes, peupliers).

Des paysages fortement anthropisés

UN RÉSEAU DE COMMUNICATION DENSE

Depuis les premières colonisations humaines, au néolithique, la dépression centrale a été un espace privilégié pour les implantations (ressource en eau, sols légers, richesse des alluvions, etc.).

Avec l'essor des échanges commerciaux, ces vallées ont été confortées comme axes privilégiés : transport fluvial sur la Sarthe (d'abord jusqu'à Malicorne-sur-Sarthe puis jusqu'à Mans au début du XIX^e siècle), et surtout relief favorable à la construction de voies diverses (depuis les premières voies romaines et le "grand chemin mansais" du XVIII^e siècle - par les vallées de la Sarthe et de l'Huisne - jusqu'aux actuelles autoroutes A28, A11).

Aujourd'hui, les infrastructures sont particulièrement nombreuses à suivre un itinéraire dans cette dépression centrale dans l'axe des vallées : les A28 (Le Mans - Alençon), A11 (sur toute sa traversée du département), RN 138 (Le Mans - Alençon), RD 23, RD 309, voies ferrées dont la ligne TGV (à l'aval du Mans) sont les principales.

Ces infrastructures ont un impact visuel majeur (par exemple, les importants remblais qui portent la voie ferrée d'intérêt régional dans les vallées de la Sarthe et de l'Huisne). D'une manière générale, ce sont surtout les remblais qui sont visuellement présents, ainsi que les divers ouvrages d'accompagnement (réseau électrique ferroviaire, ouvrages d'art, embarcadères, etc.).

Parallèlement, ces infrastructures favorisent la connaissance des paysages. D'une part, le grand public qui emprunte ce réseau découvre des paysages qui prennent une valeur "vitrine" et fortement représentative du département (même si cette vision est faussée parce que partielle). D'autre part, en prélude à la réalisation de ces ouvrages, des études paysagères sont réalisées qui participent également à la connaissance des paysages et à leur "promotion" (même si elles ne visent qu'un public plus réduit). Par ailleurs, la promotion de certains sites emblématiques est faite par le biais de panneaux illustrés le long des autoroutes (sites de Ballon et de l'Abbaye de Solesmes, par exemple).



Unité n°12: VALLÉE DE LA SARTHE



Synthèse

Les composantes paysagères

Les espaces présentant les caractéristiques principales de l'unité paysagère
Unité globalement caractérisée par la présence de ruisseau direct (inondations, etc.) ou indirecte (paulsères, etc.), une forte antropisation (bâti et infrastructures)

Les espaces présentant également des formes spécifiques de relief

- Espace au relief très plan
- Espace de transition au relief légèrement marqué
- Espace à dominante boisée

Les espaces également caractérisés par une présence arborée spécifique

- Sequence influencée par le "bocage du massif ancien"
- Sequence influencée par les "paysages contrastés de l'ouest - bocages bocagers"
- Sequence influencée par les "paysages contrastés de l'ouest - façades grandes cultures"
- Sequence influencée par les "paysages bocagers en mutation"
- Sequence influencée par la "vallée du Loir"
- Sequence influencée par les "perches sarthois"
- Sequence influencée par la "entre bocage et grandes cultures"
- Sequence influencée par la "plaine agricole du nord"

Les sous-unités paysagères

- Plateau de Sarçay (secteur valonné au bocage structuré)
- Bocage du Haut Anjou (secteur de bocage dense)

Les éléments liés au fonctionnement visuel

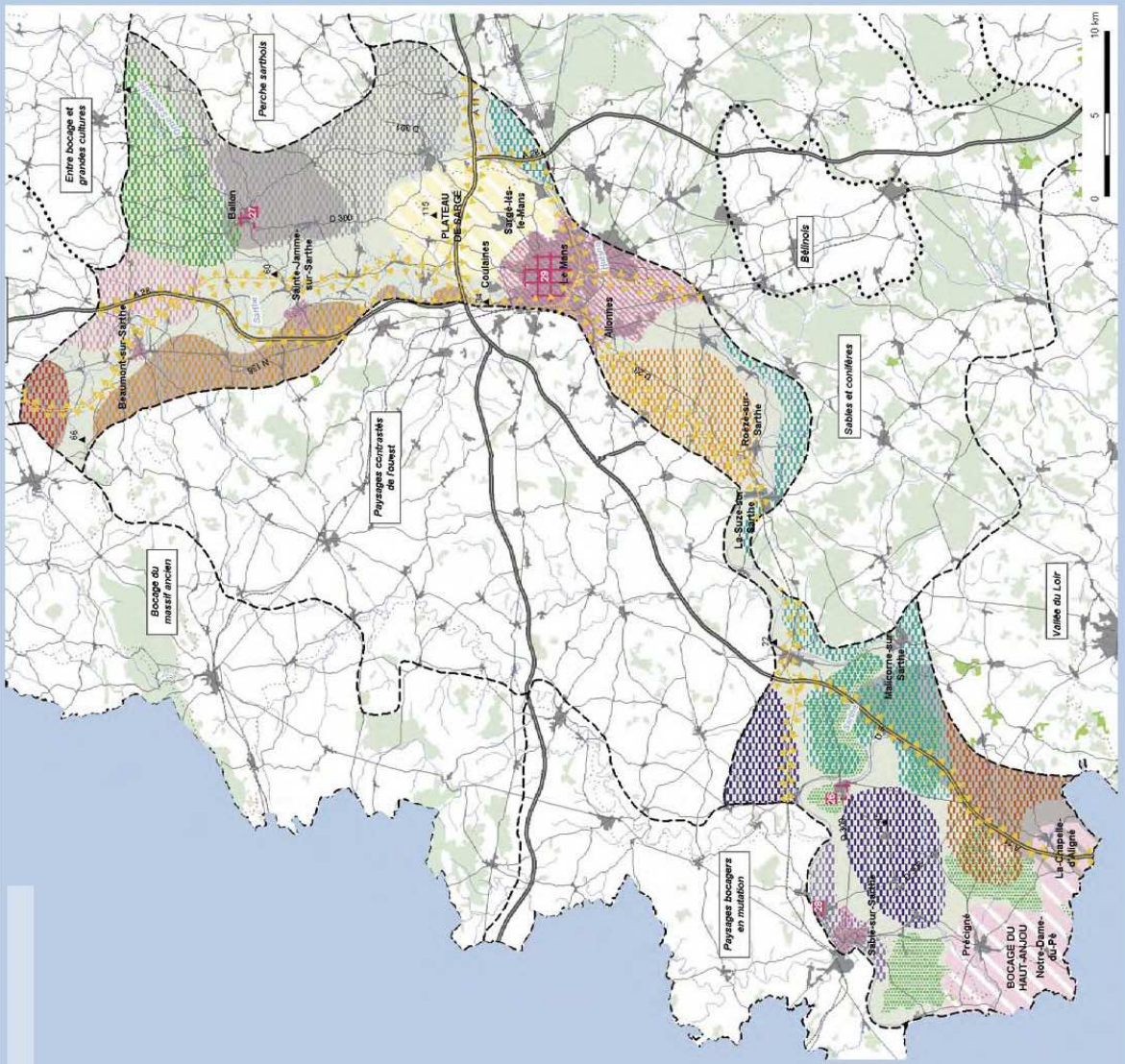
- Infrastructure majeure générant des paysages vitrés
- Site remarquable
- Site remarquable de Parc-sur-Sarthe
- Site remarquable de la tulle de Balon
- Site remarquable du ruisseau de Colonne
- Site remarquable du centre ville de Le Mans

Les sites particuliers

- Espace urbanisé en évolution
- Site remarquable

Legend:

- Limite franche
- - - Limite progressive
- ▲ Repère d'altitude
- Zone boisée
- Vercger, vigne
- Zone urbanisée
- Réseau hydrographique
- Autoroute
- Route nationale
- Route départementale
- Chemin de grande randonnée
- Réseau ferré



Source: fond BD CARTO ® /IGN.

L'ANALYSE PAYSAGÈRE À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

- ▶ Dans son ensemble, il est caractérisé par la présence d'un paysage de vallée large, légèrement ondulé avec :
 - Au nord-ouest, un coteau fortement marqué. Il est urbanisé au niveau de Malicorne : l'urbanisation s'étage sur celui-ci et le reste du coteau est boisé. Il constitue une barrière visuelle marquée d'où émerge parfois le château d'eau.



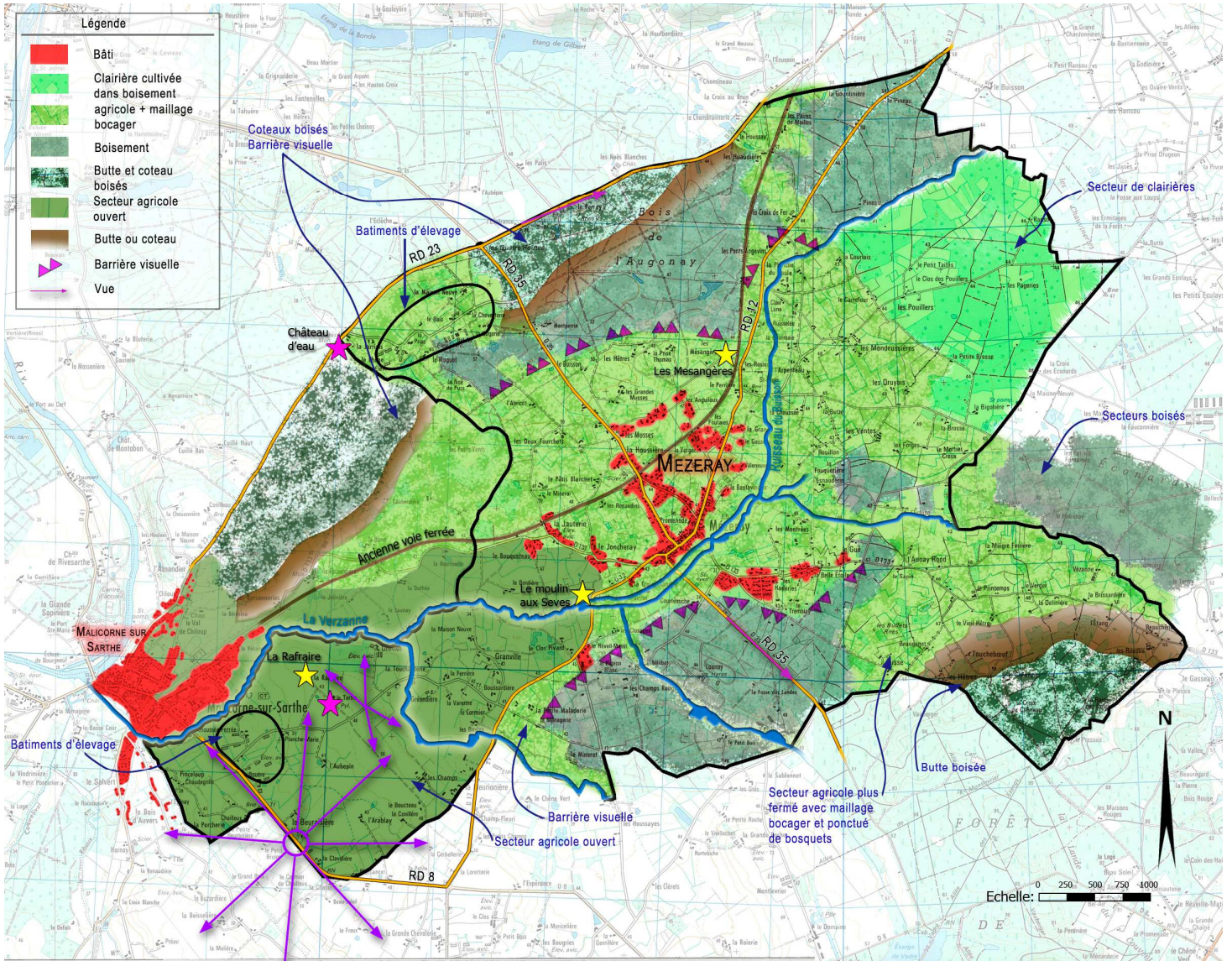
Le coteau

- Au sud-ouest, une butte bien identifiée et boisée.



La butte boisée

Analyse paysagère du territoire communal



- ▶ Le paysage de la vallée présente des ambiances variées en fonction des différents secteurs.
 - Dans la partie ouest, le paysage est agricole, assez ouvert. Les perspectives y sont nombreuses et profondes à partir des axes.



La vue s'arrête latéralement sur les coteaux et buttes ou sur les fonds boisés.



- En partie centrale de la commune, on rencontre latéralement des massifs boisés. Ceux-ci constituent des écrans visuels importants dans le paysage. Dans les voies qui les empruntent, les vues sont axées et, latéralement les vues sont plus ou moins courtes en fonction de la nature du bois et du sous-bois.



Ambiances de bois

Les ambiances diffèrent fondamentalement en fonction de la nature du boisement (conifères, feuillus) et des saisons, bien que les conifères dominent, ce qui rend les variations plus tenues.



On remarque notamment au sud-est de la commune des parcelles en landes au milieu des résineux, démontrant la faible qualité agronomique des sols dans ce secteur.

- ▶ Le cœur de la commune est occupé par un secteur agricole plus ou moins fermé avec un maillage de haies, des bosquets et des arbres isolés assez présents, avec de ce fait des vues plus ou moins profondes.



C'est dans cette partie du territoire que s'inscrit le bourg.

Autrefois, bourg rue, il est aujourd'hui investi par des constructions nouvelles, un linéaire de voies périphériques conséquent, ce qui a un très fort impact paysager (effet de mitage - difficulté de lecture du paysage...) et surtout isole de grands morceaux de territoires ruraux (voir analyse urbaine). C'est en limite du secteur à proximité que se situe le secteur d'urbanisation « Les Champs Rouges ». Autrefois, limité à quelques habitations, il a donné lieu à la réalisation de plusieurs constructions récentes dont le style ne rappelle en rien l'architecture sarthoise.



- Le nord-est de la commune présente un paysage de clairières cultivées, cernées par des boisements.

- L'habitat rural est plutôt modeste et traditionnel dans son implantation et ses volumes, à l'exception des Mesengères et de la Rafraire.



On note de nombreux bâtiments à l'état d'abandon dont le moulin aux Sèves ou d'aspect médiocre, notamment dans le traitement des abords.



Les installations liées à l'élevage sont plutôt discrètes dans le paysage (écrans bocagers ou traitement qualitatif).



- Le tracé de l'ancienne voie ferrée, si elle n'impacte pas fortement les paysages, reste marquante du fait des ouvrages (pont, rails....) restants et des bâtiments du secteur de la gare (voir étude urbaine).



- Une ligne à haute tension traverse le nord de la commune dans le secteur boisé.



2.5 - ANALYSE URBAINE

LE BOURG

CONSTITUTION HISTORIQUE

Les extraits du cadastre Napoléonien datant du début du XIX^{ème} siècle (1827) montrent bien l'ancienneté de la formation du bourg de Mezeray.

Celui-ci se développe le long de la rue Principale, de la place de l'Eglise et de la place de la Bascule.

La structure du bourg ancien est déjà bien établie. L'actuelle mairie et la maison bourgeoise situées en face ne figurent pas sur ce plan. Elles datent certainement des environs des années 1870.

Extrait du cadastre napoléonien - 1827 (recollement)



www.archives.sarthe.com

LE CENTRE BOURG ANCIEN

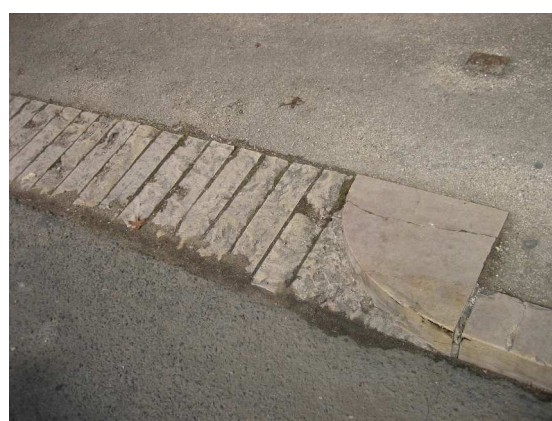
Il présente une organisation typique des villages-rues. L'habitat ancien est réparti le long de la rue de la Croix Blanche, de la rue Principale et de la rue du Stade.

Il s'agit d'un habitat dense, souvent mitoyen et à rez-de-chaussée ou à R + 1. Ceci crée une continuité minérale sur rue avec implantation des constructions à l'alignement sur rue ou avec des registres de murs plus ou moins hauts, lorsque les maisons sont implantées en retrait avec aussi parfois des porches, pour pénétrer dans des cours internes et accéder aux bâtiments situés sur les arrière-plans.

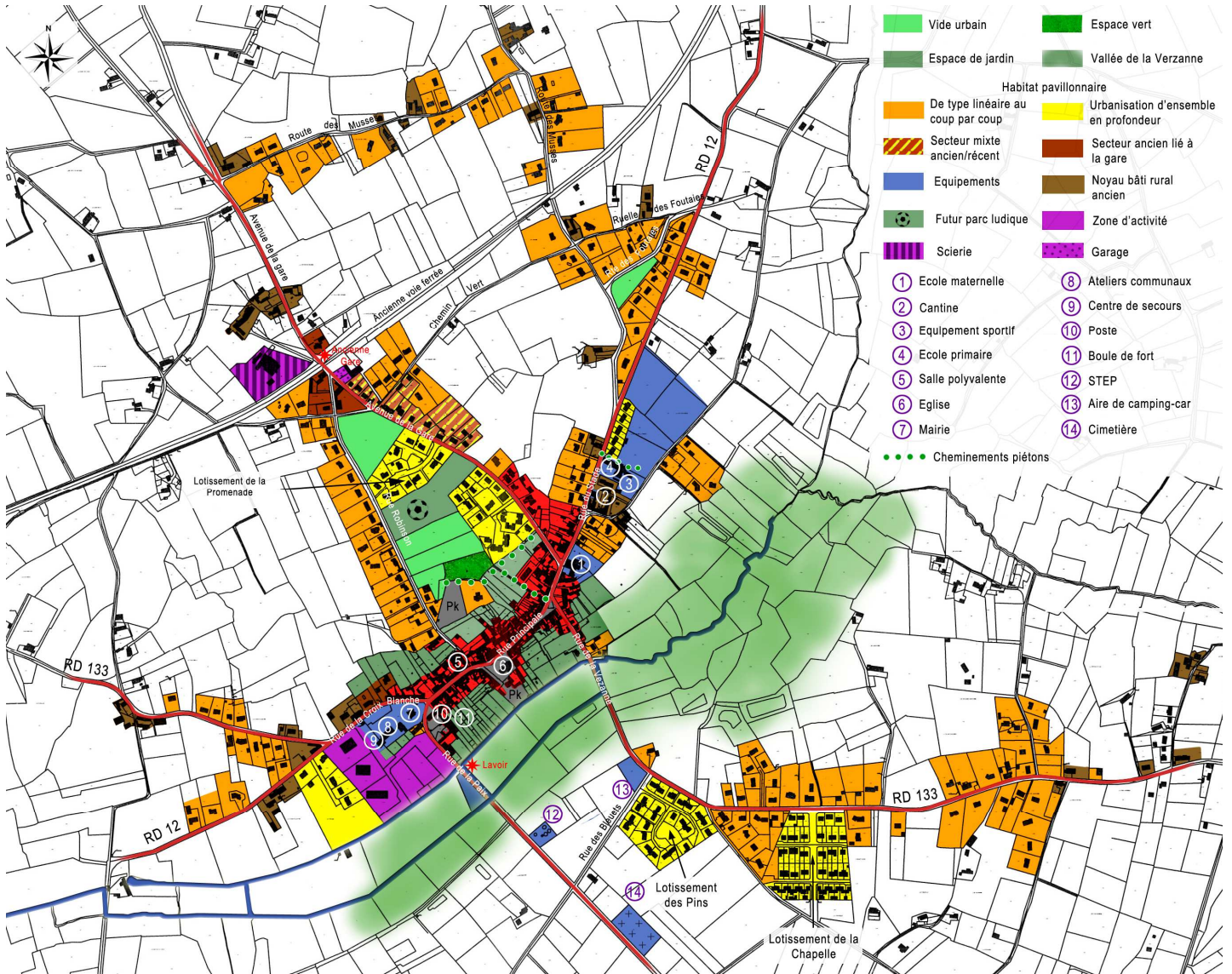


Le centre bourg présente la particularité d'avoir de nombreux accès vers des passages étroits ou des cours qui desservent des maisons ou des dépendances situées sur l'arrière de la première bande de maisons donnant sur la rue.

Cette organisation donne au centre bourg un aspect très urbain qui est complété par des aménagements qualitatifs des espaces publics.



Analyse urbaine de l'agglomération de Mézeray





Les jardins sont situés sur les arrières de ces bandes quasi-continues de constructions. Ils présentent souvent un parcellaire en lanière et constituent des ensembles agréables, lorsque l'on peut les découvrir.

Malgré une certaine hétérogénéité dans les composantes architecturales du bâti, l'ensemble reste cohérent du fait notamment de la forme urbaine rencontrée et des continuités ainsi produites.



Exemples d'épannelage

Les modes constructifs permettent également à l'ensemble de garder un aspect intéressant notamment au travers de l'utilisation de peu de matériaux différents :

- les toitures sont en ardoise et parfois en petites tuiles plates
- les façades sont en enduit clair
- les chainages et les entourages des percements sont en tuffeau (ponctuellement alterné avec de la brique)
- des corniches en tuffeau
- des éléments de modénature riches et variés : frontons, brises, moulures....
- des organisations de façades régulières (rythmes d'ouverture, types de percements, alignements des niveaux....).

L'architecture d'une manière générale reste simple et plus ou moins modeste, de type maisons de ville avec ou sans niveau.

On note la présence de deux maisons bourgeoises :

- Celle de l'actuelle mairie, avec son parc et le bâti secondaire particulier.



- Une autre située en face de celle-ci avec son parc délimité par un mur surmonté d'une grille et une marquise très travaillée au niveau de l'entrée.





Deux places structurent le centre bourg :

- La place de l'Eglise, réaménagée récemment. Elle est bordée par un habitat de qualité et quelques commerces y sont implantés.



- La petite place de la Bascule, place secondaire de forme triangulaire.

Au-delà de ce bourg ancien, avec l'arrivée de la voie ferrée et la construction de la gare s'est créé un noyau urbain particulier, assez éloigné de celui-ci. Il subsiste dans ce secteur quelques bâtiments à



LES EXTENSIONS URBAINES RÉCENTES 1960 - 2012

La pression foncière s'est accrue depuis le milieu du XXème siècle et l'agglomération s'est largement étendue. Bloquée au sud par la vallée de la Vezanne, elle s'est développée, pour l'essentiel au nord, sous forme pavillonnaire.

L'habitat pavillonnaire peut se distinguer comme suit :

- Habitat pavillonnaire diffus et/ou linéaire

Il s'agit de pavillons qui se sont implantés au grés des opportunités foncières, profitant le plus souvent de la présence en amont d'une voirie et pour lesquels aucune organisation d'ensemble n'a été menée. Ce type d'habitat se retrouve dans plusieurs secteurs du bourg et se « raccroche » à un habitat ancien éloigné du bourg : rue Robinson, route de Juisse, rue du Stade, route des Masses.

L'absence de cohérence d'ensemble induit des consommations considérables d'espaces, un mitage du paysage, des abords souvent mal ou non traités et une désorganisation générale de l'urbanisation.

On note que sur Mezeray cela génère aussi de vastes espaces agricoles enclavés dans une urbanisation linéaire le long des voiries existantes.





- Opérations groupées - lotissements

Les opérations d'ensemble (sous forme de lotissements) se sont éparpillées plus ou moins loin ou à proximité du bourg. Ces opérations présentent l'avantage d'une meilleure gestion et maîtrise dans la forme et le rythme de l'urbanisation. Elles sont nettement marquées par leur époque de construction, tant dans la gestion de la voirie et des espaces publics que par l'architecture des constructions.



LA ZONE D'ACTIVITES

Implantée à proximité de la mairie, la zone d'activités comprend plusieurs bâtiments couvert de panneaux photovoltaïques.

On note un aménagement surprenant de la voirie destinée à l'extension de la zone (surdimensionnement, niveau en surplomb par rapport à la rue de la Paix).



LE BÂTI RURAL AGRICOLE

Il présente un aspect souvent modeste et utilisant les matériaux traditionnels (ardoises ou petites tuiles pour les toitures et enduit plus ou moins coloré pour les murs).

Les abords sont parfois peu maîtrisés.

On note également un nombre important de bâtiments abandonnés sur le territoire communal.

Quelques bâtiments sont assez remarquables (La Rafraire, les Mésangères).



Abords non entretenus



Bâtiments abandonnés



La Rafraire

2.6 - PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHÉOLOGIQUE

LES MONUMENTS HISTORIQUES

La commune ne compte pas sur son territoire de bâtiments protégés au titre de la législation sur les Monuments Historiques.

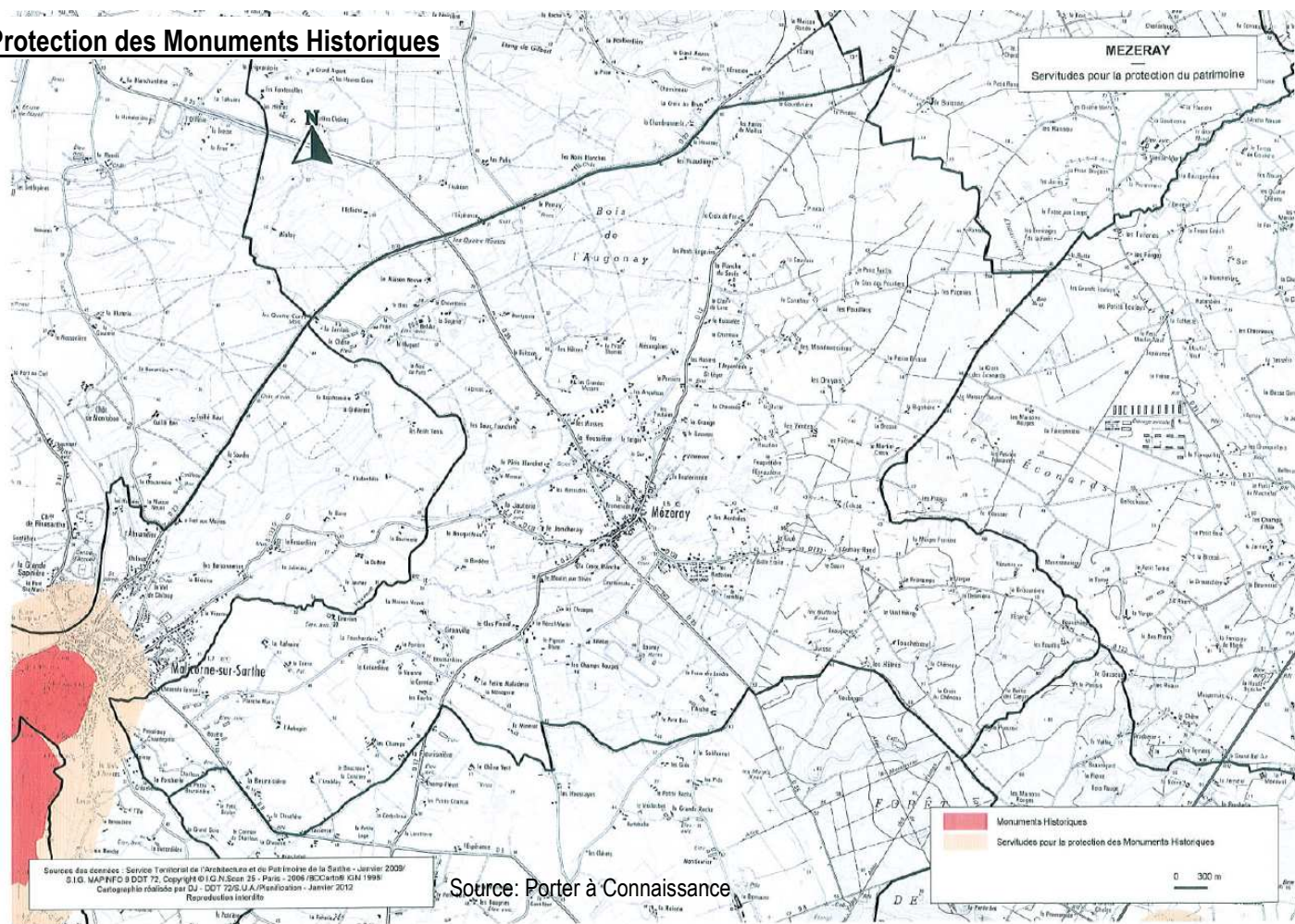
En revanche, elle est concernée par le périmètre de protection de 500 mètres qui s'applique autour du Château de Malicorne.

Ce château est inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par l'arrêté ministériel du 22 avril 1986.

Sont protégés :

ses façades, sa toiture, le pavillon d'entrée, l'ensemble des pièces du rez-de-chaussée du château, la grille d'entrée, le parc.

Protection des Monuments Historiques



LE PATRIMOINE BÂTI RURAL

Le territoire communal n'est pas concerné par le classement ou l'inscription de bâtiments au titre des Monuments historiques.

Toutefois, on recense quelques belles demeures comme:

- La Rafraire, demeure bourgeoise du 18^{ème} siècle, avec ordonnancement symétrique des ouvertures et toit à 4 pans. La propriété est entourée de douves.
- le site des Mésangères, (cf. partie 1.4, paragraphe sur les activités touristiques).
- le Moulin aux Sèves, bien qu'il soit abandonné.



La Rafraire et ses douves

On note également la présence d'un registre de petits éléments de patrimoine bâti tels que lavoir, croix et calvaires,



Lavoir, rue de la Paix



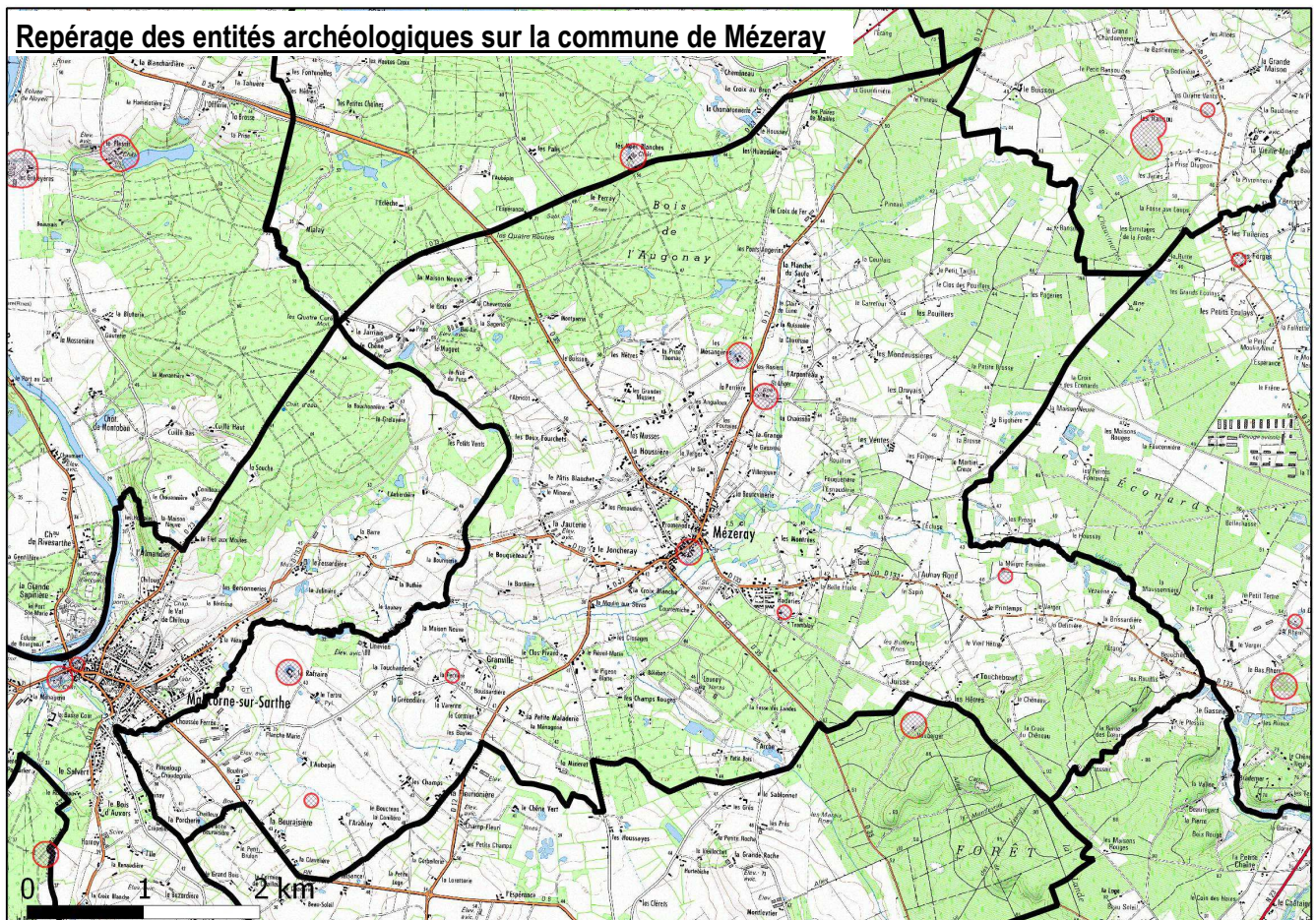
Croix, rue de la Croix blanche

LES ENTITÉS ARCHÉOLOGIQUES

CONTRAINTES LIÉES À LA PRÉSENCE DE SITES ARCHÉOLOGIQUES

La Direction Régionale des Affaires Culturelles des Pays de la Loire a identifié neuf zones de sensibilité archéologique sur la commune.

Celles-ci sont répertoriées sur la carte ci-dessous.



Annexe au PROJET d'aménagement d'URBANISME de MEZERAY

Zone	Numéro	Entité archéologique	Vestiges connus
1	110	72 293 0002	maison forte [MED]
2	110	72 194 0075	église fortifiée [MED]
3	100	72 195 0000	procuré [MED] église [MED]
4	100	72 195 0004	maison forte [MED] reconstruction [MED] église [MED]
5	100	72 195 0006	église [MED]
6	100	72 195 0001	église fortifiée [MED] maison forte [MED]
7	3500	72 195 0008	ferme [IND]
8	1000	72 195 0057	ferme [IND]
9	10000	72 195 0001	habitat en surface [BRO]

Source: Porter à Connaissance

VOLET N° 3

JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD ET DES DOCUMENTS RÈGLEMENTAIRES

- 3.1 - EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS
POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D PAGE 111
- 3.2 - EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION
DES ZONES, DES RÈGLES ET
DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT PAGE 145
- 3.3 - EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS
APPORTÉS PAR RAPPORT AU POS PAGE 171

Introduction

Article R. 123-2 du Code de l'urbanisme :

" Le rapport de présentation : [...]

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L. 123-2..

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés."

Le PADD porte les ambitions des collectivités locales pour une meilleure organisation des conditions de vie sur le périmètre couvert par le P.L.U.

Définies au travers d'une démarche analytique et prospective du territoire, les orientations générales du PADD, bien que non opposables, constituent la "clef de voûte" du P.L.U. en ce que les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement, documents graphiques, règlement) doivent être cohérentes avec elles.

Afin d'assurer et de justifier la cohérence entre les différents éléments du P.L.U., la présente partie expose, dans le cadre d'une démarche didactique :

- les explications des choix retenus pour établir les orientations générales du PADD sur la base des conclusions du diagnostic communal,
- l'exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement et de programmation,
- l'exposé des motifs des changements apportés par rapport au Plan d'Occupation des Sols révisé.

3.1 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D.

Les orientations générales du P.A.D.D. de la commune de Mézeray répondent à plusieurs objectifs définis conformément aux thématiques de l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme, qui intègrent les grandes dimensions liées à l'aménagement du territoire communal, à l'urbanisme et à l'environnement.

Structurée autour de ces différentes thématiques, la partie suivante a pour objectif d'explicitier les choix opérés par la collectivité pour déterminer les orientations retenues au sein du projet communal, au regard des conclusions du diagnostic.

POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

VOLONTÉ DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE: RENOUVELLEMENT ET RENFORCEMENT DE LA POPULATION COMMUNALE

▪ Constat:

L'analyse démographique a montré l'entière intégration de Mézeray au fonctionnement et à la dynamique périurbaine de l'agglomération mancelle, avec une augmentation importante de la population communale entre les deux derniers recensements (+1,9 % par an entre 1999 et 2009). Ceci s'explique par le positionnement du territoire, au centre de gravité d'un triangle de trois pôles : Le Mans, La Flèche et Sablé-sur-Sarthe.

A cela s'ajoute une bonne accessibilité routière, notamment par la RD 23 qui permet un accès rapide au Mans.

La commune bénéficie d'une population de jeunes ménages et d'un accueil important de familles avec enfants. Elle possède un bon niveau d'équipements qui lui permet de répondre aux besoins de sa population actuelle et permet d'envisager un accueil de nouveaux habitants.

Mézeray est principalement une commune à caractère résidentiel, son rôle de pôle d'emplois d'échelle locale étant nettement moins important. Aussi, la stratégie de développement de la commune a porté avant tout sur la résidentialisation : il s'agit d'attirer et de maintenir sur place des ménages d'actifs, dont le lieu de travail se situe en-dehors de la commune, et qui viennent habiter sur le territoire pour d'autres raisons (cadre de vie, prix du foncier).

Toutefois, le contexte économique local est peu favorable ces dernières années: problèmes économiques atteignant le pôle voisin Sablé-La Flèche-Le Mans.

▪ Orientations:

Face à ce constat, la municipalité souhaite mettre en œuvre une **politique de poursuite de la progression démographique**, mais dans des proportions moindres, eu égard à la conjoncture économiques et aux nouvelles habitudes de vie tendant à réduire les déplacements et à rapprocher lieux de vie et d'emplois.

- Le choix se porte ainsi sur un objectif de croissance démographique de **+1,2 % par an** en moyenne sur les 10 prochaines années.

- **Explications:**

Les élus sont conscients que la hausse de population que la commune a connu sur les dix dernières années (période intercensitaire 1999-2009) constitue une accélération majeure par rapport aux périodes précédentes. Une telle croissance nécessite en parallèle de pouvoir répondre aux besoins des habitants futurs en termes d'équipements scolaires, périscolaires, sanitaires, ... (écoles, assainissement, sports et loisirs, ...).

C'est pour cette raison que les élus ont défini un taux de croissance annuel moyen de +1,2%, pour une poursuite de la croissance démographique, afin d'assurer un bon fonctionnement des équipements publics, et souhaiteraient à l'horizon des 10 prochaines années (échéance du PLU), connaître une hausse de population d'environ 300 habitants.

**DÉFINITION DU BESOIN
D'HABITAT FUTUR SUR LE
BOURG:
LIMITER L'EXTENSION AUX
STRICTS BESOINS EN LOGEMENTS**

- **Orientations:**

Le projet retient un besoin **maximum de 5 hectares** de surfaces à urbaniser pour le développement de l'habitat futur.

Ces 5 hectares correspondent à la surface nécessaire pour accueillir environ 300 habitants supplémentaires à l'horizon des 10 prochaines années, soit un besoin total de 110 nouveaux logements.

- **Constats et explications:**

Afin de répondre aux exigences réglementaires de développement durable de l'urbanisation, et notamment pour limiter la consommation d'espaces agricoles ou naturels en périphérie immédiate du bourg, le projet se base sur la définition de besoins futurs en logement répondant strictement à la volonté de croissance démographique affichée.

Les besoins exprimés au projet en surfaces d'urbanisation future à inscrire au PLU prennent en compte le point d'équilibre prospectif (desserrement des ménages + évolution du nombre de logements vacants et de résidences secondaires). Ces éléments est précisés ci-après:

Point d'équilibre prospectif à l'horizon +10 ans

Le point d'équilibre correspond, sur une période donnée, au seuil de logements à partir duquel l'accueil d'une population nouvelle est possible.

Le calcul d'un point d'équilibre prospectif à l'horizon des dix prochaines années constitue un élément fondamental à prendre en compte pour déterminer les besoins futurs en logements, car il va permettre de déterminer le nombre de logements à construire pour assurer dans un premier temps le maintien du nombre d'habitants de la commune. En effet, la relation entre la croissance du parc de logements sur une commune et la croissance de la population n'est pas toujours proportionnelle.

Ainsi le point d'équilibre prospectif tient compte des facteurs suivants :

- desserrement des ménages : tous les facteurs liés à la décohabitation (familles monoparentales et divorces, départs des jeunes de la commune au moment des études ou de l'entrée dans la vie active...),
- variation du nombre de résidences secondaires (et logements occasionnels) et de logements vacants (la variation du nombre de résidences principales peut provenir, non pas d'une nouvelle construction, mais du passage d'un logement vacant ou d'une résidence secondaire en résidence principale).

$$\text{Point d'équilibre} = \text{desserrement} + \text{variation LV} + \text{variation RS}$$

Pour les 10 prochaines années, à l'échelle du PLU, le point d'équilibre est évalué une vingtaine de logements neufs.

Ce besoin prend en compte :

➤ une stabilité du nombre de résidences secondaires

Peu d'éléments extérieurs permettent d'imaginer une valorisation rapide de ces logements en résidence principale. Pour cette raison, l'hypothèse retenue est celle d'une stabilité du nombre de résidences secondaires.

➤ une baisse du nombre de logements vacants

L'hypothèse retenue est celle d'une reconquête du parc ancien, avec un objectif de retour à un taux d'équilibre à hauteur de 6 %.

➤ Le besoin lié au desserrement

En raison de la baisse du nombre moyen d'occupants par logement, des logements supplémentaires sont à prévoir pour pallier ce besoin.

Au total, 20 logements seront à réaliser sur dix ans pour maintenir la population à son niveau du dernier recensement.

Besoins estimés en logements futurs à l'horizon +10 ans

Pour répondre aux besoins du point d'équilibre

20 logements

Pour augmenter la population de manière effective : effet démographique

La croissance de population projetée a été estimée à 270 habitants à l'horizon +10 ans.

Sur la base de 3 personnes par ménages, la réalisation de 90 logements sera nécessaire.

CONCLUSION:

Besoin en logements futurs au sein du PLU
= point d'équilibre + effet démographique
= 20 +90
= 110.

Répartition des besoins en logements

Sur les 110 logements nécessaires pour atteindre l'objectif de croissance démographique du projet:

- ⇒ 40 seront réalisables au sein des dents creuses existantes dans le bourg (cf. explications à suivre),
- ⇒ Le reste, soit 70 logements, sera réalisé au sein d'opérations d'ensemble avec la mise en place de schémas d'aménagement opposables.

Sur la base d'une densité moyenne de 15 logements à l'hectare retenue dans le projet, le besoin en surface d'habitat futur est donc compris entre 4 et 5 hectares ($70/15=4,7$ ha)

Prise en compte du potentiel constructible sur les terrains en dents creuses

La collectivité souhaite prendre en compte le potentiel constructible existant dans les terrains dits « en dents creuses » sur le bourg. A cet effet, elle fait le pari ambitieux de mise sur le marché d'environ 40 logements nouveaux sans extension de l'actuelle enveloppe bâtie.

Méthodologie de comptabilisation des terrains en dents creuses: il s'agit de tracer le contour de l'enveloppe bâtie existante du bourg (sans tenir compte des zones constructibles du POS) et de comptabiliser les terrains non construits au sein de cette enveloppe.

41 constructions potentielles en dents creuses sont identifiées. Elles sont localisées :

- ⇒ Route de La Flèche (RD12), « Le Verger » (3)
- ⇒ Rue de La Vezanne (4)
- ⇒ Chemin rural du Gasseau, derrière le Stade (2)
- ⇒ Route de La Suze (RD12) (4)
- ⇒ Route / ruelle des Foutaies (7)
- ⇒ Chemin des Musses (17)
- ⇒ Rue Robinson (1)
- ⇒ Avenue de La Gare (1)
- ⇒ Rue de la Vezanne (RD133), à proximité des lotissements des Pins et de La Chapelle (2)

Ce potentiel prend en compte les certificats d'urbanisme positifs ou les permis de construire récemment acceptés.

**RECENTRER LE
DÉVELOPPEMENT DE
L'URBANISATION**

**DÉFINIR DES ZONES
D'HABITAT FUTUR
COHÉRENTES**

▪ **Orientations concernant le bourg:**

- Stopper l'urbanisation linéaire le long des voies, notamment sur la RD 133 Route de Cérans-Fouilletourte.

- Définir des secteurs de développement de l'habitat sous forme d'opérations d'ensemble avec la mise en place de schémas d'aménagement opposables.

- Comptabiliser et prendre en compte le potentiel constructible sur les terrains en « dents creuses » à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante.

- Urbaniser en priorité les secteurs de vides urbains existants à l'intérieur de l'agglomération.

- Prévoir des surfaces d'extension de l'urbanisation en continuité immédiate du bourg et de ses équipements, en lien avec les enjeux de limitation des déplacements.

▪ **Constats et explications:**

D'une manière générale, l'étalement urbain constitue l'un des enjeux principaux de l'aménagement du territoire dans les années à venir. Depuis les dernières décennies, il a contribué à l'artificialisation croissante de terres agricoles ou naturelles. Il convient donc de mener et de renforcer les politiques garantissant une préservation accrue des espaces à vocation agricole (préservation du potentiel d'exploitation) et à vocation naturelle (préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques).

Sur le territoire de Mézeray, l'urbanisation des dernières décennies s'est largement développée de façon linéaire le long des voies, associée à la présence de réseaux. Ces conditions sont aujourd'hui jugées défavorables par la réglementation en vigueur. C'est pourquoi, afin de garantir un développement durable de l'agglomération et de limiter la consommation d'espaces, le projet propose une réorganisation spatiale de l'agglomération, en recherchant un développement des futurs quartiers d'habitat au plus près des équipements publics et des commerces et services du centre-bourg, sous réserve de protection des zones humides caractérisées et délimitées.

Ainsi le P.L.U. de Mézeray porte les ambitions nationales en définissant des actions pour limiter l'impact de l'urbanisation sur les territoires ruraux.

En effet, le parti urbain de développement d'une commune économe en espaces naturel et agricole plaide pour la compacité urbaine de l'habitat, notamment dans les centre-bourgs, 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.

Plus particulièrement, une réflexion approfondie a été menée concernant l'avenir de l'urbanisation route de Cérans-Fouilletourte (Champ Fleuri, La Chapelle, La Blanchardière, Les Petites Montrées, Les Hadéries, ...), secteur où l'habitat s'est fortement développé au cours des dernières décennies mais pour lequel le projet ne prévoit pas la poursuite du développement des constructions, ceci en raison des fortes contraintes d'aménagement existantes, à savoir:

- ⇒ secteur non desservi par le réseau d'assainissement collectif,
- ⇒ capacité des réseaux EDF insuffisante (nécessité d'extension des réseaux en cas de constructions autorisée),
- ⇒ problématique de la sortie sur la RD (opposition du Conseil général).

De nombreux débats et échanges ont eu lieu au cours des réunions de travail de la commission, entre élus et techniciens, au sujet de l'urbanisation de parcelles route de Cérans-Fouilletourte. Toutefois, au regard de la législation actuelle, même pour les parcelles desservies par les réseaux, leur inscription en terrain constructible n'était pas envisageable.

Explications du choix des secteurs retenus pour le développement de l'habitat futur

Principes adoptés pour répondre aux besoins futurs en logement, dans le respect des dispositions de la loi Grenelle 2

- ⇒ **Dents creuses** : il s'agit d'abord de rechercher le potentiel d'urbanisation à l'intérieur des dents creuses (sans extension de l'enveloppe bâtie actuelle) = comptage des constructions nouvelles possibles au cas par cas sur des parcelles de taille réduite (ne pouvant accueillir qu'une voire deux constructions maximum), sur un terrain déjà compris entre deux parcelles bâties.
- ⇒ **Vides urbains** : ensuite, il s'agit d'étudier les possibilités de comblement des vides urbains. L'urbanisation s'y fera sous forme d'une opération d'ensemble avec la mise en place d'un schéma d'aménagement opposable (OPA- Orientation d'aménagement et de programmation).
- ⇒ **Extensions urbaines** : en fonction des besoins, il sera possible de prévoir des surfaces d'urbanisation future en extension de l'enveloppe du bourg.



Développer l'habitat futur en priorité dans les secteurs de vide urbain (sous réserve de préservation des zones humides)



Permettre un développement de l'habitat futur en continuité immédiate de l'urbanisation existante et à proximité du centre bourg

Secteurs retenus sur le bourg de Mézeray

Extrait de la carte du PADD à l'échelle du bourg



Les secteurs d'habitat futur retenus sur le bourg de Mézeray répondent aux critères énoncés précédemment. On retrouve ainsi un secteur d'habitat futur localisé au sein d'un vide urbain, entre la rue Robinson et l'avenue de la Gare. Ce secteur est toutefois soumis à des contraintes d'aménagement dues à la présence de zones humides (cf. ci-après). Ce secteur représente une surface de 0,9 hectare. Il est donc nécessaire de prévoir d'autres secteurs d'extension de l'urbanisation pour répondre aux besoins affichés au projet.

Ainsi, deux autres secteurs d'extension ont été définis pour l'accueil de l'habitat futur. Leur localisation en cœur de bourg et en continuité immédiate de la trame bâtie existante garantie une cohérence d'ensemble du fonctionnement urbain.

En ce qui concerne le développement de l'urbanisation au cœur du triangle formé par l'avenue de la Gare et la rue du Stade, une plus large réflexion a été menée eu égard au fort potentiel agricole de ses terres. Toutefois, considérant la localisation stratégique des terrains garantissant un développement urbain cohérent (proximité habitat/équipements en faveur des déplacements doux, réduction de l'étalement urbain), le choix s'est porté pour une vocation future à destination du développement urbain.

Étude de caractérisation et de délimitation des zones humides sur les secteurs potentiels d'urbanisation future :

Les conclusions de cette étude font apparaître essentiellement deux zones humides sur les secteurs en cœur de bourg (entre la rue Robinson et l'avenue de la Gare). La présence de ces zones humides vient ainsi contraindre le développement de l'urbanisation sur ces secteurs. Ce qui importe est de garantir l'inconstructibilité des zones humides. Il est toutefois possible d'en tirer profit pour les valoriser, sans constructions, ni affouillements ou exhaussements afin de veiller à la conservation de leur fonctionnalité (par exemple : potager, prairie...).

Extraits de l'étude de délimitations des zones humides - GINGER Environnement - février 2013

II.1. Localisation de la zone étudiée

La commune de Mézeray se situe dans le département de la Sarthe (72) au Sud-Ouest de la ville du Mans.

Les zones étudiées se trouvent en périphérie du bourg de la commune. Elles sont au nombre de six (voir Figure 1). Les terrains sont actuellement occupés par de la prairie, certaines étant pâturées par des chevaux ou des moutons.



Figure 1 : Localisation de la zone étudiée (source : www.geoportail.fr)

GINGER Environnement

Délimitation des zones humides

La délimitation des zones humides se fait grâce aux sondages pédologiques et en s'aidant également de la topographie du terrain.

Zone 1



La zone humide présente sur la parcelle est liée à la présence d'une mare.

Zone 2

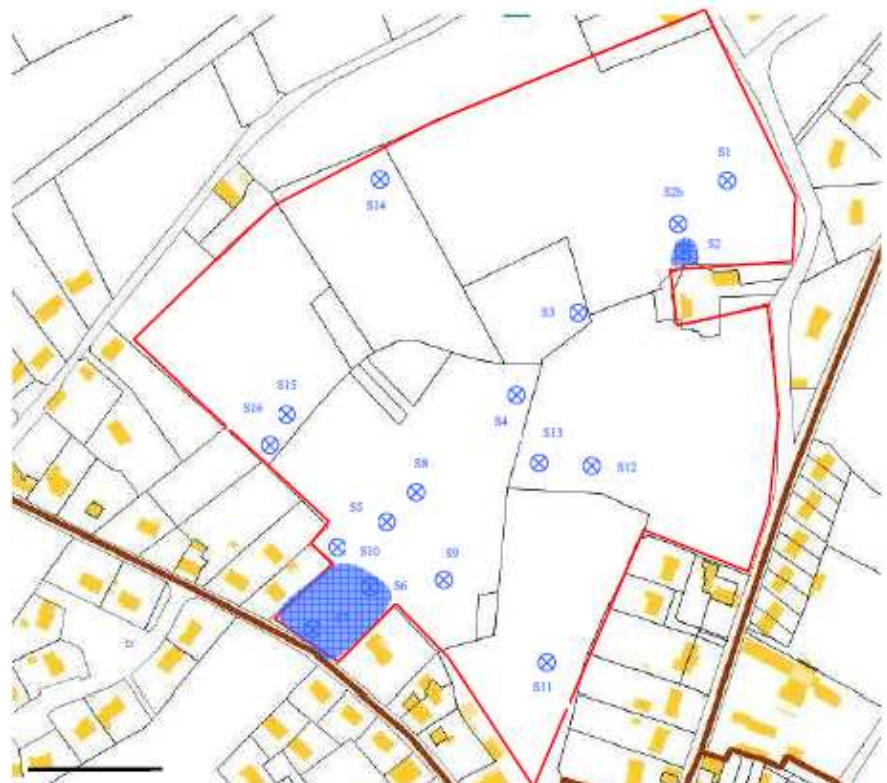


GINGER Environnement

Zone 3



La zone humide (point de sondage Z) est due à la présence d'une mare et est favorisée par la topographie du terrain (dépression).



GINGER Environnement

Zone 4



GINGER Environnement

III.3. Conclusion sur la nature humide du terrain

Les investigations menées sur le terrain du projet afin d'évaluer selon l'arrêté du 1^{er} octobre 2009, modifiant l'arrêté du 24 juin 2008, si les terrains se trouvent en zone humide ont montrées selon le critère pédologiques que certaines zones étaient, en partie, caractéristiques des zones humides (zones 1, 2, 3 et 4).

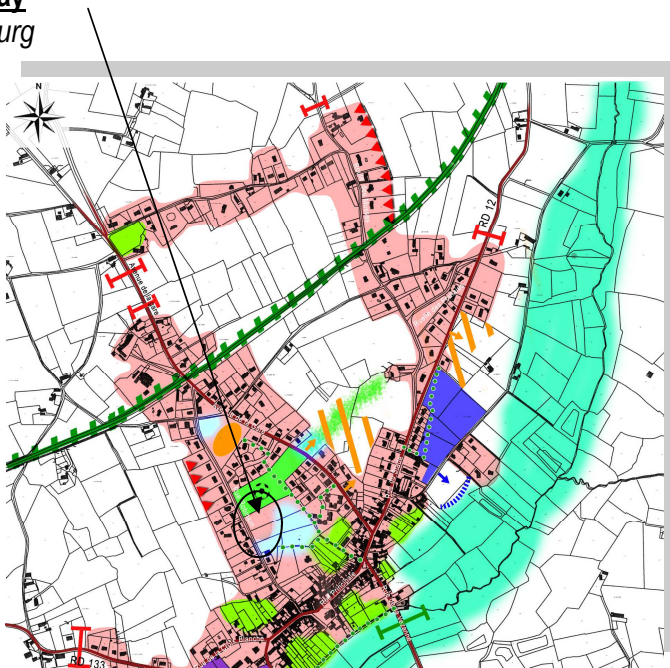
Il existe donc des contraintes relatives à la protection des zones humides sur ces terrains. Des mesures compensatoires devront être mises en place si ces parcelles devenaient constructibles.

Secteur non retenu sur le bourg de Mézeray

Extrait de la carte du PADD à l'échelle du bourg

Ce terrain offre une opportunité d'implantation d'habitations près du centre bourg. Cependant le site est quasiment entièrement constitué d'une zone humide. En effet une haie arborée mais aussi une zone en creux qui recueille et garde l'eau sont situées au milieu du secteur. On note également des rétentions d'eau le long de la rue Robinson.

Par conséquent, étant essentiel de maintenir la structure bocagère en creux de la parcelle, la zone constructible s'avère trop réduite pour permettre un aménagement d'ensemble cohérent. Cette parcelle comporte plus de risques de construire que d'enjeux.



C'est pourquoi le PLU définit seulement une zone U le long de la rue Robinson non impactée par une zone humides. La rue Robinson dispose de tous les réseaux.

RECENTER LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

▪ Orientations:

La municipalité souhaite concentrer les besoins futurs en habitat sur l'agglomération et interdire le développement de l'habitat en campagne (en dehors de besoins pour l'agriculture). Dans ce sens, les constructions nouvelles seront interdites en dehors du bourg. Seul le bâti existant pourra faire l'objet d'évolutions cadrées (réhabilitation, extensions, annexes, changements de destination).

De manière dérogatoire et au regard de ses caractéristiques, seul le secteur du Pigeon Blanc pourra accueillir de nouvelles constructions, dans les limites de l'enveloppe bâtie existante et sans extension du périmètre constructible du POS.

▪ Explications:

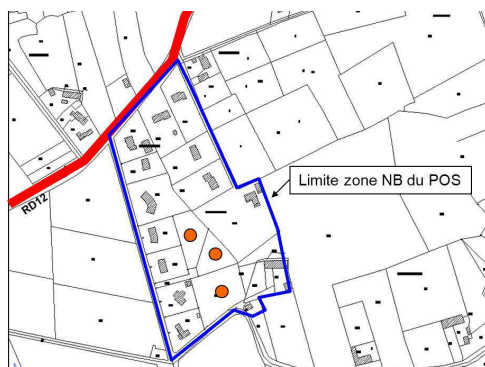
Au regard du contexte réglementaire actuel et pour répondre aux exigences de développement durable, le projet s'appuie sur un arrêt de l'urbanisation résidentielle en campagne (en dehors des besoins de logements de fonction pour l'agriculture).

Le projet communal dans son ensemble se base sur un principe de concentration de l'habitat sur le bourg afin:

- de limiter 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, L'enjeu est de ne pas engendrer des impacts négatifs sur le paysage (volumétrie et/ou couleur de matériaux nuisant à l'harmonie d'ensemble) ni sur l'activité agricole (conflits d'usage entre agriculteurs et non agriculteurs, réduction des surfaces agricoles, ...). En outre, une urbanisation maîtrisée facilite la gestion des réseaux et des infrastructures.

- de limiter les déplacements en réduisant au maximum l'utilisation de la voiture pour les trajets de courte distance à l'intérieur du bourg (vers les équipements, commerces et services).

▪ Cas particulier du secteur du Pigeon Blanc:



En-dehors de la zone urbaine, aucune construction neuve à usage d'habitation ne sera autorisée, à l'exception du hameau dit du Pigeon Blanc pour lequel seuls trois terrains constructibles sont identifiés. Ils agissent uniquement de comblement de terrains en dents creuses et non d'une extension du hameau.

Cette constructibilité n'amène pas de remarques particulières de la part de la Chambre d'Agriculture étant donné qu'elle ne génère pas de contraintes supplémentaires pour l'agriculture. Il s'agit de terrains sableux non exploités.

**PRÉSERVER LA QUALITÉ
DU CADRE DE VIE DU
BOURG**

▪ **Constats:**

Le diagnostic communal a pu mettre en évidence un certain nombre d'atouts du territoire qui participent à la qualité du cadre de vie des habitants de Mézeray et qui favorisent l'attractivité de la commune pour de nouveaux arrivants. Il en est ainsi de la localisation privilégiée du bourg en bordure de La Vezanne, de la présence d'espaces verts ouverts au public et de jardins privés mais identitaires du bâti ancien du bourg. L'ensemble de ces éléments constitue la richesse du bourg de Mezeray à dominante rurale.

▪ **Orientations:**

Fort de ces richesses, le projet décline plusieurs actions en faveur d'un maintien et d'une valorisation de la qualité du cadre de vie des habitants du bourg :

1. Permettre la réalisation d'un parc ludique de loisirs et de détente, en cœur d'agglomération, rue Robinson.
2. Assurer une continuité de cette coulée verte au nord de l'agglomération, dans l'aménagement à long terme du futur quartier d'habitat, entre l'Avenue de la Gare et la Rue du Stade.
3. Protéger les jardins liés au bâti du centre bourg ancien, par une inconstructibilité. Seuls les abris de jardins pourront y être autorisés.
4. Protéger la vallée de la Vezanne en limite sud du bourg, notamment en maintenant la coupure verte existante sur la RD 133 (Rue de la Vezanne).

▪ **Explications:**

D'une manière générale, l'attractivité des bourgs ruraux n'est plus à démontrer: cadre de vie, proximité avec la nature, lieu d'épanouissement et de sociabilité, ... autant d'éléments qui amènent une population nombreuse à venir s'installer à la campagne. L'intérêt pour la commune de Mezeray est donc de maintenir et de valoriser ces éléments pour garantir son attractivité.

PRÉVENIR LES RISQUES ET NUISANCES

▪ Constats et explications:

Le diagnostic communal a mis en évidence l'ensemble des protections, risques ou contraintes à l'urbanisation existants sur le territoire de Mézeray.

Le P.L.U. et tout particulièrement le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) se doivent de tenir compte et d'appréhender l'ensemble des contraintes, risques et nuisances pesant sur le territoire de la commune.

Leur prise en compte garantie la protection des biens et des personnes.

▪ Orientations :

C'est pourquoi les choix de développement de la commune prennent en compte l'ensemble des risques et potentiels de nuisances existant sur le territoire :

- Les risques liés au transport des matières dangereuses en évitant le développement de l'urbanisation le long des routes départementales majeures,

- Le risque de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles en rappelant les normes de construction permettant d'en réduire les effets,

- Le risque sismique en garantissant l'information sur les normes parasismiques.

- Le risque de feux de forêts, en évitant l'urbanisation future à proximité des boisements.

**CONSERVER LES
ÉLÉMENTS IDENTITAIRES
DU PATRIMOINE BÂTI
RURAL**

- **Constats:**

La commune compte sur son territoire de nombreux éléments de patrimoine ancien, essentiellement situé en campagne.

- **Orientations et explications:**

Le projet permet de faire évoluer ou de transformer les éléments de patrimoine présentant un intérêt du fait de leur caractère typique, vecteur de l'identité et de l'histoire communale.

Pour cela, un recensement a été réalisé, permettant d'identifier et de protéger le patrimoine vernaculaire, essentiellement composé de maisons d'habitation et d'anciens bâtiments agricoles (écuries, hangars, ...).

POLITIQUES D'ÉQUIPEMENTS

▪ Constats:

Le diagnostic communal a permis de faire un état des lieux de l'existence et de la capacité des équipements de la commune de Mézeray.

Le bourg offre un bon niveau d'équipements à destination de l'enfance et de la petite enfance: écoles primaires, restaurant scolaire et accueil périscolaire, assistantes maternelles, terrains de sports, ... ainsi qu'en services de santé: médecin, infirmière, pharmacie.

Concernant les équipements sanitaires, le diagnostic rappelle que la commune dispose d'une station d'épuration d'une capacité épuratoire de 1000 équivalents-habitants permettant de larges capacités de développement.

▪ Orientations et explications:

D'une manière générale, le projet communal se base sur une mise en cohérence réciproque de la capacité des équipements avec le projet urbain. Il s'agit d'accompagner la croissance démographique souhaitée par les élus, en prévoyant les équipements et aménagements qui permettront d'assurer un confort de vie aux habitants ainsi que de promouvoir une image attractive de la commune.

Le projet distingue plusieurs catégories d'équipements:

➤ Les équipements sanitaires

La capacité résiduelle de la station d'épuration est suffisante pour répondre aux besoins liés à la croissance de population projetée.

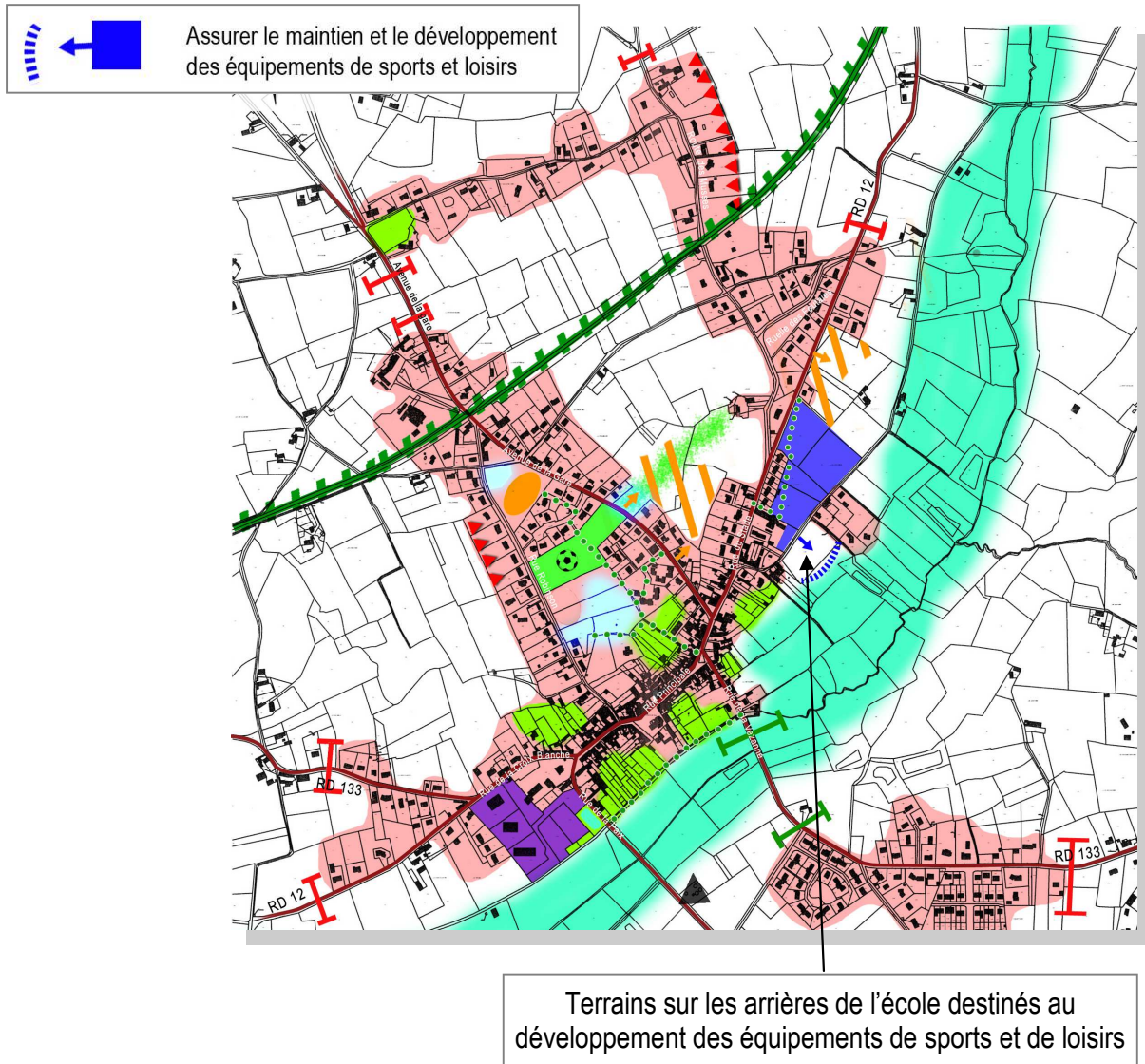
Les élus souhaitent en outre protéger le réseau de fossés aériens d'intérêt collectif sur l'ensemble du territoire communal (comblements interdits, busages sous conditions), participant à la bonne gestion des eaux pluviales.

➤ Les équipements sportifs et de loisirs

La collectivité souhaite prévoir des terrains pour le développement des équipements de sports et de loisirs, en continuité des équipements existants. Les terrains sur les arrières de l'école sont particulièrement visés pour accueillir ses futurs équipements.

En outre, à très long terme, la municipalité souhaite conserver le terrain communal localisé au nord des actuels terrains de sport pour permettre une délocalisation éventuelle de la salle des fêtes, aujourd'hui enclavée dans le centre-bourg.

Extrait de la carte du PADD à l'échelle du bourg



ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'HABITAT

DÉVELOPPER DES FORMES D'HABITAT PLUS DENSE

▪ Constats :

En dehors du centre-bourg ancien, le diagnostic urbain a permis de mettre en évidence une constante dans les formes urbaines des quartiers d'habitat du bourg: c'est la forme pavillonnaire. En effet, les extensions urbaines de Mézeray comptent un habitat largement individuel, sous forme de pavillons. De fait, les maisons sont implantées quasi systématiquement en milieu de parcelles, générant des espaces résiduels en façade et sur les côtés (*cf. partie 2.5*).

En parallèle, le diagnostic sur la situation du parc de logements a mis en évidence une prépondérance des grands logements (5 pièces et plus), majoritairement occupés par leur propriétaire, au détriment des logements locatifs sociaux et des petits logements (*cf. partie 1.3*).

▪ Orientations et explications:

Développer des formes d'habitat plus denses et diversifiées

Le projet affiche une densité moyenne de 15 logements à l'hectare dans les futurs quartiers d'habitat, soit un objectif global de réduire par 3 la consommation d'espaces par l'habitat au regard des dix dernières années (*cf. orientations de modération de la consommation de l'espace*). Cette densité sera modulée en fonction de la localisation des quartiers, en s'appuyant sur le principe d'une densité plus forte en proximité du cœur de bourg.

Pour assurer cette densification sans compromettre la qualité de vie des habitants, l'urbanisation future sera réalisée sous forme d'opérations d'ensemble, répondant une diversité des formes urbaines (taille des parcelles, type de logements) ainsi qu'à une mixité sociale, par la mise en place d'un pourcentage minimum de logements sociaux dans l'aménagement des futures opérations d'habitat.

La programmation des logements (cf. Dossier 3 OAP) fait apparaître une modulation de la densité affectée à chaque futur quartier en fonction de ses caractéristiques:

Secteurs d'habitat futur	Surface	Densité minimale et caractéristiques principales de l'opération	Nombre de logements minimum
OAP 1 1AUh à l'angle de la rue Robinson et de l'avenue de la Gare	0,9 ha	13 logements/ha Densité moindre car secteur plus éloigné du cœur de bourg et de ses équipements	12
OAP 2 1AUh rue du Stade	1,5 ha	15 logements/ha Reprise de la densité moyenne inscrite au PADD avec graduation. Secteur à proximité des équipements scolaires et périscolaires	23
OAP 3 1AUh (1,2ha) et 2AUh (0,8 ha) sur les arrières de la rue du Stade et de l'avenue de la Gare	2 ha	17 logements /ha Densité plus forte au regard de la localisation stratégique du secteur en cœur de bourg et de sa surface importante permettant une réelle mixité des types de logements (individuel avec tailles de parcelles variées, habitat groupé ou en bande, habitat intermédiaire, voire petits collectifs). Un minimum de 10 % de logements sociaux est prévu sur cette opération (soit au moins 3 logements).	34
TOTAL	4,4 ha	Soit densité moyenne minimale de 15,7 logements/ha sur l'ensemble des opérations.	69 logements

ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS

VERS UNE ANTICIPATION DES CHANGEMENTS DE MODES DE DÉPLACEMENTS

- **Constat:**

Le diagnostic urbain a montré la présence de plusieurs cheminements piétons au sein de l'agglomération, constitués à la fois de venelles anciennes caractéristiques du centre-bourg ancien et de cheminements aménagés dans les quartiers d'habitat pavillonnaire plus récents permettant de rejoindre facilement les équipements.

- **Orientations :**

Limiter les déplacements routiers

Le projet communal s'inscrit dans le sens d'une réduction de l'usage individuel de la voiture au profit de circulations douces (piétons / vélos) en rapprochant les futures opérations d'habitat des équipements et services du bourg et en interdisant les constructions résidentielles en campagne.

Le projet souhaite en outre permettre le développement du système de covoiturage par une identification des aires dédiées.

Favoriser les liaisons douces au niveau du bourg

Le développement de modes doux (piétons/vélos) permet une contribution à la réduction des émissions de gaz à effet de serre et à l'économie des énergies fossiles. Dans ce cadre, le projet communal prévoit de développer le réseau de cheminements doux, entre les différents quartiers d'habitat et les équipements, commerces et services.

- **Explications:**

Les besoins de déplacements vers l'extérieur persisteront dans les années à venir et le renforcement des transports collectifs, s'il est susceptible d'intervenir, ne sera pas à même de modifier les habitudes de la population dans ses déplacements.

Pour autant, à l'échelle locale, des solutions sont envisageables. Ainsi pour Mézeray, il s'agit notamment de définir un projet permettant d'assurer une proximité entre l'ensemble des composantes de la vie de la commune (habitat, équipements, commerces, activités, loisirs) de manière à induire des distances raisonnables incitant aux déplacements doux. L'accent mis sur un développement exclusivement au niveau du bourg permettra d'assurer cette proximité.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

- **Constats:**

Le bourg de Mézeray est desservi par la technologie numérique à haut débit.

- **Orientation:**

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

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

- **Explications:**

Les élus souhaitent pouvoir anticiper sur les besoins futurs en prévoyant en amont le passage des infrastructures et réseaux de télécommunications électroniques au sein des futures opérations urbaines.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET LES LOISIRS

**MAINTENIR LES ACTIVITÉS
ARTISANALES**

Zone artisanale de La Croix Blanche

▪ **Constat:**

Sur Mézeray, il existe une zone artisanale en entrée sud du bourg, sur la RD12. D'une superficie totale de presque 2 hectares, il reste actuellement plus de 6000m² de disponibles.

▪ **Orientations et explications :**

Aux vues des disponibilités restantes, le choix des élus se porte sur un maintien du périmètre existant, sans extension.

Les règles d'organisation des zones d'activités à l'échelle du territoire du Pays de la Vallée de la Sarthe seront fixées dans le cadre du SCoT.

La gestion des activités artisanales sur le reste du territoire

▪ **Constat:**

Outre la zone d'activités de la Croix Blanche, le territoire de Mézeray compte plusieurs entreprises artisanales (peintre, mécanicien, menuisier, ...) installées de manière diffuse sur le bourg ou dans les écarts ruraux.

▪ **Orientations :**

En milieu rural, le projet prévoit de limiter les capacités artisanales:

- les possibilités d'extension des constructions artisanales existantes (hors zone d'activités) seront limitées,
- les changements de destination de bâtiments existants à destination d'artisanat seront soumis à conditions,
- les constructions nouvelles à destination d'artisanat seront interdites.

▪ **Explications:**

L'implantation d'activités artisanales de manière diffuse sur un territoire, c'est-à-dire en dehors de zones spécifiquement destinées à leur accueil, conduit à des dysfonctionnements tels que:

- conflits d'usage avec les autres usagers de la zone rurale: exploitants agricoles ou résidents non agriculteurs, du fait de nuisances éventuelles (bruit, circulation d'engins, ...),
- Infrastructures et réseaux non adaptés à l'accueil d'une nouvelle activité.

**VALORISER LES
ACTIVITÉS TOURISTIQUES
ET DE LOISIRS**

- **Constat:**

La dynamique touristique locale est fortement basée sur les activités équestres et de randonnée. Dans ce cadre, les élus souhaitent encourager le développement du tourisme et des loisirs sur le territoire.

- **Orientations :**

Le projet définit les orientations suivantes :

- ⇒ Permettre le maintien et l'évolution des centres équestres de L'Aunay, Les Mésangères, Le Mineret (Caval Luna) et Les Forges,
- ⇒ Assurer plus globalement le maintien de l'ensemble des activités du Domaine des Mésangères (centre d'équitation, gîtes, restaurant, parc,...),
- ⇒ Valoriser et renforcer le réseau de chemins de randonnées, et notamment permettre un bouclage autour du bourg, le long du canal, entre la rue de la Vezanne et la rue de la Paix,
- ⇒ Permettre la valorisation de l'ancienne voie ferrée en voie verte de liaison touristique La Suze-La Flèche. Une étude est en cours sur les possibilités de valorisation de cette voie. Le Conseil général dispose d'un droit de préemption sur celle-ci.
- ⇒ Permettre, dans des secteurs définis et sous réserve de ne pas apporter de nuisances à l'activité agricole, la création d'abris pour animaux à vocation non agricole.

- **Explications:**

Les orientations retenues permettent le développement des sites touristiques et de loisirs déjà en place, et contribuent ainsi non seulement au rayonnement de la commune, mais aussi à son dynamisme économique.

Ce développement doit cependant ne pas constituer une entrave aux activités agricoles.

**PERMETTRE LE
DÉVELOPPEMENT DE
L'OFFRE COMMERCIALE
ET DE SERVICES**

▪ **Constat:**

La commune dispose d'un réseau étendu de commerces et de services qui permet de répondre aux besoins quotidiens de ses habitants.

▪ **Orientations :**

La commune souhaite créer les conditions permettant le maintien et le développement de cette dynamisme en matière de commerces et de services. En particulier

▪ **Explications:**

La présence de ces nombreux commerces et services contribuent à l'attractivité résidentielle de la commune. Il est donc crucial de permettre leur développement et que le nombre de commerces et services aille croissant avec le développement démographique.

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

LA PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES

▪ Constats :

Avec la présence de 20 sites d'activités agricoles pérennes répartis sur l'ensemble du territoire communal, orientés vers l'élevage et la culture céréalière, le secteur agricole joue un rôle majeur dans l'économie locale et le maintien de la qualité des paysages ruraux. En cela l'agriculture constitue un élément identitaire majeur et le fondement même de l'utilisation des espaces. De ce secteur d'activité dépend, non seulement l'utilisation des sols, mais aussi l'entretien d'un paysage rural façonné par le travail de la terre. La présence de nombreuses exploitations, localisées sur l'ensemble de la commune constitue le gage d'une bonne protection des terroirs agricoles.

Toutefois, l'activité agricole connaît sur la commune quelques faiblesses, liées au morcellement parcellaire, et à la présence de nombreux tiers au sein du territoire, ce qui implique de fortes contraintes, notamment en matière d'épandage et de constructions de nouveaux bâtiments agricoles.

A cela s'ajoute une certaine « concurrence » entre l'usage agricole des terres et un usage tourné vers les loisirs (chevaux).

▪ Enjeux :

Le maintien d'un territoire réservé devient de plus en plus nécessaire afin d'éviter les débordements liés à la pression du marché foncier et celui des conflits inhérents à des usages contradictoires du sol. En ce sens, le développement urbain devra être particulièrement cadré pour éviter tous excès préjudiciables aux activités agricoles.

Les dispositions du PLU tendront à pérenniser l'activité agricole et à lui permettre les adaptations rendues nécessaires pour son développement. Toutefois, de façon à promouvoir l'image et le patrimoine paysager caractéristiques de la commune, le PLU met en place une mesure de protection des zones particulièrement sensibles à d'éventuelles constructions diffuses de bâtiments agricoles (cf. suite sur « espaces naturels et forestiers »).

▪ **Orientations :**

Le projet communal décline l'orientation de protection des espaces agricoles à travers:

- La protection du potentiel agronomique des sols en délimitant une zone spécifiquement réservée au développement de ces activités. 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.
- 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 des activités agricoles, notamment en assurant une parfaite maîtrise de l'enveloppe des hameaux existants.
- La délimitation des zones urbaines qui limite au maximum la réduction des espaces agricoles périurbains, par une maîtrise de l'étalement urbain,
- La définition de secteurs spécifiques dévolus au développement des sites équestres.

▪ **Explications:**

Le maintien des exploitations agricoles, dispersées sur l'ensemble du territoire communal, constitue le gage d'une bonne protection des terroirs agricoles. La préservation et le développement de l'agriculture sur Mézeray passent également par le maintien du potentiel agronomique et biologique des sols, pour conserver l'attractivité du territoire en faveur de l'installation de jeunes agriculteurs.

En outre, la définition des politiques d'aménagement et d'urbanisme a également joué en faveur du maintien et du développement des activités agricoles, en assurant un développement de l'habitat futur prioritairement à l'intérieur de la trame bâtie existante, pour limiter au maximum l'extension sur les terres agricoles ou naturelles et en maîtrisant également les besoins à destination des activités industrielles et/ou artisanales.

Une concertation spécifique avec les exploitants agricoles a permis de mieux connaître la situation de chacun, et de concilier les besoins de la profession avec le double souci d'une protection accrue de l'environnement et d'une harmonisation avec l'espace urbain ou urbanisable.

Pour cela, plusieurs étapes et démarches ont été mises en œuvre:

- en tout début de procédure, à l'étape diagnostic, l'organisation d'une réunion de concertation avec les exploitants agricoles a permis de mettre en évidence les atouts et les faiblesses de l'activité agricole sur la commune.
- Au cours du travail sur le zonage du territoire communal, un important travail a été réalisé avec les membres de la commission dont des agriculteurs exploitants connaissant bien le contexte local afin de définir précisément quelles étaient les exploitations viables (*cf. partie 3.2 sur l'explication de la classification entre zone « A » et secteurs « Ah » et « Nh »*).
- Une réunion spécifique a été organisée avec les exploitants agricoles en fin de procédure pour définir de façon plus précise les haies à protéger, et pour vérifier la délimitation des zones humides.

LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

▪ Constats :

A travers « l'analyse de l'état initial de l'environnement », le diagnostic a permis de mettre en évidence les caractéristiques du territoire en termes de richesse des espaces naturels et forestiers.

Le territoire de Mézeray se caractérise dans sa partie centrale par un plateau agricole entaillé par la vallée de la Vezanne, et de manière moins marquée par celle du Pineau.

En outre, la commune compte de nombreux boisements : bois de l'Augonay, Forêt de Courcelles, Bois des Chauvineries.

▪ Orientations et explications:

Le projet vise à protéger les espaces identifiés ci-dessus en raison de

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, notamment:

- La vallée du Pineau et la vallée de la Vezanne,
- L'ensemble des espaces boisés du territoire.

**LA PRÉSERVATION ET LA
REMISE EN ÉTAT
DES CONTINUITÉS
ÉCOLOGIQUES**

▪ **Constats / enjeux:**

La **Trame verte et bleue** est une mesure phare du Grenelle Environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques. Cet outil d'aménagement du territoire vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, qui permette aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer,... En d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales (corridors écologiques). La Trame verte et bleue est ainsi constituée des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient.

Plus particulièrement, **les zones humides** se définissent comme des « *terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* » selon l'article L.211-1 du Code de l'environnement. Les zones humides remplissent un important rôle fonctionnel et leur intérêt patrimonial a été mis en évidence suite à la diminution de leur superficie ces dernières années. Les zones humides constituent des milieux précieux, non seulement par leur richesse biologique, mais aussi par les fonctions essentielles qu'elles assument. De ce fait, leur préservation a été inscrite au sein des objectifs du SDAGE du bassin Loire-Bretagne: « *préserver les zones humides et la biodiversité* », et reprise au sein des SAGE du bassin Sarthe Aval. Le PLU se doit d'être compatible avec ces documents dits de portée supérieure.

▪ **Orientations:**

Concernant les zones humides, les boisements et les haies: le projet prévoit d'une manière générale de les recenser et de les préserver à travers une identification spécifique sur le plan et l'application de règles adaptées assurant des conditions favorables à leur préservation.

Pour les zones humides, le règlement assurera des conditions favorables à leur préservation en cohérence avec les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne. En ce qui concerne les boisements, la protection sera assurée strictement, du fait d'une volonté

communale forte d'interdire les défrichements. Le réseau de haies sera quant à lui préservé par la mise en place d'un régime déclaratif et de dispositions compensatoires de replantations afin d'en permettre une gestion dynamique.

▪ **Explications de la méthode de recensement des zones humides:**

La disposition 8A-1 du SDAGE Loire Bretagne prévoit que, si leur territoire n'est pas couvert par un SAGE approuvé, « *en l'absence d'un inventaire (des zones humides), les communes révisant leur document d'urbanisme sont invitées à le réaliser dans le cadre de l'état initial de l'environnement* ».

Dans ce cadre, l'identification des zones humides a été réalisée sur l'ensemble du territoire communal. Ainsi l'organisation du territoire et l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones gagnent en cohérence sur le long terme et permettent d'appréhender de manière plus pertinente et globale la localisation et la protection de ces zones humides.

Le travail de localisation des zones humides à l'échelle communale s'est faite à deux échelles :

En-dehors de l'agglomération

Des contacts ont été pris avec la Commission locale de l'eau (CLE) du SAGE Sarthe Aval, concernant la pré-localisation des zones humides par photo-localisation et la méthodologie de la démarche participative afin de vérifier l'existence des zones humides potentielles (par investigations de terrain). Le SAGE Sarthe Aval ne dispose pas de pré-localisation de zones humides sur la commune.

Toutefois cette pré-localisation a été réalisée par la DREAL Pays-de-la-Loire .

Le travail de la commission communale a donc été réalisé sur la base de la pré-localisation DREAL (zones humides « vertes » de fiabilité forte).

La DREAL rappelle que « *la pré-localisation a pour objectif de mettre à disposition des acteurs devant réaliser ou actualiser des inventaires de zones humides une aide cartographique préalable grâce à un travail de photo-interprétation calé par quelques observations de terrain. La pré-localisation n'a donc pas vocation à se substituer ou être assimilée aux démarches d'inventaires, lesquelles s'appuient sur des reconnaissances de terrain systématiques* »

Pour cette raison, ces données ont été vérifiées par un travail de terrain et de concertation avec les exploitants agricoles. Ces vérifications ont permis d'amender les données de la DREAL en modifiant les périmètres localisés.

En agglomération

Sur les secteurs pressentis à l'urbanisation, la mairie a mandaté un cabinet d'expertise pour déterminer la présence - ou non - de zones humides.

Les zones humides ont été identifiées à partir de sondages pédologiques réalisés de manière à quadriller les différentes zones identifiées. Les sondages pédologiques ont été réalisés à l'aide d'une tarière manuelle sur une profondeur maximum de 1 m.

Ce rapport est joint en annexe du projet.

Il a permis de localiser les zones humides situées en agglomération.

- **Explications de la méthode de recensement des haies:**

Le recensement des haies s'est tout d'abord fait de manière exhaustive, par le biais de l'identification faite par la Fédération Régionale de Chasse, et disponible sur le site www.bocage-paysdelaloire.fr.

Un travail de terrain mené par la commission communale, suivi d'une concertation avec les agriculteurs a permis de ne conserver que les haies structurantes présentant un fort intérêt.

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

▪ Constats et explications:

Si la lutte contre l'étalement urbain était déjà un objectif de la loi SRU du 13 décembre 2000 à travers le principe du renouvellement urbain et avait permis une nouvelle réflexion sur la question de la densification, la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 reprend à son compte cette problématique en en faisant une contrainte centrale de la politique de l'urbanisme au regard des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de maîtrise de l'énergie et de préservation de la biodiversité.

Ainsi, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) doit fixer « *des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain* » (nouvel article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme).

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme du projet ont permis de définir des objectifs assurant une gestion économe du territoire à travers une modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain.

▪ Orientations:

Le projet définit des surfaces pour le développement de l'habitat:

- ⇒ qui se limitent au strict besoin en logements en cohérence avec la politique démographique définie, réduisant de manière importante les surfaces constructibles du POS,
- ⇒ qui prennent en compte le potentiel constructible au cas par cas au sein des terrains en « dents creuses » existants au sein de l'agglomération,
- ⇒ recherchées prioritairement au sein de l'enveloppe bâtie existante ou en continuité immédiate, à proximité des équipements publics, des commerces et services,
- ⇒ limitant l'urbanisation linéaire le long des voies.

En outre le projet fixe des objectifs de densification renforcés, avec une moyenne de 15 logements à l'hectare pour les futurs quartiers d'habitat, soit un triplement de la densité globale par rapport au constat fait sur les 10 dernières années (densité moyenne de 5 logements à l'hectare pour les constructions nouvelles d'habitation entre 2002 et 2012).

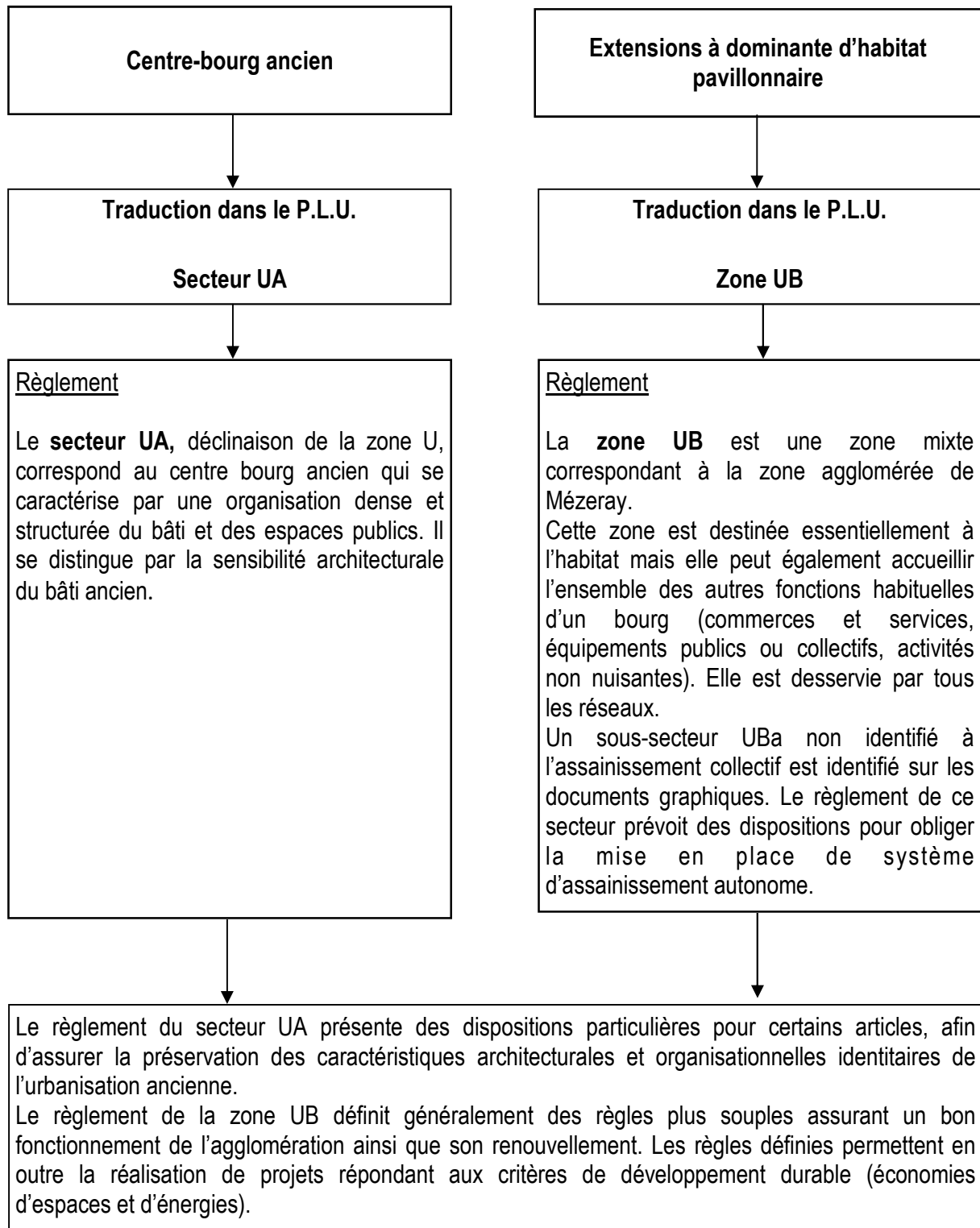
3.2 EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Si le P.A.D.D. permet de définir les grands principes qui vont régir l'urbanisation et l'aménagement du territoire communal, seules leurs traductions concrètes dans les documents réglementaires du P.L.U. (documents graphiques/plans de zonage, règlement, orientations d'aménagement ...) peuvent permettre de les rendre opposables aux administrés de la commune.

Afin d'assurer et de justifier la cohérence entre les différents éléments du P.L.U., ce volet explicite de quelle manière les documents réglementaires traduisent les orientations et objectifs définis au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE D'HABITAT

PRISE EN COMPTE DE L'URBANISATION EXISTANTE SUR LE BOURG



EXPOSÉ DES MOTIFS CONCERNANT LE RÈGLEMENT DES ZONE UA ET UB

Les règles définies pour les zones UA et UB assurent un bon fonctionnement et/ou renouvellement du bourg existant.

Les articles 1 et 2 précisent respectivement:

- les constructions et installations interdites qui seraient incompatibles avec le caractère de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions autorisées sous conditions afin de ne pas apporter de risques ou nuisances supplémentaires pour les habitants.

L'article 3 concernant les accès et voirie se base sur des règles générales garantissant la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

L'article 4 concernant la desserte par les réseaux rappelle les obligations en matière d'alimentation en eau potable et de rejet des eaux usées. Les règles concernant les eaux pluviales encouragent leur gestion à la parcelle par infiltration et/ou stockage et incitent à limiter l'imperméabilisation des sols. Les autres réseaux devront être réalisés en souterrain.

L'article 5 n'est pas règlementé afin de permettre la densification du tissu urbain, hormis dans le sous-secteur UBa, afin de prévoir des terrains suffisamment grands pour permettre l'implantation d'un dispositif d'assainissement autonome.

L'article 6 sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques présente des dispositions strictes pour la zone UA, avec l'obligation d'une implantation à l'alignement pour toute construction nouvelle.

Des exceptions sont toutefois prévues pour répondre aux cas particuliers.

La règle pour la zone UB a été rédigée de manière à apporter une large souplesse aux possibilités d'implantation des constructions, notamment pour permettre des implantations au plus près de la voie, dans une volonté d'économie d'espaces.

L'article 7 sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives présente également des dispositions plus strictes pour la zone UA, pour lequel les constructions principales devront s'implanter sur au moins une limite séparative, afin de respecter l'organisation en continu du bâti ancien. Le règlement de la zone UB est rédigé de manière plus souple permettant des implantations diversifiées, en respectant toutefois une distance minimum dans le cas d'une implantation en recul afin d'éviter les

effets de couloirs.

L'article 8 n'est pas règlementé par volonté de souplesse et de simplification.

L'article 9 n'est pas règlementé par volonté de souplesse et de simplification.

L'article 10 concernant les hauteurs des constructions, fixe la hauteur maximale des constructions nouvelles à 6 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère, pour permettre des constructions de type rez-de-chaussée + 1 étage + combles, favorisant ainsi une densification du bourg et notamment la réalisation de petits collectifs ou d'habitat intermédiaire, tout en respectant les hauteurs maximales observées sur le centre bourg.

L'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions fixe des règles générales pour les constructions : matériaux de couverture, enduits de façades, ... afin de garantir une homogénéité et une qualité architecturale d'ensemble sur le bourg.

Ces règles sont complétées par des dispositions différentes pouvant être autorisées, dans le cas de projet de constructions « durables », d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles (bâtiments basse consommation, constructions passives, ...).

L'article 12 sur le stationnement n'est pas règlementé pour la zone UA, afin de ne pas empêcher l'émergence de projets de renouvellement urbain, qui seraient empêchés pour cette question du stationnement.

En zone UB, l'article 12 pose des règles de base garantissant un bon fonctionnement du stationnement en agglomération.

Un nombre minimum de places de stationnement est fixé pour les constructions à usage d'habitation afin de garantir un bon fonctionnement de la circulation et du stationnement en agglomération.

L'article 13 oblige la plantation des aires de stationnement à hauteur d'un élément végétal significatif pour 4 emplacements

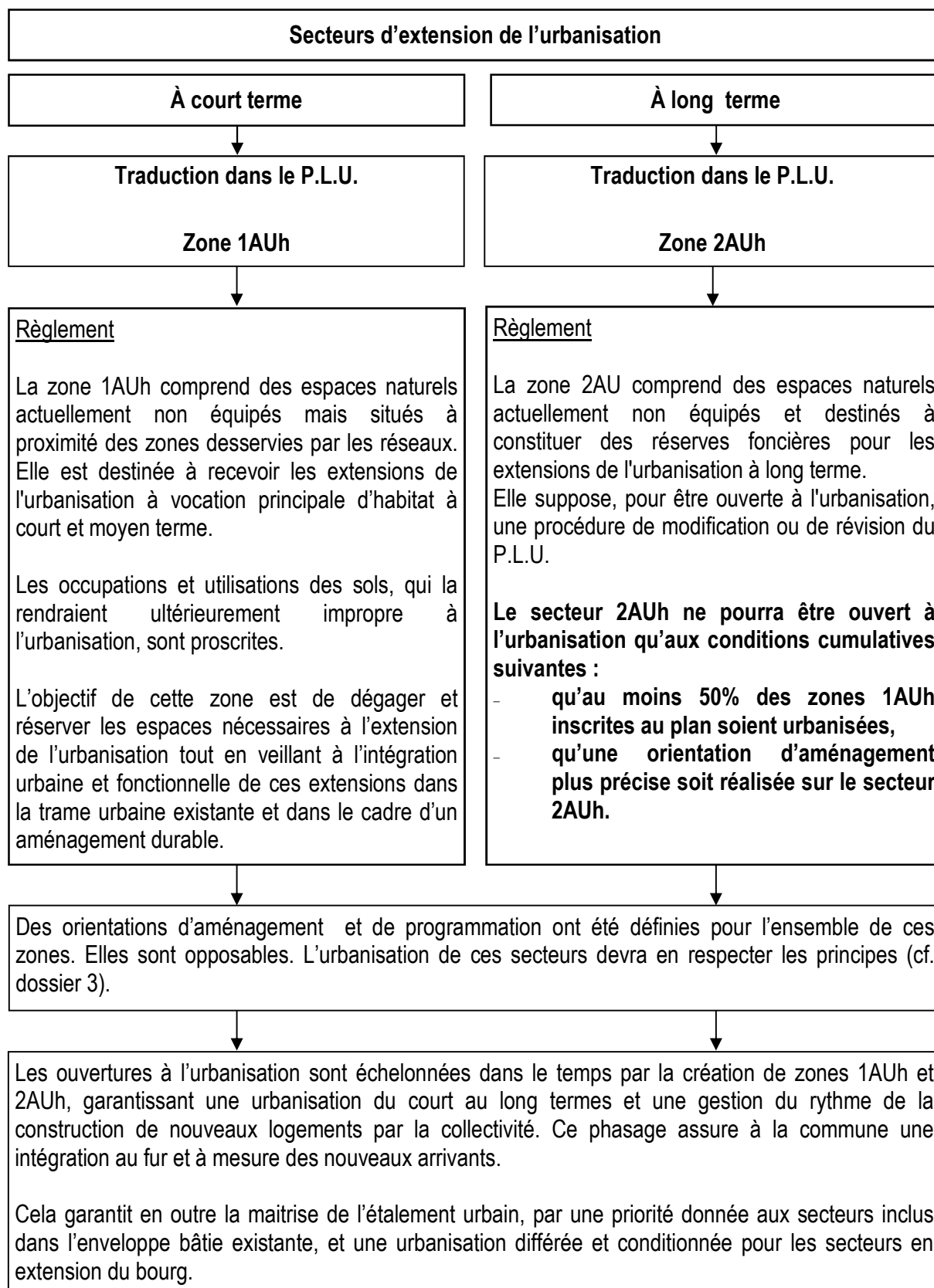
L'article 14 ne fixe pas de coefficient d'occupation du sol pour garantir les possibilités de densification du bourg.

L'article 15 n'est pas règlementé par volonté de souplesse et de simplification.

L'article 16 impose l'installation de fourreaux lors des travaux de voirie et réseaux au sein des aménagements futurs.

PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE D'HABITAT

PRISE EN COMPTE DES SECTEURS D'HABITAT FUTUR



COHÉRENCE ENTRE LES SURFACES D'HABITAT FUTUR INSCRITES AU PLAN ET LES BESOINS EXPRIMÉS EN LOGEMENTS FUTURS AU PROJET

Cf. partie 3.1

EXPOSÉ DES MOTIFS CONCERNANT LE RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AUh

D'une manière générale, les règles de la zone 1AUh à vocation d'habitat sont identiques à celles de la zone U, de manière à assurer une continuité dans les formes urbaines des extensions récentes. Les règles de la zone 1AUh sont volontairement simples et souples de manière à favoriser un urbanisme de projet et à s'affranchir de règles trop rigides pouvant nuire à des projets de qualité. Précisons que les orientations d'aménagement et de programmation mises en place pour l'ensemble des zones 1AUh encadrent les densités et l'organisation d'ensemble des futurs quartiers.

Par rapport au règlement de la zone U, les articles suivants de la zone 1AUh ont fait l'objet de règles plus précises:

L'article 1 y interdit les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou d'entrepôts.

L'article 2 présente des conditions moins strictes pour les constructions et installations à usage artisanales, commerciales ou de service

L'article 5 interdit le regroupement de deux parcelles pour construire une seule habitation, en vue de faire respecter la densité prévue dans les OAP.

L'article 6 précise qu'en tout état de cause, les constructions devront respecter les principes d'implantation inscrits dans les OAP.

L'article 11 prévoit des exceptions aux règles concernant l'aspect des constructions afin de permettre la réalisation d'équipements publics ou des projets de construction « durables » (bâtiments basse consommation, constructions passives, ...) ou de projets d'architecture contemporaine

L'article 13 signale que les éléments végétaux répertoriés dans les orientations d'aménagement et de programmation doivent être conservés.

EXPOSÉ DES MOTIFS CONCERNANT LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le PLU met en place des « Orientations d'aménagement et de programmation » (cf. dossier n°3). Ce document a pour finalité d'expliciter :

- d'une part la programmation de la construction de logements sur l'ensemble des secteurs constructibles à court et long termes (zones 1AU et 2AU habitat) définis pour la commune de Mézeray,
- d'autre part, définir des principes d'aménagement en termes d'accès, de stationnement, de liaisons douces, de formes urbaines, Ces orientations sont opposables. Le futur aménageur devra respecter les principes minimaux d'organisation définis.

Le tableau de programmation présenté dans le dossier n°3 assure:

- **une diversité des formes urbaines et de l'offre en logements** à travers les différentes typologies de logements définies par secteurs: habitat individuel respectant les principes bioclimatiques (orientation, mitoyenneté, ...), habitat intermédiaire, habitat collectif
- **une gradation de la densité** en fonction des caractéristiques des secteurs : les densités les plus fortes sont appliquées sur les secteurs les plus étendus, étant donné qu'une utilisation économe des terrains y est plus aisée.

Par ailleurs, l'ensemble des zones 1AUh et 2AUh se situent à proximité des services et équipements du cœur de bourg.

La densité d'un secteur comprend les surfaces commercialisables (parcelles et ilots) et les emprises des espaces publics destinés aux dessertes, places ou placettes publiques, zones de gestion des eaux pluviales, etc.

- **une mixité sociale** en imposant un nombre minimum de logements sociaux à réaliser pour le secteur le plus pertinent (sur les arrières de la rue du Stade et de l'avenue de la Gare) pouvant intéresser les bailleurs sociaux (la surface étant un critère essentiel), avec un objectif global de 3 logements sociaux à réaliser à terme, soit 10 % du total des logements sur ce secteur.

Des principes communs d'aménagement ont été définis, qui s'appliquent à tous les futurs secteurs d'urbanisation. Ils concernent :

- l'insertion dans le site et dans le paysage,
- l'accessibilité et l'organisation des déplacements en faveur des modes doux (piétons, vélos),
- l'introduction de la mixité par les formes urbaines,
- la construction d'un bâti économe,
- le renouvellement de la gestion de l'eau,
- l'optimisation de la gestion des espaces.

Des principes d'aménagement spécifiques ont ensuite été déclinés en fonction des caractéristiques de chaque secteur (topographie, surface, caractéristiques du tissu urbain environnant, éventuelle interface avec l'espace agricole, présence de capital végétal, etc...).

PRISE EN COMPTE DE LA MIXITÉ SOCIALE

Application de l'article L.123-1-5, 16° du Code de l'Urbanisme

La servitude de mixité sociale de l'article L.123-1-5, 16° du code de l'urbanisme présente les caractéristiques suivantes:

- elle s'applique à l'intérieur de secteurs relativement étendus (totalité d'une zone AU par exemple),
- elle consiste à affecter un pourcentage d'un programme de logements déterminé par le PLU à des logements locatifs ou en accession à la propriété, sociaux, intermédiaires ou privés,
- elle ne joue que dans le cas où les propriétaires des terrains inclus dans ces secteurs décident de réaliser des programmes de logements (exclus les programmes de bureaux ou de commerces).

Cette servitude a été créée par la loi ENL (Engagement national pour l'environnement du 13 juillet 2006) pour favoriser la réalisation de logements locatifs, notamment sociaux, dans des secteurs où l'offre est insuffisante. Elle présente un intérêt pour les communes qui souhaitent traduire dans leur document d'urbanisme des principes d'une politique de l'habitat volontariste.

La mixité urbaine et sociale se traduit dans le PLU par trois principes :

- une diversité dans les tailles de parcelles des futures zones d'urbanisation, comme cela est défini dans les préconisations générales des Orientations d'Aménagement de Programmation. Ce principe de diversité de taille de parcelle est reprise pour l'OAP « rue du stade » et l'OAP « sur les arrières de la rue du stade et de la rue de la gare ».
- Une diversité dans le type de constructions. L'OAP « sur les arrières de la rue du stade et de la rue de la gare » prévoit la construction de logements sous des formes diversifiées : pavillon, habitat en bande ou mitoyen, voire petit collectif.
- Une obligation de réalisation de logement social. L'OAP « sur les arrières de la rue du stade et de la rue de la gare » prévoit la réalisation de 10 % de son programme en logement social, soit un minimum de 3 logements sociaux.

Cette diversité de typologie de l'offre de logements permet de proposer une offre variée, correspondant à des besoins différents, et assure en cela le respect des objectifs de mixité sociale.

PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE D'HABITAT

PRISE EN COMPTE DES SECTEURS D'HABITAT EN CAMPAGNE

**Stopper le mitage résidentiel de l'espace rural,
tout en permettant une évolution du bâti existant**

Traduction dans le P.L.U.

Secteurs Ah/ Nh et Ahc

Règlement

Afin de prendre en compte le bâti existant hors agglomération, présent sur le territoire rural, sans lien avec l'activité agricole, le projet met en application l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme (faisant référence aux secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5), en créant des sous-secteurs Ah et Nh: secteurs de hameaux.

Extrait de l'article L.123-1-5, 14° CU

« [...] Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

La création de secteurs Ah/Nh constitue une forme de « pastillage » des zones A et N permettant de prendre en compte le bâti existant non agricole, afin de ne pas figer son évolution.

Le secteur Nh n'autorise pas les nouvelles constructions à usage d'habitation.

Le découpage de ses sous-secteurs a été réalisé très finement par la commission communale, en concertation avec la profession agricole.

Le périmètre de ces sous-secteurs prend en compte la caractéristique limitée de la taille des STECAL en se traduisant par une délimitation resserrée autour des bâtiments existants afin de permettre une réelle maîtrise de l'implantation des futures constructions. C'est en cela que les limites cadastrales ou de propriété des parcelles n'ont pas servi de critères déterminants pour les matérialiser.

De manière dérogatoire, il a été identifié un secteur Ahc, qui permet de nouvelles constructions en campagne. Ce secteur Ahc couvre le village du Pigeon Blanc, hameau de relative importance, au sein duquel il existe une parcelle en dent creuse pour laquelle une nouvelle construction peut être envisagée sans que cela ne vienne créer de contraintes supplémentaires sur l'agriculture.

EXPOSÉ DES MOTIFS CONCERNANT LE RÈGLEMENT DU SECTEUR Nh

Les secteurs Ah/ Nh sont inconstructibles. Seul le bâti existant peut évoluer sous forme d'aménagement, de remise en état ou d'extension, ainsi que de changements de destination, sous conditions définies au règlement. Les annexes aux constructions existantes sont également autorisées sous conditions (y compris les piscines).

Extrait de l'article N 2:

« Sont autorisés:

La reconstruction des biens sinistrés, sur la même emprise qu'avant sinistre ou dans le respect des règles fixées aux articles 3 à 14 du présent règlement.

L'aménagement, la remise en état, l'extension et le changement de destination des constructions existantes dans la mesure où:

- dans le cas d'un changement de destination, l'affectation nouvelle doit être à destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier (gîte, chambre d'hôtes, ...), le bâtiment doit présenter un caractère patrimonial ou architectural de qualité, et son aménagement doit en assurer la mise en valeur,*
- dans le cas d'un changement de destination à vocation d'habitation, le nombre de logements créés est limité à 1 seul par bâtiment.*
- dans le cas d'une extension, celle-ci se limite à 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU.*

La construction d'annexes aux habitations existantes dans la mesure où elles sont situées à une distance maximale de 30m des habitations auxquelles elles se rattachent et que leur emprise au sol ne dépasse pas 50m².

Les piscines couvertes ou non situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent ».

La zone N étant par définition inconstructible, les possibilités d'extension des constructions existantes ou d'emprise au sol des annexes autorisées sont volontairement limitées (30% et 50m²) afin de ne pas générer des possibilités de constructions nouvelles. L'objectif de la règle consiste seulement à permettre des modifications mineures du bâti existant.

Les articles 2, 6, 7, 9 et 10 du règlement des zones A et N, précisant respectivement la densité, l'implantation et la hauteur des constructions autorisées, ont été réglementés, conformément à l'article L.123-1-5, 14° CU cité précédemment.

De manière dérogatoire pour le secteur Nhc, les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées.

Ainsi le règlement précise (extrait de l'article A 2) :

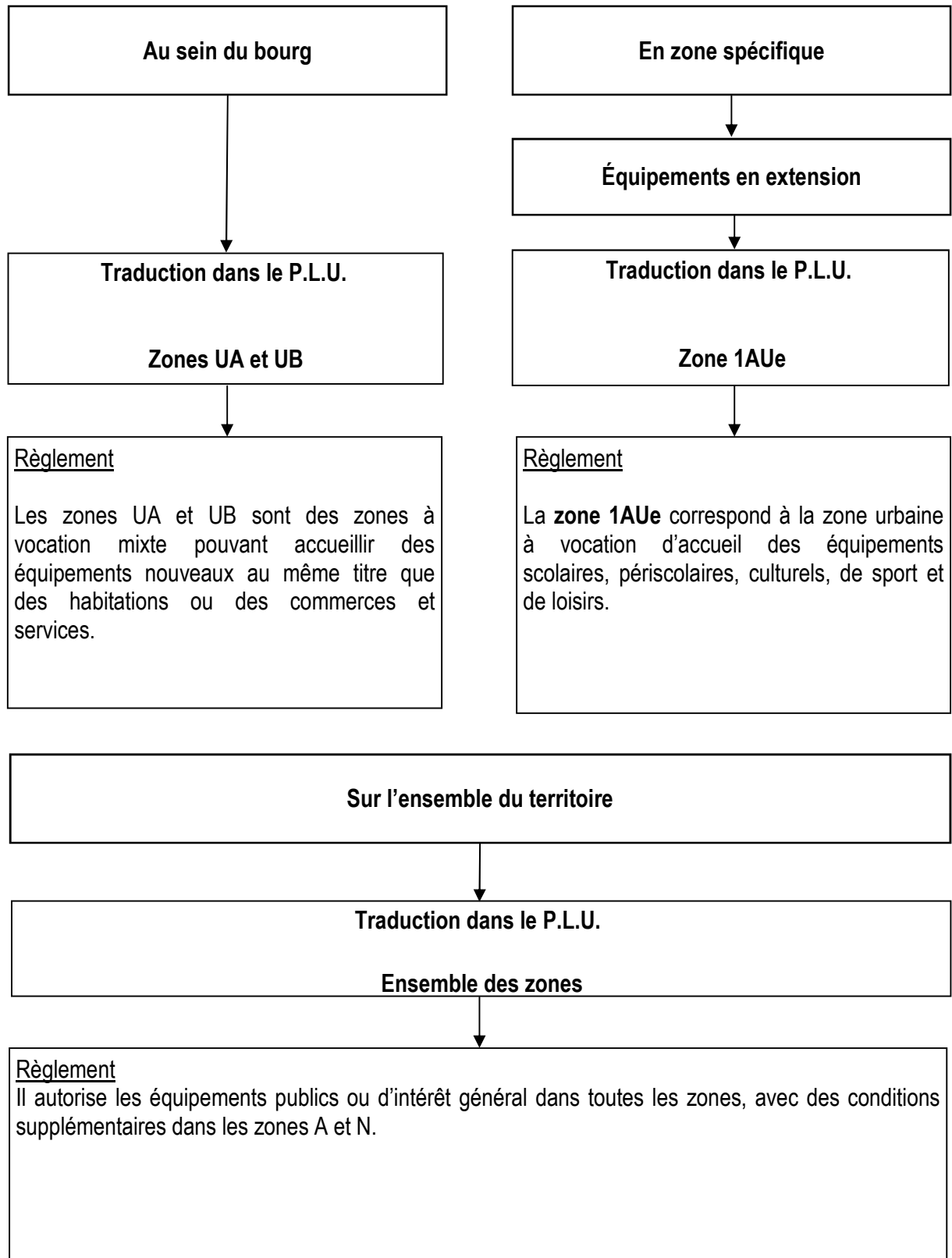
« Dispositions complémentaires applicables au secteur Ahc:

Sont autorisés:

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées pour le secteur Ah

Les constructions nouvelles à usage d'habitation. »

PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS



EXPOSÉ DES MOTIFS CONCERNANT LE RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AUE

Le règlement de cette zone, de maîtrise communale et/ou intercommunale, a été élaboré selon un principe de simplicité et de souplesse.

Quelques précisions:

L'article 1 interdit les constructions à usage d'habitation, d'artisanat, d'industrie, de bureaux, et de commerces.

Les articles 6, 7 et 8 sont règlementés pour garantir le respect des conditions de sécurité (incendie, protection civile, ...) adaptés à des bâtiments de grand volume, inhérents aux secteurs d'équipements.

L'article 10 prévoit une exception aux limitations de hauteur pour les équipements publics, permettant en cela réalisation bâtiments d'équipements de sports et loisirs (gymnase, ...).

L'article 12 précise le nombre de places de stationnement minimum à réaliser pour les équipements publics. Il impose la réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues.

L'article 13 prévoit que :

- les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins d'un élément végétal significatif pour 4 emplacements.
- la surface de l'unité foncière, non occupée par des bâtiments, des aires de stationnement ou de dépôt et stockage, ainsi que les aires de dégagement, devront être aménagées en espaces verts, Ceci afin de garantir une bonne qualité paysagère des espaces extérieurs.

EXPOSÉ DES MOTIFS CONCERNANT LE RÈGLEMENT DES ZONES URBAINES (UA, UB, UZ)

Dans ces zones, les équipements publics ou d'intérêt général sont autorisés sans conditions.

Les articles 6, 7 et 10 prévoient une exception aux conditions d'implantation pour les équipements publics.

EXPOSÉ DES MOTIFS CONCERNANT LE RÈGLEMENT DES ZONES A ET N

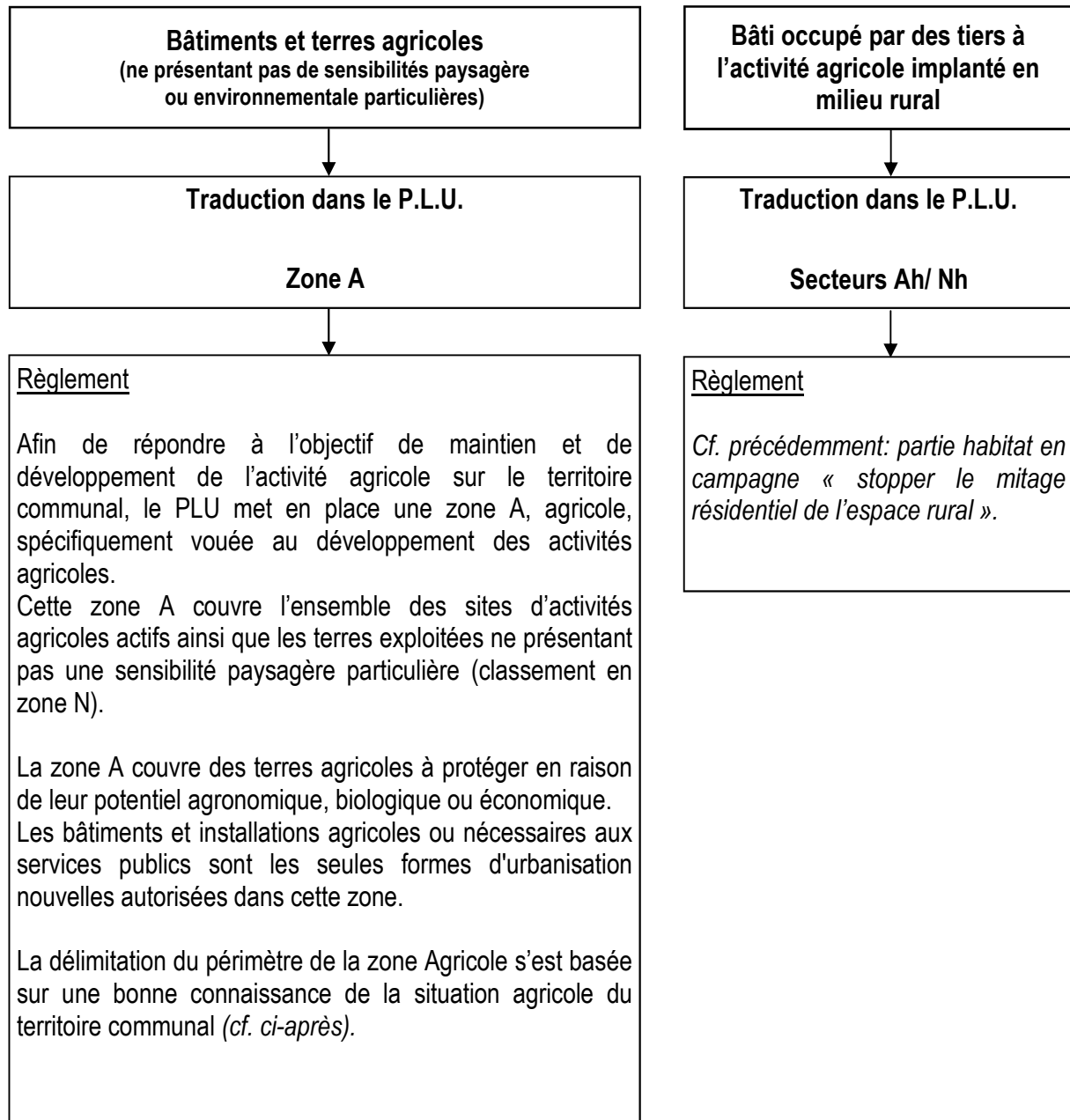
Dans les zones A et N, les équipements publics sont autorisés, sous conditions :

- afin de s'assurer qu'ils ne peuvent être implantés ailleurs
- et de ne pas compromettre le caractère de la zone,

Extrait de l'article A2 et N2 :

« Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station d'épuration, station de pompage, transformateur d'électricité, éoliennes, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, pour autant qu'ils ne compromettent pas le caractère de la zone. »

PRISE EN COMPTE DES ESPACES AGRICOLES



EXPOSÉ DES MOTIFS CONCERNANT LA DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DE LA ZONE A

Une réunion spécifique de travail a été conduite le 19 juillet 2012 avec l'ensemble des agriculteurs exploitant des terres sur le territoire de Mezeray, ayant ou non leur siège sur la commune.

Un travail de repérage a été effectué de manière précise afin d'identifier tous les sites d'activités agricoles.

Un zonage A est appliqué pour les sites agricoles en activité.
Un zonage Nh est appliqué pour le bâti résidentiel sans lien avec l'activité agricole.

Concernant le découpage entre les zonages A et N, une attention particulière a été menée avec les exploitants agricoles afin de bien appréhender leurs projets éventuels de constructions de nouveaux bâtiments agricoles.

La zone N définie au plan (non constructible en raison de sa vocation de protection des secteurs sensibles) ne remet pas en cause le devenir des exploitations et n'entrave pas la réalisation de projets agricoles.

EXPOSÉ DES MOTIFS CONCERNANT LE RÈGLEMENT DE LA ZONE A

Le classement de terres en zone A engendre un principe strict d'inconstructibilité au sein de cette zone agricole, exception faite de toute construction qui concourt à favoriser l'activité agricole ou qui lui est nécessaire.

Sont ainsi autorisés en zone A (sous conditions) :

- L'ensemble des constructions nécessaires à l'exercice de l'activité agricole (bâtiments agricoles : construction nouvelle, restauration et extension de l'existant),
- Les installations accessoires à l'exploitation agricole,
- Le logement de fonction de l'exploitant agricole (construction nouvelle, rénovation et extension mais aussi par changement de destination) dès lors qu'il est clairement justifié de la nécessité de sa présence permanente à proximité des bâtiments agricoles.

Extrait du règlement A 1:

« [...]

Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que leurs extensions et réfections,

Les constructions destinées à l'habitation, réalisées en neuf ou par changement de destination, dès lors :

- qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole,*
- qu'elles sont implantées à une distance maximale de 100 mètres des bâtiments agricoles. Cette distance peut être augmentée de façon mineure, pour tenir compte des contraintes techniques.*

Les aménagements de bâtiments existants et la construction de bâtiments nouveaux pour y implanter des installations accessoires à l'exploitation agricole, sous réserve que:

- ces activités soient considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural,*
- ces activités s'exercent en complément de l'activité agricole existante dont elle reste l'accessoire,*
- pour les activités d'accueil touristique et de loisirs (gîte à la ferme, table d'hôtes, ...) seuls les aménagements de bâtiments présentant une architecture traditionnelle de qualité sont autorisés, sous réserve que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur. Les annexes (sanitaires...), peuvent être réalisées en neuf ou par changement de destination, sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments existants (30 mètres maximum pour les annexes réalisées en neuf) et que leur emprise au sol ne dépasse pas 50m².*

La construction d'annexes aux habitations existantes dans la mesure où elles sont situées à une distance maximale de 30m des habitations auxquelles elles se rattachent et que leur emprise au sol ne dépasse pas 50m².

Les piscines situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent».

Ainsi le changement de destination est strictement encadré au sein de la zone A. Il est envisagé à titre exceptionnel seulement.

Les constructions résidentielles nouvelles sans lien et non nécessaires à l'activité agricole sont de fait interdites au sein de la zone A, ce qui permet de limiter les conflits d'usage entre agriculteurs et résidents non agriculteurs (bruit, poussière...) et ainsi de permettre un développement de l'agriculture dans les meilleures conditions au sein

de cette zone agricole.

Quelques précisions concernant la réglementation des différents articles du règlement de la zone A:

Articles 1 et 2 (occupations et autorisations du sol interdites et autorisées), la nouvelle rédaction s'affranchit totalement des règles du POS des zones NC et ND, qui ne correspondent plus à la définition des zones A et N du PLU.

Article 3 (accès/ voirie), il est fait application des dispositions générales imposant que les voiries et accès satisfassent aux règles minimales de sécurité incendie, de protection civile.

Article 4 (réseaux), les règles générales applicables en zone U sont reprises.

Articles 6 et 7, les marges de recul sont globalement réduites par rapport aux règles du POS, afin de limiter la consommation d'espaces.

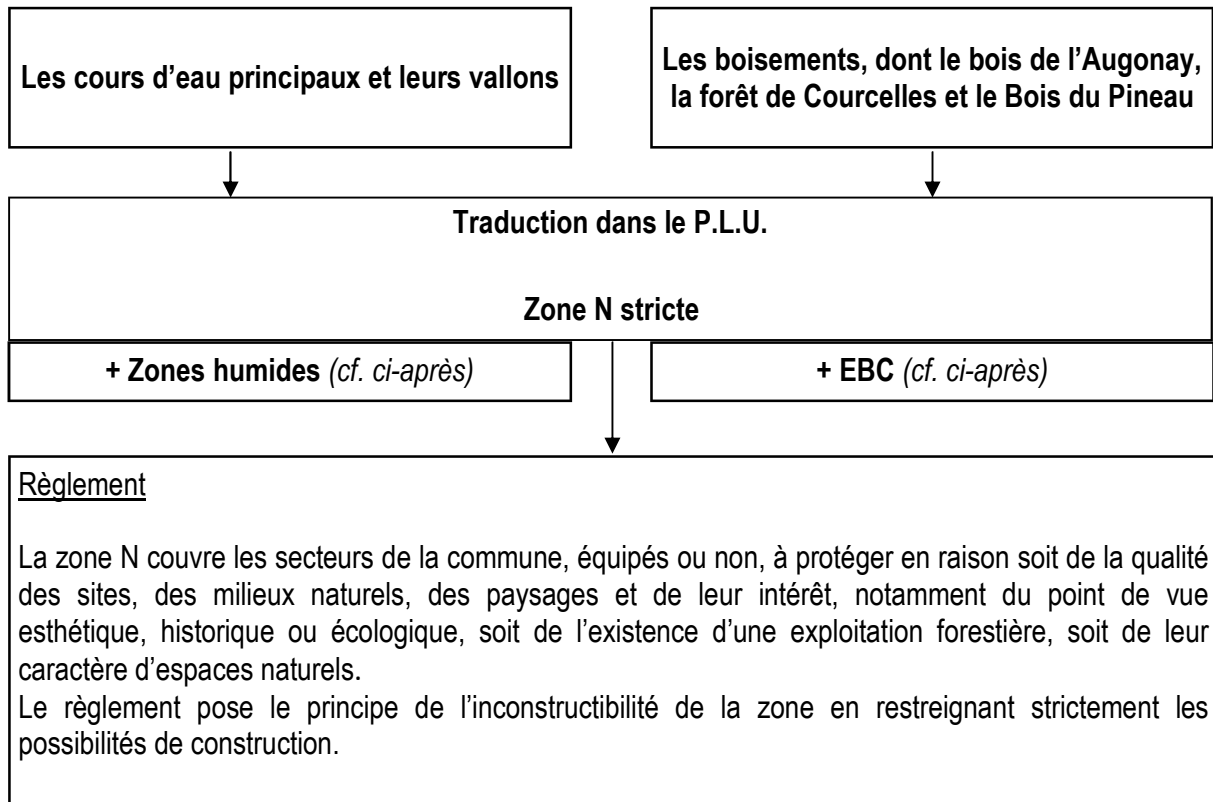
Article 10, la hauteur des bâtiments agricoles n'est pas réglementée. La hauteur des autres constructions s'appuie sur celle fixée en zone U pour une cohérence d'ensemble sur le territoire.

Article 11 (aspect extérieur) : les règles des zones urbaines (UA/UB/UZ) sont globalement reprises, s'adaptant aux constructions à vocation d'habitation et autres constructions plus volumineuses (bâtiments agricoles).

Article 13: une règle spécifique est ajoutée afin d'assurer l'intégration des bâtiments agricoles dans le paysage.

Articles 5, 8, 9, 12: les règles sont allégées pour simplification générale du règlement.

PRISE EN COMPTE DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS



EXPOSÉ DES MOTIFS CONCERNANT LA DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DE LA ZONE N

Le classement en zone N comprend les espaces sensibles d'intérêt paysager.

La zone N couvre ainsi une partie de la vallée de la Vezanne. Le choix a été fait de classer en zone N la partie de la vallée de la Vezanne située au plus proche du bourg, sur laquelle s'exerce une pression foncière plus importante et qu'il convient donc de définir strictement inconstructible.

Les espaces de vallée les plus sensibles et qui ne sont pas classés en zone N sont protégés aux titres des zones humides et également au titre du couvert environnemental (bande de 5 mètres le long des cours d'eau).

La zone N intègre également les ensembles boisés majeurs du territoire.

EXPOSÉ DES MOTIFS CONCERNANT LE RÈGLEMENT DE LA ZONE N

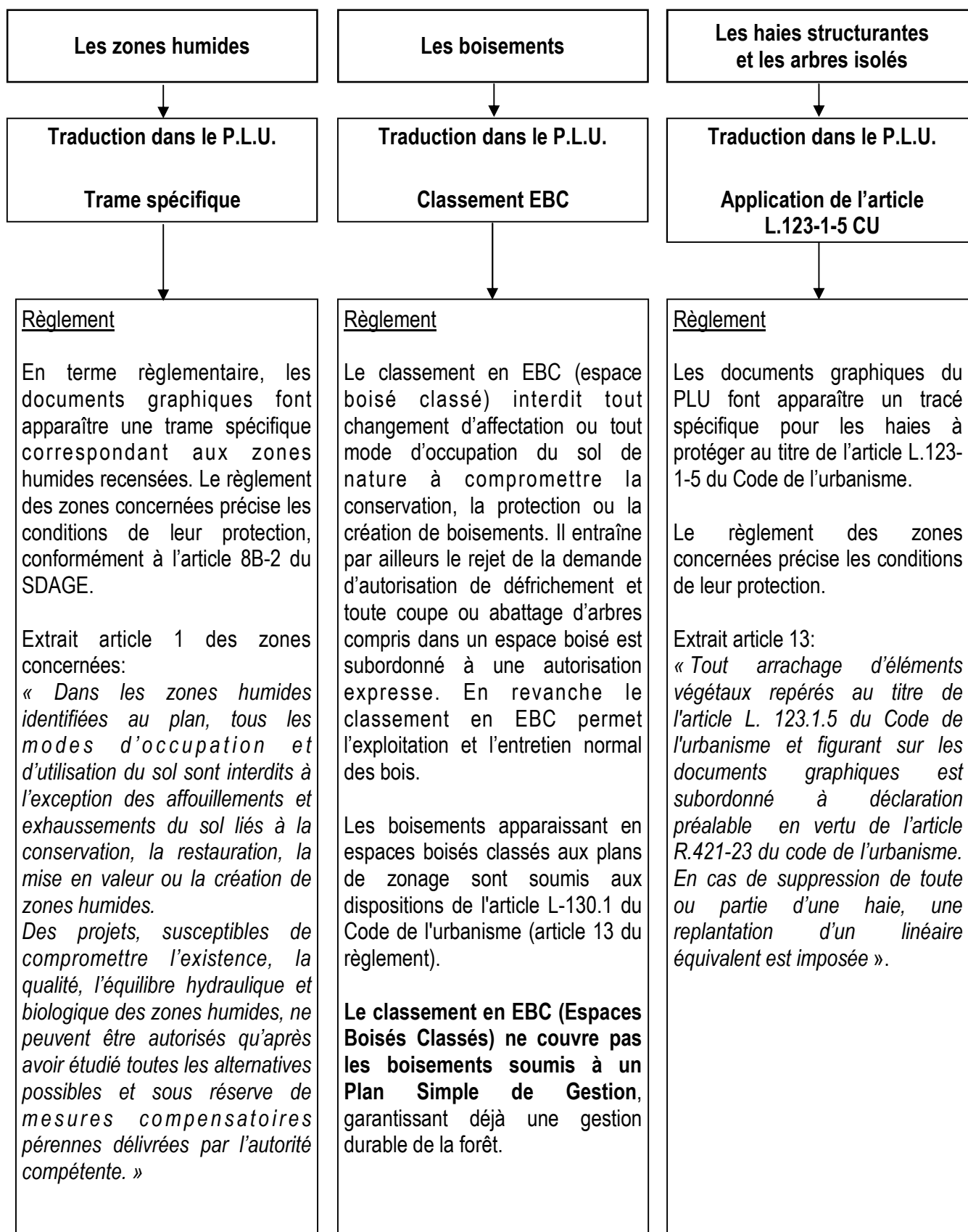
La zone N stricte délimitée sur les plans exclut toute construction.

L'article 2 précise les constructions et installations strictement autorisées au sein de la zone N:

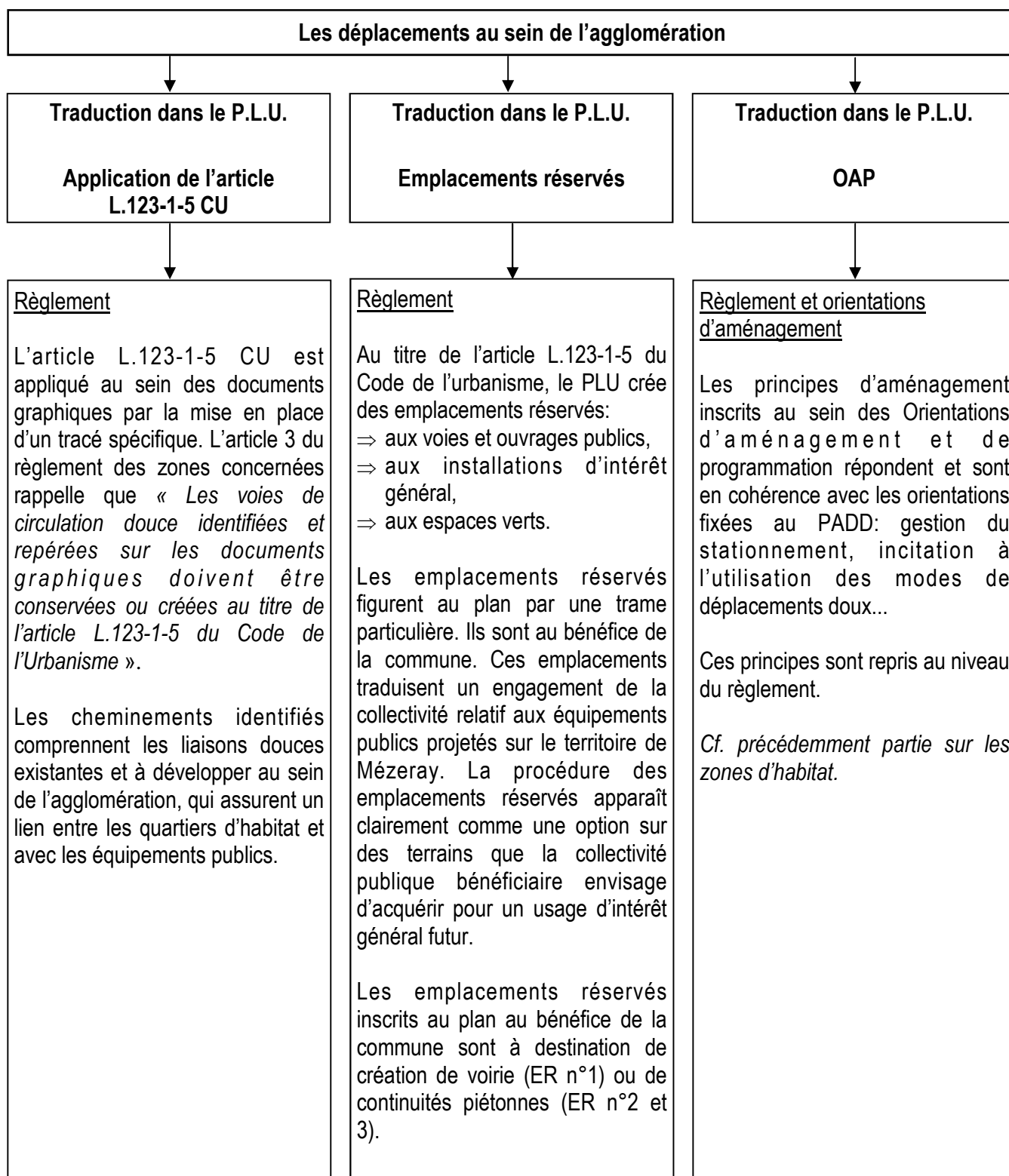
« Les constructions et installations nécessaires à la mise en place ou au fonctionnement d'équipements publics ou d'intérêt général liés aux divers réseaux,

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés dans la zone ».

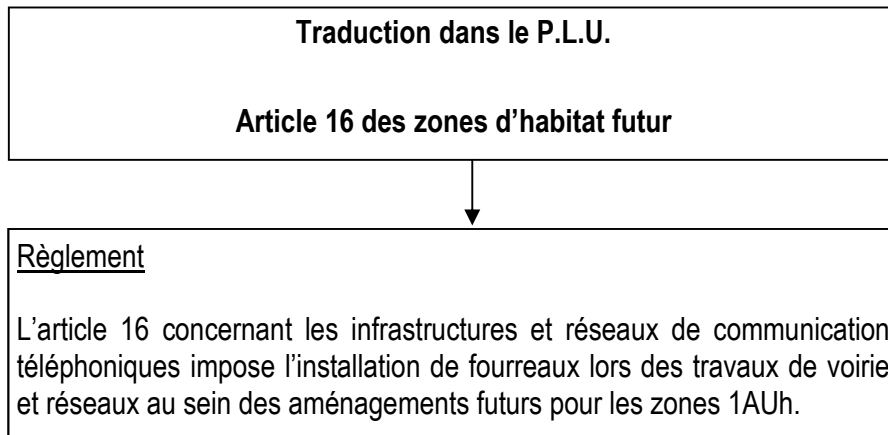
PRISE EN COMPTE DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES



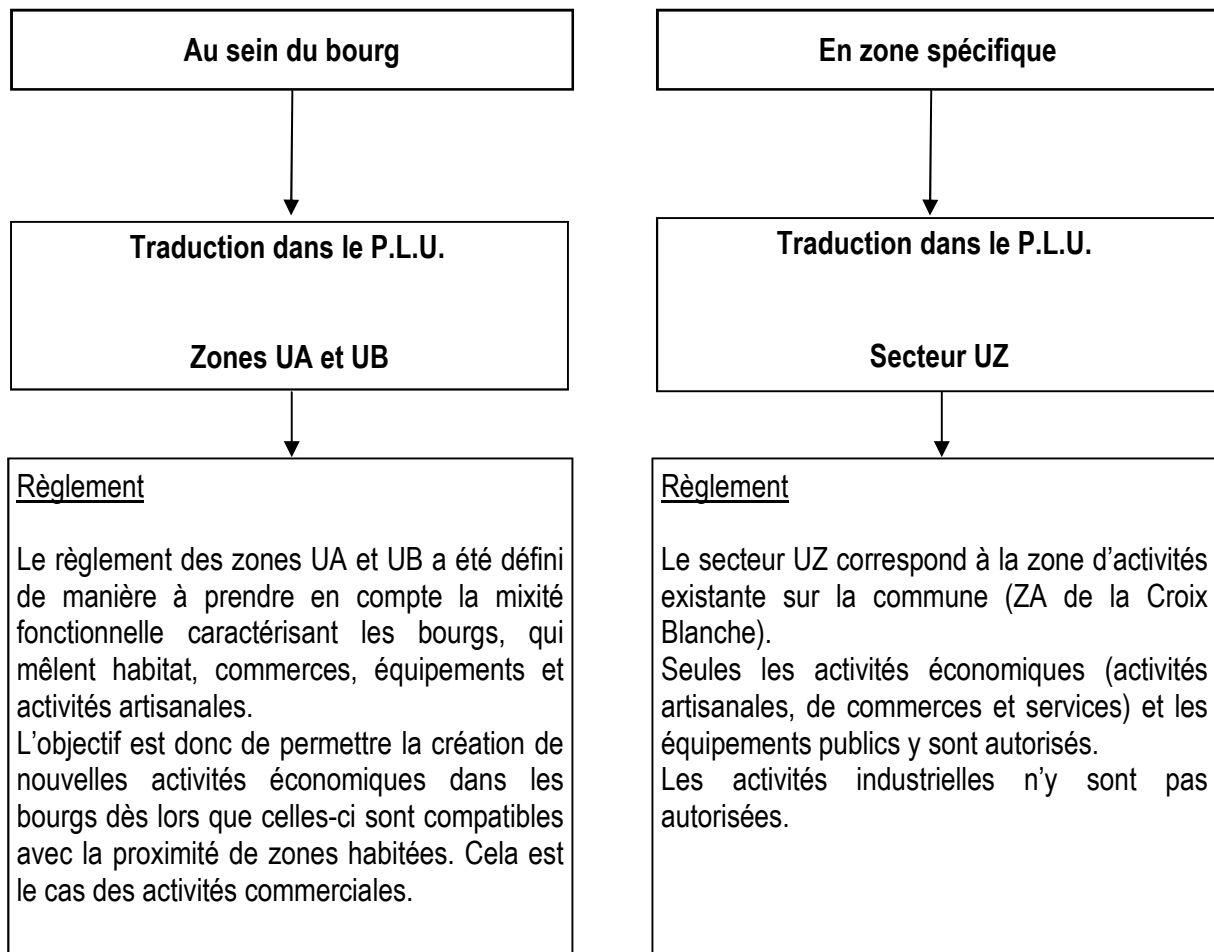
PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE DE DÉPLACEMENTS



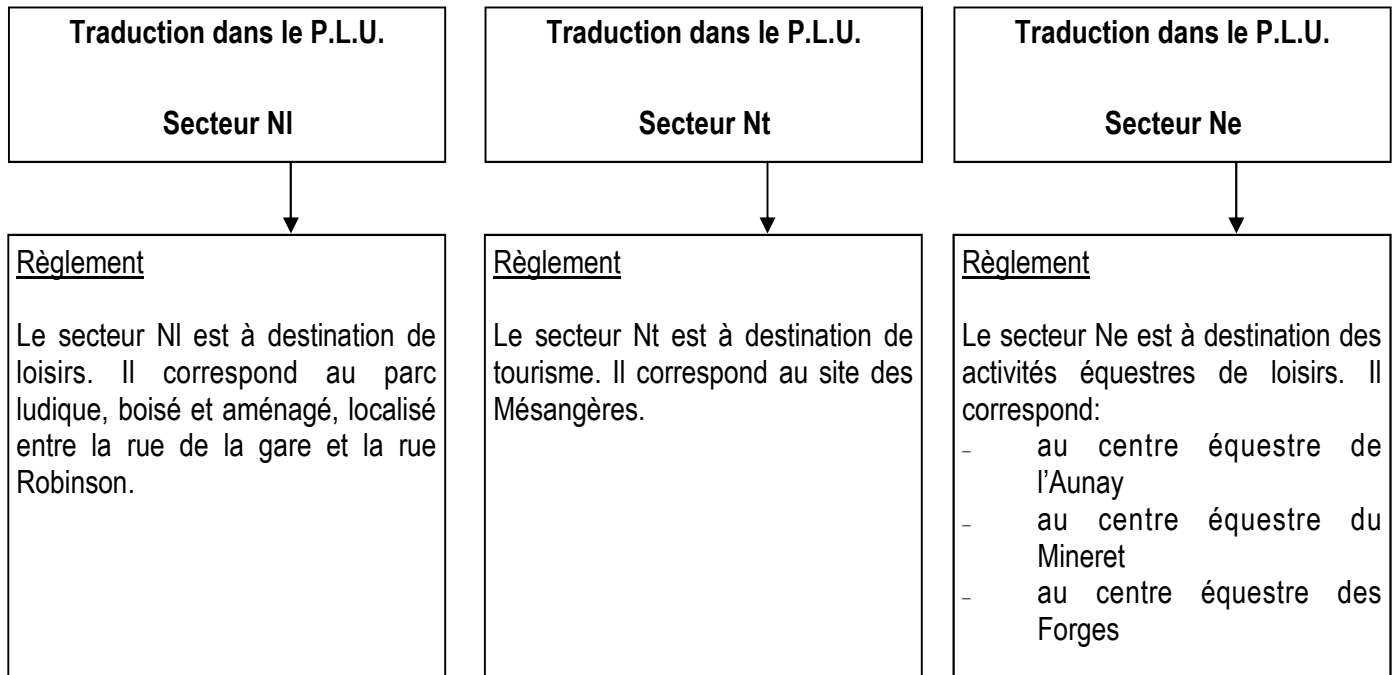
PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE DE COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES



PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL



PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE DE LOISIRS ET DE TOURISME



EXPOSÉ DES MOTIFS CONCERNANT LE RÈGLEMENT DU SECTEUR NI

Le règlement de la zone N met en place des dispositions complémentaires ou particulières pour répondre à la vocation du secteur NI. Ainsi l'article 2 n'y autorise que

- « Les constructions légères liées aux usages de loisirs (kiosque, sanitaires...) et dont l'emprise au sol n'excède pas 20m², dès lors qu'elles ne sont pas, par leur aspect ou leur surface, susceptible de remettre en cause le caractère naturel du site.
- Les aires de stationnement, pour peu qu'elles soient aménagées avec des matériaux limitant l'imperméabilisation des sols. »

L'article 10 limite la hauteur des nouvelles constructions à 3 mètres.

EXPOSÉ DES MOTIFS CONCERNANT LE RÈGLEMENT DU SECTEUR NT

Le règlement de la zone N met en place des dispositions complémentaires ou particulières pour répondre à la vocation du secteur Nt. Ainsi l'article 2 n'y autorise que « les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes liées et nécessaires aux activités de tourisme et loisirs du site des Mésangères, sous réserve d'une bonne intégration dans le site. »

L'article 10 ne règlemente pas la hauteur maximale des nouvelles constructions.

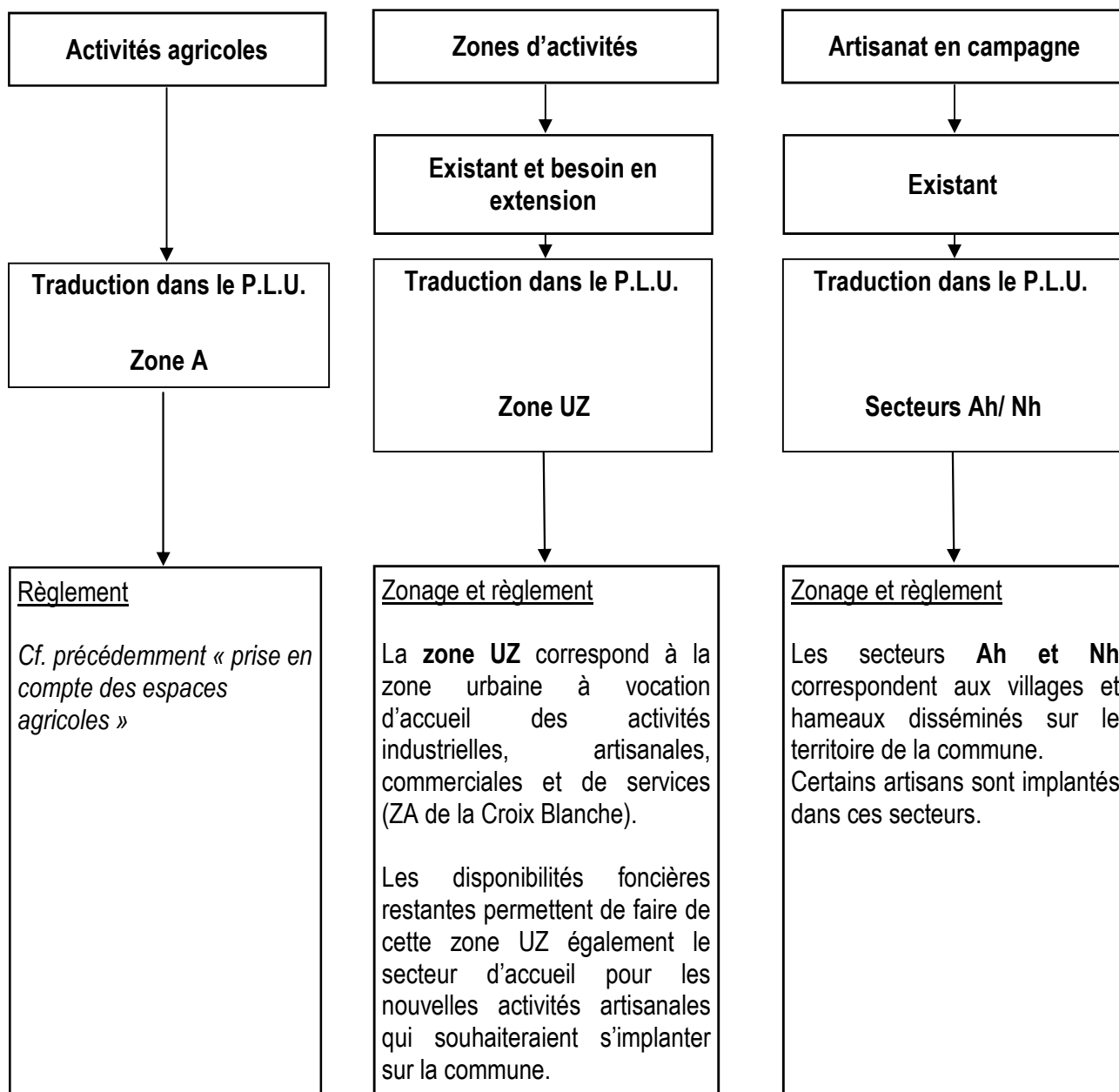
EXPOSÉ DES MOTIFS CONCERNANT LE RÈGLEMENT DU SECTEUR NE

Le règlement de la zone N met en place des dispositions complémentaires ou particulières pour répondre à la vocation du secteur Ne. Ainsi l'article 2 n'y autorise que « les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes liées et nécessaires aux activités équestres existantes. »

».

L'article 10 ne règlemente pas la hauteur maximale des nouvelles constructions.

PRISE EN COMPTE DES BESOINS DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE



EXPOSÉ DES MOTIFS CONCERNANT LE RÈGLEMENT DE LA ZONE UZ

Les règles définies pour la zone UZ assurent un bon fonctionnement de la zone et recherchent une bonne intégration des constructions dans l'environnement.

L'article 1 précise les constructions et installations interdites qui seraient incompatibles avec le caractère de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publiques.

Ainsi, les habitations, les hébergements hôteliers et les industries y sont notamment interdites.

L'interdiction des habitations permet d'éviter les dérives et/ou conflits d'usage ultérieurs éventuels du fait de la présence d'un tiers résident sans lien avec les activités existantes dans la zone, ce qui peut se produire en cas de vente si le logement de fonction est détaché du bâtiment d'activités.

L'article 3 définit des dispositions générales concernant les accès et la voirie garantissant la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

L'article 4 réglemeute spécifiquement les rejets des eaux résiduaires industrielles.

Les articles 6, 7 et 8 mettent en place des règles d'implantation alliant des distances suffisantes et adaptées aux bâtiments de gros volume caractéristiques des zones d'activités, sans toutefois imposer des marges de recul allant à l'encontre d'une gestion maîtrisée de la consommation d'espaces. Ceci permet de favoriser un urbanisme de projet, en laissant une souplesse dans le choix d'implantation des constructions.

L'article 9 n'est pas réglemeute afin de ne pas compromettre l'utilisation optimale des parcelles, dans une volonté de maîtrise de la consommation d'espaces.

L'article 10 pose un principe de hauteur maximale des constructions à 6 mètres, afin de limiter l'impact des bâtiments dans le paysage, qui plus est en entrée de bourg.

L'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions est volontairement souple et fixe essentiellement des règles générales d'intégration dans l'environnement.

L'article 12 sur le stationnement pose des règles de base garantissant que celui-ci soit géré sur l'espace privatif, afin d'éviter à la commune de devoir aménager ces espaces nécessaires.

L'article 13 met en place des règles assurant une bonne intégration paysagère des espaces de stockage et/ou de dépôts et des aires de stationnement.

EXPOSÉ DES MOTIFS CONCERNANT LE RÈGLEMENT DES SECTEURS Ah/ Nh

Les règles définies pour les secteurs Ah et Nh visent à permettre une évolution du bâti pour les artisans installés en campagne à la date d'approbation du PLU.

Toutefois, en respect avec les objectifs de protection de l'espace agricole, ces extensions doivent être mesurées.

L'article 2 autorise les extensions des bâtiments à usage d'activités artisanales, tout en fixant des seuils :

« Les extensions des bâtiments à vocation d'activités artisanales existant à la date d'approbation du PLU, sous réserve que ceux-ci abritent déjà une telle activité à la date d'approbation du PLU. Dans tous les cas, cette extension en neuf ne devra pas excéder 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U., dans une limite de 80m² d'emprise au sol. »

Concernant le changement de destination des constructions identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-3-1, celui-ci est autorisé pour les vocations de « *tourisme, loisirs ou d'artisanat* ».

PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE

La protection des éléments du patrimoine communal a été assurée de différentes manières et au travers de différents outils au sein des documents réglementaires.

L'identification du patrimoine archéologique

L'ensemble des entités archéologiques de la commune a été spécifiquement identifié sur les plans de zonage au travers d'une trame particulière.

Le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.

L'identification du patrimoine rural d'intérêt autorisant les changements de destination

(étoile)

Le patrimoine rural d'intérêt a été identifié sur les documents graphiques par un symbole particulier et fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

L'objectif est de permettre la conservation de ce patrimoine bâti.

Pour cela le règlement des zones Ah et Nh précise :

« Pour les constructions identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme, le changement de destination des constructions existantes à vocation d'habitat, de tourisme et loisirs ou d'artisanat »

Cette possibilité de changement de destination est soumise à conditions :

« - les bâtiments susceptibles de changer de destination sont situés à une distance minimale de 100 mètres par rapport à toute construction agricole en activité.

- ce changement de destination respecte l'architecture du bâtiment et contribue à sa mise en valeur,*
- il ne génère aucune contrainte supplémentaire pour l'activité agricole,*
- que leur emprise au sol soit au moins égale à 70 m²,*
- que le terrain permette la réalisation d'un système d'assainissement non collectif répondant à la destination du projet. »*

La valeur patrimoniale des bâtiments a été identifiée en amont de leur inscription sur les documents graphiques du PLU. Un **répertoire photographique**, avec l'affectation de chaque photo à son lieu-dit, est conservé en mairie de Mézeray et consultable.

3.3 MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR RAPPORT AU POS RÉVISÉ

Introduction

Article R. 123-2 du Code de l'urbanisme :

" Le rapport de présentation : [...]

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés."

Depuis l'élaboration du P.O.S. approuvé en 1994, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain a introduit une réforme des documents d'urbanisme et notamment la transformation des P.O.S. en P.L.U.

Au-delà de ce changement terminologique, la loi SRU a initié une modification plus importante en terme de réflexion sur les espaces ruraux et urbains.

Le chapitre suivant a pour finalité de justifier les changements réglementaires apportés au P.O.S. Certains de ces changements sont issus de la loi, d'autres résultent d'une réflexion ou d'une volonté politique locale.

TABLEAU RECAPITULATIF DE L'EVOLUTION DES ZONAGES ET DES SURFACES

Les tableaux ci-après montrent globalement les transformations élaborées dans le cadre du nouveau P.L.U. en terme de terminologie de zones ainsi que les évolutions de superficies de chaque zone entre le P.O.S. et le P.L.U.

Les POS distinguaient deux grands types de zones: les zones urbaines (UA, UB, ...) et les zones naturelles (NA, NC et ND).

Les PLU comportent 4 grands types de zones:

- Les zones urbaines: U
- Les zones à urbaniser: AU
- Les zones agricoles: A
- Les zones naturelles: N

Le tableau suivant présente les correspondances possibles entre ces zones depuis l'évolution législative de la Loi SRU.

Tableau de correspondance des zones POS - PLU

	POS	PLU	
zones urbaines	UA (centre bourg)	UA (centre bourg)	zones urbaines
	UB (extensions urbaines - pavillonnaire)	UB (extensions urbaines - pavillonnaire)	
		UZ	
zones naturelles	NA (urbanisation à long terme)	2AUh (habitat)	zones à urbaniser
	NAa (urbanisation à court terme)	1AUh (habitat)	
	NAz (extension zone d'activités)		
	1ND	N	Zone naturelle
	NB (urbanisation diffuse)	N'existe plus au PLU – « Ah ou Nh ou Nhc »	
	2ND (équipements de loisirs)	Nt (constructions de loisirs, si nécessaire)	
NC	Ne (secteur équestre)		
		A	zone agricole

Tableau des surfaces POS - PLU

POS 1994			PLU		
Vocation	Zones	surface	Zones	surface	Vocation
Zone centrale	UA	11 ha	UA (dont UAj)	17,17	Zone urbaine correspondant aux secteurs urbanisés du centre historique de Mézeray.
Zone périphérique	UB	29 ha	UB (dont UBa et UBj)	63,62 ha	Zone urbaine correspondant aux secteurs d'extensions résidentielles récentes de l'agglomération.
Zone d'urbanisation future	NA	2 ha	UZ	4,13 ha	Zone urbaine correspondant au secteur d'accueil des activités artisanales.
Zone pouvant être urbanisée par anticipation pour l'habitat	NAa	5,5 ha	1AUh	3,6 ha	Espaces naturels situés à proximité immédiate des réseaux et destinés à recevoir des extensions de l'urbanisation à vocation d'habitat à court terme.
Zone pouvant être urbanisée par anticipation pour l'activité	NAz	19,5 ha	2AUh	0,8 ha	Espaces naturels situés à proximité immédiate des réseaux et destinés à recevoir des extensions de l'urbanisation à vocation d'habitat à moyen et long terme.
Zone pouvant être urbanisée par anticipation pour les loisirs et le tourisme	NAI	13,5 ha	1AUe	0,8 ha	Espaces naturels situés à proximité immédiate des réseaux et destinés à recevoir des équipements d'intérêt public.
	TOTAL ZONES U et NA	80,5 ha	TOTAL ZONES U et AU	90,12 ha	
Zone naturelle non protégée	NB	42,5 ha	A	2 075,41 ha	Zone de protection du potentiel agronomique, biologique et économique des terres réservée pour le développement des activités agricoles, viticoles et maraîchères.
Zone naturelle protégée pour l'agriculture	NC	2 526 ha	N	1024,84 ha	Zone destinée à assurer la protection stricte des milieux naturels sensibles du territoire
			Ne	6,65 ha	Secteur équestre (Les Forges, Caval Luna, l'Arpenteau).
Zone naturelle de protection totale des sites et paysages	1ND	522 ha	Nh	105 ha	Secteur de bâti à vocation résidentielle, non constructible. Seul le bâti existant peut évoluer sous conditions.
Zone naturelle où les installations de loisirs sont autorisées	2ND	124 ha	Nhc	4,34 ha	Secteur de bâti autorisant des constructions nouvelles dans les terrains en dents creuses.
			NI	1,58 ha	Secteur de loisirs
			Nt	18,67 ha	Secteur naturel de tourisme et loisirs
	TOTAL ZONES NB, NC, ND	3214,5 ha	TOTAL ZONES A et N	3 236,49 ha	
	Surface totale	3 295 ha	Surface totale	3326 ha	

▪ **Analyse de l'évolution des surfaces des zones entre POS et PLU**

Le tableau précédent permet de montrer les évolutions d'emprises des zones entre POS et PLU.

A un niveau global, **la surface des zones déjà urbanisées est en forte augmentation**, passant de 40 hectares à plus de 80 hectares.

Cette augmentation traduit :

- d'une part la forte croissance de l'agglomération de Mezerray ces 20 dernières années. Les nouvelles constructions y ont été nombreuses, mais surtout la consommation de foncier pour chaque nouvelle construction y est très importante (une moyenne supérieure à 1 800 m²).
- D'autre part l'inclusion dans l'enveloppe urbaine de nombreux jardins qui sont toutefois inconstructibles. Ainsi les secteurs UAj et UBj qui ne sont pas constructibles (sauf pour les annexes) représentent à eux deux plus de 7,5 hectares de la zone U.

En revanche, **la surface des futures zones ouvertes à l'urbanisation est en très forte diminution**, puisqu'elle passe de 40,5 hectares à 5,2 hectares (toutes zones d'extension incluses).

Il en ressort une réduction de 35,3 hectares de zones constructibles (zone AU) entre les deux documents d'urbanisme, démontrant l'application d'orientations en faveur d'un urbanisme durable au sein du projet de PLU.

La réduction de la surface des zones constructibles s'explique par la suppression de plusieurs zones d'extension prévues au POS qui n'ont pas été retenues au PLU car allant au-delà des besoins exprimés en termes de logements ou d'équipements:

- une suppression des zones d'extension liées à l'activité économiques (Zone Naz) : - 19,5 ha
- une suppression des zones d'extension liées au tourisme et aux loisirs (Zone Nal, correspondant au secteur des Mésangères, déjà réalisé) : - 13,5 ha
- une réduction des zones d'extension liées à l'habitat (de 7,5 hectares en 1994 à 4,4 hectares dans le PLU).

Le PLU présente en outre une zone d'extension de la ville pour répondre aux besoins d'équipement (zone 1AUe de 0,8 hectare).

A cela s'ajoute la suppression des zones NB (constructibles) du POS qui ont été réintégrées soit en espace agricole ou naturel, soit en zone urbaine, soit en zone d'ouverture à l'urbanisation (voir p. 168).

L'analyse suivante reprend de manière plus détaillée l'évolution des surfaces des différentes zones, selon que l'on se situe dans le bourg ou sur le reste du territoire.

LES CHANGEMENTS APPORTÉS AU NIVEAU DU ZONAGE

Comparativement au POS, le PLU a réalisé d'importantes adaptations et modifications dans la typologie et dans la délimitation des zones et de leur vocation et ce afin :

- de tenir compte des spécificités de la commune,
- de traduire dans les documents règlementaires les orientations générales exprimées dans le P.A.D.D.

SUR LE BOURG

CRÉATION DE SOUS-SECTEURS POUR LES ZONES UA ET UB

Au sein du PLU, de nouveaux secteurs apparaissent au sein des zones UA et UB, afin de prendre en compte la spécificité de certains secteurs.

Création de secteurs UA_i et UB_i

Il s'agit de secteurs de la zone agglomérée qui sont situés en zone UA ou UB, mais qui ne sont actuellement pas bâtis (hormis la présence de quelques annexes), et qui sont principalement occupés par des espaces de jardins et de parcs.

La commune souhaite conserver ces espaces de respiration dans son centre-bourg, car ceux-ci constituent une spécificité de la commune.

Aussi ces sous-secteurs sont inclus dans les zones UA et UB, mais leur constructibilité est limitée pour conserver les caractéristiques de ces espaces.

Création d'un secteur UB_a

L'essentiel des zones urbaines UA et UB sont reliées à l'ensemble des réseaux, dont l'assainissement collectif.

Le secteur UB_a identifie des parties de la zone UB qui ne sont actuellement pas reliés à l'assainissement collectif.

SUPPRESSION DES ZONES NB DU POS

Le POS définissait des zones NB constructibles au coup par coup sur le bourg :

1. Au lieu-dit les Mussés, en périphérie Nord du bourg, en rattachement avec le lieu-dit les Anguiloux.
2. Le long de la RD 12, à proximité du lieu-dit les Foutaies.
3. Au lieu-dit Les Vignes, à l'Ouest de l'agglomération
4. Aux lieux-dits Les Haderies, la Belle-Etoile, le Gué, au Sud-Est de l'agglomération, dans la continuité du lotissement rue de la Vezanne.

Les zones NB sont supprimées au sein des PLU. Selon la localisation de la zone NB et son insertion actuelle et future au sein du tissu urbain, elles ont été classées différemment.

La carte page suivante localise ces quatre zones NB situées en périphérie du bourg, et montre les secteurs rendus à l'agriculture (en vert), les espaces de jardins protégés (UAj et UBJ en orange), et les futurs secteurs d'urbanisation (zone AU) en violet. Les espaces en blanc des zones NB évoluent en zone UB ou UBa.

De manière plus précise, on notera :

1. Aux lieux-dits les Mussés et Anguiloux, les zones NB déjà construites ont été rattachées à la zone UB du PLU concomitante. Les espaces non construits de cette zone NB ont été soit rattaché à l'espace agricole (zone A), soit inscrit en zone UBJ, espace de jardin de constructibilité limitée.
2. Le long de la RD 12 (les Foutaies), la zone NB évolue soit en zone UB pour la partie déjà aménagée, soit en zone A, soit en zone AU pour la partie à urbaniser.
3. Au lieu-dit les Vignes, la zone UB évolue en UBa (non relié à l'assainissement collectif) ou en A pour les terrains non construits.
4. Au Sud de la commune, une partie de la zone NB a été inscrite en zone UBa (non relié à l'assainissement collectif), car elle était en continuité immédiate de la ville. Pour les constructions qui étaient isolées du reste de la ville, celles-ci ont été classées en zone Nh ou Ah, ce qui permet d'affirmer qu'elles présentent davantage les caractéristiques d'un hameau en campagne, que d'une extension récente de la ville.

CRÉATION DE SECTEURS DE DENSIFICATION DU BOURG (1AUh et 2AUh)

En cohérence avec les orientations du PADD, les vides urbains existants à l'intérieur des zones UA ou UB du POS ont été intégrés au sein de secteurs d'urbanisation future 1AUh, 2AUh ou 1AUe dans le PLU, afin de permettre une densification du bourg et la mise en place de principes d'aménagement d'ensemble. L'aménagement de ces secteurs devra ainsi respecter les principes d'organisation d'ensemble définis dans les OAP.

Ces secteurs correspondent :

- à la zone 1AUh entre la rue Robinson et l'avenue de la gare (identifiée « 1 » sur le plan).
- À la zone 2AUh le long de la RD 12 (« 2 » sur le plan)
- À la zone 1AUe, à côté des équipements sportifs existants (identifiée « 3 » sur le plan).

SUPPRESSION OU RÉDUCTION DES ZONES D'EXTENSION DE L'URBANISATION (ZONES NA - NAa DU POS)

Au regard des orientations du PADD et des besoins exprimés en logements futurs pour le PLU, les zones d'extension de l'habitat inscrites au POS et non encore urbanisées présentent des surfaces supérieures aux nouveaux besoins.

Afin de garantir une cohérence d'ensemble entre les orientations du projet de PLU et leur concrétisation dans les documents réglementaires, le PLU a réduit ou supprimé des zones NA ou NAa du POS à vocation de développement de l'habitat, au profit de zones A ou N au PLU.

La zone NAa au Nord du bourg (identifiée « A ») est conservée pour l'extension de l'agglomération à vocation d'habitat, mais l'ensemble de la surface de cette ancienne zone NAa n'est pas transférée en zone AU, puisqu'une partie est rendue à l'agriculture.

De même sur la zone NAa du cœur de bourg (identifiée « B »), seule une partie est gardée comme zone constructible UB, pour la partie le long de rue Robinson, raccordée aux réseaux. Le reste de la zone est soit en NI, zone naturelle de loisir du cœur de bourg, soit en N strictement inconstructible, du fait du caractère humide de la zone.

ADAPTATION DE LA ZONE NAZA DU POS EN SECTEUR UZ AU PLU

Au PLU, un secteur UZ est créé pour identifier la zone d'activités de la Croix Blanche située au Sud-Ouest du bourg.

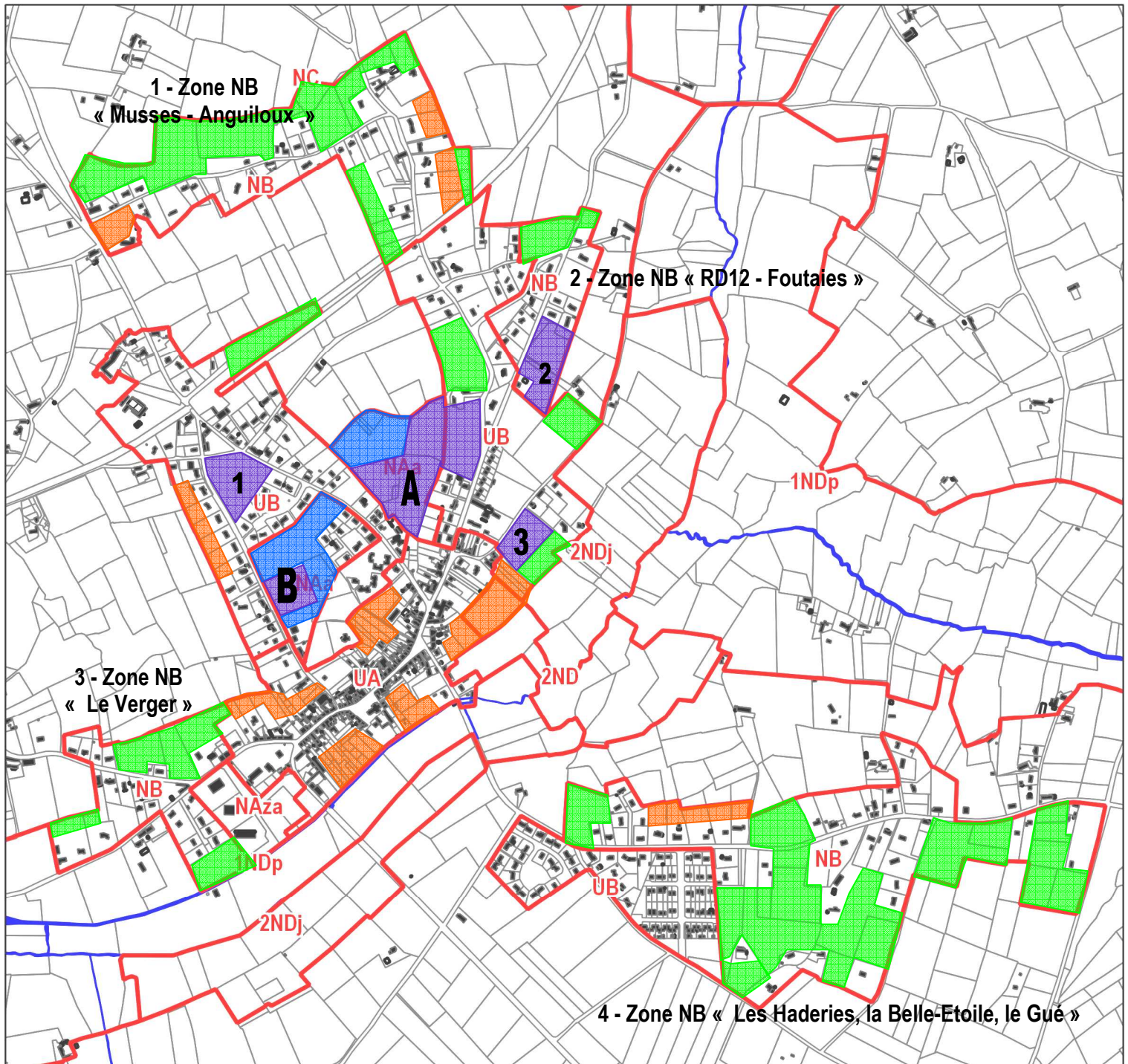
Dans le précédent POS, celle-ci était identifiée comme une zone Naza, secteur d'extension de la ville afin d'accueillir les activités artisanales, industrielles et de service.

Depuis lors, le site a été aménagé et urbanisé, il est donc cohérent de l'identifier en zone U (UZ, à vocation d'activités en l'occurrence)

La délimitation du secteur UZ est pratiquement identique à celui de l'ancien secteur NAza.

Il intègre les entreprises existantes, ainsi que le foncier aménagé mais pas encore occupé par une entreprise.

Evolutions du zonage entre POS et PLU



- Zone NB - Rendues à l'agriculture dans le PLU
- Secteurs UAj et UBj (non constructibles) des zones UA et UB
- Espaces de la zone NAa rendues à la zone agricole ou à la zone naturelle
- Futurs secteurs d'urbanisation de la commune

REDÉFINITION DES PÉRIMÈTRES DES ZONES NC ET 1ND DU POS PAR CORRESPONDANCE AVEC LES ZONES A ET N DU PLU

Le POS distingue deux grands types de zones pour le territoire:

- La zone NC, zone de protection de l'activité agricole qui couvre et protège la majeure partie du territoire communal et comprend la totalité des sièges agricoles,
- Les zones 1ND et 1NDp, zone de protection totale des sites et des paysages. Ces zones recouvraient uniquement les espaces de vallée liées aux cours d'eau Le Pineau et La Vezanne. Dans la zone 1NDp, les plans d'eaux étaient autorisés, ce qui n'était pas le cas de la zone 1ND.

Au sein du PLU, la même logique de classement a été reprise avec les zones A et N. Des adaptations importantes ont toutefois été réalisées, pour prendre en compte l'équilibre entre protection des espaces naturels et valorisation des espaces agricoles.

Ainsi, la zone N a été étendue sur l'ensemble des boisements de la commune aux dépens de la zone A, afin de conserver le caractère forestier de ces lieux.

Parallèlement, seule une partie de la zone ND du POS a été reprise en zone N. En effet, les espaces des vallées du Pineau et de la Vezanne étaient protégés, mais l'analyse sur la sensibilité paysagère et environnementale de ces espaces a démontré qu'une protection au titre de la zone N ne s'imposait pas. Par conséquent, la majorité de ces espaces de vallée sont identifiés en zone N.

La zone ND a seulement été étendue sur la partie Sud de l'agglomération, là où la pression foncière et l'impact sur l'environnement apparaît comme étant la plus forte.

Rappelons que les surfaces de la zone NC du POS et de la zone A du PLU restent peu comparables, étant donné l'obligation réglementaire de procéder à un « pastillage » du bâti existant non lié à l'activité agricole, à vocation résidentielle, au sein de sous secteurs « Ah » et « Nh » au PLU.

Pour ces raisons, le tableau des surfaces des zones présenté en début de partie montre une réduction de la zone agricole (perte de 450 hectares par rapport à la zone 1ND du POS), qui est essentiellement liée à l'identification en zone N de l'ensemble des boisements, très nombreux sur la commune.

RÉDUCTION DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Le PLU conserve la protection stricte en Espaces Boisés Classés déjà effective au niveau du POS afin d'interdire tout défrichement et de soumettre à autorisation les coupes et abattages.

Toutefois cette protection n'est pas appliquée aux forêts privées déjà protégées par un Plan Simple de Gestion.

En outre, d'autres modifications ont été effectuées par rapport au POS pour supprimer la protection en EBC d'espaces qui ne sont plus boisés, ou qui n'offrent pas une qualité suffisante pour justifier cette protection.

EVOLUTION DES ZONES 2ND ET 2NDJ

Le POS présente deux zones 2ND, zone de protection permettant toutefois l'implantation d'équipements de loisirs.

Ces zones correspondaient à :

- une zone au Sud du bourg pour le développement éventuel d'un camping
- Une zone au Nord du territoire pour un éventuel camp de loisirs ou parc résidentiel de loisirs.

En l'absence de projet clairement identifié sur ces deux secteurs, la zone 2ND ou son équivalent n'a plus lieu d'être et est supprimée.

Ces espaces retournent :

- en zone N ou en zone A pour les terrains 2ND destinés à un éventuel camping
- En zone A, N ou Nh pour les terrains réservés pour un éventuel parc résidentiel de loisirs.

EVOLUTION DES ZONES 2ND ET 2NDJ

Le POS identifie plusieurs secteurs 2NDj où seuls les abris de jardin inférieurs à 20 m² étaient autorisés. L'objectif de ce secteur était de permettre la création de tels abris en pleine campagne, en particulier le long de la Vezanne, là où de telles constructions s'étaient déjà développées.

Ces secteurs 2NDj sont supprimés du futur PLU et réintégrés soit en zone A, soit en zone N. Cette évolution vise à ne pas multiplier les constructions en campagne qui ne sont pas directement liées à l'activité agricole.

Seul le secteur 2NDj situé en cœur de bourg est maintenu, à travers une identification en UAj.

SUPPRESSION DE LA ZA DE PONT-BESSON

Le POS a identifié à l'extrême Sud-Ouest de la commune une zone de développement pour les activités économiques, en classant un vaste secteur (20 hectares) en zone NAz.

Le PLU supprime cette zone de développement de l'urbanisation à vocation économique car celle-ci ne se justifie pas au vue des besoins de la commune en matière de développement économique.

CRÉATION D'UN SECTEUR Nt

Le POS avait identifié une zone NAI de développement de l'urbanisation à vocation de loisirs et de tourisme.

Ce secteur correspond au secteur des Mésangères qui a depuis été aménagé (2 gîtes avec salles de réception, un restaurant, un centre d'équitation, un parc animalier).

Ce secteur étant désormais aménagé, il est identifié par une Zone Nt spécifique, reconnaissant son caractère de secteur de loisirs et de tourisme et qui autorise les constructions liées à ces activités. Le périmètre de ce secteur Nt est légèrement étendu par rapport au secteur NAI du POS.

CRÉATION DES SECTEURS Ah ET Nh

Afin de répondre aux exigences règlementaires nouvelles, le PLU met en place des secteurs Ah et Nh comprenant l'ensemble du bâti non lié à une activité agricole et dispersé sur l'ensemble du territoire communal. Ces secteurs bâtis étaient indifféremment classés en zones NC ou 1ND au POS.

SUPPRESSION DU SECTEUR NCA

Le POS identifie un secteur NCa, protégé pour les richesses du sous-sol et sur lequel les carrières sont autorisées.

Cette zone est supprimée du PLU, étant donné qu'il n'existe pas de projet identifié d'exploitation de carrières sur la commune.

LES CHANGEMENTS APPORTÉS AU NIVEAU DU RÈGLEMENT

Les adaptations et évolutions apportées pour chacune des zones dans les dispositions réglementaires entre POS et PLU doivent permettre de tenir compte des évolutions législatives créées depuis l'adoption du précédent POS et de traduire les orientations générales du P.A.D.D.

La présente partie a pour objectif d'expliquer, pour les zones communes entre les deux documents d'urbanisme, les adaptations apportées au règlement. Les évolutions de rédaction pour une meilleure compréhension de la règle mais sans modifications de fond ne sont pas mentionnées.

Le règlement des zones agricoles A et N du PLU apportent des modifications très substantielles par rapport au règlement des zones NC et ND du POS. La comparaison entre les réglementations de ces différentes zones ne serait pas pertinente et n'apparaît donc pas dans la présente partie.

En ce qui concerne les zones d'urbanisation future du PLU, la partie 3.2 a permis d'expliquer la mise en place des différentes règles, en comparaison avec les zones urbaines existantes (UA-UB). La comparaison entre les règlements des zones NA-NAa du POS et 1AU-2AU du PLU n'apparaît donc pas non plus pertinente et par conséquent ne figure pas dans la présente partie.

Les règlements de zones faisant l'objet d'une comparaison sont donc les suivants:

<u>POS</u>		<u>PLU</u>
UA	↔	UA
UB	↔	UB
NAza	↔	UZ
NAI	↔	Nt

Zones	Articles	Modifications apportées
UA du POS - UA du PLU		La vocation du secteur UA du PLU est identique à celle de la zone UA du POS. Il doit contribuer à la préservation des formes urbaines identifiées sur ce secteur de développement historique de la commune. Certaines adaptations sont toutefois apportées au niveau des différentes règles.
	1 et 2	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ dans le POS et le PLU, les articles 1 et 2 reconnaissent la mixité fonctionnelle du cœur historique du bourg et admettent l'ensemble des constructions liées au fonctionnement normal d'un bourg en interdisant la création de bâtiments susceptibles de générer des nuisances pour l'habitat. ⇒ le PLU ne reprend explicitement que les occupations et utilisation du sol mentionnées dans le cadre de l'urbanisme et soumis à permis de construire ou déclaration préalable. ⇒ l'article 2 détaille les conditions qui autorisent les constructions autorisées au sein de la zone UA, notamment pour les constructions en lien avec des activités économiques (artisanat, commerce, service, entrepôt). ⇒ le PLU introduit un sous-secteur UAj, au sein duquel sont seulement admises les annexes dont l'emprise au sol est égale ou inférieure à 20 m².
	3	Maintien des règles générales. Introduction de dispositions prenant en compte les cheminements doux.
	4	Pour les eaux pluviales: ajout de règles en faveur d'une gestion des EP à la parcelle et de réduction de l'imperméabilisation des sols. Les autres règles restent inchangées.
	5	Aucune modification (non règlementée)
	6	Modifications de fond de la règle dans le but de garantir l'alignement minéral sur rue au secteur du centre-bourg ancien.
	7	Modification de fond de la règle pour imposer l'implantation sur au moins une limite séparative sur une profondeur de 20 m à partir de l'alignement. Pour les constructions édifiées en retrait, la marge de recul est réduite de 3mètres à 1,90 m (voire 1,40 m si façade non ouverte).
	8	Suppression de la règle pour laisser plus de souplesse à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle et adapter par là-même les dispositions du règlement à la volonté de densification du bourg.
	9	Aucune modification (non règlementé)
	10	Pas de changements de fond: maintien d'une hauteur maximale à 6m à l'égout du toit.
	11	Maintien des règles générales d'intégration à l'environnement. Adaptation des règles particulières sur les toitures, les annexes, les vérandas, ... afin de tenir compte des évolutions des usages et techniques (performance énergétique).
	12	Suppression de la règle. La zone UA offre des disponibilités réduites, qui font qu'il n'est pas toujours possible de réaliser du stationnement sur la parcelle privative. Pour cette raison, le PLU ne prévoit aucune obligation sur le stationnement.
	13	Suppression des règles relatives aux plantations à réaliser pour souplesse et simplification.
	14	Aucune modification (non règlementé)

Zones	Articles	Modifications apportées
UB du POS - U du PLU		La vocation de la zone UB du PLU est identique à celle de la zone UB du POS. Elle correspond à la zone d'extension du centre-bourg à dominante d'habitat pavillonnaire. Certaines adaptations sont toutefois apportées au niveau des différentes règles.
	1 et 2	<ul style="list-style-type: none"> ⇒ dans le POS et le PLU, les articles 1 et 2 reconnaissent la mixité fonctionnelle du cœur historique du bourg et admettent l'ensemble des constructions liées au fonctionnement normal d'un bourg en interdisant la création de bâtiments susceptibles de générer des nuisances pour l'habitat. ⇒ le PLU ne reprend explicitement que les occupations et utilisation du sol mentionnées dans le cadre de l'urbanisme et soumis à permis de construire ou déclaration préalable. ⇒ l'article 2 précise explicitement les constructions autorisées sous conditions au sein de la zone UB notamment pour les constructions en lien avec des activités économiques (artisanat, commerce, service, entrepôt). ⇒ le PLU introduit deux sous-secteur <ul style="list-style-type: none"> ➤ UBj, seules les annexes de moins de 20 m² sont admises. ➤ UBa, non desservi par l'assainissement collectif
	3	Maintien des règles générales. Introduction de dispositions prenant en compte les cheminements doux.
	4	Pour les eaux pluviales: ajout de règles en faveur d'une gestion des EP à la parcelle et de réduction de l'imperméabilisation des sols. Les autres règles restent inchangées.
	5	Aucune modification (non règlementé), sauf pour le sous-secteur UBa, où la taille du terrain doit être suffisante pour y aménager un dispositif autonome d'assainissement.
	6	Assouplissement de la règle autorisant les implantations à l'alignement ou 1 m minimum. Suppression du recul obligatoire de 5 mètres <i>Explication: favoriser la densification, permettre les isolations par l'extérieur, ...</i>
	7	Simplification de la règle par suppression de la distinction de la profondeur d'implantation (+ ou - 15m). Réduction des marges de recul à 1.90m, voire 1.40m (façades ouvertes ou non) . <i>Explication: favoriser la densification, permettre les isolations par l'extérieur, ...</i>
	8	Suppression de la règle pour laisser plus de souplesse à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle et adapter par là-même les dispositions du règlement à la volonté de densification du bourg.
	9	Aucune modification (non règlementé)
	10	Changement de fond de fond de la règle avec augmentation de la hauteur maximale des constructions jusqu'à 6m à l'égout du toit (identique à la zone du centre-bourg ancien). <i>Explication: favoriser la densification par surélévation, ...</i>
	11	Maintien des règles générales d'intégration à l'environnement. Adaptation des règles particulières sur les toitures, les annexes, les vérandas, ... afin de tenir compte des évolutions des usages et techniques (performance énergétique).
	12	Assouplissement de la règle en demandant que le stationnement soit assuré en-dehors de la voie publique et corresponde à la destination, à l'importance, à la localisation du projet. Il n'est plus fait mention d'un nombre précis de places obligatoires par type de construction.
	13	Suppression des règles relatives aux plantations à réaliser pour souplesse et simplification.
	14	Aucune modification (non règlementé)

Zones	Articles	Modifications apportées
NAza du POS - UZ du PLU		La vocation des zones NAza du POS et UZ du PLU reste identique entre les deux documents. Ces zones intègrent la zones d'activité de la Croix Blanche, située à l'Ouest du bourg. Certaines adaptations sont toutefois apportées.
	1 et 2	⇒ le PLU ne reprend explicitement que les occupations et utilisations du sol mentionnées dans le cadre de l'urbanisme et soumis à permis de construire ou déclaration préalable. ⇒ L'article 2 interdit désormais toutes les constructions à usage d'habitations, y compris celles qui auraient pu être liées à l'activité (logement de fonction, gardiennage). <i>Explication: limiter les conflits d'usage inhérents à la présence de constructions résidentielles en zone d'activités.</i>
	3	Pas de modifications - maintien des règles générales.
	4	Pas de changements de fond : maintien des règles générales. Pour les eaux pluviales: ajout de règles en faveur d'une gestion des EP à la parcelle et de réduction de l'imperméabilisation des sols.
	5	L'article n'est plus réglementé puisque toutes les nouvelles constructions nécessitant l'assainissement doivent être raccordées au réseau collectif.
	6	Assouplissement de la règle par une réduction des marges de recul à 5 mètres au lieu de 10 ou 15 mètres dans le POS. <i>Explication: limiter les surconsommations d'espaces, favoriser l'urbanisme de projet</i>
	7	Allègement de la règle par une rédaction plus simple : soit à l'alignement, soit avec un recul minimal de trois mètres. Conservation des dispositions sur la sécurité incendie.
	8	Assouplissement de la règle. <i>Explication: limiter les surconsommations d'espaces, favoriser l'urbanisme de projet.</i>
	9	Pas de changements.
	10	Limitation de la hauteur maximale à 6 mètres, afin d'éviter une mauvaise insertions dans le paysage urbain.
	11	Maintien des règles générales.
	12	Assouplissement de la règle en demandant que le stationnement soit assuré en-dehors de la voie publique et corresponde à la destination, à l'importance, à la localisation du projet. Il n'est plus fait mention d'un nombre précis de places obligatoires par type de construction. L'article 12 mentionne également le stationnement des deux-roues.
	13	Adaptation de la règle.
	14	Aucune modification (non réglementée)

Zones	Articles	Modifications apportées
NAI du POS - Nt du PLU		La vocation des zones NAI du POS et Nt du PLU reste identique entre les deux documents. Ces zones intègrent le site des Mésangères, à vocation de loisirs et de tourisme. Certaines adaptations sont toutefois apportées.
	1 et 2	⇒ Reprise à l'identique des constructions qui sont autorisées dans ce secteur (<i>constructions nécessaires aux activités de tourisme et loisirs du site des Mésangères</i>).
	3	Pas de modifications - maintien des règles générales.
	4	Pas de changements de fond : maintien des règles générales. Pour les eaux pluviales: ajout de règles en faveur d'une gestion des EP à la parcelle et de réduction de l'imperméabilisation des sols.
	5	Pas de modifications - maintien des règles générales.
	6	Modifications des règles de recul concernant les routes départementales, afin d'être en cohérence avec le Règlement de Voirie Départementale. Pour les autres voies, réduction du recul obligatoire de 10 à 5 mètres.
	7	Modification de la règle. Les bâtiments sont autorisés à s'implanter soit en limite séparative, soit en recul de 1,90 m ou 1,40 m (si façade non ouverte). Le POS imposait un recul obligatoire d'au moins trois mètres.
	8	Assouplissement de la règle. <i>Explication: limiter les surconsommations d'espaces, favoriser l'urbanisme de projet.</i>
	9	Pas de changements.
	10	Modification de la règle. La hauteur des bâtiments n'est plus réglementée dans le PLU en zone NI.
	11	Maintien des règles générales. Assouplissement des règles concernant les toitures et couvertures pour plus de souplesse et pour tenir compte des évolutions des usages et techniques (performance énergétique).
	12	Pas de changements
	13	Ajout de la protection des éléments végétaux repérés et protégés au titre de l'art. L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme. Suppression de l'obligation de remplacer tout arbre de haute tige abattu.
	14	Aucune modification (non réglementée)

VOLET N° 4

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1 - PRISE EN COMPTE DU MILIEU PHYSIQUE	PAGE 193
4.2 - PRISE EN COMPTE DU MILIEU NATUREL ET DES ESPACES DE LOISIRS	PAGE 200
4.3 - PRISE EN COMPTE DE L'AGRICULTURE DONT BILAN DE CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS	PAGE 208
4.4 PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	PAGE 212

PRÉAMBULE

Article R. 123-2 Code de L'urbanisme :

"Le rapport de présentation :[...]"

4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur."

Conformément au Code de l'Urbanisme, le P.L.U. affirme une prise en compte globale de l'environnement.

Le diagnostic exposé dans le présent rapport de présentation a permis de dégager les enjeux d'aménagement et de développement du territoire communal ainsi que les points forts et les points faibles de la commune sur le plan environnemental.

Le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) qui définit un ensemble d'orientations générales et de prescriptions qui représentent la stratégie du P.L.U., se doit quant à lui de répondre à l'exigence croissante d'une meilleure prise en compte de l'environnement et d'un plus grand respect du patrimoine ou de la diversité de nos cultures.

Il est indéniable que les orientations adoptées dans le Plan Local d'Urbanisme auront des incidences notables sur l'environnement rural et naturel du territoire communal.

Certaines d'entre elles seront positives, puisqu'elles découlent d'une volonté de valoriser l'environnement naturel et les paysages. D'autres bénéficieront de mesures permettant de favoriser leur insertion dans leur environnement.

Les incidences environnementales du P.L.U. et les solutions retenues pour éviter, réduire et dans la mesure du possible compenser les conséquences de ces impacts ont été analysées au travers d'une lecture thématique des enjeux.

Ainsi, seront successivement traitées les incidences dans les domaines suivants :

- Le milieu physique (topographie, ressource en eau, hydrographie) ;
- Le milieu naturel, le paysage, le patrimoine culturel, le cadre de vie ;
- L'agriculture ; le chapitre fera entre autre un bilan de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers par les zones urbaines ou à urbaniser libres de constructions,
- Les risques naturels et technologiques ;
- Les sols pollués.

4.1 PRISE EN COMPTE DU MILIEU PHYSIQUE

LA TOPOGRAPHIE

➤ Incidences des projets

La topographie de Mézeray est relativement peu marquée, comme l'a montré le diagnostic physique du territoire (partie 2.1).

On observe seulement deux lieux qui sont marqués par une plus forte topographie (présence de deux buttes) au Nord-Ouest du territoire, à la limite communale avec Malicorne, et au Sud-Est sur la forêt de Courcelles.

Les vallées du Pineau et de la Vezanne sont peu marquées et ne créent pas une réelle déclivité.

Les zones d'urbanisation future (habitat, équipements, activités) sont projetées uniquement sur le bourg de Mézeray.

Toutes les zones A Urbaniser sont situés sur des endroits ne présentant pas de pente.

La réalisation d'affouillement et d'exhaussement ne sera pas de nature à modifier considérablement l'altimétrie et les mouvements de sols des différents espaces naturels.

Ainsi, la topographie communale n'est pas de nature à constituer une contrainte importante ou à compromettre la réalisation des projets envisagés dans le P.L.U. Elle devra néanmoins être prise en compte dans l'aménagement des zones afin que l'impact dans le paysage ne soit pas négatif.

➤ Mesures pour une meilleure prise en compte de la topographie

Les mesures réglementaires déclinées dans le P.L.U.

Les incidences des projets sur la topographie étant peu conséquentes, peu de mesures particulières ont été retenues dans le P.L.U. pour une meilleure prise en compte de cette composante physique.

Des dispositions réglementaires concernent toutes les zones au sein de l'article 2 sur les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :

« les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires à la réalisation d'une opération ou d'une construction autorisée dans la zone ».

Les autres dispositions législatives à prendre en compte.

Au-delà du P.L.U. et de ces dispositions réglementaires, il convient de rappeler que d'autres articles du Code de l'Urbanisme, ou d'autres législations s'appliquent.

Ainsi, l'article L.123-5 indique notamment que « *Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols [...]* ». La gestion des permis de construire permettra également une meilleure prise en compte de cette problématique.

LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

➤ Incidences des projets

Le projet de P.L.U. envisage une croissance de la population communale, et permet l'ouverture à l'urbanisation de 5,2 hectares de terrains pour l'extension de la ville, dont :

- ⇒ 3,6 hectares pour l'habitat futur à court terme (1AUh),
- ⇒ 0,8 hectare pour les équipements futurs à court terme (1AUe)
- ⇒ 0,8 hectare pour l'habitat futur à long terme (2AUh)

De fait, les besoins en eau potable vont augmenter. La commune est alimentée à partir de ressources, dont la profondeur, les capacités de stockage et le débit apparaissent suffisants pour les besoins futurs (cf. dossier 6.1 Annexes sanitaires).

Le territoire de Mézeray n'est pas concerné par une servitude de protection de points de captages d'alimentation en eau potable.

Rappelons enfin que la protection et la restauration des ressources fragiles et la diminution des consommations doivent constituer les enjeux des collectivités, des industriels, des agriculteurs et de tout un chacun.

➤ Mesures pour une préservation de la ressource en eau

Les mesures réglementaires déclinées dans le P.L.U.

Dans l'article 4 du règlement des différentes zones, des dispositions réglementaires sont prises quant à la gestion des eaux usées et pluviales.

Eaux usées:

Dans les zones raccordées au système collectif d'assainissement:

« Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant l'assainissement, doit être raccordée au réseau public d'eaux usées ».

Dans les zones d'assainissement autonome:

« Toute construction ou installation nouvelle devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur ».

Eaux pluviales:

« Pour toute construction ou installation nouvelle, le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle par infiltration ou stockage,*
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.*
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel. Les constructions neuves à usage d'habitation pourront être équipées d'une cuve de récupération des eaux de pluie qui sera de préférence enterrée.*

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverses des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales, dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ».

Par ailleurs, afin d'améliorer la gestion des eaux de pluie, le PLU identifie les fossés d'intérêt collectif à conserver en raison de leur intérêt pour la gestion des eaux pluviales.

Les autres dispositions législatives à prendre en compte.

Indépendamment de la procédure de révision du P.L.U. et en application de la Loi sur l'Eau, la commune de Mézeray dispose d'un schéma et plan de zonage d'assainissement en cohérence avec le zonage du PLU. Ceci contribue à la protection de la ressource en eau par une meilleure connaissance de la gestion des rejets d'eaux usées.

Il est également important de rappeler qu'un certain nombre d'articles du Code de l'Urbanisme peut être appliqué dans le cadre de l'instruction des permis de construire si les projets venaient à compromettre la ressource en eau.

Les principaux sont l'article L. 421-3 (conformité des constructions aux dispositions législatives et réglementaires concernant notamment l'assainissement), l'article R 111-2 (autorise le refus de permis de construire s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique), l'article R. 111-14-2 (rappelle que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement),...

Par ailleurs, le Code de l'Environnement, par ses articles L 214 et suivants, induit la mise en place de mesures complémentaires à réaliser, dans le cadre d'une procédure dite « Loi sur l'Eau », pour les rejets d'eaux pluviales issues de surfaces aménagées de plus d'1 hectare.

LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE

➤ Incidences des projets

Les cours d'eau sont maintenant présents dans les préoccupations d'aménagement en terme qualitatif. Ils deviennent un enjeu essentiel du P.L.U. au niveau environnemental à travers une gestion collective et équilibrée du patrimoine commun que constituent l'eau et les milieux aquatiques.

Le territoire de Mézeray est concerné par la présence de deux ruisseaux principaux : La Vezanne et le Pineau.

➤ Mesures pour une meilleure prise en compte du réseau hydrographique

Les orientations déclinées dans le P.A.D.D.

Le projet communal met en place une orientation spécifique afin de « *protection de l'ensemble des espaces sensibles existants sur le territoire communal* :

- *Les cours d'eau et leur vallon : rivière de La Vezanne et ruisseau du Pineau* ».

Les mesures réglementaires déclinées dans le P.L.U.

Dans l'article 4 du règlement des différentes zones, des dispositions réglementaires sont prises quant à la gestion des eaux usées et pluviales. Ces dispositions sont similaires à celles visant à la protection de la ressource en eau (*voir chapitre précédent*).

Les autres dispositions législatives à prendre en compte.

La commune de Mézeray appartient au SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau) du bassin Loire-Bretagne 2010-2015. Il fixe les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau et avec lequel le PADD est compatible. Il concilie l'exercice des différents usages de l'eau avec la protection des milieux aquatiques.

Mézeray appartient également aux SAGE Sarthe Aval, dont les orientations sont compatibles avec celles du SDAGE Loire-Bretagne.

Au sein du PLU, cela passe notamment par la protection des espaces sensibles de vallées (zone N).

Les orientations et les dispositions prises par le SDAGE sont les suivantes :

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique

- Maitriser la pollution par les pesticides
- Maitriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- Protéger la santé en protégeant l'environnement
- Maitriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides et la biodiversité
- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Le PLU de Mézeray est compatible avec les principales orientations du schéma directeur, par l'établissement de zones naturelles -N- de protection stricte dans les espaces de vallée présentant la plus grande sensibilité, et également par l'identification du réseau de zones humides

LES ZONES HUMIDES

➤ Incidences des projets

Les zones humides font désormais partie des préoccupations de sauvegarde et de mise en valeur dans les PLU, conformément aux dispositions du SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau) du bassin Loire-Bretagne 2010-2015 présenté ci-avant.

L'ensemble des zones humides (talwegs, ruisseaux, mares,) assure un maillage écologique à préserver et à conforter. Les zones humides présentent également des fonctions de régulation des écoulements (autoépuration ou amortissement des variations de débit et de niveau d'eau).

Au niveau des zones d'urbanisation future, certaines sont concernées par la présence des zones humides. Les orientations d'aménagement et de programmation réalisées sur ces secteurs affirment le caractère inconstructible de ces espaces qui devront être maintenus en espaces de jardins.

➤ Mesures pour une meilleure prise en compte du réseau hydrographique

Les principes généraux

La Directive Cadre Européenne sur l'eau de 2000 et le Code de l'environnement précisent que la préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général (article L211-1-1 du code de l'environnement). De façon locale, ces objectifs sont repris dans le SDAGE:

« une zone humide est définie comme étant un terrain exploité ou non, inondé ou gorgé d'eau, au moins une partie de l'année. La végétation, quand elle existe, présente une adaptation aux milieux humides (article L211-1 du code de l'environnement). Les zones humides sont le plus souvent associées à des cours d'eau, à des fonds de vallons ou à des remontées de nappe. Elles abritent une faune caractéristique (grenouilles, tritons, libellules, oiseaux d'eau, ...) ».

Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne précise (paragraphe VII.2.14.5) que les documents d'urbanisme doivent prendre en compte les zones humides, en édictant des dispositions appropriées avec des mesures du type:

- ⇒ Interdiction d'affouillements et d'exhaussements du sol,
- ⇒ Interdiction stricte de toute nouvelle construction,
- ⇒ Protection des boisements par classement en espaces boisés.

Les orientations du PADD

Le projet communal définit précisément une orientation de préservation et remise en état des continuités écologiques

(conformément à l'article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme) dont font partie les zones humides :

« Les zones humides fonctionnelles, caractérisées par la présence de végétations spécifiques (roseaux, joncs, carex, ...) sont recensées et identifiées au plan. En cohérence avec le SDAGE du bassin Loire Bretagne, des outils adaptés sont mis en place en vue de leur protection (constructions, affouillements et exhaussements du sol interdits). »

Les mesures réglementaires déclinées dans le P.L.U.

Au sein du règlement :

Dans l'article 2 du règlement des zones A et N, des dispositions réglementaires sont prises pour la préservation des zones humides :

« Dans les zones humides identifiées au plan, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.

Des projets, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes délivrées par l'autorité compétente. »

4.2 PRISE EN COMPTE DU MILIEU NATUREL ET DES ESPACES DE LOISIRS

LES ESPACES NATURELS

➤ Incidences des projets

Le territoire de Mézeray n'est pas concerné par des espaces de valeurs environnementales reconnus.

Toutefois, il comporte des éléments végétaux tels que bois et haies, dont les plus structurants sont à préserver en tant que garant des continuités écologiques (trame verte).

➤ Mesures pour une préservation et une valorisation des espaces naturels

Les espaces naturels boisés correspondent sur les documents graphiques du PLU à une double protection:

- ⇒ tout d'abord la mise en place d'une protection au titre des Espaces boisés classés (EBC) - *hors bois soumis à Plan Simple de Gestion*,
- ⇒ En plus, l'application d'une zone N, naturelle, inconstructible sur l'ensemble des boisements de la commune.

Ces classements permettent une protection optimale de ces espaces naturels sensibles.

Concernant le réseau de haies, la protection est établie par la mise en place d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

(Cf. partie 3.2).

LES SITES NATURA 2000 LES PLUS PROCHES

En application du décret n°2010-365 du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation environnementale des incidences Natura 2000 et selon l'article L.414-4 du Code de l'environnement, il convient de réaliser un examen préliminaire destiné à répondre à la question suivante: le PLU est-il susceptible d'avoir un effet sur un site Natura 2000 ?

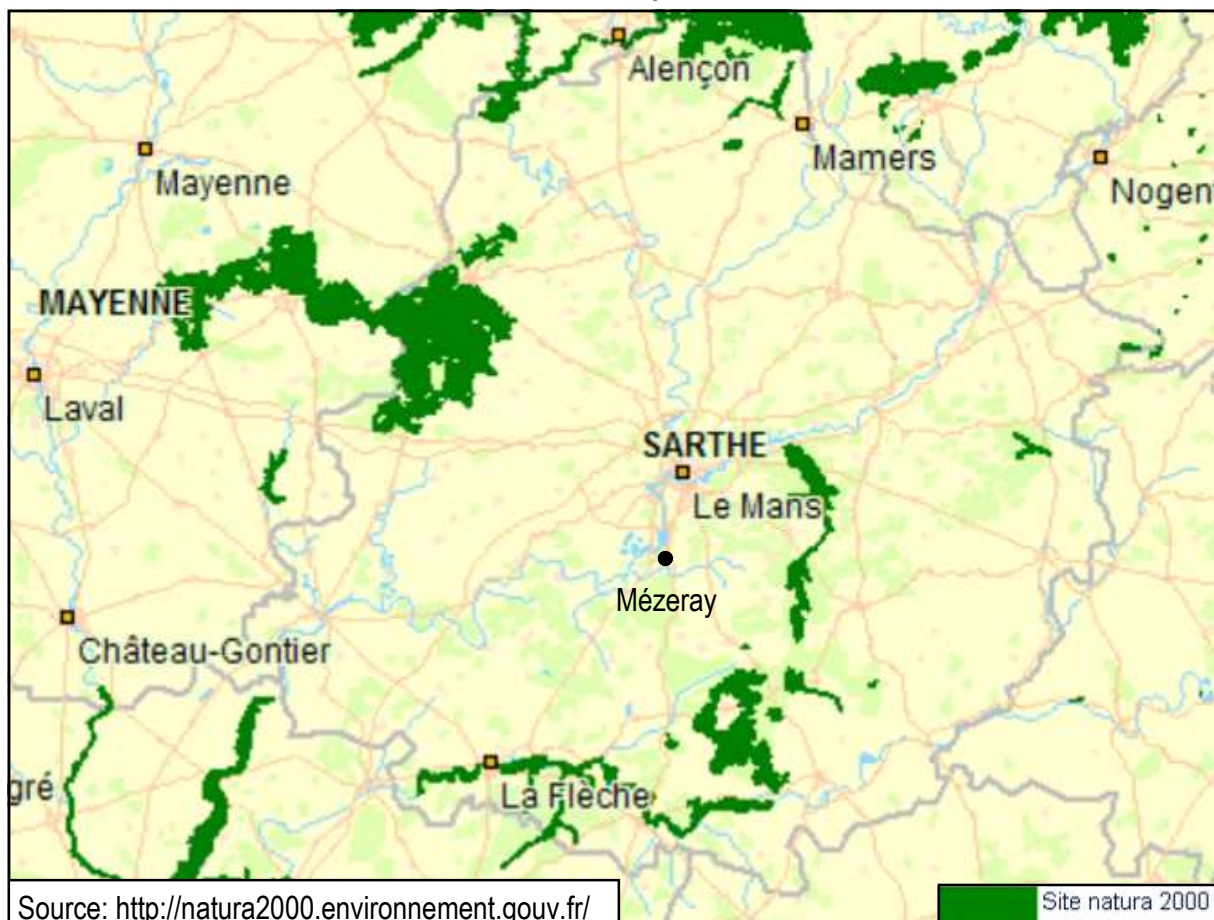
La présente carte de situation indique la position de la commune de Mézeray par rapport aux périmètres Natura 2000 du département de la Sarthe.

Les sites Natura 2000 localisés à l'est et au sud du département, nommés respectivement *Chataigneraie à Osmoderma eremita au sud du Mans* et *Vallée du Loir de Bazouges à Vaas*, se localisent à 16km et 11km des limites communales.

De par leur éloignement, et de la mesure du projet de développement de la commune, le PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur ces milieux protégés.

L'autorité environnementale sollicitée pour un examen au cas par cas du projet de PLU de la commune a d'ailleurs conclu à la non nécessité de réalisation d'une évaluation environnementale.

Réseau Natura 2000 sur le département de la Sarthe



LE PAYSAGE

➤ Incidences des projets

Le P.L.U. s'attache à minimiser les impacts des projets sur le paysage, comme les mesures développées ci-après – et ci-avant – en témoignent.

Les projets d'urbanisation envisagés dans le P.L.U. (aménagement des zones d'urbanisation future, requalification des zones déjà urbanisées, réalisation d'équipements supplémentaires, ...) auront des incidences sur les paysages naturels et ruraux, mais qui resteront toutefois limitées.

En effet, le projet urbain de Mézeray s'est attaché à localiser les zones d'urbanisation future en priorité au cœur du bourg, dans l'enveloppe bâtie existante ou en continuité immédiate de la trame bâtie, avec la mise en place d'orientations d'aménagements opposables, prenant en compte la bonne intégration des futures opérations dans l'environnement à travers une gestion de la transition entre espaces bâtis et espaces cultivés (notamment pour ce qui concerne la zone 2AUh sur les arrières de la rue du stade et de l'avenue de la gare).

Concernant les hameaux ou écarts ruraux dispersés sur l'ensemble du territoire, l'impact sur le paysage sera nul étant donné l'inconstructibilité de ces derniers (sauf constructions liées et nécessaires aux activités agricole).

Seul le hameau du Pigeon Blanc est constructible, mais les seuls terrains concernés sont entourés de constructions existantes et les nouvelles habitations ne viendront pas dénaturer le paysage.

➤ Mesures pour une préservation et une valorisation du paysage

Les orientations du PADD

Les dispositions qui ont été adoptées pour assurer la préservation et la mise en valeur des paysages dans le P.L.U. sont diverses: protection des boisements, des vallées, limitation de l'urbanisation sur la zone agglomérée,...

Les mesures réglementaires ou déclinées dans le P.L.U.

L'article 11 du règlement pose le principe général que le permis de construire peut ne pas être accordé si le projet « porte atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ».

De manière plus précise, le règlement impose des règles pour chaque zone concernant l'aspect extérieur des constructions et

des prescriptions architecturales et paysagères. Ces règles peuvent concerner les toitures, les annexes, les matériaux, ...

La zone A intègre une règle spécifique concernant les teintes des façades des bâtiments de grand volume (bâtiments agricoles) afin de faciliter leur insertion dans le paysage.

L'article 13 du règlement concerne les espaces libres et les plantations.

Cet article du règlement, précisé pour chaque zone du PLU, participe à la bonne cohérence avec le paysage urbain existant et à une bonne intégration à l'environnement paysager.

Dans la zone UZ à vocation d'activités économiques, il est demandé que « *les zones de stockage et de dépôt devront être masquées par des écrans plantés* ».

Dans les futures zones d'urbanisation (zone 1AUh), il signale que « *Tout capital végétal répertorié sur le document graphique d'une OAP devra être préservé.* »

Pour la zone A, il précise que « *Lorsque les bâtiments agricoles poseront des problèmes d'intégration dans le paysage, ils seront accompagnés de végétation (arbres de haute tige, bosquets, ...).*».

Concernant la protection des boisements, le PLU de Mézeray met en place une protection stricte au titre des Espaces boisés classés.

Les autres dispositions législatives à prendre en compte.

L'article R 111-21 (D .n°77-755 du 7 juillet 1977, art. 14) qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

➤ Incidences des projets

Tout d'abord, le territoire communal est concerné par plusieurs **sites archéologiques**. D'une façon générale, la réalisation de travaux peut entraîner des dégâts irréparables aux vestiges archéologiques potentiellement présents dans les horizons superficiels des terrains. Le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces zones. Par ailleurs, compte tenu de la sensibilité archéologique de la commune et en fonction des caractéristiques des projets, la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) de la région des Pays de La Loire est susceptible de prescrire des diagnostics archéologiques préalables dans le cadre de l'application de la loi relative à l'archéologie préventive.

Par ailleurs, relativement **aux périmètres de protection des monuments historiques**, la commune est impactée par le Château de Malicorne, dont le périmètre de protection s'étend sur la commune.

En fonction de la situation des aménagements, une consultation de l'Architecte des Bâtiments de France concernant les projets et les modalités de réalisation des travaux sera à réaliser.

Par ailleurs, le PLU a recensé des éléments bâtis présentant un intérêt patrimonial et dont il faut favoriser la pérennité. Leur changement de destination est autorisé, conformément à l'article L.123-3-1 : « Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. »

➤ Mesures pour une préservation et une valorisation du patrimoine

Les mesures réglementaires déclinées dans le P.L.U.

Le périmètre de protection du Château de Malicorne est indiqué sur le plan des servitudes d'utilité publique.

Les éléments de patrimoine pouvant changer de destination ont été identifiés sur les documents graphiques par une étoile. Le règlement des zones concernées rappelle dans l'article 2 que « *le changement de destination des constructions existantes à vocation d'habitat, de tourisme et loisirs ou d'artisanat* ». Ce changement de destination est toutefois soumis à conditions.

Les autres dispositions législatives à prendre en compte.

L'article R 111-21 (D.n°77-755 du 7 juillet 1977, art. 14) qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

LE CADRE DE VIE

➤ Incidences des projets

Outre le paysage et les espaces naturels, l'incidence des projets sur le cadre de vie est liée essentiellement au contexte sonore et à l'augmentation de trafic générés par les aménagements. Les incidences seront donc dépendantes des modalités de raccordement des zones aménagées aux infrastructures.

Concernant les impacts sonores, l'augmentation du trafic routier induite par les projets d'aménagement est en effet susceptible d'augmenter significativement les niveaux sonores pour les populations riveraines des voies de desserte. Toutefois, compte tenu de la nature des déplacements générés par les aménagements (essentiellement représentés par des circulations douces (piétons, vélos) ou domicile-travail), ces incidences liées au bruit devraient rester limitées.

Le cadre de vie prend également en compte, comme défini au sein du PADD:

- L'adaptation des équipements de sport et loisirs mais aussi d'assainissement et d'alimentation en eau potable par rapport aux besoins de la population actuelle et future,
- L'attention à porter sur l'évolution des éléments identitaires de la commune: petit patrimoine bâti, qualité urbaine et architecturale du bourg, liaisons piétonnes, ...

Les impacts du projet concernant ces éléments seront positifs car le PLU prévoit le maintien et/ou le développement de l'ensemble de ces points participant à la qualité du cadre de vie des habitants.

➤ Mesures pour une préservation du cadre de vie

Traduction dans le projet communal

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables affiche plusieurs orientations qui concourent au maintien et à l'amélioration du cadre de vie des habitants:

- ⇒ un projet urbain en cohérence avec la capacité des équipements,
- ⇒ des orientations de valorisation du patrimoine bâti,
- ⇒ des orientations en faveur d'une anticipation des changements des modes de déplacements,
- ⇒ des orientations concernant les communications numériques, l'équipement commercial et les loisirs...

Les mesures réglementaires déclinées dans le P.L.U.

Pour les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat, le règlement, au sein de l'article 2, interdit les occupations et utilisations du sol qui d'une manière générale sont « *incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique* ».

L'article 3 qui réglemente les accès et voirie assure la sécurité des usagers en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

En outre les documents graphiques identifient les voies de circulation douce au sein du bourg à conserver ou à créer au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Concernant le stationnement, l'article 12 du règlement impose que: « *Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet* ». Un minimum de places de stationnement par type de construction est exigé dans les zones UB, 1AUh et 1AUe.

Enfin le PLU met en place des emplacements réservés pour accès ou cheminement piéton afin d'assurer de bonnes conditions de fonctionnement aux futurs quartiers.

Les autres dispositions législatives à prendre en compte

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R111.1 à R 111.24 du code de l'Urbanisme, à l'exception de certains articles qui restent applicables, dont l'article R 111- 3.1 qui précise que le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

4.3 PRISE EN COMPTE DE L'AGRICULTURE

➤ Incidences des projets

Afin de répondre aux besoins et aux attentes de la population, tout projet de planification urbaine peut prévoir des capacités de développement et d'extension urbaine, induisant une réduction des espaces dévolus à l'usage agricole.

Pour autant, la définition d'une densité urbaine importante, de 15 logements à l'hectare pour les opérations futures, tend vers une moindre consommation d'espaces agricoles et /ou naturels.

Par ailleurs, les renforcements législatifs depuis l'approbation du POS révisé, ont amené à se poser la question d'un développement durable de l'urbanisme, remettant à plat la définition du projet.

La localisation et les surfaces dévolues au développement urbain conduisent globalement à une réduction de l'artificialisation des terres (cf. ci-après « bilan de la consommation d'espaces agricoles » et ci-avant partie 3.3 tableau des surfaces).

➤ Mesures pour une préservation de l'espace agricole

Les orientations du PADD

Afin de garantir et préserver la pérennité des activités agricoles sur le territoire communal, le P.A.D.D. affiche les enjeux suivants :

- « Protéger l'outil agricole et le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres par la mise en place d'une zone spécifiquement réservée à cette activité et à son expansion.
- Maîtriser l'étalement urbain et lutter contre le mitage dans un souci d'économie des espaces agricoles et de limitation des conflits d'usage entre agriculteurs et non agriculteurs, pouvant nuire au développement des activités agricoles.
- Plus particulièrement, concernant l'urbanisation linéaire pavillonnaire existante sur le bourg : limiter la constructibilité des fonds de parcelle ayant une interface avec les terres agricoles afin de réduire les contraintes d'épandage vis-à-vis du monde agricole. »

Les mesures réglementaires déclinées dans le P.L.U.

Afin de satisfaire à ces objectifs, le PLU de Mézeray met en place une zone agricole (zone A) qui couvre les terres exploitées ainsi que les sièges d'exploitations actifs.

Les limites de cette zone ont été déterminées sur la base d'un repérage des exploitations. Le classement de terres en zone A engendre un principe strict d'inconstructibilité au sein de cette zone

agricole, exception faite de toute construction qui concoure à favoriser l'activité agricole ou qui lui est nécessaire.

Certaines terres agricoles ont toutefois fait l'objet d'un classement en zone naturelle (N) pour tenir compte de l'existence d'éléments naturels, environnementaux ou paysagers à protéger et pour répondre réglementairement aux autres orientations générales du PADD.

Cependant ce zonage ne fait pas obstacle à l'exploitation des terres ainsi classées. Il empêche uniquement l'implantation de nouvelles constructions qui pourraient entraver cette protection.

De plus l'aménagement des extensions urbaines est prévu prioritairement au sein de l'enveloppe existante, ainsi que dans une moindre mesure, dans le prolongement et en cohérence avec l'espace bâti existant, privilégiant la continuité urbaine. Le choix stratégique des zones AU a permis de réduire largement l'étalement urbain sur les espaces agricoles.

Parallèlement, cette consommation des terres agricoles doit s'accompagner :

- d'une acquisition par phase, qui aura pour effet de répartir dans le temps la consommation de l'espace agricole ;
- d'échanges entre les agriculteurs concernés et la collectivité locale ;
- d'une juste rémunération lors des acquisitions foncières.

BILAN DE CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Le tableau ci-après a pour objectif d'expliciter les surfaces constructibles et actuellement non construites du P.L.U. et de définir pour chacune d'entre elles les surfaces consommées sur les espaces exploités par l'agriculture.

Il doit permettre de faciliter l'instruction du dossier de P.L.U. par la **Commission Départementale de Consommation de l'Espace Agricole**.

Ce tableau analyse ainsi l'occupation du sol des secteurs de développement de l'urbanisation 1AU et 2AU (habitat et équipements).

LOCALISATION	SURFACE	OCCUPATION DU SOL ACTUELLE	CLASSEMENT INITIAL AU POS	SURFACES AGRICOLES ET NATURELLES EFFECTIVEMENT CONSOMMEES
Secteurs constructibles à vocation d'habitat				
1AUh à l'angle de la rue Robinson et de l'avenue de la Gare	0,9 ha	Prairie enherbée, à usage de loisirs (chevaux)	UB	0,9 ha
1AUh rue du Stade	1.5 ha	Prairie enherbée exploitée	NB	1,5 ha
1AUh et 2AUh sur les arrières de la rue du Stade et de l'avenue de la Gare	2 ha (1,2 + 0,8)	Prairie enherbée exploitée	NAa et UB	2 ha
Secteurs constructibles à vocation d'équipements				
1AUe - extension des équipements	0,8 ha	Parcelle enherbée non cultivée, propriété communale	UB	0,8 ha

Le tableau précédent fait état de 5,2 hectares de surfaces agricoles ou naturelles qui vont potentiellement être consommées à travers l'application du PLU. Sur la totalité de ces surfaces:

- ⇒ 4,4 ha sont à destination de l'habitat, sur 3 secteurs différents,
- ⇒ 0,8 hectare est à destination d'extension du site d'équipements sportifs.

L'ensemble de ces surfaces, prises sur des terres agricoles, concerne de l'urbanisation prévue sur le long terme, laissant le temps aux exploitants agricoles de prendre les mesures nécessaires aux besoins d'évolution de leur exploitation.

Pour les besoins de développement de l'habitat ou des équipements, le PLU n'aggrave pas la situation par rapport au POS, toutes les zones concernées étant déjà inscrites soit en zone urbaine ou d'urbanisation future au sein du POS, soit en zone NB qui était constructible.

Enfin, la partie précédente 3.3 a pu montrer les effets positifs de la consommation d'espaces agricoles et naturels du PLU par rapport au POS révisé.

4.4 PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

LES RISQUES NATURELS

➤ Incidences des projets

Le territoire communal est concerné par plusieurs types de risques naturels:

- Le risque feux de forêts,
- Le risque de retrait et gonflement des argiles, de faible à fort sur la totalité du territoire. Toutefois l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser est en aléa faible ou moyen,
- Un aléa sismique faible.

(Cf. partie 2.2)

Il s'agit de ne pas aggraver ces risques, de garantir la sécurité des personnes et des biens, afin de permettre des occupations du sol compatibles avec la nature des risques connus.

➤ Mesures pour une meilleure prise en compte des risques naturels

Les mesures réglementaires déclinées dans le P.L.U.

Pour chaque zone, le règlement rappelle en généralités que :

« la zone est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.

la zone est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible à fort). Au sein de la zone A, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol. »

LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

➤ Incidences des projets

Le territoire communal est concerné par plusieurs types de risques technologiques : le risque de transport de matières dangereuses lié au passage des RD 8, 12, 35 et 133, d'un oléoduc et d'une ligne haute tension (Cf. partie 2.2 et dossier 6.2- Plan des servitudes d'utilité publique).

En outre, la base de données des anciens sites industriels et activités de service du BRGM (BASIAS) recense plusieurs activités sur la commune de Mézeray.



Tableau de résultat

[Aide pour l'export](#)

[Exporter la liste](#)

[Exporter un tableau](#)

[Exporter les fiches](#)

Rappel des paramètres :

Commune : MEZERAY

Nombre de sites : 3 (1 page)

N°	Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance	X Lambert II étendu (m)	Y Lambert II étendu (m)	X adresse	Y adresse	Précision adresse
1	PAL7200631	GEORGET, AVANT CHOPLIN Pierre, Station Service ; succède à M. CHOPLIN Robert		CD 8 de Malicorne à La Fontaine Saint Martin	Chemin départemental 8	MEZERAY (72195)	g47.30z	En activité	Inventorié	419210	2315080			
2	PAL7203504	MARTIN Eugène, GARAGE, DLI		D 12 (anciennement CD 35)	Route départementale 12	MEZERAY (72195)	g45.21a, v89.03z	En activité	Inventorié	423662	2316697			
3	PAL7201474	SAISON, PIERRE, AVANT MARTIN, GARAGE, station service		D 12 (anciennement CD 35) - 35, RUE PRINCIPALE	35 Rue PRINCIPALE	MEZERAY (72195)	g47.30z, g47.30z	En activité	Inventorié	423635	2316660			

Les projets d'aménagement prévus sur la commune de Mézeray ne sont pas de nature à générer de nouveaux risques technologiques importants ou à interférer avec les différents risques recensés sur les communes riveraines.

➤ Mesures pour une meilleure prise en compte des risques technologiques

Les mesures réglementaires déclinées dans le P.L.U.

L'article 1 des zones UA, UB, UZ et 1AU prévoit que:

« D'une manière générale, les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la

sécurité publique sont interdites »

L'article 2 des zones UA, UB et 1AUh autorise:

« Les constructions à usage artisanal à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangerie, pressing, chaufferie, petits commerces,...)*
- qu'elles ne présentent pas de risques pour le voisinage,*
- qu'elles ne génèrent pas de nuisances (bruit, odeur...) ».*

Les autres mesures déclinées dans le P.L.U.

Le plan des servitudes annexé au PLU fait figurer les servitudes concernant les oléoducs, les canalisations électriques, les transmissions radio électriques et les communications téléphoniques.

LES SOLS POLLUÉS

➤ Incidences des projets

La base de données BASOL sur les sites et sols pollués du Ministère de l'Écologie et du Développement Durable ne recense aucun site présentant un sol pollué sur la commune de Mézeray.
(Consultable sur le site: <http://basol.ecologie.gouv.fr>)

Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tout projet d'aménagement, et ce le plus en amont possible, afin d'en limiter les incidences. Les mesures et les limites mises en œuvre dans le P.L.U. doivent permettre d'atteindre cet objectif.

➤ Mesures pour une meilleure prise en compte des sols pollués

Les mesures réglementaires déclinées dans le P.L.U.

Aucun site présentant un sol pollué n'étant recensé sur la commune, aucune mesure particulière n'a été retenue dans le P.L.U. pour une meilleure prise en compte de cet aspect.

Les autres dispositions législatives à prendre en compte

Le traitement des sites contaminés est issu des législations sur les installations classées pour la protection de l'environnement et sur les déchets (Code de l'Environnement). Cette police spécialisée est entre les mains de l'État. Le préfet dispose de l'essentiel des pouvoirs qu'il exerce avec les services de la DRIRE, notamment pour recenser les sites contaminés, les surveiller, imposer au dernier exploitant la remise en état du site, édicter les mesures d'urgence à prendre le cas échéant, appliquer les sanctions et prescrire des restrictions de l'usage du sol justifiées par des contaminations résiduelles. C'est également cette réglementation qui encadre les risques liés à de nouvelles implantations.

Au-delà de ces dispositions, certains articles du Code de l'Urbanisme peuvent être appliqués dans le cadre de l'instruction du permis de construire, dans le cas où des risques non identifiés actuellement apparaîtraient, notamment l'article R111-2.

VOLET N° 5

INDICATEURS À ELABORER POUR LA REALISATION DU BILAN DE SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Article L.123-12-1 du Code de L'urbanisme :

« Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6 du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision. »

Les indicateurs permettant de faciliter la réalisation de ce débat en Conseil Municipal sont explicités ci-après.

Le débat doit être organisé dans les trois ans suivant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme et doit permettre d'apprécier la manière dont le document d'urbanisme répond aux objectifs et orientations définis notamment dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables en matière d'habitat.

Pour rappel, les objectifs et orientations exprimés dans le P.A.D.D. en matière d'habitat sont les suivantes :

- renforcement de la population communale avec un objectif de croissance de +1,2 % par an, soit + 270 habitants à horizon 10 ans.
- Ce qui correspond à un besoin en logement aux environs de 110 logements à l'horizon de dix ans, soit 11 nouveaux logements par an (voir Rapport de présentation - justifications du PADD)
- Favoriser les aménagements sous forme d'opérations d'ensemble,
- objectif de densité minimale de 15 logements par hectare, avec des différences selon les opérations, en fonction des opérations, espaces publics compris,
- la diversité des formes urbaines et des modes d'habiter,

Objectifs à atteindre	Indicateurs à mettre en place	Observations
<i>Rythme de constructions de 11 logements par an</i>	- Nombre de permis de construire délivrés pour la création d'un logement sur le territoire	<p>- Doivent être pris en compte les permis individuels ou groupés pour la réalisation de constructions neuves.</p> <p>- Un nombre moyen moins important doit pousser la collectivité à rechercher les raisons du rythme de construction faible (rétention foncière, marché foncier détendu, perte d'attractivité...)</p> <p>- Un nombre moyen plus important doit conduire les élus à réfléchir aux moyens à mettre en œuvre pour mieux échelonner et réguler l'urbanisation dans le temps (échancier, maintien de zones fermées à l'urbanisation...) et aux impacts de cette croissance sur les équipements de la commune (école, STEP...)</p>

Objectifs à atteindre	Indicateurs à mettre en place	Observations
<i>Favoriser les aménagements sous forme d'opérations d'ensemble</i>	<p>- Analyse comparative entre les nombre de permis de construire délivrés pour un habitat ponctuel et ceux délivrés dans le cadre d'une opération groupée (permis de construire groupé, lotissement...)</p> <p><i>Toutefois, cette objectif devrait être atteint de fait, le PLU réservant davantage de surface pour le développement de l'habitat futur dans le cadre d'opérations d'ensemble (zones 1AU et 2AU) plutôt qu'n densification des dents creuses des zones UA et UB.</i></p>	<p>- Doivent être pris en compte les seuls permis de construire pour la création d'une habitation neuve (hors logements de fonction de l'exploitation) afin que la comparaison puisse être pertinente.</p> <p>- si le nombre de permis de construire ponctuels est plus importants que le nombre de permis délivrés dans le cadre d'opération groupées, il convient d'en évaluer les raisons (rétention foncière sur les secteurs d'aménagement d'ensemble, offre inadaptée en logements dans le cadre des opérations urbaines...)</p>
<i>Objectif de densité de 15 logements par hectare en moyenne, espaces publics compris, déclinés en fonction des zones (cf. tableau dans OAP)</i>	<p>- Densité moyenne des futurs quartiers d'habitat, en prenant en compte les espaces de voirie, les espaces verts et autres espaces publics.</p> <p>- Comparaison entre les objectifs de programmation minimaux établis dans les orientations d'aménagement et de programmation et le nombre de logements effectivement produits sur chaque zone.</p>	<p>Il conviendra de s'assurer que les futures opérations d'habitat respectent les critères de densité affichés au sein des orientations d'aménagement et de programmation (cf. tableau de programmation).</p>
<i>La diversité des formes urbaines et des modes d'habiter</i>	<p>- répartition du nombre de permis de construire délivrés en fonction de la typologie des logements</p> <p>- répartition du nombre de permis de construire délivrés en fonction de la surface des terrains</p> <p>- nombre de permis de construire délivrés pour des logements sociaux (en locatif ou en accession).</p>	<p>Il conviendra de s'assurer que les futures opérations d'habitat respectent les critères de typologie de logements et de nombre minimum de logements sociaux à réaliser affichés au sein des orientations d'aménagement et de programmation (cf. tableau de programmation).</p>

Objectifs à atteindre	Indicateurs à mettre en place	Observations
<i>Renforcement de la population communale de +270 habitants</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Suivi de l'évolution de la population communale - rapport entre la croissance de la population et la croissance du parc de logement (nombre d'habitant supplémentaire par nouveau logement) 	<p>Ceci doit permettre de définir de quelle manière l'augmentation de la population répond à l'augmentation du parc de logement.</p> <p>En cas de faible croissance démographique malgré un rythme de construction soutenu, il convient de vérifier si l'offre en logement est adaptée notamment pour l'accueil de ménages avec enfants.</p>