

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

Commune de VOIVRES LES-LE-MANS

Plan Local d'Urbanisme



Document n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du 6 novembre 2012



AVANT PROPOS

➤ Qu'est ce qu'un PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'un des documents constituant le Plan Local d'Urbanisme. Introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, cette nouvelle pièce constitue la **clé de voute** du document d'urbanisme.

ARTICLE L. 121-1 DU CODE DE L'URBANISME

Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- 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 ;*

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

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.

➤ L'objectif du PADD ?

Le PADD définit une **vision stratégique** du développement et de la mise en valeur du territoire de la commune, en exposant les intentions et les projets à l'horizon 2022.

Il détermine des **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** qui seront ensuite traduites spatialement et réglementairement dans les documents réglementaires du PLU.

Le PADD est un document destiné à l'ensemble des citoyens, il n'a pas à être technique, ni complexe. Il doit donner une **information claire** à la population qui souhaiterait s'informer sur le projet communal.

SOMMAIRE

Un certain nombre d'**enjeux** ont été mis en évidence dans le diagnostic territorial.

Ces enjeux expriment la nécessité de **mettre en œuvre un projet de développement du territoire qui soit cohérent, responsable, viable, solidaire**.

Les principes du développement durable guident cette démarche et orientent les choix vers un urbanisme de proximité et une dimension environnementale forte.

- Favoriser un développement plus « durable » de la commune -



Les orientations de développement du territoire de Voivres-lès Le Mans se déclinent suivant 5 axes :

- Préserver les secteurs naturels sensibles, la biodiversité et le cadre de vie
- Organiser un développement cohérent et maîtrisé du territoire
- Préserver les espaces agricoles
- Promouvoir un développement économique créateur d'emploi
- Intégrer des objectifs de qualité environnementale dans les opérations d'urbanisme
- Définir et respecter des objectifs de modération de la consommation d'espace et de maîtrise de l'étalement urbain

En 1987, la Commission internationale des Nations Unies sur l'environnement et le développement, appelée aussi Commission Brundtland, l'a défini comme « *un développement qui rencontre les besoins du présent sans compromettre ceux des générations futures* ».

Le DURABLE, c'est l'association équilibrée du VIABLE, de l'EQUITABLE et du VIVABLE.

LE PROJET DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

La commune de Voivres lès Le Mans a procédé à une révision du PLU en 2002 afin de répondre à ses objectifs de développement et d'aménagement. Il s'agissait alors de dépasser le cap des 1000 habitants afin de préserver le commerce local, de maintenir les effectifs scolaires et d'unifier la commune en concentrant l'urbanisation entre la gare et le bourg.

Cette urbanisation s'est effectuée de manière progressive à raison d'une dizaine de logements par an, le conseil municipal souhaite poursuivre ce développement afin d'atteindre une population de 1500 habitants à l'horizon 2022. Cette évolution est compatible avec les équipements publics (école, station d'épuration, salle polyvalente, terrains de sport), elle permettra le développement du commerce local, le maintien des effectifs scolaires et le développement de nouvelles activités associatives.

Par ailleurs cette évolution progressive favorise l'intégration des nouveaux habitants et le maintien du caractère rural d'un village à dimension humaine. Il s'agit également de diversifier l'offre de logements afin de mieux répondre aux différentes étapes de la vie (jeunes, personnes seules, personnes âgées) par la création de parcs locatifs adaptés.

Lors de cette révision, la commune a voulu résolument s'inscrire dans une démarche environnementale au travers d'une approche environnementale de l'urbanisme. Cette démarche permet d'aborder de façon concrète les thèmes de l'économie de l'espace, des modes de déplacement alternatifs, des économies d'énergie, de la gestion de l'eau et de la protection de la biodiversité. Cette démarche se traduira dans les projets d'aménagements et les règlements d'urbanisme de cette révision. Elle se traduira notamment par un renforcement de la protection des secteurs sensibles par la création d'une trame verte et bleue destinées à préserver la biodiversité.

Sur un plan territorial plus large, la communauté de communes du Val de Sarthe, dont la commune de Voivres est membre a été confrontée au cours de ces dix dernières années à la perte de 1200 emplois industriels dans le domaine de l'automobile. Ce qui l'a conduit à diversifier son tissu économique en favorisant l'accueil de nouvelles entreprises, notamment sur la commune de Voivres qui s'est enrichie de 450 emplois durant la même période. Le nouveau schéma de développement du Val de Sarthe prévoit la poursuite de cette politique, le territoire a donc sollicité cette révision du PLU afin que la commune puisse ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone d'activités. Le choix de la commune de Voivres est motivé par l'attractivité du site en terme d'accessibilité routière et la disponibilité de terrains impropres à l'agriculture après remblaiement de carrières.

Les enjeux sont triples : Retrouver un niveau d'emplois acceptable sur le territoire, préserver les ressources des communes et limiter les déplacements vers l'agglomération mancelle.



Réorientation du projet de développement dans le cadre de la concertation publique :

Lors de la concertation engagée avec la population de Voivres sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, une opposition au projet de développement de la zone d'activités du Grand Mortier s'est manifestée.

Cette réaction s'est justifiée par la volonté d'une partie de la population de préserver le cadre de vie et la tranquillité du voisinage en stoppant la multiplication de zones d'activités. Elle a également exprimé le souhait de préserver l'environnement et les continuités écologiques sur le territoire, en demandant un maintien en secteur naturel de ces terrains.

Les élus ont donc abandonné ce projet de zone d'activités dans le PLU, pour répondre aux attentes et réclamations d'une partie de la population.

Ils ont cependant souhaité conserver une possibilité d'utilisation publique de ce site pour un intérêt collectif intercommunal à l'avenir. Il peut s'agir d'une destination d'équipement public, de zone de loisirs ou tout autre projet présentant un intérêt intercommunal.

Le PADD prévoit donc désormais que ce site soit inscrit en secteur naturel réservé pour un usage ultérieur à caractère d'intérêt général.



ELEMENTS DE CADRAGE

Données socio économiques

- La commune compte environ 1238 habitants en 2010 (estimation)
 - Elle est composée de 439 ménages
 - Avec une moyenne de 2,82 personnes par ménage
- La commune a connu une croissance démographique continue, passant de 863 habitants au recensement de 1999 à 1176 habitants au recensement de 2009
- L'évolution de la population est caractérisée par une arrivée massive de primo accédant

Le parc de logement

- 439 résidences principales en 2009
 - Une vacance de logement marginale : 4,3 % en 2006
- Une standardisation de l'habitat vers le pavillon individuel en accession
- Une sous représentation des petits logements et des locatifs sociaux (3,8 % en 2009)

Les équipements

- Une station d'épuration par lagunage,
- Un réseau d'eaux usées à rénover soumis à des infiltrations d'eau de ruissellement qui provoquent des surcharges hydrauliques.
Capacité nominale = 1000 EH (sur la base de 60g/DBO5/hab/j et 150L/j/hab)
Population raccordée = environ 700 Hab.
 - *Projection à 10 logements/an = 120 logements maximum suppl. x 2,7pers/ménage = 1024 hab.*
Soit une correspondance cohérente entre projections démographiques et capacité nominale de l'ouvrage.
- Une extension en cours de l'école : capacité de 8 classes à terme. Une 7^e classe ouverte à la rentrée 2010-2011
- Une salle polyvalente de 250 m² permettant d'accueillir 280 personnes
- Une plate-forme sportive d'1ha équipée



Axe 1 - Préserver les secteurs naturels sensibles, la biodiversité et le cadre de vie**1- Conserver les continuités écologiques**

- **Préserver les continuités écologiques « trames vertes et bleues » appuyées respectivement sur la continuité des milieux aquatiques ou humides (ripisylve), et la continuité des ensembles végétaux (bois, haies,...).**

La « trame verte » désigne la continuité écologique assurée par les espaces boisés, haies et espaces à forte valeur écologique.

La « trame bleue » désigne un réseau écologique constitué de milieux aquatiques ou humides (cours d'eau, plans d'eau, zones humides,...) qui forment un réservoir de biodiversité à protéger.

La ripisylve bordant l'Orne Champenoise, et ses affluents (Broussin et Mortier noir), mérite une protection particulière (cf. Contrat rivière). Au minimum une bande de protection des cours d'eau sera établie.

Ces secteurs seront inscrits en zone naturelle stricte totalement inconstructible.

- **Protéger spécifiquement les haies et arbres isolés présentant un rôle écologique en tant qu'élément de ces continuités écologiques**

Ces éléments seront à conserver, notamment à l'intérieur des trames vertes et bleues, sur la base d'un inventaire multicritère. Ceux situés sur les espaces de transition entre les zones d'activités et les terres agricoles seront particulièrement protégés. On encouragera également la reconstitution de haies au sein de la trame verte et bleue.

2- Protéger les milieux aquatiques et zones humides

- **Articuler les projets d'extension urbaine avec la programmation de la rénovation du réseau eaux usées du bourg. Éviter les surcharges hydrauliques en station.**
- **Assurer la protection des zones humides par une inscription en secteurs naturels à préserver**

La conservation des zones humides constitue un enjeu écologique majeur. Ces milieux assurent de multiples fonctions : réservoir de biodiversité, épuration de l'eau, régulation hydraulique en période d'étiage, ralentissement des ondes de crue,...

Un pré-inventaire des zones humides a été réalisé en 2009 par la DREAL. Ce relevé doit être complété, notamment sur les zones réservées pour le développement urbain futur, pour délivrer une information plus complète aux pétitionnaires, et assurer ainsi une meilleure préservation de ces milieux.



- **Privilégier l'infiltration des eaux pluviales si les conditions pédologiques le permettent**

L'infiltration des eaux pluviales au plus près de l'endroit où elles tombent doit permettre une meilleure restitution de l'eau à la nappe, en minimisant l'impact des constructions sur les écoulements initiaux des eaux de pluie.

Ce qui implique l'utilisation au maximum de matériaux poreux pour les aménagements extérieurs.

La gestion des eaux pluviales en surface permettra également une meilleure régulation des débits en permettant une infiltration diffuse et progressive des eaux de pluie.

- **Encourager la valorisation des eaux pluviales, en extérieur comme intérieur, selon les usages autorisés par la Loi.**

L'utilisation d'eaux pluviales pour des usages domestiques intérieurs ou extérieurs (arrosage, sanitaires, eaux de lavage,...) permet d'économiser la ressource.

- **Mettre en place une gestion différenciée des espaces verts de la commune pour limiter l'impact des traitements sur l'environnement.**

Cette méthode de gestion consiste à appliquer des modes d'entretien adaptés à chaque espace, en fonction de son importance et de son usage. Certaines prairies peuvent être simplement fauchées quand des espaces verts plus fréquemment utilisés peuvent être tondus.

3- Protéger le patrimoine bâti et les paysages remarquables

- **Protéger les éléments bâtis remarquables**

Les constructions présentant une forte valeur patrimoniale méritent d'être préservées en tant qu'éléments identitaires du paysage communal. Ainsi que les petits éléments du patrimoine architectural (four à pain, cheminée à large foyer et manteau élevé, ouverture demi-circulaire des étables, mare...).

Les caractéristiques architecturales du bâti ancien doivent être préservées. Les réhabilitations du bâti ancien doivent s'envisager dans le respect de son identité locale.

- **Conserver le permis de démolir obligatoire sur l'ensemble du territoire communal**

- **Définir des règles architecturales relativement précises sur le bourg ancien et le bâti traditionnel en campagne**

Des règles particulières pourront s'appliquer pour des projets présentant une réelle qualité architecturale, ou s'inscrivant dans une démarche environnementale et énergétique.

4- Soigner la qualité paysagère des espaces urbains et le cadre de vie

- **Imposer la réalisation d'espaces publics plantés dans les opérations d'ensemble.**

Ils devront assurer non seulement l'intégration paysagère de l'opération, mais aussi remplir une fonction récréative et de cohésion sociale à l'échelle du quartier et du bourg.

- **Définir des orientations d'aménagement sur les secteurs à urbaniser**

Ces schémas, opposables aux autorisations d'urbanisme, exposeront des principes de composition des espaces publics et de gestion des vues, de façon à garantir un aménagement de qualité, en cohérence avec l'organisation urbaine de l'ensemble du bourg.

Axe 2 - Organiser un développement cohérent et maîtrisé du territoire

1- Privilégier un développement urbain sur le bourg

- **Comblen en priorité les dents creuses dans le bourg et orienter le développement sur le bourg**

Ces espaces non bâtis en milieu urbain représentent un potentiel important. Ils bénéficient d'une facilité d'accès, de desserte en réseaux, ce qui rend leur aménagement peu coûteux pour la collectivité. Des schémas d'orientations d'aménagement seront établis pour chacun de ces emplacements.

Seul le bourg pourra être amené à accueillir un développement de l'habitat. L'objectif est de rentabiliser les équipements et infrastructures existantes, limiter le mitage pénalisant les activités agricoles, éviter l'éclatement des besoins en équipements et services par une dispersion trop forte de l'habitat (circuits de collecte, aménagements routiers, proximité des équipements publics...).

En campagne, seules les extensions et réhabilitations du bâti existant seront admises, mais pas la construction de nouvelles habitations (excepté celles nécessaires aux activités agricoles).

Les choix de localisation des secteurs de développement s'appuient en premier lieu sur les disponibilités foncières en secteur urbain, puis sur les secteurs les plus accessibles vis-à-vis des équipements, des réseaux et des points de transports collectifs.

- **Stratégie d'aménagement du bourg :**

La priorité de la commune est de mettre en place des démarches d'acquisition foncière de certains terrains situés dans l'enveloppe du bourg.

La période d'aménagement des terrains de la Coutardière sera mise à profit pour tenter d'acquérir des terrains situés dans l'enveloppe du bourg, et préparer ainsi le démarrage de nouvelles opérations de construction de logements. Des emplacements seront réservés à cet effet.



Les secteurs réservés pour des extensions urbaines en périphérie du bourg ne seront mobilisés qu'en cas d'impossibilité d'aménager des terrains situés dans l'enveloppe du bourg. Ils ne seront aménagés que si la commune doit faire face à une situation de blocage : c'est-à-dire une absence de terrains à construire couplée à un besoin d'accueil de nouvelles populations.

- **Développement complémentaire de l'urbanisation en périphérie du bourg : quartier de la gare / terrains proches de l'école et des commerces**

En complément des terrains à urbaniser à l'intérieur de l'enveloppe du bourg, le développement du quartier de la gare permet de bénéficier d'un accès au service de transport ferroviaire. Mais il reste éloigné des équipements communaux et des commerces.

Des possibilités de développement urbain seront donc également localisées en partie ouest, à proximité de l'école. L'aménagement de ce secteur doit être l'occasion d'améliorer l'entrée de bourg au niveau du cimetière.

L'objectif est donc de développer le bourg en équilibre sur le centre bourg et le quartier de la Gare, tout en améliorant les liaisons piétonnes et cyclables.

Les terrains situés au sud du bourg et au nord de la voie de chemin de fer seront à préserver de toute nouvelle urbanisation afin de conserver la qualité des vues sur le bourg. De nouvelles constructions sur ce site risqueraient effectivement de dénaturer la qualité du paysage urbain.

L'objectif est également de marquer les limites de l'extension urbaine en s'appuyant sur des éléments physiques existants ou à créer (chemin, cours d'eau, voie ferrée, fossé...).

- **Définir un programme d'aménagement sur l'ensemble des secteurs voués à être urbanisés**

Ce programme d'aménagement définira l'organisation du quartier (accès, perspectives paysagères,...) mais aussi la typologie des logements à réaliser dans un objectif de mixité sociale et fonctionnelle (commerces, artisanat,...).

Les secteurs situés proches de l'école, en centre bourg, accueilleront des programmes de logements plus denses qu'en périphérie du bourg, pour offrir un accès rapide aux services au plus grand nombre.

- **Développer les communications numériques**

Il s'agit pour la commune, en lien avec les opérateurs, de prévoir les équipements d'infrastructures nécessaires pour permettre aux acteurs économiques et aux habitants d'accéder aux services de communications numériques les plus performants et les mieux adaptés.

Toutes les zones d'activités localisées le long de la RD23 sont désormais desservies par la fibre optique.

D'autre part, l'orientation choisie de recentrer l'habitat sur les espaces urbanisés permettra de favoriser plus facilement la desserte des nouvelles habitations par les infrastructures numériques

- **Encourager le recours à des formes urbaines moins consommatrices d'espace et d'énergies**

L'objectif est de concilier économie d'espace et qualité de vie. Une réflexion poussée sur le mode d'implantation du bâti et des espaces annexes (stationnement, jardin,...) doit permettre de conserver une réelle qualité de vie tout en optimisant les superficies consommées.

Des façades étroites sur rue permettront également d'économiser des linéaires de voies, réseaux et d'énergie par accollement des façades.

- **Définir les niveaux de performances énergétiques à atteindre selon les secteurs dans le cadre des rénovations**



Des mesures incitatrices seront à mettre en œuvre pour les atteindre. On pourra également définir les niveaux de performances à atteindre pour les nouveaux bâtiments et les mesures incitatives à retenir.

En terme d'information du public, la commune se positionnera en relais du Pays Vallée de la Sarthe et de l'Espace Info Energie.

2- Promouvoir une politique du logement équilibrée

- Diversifier les populations accueillies

L'accueil de primo accédants de même génération crée des phénomènes d'à-coup sur les équipements, notamment scolaires.

L'objectif est de permettre l'installation ou le maintien sur la commune de jeunes actifs, jeunes couples, personnes âgées,...

- Proposer une offre de logements adaptée aux besoins

On proposera notamment une gamme plus large de logements pour répondre à des besoins divers : petits/grands logements, petits/grands terrains, locatifs/accession,....

- Offrir un parcours résidentiel continu sur la commune

La commune souhaite diversifier l'offre de logement dans les nouvelles opérations pour diversifier son parc de logement, et être moins dépendante des apports de population extérieurs. Un parcours résidentiel complet signifie qu'une famille peut trouver sur la commune un logement mieux adapté à ses besoins en fonction de l'évolution de la famille.

3- Créer les conditions d'un développement démographique dans la continuité de s tendances passées

- La commune retient un scénario de croissance « au fil de l'eau », dans la moyenne des 30 dernières années.

Ce scénario privilégie la poursuite de l'accueil de nouvelles populations, mais suivant un profil sociologique plus varié.

Projection 2010 -2022 : 10 logements neufs / an

⇒ *Environ 1500 habitants en 2022 (sur la base de 2,7 pers. / ménage)*

Types de logements envisagés :

- ⇒ *50% accession libre sur des terrains de 800 m² (voirie et espaces verts communs compris)*
- ⇒ *30% accession libre ou encadrée sur des terrains de 500 m² (voirie et espaces verts communs compris)*
- ⇒ *20% locatif social sur des terrains de 250 m² (voirie et espaces verts communs compris)*

⇒ **Soit un besoin d'environ 3,1 ha de surfaces à urbaniser**, en supplément des terrains déjà réservés pour l'opération de logement de la Coutardière (65 logements).



Une partie de ces besoins peut être couverte par les espaces non bâtis dans le bourg. Cependant, compte tenu des difficultés de libération du foncier sur ces espaces, des réserves supplémentaires seront localisées autour du bourg.

4- Adapter les équipements aux populations actuelles et futures

- **Assurer un renouvellement continu de s effectifs scolaires par la poursuite de l'accueil de jeunes familles**

La commune a développé ses équipements scolaires pour répondre aux besoins d'une population composée en grande partie de jeunes familles. Le développement futur devra permettre l'installation de nouvelles familles pour renouveler la population scolaire.

- **Anticiper les besoins des populations adolescentes en proposant une offre d'activités / équipements adaptée**

A l'avenir, des équipements pourraient être envisagés à proximité de l'école.

Un espace sera également réservé au sud du bourg pour développer éventuellement de nouveaux terrains de sport.

- **Assainissement : adapter la capacité de traitement avec l'augmentation de population**

Les projections de développement démographique sont en cohérence avec la capacité de l'ouvrage de traitement des eaux usées à l'horizon 2022. Le réseau d'eau usée doit cependant être rénové pour réduire les risques de surcharges hydrauliques.

- **Réserver le terrain du Grand Mortier pour des projets d'intérêt intercommunaux**

La zone du Grand Mortier était initialement envisagée pour le développement d'une zone d'activités. Suite à des échanges avec la population et face à une opposition à ce projet dans le cadre de la concertation sur le PLU, les élus ont souhaité affecter une autre destination à cette ancienne carrière remblayée.

Compte tenu de sa localisation intéressante le long de la RD 23, et de l'absence de potentiel agricole, ce terrain sera réservé pour des projets d'intérêt général intercommunal. Aussi, toute possibilité de construire y est pour l'instant gelée en attendant une définition plus précise de son usage : équipement public, zone de loisirs,...



Axe 3 - Préserver les espaces agricoles**1- Conserver des espaces de production non contraints et exclure toute logique de mitage**

Le développement d'habitat diffus en campagne génère des contraintes pour les activités agricoles. Les bâtiments doivent respecter des retraits minimum par rapport aux habitations, de même pour les zones d'épandage. Un habitat diffus en campagne rend beaucoup plus difficiles les activités agricoles et met en péril leur pérennité.

2- Assurer un maximum de visibilité aux exploitants agricoles pour favoriser le maintien des exploitations existantes

- **Réserver l'espace agricole au seul usage agricole, en tant qu'espace de production, de ressources naturelles, d'activité économique et d'entretien des paysages** et interdire le développement de nouvelles habitations, hors agriculteurs, en-dehors du bourg

Seuls les agriculteurs seront admis à construire en zone A (agricole). Les personnes étrangères à l'agriculture et habitant en campagne pourront cependant faire évoluer leurs constructions mais de façon mesuré, de sorte à ne pas gêner les activités agricoles. On admettra également une diversification des activités agricoles (vente directe, hébergement touristique,...).

- **Assurer la pérennité des activités en excluant toute évolution des sièges agricoles vers le résidentiel**

La réservation de la zone A (agricole) au seul usage agricole est une condition nécessaire pour assurer une bonne visibilité aux exploitants agricoles. Cette logique assure la priorité à une reprise des sièges d'exploitations par des agriculteurs au détriment de la revente à un tiers. L'objectif étant de préserver les outils de production existants.

- **Offrir des possibilités d'évolution mesurée du bâti non agricole présent en campagne**

L'évolution du bâti non agricole doit être suffisamment encadrée pour ne pas accentuer la pression sur les activités agricoles.

3- Concilier pérennité des activités agricoles et préservation du patrimoine naturel et bâti

Dans certains cas, on pourra admettre des transformations de bâtiments agricoles délaissés par l'agriculture vers un autre usage (habitat, annexe,...) à condition de ne pas générer de contraintes pour les activités agricoles et que le projet s'inscrive dans une démarche de valorisation d'un patrimoine de qualité.



On favorisera d'autre part l'entretien et la reconstitution des haies bocagères avec des espèces locales, en priorité pour les terres agricoles des trames verte et bleue.

Axe 4 - Promouvoir un développement économique qualitatif et créateur d'emplois

1- Soutenir le commerce de proximité dans le bourg

Le recentrage de l'urbanisation sur le bourg est un moyen de soutenir le commerce local en privilégiant une proximité commerces – habitat. Cette proximité doit encourager les déplacements piétons dans le centre bourg.

2- Maintenir les activités artisanales

Les petites activités artisanales devront pouvoir se maintenir. Des possibilités de développement mesuré pourront être admises. Dans le cas d'un développement important d'une activité, et qui se traduirait par une augmentation du trafic poids lourds, de nuisances auprès du voisinage ou de construction de bâtiments de grands volumes, une relocalisation en zone d'activités serait encouragée.

3- Poursuivre l'accueil d'activités économiques génératrices d'emplois

- S'appuyer sur les atouts d'accessibilité routière et ferroviaire

La proximité de la voie de chemin de fer pourrait constituer un atout pour les zones d'activités compte tenu de la proximité de la gare. Ce qui nécessite cependant d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables entre la gare et les zones d'activités.

- Conserver des possibilités d'extension des entreprises installées le long de la RD 23

Ces entreprises pourront poursuivre leur développement sur des terrains situés sur les arrières de la zone, en conservant un recul minimum par rapport aux cours d'eau et en proposant une intégration paysagère soignée (respect des trames verte et bleue). Néanmoins, pour les nouvelles activités, on exclura tout nouvel accès direct sur la RD 23.

- Développer un pôle d'activités interentreprises sur la RD 23 face à la ZA Actival, en limite avec Allonnes

Cet espace situé face à Actival pourrait accueillir des services de type restauration ou hôtellerie. On veillera à soigner la façade sur la RD23 et à conserver les éléments forts du paysage (bois, haies,...).



4- Concilier développement économique et préservation de l'environnement, des terres agricoles et des paysages

- Définir réglementairement des exigences sur la prise en compte de l'environnement dans les zones d'activités (gestion de l'eau, des déplacements, énergie, matériaux,...)
- Accompagner l'aménagement des zones d'activités de prescriptions paysagères pour soigner leur intégration dans le paysage et le cadre de vie des employés

5- Intégrer la question des déplacements et la mutualisation de services

- Encourager la mise en place d'une gestion de zone sur les ZA à l'échelle intercommunale : déplacements, déchets, services aux employés et aux entreprises
- Encourager les liens / échanges entre le bourg et les zones d'activités en facilitant les déplacements et en proposant une offre de service complémentaire adaptée



Axe 5 – Intégrer des objectifs de qualité environnementale dans les opérations d'urbanisme

1- Prendre en compte les risques et nuisances

- Prendre en compte les nuisances sonores générées par la voie de chemin de fer

Les nuisances sonores liées à la voie de chemin de fer ne sont pas rédhibitoires. Elles ne constituent pas un facteur bloquant pour le développement de nouveaux quartiers.

Un éloignement minimum doit être conservé entre secteurs de développement urbain, bâtiments agricoles et lagunes d'assainissement

- Préserver de toute nouvelle construction les secteurs inondables par l'Orne Champenoise

Des bandes de protection des cours d'eau seront définies (Orne Champenoise, Broussin et Mortier noir), vierges de toute construction ou artificialisation du sol (minimum 5-10m de part et d'autre des cours d'eau).

2- Placer la question des déplacements au cœur de la réflexion sur le développement urbain

- Encourager les déplacements non motorisés par une amélioration des cheminements piétons et cyclables

Les cheminements entre l'école, la place de l'église et la gare doivent être améliorés et sécurisés.

Les cheminements le long de la RD 212 seront améliorés par des aménagements de sécurité (réserves de terrains pour des cheminements).

Les cheminements doux du bourg doivent également s'articuler avec les itinéraires de randonnée en campagne et d'éventuelles liaisons vers les zones d'activités, notamment cyclables.

- Mettre en valeur la gare et son environnement

Un aménagement de la gare et de ses abords est projeté, intégrant des stationnements auto et cycles de part et d'autre de la voie, ainsi qu'une activité de service à la personne.

- Relier la commune avec les espaces à vocation économiques et les communes environnantes via des pistes cyclables rapides.



3- Limiter les impacts environnementaux par une gestion de l'eau adaptée dans les opérations d'aménagement

- Limiter l'imperméabilisation des sols

L'objectif est de limiter la modification des écoulements naturels de l'eau, éviter les phénomènes de ruissellement et de débordements, et de favoriser la filtration naturelle des eaux par le sol.

- Encourager le réemploi des eaux pluviales

Les orientations d'aménagement et le règlement préciseront le cas échéant les règles à respecter pour la gestion des eaux de pluie : coefficient d'imperméabilisation, débit de fuite maximum.

4- Intégrer une réflexion sur les aspects énergétiques dans les opérations d'urbanisme

- Permettre une amélioration thermique des tissus existants

Cet objectif pourra se traduire par la définition de périmètres prioritaires où des mesures incitatives seront mises en place pour améliorer les performances thermiques du bâti. Notamment celui des années 60 en cœur de bourg.

- Encourager la réalisation de bâtiments neufs plus économes en énergie

Les règles d'urbanisme et préconisations demanderont dès la conception des opérations d'aménagement et de construction la prise en compte des consommations énergétiques.

L'implantation des constructions devra optimiser les apports de chaleur solaire, la protection par rapport aux vents dominants, aux ombres portées des bâtiments voisins, positionner et dimensionner judicieusement les ouvertures.

Le bâti devra être conçu de façon à limiter les déperditions énergétiques (isolation, mitoyenneté, simplicité des volumes,...).

Des dispositifs de production d'énergie renouvelable sont encouragés.



5- Mettre en place une opération d'urbanisme exemplaire : la zone de la Coutardière

La zone de la Coutardière constitue sur la commune l'opération urbaine la plus importante sur les 5 prochaines années

D'une superficie totale d'environ 5,4 ha, elle répond aux besoins d'accueil de nouveaux habitants nécessaires à la pérennité des équipements et commerces communaux. Soit 65 lots en perspective.

Sa localisation en proximité directe de la gare (moins de 500m) en fait une zone privilégiée de développement urbain.

- Les principes d'organisation et d'aménagement durables sont :

- o *Maillage du quartier et intégration au bourg existant, ainsi qu'au quartier de la gare, par des liaisons douces,*
- o *Mixité des programmes de logements (logements sociaux et aidés) avec éventail large des tailles de parcelle,*
- o *Qualité du cadre de vie avec ambiance paysagère, vues dégagées sur les espaces naturels environnants, convivialité d'un espace public planté,*
- o *Gestion responsable des ressources (espace, orientation, sobriété énergétique, valorisation des ressources naturelles, eau, déchets...),*

Ces grands principes sont précisés au sein de l'orientation d'aménagement de la zone de la Coutardière.



Axe 6 - Définir et respecter des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Objectifs chiffrés :

Volet Habitat :

Les besoins en construction de nouveaux logements sont établis à 120 logements pour l'horizon 2022.

Une opération de lotissement d'habitations est actuellement en cours de réalisation et prévoit l'accueil de 65 logements (La Coutardière).

Les surfaces à urbaniser ont donc été calculées pour permettre l'accueil de 55 nouvelles habitations.

Pour limiter l'étalement urbain et la consommation excessive d'espace, on privilégie l'urbanisation des espaces actuellement bâtis, c'est-à-dire situés à l'intérieur de l'enveloppe du bourg. Toujours dans cet objectif de limiter la consommation d'espace, la taille moyenne des terrains destinés à accueillir de nouvelles habitations a été établie sur la base d'une programmation en cohérence avec les besoins pressentis.

Les besoins estimés pour les 55 nouvelles habitations s'élèvent ainsi à 3,1 ha, pour une densité moyenne de 17,5 logements/ha sur les zones à urbaniser.

Le total des secteurs effectivement réservés pour l'urbanisation future à usage d'habitat couvre 8,1 ha, dont 4,8 ha correspondent à l'opération de la Coutardière. Soit 3,3 ha réservés pour répondre aux 3,1 ha de besoins identifiés.

La correspondance étroite entre besoins estimés et surfaces effectivement réservées répond à un objectif de limitation de l'étalement du bourg et de préservation des terres agricoles.

Volet activités :

Environ 20 ha sont réservés pour le développement économique dans le prolongement des zones d'activités existantes. Ces réserves correspondent aux besoins d'extension des entreprises installées, et aux possibilités d'accueil déjà offertes par le PLU précédent. Le contour des zones à urbaniser a été affiné afin notamment d'éviter l'atteinte à des zones humides : certains terrains ont ainsi été exclus des zones à urbaniser.

Le projet de développement d'une zone d'activités intercommunale au Grand Mortier a été abandonné, notamment pour favoriser le maintien de continuités écologiques.

D'autre part, une zone a été réservée sur des délaissés ferroviaires pour des activités tertiaires proche de la gare pour encourager le développement de services à la population et aux entreprises.

Volet équipements / zones de loisirs :

Un secteur en particulier, au sud du bourg, est réservé pour l'installation éventuelle d'équipements sportifs sur environ 2 ha, en continuité d'une zone de loisirs existante. La commune a privilégié une logique de regroupement des installations de sports et loisirs..





