

Commune de



Saint Cosme en Vairais

Un, par être annexé à la
déclaration du Conseil municipal
du 14 juillet 2010 approuvant le
PLU révisé, rendu exécutoire à
compter du 06 septembre 2010.

Pour le Maire absent
l'Adjoint
Gérard ZAN



P.A.D.D.



Juillet 2010



Préambule

La Loi "Solidarité et Renouvellement Urbains" du 13 décembre 2000 et modifiée par la loi "Urbanisme et Habitat" du 2 juillet 2003 prévoit l'établissement d'un "Plan d'Aménagement et de Développement Durable" (P.A.D.D) dans le cadre de l'élaboration ou de la révision d'un Plan Local d'Urbanisme.

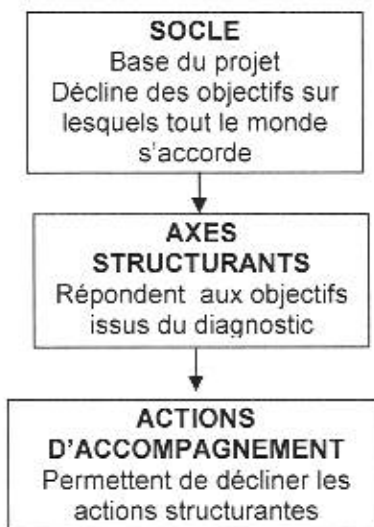
Le P.A.D.D définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune dans le respect du principe de développement durable.

Ce principe de "développement durable" vise à satisfaire les besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Pour ce faire, il s'articule autour de **trois principes fondamentaux** :

- **La protection de l'environnement et du cadre de vie,**
- **L'équité et la cohésion sociale,**
- **L'efficacité économique.**

Véritable expression du projet communal dans l'organisation générale de son territoire, le P.A.D.D prend en considération de manière globale et coordonnée les données environnementales, sociales et économiques la concernant pour définir les grandes orientations de la commune, notamment en matière d'habitat, d'activité économique, de loisirs, de déplacement, de paysage et de patrimoine.

Structure du P.A.D.D.



Ce projet se conçoit à partir d'outils techniques -prospectives démographiques ; cartes des espaces naturels, de la démographie, de l'habitat, du paysage, études économiques, études complémentaires, porter à la connaissance, ...

Pour mettre en place le P.A.D.D. de Saint Cosme en Vairais, 3 principes généraux de méthode ont été appliqués :

- prise en compte des enjeux identifiés dans le diagnostic : identité, accessibilité, mixité, polarité, état initial de l'environnement,
- complémentarité et/ou interdépendances de chacune des thématiques,
- localisation stratégique et réfléchie des fonctions : habitat, activités, équipements, ...

La philosophie du projet :

**« Un développement harmonieux
pour un territoire équilibré, solidaire et attractif »**



Une ambition politique déclinée en 3 axes structurants



**Encourager et assurer la
croissance démographique**



**Bâtir un territoire
solidaire**



**Valoriser le cadre de vie
et l'environnement**

L'élaboration du P.A.D.D. de Saint Cosme en Vairais a été faite autour de plusieurs idées fortes :

La concertation. L'Urbanisme se doit d'être participatif. Concertation avec l'ensemble des services de la commune, de la communauté de communes, de l'Etat et de l'ensemble des personnes publiques associées.

Le souhait de briser la frontière entre l'urbanisme réglementaire et l'urbanisme opérationnel qui est celui de la réalisation, du concret. La volonté est donc à la simplification. Chaque cosméen doit pouvoir accéder de façon claire et directement utilisable aux règles qui régissent son cadre de vie.

Enfin, la volonté de voir Saint Cosme en Vairais participer aux tendances majeures d'évolution des communes de Nord Sarthe.

Des grandes tendances sont en particulier marquées par la promotion du développement plus soucieux de l'environnement à long terme et par l'attention portée à l'équité et à la cohésion sociale au sein du territoire.

Ceci peut s'exprimer sous diverses formes comme par exemple le développement d'une construction de haute qualité environnementale, la protection contre le bruit le long des RD 301 et 2 ou encore le respect de l'activité agricole au niveau de la commune.

Le P.A.D.D constitue un cadre de référence, ce n'est pas un objet opérationnel et figé. Il indique des orientations générales.

Le plan de zonage et le règlement sont la traduction des orientations d'urbanisme énoncées dans le P.A.D.D par la commune.

Pour la réussite du développement durable :

Respecter aujourd'hui l'existant pour que demain soit harmonieux, tel est le sens du développement durable.

Ce développement suppose également que l'évolution du territoire associe la croissance économique et sociale au respect de l'environnement.

Le développement durable suppose aussi l'adhésion de tous les acteurs du territoire.

La concertation est une démarche essentielle pour garantir un projet partagé et une implication des différents acteurs.

**Saint Cosme en Vairais,
une commune affirmée dans un territoire à révéler.**

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement.

1 - « Accueil de nouveaux habitants, maintien d'un habitat diversifié de qualité »

De façon globale, tous les types de logements sont présents sur l'ensemble du territoire urbain de Saint Cosme en Vairais. **Cette mixité est à préserver.**

Le secteur central de Saint Cosme en Vairais s'articulait autour des secteurs les plus commerçants du bourg. Aujourd'hui, les derniers commerces se sont surtout développés en périphérie du bourg, au nord, avec un hôtel-restaurant et un supermarché. Le centre bourg doit garder sa vocation de « lieu de vie ». Des aménagements pour faciliter l'organisation d'un marché et l'installation de commerces sont envisagés, comme la création d'un marché couvert.

Il s'agit de :

- **conforter la vocation résidentielle au cœur du bourg**, associée à une dynamique commerciale souhaitée.
- poursuivre les actions en faveur d'une mixité sociale dans les « quartiers » et permettre **une offre diversifiée de logements** (habitat individuel / habitat collectif, logements sociaux) face aux besoins variés des habitants.
- Inciter à la réhabilitation des bâtis existants, notamment pour remettre sur le marché des logements aujourd'hui vacants, mais surtout pour améliorer l'aspect et le confort de ces bâtiments anciens.

Dans les prochaines années, c'est par l'accompagnement actif des nombreuses réhabilitations « à la parcelle » et mutations ponctuelles du bâti que le confort des logements du bourg sera assuré.

C'est la raison pour laquelle le P.L.U. devra mettre en œuvre un cadre réglementaire adapté à cet objectif.

La commune souhaite accueillir de nouveaux habitants et l'arrivée de cette nouvelle population ne pourra se faire par la seule mobilisation du parc de logements vacants et par la construction dans les « dents creuses » des zones déjà urbanisées et à urbaniser.

L'objectif est de pouvoir accueillir environ 2 100 habitants en 2018, soit une croissance annuelle moyenne de 0,7%, soit 150 habitants de plus qu'en 2005.

Il s'agit de :

- Permettre la réhabilitation de logements vacants.
- Définir de nouveaux sites urbanisables.

2- « Protéger et mettre en valeur le caractère du patrimoine bâti »

Au fil de son histoire et de son urbanisation, Saint Cosme en Vairais a vu se réaliser des constructions variées, certaines dignes d'intérêt architectural et jouant un rôle important dans le paysage urbain. Il est important pour la commune de conserver une trace de ce patrimoine urbain ou au moins son esprit.

Cet objectif peut concerner des immeubles d'habitation ou d'activités économiques, aussi bien que des équipements publics.

- **Protéger des bâtiments de qualité** architecturale, urbanistique, paysagère ou patrimoniale remarquable à l'échelle de Saint Cosme en Vairais. A titre d'exemples : les 3 églises, le centre bourg actuel, Contres,...
- **Préserver le caractère architectural et urbain des ensembles pavillonnaires** intéressants. Cette orientation d'aménagement traduit à la fois la volonté de conserver un habitat individuel sur la commune, mais également l'importance de conserver les bâtiments existants qui reflètent une grande richesse en matière d'architecture et sont autant de « marques » de l'Histoire de l'urbanisation de la ville.
- **Inscrire un cadre réglementaire global** qui permette aux constructions futures de respecter le caractère urbain de la commune et son objectif de qualité : en matière de volume, de modalités d'implantation sur les parcelles, de prescriptions sur l'aspect extérieur des bâtiments...
- **Préserver le caractère de Contres tout en permettant son développement résidentiel.**

Par exemple, il est important d'inciter à l'aménagement des « dents creuses » de façon cohérente avec les parcelles voisines. Et, de façon plus globale, le PLU devra œuvrer en faveur d'une harmonisation des hauteurs des bâtiments le long des rues.

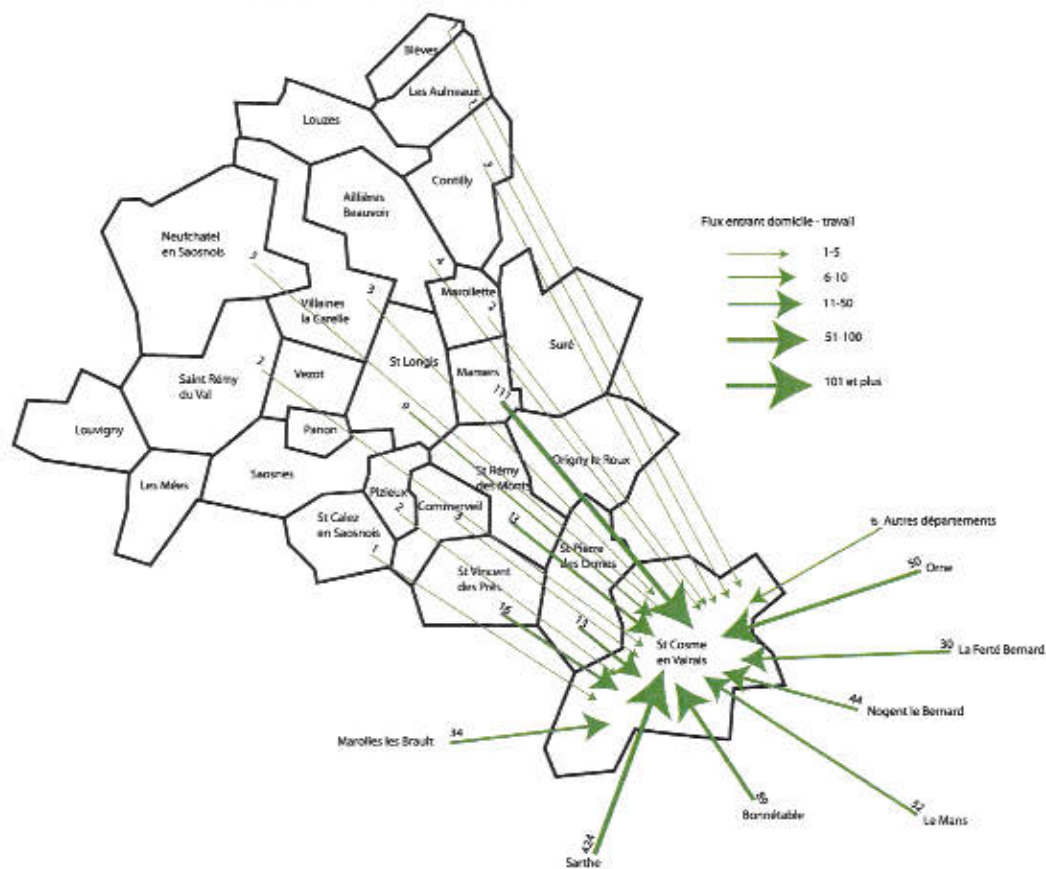
Sur ce sujet, des actions complémentaires au règlement du PLU seront poursuivies afin de sensibiliser les pétitionnaires à travers les conseils et recommandations.

L'objectif global recherché est bien de conserver et développer une harmonie et une ambiance urbaine propres à Saint Cosme en Vairais, inspirées de « l'esprit » de son urbanisation « traditionnelle », tout en permettant de concilier l'image de Saint Cosme en Vairais et modernité.

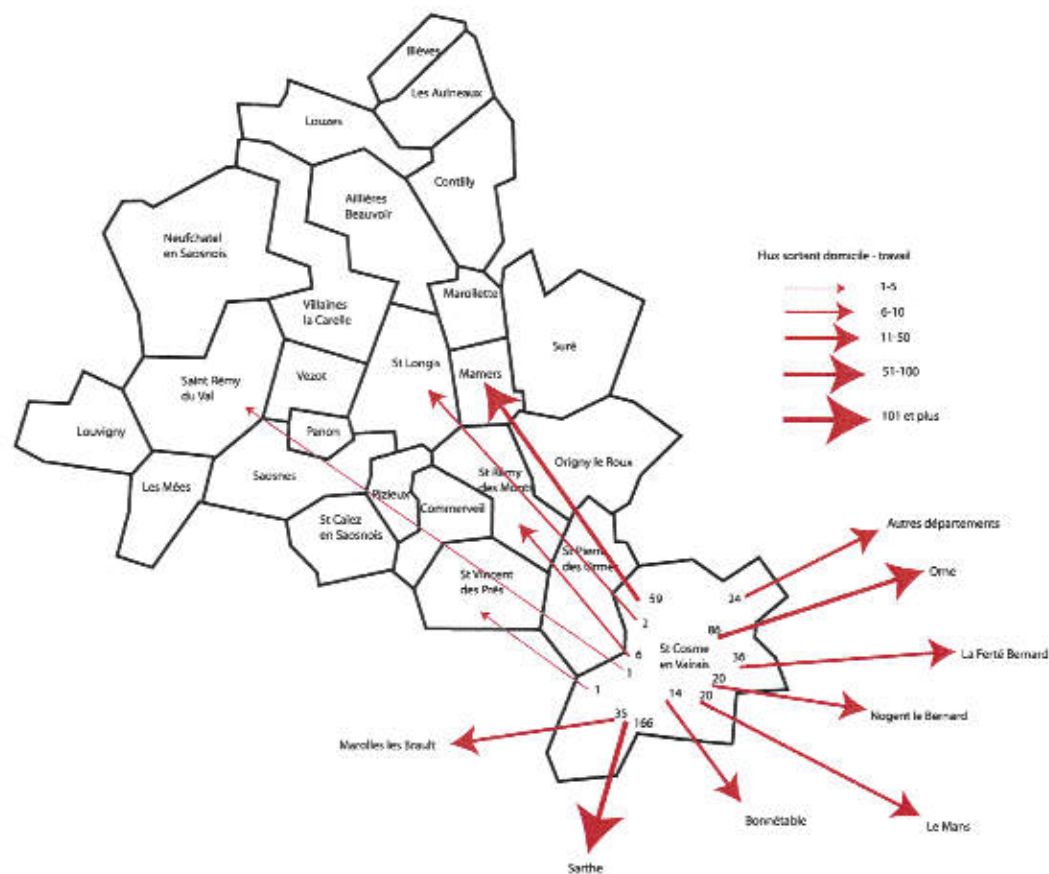
Une liste du patrimoine à préserver sera annexé au P.L.U.

De plus, au regard des migrations pendulaires, les différents espaces de développement résidentiel devront être répartis autour du bourg afin de ne pas concentrer sur un même secteur la circulation.

Migration pendulaire vers Saint Cosme en Vairais



Migration pendulaire sortant de Saint Cosme en Vairais



3 - « Développer l'activité économique »

Il est important que Saint Cosme en Vairais puisse permettre le maintien, l'implantation, voire la délocalisation sur la commune d'activités économiques, d'autant plus que sa situation géographique et sa desserte lui confèrent de nombreux atouts.

Le territoire, par son attractivité de réel pôle d'emplois, fait l'objet d'importants échanges au titre de l'emploi.

Deux axes complémentaires viennent en réponse à cet objectif :

- **Poursuivre le développement préférentiel des activités économiques aux abords des grands axes routiers** traversant ou longeant la ville : la RD 301 et la RD 02.

Deux raisons expliquent ce choix :

Ces infrastructures permettent un **bon accès routier aux emplois**.

Les trafics générés par ces activités économiques **ne devraient pas pénétrer dans les secteurs résidentiels** de la commune ;

- **Maintenir et diversifier les emplois.**

Le diagnostic a mis en évidence une sectorisation des activités dans les « quartiers » : commerces, artisanats, PME-PMI, activités tertiaires sont bien localisés dans des espaces bien distincts.

L'ambition est de tenir compte d'un impératif : continuer le développement des activités économiques sans générer de nuisances vis-à-vis des riverains.

4 « Conforter l'armature de commerces et d'équipements »

Renforcer l'attractivité du centre-ville :

- développer l'offre de commerces notamment de la rue Nationale, autour de la Mairie ainsi qu'aux abords du centre culturel.
 - valoriser les espaces publics, améliorer la qualité et la lisibilité des cheminements et mettre en valeur les bâtiments adjacents.
- Permettre le maintien et le développement d'une offre commerciale diversifiée **en tout premier lieu sur les deux axes les plus commerçants du bourg** ;
 - La rue Nationale
 - La RD 301 (secteur avenue Charles de Gaulle et avenue des Cytises).
 - Permettre le maintien d'une **offre commerciale de proximité dans le centre bourg** et son développement éventuel aux abords :
 - des carrefours des axes Route de Bellême et avenue des Cytises
 - de l'avenue Charles de Gaulle en entrée de ville
 - de l'avenue des Cytises et de l'avenue du Point du Jour
 - dans la ZAC des Cytises, en accompagnement de l'offre commerciale existante.

- Permettre le maintien et la création de nouvelles implantations de commerces **sur la rue Nationale**, en particulier en confortant les spécificités constatées autour des commerces de services et d'équipements divers des ménages.
- **Mettre en valeur les espaces dédiés aux marchés** afin d'améliorer leurs conditions de fonctionnement, leur accessibilité et le cadre urbain qu'ils génèrent.
- Développer en complément des projets du centre-ville, **une offre de services et d'équipements publics de qualité** plus « proches » des besoins de la population (espaces de vie à proximité des équipements publics, place ou placettes à mettre plus en valeur) mais également prévoir l'extension ou la rénovation de l'existant (gymnase du collège et équipements sportifs,...)

5- « Valoriser le cadre de vie et l'environnement »

L'état initial de l'environnement élaboré dans le cadre du diagnostic a permis de repérer les principaux enjeux de protection au sein du territoire en termes de paysages.

Il est nécessaire de prendre en compte ces éléments dans le PLU, afin de préserver et de protéger l'environnement de la commune de Saint Cosme en Vairais.

Cette préservation passe par plusieurs actions qu'il semble nécessaire d'inscrire au PLU :

- qualifier les paysages du territoire,
- préserver les espaces naturels et agricoles,
- optimiser la gestion des ressources naturelles.

A. Qualifier les paysages du territoire

Selon l'article L. 122.1 du code de l'urbanisme, le PLU doit prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution.

1 - Equilibrer les espaces ouverts et les espaces agglomérés

Les espaces ouverts correspondent aux espaces agricoles, espaces périurbains, et les espaces agglomérés correspondent aux zones urbaines denses.

Ainsi, pour trouver un équilibre entre ces deux types d'espace, il convient de :

a) protéger et valoriser le cadre environnemental et le patrimoine

Cette protection vise à la fois les sites naturels et urbains, elle peut s'appliquer aux espaces boisés, aux vallées et aux bâtiments représentant une qualité significative.

✓ sites naturels

De nombreux espaces paysagers ou espaces verts ont été identifiés dans le cadre du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, tels que des coulées vertes, des espaces boisés, des espaces agricoles, des espaces ruraux, ...

Ces espaces ont un rôle non négligeable à jouer au sein du territoire afin d'offrir des « espaces de respiration » qu'il semble important de conserver et de mettre en valeur.

✓ sites urbains

Le patrimoine du Saint Cosme en Vairais a déjà fait l'objet d'un certain nombre de protections et de travaux engagés pour leur restauration (exemple des églises).

b) créer des espaces de détente « urbains »

Si la politique d'habitat prône une densification de l'urbanisation pour limiter la consommation d'espaces agricoles et contenir l'étalement urbain, cette politique doit également rechercher des formes d'urbanisme protégeant ou créant des espaces de détente urbains en aménageant tout un maillage d'espaces verts, d'espaces boisés, de squares, de jardins sur l'ensemble du territoire.

Ces démarches doivent répondre à deux objectifs :

- relier les espaces verts et vallées présents sur le territoire, offrir des itinéraires de promenades continus pour les habitants de la commune, de la Communauté de communes et du Pays d'Alençon.
- favoriser les déplacements pour des motifs autres que ludiques.

c) préserver les vues les plus remarquables.

La réflexion s'attache à préserver et valoriser les caractéristiques du paysage cosméen, à maintenir la structure de ses différentes entités paysagères, à protéger et valoriser les vues les plus remarquables sur l'église de Champaissant et à trouver une cohérence entre espaces de croissance urbaine, et espaces naturels et ruraux.

Seules les vues les plus remarquables seront préservées dans le PLU.

2 - Valoriser l'image du territoire

Pour rendre le territoire de Saint Cosme en Vairais plus attractif, il est nécessaire de véhiculer une bonne image en soutenant plusieurs orientations.

a) qualifier certains paysages

Dans l'objectif de préserver et de valoriser l'image du territoire, il est nécessaire de traiter les entrées de ville, le centre bourg, Contres et des hameaux qui représentent la première image que l'on se fait du territoire. La requalification de certaines de ces entrées permettra de fluidifier les accès, de diminuer les vitesses des véhicules et d'assurer la qualité paysagère.

b) ménager des coupures ou coulées vertes

Le diagnostic a montré qu'il existe au sein du territoire des coupures vertes qui séparent les différentes fonctions urbaines et rurales (habitat, activités, espaces de détente, ...).

Les protections que le PLU détermine pourront permettre de préserver et de réaliser d'importantes coulées vertes tout à fait intéressantes sur le plan paysager, mais également aux niveaux écologiques, floristiques et faunistiques.

Ces coulées vertes pourront être le support d'activités ludiques, de pistes cyclables et de liaisons douces. Ces coupures ont un véritable rôle à jouer.

c) soigner l'insertion paysagère des nouvelles constructions

Certaines unités paysagères remarquables sont répertoriées comme des secteurs à protéger en dehors des zones urbanisables, d'autres se situent dans des secteurs urbanisables. Ces unités paysagères feront l'objet de prescriptions pour soigner l'insertion paysagère des projets.

En effet, il est nécessaire de soigner l'insertion paysagère des nouvelles constructions afin de conserver un paysage vert sur l'ensemble du territoire et d'en préserver l'identité.

Dans certains secteurs sensibles sur le plan paysager, l'insertion des projets d'urbanisation doit être spécialement soignée, et ce pour deux raisons principales :

- pour minimiser leur impact sur le paysage à dominante naturelle,
- pour optimiser leur greffe sur les parties actuellement urbanisées, en particulier dans le bourg, et à Contres.

B. Préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles

L'objectif du PLU est de trouver un équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces naturels tout en préservant et en valorisant les espaces naturels, agricoles, ruraux et urbains.

- Préserver les espaces agricoles et naturels comme porteurs d'identité

Le PLU jouera un rôle important pour la protection des espaces naturels, ruraux et agricoles les plus intéressants du territoire.

a) les espaces agricoles

L'agriculture a un double rôle, à la fois économique et paysager, qui participe à l'identité du territoire et qu'il convient de reconnaître, d'intégrer et de préserver.

Les fonctions de l'agriculture périurbaine sont multiples :

- elle est le siège de productions de qualité,
- elle permet de gérer les paysages,
- elle peut également entretenir des zones naturelles non productives sur le plan agricole tels que des zones humides, des chemins, des haies...

Les terres agricoles susceptibles de mutation vers d'autres fonctions doivent être identifiées, notamment dans le document de zonage.

Une intégration paysagère des bâtiments (bardage bois, haie entourant les bâtiments) pourra être imposée dans le règlement, même si un tel effort est déjà demandé aux agriculteurs lors du dépôt du permis de construire.

b) les espaces naturels

Le développement de la qualité environnementale au sein du territoire de la commune passe par la préservation et la valorisation de la vallée de l'Orne Saosnoise et son paysage « ouvert » à l'Ouest, mais également le plateau à l'Est de la commune et ses espaces de bocage dégradé.

• La partie Est, le plateau vallonné

Cet ensemble se situe à l'Est de la route départementale 301. Cette partie de la commune correspond au plateau de la Cuesta.

Le paysage rencontré ressemble à celui du Perche, avec un plateau ondulé bocager plus ou moins serré.

La partie au Sud de la route départementale 2 est plus boisée et plus fermée qu'au Nord de cet ensemble. Il est possible de rencontrer nombre de bosquets composés de feuillus, comme le chêne et le hêtre. Les parcelles sont de petite taille par rapport au reste de la commune. Les haies ne sont pas homogènes sur l'ensemble du secteur.

Au sommet des ondulations, les haies sont constituées d'aubépines et de charmes pour majorité, taillées basses (1 mètre-1,5 mètre). Ces haies constituent un véritable mur de végétation.

Au fond des ondulations, les haies sont composées d'arbres de haut jet. Ces arbres sont pour l'essentiel des chênes, mais il est possible d'observer également des hêtres, des prunelliers, et des noisetiers. On trouve parfois quelques arbustes de bourrages, comme des ronces et aubépines.

Au niveau de l'utilisation des parcelles, on note une alternance entre les prairies et les terres cultivées.

La partie au Nord de la route départementale 2 est peu boisée, excepté à l'extrême Nord. Les haies sont constituées pour l'essentiel de charmes. Il est cependant possible de rencontrer des châtaigniers, des érables

champêtres, des acacias et des noisetiers. Les parcelles sont de plus grande taille et essentiellement cultivées. Le paysage est plus ouvert et les ondulations moins importantes qu'au Sud.

Cet ensemble mérite une attention particulière pour préserver son boisement. Par conséquent, des haies et arbres pourront faire l'objet d'une demande d'arrachage, avec une obligation de replanter avec des essences identiques.

- **La partie Ouest, la plaine ouverte**

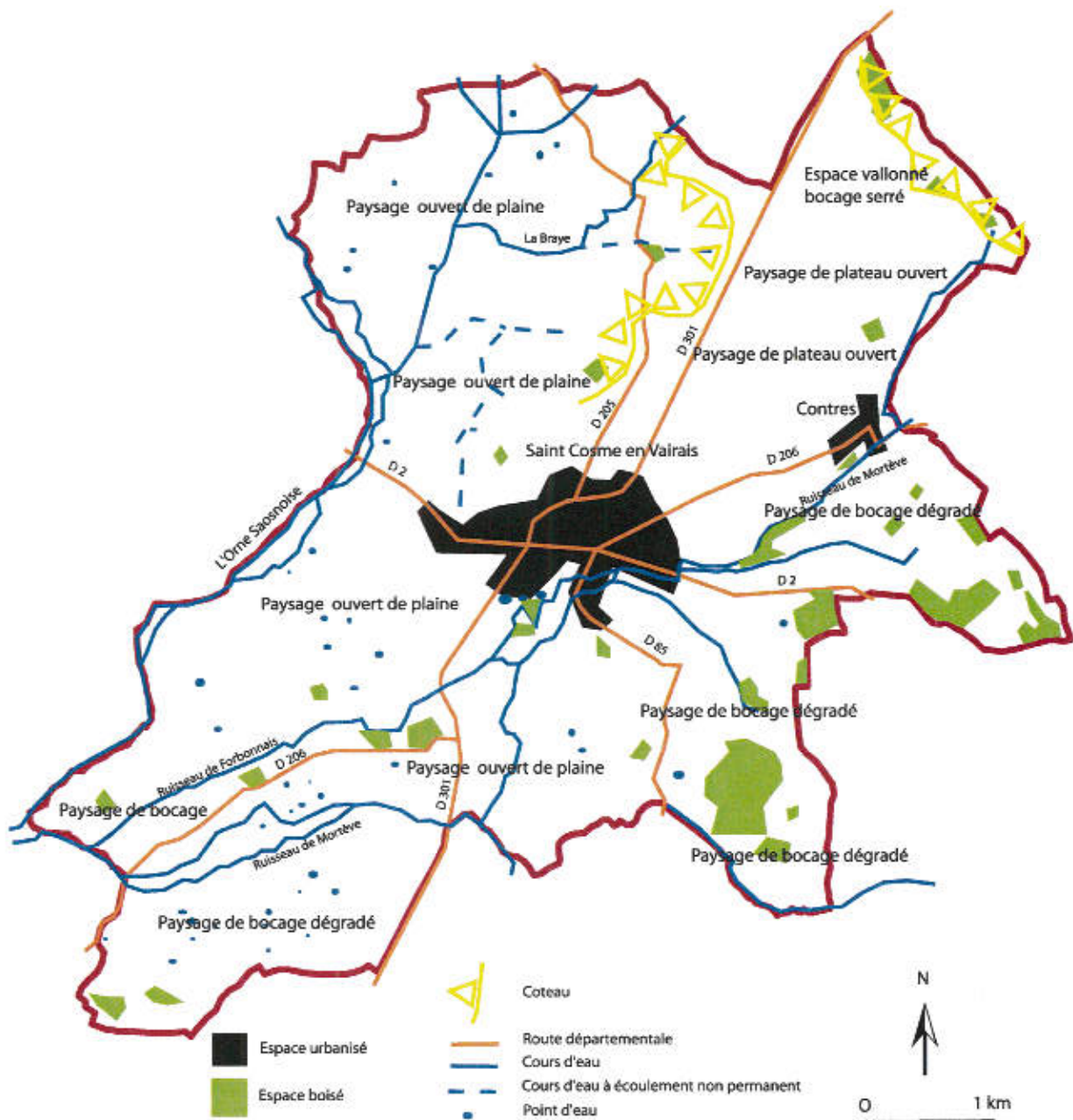
Délimitée par le coteau à l'Ouest, cette partie est peu boisée. De relief relativement plat, les parcelles sont de grande taille. A part la présence de quelques grands chênes, vestiges d'anciennes haies, il n'y a aucune délimitation naturelle des parcelles. Elles sont dévolues à la culture.

A l'extrême Sud de la commune, entre la route départementale 301 et la route départementale 200, les parcelles sont de plus petite taille. Il est possible d'observer un paysage de bocage dégradé et composé de quelques haies avec des arbres de haut jet. Même si les parcelles sont essentiellement destinées à la culture, on peut observer nombre de prairies pour l'élevage bovin.

Une attention particulière devra être portée à l'intégration des bâtiments agricoles afin que ceux-ci soient moins visibles dans ce paysage ouvert, même si ceux-ci font partie intégrante du paysage.

De plus, quelques chemins creux bordés d'arbres ont été observés lors du diagnostic. Un inventaire afin de le mettre en valeur devra être fait, et identifier sur le plan de zonage.

Carte des paysages de Saint Cosme en Vairais



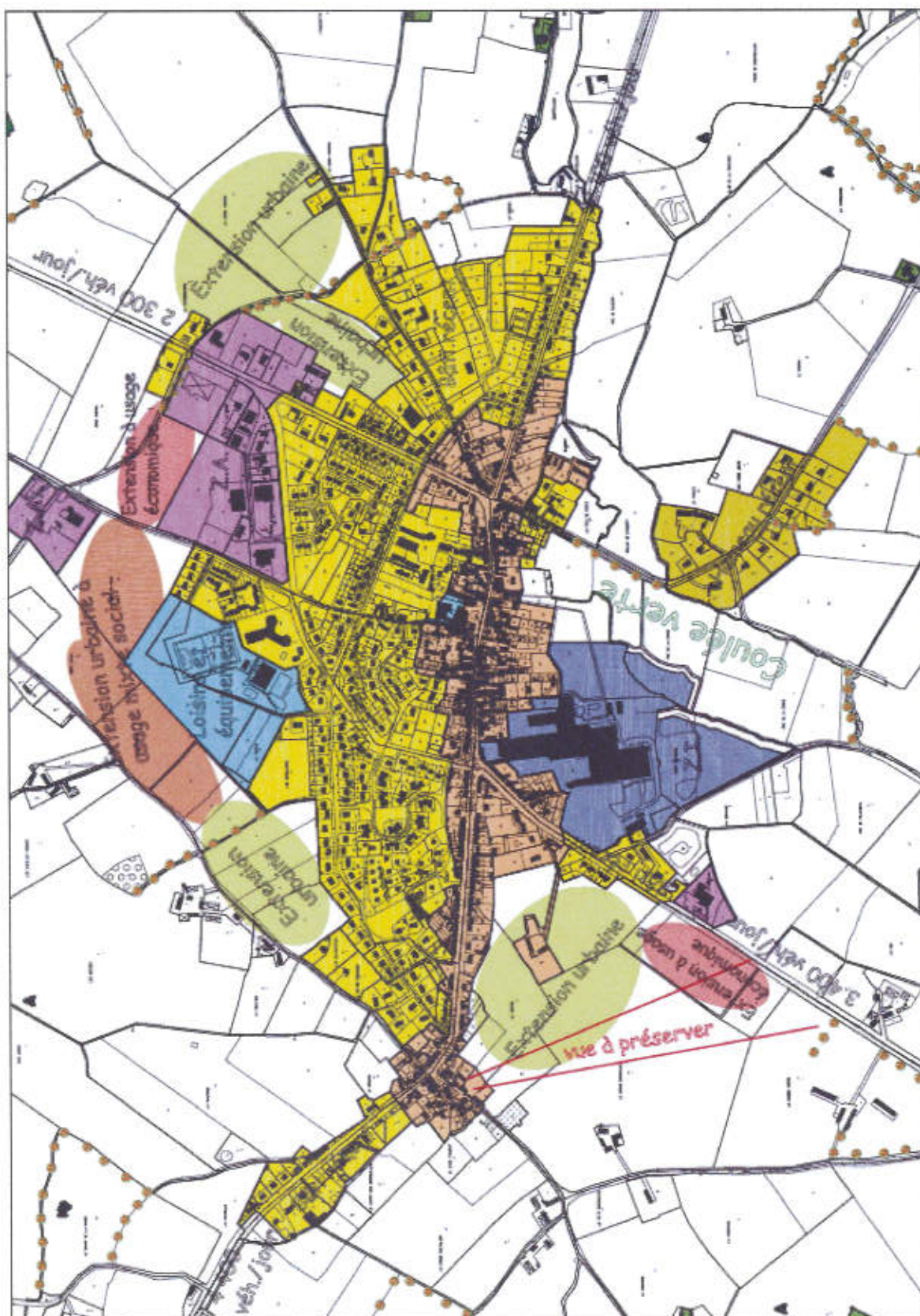
- Valoriser les espaces naturels et urbains sensibles

Les secteurs inventoriés dans le cadre du diagnostic sont pris en compte par le PLU, qui participera ainsi à leur protection.

Le PLU a un rôle à jouer dans la valorisation des espaces à travers :

- ✓ la définition des espaces naturels les plus intéressants à protéger sur le plan biologique, afin de confronter ces derniers aux enjeux de développement économique, agricole et urbain et de procéder aux arbitrages nécessaires respectant au mieux les principes de développement durable, en interdisant l'urbanisation et l'empiètement de certaines de ces zones naturelles intéressantes,
- ✓ la protection systématique des espaces dont la qualité patrimoniale a été vérifiée,
- ✓ la mise en valeur pédagogique des zones naturelles en direction des promeneurs et des scolaires permettra de promouvoir les espaces naturels propices au développement touristique et au

développement des loisirs. Des liaisons douces pourraient être aménagées ainsi que des panneaux d'interprétation et des dépliants explicatifs, mis en place par la Communauté de Communes.



Carte de synthèse

ANNEXES

Article L.110 du Code de l'Urbanisme - Objectifs des collectivités publiques

- aménager le cadre de vie,
- assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources,
- de gérer le sol de façon économe,
- assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques, rationaliser la demande de déplacements.

Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

Les schémas de cohérence territoriale, **les Plans Locaux d'Urbanisme** et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1. L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, 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, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3. Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux,

- la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile,
- la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains,
- la réduction des nuisances sonores,
- la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti,
- la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.