

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE MEZERAY



Révision du Plan Local d'Urbanisme

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



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



Préambule

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

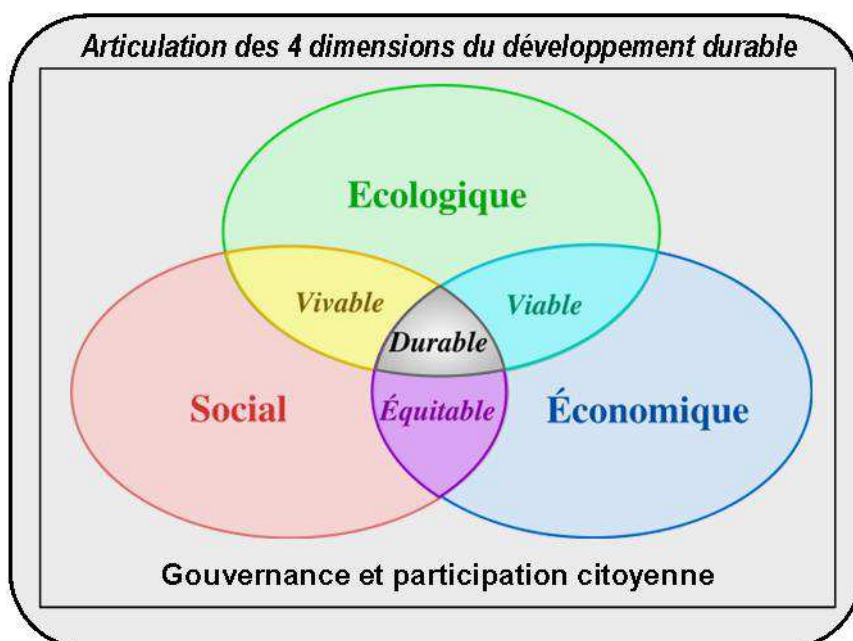
Véritable pivot du document d'urbanisme communal, le P.A.D.D. assure la liaison entre le diagnostic, qui met en exergue les points forts et les points faibles de la commune et les documents réglementaires (plans de zonage, orientations d'aménagement et de programmation, règlement) qui apportent des réponses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

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

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

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

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



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

- Le SDAGE du bassin Loire Bretagne adopté le 18 novembre 2009,
- Le SAGE du Bassin de la Sarthe Aval, en phase d'élaboration,
- Le SCoT du pays de la Vallée de la Sarthe, en cours d'élaboration.

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

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

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

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

Les orientations du P.A.D.D ont été débattues par le Conseil Municipal lors de sa séance du 15 avril 2013.

Orientations générales des politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

LA PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES

Le projet communal appuie les objectifs règlementaires de protection des espaces agricoles en mettant en œuvre les actions propres à permettre le maintien et le développement d'un potentiel agricole viable. A cet effet, le projet met en place les orientations suivantes :

- 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.

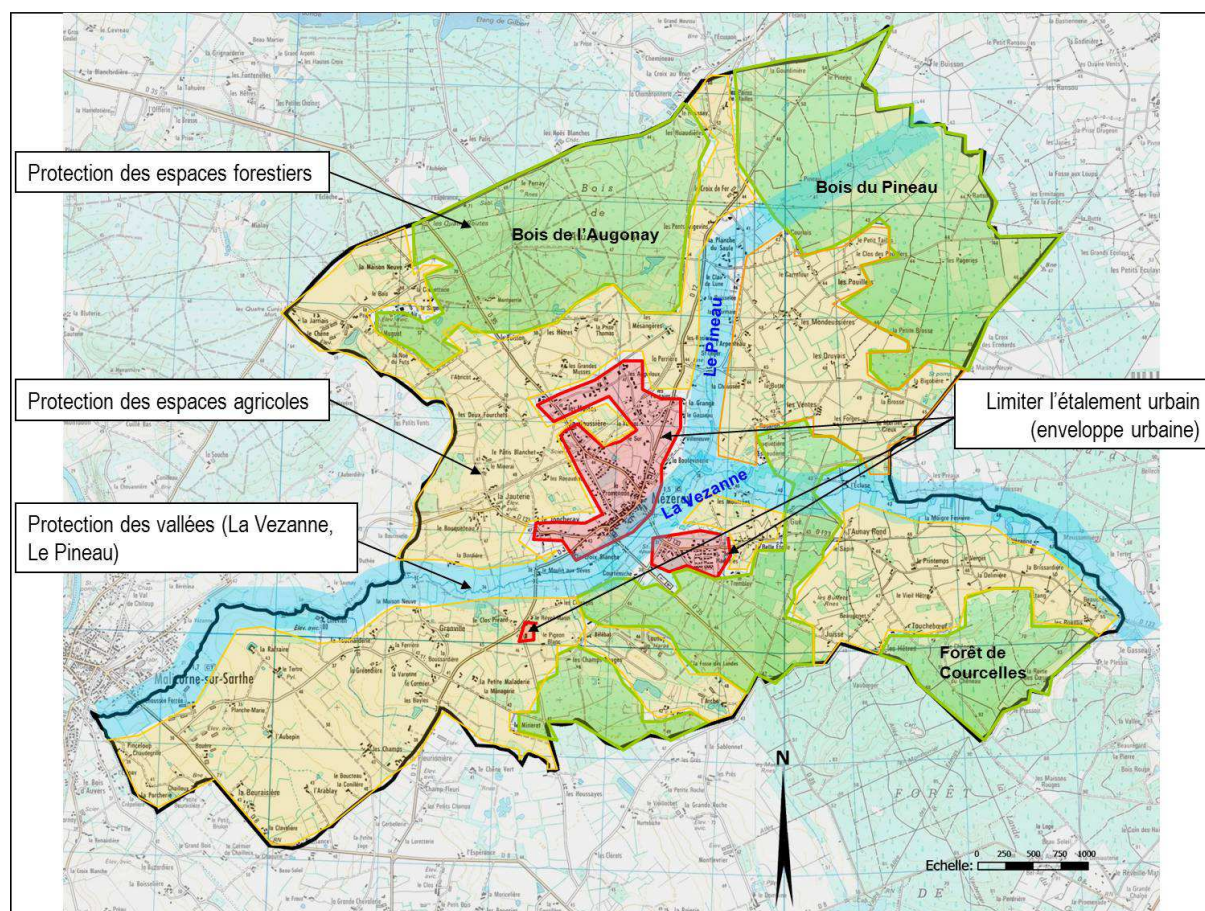
LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

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

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

- **Les cours d'eau et leur vallon : rivière de La Vezanne et ruisseau du Pineau**
- **Les boisements : Bois de l'Augonay, Forêt de Courcelles, Bois du Pineau.**

Carte de spatialisation des orientations de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers



LA PRESERVATION ET LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Il s'agit ici d'assurer la conservation de la biodiversité et la préservation des paysages.

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).

Le réseau de haies

Les haies structurantes (ayant un rôle de brise vent, hydraulique, écologique, touristique -le long des chemins de randonnée- et/ou paysager) sont recensées et identifiées au plan. La protection du maillage bocager est assurée par une gestion cadrée de l'évolution des haies.

Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme

ASSURER LE RENOUVELLEMENT ET LE RENFORCEMENT DE LA POPULATION COMMUNALE

L'objectif démographique s'appuie sur une politique communale de poursuite de la progression constatée sur la dernière décennie tout en considérant le contexte économique local peu favorable.

Le choix se porte sur un objectif de croissance de la population communale de l'ordre de **+1,2 %** par an en moyenne sur les 10 prochaines années.

Pour répondre à cet objectif, le projet retient un besoin maximum de **5 hectares** de surfaces à urbaniser pour le développement de l'habitat futur.

RECENTRER LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION ET DEFINIR DES ZONES D'HABITAT FUTUR EN COHERENCE AVEC LE TISSU URBAIN EXISTANT

Sur le bourg :

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 développement de l'urbanisation future se base sur les principes suivants :

- 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.

Sur le territoire :

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.

PRESERVER LA QUALITE DU CADRE DE VIE DU BOURG

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 :

- Permettre la réalisation d'un parc ludique de loisirs et de détente, en cœur d'agglomération, rue Robinson.
- 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.
- Protéger les jardins liés au bâti du centre bourg ancien, par une inconstructibilité. Seuls les abris de jardins pourront y être autorisés.
- 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).

REPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION ACTUELLE ET A VENIR EN TERMES D'EQUIPEMENTS

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.

La visualisation graphique du PADD, proposée en fin de document, permet une vision d'ensemble des orientations générales du projet à l'échelle de l'agglomération.

PREVENIR LES RISQUES ET NUISANCES

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 ELEMENTS IDENTITAIRES DU PATRIMOINE BATI RURAL

Le petit patrimoine bâti (croix, lavoir, chapelle, ...) est identifié au cas par cas et protégé par la mise en place d'un permis de démolir.

Orientations générales concernant l'habitat

DEVELOPPER DES FORMES D'HABITAT PLUS DENSES ET DIVERSIFIEES

Le projet affiche une densité moyenne de 15 logements à l'hectare dans les futurs quartiers d'habitat. 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.

Orientations générales concernant les transports et les déplacements

LIMITER LES DEPLACEMENTS 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.

Orientations générales concernant le développement des communications numériques

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.

Orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs

MAINTENIR LES ACTIVITES ARTISANALES

La zone artisanale de La Croix Blanche

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 communal

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

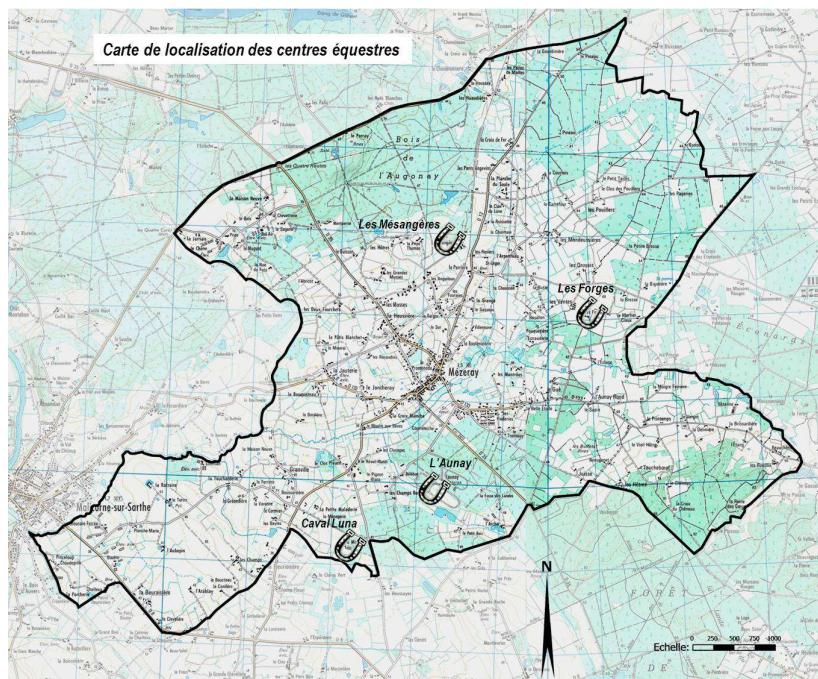
- les possibilités d'extension des constructions artisanales existantes (hors zone d'activités) seront limitées,
- les changements de destination de bâtiments existants à destination d'artisanat seront soumis à conditions,
- les constructions nouvelles à destination d'artisanat seront interdites.

VALORISER LES ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS

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. 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.
- 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.

PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE COMMERCIALE ET DE SERVICES

La commission communale souhaite permettre une redynamisation du commerce local en mettant en place des outils permettant la création d'un petit secteur commercial, localisé préférentiellement en cœur de bourg. La faisabilité et la viabilité du projet sont renforcées par la volonté de densification du centre-bourg.

Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi dite « Grenelle », les orientations générales du projet ont permis de définir des objectifs précis de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels et de lutte contre l'étalement urbain :

- Des surfaces définies 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.

- 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).

Schématisation des orientations générales du PADD à l'échelle du bourg

