



Département de L'ORNE Communauté Urbaine d'Alençon

Commune de CONDE SUR SARTHE

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de Communauté
en date du **21 février 2013**

approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de
Condé sur Sarthe.

Pour le Président de la Communauté Urbaine,
Le Vice-Président délégué,

Ahamada DIBO



RECU.A LA PREFECTURE
DE L'ORNE LE :
25 FEV. 2013

RENNES
Parc d'activités d'Apigné
1, rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél. 02 99 14 55 70
Fax 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES
Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. 02 40 94 92 40
Fax 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr
www.ouestam.fr

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE Pièce n°2.1



Ouest am
Développement et aménagement des territoires

SOMMAIRE

Le cadre, les enjeux de développement durable	2
Orientation n°1 : Déterminer les axes de la protection de la biodiversité et des paysages.	4
La préservation des milieux naturels les plus emblématiques en vue de constituer des continuités écologiques cohérentes ou une « trame verte et bleue ».....	4
La préservation des éléments caractéristiques des paysages	4
La maîtrise des effets induits de l'urbanisation.....	5
Orientation n°2 : Préserver l'espace et l'économie agricole.....	6
Préserver les potentialités de confortation des sièges et des sites d'exploitation agricole	6
Limiter les prélèvements sur l'espace agricole	6
Limiter l'extension de l'habitat en rase campagne.....	6
Orientation n°3 : Définir une nouvelle organisation urbaine.....	7
Faire fonctionner ensemble le bourg et les différentes entités urbaines de la commune	7
Les trois pôles de développement retenus	7
Les évolutions du plan de circulation.....	9
Les opportunités pour les déplacements doux	9
Les transports en commun	9
Amorcer une autre vision de la place de la voiture.....	9
Orientation n°4 : Assurer une offre en logements nouveaux adaptée	10
Les perspectives pour l'accueil de nouveaux habitants : des opérations adaptées au cadre de vie de la commune	10
Répondre aux besoins de mixité sociale du logement	10
Des orientations d'aménagement pour garantir la cohérence des aménagements.....	10
Orientation n°5 : Maintenir un tissu économique adapté à l'échelle communale et intercommunale... ..	11
Maintenir la diversité et la complémentarité du tissu économique en continuant d'accueillir de nouveaux établissements	11

Le cadre, les enjeux de développement durable

Le développement durable se décline en trois champs : environnement, social et économique. Les réflexions menées pour élaborer le projet d'aménagement et de développement durable de la commune de Condé sur Sarthe ont fait ressortir des enjeux, des préoccupations essentielles recoupant ces trois champs :

- La nécessaire protection des milieux naturels via le périmètre NATURA 2000 et le SAGE.
Les enjeux majeurs en termes environnementaux concernent la vallée de la Sarthe.
Mais à l'échelle communale, il existe un réseau de milieux à préserver (haies, arbres isolés, boisements, vergers, zones humides, cours d'eau, carrières).
- La nécessaire prise en compte de la problématique « eaux pluviales » en vue de ne pas aggraver la saturation du réseau en aval.
- La prise en compte du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) qui concerne également la vallée de la Sarthe.
- Une imbrication étroite des enjeux communaux avec ceux de la communauté urbaine tant sur le plan des pratiques quotidiennes que sur le plan du fonctionnement urbain et de la vie de l'agglomération alençonnaise :
 - Trois grandes entités : le bourg, Vert Village, la Boissière.
 - La zone commerciale des Portes de Bretagne qui étend celle existante au sud de la rue d'Alençon.
 - Le centre pénitentiaire.
- La prise en compte des orientations du SCOT et du PLH de la Communauté Urbaine d'Alençon en cours d'élaboration dont l'un des objectifs est notamment de parvenir à une répartition équilibrée de la population sur les communes de la Communauté urbaine d'Alençon.

Les réflexions menées sur le devenir du territoire ont permis de préciser les volontés communales et communautaires fondatrices du Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- Préserver une identité communale forte à l'appui de son environnement naturel et de son cadre de vie : le contraste est important entre le bourg rural ouvert sur la vallée de la Sarthe et les quartiers urbains « périphériques » de la Boissière et de Vert Village.
- Concilier cadre de vie et modes de vie urbains : l'agglomération alençonnaise dispose d'équipements (transports en commun, formations supérieures, services culturels et de santé...) et de services permettant de conforter des quartiers durables notamment en termes de déplacements et d'économie de l'espace pour les communes de la Communauté Urbaine et particulièrement pour Condé sur Sarthe, commune de la première couronne.
- Générer une offre en logements nouveaux qui soit attractive pour les habitants du bassin de vie de l'agglomération alençonnaise.
- Garder une taille humaine en favorisant les liens entre quartiers et notamment les liens entre le bourg et toutes les entités urbanisées de la commune.
- Anticiper les effets indirects de l'arrivée du centre pénitentiaire : besoins en logements, en services, en déplacements...
- Préserver un espace agricole fonctionnel et pérenne notamment en maîtrisant les besoins en surface urbanisables supplémentaires.
- Conserver des activités sur le territoire communal tout en conservant un équilibre à l'échelle de la communauté urbaine.

- Accompagner les mutations d'activités autour de la zone commerciale, rue d'Alençon : requalifier l'entrée d'agglomération.

L'ensemble de ces éléments de cadrage justifient 5 orientations principales qui constituent le projet d'aménagement et de développement durable :

- Orientation n°1 : Déterminer les axes de protection de la biodiversité et des paysages.
- Orientation n°2 : Préserver l'espace et l'économie agricole.
- Orientation n°3 : Définir une nouvelle organisation urbaine.
- Orientation n°4 : Assurer une offre en logements nouveaux adaptée.
- Orientation n°5 : Maintenir un tissu économique adapté à l'échelle communale et intercommunale.

Orientation n°1 : Déterminer les axes de la protection de la biodiversité et des paysages.

La préservation des milieux naturels les plus emblématiques en vue de constituer des continuités écologiques cohérentes ou une « trame verte et bleue »

Les dispositions réglementaires (NATURA 2000, espaces boisés classés) qui s'appliquent au territoire ont déterminé la portée des autres orientations du PADD et notamment la localisation des zones stratégiques à urbaniser et la définition des formes urbaines afférentes (taille des parcelles, densité...). Ces protections en partie déjà traduites dans le POS sont reprises et développées dans le PLU.

- Il s'agit notamment de la préservation des zones naturelles (vallée de la Sarthe et de ses affluents, anciennes carrières), de la trame bocagère et boisée, et des vergers encore en place.

Ces éléments sont des vecteurs évidents de la biodiversité tant dans les sites emblématiques (vallée de la Sarthe) que dans les secteurs de moindre enjeu : anciennes carrières, zone agricole en dehors des vallées par exemple. Ils matérialisent un support pour les corridors écologiques envisagés à l'échelle de la commune et de la communauté urbaine dans le cadre de la mise en place de « la trame verte et bleue ».

Ainsi les haies et les arbres isolés feront l'objet d'une protection adaptée qui permette cependant la mise en valeur agricole des parcelles et/ou la réalisation des aménagements prévus dans les zones concernées. Les haies situées dans le site NATURA 2000, celles délimitant les parcelles et celles des bords de chemin, dont le réseau de sentiers communaux, seront donc protégées.

De même, la végétation existante dans les secteurs de développement urbain constitue un « pré-verdissement » de qualité des nouvelles opérations d'aménagement.

Conformément aux dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Sarthe Amont, la communauté urbaine a confié la réalisation d'un inventaire des zones humides au Parc Naturel Régional Normandie Maine. Les zones humides ont été inventoriées en fonction de leur intérêt biologique, hydrologique et socio-économique. Elles sont protégées comme armature principale de la trame verte et bleue et donc situées en zone naturelle dans le futur PLU.

La préservation des éléments caractéristiques des paysages

Afin de conserver une identité forte à la commune, la préservation de vues sur la vallée de la Sarthe entre autre est recherchée : des cônes de vue non constructibles seront donc préservés ; ils permettront de conforter également la « trame verte et bleue ». Il s'agit notamment des points de vue depuis le bourg ancien, depuis la Cusselière, depuis la Boissière vers la vallée de la Sarthe ainsi que celui situé entre le village du Petit Hertré (rue de la Jardinière) et Vert Village.

En outre les haies constituent également des éléments d'intégration et de valorisation sur le plan des paysages : les éléments végétaux de qualité aux abords du futur centre pénitentiaire méritent ainsi d'être préservés.

La préférence des espèces locales (au détriment des espèces ornementales) pour les plans de plantation constitue un élément fort de préservation de l'identité du territoire.

Enfin, la commune dispose d'un patrimoine bâti et d'un petit patrimoine riche : sa préservation porte à la fois sur les possibilités de lui conserver une vocation, un usage et donc sur les possibilités de restauration dans le respect de son identité architecturale. Une attention particulière doit par ailleurs être portée à l'évolution du paysage de leurs abords via une maîtrise de l'implantation des constructions nouvelles.

L'institution d'un permis de démolir favorisera la préservation du patrimoine bâti. L'éventuel développement urbain prévu à leurs abords immédiats devra permettre de valoriser ces entités : des exigences spécifiques sont définies tant sur le plan architectural que sur les modes d'implantation, la gestion des clôtures et de l'espace public notamment.

Par ailleurs, la situation de la commune en continuité de la ville-centre pourrait laisser penser à une expansion continue, à long terme, du tissu urbain. Cette vision n'est pas durable et on cherchera donc à organiser le développement urbain en ménageant des espaces de transition et des espaces de rupture entre zones bâties. Ces espaces bien identifiés permettront de développer la trame verte et bleue, de donner de la lisibilité aux exploitations agricoles concernées et de finaliser le paysage urbain. Il s'agit notamment du secteur situé entre la Boissière et la rue du Moulin à Vent.

La maîtrise des effets induits de l'urbanisation

Les effets induits de l'urbanisation correspondent notamment au ruissellement des eaux de surfaces vers les points bas : ici la Sarthe. Au titre de la prise en compte du PPRI, de NATURA 2000 et du SAGE, la gestion des eaux usées et pluviales est une priorité pour maîtriser les risques de pollution et d'inondation, et ne pas aggraver la situation existante.

Les procédés tels que les noues, la rétention à la parcelle, la minimisation des surfaces imperméabilisées (toitures terrasses, chaussées drainantes...) seront privilégiés dans les opérations nouvelles comme dans les opérations de rénovation (réaménagement d'espaces publics et/ou collectifs, rénovation de bâtiments...)

La préservation de la trame bocagère aux abords de ces secteurs et sur le site facilitera la transition tant paysagère qu'environnementale : rôle de régulation hydrologique, biocénotique et climatique des haies.

Cette préservation s'inscrit dans la mise en place de « la trame verte et bleue » de l'agglomération.

Orientation n°2 : Préserver l'espace et l'économie agricole

Préserver les potentialités de confortation des sièges et des sites d'exploitation agricole

La pérennisation de l'économie agricole est un enjeu majeur à l'échelle de la commune et de l'intercommunalité : en effet, le développement urbain repousse les exploitations de plus en plus loin de l'agglomération et génère cependant une demande de terres agricoles forte. La commune ne connaît pas de déprise agricole.

La partie ouest et la frange nord-est de la commune constituent le secteur le plus cohérent pour y maintenir une zone agricole viable. Il faut donc éviter d'y diversifier les usages.

Outre son rôle économique, l'activité agricole contribue grandement à l'entretien des paysages et des milieux naturels. Ainsi, la gestion agricole de la zone humide de la vallée de la Sarthe ne peut s'envisager que dans une structure d'exploitation où l'équilibre avec les autres types de production est assuré en termes de surface, de localisation...

D'autre part, les conditions d'évolution des bâtiments d'élevage sont déterminées par les distances avec les habitations de tiers et par les besoins en épandage associés. Il convient donc de ne pas générer de contraintes nouvelles aux abords des sièges et sites d'exploitation agricoles, notamment en évitant d'y installer de nouveaux logements : une distance de 100 m détermine le secteur où les nouveaux logements tiers ne pourront voir le jour.

Limiter les prélèvements sur l'espace agricole

La limitation des prélèvements de l'urbanisation sur l'espace agricole repose sur plusieurs points :

- Identifier et justifier les besoins en surfaces à urbaniser pour le logement, les équipements et le développement économique (cf orientations n°4 et 5).
- Gérer de manière économe les extensions sous forme de zones à urbaniser grâce notamment aux orientations d'aménagement pour favoriser une densité de bâtie plus volontariste (ne pas reproduire le modèle pavillonnaire uniformément) et en vue de mutualiser de manière cohérente les espaces publics et collectifs (espaces verts, bassins de rétention, stationnements...) sur la totalité du périmètre à urbaniser (zone AU) et non au fur et à mesure des opérations d'ensemble.
- Organiser le développement dans le temps : 1AU et 2AU
- Générer des espaces agricoles viables et exploitables aux abords des limites de la future agglomération :
 - maintenir des surfaces parcellaires exploitables avec les engins actuels notamment.
 - Faire en sorte que les zones humides « enclavées » puissent être valorisées pour l'élevage comme cela est déjà le cas dans la vallée de la Sarthe.

Limiter l'extension de l'habitat en rase campagne

La maîtrise du développement urbain dans l'espace agricole de la commune passe par la non extension des zones constructibles dans les hameaux et les secteurs d'urbanisation diffuse situés hors agglomération, notamment ceux du sud-ouest de la commune. En effet, cela se justifie par leur éloignement du bourg et des services, le faible dimensionnement des voiries les desservant et l'absence de ligne de transports en commun.

Les « dents creuses » non encore bâties pourront être comblées d'autant que seul le secteur de Châtillon - La Cusselière n'est pas actuellement desservi par l'assainissement collectif.

Orientation n°3 : Définir une nouvelle organisation urbaine

Faire fonctionner ensemble le bourg et les différentes entités urbaines de la commune

Les équipements structurants destinés à l'usage quotidien des habitants présentent l'avantage d'être bien regroupés au nord du bourg. Il s'agit des équipements scolaires, sportifs, associatifs et culturels.

Chaque quartier offre des équipements et services complémentaires. La ville d'Alençon dispose en outre d'équipements structurants (enseignement supérieur, santé, culture, administration) et constitue le bassin d'emploi principal.

L'un des objectifs majeurs de l'élaboration du PLU est de renforcer la complémentarité des quartiers et de favoriser les échanges entre eux notamment en créant une continuité de déplacements doux sécurisée et confortable qui permettra de relier le bourg, Vert Village et la Boissière : un axe piétons-vélo devra donc être créé entre la rue des Alpes Mancelles et la rue du Château d'eau vers lequel les axes de circulation douce des nouveaux quartiers devront être connectés. Les continuités avec le réseau de déplacement doux existant pourront nécessiter des aménagements de sécurité plus ou moins ponctuels. Ainsi, la requalification de l'entrée de l'agglomération sur la RD 112 devra prévoir une continuité de déplacements doux entre la Boissière et Vert Village ; il en est de même pour la requalification de l'entrée de bourg, rue des Alpes Mancelles.

Le centre pénitentiaire en construction, au nord ouest de Condé sur Sarthe, doit faire l'objet de la même attention en ce qui concerne ses relations avec le reste du territoire via notamment une desserte par un itinéraire de déplacements doux depuis le bourg.

Les trois pôles de développement retenus

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement ont mis en évidence un certain nombre de contraintes et de potentialités qui ont permis de dégager trois pôles de développement urbain destinés à recevoir les nouveaux habitants (voir orientation n°4) et à structurer l'organisation urbaine de la commune :

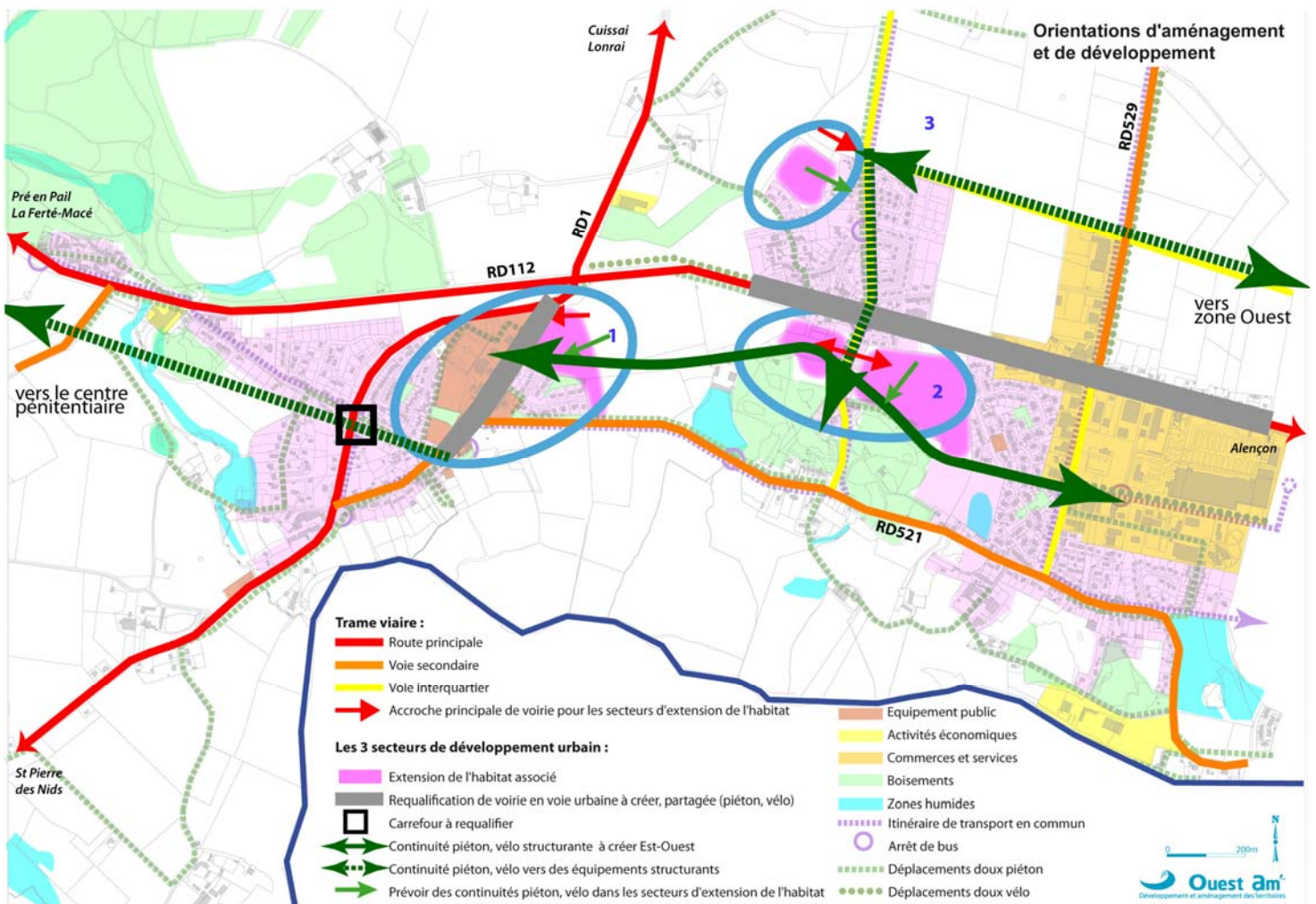
Le secteur du Bourg : Pôle d'entrée de bourg, il s'inscrit en continuité du bourg, de ses équipements et de ses services. Il doit intégrer le projet de rénovation de l'école et celui de requalifier la rue du Quartz en espace « partagé » avec une plus grande part pour des espaces publics qui ne seront pas empruntés par les voitures.

La démarche d'urbanisation devra intégrer une réflexion sur les paysages. Le site est visible depuis la RD 112 et offre également des perspectives sur la Sarthe.

Le secteur rue du Château d'eau : Il constitue la continuité de l'urbanisation de la Boissière au sud de la rue d'Alençon. Il est desservi par la rue du Château d'eau. Il s'appuie sur une limite naturelle à l'ouest, constituée par un talweg à l'est du Grand Hertré. Il est visible de la rue d'Alençon. Il s'appuie sur une opération en cours : le lotissement dit du Champ Rouge.

Le secteur de la rue des Dragées : Il constitue la continuité de l'urbanisation de la Boissière au nord. Il est desservi par la rue des Dragées dont le gabarit est étroit tant dans sa traversée de la Boissière que dans son tracé à partir de la RD 1. Il s'agit d'un secteur assez proche du bourg mais qui nécessite le franchissement de la rue d'Alençon, l'entrée d'agglomération. Il s'appuie sur un secteur pavillonnaire. Le secteur de la Boissière est un quartier résidentiel avec des activités commerciales, artisanales et de services.. Plus près d'Alençon, on trouve de nombreux services et commerces fréquentés par les habitants de l'agglomération. Via la rue des Merisiers au nord est, le secteur de la rue des Dragées est particulièrement proche d'équipements structurants de l'agglomération dont le pôle universitaire et la zone commerciale Ouest.

Les trois pôles de développement et l'organisation urbaine



Les évolutions du plan de circulation

Les extensions urbaines doivent intégrer la problématique de la sécurité via une gestion des accroches sur les voies existantes. Toutes les zones à urbaniser (AU) doivent également faire l'objet d'une réflexion sur leurs incidences et leur positionnement dans le réseau de voiries qui dessert la commune à terme.

Ainsi une réflexion globale sur l'entrée de bourg incluant les équipements publics existants y compris la rénovation de l'école et l'extension urbaine à l'est de la rue du Quartz et au nord de la rue du Verger sera à développer dans le prolongement des orientations d'aménagement.

Une attention particulière doit aussi être portée aux conditions de desserte du centre pénitentiaire depuis la RD 112 afin que l'accroche présente toutes les conditions de sécurité.

Les extensions urbaines prévues de part et d'autre de la Boissière (à l'ouest et au sud) intégreront aussi ces problématiques dans leurs orientations d'aménagement.

Les opportunités pour les déplacements doux

Le territoire communal dispose d'un réseau de continuités piétonnes à des fins utilitaires et de promenades sur lequel il convient de s'appuyer pour greffer les nouvelles opérations d'aménagement et ainsi favoriser la « réduction de la place de la voiture ».

Les orientations d'aménagement veilleront à formaliser les continuités à réaliser, à faciliter une accessibilité pour tous ainsi que la sûreté et l'efficacité des itinéraires.

En cohérence avec ce maillage de circulations douces et notamment cyclables, il convient de prévoir des parkings vélo adaptés.

Les transports en commun

Bien que les fréquences soient encore peu développées, la commune s'inscrit dans un réseau de transports en commun qui pourra être conforté à moyen ou à long terme.

Les opérations d'aménagement doivent pouvoir anticiper l'optimisation du réseau de transports en commun qui irrigue déjà la commune : il est préférable de localiser les zones d'extension de l'habitat au plus près des itinéraires existants.

Les opérations d'aménagement devront faire en sorte de faciliter l'accès le plus direct et sûr possible aux arrêts de bus existants par des modes de déplacements doux, ou par la mise en place d'arrêt de bus dans les opérations.

Amorcer une autre vision de la place de la voiture

Il convient d'envisager que les emprises puissent avoir un autre usage. La conception des opérations d'aménagement nouvelles doit intégrer cet aspect :

- Faire en sorte notamment que les aires de stationnement puissent être réversibles et/ou mutualisables : cela signifie de réfléchir à leur usage ultérieur ;
- Dimensionner les voiries au regard de leur usage réel, du trafic qu'elles auront à supporter : générer une trame de voirie dont la dimension ne soit pas uniforme.
- Faciliter les espaces « partagés » entre piétons, vélo, voiture, voire transports en commun tant dans les nouvelles opérations que dans l'existant.

Orientation n°4 : Assurer une offre en logements nouveaux adaptée

Les perspectives pour l'accueil de nouveaux habitants : des opérations adaptées au cadre de vie de la commune

La Communauté Urbaine a la volonté de retenir la population sur son territoire. Pour cela, des objectifs de construction et d'adaptation du parc de logements aux besoins des ménages ont été définis.

Le programme d'actions du PLH prévoit un objectif de 90 à 120 logements sur 6 ans. La commune a retenu un objectif de 110 logements pour cette période. **Elle souhaite prolonger l'objectif en fixant 213 logements pour les prochains 10 ans.** Une partie du lotissement des Champs Rouges (35 logements) pourra répondre à cet objectif, le permis d'aménager ayant prévu plusieurs tranches. Il reste 178 logements à programmer sur le territoire communal.

Dans le cadre des réflexions sur la notion d'économie d'espace dans le PLH et dans le SCOT, la commune s'est fixée **un objectif moyen en termes de densité de logements de 20 par hectares.** Cette densité doit rester cohérente avec l'identité de la commune qui est celle d'une commune proche de la campagne.

L'objectif moyen en termes de densité doit être modulé en fonction des sites d'extension de l'habitat et de la typologie des logements qui y seront réalisés entre individuel, individuel groupé et collectif.

Les sites d'extension de l'habitat correspondent aux pôles de développement retenus dans l'orientation n°3.

Répondre aux besoins de mixité sociale du logement

La mixité sociale du logement sera assurée à travers deux types de dispositions :

- Favoriser une diversité dans l'offre en logements nouveaux via la taille des lots et des logements au sein de chaque opération d'aménagement. Comme le prévoient les orientations du PLH, les formes d'habitat à développer sur la commune sont les petits collectifs, l'individuel groupé et l'individuel libre. Les orientations d'aménagement prévues sur les secteurs de développement du PLU reprendront ces objectifs.
- Prévoir la réalisation de 20% de logements sociaux, conformément aux dispositions du PLH et prolonger cet objectif au-delà de l'échéance du PLH, soit un parc total de logements sociaux à créer de 32 unités réparties entre les trois secteurs de développement prévus par l'orientation n°3 du PADD.

Des orientations d'aménagement pour garantir la cohérence des aménagements

La réduction de la taille des opérations, en lien avec un marché moins actif, implique de les encadrer particulièrement pour conserver la cohérence d'ensemble des secteurs à urbaniser qui pourront porter sur des périmètres plus larges.

Les orientations d'aménagement visent surtout à garantir la mise en œuvre des orientations du PADD dans les opérations d'aménagement d'ensemble, notamment en termes de qualité et d'usage des espaces publics et de circulation (cf orientation n°3). Elles incitent à la prise en compte de modes constructifs plus économes en énergie tant au moment des travaux qu'en période d'exploitation des bâtiments, à organiser l'implantation des ensembles bâtis en fonction de leur densité...

Orientation n°5 : Maintenir un tissu économique adapté à l'échelle communale et intercommunale

Maintenir la diversité et la complémentarité du tissu économique en continuant d'accueillir de nouveaux établissements

Le tissu économique de Condé sur Sarthe est représenté d'une part par le tissu commercial et de services et d'autre part par des activités artisanales essentiellement localisées rue d'Alençon.

Le rayonnement économique des établissements est local pour les commerces et services du centre-bourg. Les commerces, services et entreprises situés rue d'Alençon s'inscrivent dans une dimension d'agglomération notamment du fait de la présence d'une grande surface. Ce rayonnement est destiné à être renforcé avec l'opération « Portes de Bretagne » entre Condé sur Sarthe et Alençon.

Le PLU doit permettre le maintien et l'évolution du tissu économique en offrant suffisamment de possibilité pour accueillir de nouvelles activités.