



PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTBIZOT

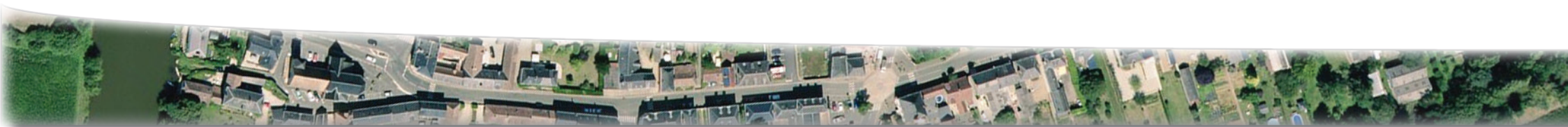
N°2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Date d'approbation du PLU : 4 février 2019



SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	p.3
1. RECENTRER, MAÎTRISER ET DIVERSIFIER L'URBANISATION	p.4
2. SOUTENIR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE	p.6
3. PRÉSERVER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE	p.8
4. PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET BÂTI	p.10



AVANT-PROPOS

Document central du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales des politiques retenues par la commune de MONTBIZOT en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il permet d'exposer, dans le respect du SCoT du Pays du Mans, l'ambition de la politique communale dans ces domaines à l'horizon 2030 et constitue donc l'expression des objectifs que la commune s'est fixée à moyen et long termes.

Conformément à la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (ALUR), le PADD fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui constituent une priorité des politiques publiques menées au niveau national.

A MONTBIZOT, les orientations qui ont été définies visent essentiellement à développer une urbanisation adaptée aux orientations du développement durable, dans un souci d'économie d'espace et pour répondre aux attentes en terme de mixité sociale et intergénérationnelle, mais aussi à mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie dont bénéficient les Montbizotins, à gérer les contraintes auxquelles est soumis le territoire en termes de risques naturels et technologiques.

La politique retenue en matière d'aménagement et d'urbanisme se traduit ainsi au travers de 4 grandes orientations :

1. Recentrer, maîtriser et diversifier l'urbanisation
2. Soutenir l'activité économique
3. Préserver la qualité du cadre de vie
4. Protéger et valoriser le patrimoine naturel et bâti

Deux mois au minimum avant l'arrêt du projet de PLU, un débat doit avoir lieu en Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le document suivant a été conçu afin d'alimenter ce débat.



1. RECENTRER, MAÎTRISER ET DIVERSIFIER L'URBANISATION

OBJECTIF N°1 : RÉPONDRE À LA DEMANDE DE LOGEMENTS

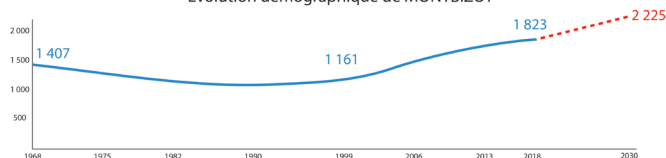
MONTBIZOT connaît une croissance démographique soutenue depuis la fin des années 1990, nettement supérieure à la moyenne départementale. Aujourd'hui, la commune est peuplée d'environ 1 800 habitants.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) identifie MONTBIZOT, accompagnée de Sainte-Jamme-sur-Sarthe, comme un pôle d'équilibre du Pays du Mans.

La municipalité souhaite donc conforter ce rôle de pôle que joue MONTBIZOT à l'échelle intercommunale et ainsi répondre aux objectifs du SCoT, tout en tablant sur un rythme de croissance réaliste et acceptable, estimé à environ 1,6%/an jusqu'à l'horizon 2030.

Ainsi, la population envisagée au terme de ce PLU est d'environ 2 200 habitants, ce qui implique la réalisation d'environ 165 logements supplémentaires.

Évolution démographique de MONTBIZOT



OBJECTIF N°2 : RECENTRER L'HABITAT

Le bourg de MONTBIZOT s'est fortement étiré, souvent de manière linéaire, en direction du nord. Ce type d'urbanisation n'est pas sans conséquence : il engendre une artificialisation des sols et un impact direct sur

l'environnement importants, contribue à la disparition des zones agricoles périurbaines et augmente très souvent le coût des infrastructures nécessaires au développement et à l'entretien d'une nouvelle zone urbanisée (réseaux).

Les actions futures doivent donc s'inscrire dans une recherche de recentrage de l'urbanisation à venir.

C'est pourquoi une analyse fine du potentiel de densification et de requalification du bourg a abouti à la conclusion suivante : **une cinquantaine de constructions** pourrait raisonnablement voir le jour lors de la prochaine décennie en coeur de bourg.

Il est intéressant de noter que les élus ont souhaité profiter de la révision du PLU pour également lancer une démarche BIMBY (Build In My BackYard) en parallèle, visant à sensibiliser les propriétaires privés à la densification de leurs parcelles.

OBJECTIF N°3 : LIMITER LES EXTENSIONS URBAINES

Le bourg de MONTBIZOT, desservi par une gare SNCF et par la ligne n°10 du réseau des «Transports Interurbains de la Sarthe», dispose d'une offre commerciale de proximité, d'une école primaire et d'équipements périscolaires (centre de loisirs, maison de la petite enfance).

C'est donc le secteur le plus favorable pour accueillir une population nouvelle.

C'est pourquoi **la majorité des logements** (110 sur 165) prévus d'ici 2030 prendront place sur **plusieurs secteurs d'extension urbaine au contact du bourg**, représentant au total environ **6 hectares**.

A noter que 35 d'entre eux verront le jour dans le lotissement du Pont d'Orne, prévu dans la partie sud du bourg, à l'ouest de la rue de la Poste.

OBJECTIF N°4 : PRÉSERVER LE CARACTÈRE DES ÉCARTS

Les écarts n'auront pas vocation à recevoir des constructions nouvelles à usage d'habitation.

Cependant, le bâti existant de ces secteurs conservera, sous conditions, des possibilités d'évolution telles que les réhabilitations, les extensions, les constructions d'annexes ou encore les changements de destination. La détermination des bâtiments qui pourront changer de destination sera étudiée pour que chaque bâtiment retenu ne compromette pas l'activité agricole en place ou la qualité paysagère du site, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

OBJECTIF N°5 : TENDRE VERS UNE RÉPARTITION PLUS ÉQUILIBRÉE DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX ET RENFORCER LA MIXITÉ

Afin de renforcer la cohésion sociale et de faciliter l'insertion des nouveaux Montbizotins à la vie de la commune, la programmation des nouveaux logements sociaux sera établie de manière à favoriser un rééquilibrage de leur répartition géographique au sein du bourg.

La stratégie globale consistera donc à généraliser dans toutes les opérations d'ampleur significative (plus de 5 000 m² de surface de plancher), des exigences permettant d'améliorer la mixité sociale, conformément au SCoT du Pays du Mans.



Plus globalement, le PLU de MONTBIZOT devra prévoir 20% de logements aidés (social et accession sociale) parmi l'ensemble de la production de logements envisagée.

Par ailleurs, en réponse à l'inadéquation entre l'offre (des logements toujours plus grands) et la demande de logements (des logements plus petits en raison de la tendance de desserrement des ménages), l'offre de logements devra être diversifiée.

Un équilibre global sera recherché entre la production de petits logements, de logements de taille intermédiaire et de grands logements, dans le but de satisfaire les besoins en logements des familles, des seniors et des jeunes qui quittent le domicile familial mais qui souhaitent pouvoir s'installer dans la commune.

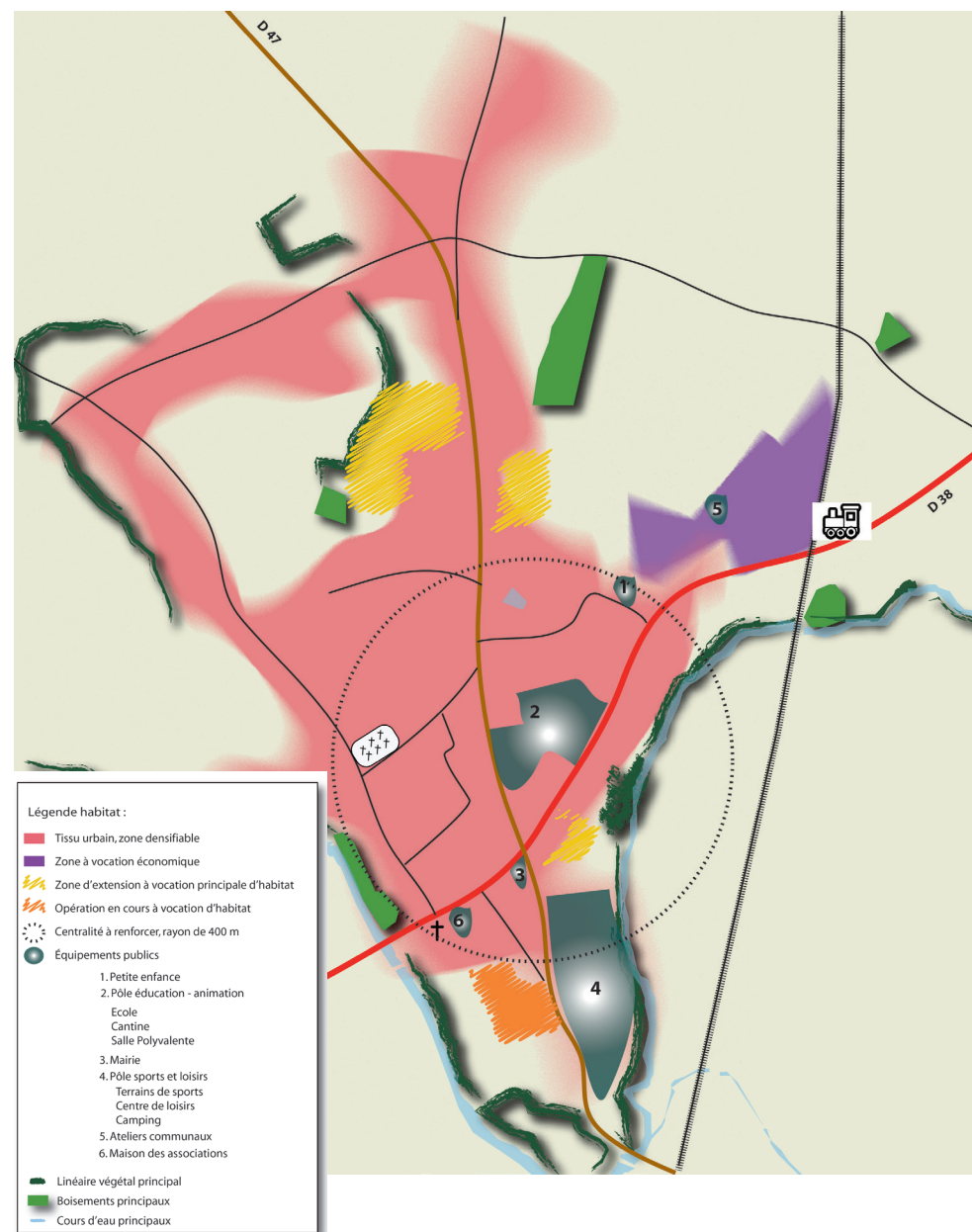
OBJECTIF N°6 : MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACES

Au cours de la décennie passée, la consommation d'espaces agricoles constatée a été de 7 logements par hectare (127 logements construits pour 17,6 ha). Afin de lutter contre l'étalement urbain et de préserver l'activité agricole dans la commune, l'objectif retenu dans le PLU est d'appliquer une densité moyenne de 18 logements par hectare dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Cet objectif pourra être décliné de manière différenciée suivant les secteurs du bourg afin de tenir compte des contraintes propres à chaque site, de l'environnement bâti existant et des enjeux relevés en matière de paysage.

D'autre part, comme l'indique le SCoT, 30% des logements devront être économes en espace (parcelles inférieures ou égales à 400 m²).

Ce nouveau parti d'aménagement s'inspire directement des principes d'un urbanisme durable qui vise à :

- répondre aux besoins diversifiés, notamment en logement, tout en limitant au maximum la consommation de l'espace.
- faire en sorte que les nouveaux habitants ne soient pas éloignés des équipements et services afin de ne pas multiplier les déplacements de véhicules.
- préserver les zones naturelles et milieux écologiques sensibles.
- protéger les terres agricoles afin de favoriser le maintien d'une agriculture périurbaine.



Urbanisation

Économie

Cadre de vie

Environnement

2. SOUTENIR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

OBJECTIF N°1 : CONFORTER LA Z.A. DE LA GARE COMME ESPACE ÉCONOMIQUE DÉDIÉ

En premier lieu, soulignons que la zone d'activités de la Gare constitue le seul secteur économique d'équilibre du pôle Sainte-Jamme – Montbizot inscrit au SCoT. L'objectif général recherché est d'accompagner le développement urbain du territoire avec un développement économique susceptible de rapprocher l'emploi des zones d'habitat.

Cette zone d'activités de la Gare accueille aujourd'hui plusieurs entreprises pourvoyeuses d'emplois, ainsi que la déchetterie et les ateliers communaux. Bénéficiant d'une très bonne accessibilité en raison de sa localisation en entrée de ville et à proximité immédiate de la gare SNCF, elle doit rester un espace privilégié pour l'accueil d'activités économiques. Cependant, les disponibilités foncières au sein de cette zone d'activités de la Gare sont faibles. C'est pourquoi, afin d'être en mesure d'accueillir de nouvelles entreprises ou de nouveaux services, une extension dans le prolongement ouest de la ZA de la Gare est envisagée par les élus de MONTBIZOT mais aussi par ceux de la Communauté de Communes, qui dispose de la compétence «Développement économique». A ce titre, une étude a été menée par le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) de la Sarthe, aboutissant à un redécoupage des différentes tranches initialement envisagées.

Enfin, rappelons qu'au sein de cette zone, le maintien ou l'extension des entreprises en place doit être, autant que possible, facilité.



OBJECTIF N°2 : CONSERVER L'OFFRE COMMERCIALE DANS LE BOURG

MONTBIZOT dispose dans son bourg de quelques commerces et services de proximité : boulangerie, boucherie-charcuterie, bar-tabac... Ceux-ci jouent un rôle d'animation fondamental pour la commune et permettent de fournir des services quotidiens aux habitants de MONTBIZOT.

C'est pourquoi la volonté municipale est de préserver cet ancrage par le biais d'outils réglementaires qui limitent le changement de destination des locaux commerciaux en cœur de bourg.

OBJECTIF N°3 : RENDRE POSSIBLE L'INSTALLATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DANS LE BOURG, EN VEILLANT À LIMITER LES NUISANCES

L'installation de nouvelles activités économiques (artisanat, services, bureaux, restauration...) sera rendue possible dans l'essentiel des espaces urbains mixtes, dans la mesure où ces activités ne sont pas de nature à générer des nuisances trop importantes pour le voisinage sur les sites où elles sont implantées.

OBJECTIF N°4 : PRÉSERVER LE FONCIER AGRICOLE ET FAVORISER LES NOUVELLES INSTALLATIONS

Environ 80% de la superficie communale possèdent un caractère agricole. Le parti d'aménagement adopté dans le cadre du PLU vise à permettre la poursuite des activités agricoles dans toute leur diversité actuelle. Les prélèvements de terres agricoles au profit de l'urbanisation seront effectués avec parcimonie, afin de répondre aux stricts besoins de la commune et de la Communauté de Communes en ce qui concerne le développement économique, en évitant de fragiliser les exploitations existantes. La modernisation des exploitations et les nouvelles installations seront facilitées et des solutions appropriées permettant de limiter les conflits d'usage avec les fonctions résidentielles seront systématiquement recherchées.

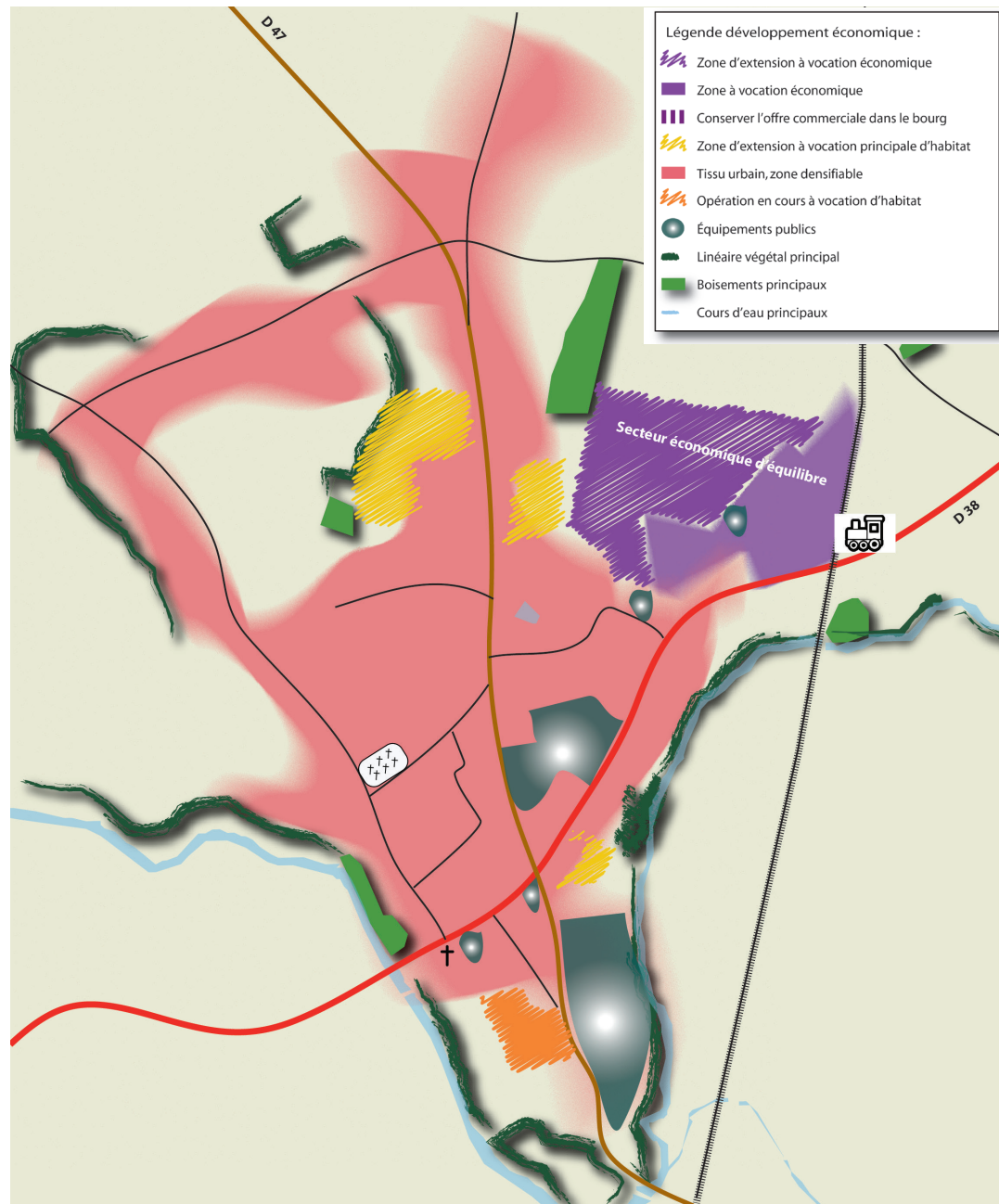
Il convient de rappeler que le mitage en milieu agricole sera interdit. Aucune construction nouvelle non liée à une activité agricole ou ne bénéficiant à l'activité agricole ne sera autorisée dans ces espaces, sauf exceptions.



OBJECTIF N°5 : PERMETTRE AUX ARTISANS INSTALLÉS EN CAMPAGNE D'ÉVOLUER

Sur son territoire communal, MONTBIZOT compte quelques artisans implantés en campagne. Les élus souhaitent maintenir cette vitalité économique.

C'est pourquoi, comme le permet le code de l'urbanisme, le groupe de travail pourra créer plusieurs Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation économique, et ce afin de permettre aux entreprises en place de pouvoir évoluer (possibilités d'extensions des bâtiments).



Urbanisation

Économie

Cadre de vie

Environnement

3. PRÉSERVER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

OBJECTIF N°1 : RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION PAR UNE OFFRE ADAPTÉE EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

Les évolutions démographiques constatées et projetées font apparaître la nécessité de faire progressivement évoluer l'offre de services et d'équipements proposée aux Montbizotins. De telles structures sont en effet essentielles à l'échelle d'une commune, dans le sens où elles constituent des lieux d'échanges et de rencontres entre la population. Les activités associatives qui y sont liées sont souvent le vecteur de liens sociaux entre les habitants de différents quartiers.

Dans la continuité des actions déjà engagées par la commune, il s'agira, d'une manière générale, de poursuivre les efforts en faveur de l'accessibilité des équipements et des espaces publics, afin de faciliter la participation de tous les habitants à la vie locale.

La municipalité mène une réflexion sur plusieurs projets en matière d'équipements :

- l'extension et la modification de la cantine scolaire dans le cadre de sa mise aux normes.
- l'extension de la salle polyvalente.
- l'extension de la maison des associations et son accessibilité par rapport au projet urbain de La Mancelle d'Habitation.
- l'agrandissement de l'atelier communal.

Par ailleurs, les élus souhaitent maintenir la vocation de loisirs du secteur sud du bourg (CLSH, terrain de football, camping et salle du Pont d'Orne).

OBJECTIF N°2 : METTRE EN PLACE UNE OFFRE DE STATIONNEMENT ADAPTÉE

Même s'il existe une desserte par les transports en commun (bus et train) dans le bourg, les usagers ne peuvent pas toujours avoir recours à des moyens de déplacements alternatifs au véhicule particulier. Une offre de stationnement suffisante doit dès lors être prévue ou maintenue, en particulier aux abords des commerces et des équipements, afin de conserver leur accessibilité et leur attractivité vis-à-vis de leur clientèle ou de leurs usagers.

Dans ce sens, les élus de MONTBIZOT envisagent la création de stationnement au niveau de la rue des Hôtelleries, en face de la mairie, ainsi qu'au sein de l'opération de La Mancelle d'Habitation.

Une réflexion est également menée sur l'opportunité de créer une aire de covoiturage au sud du bourg, le long de la RD 47.

Sur le reste du territoire communal, en raison de l'absence de desserte par les transports en commun, aucune alternative aux moyens de transports individuels n'est véritablement proposée. Ainsi, une offre de stationnement privative suffisante devra être mise en place pour répondre à l'équipement effectif des ménages en automobiles.

OBJECTIF N°3 : POURSUIVRE LA POLITIQUE EN FAVEUR DES LIAISONS DOUCES

Le souhait de centraliser emplois, habitat et services conduit à accorder une place croissante à la marche à pied et à l'usage des deux-roues dans les déplacements quotidiens. Renforcer le maillage des itinéraires

piétons-vélos constitue donc un axe fort du projet communal.

Afin de répondre aux objectifs du SCoT du Pays du Mans, et notamment celui visant à poursuivre les aménagements de liaisons douces, plusieurs chemine-ments pourraient être créés dans le bourg :

- le long de la route de la Piguerie, ce qui se traduira par un élargissement de la voirie.
- entre la rue de la vingt-trois et l'impasse de la Sablerie et la rue des Forges.
- du nord de l'école jusqu'à la zone d'activités en passant par la rue du Tertre.
- entre Les Louveries et la rue des Forges.
- le long de la route de Teillé.
- au nord du Tertre, entre la rue des Forges et la maison de la petite enfance.

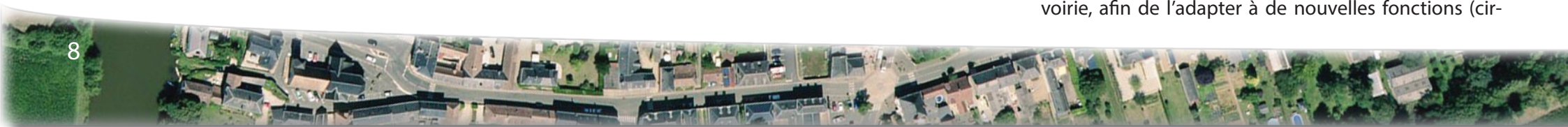
Il faudra également favoriser la greffe des nouvelles opérations aux quartiers existants en favorisant les liaisons traversantes piétons-vélos lorsque le contexte environnant s'y prête.

D'autres projets de liaisons douces en dehors du bourg existent :

- entre la zone d'activités de la Gare et L'Essart.
- le long de l'Orne Saosnoise à l'est du bourg.
- au niveau du Pont d'Orne.

OBJECTIF N°4 : METTRE UN TERME À L'URBANISATION LINÉAIRE

Les entrées de ville nord de MONTBIZOT (RD 38, RD 47 et route de la Piguerie) présentent un étirement conséquent. Cette urbanisation linéaire s'est développée sans recul suffisant pour pouvoir ensuite recalibrer la voirie, afin de l'adapter à de nouvelles fonctions (cir-



culatation piétonne, vélo...) et à un trafic accru, et sans souci d'urbaniser en profondeur. Le résultat est la création de voies pouvant être accidentogènes, le gaspillage de l'espace agricole et la dégradation du paysage.

La volonté des élus est de mettre un terme à cette logique d'étalement urbain linéaire en recentrant l'urbanisation.

OBJECTIF N°5 : AMÉLIORER LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DES CONSTRUCTIONS

Le développement des énergies renouvelables sera préconisé, afin d'être en conformité avec le SCoT du Pays du Mans. Il s'agit de réduire les consommations d'énergie liées au bâtiment et de valoriser les énergies renouvelables.

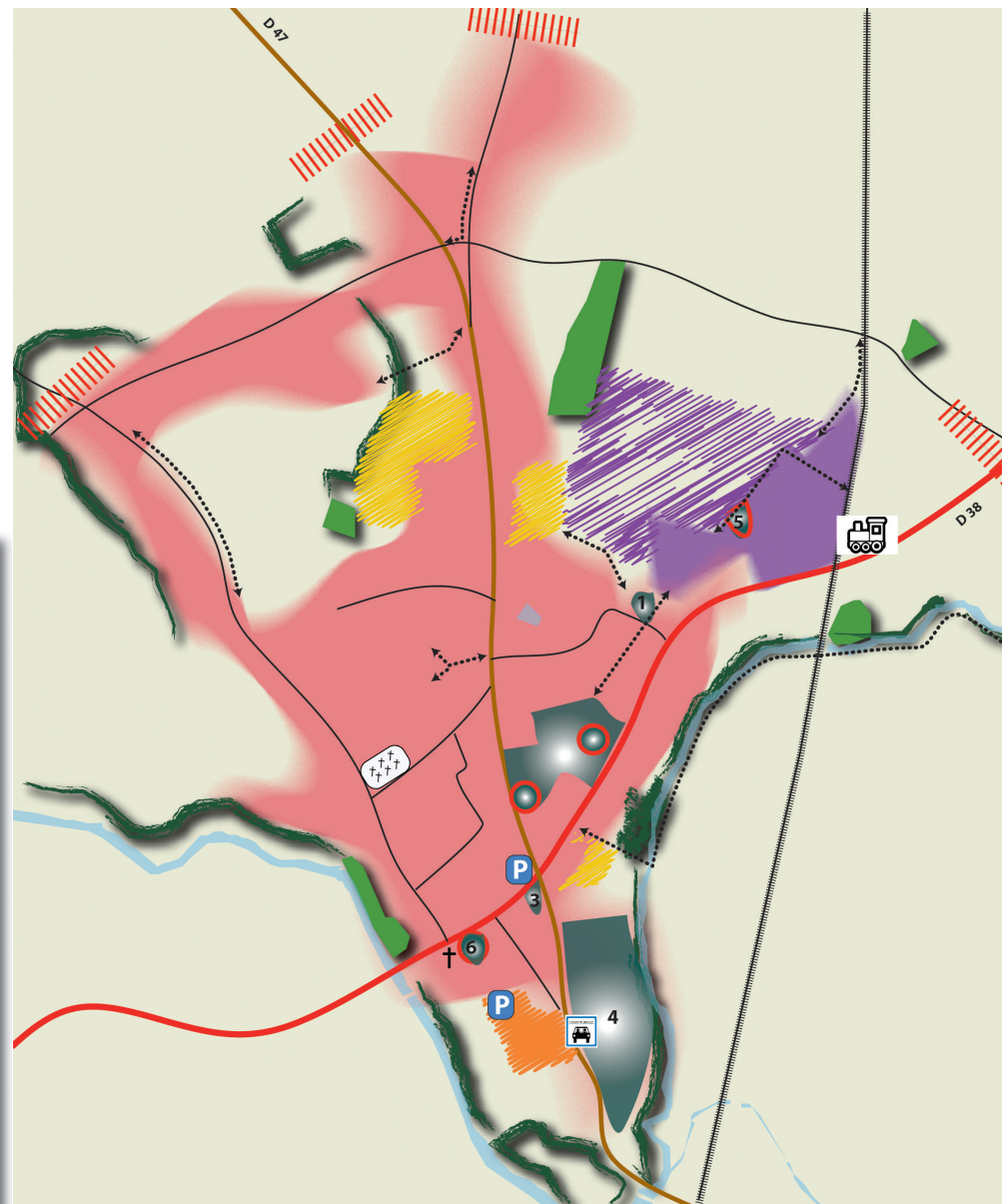
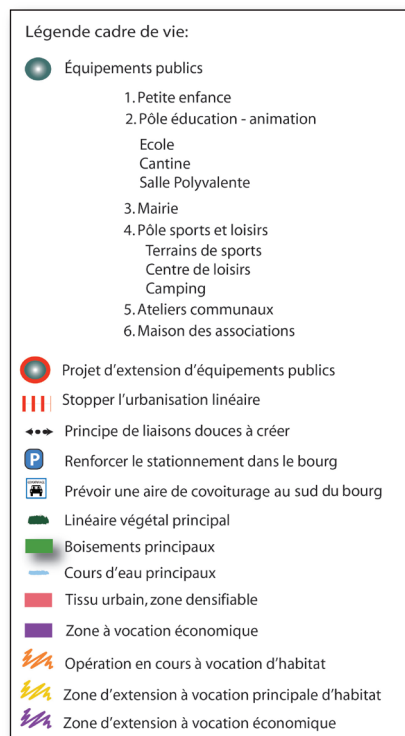
La commune souhaite faciliter ce type de procédés de construction en limitant également les contraintes architecturales suivant la localisation du projet.

OBJECTIF N°6 : PROMOUVOIR L'ACCÈS AUX COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

L'objectif est de prévoir le déploiement d'une offre internet «très haut débit» dans le bourg, afin de permettre aux habitants, aux entreprises et aux établissements d'enseignement d'en bénéficier dans le cadre de leurs activités.

OBJECTIF N°7 : PRÉVENIR LE RISQUE D'INONDATION

Afin de limiter l'exposition de la population aux risques engendrés par les inondations, les projets de constructions seront proscrits aux abords de la Sarthe, de l'Orne Saosnoise et du ruisseau de L'Aunay.



Urbanisation

Économie

Cadre de vie

Environnement

4. PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET BÂTI

OBJECTIF N°1 : ASSURER LES CONNEXIONS ENTRE LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

Pour assurer la circulation de la faune entre les réservoirs de biodiversité et favoriser le brassage génétique au sein des populations animales et végétales, il est nécessaire de conforter les corridors écologiques existants entre les deux réservoirs de biodiversité identifiés au Pont d'Orne et au niveau du secteur des Ardents, limitrophe de Ballon.

En effet, ces secteurs associent à la fois zones humides, milieux ouverts, zones boisées ou zones bocagères denses.

En outre, le projet de PLU cherchera à diminuer ou du moins à ne pas accentuer les points de fragilité potentiels, c'est-à-dire les zones de croisement entre ces corridors écologiques et les éléments fragmentant le territoire, essentiellement liés à la RD 38, à la voie ferrée et au bourg.

OBJECTIF N°2 : PROTÉGER LES MILIEUX AQUATIQUES

MONTBIZOT doit protéger ses milieux aquatiques, conformément aux prescriptions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Sarthe Amont, document de planification fixant des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

Ce souci de préservation, affiché dans le PADD, induit un certain nombre de prescriptions réglementaires concernant la constructibilité de ces espaces.

Il s'agit en l'occurrence de protéger les zones humides, en y interdisant les possibilités de construction, com-

blement, affouillement et exhaussement, mais aussi plus largement la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques (abords des cours d'eau).

OBJECTIF N°3 : CONSERVER LE MAILLAGE BOCACER ET LA RIPISYLVE

Les boisements, comme le maillage bocager et la ripisylve (gaine boisée qui accompagne les cours d'eau), présentent un intérêt écologique : fonctions de régulation hydraulique, lutte contre l'érosion et les vents dominants, protection des écosystèmes...

A ce titre, la commune souhaite soumettre à déclaration préalable la destruction de boisements, ce qui traduit sa volonté de développer le territoire en préservant ses atouts paysagers et environnementaux. Les boisements concernés par cette mesure seront définis ultérieurement.



OBJECTIF N°4 : MATÉRIALISER CLAIREMENT LES LIMITES À L'URBANISATION

Lorsqu'ils constituent des espaces de transition, les haies, cheminements, cours d'eau, fossés doivent être maintenus et, le cas échéant, reconstitués chaque fois que cela est possible, en particulier pour éviter les contacts directs entre espaces bâtis et espaces cultivés. Ces éléments matérialisent en effet les limites de l'ur-

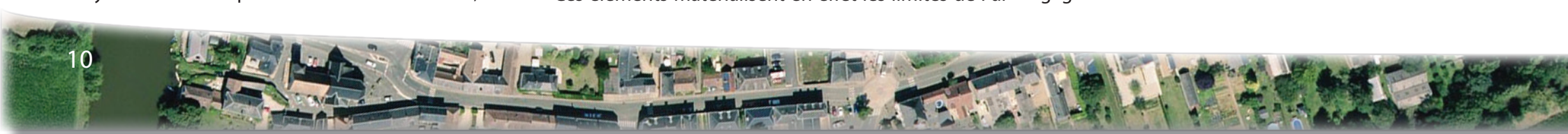
banisation (comme par exemple l'Orne Saosnoise et sa ripisylve à l'est du bourg) et atténuent l'impact paysager que peuvent avoir les constructions en frange de ville, en particulier lors des nouvelles opérations d'aménagement. La préservation d'éléments préexistants et la création de nouveaux attributs paysagers pourront être préconisées chaque fois qu'elles seront susceptibles d'améliorer l'insertion des nouveaux programmes de construction dans leur environnement. De même, les limites agricoles définies dans le SCoT du Pays du Mans, ayant pour but de pérenniser le développement des espaces agricoles fonctionnels du territoire, devront être respectées.

OBJECTIF N°5 : PRÉSERVER LE BOISEMENT DU BOIS CAILLEAU

Les élus veulent préserver le boisement situé au nord-est de l'ancienne ferme du Bois Cailleau afin qu'il devienne, à terme, un « poumon vert » pour les nouveaux habitants qui s'installeront à proximité.

OBJECTIF N°6 : VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE

MONTBIZOT dispose de nombreux éléments bâtis qui méritent d'être connus, préservés et mis en valeur, au service du cadre de vie commun. Château, manoir, mais aussi fermettes et croix constituent des témoignages historiques et culturels, ainsi que, pour nombre d'entre eux, des marqueurs intéressants du paysage. Leurs caractéristiques essentielles doivent être conservées et, lorsque cela apparaît possible, leur environnement gagne à être mis en valeur.



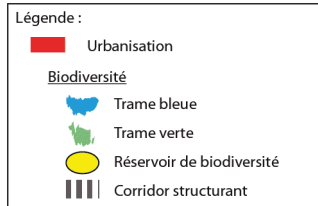
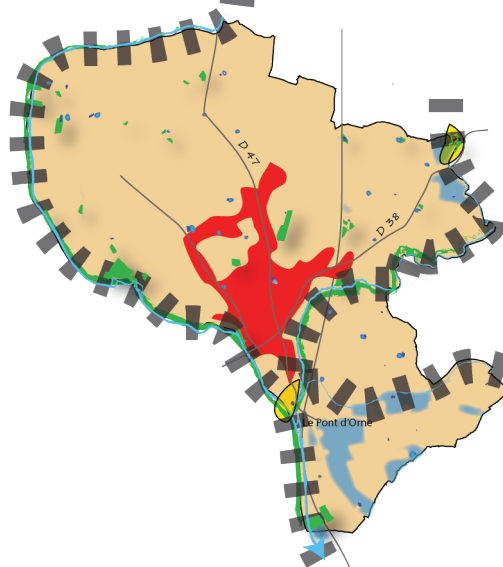
Urbanisation

Économie

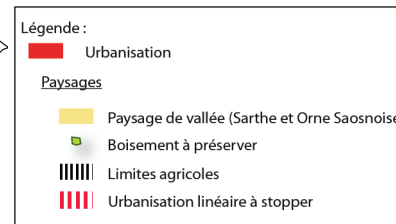
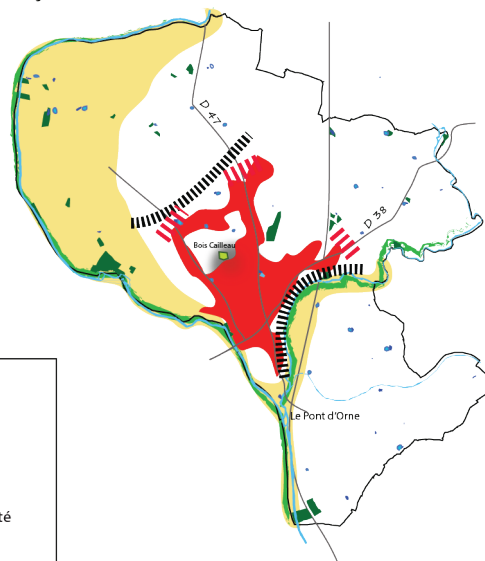
Cadre de vie

Environnement

Biodiversité



Paysage





L'ATELIER D'YS
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

21 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE

