

DEPARTEMENT DE LA MAYENNE

COMMUNE DE LA BAZOGE-MONTPINÇON



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 17 mars 2014

AVANT PROPOS

➤ Qu'est ce que le 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.

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune ».

➤ 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 un horizon de 10 ans. Il détermine des **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** qui seront ensuite traduites spatialement et réglementairement dans les documents réglementaires du PLU.

Les politiques actuelles d'aménagement du territoire intègrent les enjeux du développement durable en fixant aux Plans Locaux d'Urbanisme des objectifs :

- ❖ De **lutte contre l'étalement urbain** et la nécessité d'économiser l'espace par un **développement urbain maîtrisé** et un **renouvellement urbain**
- ❖ De réduction d'émission de gaz à effet de serre
- ❖ De **préservation de la biodiversité** à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques
- ❖ **D'économie d'énergies** et de développement des **énergies renouvelables**
- ❖ De protection des paysages, du patrimoine et des milieux naturels
- ❖ De **rationalisation de la demande en déplacements** et de **réduction des coûts en infrastructures**
- ❖ De **mixité sociale dans l'habitat**



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.

SOMMAIRE

Axe 1 : Mettre en œuvre une politique de développement équilibrée du territoire	4
A° Un développement qui préserve la qualité de vie et l'identité du territoire	4
B° Soutenir la vitalité et l'attractivité de La Bazoge Montpinçon	5
Axe 2 : Engager une politique de préservation de l'environnement et des ressources	9
A° Mettre en œuvre un mode de développement urbain durable	9
B° Protéger les secteurs naturels sensibles et les zones humides	10
C° Protéger l'activité agricole	11
D° Préserver la qualité des paysages, du patrimoine naturel, bâti et culturel	11

Axe 1 : Mettre en œuvre une politique de développement équilibrée du territoire

A° Un développement qui préserve la qualité de vie et l'identité du territoire

1) Une identité de petit village à protéger

La commune est séparée de Mayenne par la rivière l'Aron, élément paysager structurant le territoire et ayant une valeur identitaire importante. La qualité et la diversité des paysages naturels, agricoles et urbains maintiennent un cadre de vie attractif à préserver.

Le caractère rural de la commune est maintenu par les constructions anciennes du centre bourg en pierre de granit ainsi que par le caractère bocager des espaces agricoles, élément à forte valeur identitaire.

Le développement futur de la commune doit s'inscrire dans le respect de cette identité de village.

2) Préserver le cadre de vie du bourg et de ses entrées

La commune bénéficie d'un cadre de vie attractif lié à des éléments paysagers tel que la Vallée de l'Aron, le bocage, le bâti ancien de caractère. Les entrées de ville participent à l'image et à l'identité que dégage la commune en assurant une transition nette entre la campagne et le bourg. Dans le cadre du développement urbain futur, tous ces éléments doivent être mis en valeur.

Les entrées de bourg doivent être requalifiées pour répondre à plusieurs objectifs :

- Valoriser la perception paysagère du bourg,
- Marquer une transition claire entre l'espace rural et l'espace urbain et ralentir les circulations automobiles,
- Sécuriser les circulations des piétons et des cycles par des aménagements adaptés.

3) Prendre en compte les risques et nuisances dans le développement urbain

La commune est soumise à des contraintes de différentes natures pour son développement : risques d'inondations liée à l'Aron et à ses deux ruisseaux affluents, nuisances produites par les axes routiers (RD 207). Il ne devra pas y avoir de possibilités de développement de nouvelles habitations dans les zones touchées par le risque d'inondation pour ne pas exposer davantage de biens et personnes à ce risque.

Les risques liés à la canalisation de gaz devront être pris en compte en respectant des reculs minimums pour les constructions et installations par rapport à cet ouvrage.

Le développement futur doit limiter l'urbanisation à proximité de ces secteurs, et ainsi être orienté de telle sorte que la population soit préservée de ces risques et nuisances.

4) Prévoir l'ensemble des équipements nécessaires à l'installation de nouveaux résidents

Le niveau d'équipement de la commune est actuellement suffisant pour répondre aux besoins de la population. Cependant la croissance démographique devra être accompagnée d'un développement de nouveaux équipements, notamment sportifs, sur le territoire communal ou sur le territoire intercommunal. La réalisation de cheminements piétons/cycles dans, et autour du bourg, doit faciliter l'accès à ces équipements.

Le développement urbain devra s'inscrire dans une logique d'optimisation des équipements existants, et singulièrement des voies et réseaux publics. Un recentrage de l'urbanisation sur les espaces équipés, et particulièrement le bourg, ira dans le sens d'une meilleure rentabilisation des infrastructures existantes en limitant les frais de création et d'entretien de nouvelles infrastructures.

B° Soutenir la vitalité et l'attractivité de La Bazoge Montpinçon

1) Ralentir le développement démographique après une phase de forte croissance

La Bazoge Montpinçon compte 1003 habitants en 2012, et enregistre une forte progression démographique depuis quelques années.

La commune souhaite s'inscrire dans une démarche de ralentissement de sa croissance sur 4 à 5 ans pour pouvoir intégrer progressivement les nouveaux habitants à la vie locale, et éviter un nouvel agrandissement du groupe scolaire.

2) Pérenniser les équipements et la dynamique locale par une croissance démographique maîtrisée

La commune souhaite s'inscrire dans une logique de croissance maîtrisée une fois la période de ralentissement aboutie, afin de conserver une dynamique positive, de pérenniser les associations, les équipements, et d'amortir les investissements réalisés dans les équipements et infrastructures communales.

L'arrivée régulière de jeunes ménages sur la commune permet de renouveler les effectifs scolaires, contribue à compenser les départs des jeunes adultes, et limite les effets du vieillissement de la population.

La commune souhaite cependant ne pas s'orienter uniquement vers l'accueil de jeunes familles, mais répondre à tous types de besoins : célibataires, personnes âgées,...

Ceci nécessite de diversifier les types de logements à produire sur le territoire afin d'éviter le départ vers les grandes villes des personnes seules et/ou âgées.

D'autant qu'un développement uniquement basé sur l'accession libre à la propriété comporte un risque d'uniformisation de la population et de difficultés de renouvellement démographique.

Les projets futurs devront être menés dans une logique de cohérence intercommunale, notamment en termes de liaisons et de déplacements, et en terme de gestion des équipements sportifs (salle multisports, gymnase etc.). Les échanges avec Aron et Belgeard notamment pourront être développés.

La commune a pour projet la création d'un équipement sportif (salle multisports ou autres) dans les prochaines années, et souhaite réserver un terrain au nord-ouest du bourg pour cet éventuel nouvel équipement.

3) Une politique du logement qui permette un renouvellement équilibré de la population

Pour maintenir une bonne cohésion sociale et un équilibre démographique de la population, il est nécessaire de proposer une offre de logements qui corresponde aux besoins actuels et futurs.

La diversité de l'offre constitue également une manière d'offrir un parcours résidentiel complet sur le territoire. Une famille pourra ainsi changer de logement en fonction de ses besoins tout en ayant la possibilité de rester sur le territoire.

Aussi, il apparaît nécessaire de proposer à la fois des logements en accession (libre ou sociale), en locatif, ou en locatif social. Ces logements doivent être financièrement accessibles, une réflexion sur les superficies foncières doit donc être menée pour éviter d'exclure des ménages sur la base d'un prix foncier trop élevé.

De plus, un rattrapage est à effectuer en terme de production de logements sociaux, pour compléter une offre actuellement insuffisante.

Le scénario retenu, se base sur une production de logement à un rythme de construction davantage mesuré par rapport aux périodes précédentes. Soit un rythme de construction de 5 à 6 logements neufs par an en moyenne.

Sur la base d'un rééquilibrage vers le logement individuel sur des terrains de taille plus réduite, et la production de logements individuels en bande (ou logements intermédiaires), le besoin en surfaces à urbaniser est estimé à environ 3,8 ha.

4) Densifier l'urbanisation dans le bourg afin de favoriser le maintien de services et commerces

Le développement urbain devra s'inscrire dans une logique d'urbanisme de proximité, en recentrant les constructions nouvelles sur les espaces urbanisés. Cette logique répond à plusieurs enjeux :

- Protéger les espaces agricoles de tout conflit lié à la présence toujours plus nombreuse de tiers en secteur agricole (stopper le mitage),
- Renforcer l'attractivité du centre bourg
- Permettre l'implantation de commerces et services,
- Protéger les paysages et espaces naturels,
- Limiter les déplacements,
- Optimiser les infrastructures existantes.

En campagne les constructions en « chapelet » le long des voies existantes seront interdites, ainsi que l'étalement des hameaux.

Seule sera permise la densification des hameaux en « remplissage » des dents creuses. Seul le hameau de Montpinçon présente une capacité d'accueil de nouveaux logements, d'autant qu'il est actuellement constitué d'une majorité de logements récents. Les autres hameaux sont trop petits, ou trop éloignés du bourg pour pouvoir accueillir la construction de nouveaux logements.

Le développement de l'habitat en centre bourg doit permettre d'attirer des commerces et services de proximité. Le tissu artisanal et commercial doit pouvoir s'ancrer et se développer dans la commune, et se pérenniser en bonne cohabitation avec l'habitat.

A proximité du centre bourg, les densités bâties devront être plus élevées que sur les terrains situés en périphérie du bourg, dans l'objectif de pouvoir rapprocher les habitants des services.

Un certain nombre de terrains non bâtis, enclavés dans l'enveloppe urbaine, présentent un intérêt pour le développement du bourg :

- Ils bénéficient de la proximité du centre bourg et de ses commodités,
- Ils sont déjà desservis en voies et réseaux,
- Ils sont plus difficilement exploitables par l'agriculture,
- Ils permettent d'éviter l'utilisation de terres agricoles pour l'urbanisation sur d'autres secteurs.

Aussi ces terrains en milieu urbain constituent une priorité pour le développement du bourg.

5) Soutenir la dynamique économique locale

Le SCoT du Pays de Mayenne définit de grandes orientations pour le développement économique du territoire. Il s'agit de :

- Consolider le tissu économique local
- Valoriser les savoir faire locaux
- Diversifier les activités
- Valoriser le cadre de vie des actifs
- Economiser l'espace et diminuer les obligations de déplacements.

Une zone spécifique pour l'implantation des artisans est localisée en accès sur la RD 207 afin de répondre à d'éventuelles demandes locales. Maintenir les artisans sur le territoire participe effectivement à maintenir un certain dynamisme.

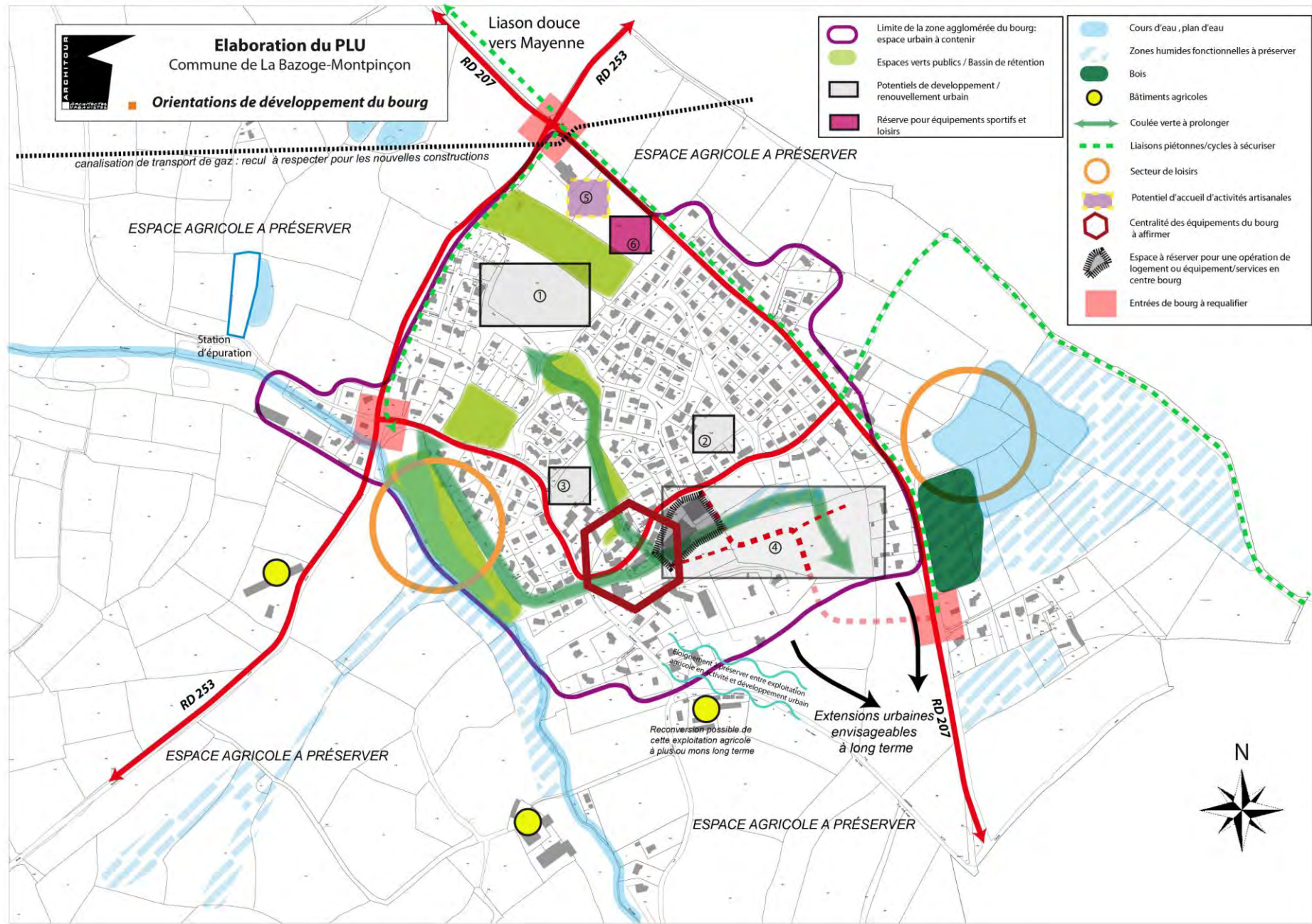
Par ailleurs, les activités de loisirs et de tourisme doivent pouvoir se développer sur le territoire. Le secteur du plan d'eau de Chambelland présente un potentiel pour le développement d'activités de loisirs ou d'accueil touristique.

L'activité d'hébergement touristique en campagne doit être rendue possible, à condition qu'elle s'inscrive dans le cadre de la valorisation d'un patrimoine bâti de qualité.

6) 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 à l'offre haut débit la plus performante et la plus adaptée.

Les opérations d'aménagement devront à chaque fois prévoir les fourreaux nécessaires pour développer à terme les infrastructures très haut débit (fibre optique). Le développement de l'habitat et des activités devra être orienté prioritairement sur les espaces urbains principaux pour permettre un meilleur accès aux offres de services numériques.



Axe 2 : Engager une politique de préservation de l'environnement et des ressources

A° Mettre en œuvre un mode de développement urbain durable

1) Un développement urbain qui limite son impact sur l'environnement

Les nouvelles opérations d'urbanisme, et les interventions sur le tissu urbain existant, devront veiller à limiter leur impact sur l'environnement.

Une réflexion doit être intégrée dans chaque projet urbain pour limiter et réduire les consommations d'énergies générées par le bâti : limitation des déperditions (isolation, volumes compacts, mitoyenneté), recherche d'apports énergétiques solaires (orientations et positionnement judicieux des ouvertures), utilisation de sources d'énergie renouvelable.

On recherchera également un mode de composition des nouveaux quartiers qui optimise les voies et réseaux en privilégiant des formes de parcelle étroites et profondes.

La recherche d'économie d'énergie doit également guider les choix d'aménagement et permettre l'innovation : optimisation des infrastructures et réseaux (routes, éclairage public, assainissement des eaux pluviales, etc.), choix des matériaux ou techniques d'aménagement les moins consommateurs (limitation des besoins en transports des matériaux, alternatives aux matériaux dérivés du pétrole ou à forte énergie grise, préférence donnée au végétal plutôt qu'au minéral, etc.)

Les projets devront par leur configuration, donner la priorité aux déplacements doux (non motorisés) pour limiter les déplacements automobiles, notamment pour les trajets courts. Et réduire ainsi consommation énergétiques et production de gaz à effet de serre.

La réflexion doit également porter sur la gestion des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des sols et en intégrant les ouvrages de régulation de l'écoulement des eaux pluviales dans la composition paysagère des espaces publics (noues, bassins de rétention).

2) Un urbanisme de proximité qui stoppe l'étalement urbain et développe les déplacements doux.

L'objectif doit être de recentrer l'urbanisation sur le bourg et faire du secteur école-Mairie-commerce le véritable cœur de bourg. Le développement urbain s'est jusqu'à maintenant développé en direction de Mayenne. Les zones de développement futur sont localisées en extension sud-est pour assurer une proximité des équipements pour tous et maintenir la cohésion d'ensemble du bourg.

Comme pour les extensions urbaines au nord du centre bourg, les extensions urbaines au sud devront poursuivre une coulée verte support de cheminements piétons et d'espaces de détente.

La priorité doit être accordée aux déplacements piétons et cycles. Pour cela, on devra intégrer des cheminements piétons dans chaque nouvelle opération. Des itinéraires de déplacements doux (piétons, cycles) sont également à prévoir entre le bourg et les communes limitrophes Mayenne et Aron.

Les terrains situés proches de la Mairie et occupés actuellement par des bâtiments d'activités, devront à terme pouvoir être mobilisés pour la réalisation d'opérations de logements ou équipements/services proches des services.

Pour l'exploitation agricole « Les Caves » situées au sud du bourg, et inscrite à proximité des secteurs de développement urbain futurs, une reconversion peut être envisagée à plus ou moins long terme en fonction des besoins en terrains à urbaniser, et des opportunités foncières.

3) Des objectifs de modération de la consommation d'espace

Pour limiter la consommation d'espace, il est nécessaire en premier lieu de densifier les espaces libres de constructions dans le centre bourg, et de limiter les extensions en périphérie du bourg.

En campagne, seul le hameau de Montpinçon pourra accueillir la construction de nouveaux logements, à l'intérieur de l'enveloppe déjà urbanisée.

D'autre part, pour limiter la consommation d'espace, les nouvelles opérations devront utiliser de façon optimale le foncier. On préconise ainsi une densité moyenne d'environ 17 logements / ha pour les nouvelles opérations. Les schémas d'orientations d'aménagement et de programmation définis pour les secteurs à urbaniser doivent mentionner des prescriptions de nature à optimiser l'espace.

Enfin, il doit être établi une correspondance étroite entre les besoins exprimés en surfaces à urbaniser, et les espaces inscrits en secteur à urbaniser au PLU. Cette correspondance doit être un facteur de limitation de la consommation d'espace et doit assurer une meilleure visibilité pour les exploitants agricoles sur la vocation agricoles des terres.

B° Protéger les secteurs naturels sensibles et les zones humides

Les secteurs naturels les plus sensibles de la commune sont à préserver de toute atteinte qui réduirait leur valeur écologique.

Les principaux éléments naturels présents sur le territoire de la commune sont la vallée de l'Aron, le ruisseau des Brosses, les principaux plans d'eau et ensembles boisés, et les haies structurant le bocage.

Le bocage constitue en lui-même un réservoir de biodiversité important, à travers les multiples fonctions écologiques assurées par les haies : anti érosif, régulation des eaux, épuration.

A ce titre, la trame bocagère doit être protégée de façon à conserver sa valeur écologique globale. Il ne s'agit pas de protéger de façon réglementaire toutes les haies et de figer la situation existante. Mais plutôt de fixer un cadre d'évolution possible du bocage en maintenant sa valeur écologique d'ensemble.

Certaines haies présentant un rôle écologique peuvent ainsi faire l'objet d'une protection à travers le PLU. Les règles de protection mises en place doivent permettre d'exiger des mesures compensatoires à la destruction des haies protégées (replantation à valeur écologique équivalente).

D'autre part, le territoire communal se situe à l'articulation entre plusieurs grands réservoirs de biodiversité constitués par la vallée de la Mayenne, la forêt de Bourgon (Belgeard) et l'étang de la Forge (Aron).

Les échanges entre ces grands sites naturels présentent un intérêt majeur en termes de biodiversité. Ils permettent les migrations et le brassage génétiques des espèces, indispensable à leur survie.

Ces continuités se traduisent par la définition de trames vertes (ensembles arborés) et de trames bleues (corridors constitués de cours d'eau et de zones humides).

Les éléments constitutifs de ces trames vertes et bleues (abords de cours d'eau, réseaux de haies entre grands ensembles naturels,...) doivent bénéficier de mesures de protection adaptées dans le PLU.

C° Protéger l'activité agricole

L'activité agricole a façonné le paysage de bocage et participe à son entretien. Elle constitue également une des principales activités économiques présentes sur le territoire.

Aussi, les dispositions du PLU doivent permettre de préserver les ressources agricoles, c'est-à-dire le sol, et les outils de production (sites d'exploitation).

Une large zone agricole doit être définie et préservée de tout mitage (installation de nouvelles habitations). Les seules constructions autorisées devront être uniquement celles liées et nécessaires aux activités agricoles.

Les habitations existantes en campagne, et qui n'ont plus de vocation agricole, doivent pouvoir évoluer mais sans augmenter la pression sur les activités agricoles. On admettra ainsi la transformation d'anciens bâtiments agricoles en habitation mais à condition de ne pas générer de nouvelles contraintes.

Les extensions d'habitations existantes, dans la même logique, devront être limitées pour éviter la multiplication de logements en secteur agricole.

Par ailleurs, les agriculteurs pourront diversifier leurs activités vers l'hébergement touristique, la vente ou la transformation de leur production. Dans ce cas, cette diversification doit s'inscrire réellement dans le prolongement d'une activité agricole principale, et participer à la valorisation du patrimoine bâti.

D° Préserver la qualité des paysages, du patrimoine naturel, bâti et culturel

La commune est riche par la qualité de ses paysages, notamment les vues sur la vallée de l'Aron et les haies structurant le bocage.

Les haies situées autour du bourg apportent notamment une réelle plus value paysagère en participant à l'intégration des constructions dans le paysage. Elles méritent de pouvoir être conservées.

Le patrimoine bâti présente un caractère marqué, par les matériaux employés, les couleurs, les volumes.

Les nouvelles constructions ne devront pas dénaturer l'harmonie existante dans le bâti présent sur la commune. Sur les secteurs les plus sensibles (centre bourg, hameaux traditionnels) le règlement devra garantir la qualité des constructions et réhabilitations.

Le règlement d'urbanisme devra cependant admettre les projets faisant l'objet de démarches relevant d'une architecture contemporaine bien intégrée ou d'une démarche bioclimatique complète, à partir du moment où la qualité d'intégration du projet est clairement démontrée.

Enfin, le mode d'implantation traditionnel des constructions à l'alignement de la rue dans le centre bourg devra être poursuivi pour conserver l'harmonie d'ensemble.

