



FERCÉ-SUR-SARTHE

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Réunion publique

Le 03.10.2023

Objet de la réunion :

- Principaux enjeux pour le PLU
- Les orientations du projet de PLU (PADD)
- Le projet de règlement graphique du PLU



SOMMAIRE

- I. Principaux enjeux pour le Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- II. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- III. Le projet de règlement graphique

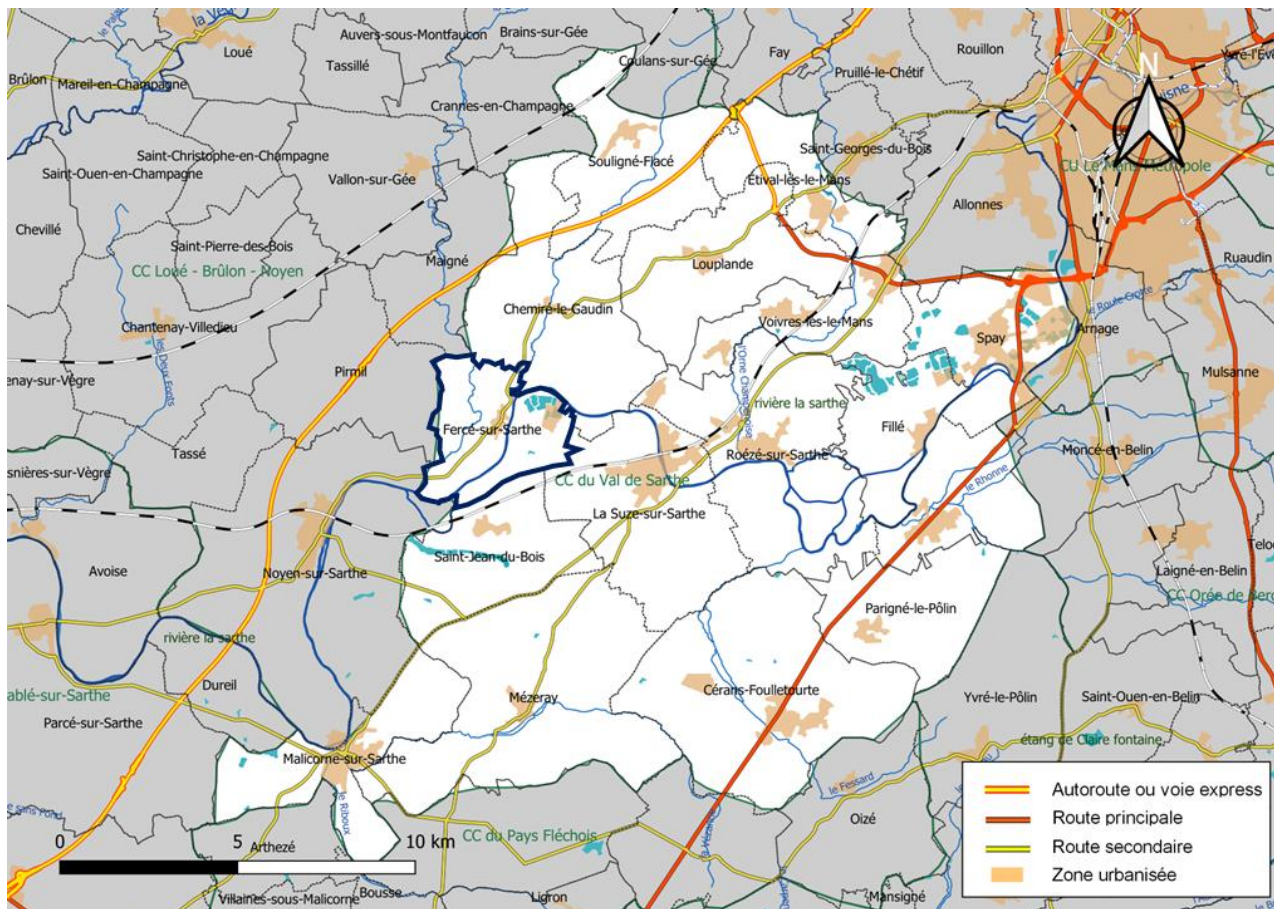


I. LES PRINCIPAUX ENJEUX DU TERRITOIRE

ISSUS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

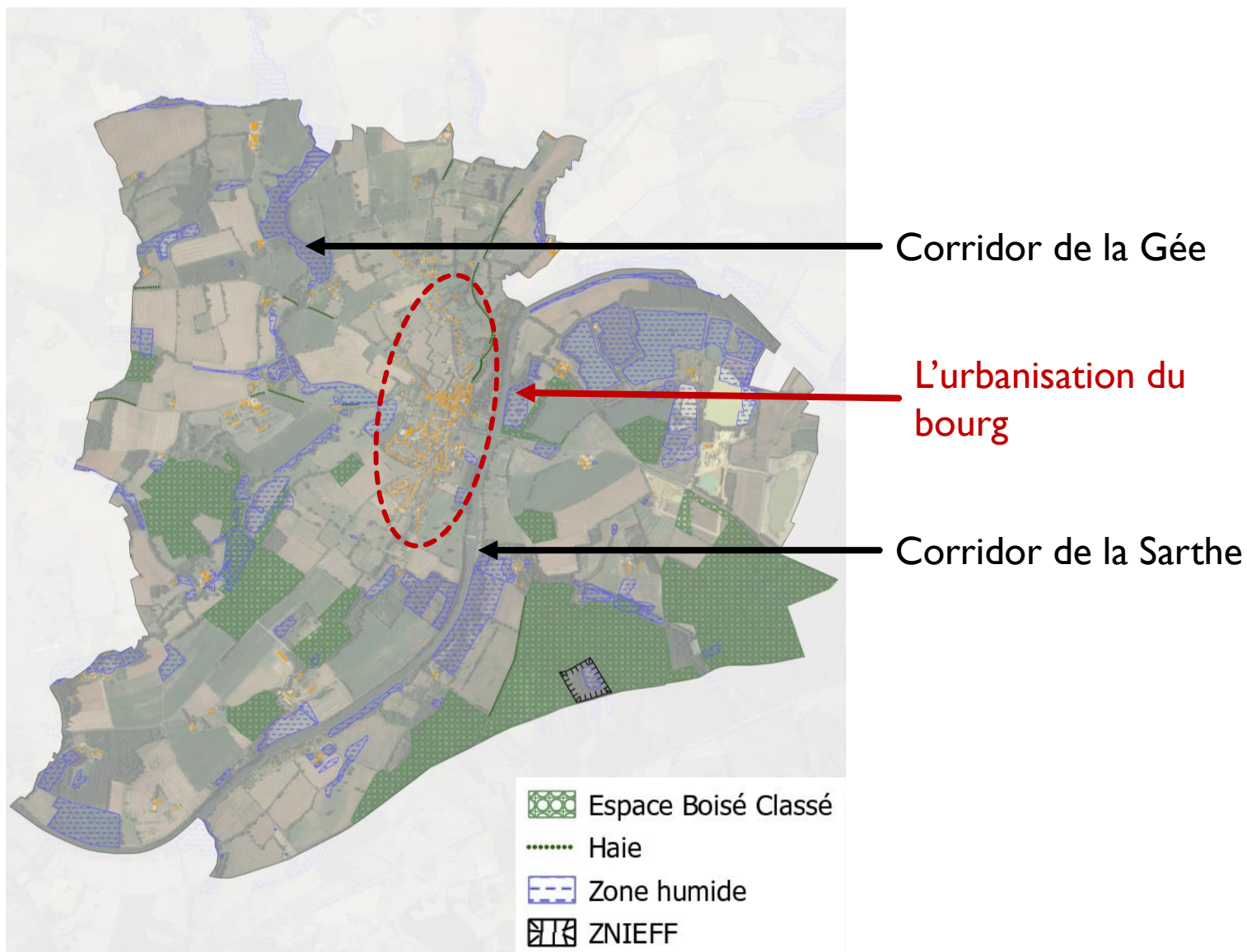


LE CONTEXTE TERRITORIAL



- **Situation géographique générale**
- Située à une vingtaine de km de l'agglomération mancenne
- Dans le périmètre du SCoT Pays Vallée de la Sarthe, composé de 3 Communautés de Communes
- Fercé-sur-Sarthe est membre de la Communauté de Communes du Val de Sarthe

■ L'hydrographie, la biodiversité et l'urbanisation



■ L'hydrographie et la topographie

- Les ruisseaux du Breslay, de la Gée et du Renom ;
- La rivière la Sarthe.

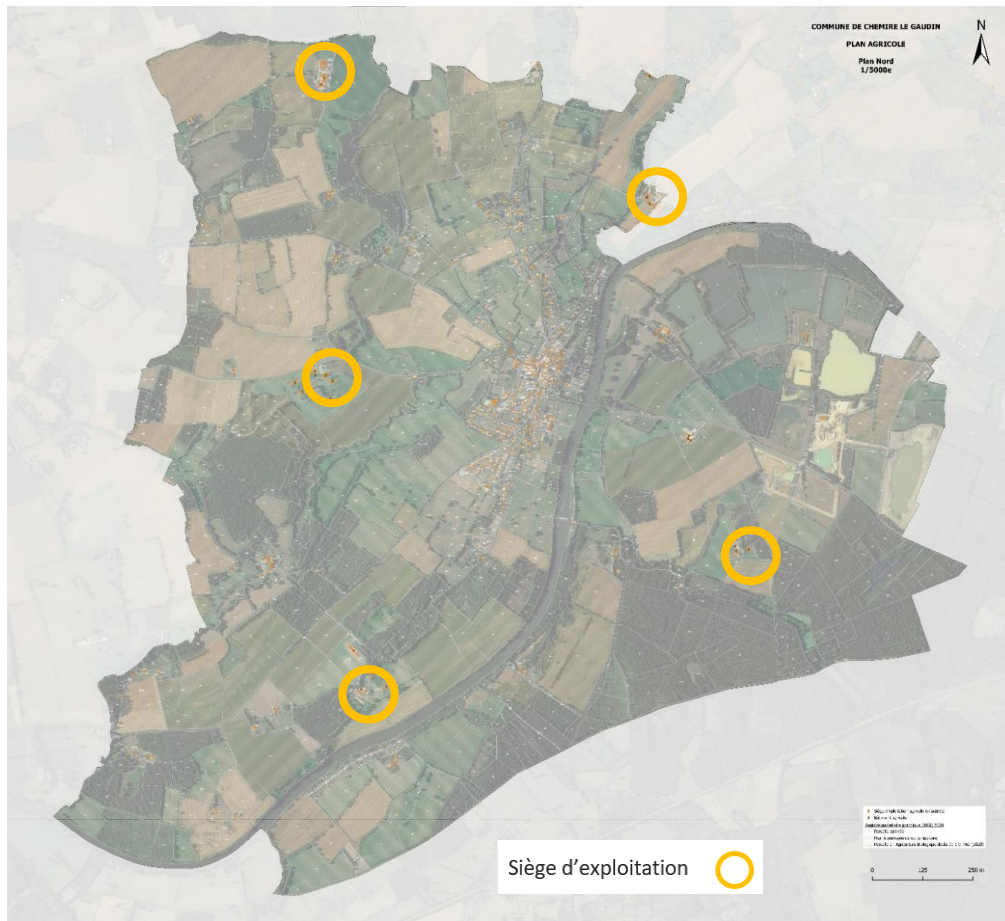
■ L'urbanisation :

- Sur le plateau entre les vallées de la Sarthe et celle de la Gée

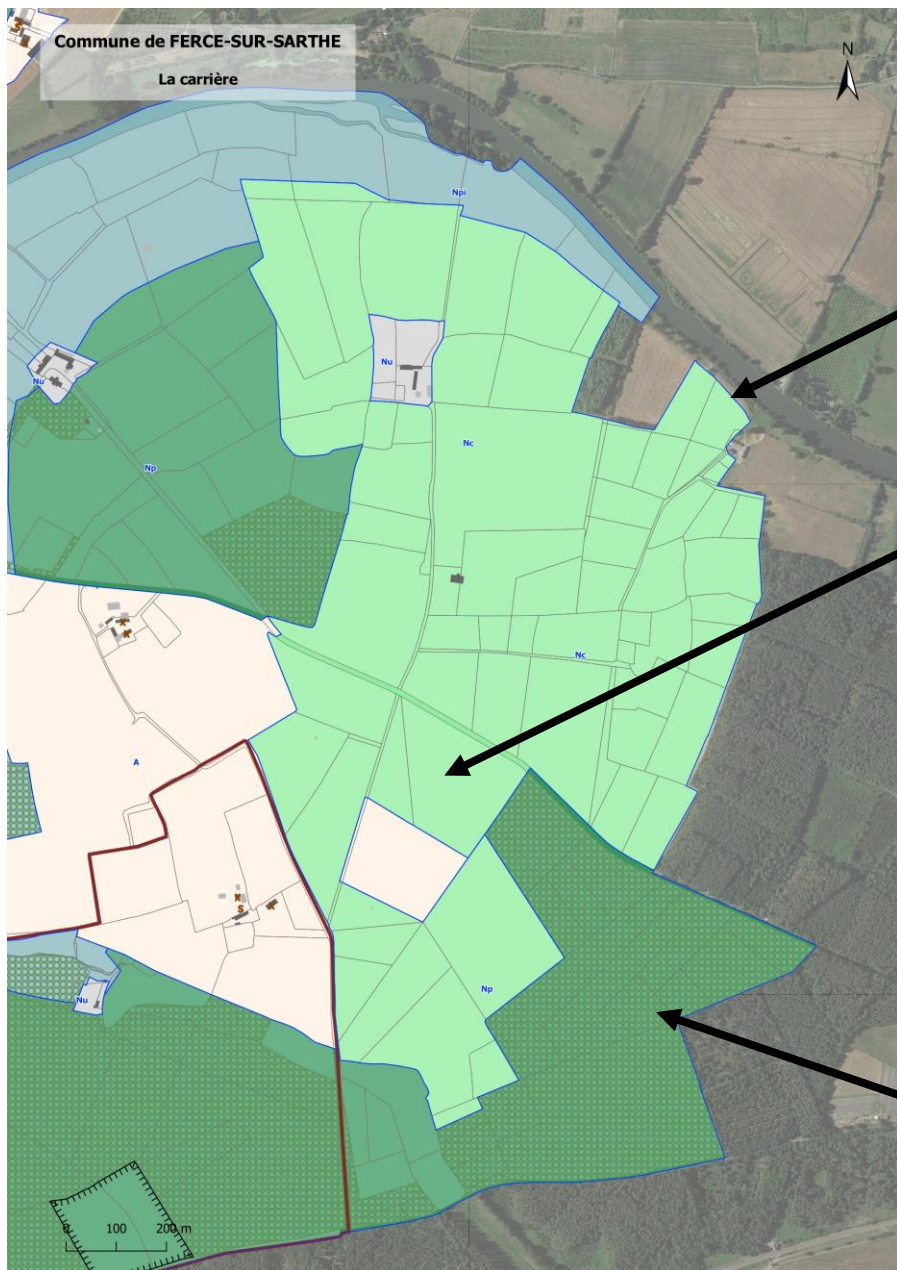
■ La biodiversité au PLU en vigueur :

- 3 000 mètres linéaires de haies protégées
- 169 ha d'Espaces Boisés Classés
- Une ZNIEFF de type 1

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES



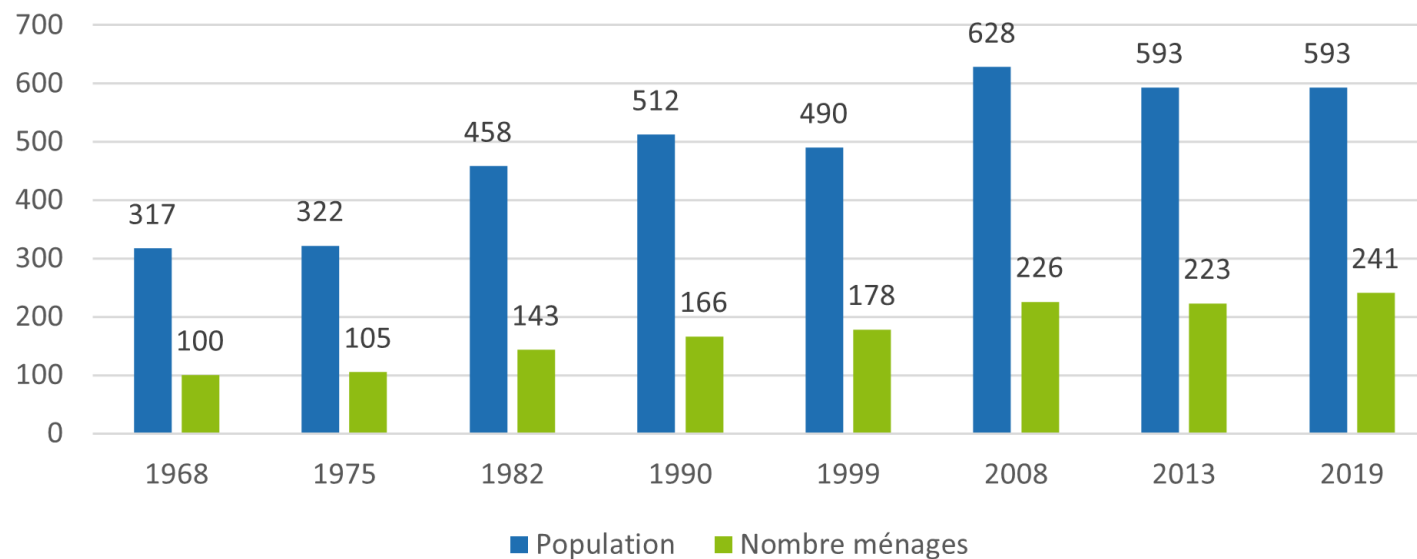
- **Un territoire agricole**
- 5 exploitations
- Une SAU en augmentation de près de 20%, soit 92ha
- 464 ha de SAU (93ha de SAU moyenne)
- Une SAU qui représente 38% du territoire



- **Une carrière en cours d'exploitation**
- Une zone Nc qui correspond au périmètre d'exploitation actuel d'une superficie de **25,6ha**
- Une **extension récente** du périmètre de la carrière, dans le cadre d'une Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du PLU
- Une **attention citoyenne** autour du développement de cette activité et un **mandat politique** établi sur la base d'une consultation citoyenne pour **la prise en compte de l'activité de la carrière** et une extension potentielle de la carrière existante :
 - A proscrire à l'ouest, en direction du bourg
 - Limitée à l'est ;

LA DÉMOGRAPHIE

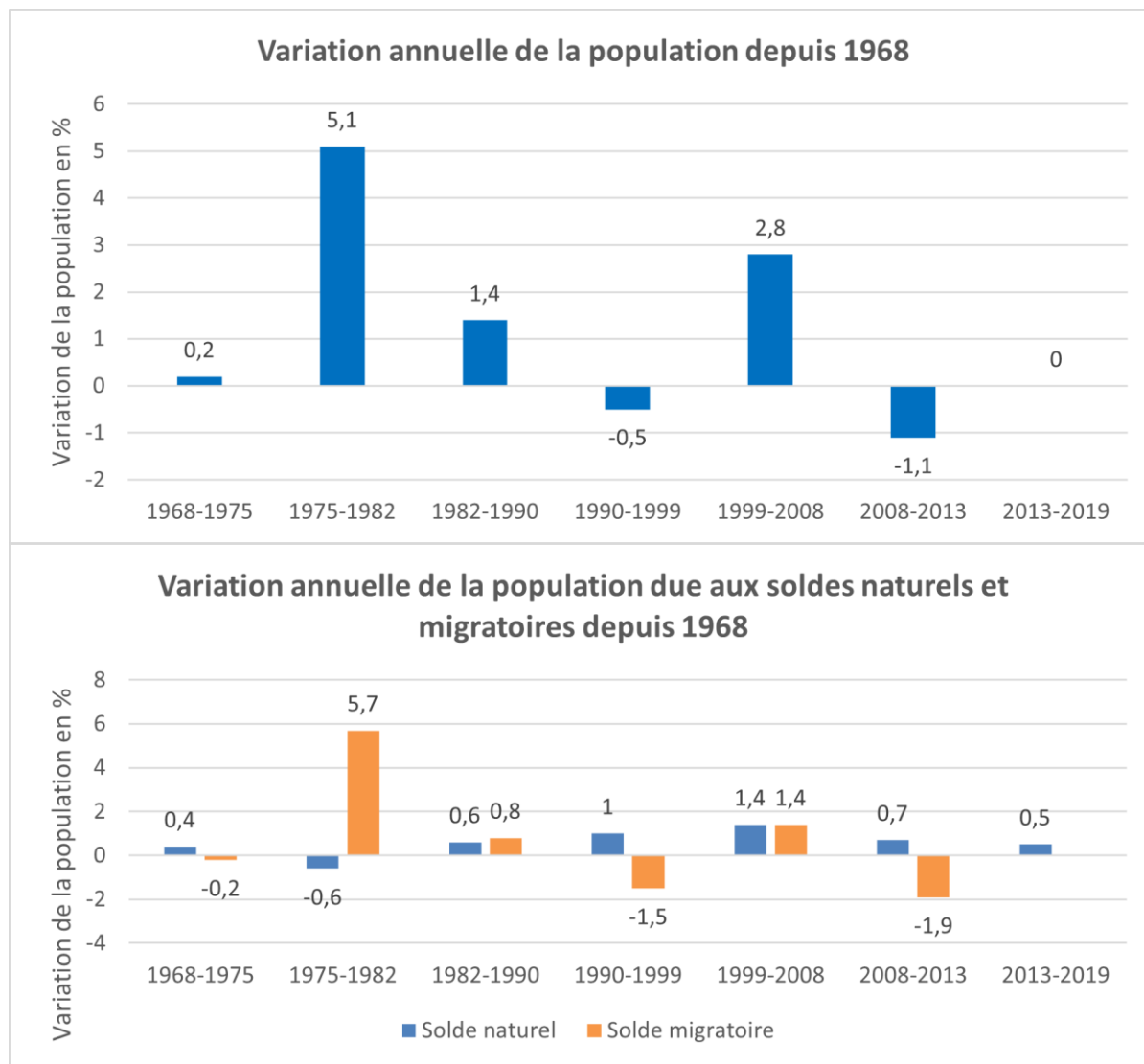
Évolution de la population et du nombre de ménages de
Fercé-sur-Sarthe entre 1968 et 2019



Constats

- Un accroissement démographique sur les 20 dernières années
- Un ralentissement de la croissance démographique sur la période récente (2013-2019)
- Une augmentation du nombre de ménages liée au desserrement

■ Les principaux enjeux du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

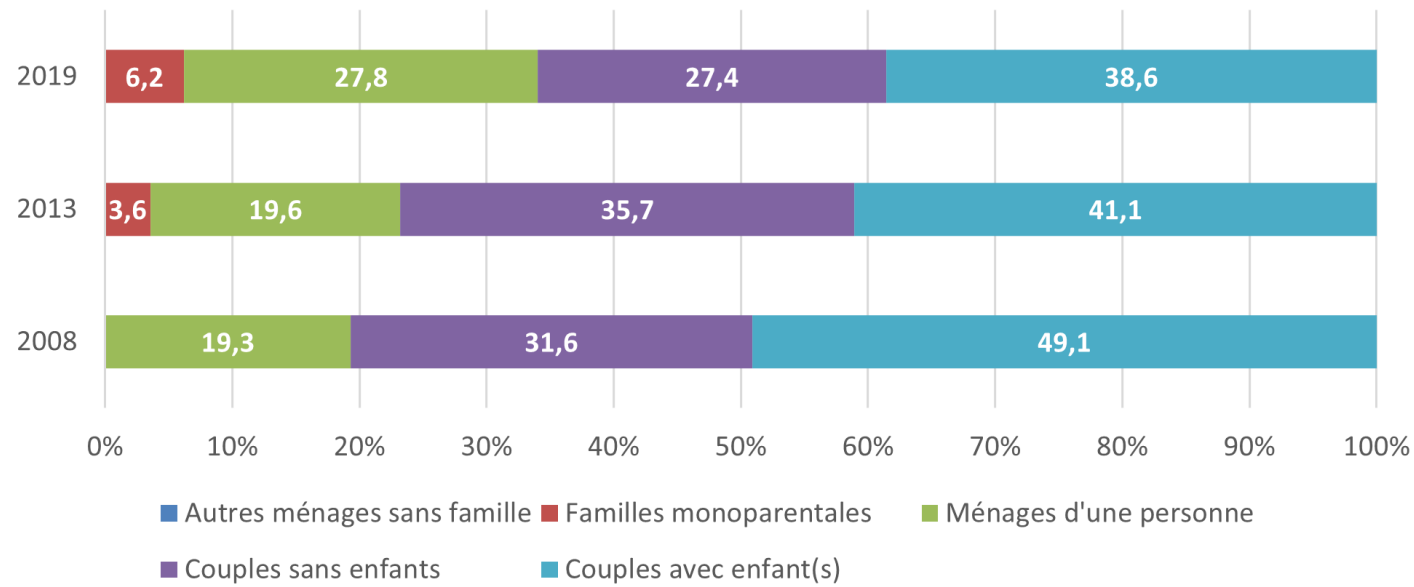


Constats

- Une dynamique démographique sensible au solde migratoire (somme des arrivées et départs de population)
- Un vieillissement de la population, dû à la hausse du nombre de plus de 65 et la baisse du nombre de moins de 20 ans

L'HABITAT

Evolution de la composition des ménages par année (%)



■ Chiffres-clefs :

- 314 logements en 2019
- 77% de résidences principales
- 6,4% de logements vacants en 2019 (7,6% en 2013)
- 80% de résidences principales de 4 pièces et plus
- 79% de propriétaires

- **Les principaux enjeux du diagnostic et de l'état initial de l'environnement**

Enjeux

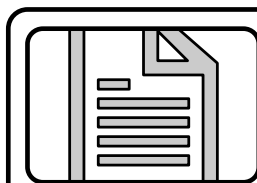
- Assurer le maintien de la population actuelle, en lien avec les besoins diversifiés et à ce titre, prendre en compte les objectifs démographiques fixés par le SCoT
- Assurer le renouvellement de la population par l'accueil de nouveaux ménages
- Produire une offre nouvelle en logements en adéquations avec les ambitions démographiques



II. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

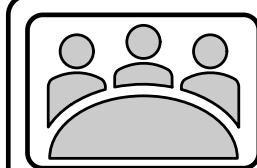


■ Les pièces qui composent le PLU



Le rapport de présentation

Connaitre et
comprendre le territoire,
justifier les choix



Le Projet d'Aménagement et de
Développement Durables (PADD)

Le projet communal



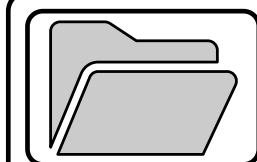
Des Orientations d'Aménagement
et de Programmation (OAP)

L'outil au service du projet



Un règlement graphique (ou plan
de zonage) et un règlement écrit

La traduction du projet



Des annexes

Les autres informations à
connaître

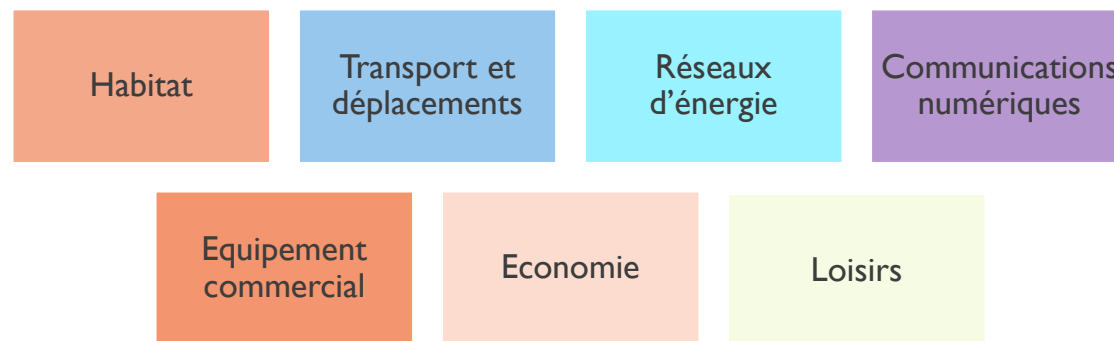
■ Le contenu du PADD

- Exprime le **projet** de la Commune
- Fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces** naturels agricoles et forestiers (ENAF) et de lutte contre l'étalement urbain
- Conditionne l'ouverture à l'urbanisation d'ENAF à la justification d'une **mobilisation des capacités** d'aménager et de construire **dans les espaces déjà bâtis** (vides, dents creuses, locaux vacants,...)

■ Document pivot du PLU



■ Fixe les orientations générales concernant :



- **Un contenu à focaliser sur les champs de compétences du PLU**

- Le PADD doit se limiter :
 - Aux domaines de **l'aménagement et de l'urbanisme**,
 - Aux éléments ou dispositions qui sont de **la compétence du PLU**, par exemple:
 - le PLU n'est pas autorisé à réglementer les pratiques agricoles
 - le PLU n'a pas à préciser les différentes actions menées par la collectivité
 - Aux objectifs des **documents supra-communautaires** avec lesquels le PLU doit être **compatible** ou qu'il doit prendre en compte

- **Propositions d'orientations du PADD**

Afin de garantir et de développer la qualité de vie de ses habitants, le projet de la commune définit à l'horizon 2031 son développement de manière à :

1. Soutenir et maîtriser la croissance de sa population, par l'équilibre et le renforcement de la centralité du bourg
2. Prendre en compte les activités locales, par le maintien du dynamisme et de la tranquillité de la commune
3. Protéger et mettre en valeur le cadre environnemental, paysager et patrimonial

■ Propositions d'orientations du PADD

Afin de garantir et de développer la qualité de vie de ses habitants, le projet de la commune définit à l'horizon 2031 son développement de manière à :

1. Soutenir et maîtriser la croissance de sa population, par l'équilibre et le renforcement de la centralité du bourg

- Se projeter vers une croissance démographique raisonnée : +1,1% de variation annuelle, soit un besoin d'une trentaine de logements entre 2019 et 2031.
- Poursuivre la dynamique de mobilisation des capacités d'aménager et de construire dans les espaces déjà urbanisés, en produisant 50% de nouveaux logements en enveloppe urbaine, soit une quinzaine de logements.
- Modérer la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers autour de 1ha d'ici 2030 depuis 2022, en compatibilité avec le SCoT du Pays de la Vallée de la Sarthe.
- Proposer une offre d'habitat diversifiée dans un souci de gestion économe de l'espace.
- Réaménager les espaces publics dont ceux à proximité de l'école, pour améliorer le vivre ensemble et la sécurité des habitants.
- Cibler l'urbanisation future en extension de manière modérée au sud du bourg, à proximité de l'école et des équipements collectifs associés (OAP La Promenade de 1ha, à l'ouest de la rue de Noyen).
- Promouvoir les mobilités actives par le maintien, l'amélioration et le développement des infrastructures dédiées, pour relier le bourg aux hameaux et aux communes voisines, mais aussi dans le bourg lui-même.

■ Objectifs démographiques et besoins associés en logements

Objectif de croissance démographique à l'horizon 2030	Besoins estimés en logements	Dont potentiels estimés en enveloppe urbaine	Dont logements à réaliser en extension de l'enveloppe urbaine	Besoins de surface en extension
+/- 70 habitants <i>Soit une croissance annuelle moyenne de +1,1% défini par le SCoT</i> <i>Moyenne de 2,4 personnes par ménages</i>	+/- 30 logements	+/- 15 logements et +/- 2 logements en résorption de la vacance Aucuns changements de destination	+/- 13 logements	Autour de 1 ha

■ Propositions d'orientations du PADD

Afin de garantir et de développer la qualité de vie de ses habitants, le projet de la commune définit à l'horizon 2031 son développement de manière à :

2. Prendre en compte les activités locales, par le maintien du dynamisme et de la tranquillité de la commune

- Pérenniser les activités agricoles et leur diversification.
- Permettre l'implantation d'activités au sud du bourg, à la place de l'ancien terrain de sport.
- Permettre le développement des activités existantes.
- Prendre en compte l'activité du château de Vaulogé en particulier.
- Prendre en compte l'activité de la carrière comme une activité économique du territoire, tout en tenant compte de la feuille de route politique donnée par les habitants, dans le cadre de la consultation citoyenne de 2016.

■ Propositions d'orientations du PADD

Afin de garantir et de développer la qualité de vie de ses habitants, le projet de la commune définit à l'horizon 2031 son développement de manière à :

3. Protéger et mettre en valeur le cadre environnemental, paysager et patrimonial

- Préserver la biodiversité des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Veiller à maintenir et à créer des espaces dans le bourg, où la biodiversité a sa place, comme des éléments de respiration.
- Préserver et mettre en valeur le caractère identitaire du patrimoine bâti, autant celui des monuments historiques que du « petit » patrimoine.
- Préserver et mettre en valeur le paysage, les entrées de bourg et les vues sur le paysage, en particulier depuis le bourg sur les vallées de la Sarthe et de la Gée et à ce titre, préserver les haies et boisements identifiés au PLU.
- Prendre en compte les risques, protéger la population et les activités et leurs capacités à surmonter les aléas.

Carte schématique de localisation des orientations du PADD

Fercé-sur-Sarthe

Une croissance et une urbanisation maîtrisée pour garantir un équilibre avec le cadre environnemental, paysager et patrimonial

Maitriser l'urbanisation future



Bourg

Prendre en compte les activités locales



Carrière

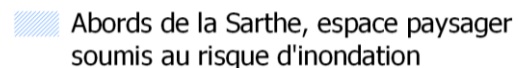


Agriculture

Préserver et mettre en valeur le cadre environnemental, patrimonial et paysager



Corridor écologique (Trame Bleue)



Abords de la Sarthe, espace paysager soumis au risque d'inondation

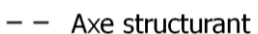


Boisement d'intérêt (Trame Verte)

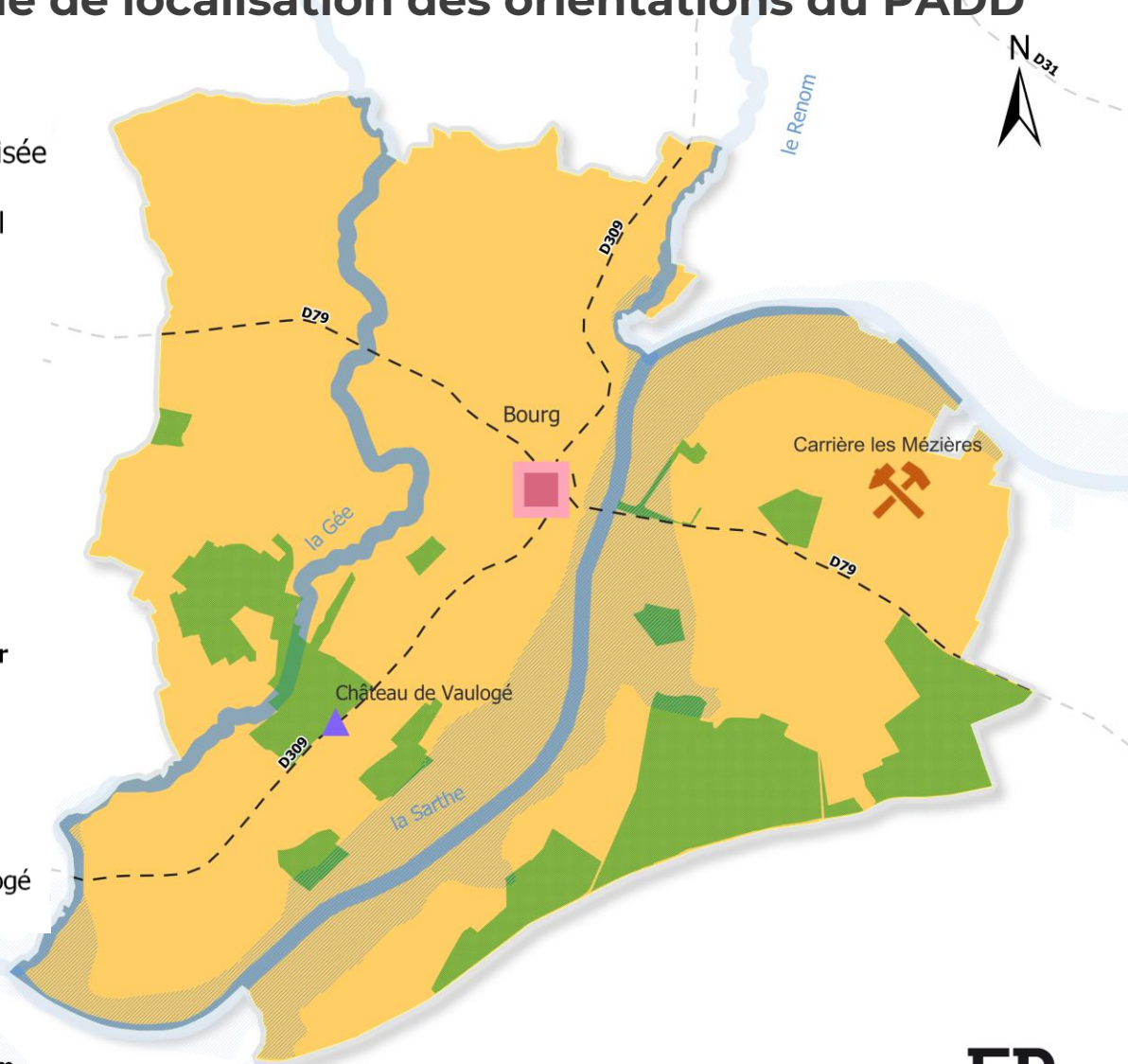
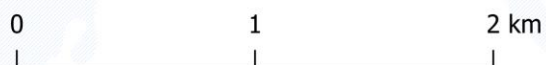
Contexte territorial



Monument historique du Château de Vaulogé



Axe structurant



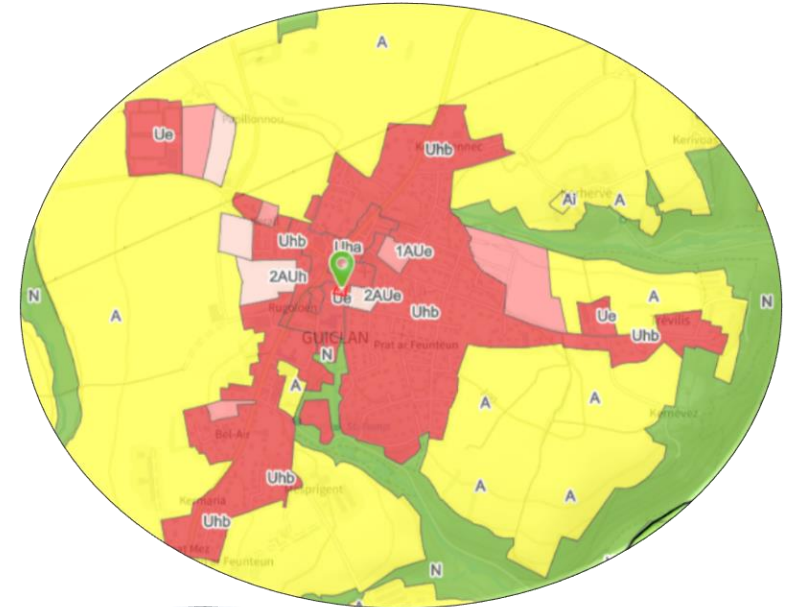


III. LE PROJET DE RÈGLEMENT GRAPHIQUE



- **Le règlement se compose de deux types de pièces : graphique (zonage) et écrite**

- Le règlement pose les règles qui s'imposent aux demandes d'autorisations d'urbanisme
- **Le règlement graphique** représente le territoire en plusieurs secteurs ou zones
 - Ces zones traduisent des caractéristiques spatiales communes
 - Les grands secteurs/zones (*voir diapositive suivante*) peuvent être déclinés en sous-secteurs
- **Le règlement écrit** est associé au règlement graphique
 - Il définit des règles de constructibilité dans chacune des zones, en fonction des caractéristiques de ces dernières

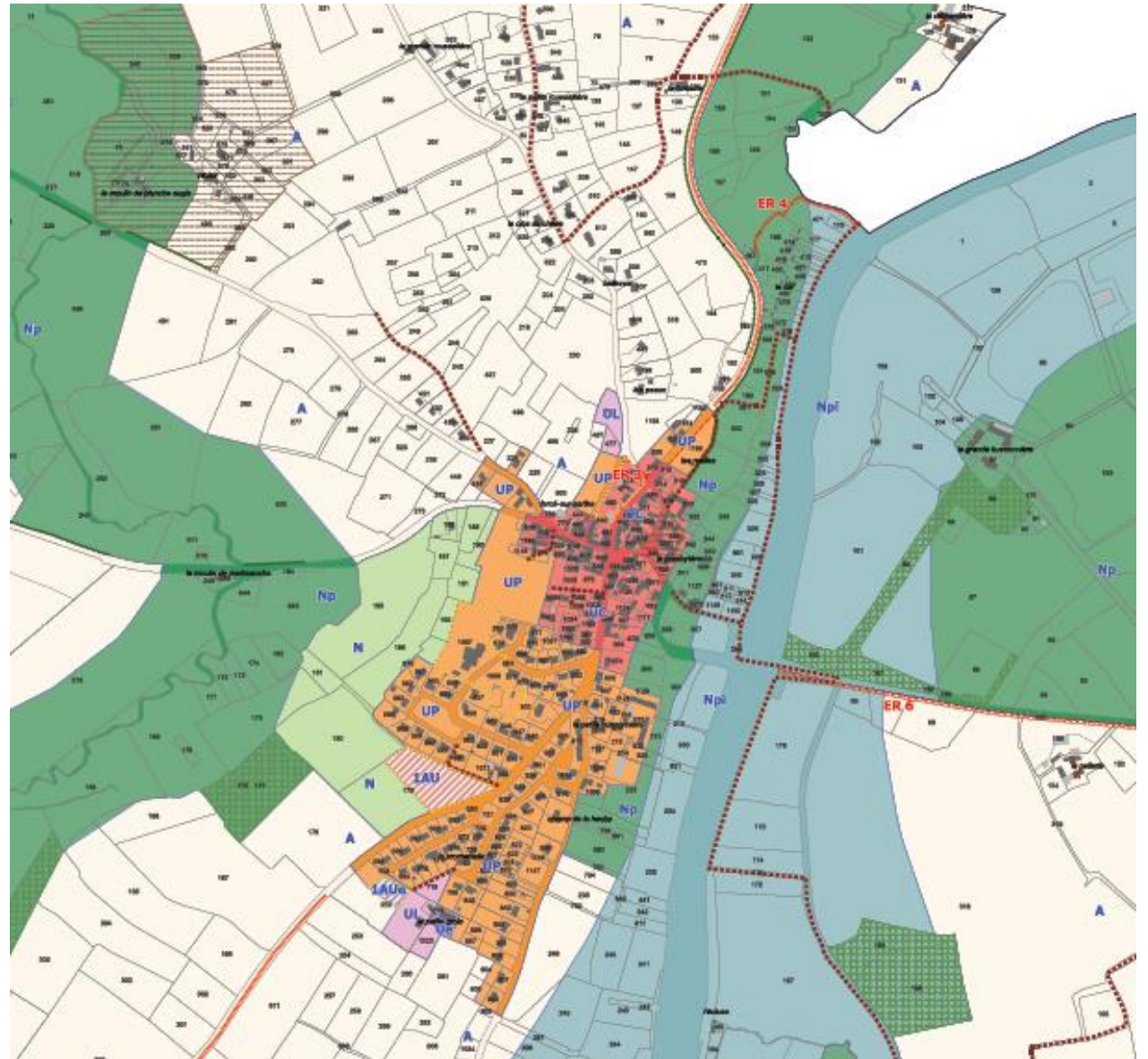


■ Traduire les orientations du projet : zonage et règlement

■ 4 types de zones composent le PLU

- **Les zones urbaines : " zones U "**. Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser : " zones AU "**. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- **Les zones agricoles : " zones A "**. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **Les zones naturelles et forestières : " zones N "**. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
 - 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
 - 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
 - 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
 - 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
 - 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

- **Le bourg dans son ensemble après révision**
- Un plan papier du projet pour toute la commune sera présenté en fin de réunion
- Le projet de PLU révisé oriente de développement de la commune au niveau du bourg
- Cette orientation se traduit par la suppression dans le projet de PLU des zonages Nu qui correspondent aux habitations isolées (mais conservent des possibilités d'extensions en zone A ou N).

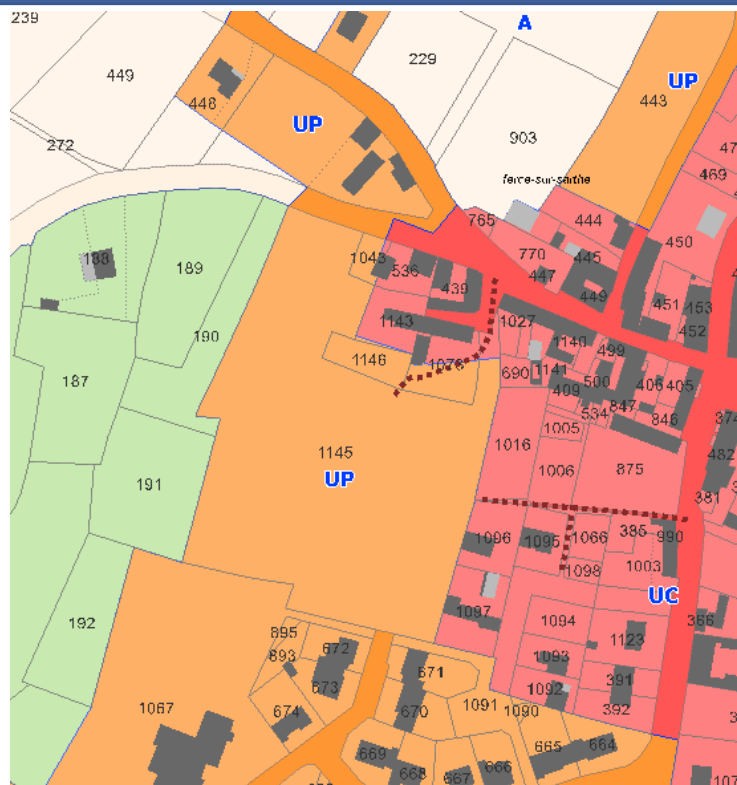
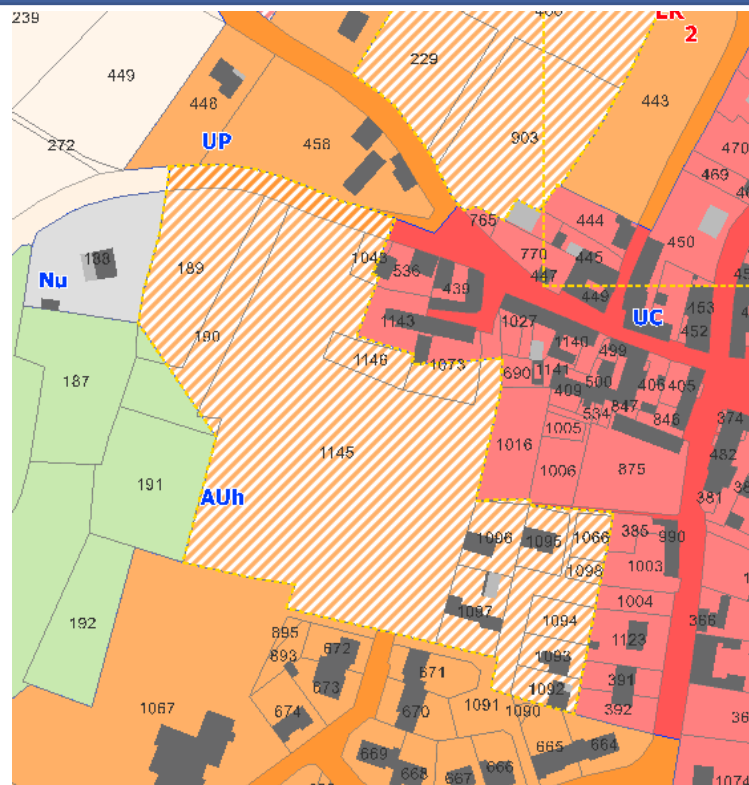


■ Zoom sur la rue de Maigné

Document d'urbanisme
approuvé le 10/09/2012

Projet de révision

Modifications



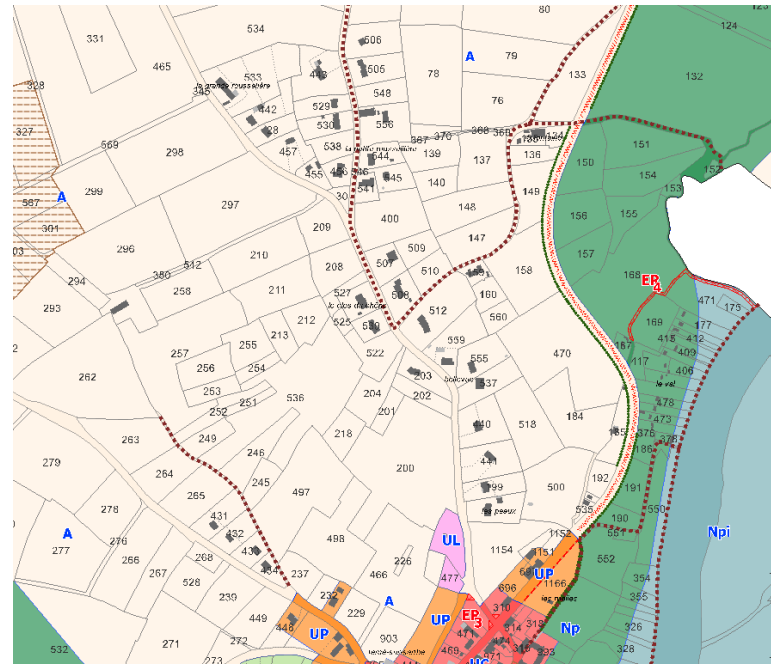
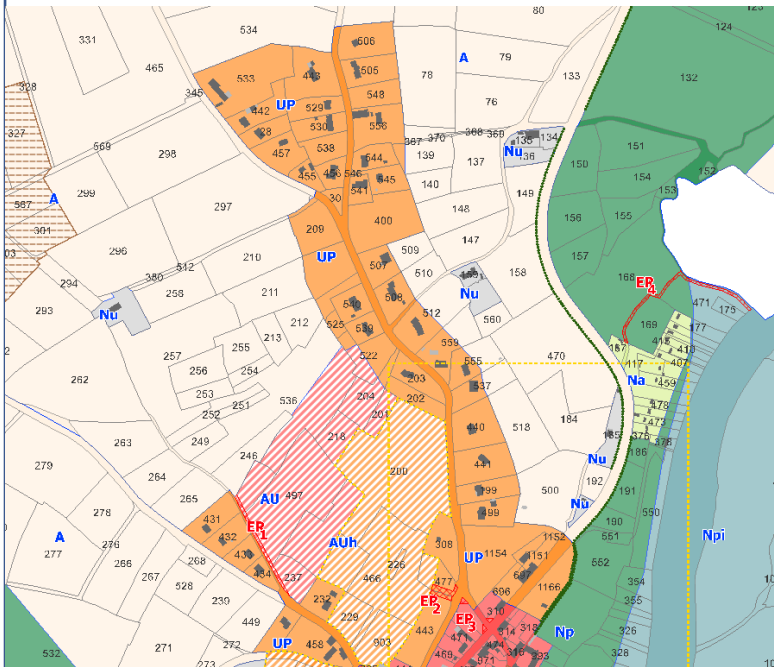
De AUh vers Up = 1,55 ha
De AUh vers Uc = 0,46 ha
De AUh vers N = 0,35 ha
De AUh vers A = 0,06 ha

■ Zoom sur la rue de Maigné

Document d'urbanisme
approuvé le 10/09/2012

Projet de révision

Modifications



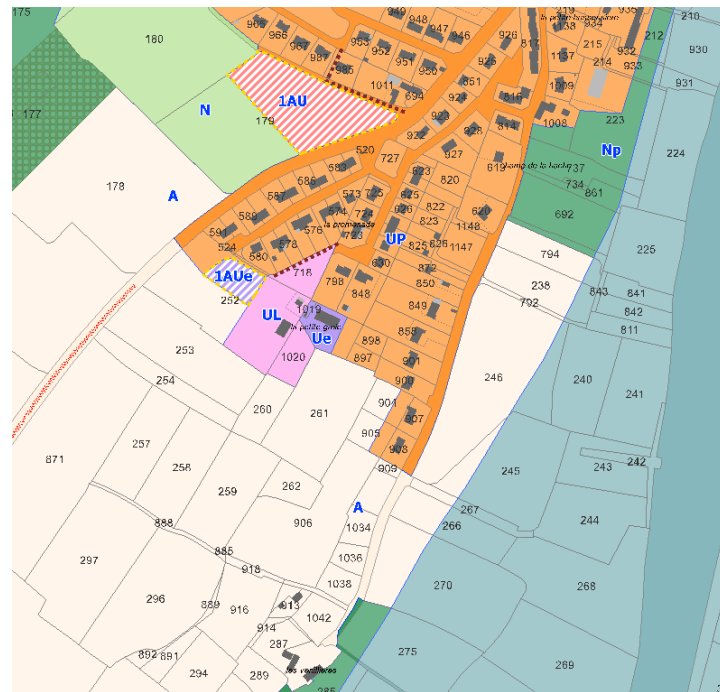
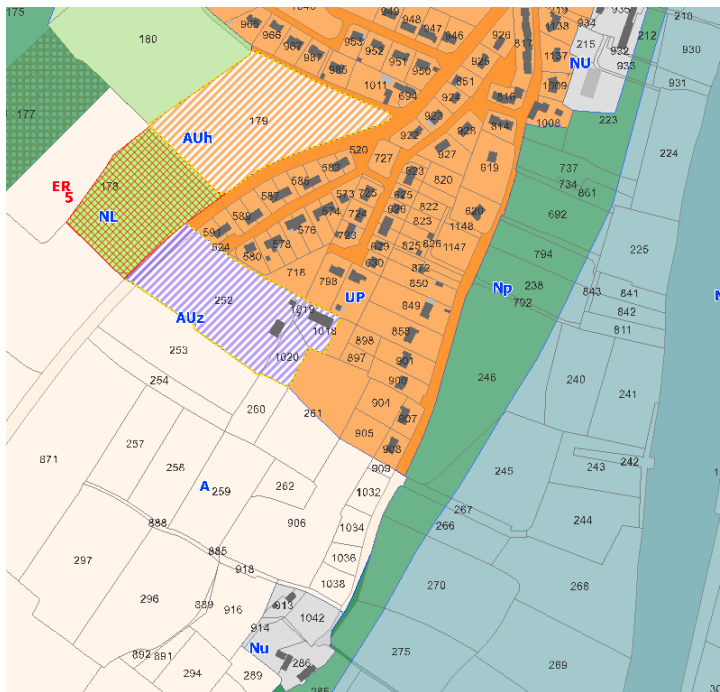
De Up vers A = 11,69 ha
De Up vers UL = 0,33 ha
De AU vers A = 3,24 ha
De AUh vers A = 3,71 ha

■ Zoom sur la carrière

Document d'urbanisme
approuvé le 10/09/2012

Projet de révision

Modifications



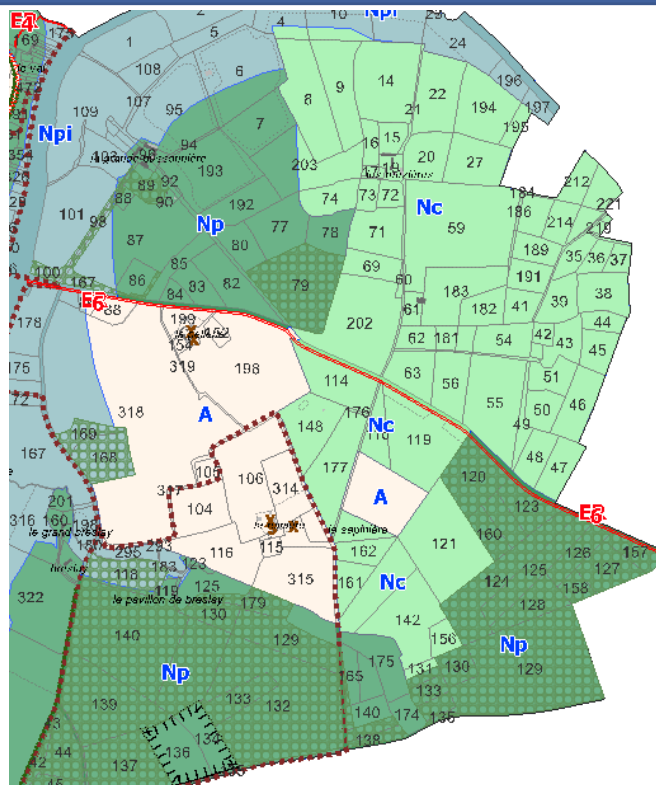
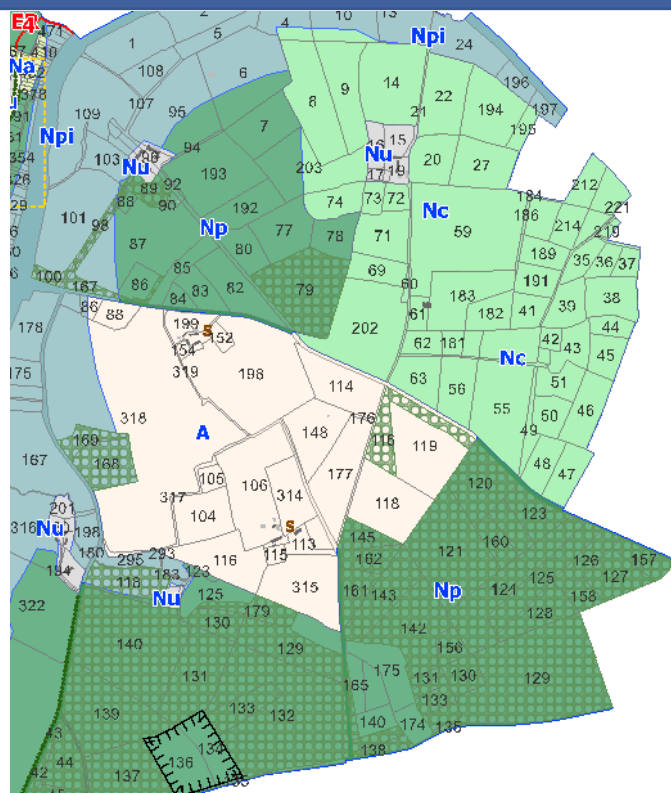
De AUh vers IAU = 0,86 ha
De AUh vers N = 0,91 ha
De NL vers A = 1,24 ha
De AUz vers IAUe = 0,16 ha
De AUz vers UL = 0,63 ha
De AUz vers Ue = 0,16 ha
De AUz vers Up = 0,16 ha
De AUz vers A = 0,53 ha
De Up vers UL = 0,16 ha
De Up vers A = 0,61 ha
De Np vers A = 2,78 ha

■ Zoom sur le projet d'extension du bourg

Document d'urbanisme
approuve le 10/09/2012

Projet de révision

Modifications



**Prise en compte de
l'extension de la carrière en
2018 :**

De A vers Nc = 14,56 ha

De Np vers Nc = 14,96 ha

Suppression de 16,98 ha d'EBC



MERCI DE VOTRE ATTENTION

Futur Proche
aménagement, urbanisme & paysage