Département
de la Sarthe

Commune de
La Fresnaye-
sur-chedouet

P.A.D.D.

2.a

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du : 31/08/2004.

Sous Préfecture
- 9 SEP. 2004
de Mamers

sce
B.P. 10703
44307 Nantes Cedex 3
Tél : 02.40.68.79.00

Sommaire

A. le renouvellement urbain et l'urbanisation 3

1. Besoins démographiques 2003 – 2015 - projet communal 3
2. Renouvellement urbain 3
3. Localisation de l'urbanisation 3

B. La mixité urbaine et sociale 4

1. La mixité des fonctions 4
2. La mixité sociale 4

C. Le cadre de vie en ville 6

1. Les équipements communaux et espaces verts 6
2. Les déplacements 7
3. L'assainissement 8

D. Le patrimoine architectural et l'environnement 9

1. La préservation du patrimoine architectural 9
2. La préservation de l'environnement 10

E. Le potentiel économique de la Commune 11

1. Préserver l'activité agricole 11
2. Développer l'artisanat, voire l'industrie 11
3. Maintenir, voire développer le commerce 12

bâti : habitat

- noyaux villageois : renforcer la centralité
- habitat diffus à conforter
- extension de l'habitat (c/m terme)
- extension de l'habitat (m/l terme)

bâti : activités

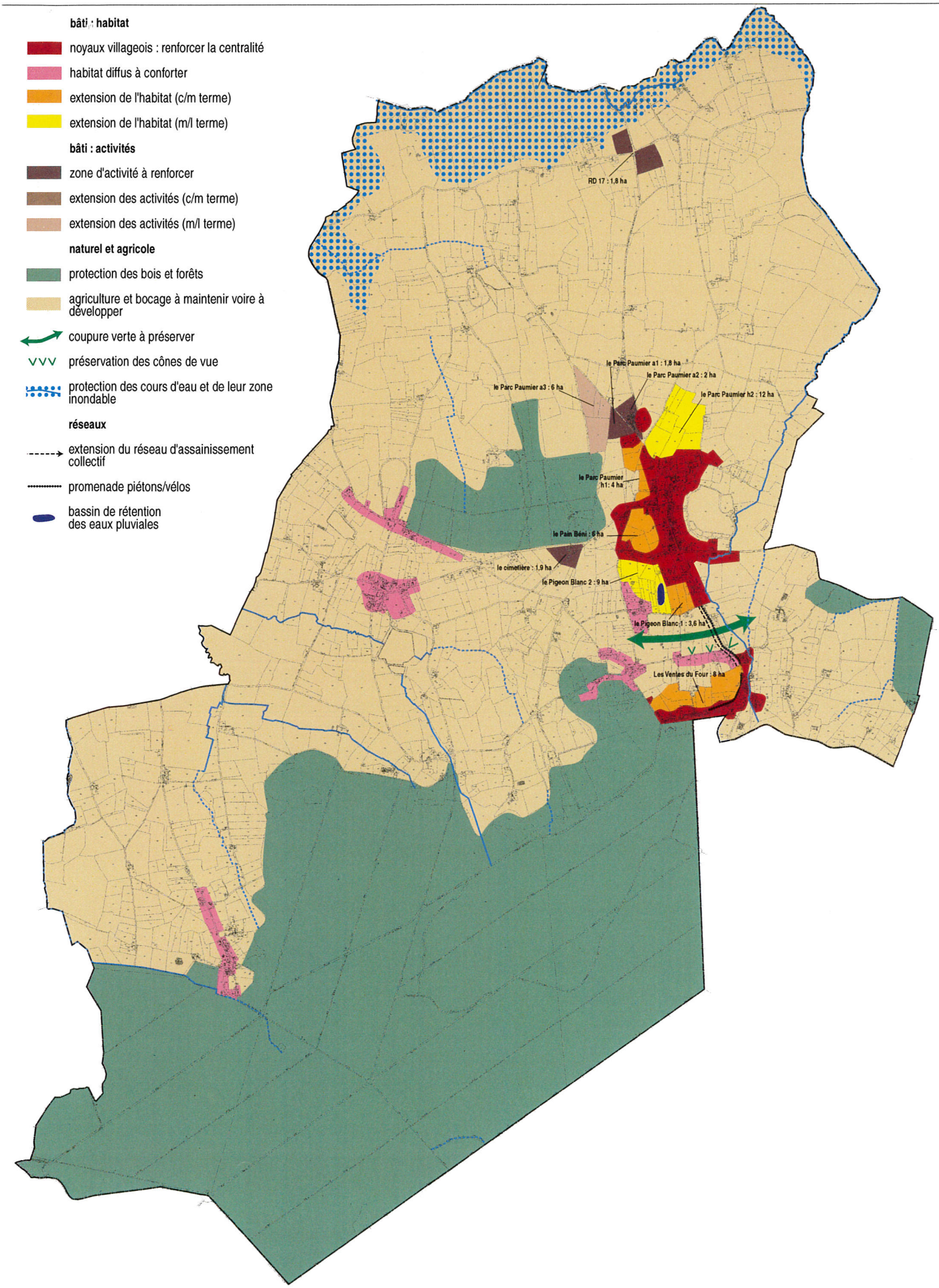
- zone d'activité à renforcer
- extension des activités (c/m terme)
- extension des activités (m/l terme)

naturel et agricole

- protection des bois et forêts
- agriculture et bocage à maintenir voire à développer
- coupure verte à préserver
- VVV préservation des cônes de vue
- protection des cours d'eau et de leur zone inondable

réseaux

- extension du réseau d'assainissement collectif
- promenade piétons/vélos
- bassin de rétention des eaux pluviales



Le projet d'aménagement de la commune

N

0 250 500 1000 m

01173A_la_fresnaye-050602.ai/projet_amenagement commune/DCO/111203

© sce/octobre 2002

A. LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET L'URBANISATION

1. *Besoins démographiques 2003 – 2015 - projet communal*

- 455 logements en 2015, soit + 114 logements en 12 ans (+ 33 %)
- 1 060 habitants en 2015, soit + 200 habitants en 12 ans (+ 24%)

Toutefois, en raison de la rétention foncière (cf Rapport de présentation), ce n'est non pas 114 mais 171 logements dont la Commune doit permettre la création.

2. *Renouvellement urbain*

Un certain nombre de terrains encore non construits dans le bourg et ses franges peuvent accueillir de nouveaux bâtiments, mais il ne s'agit pas de "renouvellement urbain" au sens propre du terme. Après un travail de réflexion sur les éventuelles possibilités de procéder à des opérations de renouvellement urbain à la Fresnaye-sur-Chédouet, il s'est avéré qu'aucun site ne prêtait réellement à de tels types d'aménagement. L'absence d'opportunité empêche donc de faire appel au renouvellement urbain. Il n'existe en effet pas de terrain aujourd'hui utilisé par des installations ou des bâtiments, et qui pourraient être affectés à de nouvelles fonctions. Le respect des prévisions précitées nécessitera donc d'étendre l'urbanisation au-delà de la zone déjà bâtie.

3. *Localisation de l'urbanisation*

- Une dizaine de parcelles dans le bourg en zone U
- Une trentaine aux Ventes du Four,
- Une vingtaine dans les hameaux de la Bauge, du Goulet, des Landes de Montécouplet et de la Houssaye,
- L'équivalent de près de 140 dans les zones d'extension du bourg (Pain Bénit, Parc Paumier et Pigeon Blanc y compris le lotissement communal récemment créé), sur des parcelles d'une moyenne de 800 m^2 (densité plus importante au Pain Béni qu'ailleurs).

Cela représente un total d'environ 200 parcelles constructibles sur la Commune, soit un peu plus que les besoins réels s'élevant à 126 nécessaires auxquels il faut en ajouter 57 liés à la rétention foncière, soit 171 au total.

A cela s'ajoutent deux réserves foncières à plus long terme au Parc Paumier et au Pigeon Blanc de respectivement 12 et 9 hectares où toute construction est interdite en attendant de modifier le PLU. La Commune pourra bénéficier du droit de préemption urbain sur ces secteurs.

le Parc Paumier a1 : 1,8 ha

le Parc Paumier a2 : 2 ha

le Parc Paumier a3 : 6 ha

le Parc Paumier h2 : 12 ha

le Parc Paumier h1: 4 ha

le Pain Béni : 6 ha

le cimetière : 1,9 ha

le Pigeon Blanc 2 : 9 ha

le Pigeon Blanc 1 : 3,6 ha

Les Ventes du Four : 8 ha

bâti : habitat

- noyaux villageois : renforcer la centralité
- habitat diffus à conforter
- extension de l'habitat (c/m terme)
- extension de l'habitat (m/l terme)

bâti : activités

- zone d'activité à renforcer
- extension des activités (c/m terme)
- extension des activités (m/l terme)

naturel et agricole

- protection des bois et forêts
- agriculture et bocage à maintenir voire à développer
- coupure verte à préserver
- préservation des cônes de vue
- protection des cours d'eau et de leur zone inondable

réseaux

- extension du réseau d'assainissement collectif
- promenade piétons/vélos
- bassin de rétention des eaux pluviales

Le projet d'aménagement du bourg

N

0 50 100 m

01173A_la_fresnaye-050602.ai/projet_aménagement_bourg/DCO/111203

B. LA MIXITE URBAINE ET SOCIALE

1. *La mixité des fonctions*

On entend par mixité urbaine la cohabitation des fonctions urbaines dans la commune et même dans les quartiers. Par exemple, il est opportun d'accueillir dans un quartier non seulement l'habitat mais également des équipements, des commerces et des activités non nuisantes, afin d'éviter le phénomène de cité dortoir éloignée des zones de travail occupées seulement pendant la journée.

A la Fresnaye, dans la zone agglomérée, dans les zones d'urbanisation futures et dans les grands villages, il est nécessaire que le règlement du PLU accepte les équipements collectifs, commerces et activités non nuisantes.

Mais ce principe n'empêche pas l'existence de zones d'activités en bordure de la zone d'habitat, nécessaire car certaines installations peuvent être nuisantes (bruit et entrepôts notamment) et une synergie peut être intéressante.

2. *La mixité sociale*

Cette mixité s'entend de deux façons.

a°) Sur la forme de l'habitat : mixité du bâti

Les Communes doivent présenter aux jeunes actifs de la commune et aux nouveaux résidents, un habitat diversifié, avec du pavillonnaire sur de grands terrains, du pavillonnaire sur de plus petits terrains, de la maison de ville et, si possible, des (petits) collectifs. Elles pourront ainsi accueillir des profils variés de personnes, tant en terme de catégorie socio-professionnelle que d'âge. Ceci permet d'éviter les phénomènes de "ségrégation sociale" comme c'est notamment le cas en périphérie des grandes agglomérations (communes "riches" et communes "pauvres").

A la Fresnaye, la mixité du bâti existe en terme de forme de l'habitat. Le bourg présente des pavillons sur des terrains petits et moyens, des maisons de ville le long des axes principaux et quelques logements collectifs. Dans les villages et hameaux, on trouve en outre des pavillons sur de plus grands terrains.

Cette mixité doit se poursuivre. Les hameaux et zones d'urbanisation futures proposeront toujours de l'habitat pavillonnaire sur des terrains plus ou moins grands. Dans la zone du Pain Bénit, le règlement et le zonage du PLU doivent permettre l'implantation de maisons de ville et de petits collectifs davantage accessibles, d'un point de vue financier et fonctionnel, aux jeunes couples et aux personnes âgées.

Au sujet des personnes d'âge avancé, la Commune réfléchit à l'opportunité d'implanter une structure d'accueil de type foyer - logement, à proximité du centre-ville, dans la zone de Pain Béni.

En outre, cette mixité serait favorisée par une maîtrise foncière communale des terrains.

De même, la maîtrise foncière communale permettra de favoriser l'accession à la propriété des jeunes par des prix du foncier abordables.

b°) Sur un taux adéquat de logements HLM : mixité sociale

Pour les mêmes raisons que celles précisées précédemment, la commune doit disposer d'un certain parc de logements locatifs, notamment sociaux.

La Fresnaye dispose à ce jour de près d'environ 80 logements locatifs, soit 20 % à 25 % du parc existant. Parmi ceux-ci, on compte 37 logements sociaux, soit 11,4 % du parc total de logements.

Avec les efforts produits par la Commune ces dernières années, le taux de logements sociaux est assez élevé pour une commune rurale. On n'observe pas de manque en la matière. Aussi, à court terme, la Commune ne projette pas de développer ce parc au-delà de son état actuel. Toutefois, à moyen terme, elle souhaite que les opérations d'urbanisation future comportent quelques logements sociaux, bien répartis géographiquement. Ce type d'action permettra de maintenir le taux de logements sociaux entre 10 et 11 %.

Les opérations d'ensemble devront s'étendre sur une surface d'au moins 1 hectare (soit environ 10 lots). Cette taille permettra d'obtenir des opérations suffisamment vastes pour que l'aménagement soit cohérent. Cette surface est adaptée à la demande locale, tant en terme de "production" de logements que de développement de lotissements à taille humaine. L'intervention de la Commune en tant que maître d'ouvrage et la bonne utilisation du règlement du PLU pourront intervenir en ce sens.

C. LE CADRE DE VIE EN VILLE

1. *Les équipements communaux et espaces verts*

Les équipements communaux sont essentiellement localisés dans le bourg.

Une nouvelle zone verra le jour dans le cœur-même du bourg, au Pain Béni. 1,5 hectares y sont destinés à l'accueil d'équipements faisant aujourd'hui défaut dans la Commune :

- Un équipement socio-culturel de type salle des fêtes
- Un gymnase (ou bien à côté du terrain de sport)
- Un bassin de rétention d'eau pluviales
- Un traitement paysager de qualité en conservant les éléments forts déjà présents (certaines haies et arbres notamment).

En fonction de la rapidité des extensions de l'urbanisation et du profil des nouveaux habitants, il est possible que la capacité d'accueil de l'école ait besoin d'être développée à moyen ou long terme, ce qui sera possible puisque des espaces disponibles permettent l'extension des locaux actuels.

Quant aux autres équipements déjà en place, l'état de conservation des bâtiments et leur capacité suffisante font qu'il n'est pas nécessaire d'envisager un quelconque agrandissement, rénovation, extension ou déménagement.

De nouveaux équipements pourraient voir le jour dans les zones de développement urbain ou en centre-ville si le taux de croissance de la population le nécessitait (centre social, terrains de tennis, espace vert aménagé, piscine ...).

Les lotissements, et notamment ceux d'habitations, devront comprendre des espaces verts et des plantations afin de maintenir la présence végétale sur ces sites. Dans la mesure du possible, les arbres et haies existants seront maintenus. Ceci sera facilité par la volonté de la commune d'imprimer une certaine maîtrise foncière, mais également par le règlement du PLU.

Des plantations par anticipation dans les zones d'urbanisation future pourront, avant tous travaux, être réalisées ou demandées par la Commune, afin d'offrir aux futurs habitants un cadre de vie agréable dès leur emménagement et, dans les zones d'activités, de permettre une intégration paysagère des bâtiments.

En outre, la Commune souhaite établir, avec la Communauté de Communes, une réflexion portant sur la qualité de l'offre en termes d'équipements publics et privés d'hébergement touristique, et particulièrement le camping.

2. *Les déplacements*

A priori, il n'existe pas de voirie dont l'état nécessite une rénovation urgente.

De nouvelles voies seront créées dans le cadre de l'urbanisation des nouvelles zones. Une réflexion est menée pour définir un tracé optimal des voies principales. Les nouveaux carrefours seront traités au coup par coup, leur nature (giratoire, stop, priorité à droite, cédez-le-passage) fera l'objet d'une réflexion commune avec le maître d'ouvrage des opérations d'urbanisme et le Conseil Général de la Sarthe lorsque le débouché a lieu sur voie départementale.

Un échangeur est prévu sur la R.N. 12 en 2004, au niveau du Pont Saint-Paul afin de fluidifier et sécuriser le carrefour avec la R.D. 17. Cette dernière devrait également être recalibrée.

Le stationnement dans le bourg fera l'objet d'une future étude afin de savoir de quelle façon il est possible d'en accroître la capacité pour prendre en compte notamment l'augmentation périodique de fréquentation liée aux écoles et aux commerces (mardi, samedi et dimanche). De plus, il est prévu de marquer de façon plus lisible les marquages au sol.

En matière de transports collectifs, la Commune soutiendra, dans le cadre de l'élaboration du SCOT d'Alençon, un renforcement des fréquences de desserte, notamment pour les scolaires, et / ou l'éventualité de recourir à des types de transport adaptés tel que le taxi à la demande.

Quant aux modes dits "de circulation douce", c'est-à-dire les chemins piétons et VTT, la Commune va entreprendre à partir de 2003, avec la Communauté de Communes du Massif de Perseigne, des actions visant à rendre praticables les chemins toute l'année, dans le cadre de la CRAPE[1].

L'implantation d'un chemin ouvert aux piétons et deux-roues est aussi prévue entre le bourg et les Ventes du Four, du côté Ouest de la route départementale, pour encourager et sécuriser ce déplacement de type promenade ou fonctionnel (achats, visites, travail, école...).

Certaines zones d'urbanisation future devront également comporter des cheminements offrant des liaisons aisées avec les quartiers voisins.

[1] Convention Régionale d'Amélioration des Paysages et de l'Eau.

3. *L'assainissement*

La station d'épuration actuelle peut traiter les effluents de 600 habitants. Il existe encore aujourd'hui une marge pour les quelques années à venir. Toutefois, il est sage que le PLU prévoit la possibilité de son extension par un zonage et un règlement de zone adapté. La Commune possède déjà les terrains voisins.

Les ventes du Four seront raccordées au réseau d'assainissement collectif à court terme (2003), ce qui permettra de mettre hors circuit tous les dispositifs d'assainissement déficients. Le réseau devrait emprunter le talus Ouest de la route départementale et être surmonté d'un chemin. Les travaux seront également l'occasion de rénover le réseau d'eau potable. L'ensemble du village sera raccordé de façon gravitaire. Cette antenne permettra aussi de raccorder gravitairement quelques habitations situées au carrefour de la route départementale et du chemin de la Quinairie.

L'extension de l'urbanisation est très limitée dans les zones non desservies par le réseau collectif. La carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif doit être prise en compte dans leur délimitation.

Les eaux pluviales pourront être acheminées vers de nouveaux bassins de rétention au Sud du bourg afin de délester les fossés et éviter les inondations de champs et de jardins. De même, les opérations d'urbanisation nouvelle devront bénéficier d'un bassin de rétention.

D. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET L'ENVIRONNEMENT

1. *La préservation du patrimoine architectural*

Depuis quelques années, la Commune a résolument entrepris de protéger et de mettre en valeur le patrimoine bâti, public ou privé, qu'il s'agisse d'habitat, de lieu de culte, de château ou manoir, de ferme.

Le PLU en est un outil. Il doit permettre :

- de protéger l'architecture traditionnelle ;
- de transformer de beaux bâtiments agricoles en habitations pour ne pas qu'ils tombent en ruine.

Pour cela, il sera fait recours à des interventions applicables à des bâtiments préalablement désignés, ainsi qu'à des mesures réglementaires d'ordre plus général. Ces dernières viseront ainsi à faire respecter les hauteurs et les implantations traditionnelles par rapport aux voies et aux limites séparatives. De plus, l'aspect des constructions (façades, toitures, clôtures ...) devra être proche de celui de celles existant alentours, particulièrement dans le bourg.

Le règlement devra enfin permettre la réhabilitation du patrimoine architectural ancien et notamment les vieux bâtiments agricoles transformables en maisons d'habitation. Mais cette volonté ne devra pas aboutir à ce type de travaux sur des constructions sans intérêt architectural.

Parallèlement, plusieurs actions concrètes d'entretien et de mise en valeur des bâtiments publics seront réalisées.

Les villages où seront autorisées quelques constructions nouvelles supplémentaires garderont leur caractère grâce à des limites de densités et d'implantation des bâtiments.

En outre, certaines franges urbaines, telle la partie Nord des Ventes du Four, devront réglementairement être traitées qualitativement afin de ne pas imprimer une trop forte présence du bâti dans le paysage.

Enfin, le site archéologique du Château de Bias, au Nord de la commune, sera protégé réglementairement.

2. *La préservation de l'environnement*

Par les actions qui suivent (et d'autres précitées), la Commune s'est donnée pour objectif majeur de pouvoir céder un environnement sain aux générations futures.

a°) La protection des sites naturels

La Commune dispose de plusieurs outils de préservation et de mise en valeur de son patrimoine naturel :

- les procédures et classement d'intérêt général : ZNIEFF[2], Parc Naturel Régional, Natura 2000 ;
- la protection au titre des zones agricole et naturelle du PLU, dont le règlement est très strict ;
- la protection au titre des espaces boisés classés, inconstructibles ;
- la protection par un règlement du PLU adéquat ;
  Les berges de la Sarthe et des autres cours d'eau, la forêt de Perseigne et les autres bois, les franges du bourg et les constructions isolées ou en hameau doivent être protégées, avec toutefois la possibilité de renforcer les hameaux de la Bauge, du Goulet et des Landes de Montécouplet.
- la protection des talus et des haies, éléments fondamentaux pour leurs avantages en terme esthétique, écologique (ralentissent les eaux de ruissellement, qui permettent de maintenir une biodiversité et forment des abris pour la faune) et économique (limitent l'érosion et le lessivage des sols préjudiciables à l'agriculture).

b°) La protection des cours d'eau et de leur zone inondable

Le territoire communal est traversé ou longé par trois cours d'eau : principalement la Sarthe et les ruisseaux du Chédouet et de la Cassotière. La Commune veut les protéger de plusieurs façons :

- L'inconstructibilité de leurs berges, particulièrement quand elles sont inondables comme celles de la Sarthe ;
- La limitation des rejets d'eaux usées et pluviales dans les rivières et ruisseaux par :
  - l'extension du réseau d'assainissement ;
  - l'implantation de bassins de rétention dans les nouveaux lotissements et au Sud du centre ;
  - la limitation du mitage de l'urbanisation ;
  - le contrôle des dispositifs d'assainissement non collectif.

[2] Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

E. LE POTENTIEL ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

1. *Préserver l'activité agricole*

Les agriculteurs, de moins en moins nombreux, se partagent des exploitations de plus en plus vastes. Ils participent de manière essentielle à la valorisation du bocage. Pour cela, le maintien d'une agriculture dynamique et respectueuse de l'environnement est essentiel pour la commune.

La protection des terres agricoles doit se traduire par un classement en zone agricole des terroirs de qualité, au foncier homogène. Dans ces zones, la protection des haies ne doit pas rendre impossible le regroupement éventuel des grands ensembles fonciers.

Les sièges d'exploitations existantes doit être couvert par un zonage agricole. Cela permettra l'évolution des exploitations dans de bonnes conditions. Hors zone agricole et souvent dans les hameaux, il existe quelques vieux bâtiments agricoles traditionnels dont l'avenir à court terme n'est pas la poursuite de l'activité mais plutôt une mutation en habitation.

L'activité agricole est autorisée partout dans la mesure où elle est compatible avec les fonctions riveraines. Toutefois, les constructions agricoles doivent être interdites en certains sites pour une meilleure protection des paysages et des panoramas (dans la Forêt de Perseigne et le long des vallées notamment) et pour limiter les conflits potentiels avec l'habitat.

Dans les zones AU, et particulièrement celles dont le développement est prévu à moyen ou long terme, l'agriculture pourra être maintenue mais sans nouveaux bâtiments d'exploitation.

2. *Développer l'artisanat, voire l'industrie*

La Commune autorise les activités non nuisantes dans le bourg.

Mais des zones d'activités sont prévues sur les franges du bourg, car certaines installations peuvent être nuisantes (circulation de poids lourds et bruit émis par les machines notamment) et une synergie peut être intéressante.

Pour cela, la Commune souhaite renforcer le pôle du Parc Paumier avec près de deux hectares supplémentaires ouverts à l'urbanisation à court et moyen terme et une réserve de 6 hectares à moyen ou long terme. Les activités qui s'y implanteront bénéficieront pleinement d'une position en bordure de la R.D. 17 qui mène à la R.N. 12 et de la future mise à deux fois deux voies de l'axe le Mans – Rouen.

La zone du cimetière (2 ha) est maintenue. En effet, les bâtiments de la vieille scierie y existent toujours. Dans la mesure du possible, ils devront être conservés par le nouvel acquéreur.

Plus au Nord, une zone de 4,8 hectares destinée à l'accueil d'activités, pourrait voir le jour à la Grande Terre, près du Ménil Brout, afin de tirer profit du désenclavement offert par le réaménagement de la R.N. 12 et de sa mise à 2 X 2 voies. Cette zone pourrait être implantée dans un cadre intercommunal, respectant les principes du projet du Schéma Départemental des zones d'activités. Son positionnement à proximité d'une voirie majeure serait un atout indéniable pour la Communauté de Communes du Massif de Perseigne.

La zone du Pain Béni, trop éloignée, localisée près d'habitations et isolée des autres zones d'activités, est supprimée.

Des industries nouvelles pourront être accueillies dans ces zones sous réserve qu'elles soient compatibles avec leur nouvel environnement.

Aussi, tout en garantissant une implantation et une architecture de bonne composition, les règles d'urbanisme ne devront pas être trop contraignantes.

3. *Maintenir, voire développer le commerce*

L'espoir fondé sur la croissance de la population amène la Commune à espérer que la demande se développe et donc que l'activité commerciale reparte après quelques années de stabilité.

La volonté de la Commune est d'étudier les possibilités de reprise de commerces actuels dont les propriétaires sont proches de la retraite, afin de conforter le pôle commercial du centre du bourg. Concernant le stationnement, il devra être amélioré afin de faciliter les achats dans le bourg, notamment les jours de marché.

Enfin, la zone d'activité du Parc Paumier autorisera l'implantation d'éventuels commerces, dont l'installation dans le bourg existant ne conviendrait pas (par manque de place ou pour une meilleure desserte).