



DEPARTEMENT DE LA SARTHE

Commune de Maresché

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision n°2

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

DOSSIER D'ARRET

Vu pour être annexé à la Délibération
du Conseil Municipal en date du
6 AVRIL 2017



P.L.U.	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
REVISION N°2	30 JUILLET 2015	6 AVRIL 2017	
DATE DE DERNIERE MODIFICATION : MARS 2017			

Xavier DEWAILLY - Urbaniste QUALIFIE
3 allée Jean Jaurès 72100 LE MANS
TEL : 02 43 72 79 13
E-MAIL : urba.dewailly@orange.fr



SOMMAIRE

1 / PORTEE ET CONTENU DU PADD	2
2 / LES ENJEUX DE MARESCHE	4
3 / LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD	5
A – LA PRESERVATION DE L'IDENTITE LOCALE (paysage, patrimoine...)	5
B – DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE	8
C – L'AMELIORATION DES DEPLACEMENTS ET DU CADRE DE VIE	11

ANNEXES

- PADD de la Commune de Maresché - annexe 1 pour l'ensemble de la commune	14
---	----

1 / PORTEE ET CONTENU DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) exprime la vision stratégique du développement territorial à long terme retenue par la commune.

Il est rédigé en termes simples et non techniques afin que la politique de développement de la commune soit compréhensible par tous.

Les orientations du PADD sont issues du diagnostic territorial et des enjeux qu'il a permis de dégager, décrits dans le rapport de présentation. Elles sont ensuite mises en œuvre dans le règlement graphique (plans de découpage en zones), le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Son contenu a été précisé et considérablement enrichi par les lois Grenelle II (du 12 juillet 2010) et Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR) (du 24 mars 2014). Toutes les thématiques listées doivent être abordées.

L'article L151-5 du code de l'urbanisme stipule :

« **Le projet d'aménagement et de développement durables définit :**

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Le PADD n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme. En revanche, les pièces opposables (règlement, zonage, OAP) doivent être cohérentes avec les orientations générales du PADD.

Le PADD constitue le document de référence pour apprécier une éventuelle atteinte à l'économie générale du plan d'un projet de modification ultérieure. Du niveau d'atteinte au PADD découle le choix des procédures d'évolution du PLU.



La procédure :

Par délibération du 30 juillet 2015, le conseil municipal de Maresché a décidé de prescrire la révision n°2 du PLU.

Le diagnostic territorial a permis de mettre en évidence les multiples enjeux existant à Maresché. Il est nécessaire de les concilier à travers un projet d'aménagement et de développement durables qui sera la base de toute réflexion d'aménagement de la commune.

⇒ Article L. 153-12 du Code de l'Urbanisme:

« Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »

Le Conseil Municipal de Maresché a organisé un débat sur les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables lors d'une réunion en juin 2016 et a délibéré sur ces grandes orientations du PADD le 20 octobre 2016.

Ce PADD pourra ensuite s'enrichir des réflexions qui auront lieu tout au long de l'étude. Ainsi, de légères évolutions du projet communal peuvent exister entre le débat sur les grandes orientations du PADD et la mise au point finale du dossier de la Révision du PLU.

Il est en effet normal que le projet évolue au fil du temps, en fonction des réflexions des élus, de la prise en compte des avis des Personnes Publiques associées, mais également d'éléments extérieurs. Le texte qui suit prend en compte cette actualisation, sans remettre en cause les orientations principales définies initialement.

Le diagnostic territorial et l'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune de MARESCHE ont permis de faire ressortir différents enjeux et besoins :

DÉMOGRAPHIE

Depuis 1999, MARESCHE a gagné plus de 200 habitants, en raison d'un excédent naturel pour plus de la moitié et du solde migratoire : il y a nettement plus de naissances que de décès et plus de personnes à venir habiter la commune que de personnes à la quitter.

Comment continuer à répondre à ce besoin en logements, et conforter ainsi l'accueil de cette nouvelle population?

HABITAT

Le rythme de construction Mareschéen a connu son paroxysme lors l'année 2008 (avec 13 logements autorisés par an). Celui-ci s'est nettement ralenti depuis et est en moyenne de 3 à 4 logements par an. Ces constructions sont à 98% des logements individuels.

Par quels moyens peut-on favoriser le parcours résidentiel ? Comment permettre aux ménages d'accéder à un logement adapté, en fonction de ses besoins, tout en restant sur la commune ?

ÉQUIPEMENTS

MARESCHE dispose de quelques équipements collectifs et commerces, tous situés dans le bourg : une école, une salle polyvalente, une salle de tennis de table, un bar-restaurant...

Comment adapter ces équipements de la commune aux nouveaux besoins de la population ? Faut-il les développer ? Comment faire bénéficier la population de la proximité de ces équipements et services ?

ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

La zone d'activités de la Pitoisière est bien remplie : les entreprises existantes procurent de nombreux emplois. La commercialisation des terrains aménagés dans le PAID (Parc d'Activités d'Intérêt Départemental) s'améliore : après une entreprise de travaux paysagers installée depuis quelques années, plusieurs entreprises ont obtenu leur permis de construire et la collectivité a plusieurs contacts pour d'autres terrains.

Enfin, on dénombre sur la commune six exploitations agricoles, et quasiment deux tiers de la superficie communale ont une vocation agricole.

Comment assurer la pérennité des activités et commerces existants et surtout comment favoriser l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire communal ?

PATRIMOINE

Sur MARESCHE, les ponts romans sur la Sarthe et le Manoir de la Bussonnière sont classés monuments historiques. Les périmètres de protection de plusieurs monuments historiques de Beaumont sur Sarthe (Eglise, Château..) débordent sur le territoire de Maresché dans le secteur de la Croix Verte.

La commune possède aussi un certain nombre d'éléments architecturaux qualitatifs : l'église, les corps de bâtiments anciens sont autant d'éléments de patrimoine identifiables, qu'il convient d'entretenir et de restaurer en préservant leur intégrité.

MARESCHE possède également un petit patrimoine varié, digne d'être conservé et mis en valeur.

Comment assurer la conservation de ce patrimoine bâti, porteur d'identité ?

ESPACES NATURELS ET SENSIBLES

Le plateau, la vallée de la Sarthe et les bourgs constituent les principales entités paysagères et sont autant d'atouts pour la commune. Ces espaces sensibles peuvent nécessiter des mesures de protection et de valorisation.

Comment protéger et mettre en valeur la diversité de ces paysages et milieux naturels ?

3 / LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

A – LA PRESERVATION DE L'IDENTITE LOCALE (paysage, patrimoine...)

L'observation du contexte géomorphologique de MARESCHE montre que la commune occupe une partie assez perturbée du territoire en termes de relief. L'animation principale est constituée par la vallée de la Sarthe qui a incisé un plateau. Plusieurs types de milieux favorables d'un point de vue environnemental existent sur la commune : cours d'eau, zones humides et boisements.

D'autre part, plusieurs entités paysagères singulières, répondant chacune à des problématiques propres, ont été définies sur la commune : la vallée de la Sarthe, le plateau et la tache urbaine du bourg. Ces unités permettent la lecture, la compréhension et la caractérisation du territoire.

Enfin, il existe également des constructions remarquables par leur époque de construction et par les matériaux employés. Certaines de ces constructions ont été classées au titre des monuments historiques. Ce patrimoine participe aussi à l'identité communale et mérite d'être protégé.

Préserver et valoriser les éléments identitaires

La préservation des espaces naturels est un axe fort pour MARESCHE dans son engagement à assurer le développement durable du territoire communal.

Ce souci de préservation, affiché dans le PADD, induit un certain nombre de prescriptions réglementaires concernant la constructibilité de ces espaces.

Il s'agit en l'occurrence de :

- Protéger la vallée de la Sarthe repéré comme réservoir de biodiversité et corridor vallée dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique.
- Identifier et préserver les trames vertes et bleues définies aux échelles communales et supra-communales qui permettent des connexions écologiques fonctionnelles avec les territoires voisins pour leur rôle de biotopes et leur rôle paysager.
- Préserver les boisements positionnés sur des monticules et préserver le corridor linéaire identifié du bois du Parc (Carte de Cassini) jusqu'à la vallée de la Sarthe.
- Protéger strictement (inconstructibilité) les zones humides délimitées par le bureau d'études DCI Environnement en mars 2014 : interdire les affouillements et exhaussements et le drainage des zones humides
- Protéger les massifs boisés de la commune en maintenant en Espace Boisé Classé (EBC) les massifs déjà classés EBC dans le POS.
- Protéger le maillage bocager qui présente un intérêt écologique : fonctions de régulation hydraulique, lutte contre l'érosion et les vents dominants, protection des écosystèmes... A ce titre, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant de la Sarthe Amont indique que les haies doivent être protégées dans les PLU.

La commune a décidé de protéger les haies repérées par la Commission communale en soumettant leur arrachage à une déclaration préalable et à une replantation éventuelle selon la graduation de la protection. La graduation de la protection a été décidée par la commission communale : traduit sa volonté de développer le

territoire en préservant ses atouts paysagers et environnementaux tout en permettant une évolution des structures agricoles.

- Sensibiliser les publics (scolaires, jeunes..) à l'intérêt du maintien des haies champêtres (parcours de randonnées à thème).

- Identifier d'autres éléments de la trame verte à préserver dans le PLU (article L.151-19 du code de l'urbanisme) : Arbres isolés, Alignement d'arbres (allées), Parcs.

En conséquence, les outils législatifs et réglementaires seront mis en œuvre pour traduire la volonté communale de développer son territoire en préservant ses atouts paysagers et environnementaux.

Sauvegarder les paysages

Il s'agit avant tout de conserver l'identité paysagère Mareschéenne, propre à la commune.

Plusieurs enjeux ont été définis :

- conforter la présence du végétal (ripisylve) qui accompagne les cours d'eau.
- conserver la vocation agricole du plateau.
- stopper l'urbanisation linéaire.
- intégrer l'extension éventuelle de la zone d'activités dans le paysage.
- réfléchir à l'intégration des futures opérations d'urbanisation, afin de ne pas créer de confrontation brutale entre l'espace rural et urbanisé.

Protéger le patrimoine bâti identitaire identifié

Le patrimoine historique de la commune est riche et très ancien : le pont romain, le manoir de la Bussonnière.

En vue de protéger le patrimoine bâti de MARESCHE, les élus ont décidé de définir des règles spécifiques pour sauvegarder leur intérêt architectural et d'instaurer le permis de démolir pour certains bâtiments remarquables du territoire communal déterminés par la Commission communale.

- Les élus ne souhaitent pas établir des règles architecturales différentes suivant les secteurs de la commune (de dur à de plus en plus souple du centre bourg aux nouveaux quartiers en passant par les lotissements récents), ce qui n'exclut pas les maisons d'architecture moderne dans le centre bourg.

- Par contre, les élus souhaitent protéger le patrimoine archéologique signalé par la DRAC.

Par ailleurs, dans le but de ne pas laisser dépérir le patrimoine bâti, les élus ont identifié les bâtiments anciens de qualité dont ils souhaitent permettre le changement de destination, dans le respect de l'activité agricole.

Prendre en compte les risques, protéger la population et ses activités

Les élus ont pris en compte depuis longtemps les risques naturels présents sur leur territoire avec l'inconstructibilité d'une partie du bourg de la Croix Verte (le long de la Sarthe). Les élus appliquent les règles limitatives strictes du PPRI.

Les élus ont fait le choix de ne pas développer l'habitat sur les secteurs soumis à des nuisances importantes (nuisances sonores : RD 338) et souhaitent limiter les conflits d'usage (nuisances olfactives, sonores...) en limitant les zones d'habitat diffus en milieu rural qui permettront un remplissage des dents creuses de certains hameaux identifiés.

Enfin, les élus continuent d'informer la population sur les risques.

Maintenir l'agriculture

Près de 65% de la superficie communale possèdent un caractère agraire. L'agriculture demeure ainsi une composante essentielle de l'équilibre du territoire et joue un rôle important dans l'entretien et l'identité communale.

Il s'agit donc de garantir la continuité de ces exploitations agricoles.

Il est important de considérer l'agriculture comme une véritable activité économique, essentielle à l'identité rurale du territoire communal :

⇒ Les élus veulent soutenir les activités agricoles en protégeant les sièges d'exploitations pérennes (les élus ont repéré les sièges d'exploitation agricole et étudié leur pérennité) en les classant en zone agricole.

Pour les éventuels futurs quartiers les élus souhaitent privilégier la facilité d'exploitation de la parcelle agricole plutôt que la facilité d'aménagement du lotissement, ce qui montre la volonté de la commune de préserver leur espace agricole.

⇒ Les élus veulent autoriser les transformations de bâtiments existants en habitation lorsque leur qualité architecturale et patrimoniale le justifie et que ce changement de destination n'affecte pas l'activité agricole en les identifiant sur le plan de zonage.

⇒ Les élus veulent donner aux agriculteurs la possibilité de se moderniser et d'adapter leurs installations en fonction de la conjoncture et des réglementations ;

⇒ Les élus veulent permettre la diversification de l'activité agricole sur le plan touristique en valorisant notamment l'accueil à la ferme (gîtes, chambres d'hôtes, vente directe à la ferme).

⇒ Les élus sont d'accord pour permettre les technologies d'énergie renouvelable en zone A à condition de ne pas diminuer les surfaces utiles: ils sont d'accord pour la couverture des bâtiments en photovoltaïque et pour l'implantation de grandes éoliennes.

⇒ Les élus sont d'accord pour imposer certaines contraintes architecturales pour limiter les atteintes à l'environnement: interdire les couleurs trop vives et/ou brillantes qui heurtent le regard et impactent le paysage.

B – DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE

La commune de MARESCHE a vu sa population diminuer de 1831 (1 338 habitants) à 1990 (586 habitants) puis remonter à 700 en 1999, à 896 en 2007 et à 903 en 2012. La commune a connu un taux de croissance de + 0,54 % par an entre 1968 (712) et 2012 (903). La population a augmenté de + 3,13 % par an entre 1999 (700) et 2007 (896) et a quasiment stagné entre 2007 (896) et 2012 (903)

Aujourd'hui, la commune doit continuer à répondre à de nouvelles demandes en matière d'habitat tout en conservant la qualité de son cadre de vie. Elle doit pouvoir continuer à accueillir de nouveaux habitants, garants d'un renouvellement de la population et d'un dynamisme communal.

L'extension du parc de logements doit se faire de manière raisonnée, être accessible à toutes les catégories de la population quels que soient les niveaux de revenus, leur âge, tout en respectant les principes d'un développement durable.

Les élus veulent conforter les deux bourgs dans leur fonction d'habitat en maintenant le cadre de vie.

Accueillir de nouveaux habitants en maîtrisant la consommation de l'espace

L'objectif retenu par les élus est d'atteindre 988 habitants en 2027 contre 903 en 2012. Il conviendrait alors d'attirer 85 habitants en 15 ans, soit un rythme de croissance de + 9,4 % en 15 ans, soit 0,60 % par an.

- Le desserrement de la population devrait continuer à être important car le nombre moyen d'habitants par résidence principale est encore fort (2,52 en 2012). S'il poursuit sa baisse de 0,39 % par an (moyenne 1968-2012), ce nombre moyen d'habitants par résidence principale pourrait diminuer de 6 % en 15 ans et descendre à 2,37 en 2027.

Pour assurer le desserrement de la population actuelle des ménages ordinaires, il faudrait : $(903 / 2,37) - (903 / 2,52) = 381 - 359 = 22$ logements

- Pour avoir 85 habitants de plus entre 2012 et 2027, il faudra au moins en 15 ans: $85 / 2,37 = 36$ logements

- Pour assurer le renouvellement du parc de logements qui ont plus de 70 ans (158 logements construits avant 1946) avec un taux de 0,1 % par an, il faudrait construire : $158 * 0,1\% = 0,16$ logement par an, soit 2 logements en 15 ans

Les besoins en logements peuvent donc être estimés à 60 logements entre 2012 et 2027 inclus ($22 + 36 + 2$) 1 logement a été autorisé en 2013 et 2014. Les besoins en logements sont donc de 59 logements.

Possibilité de remettre sur le marché les logements vacants. Il y en a 11 de trop en 2012 (au delà des 5 %). Hypothèse d'en remettre 25 % sur le marché, soit 3.

► Les besoins en logements peuvent donc être estimés à $59 - 3 = 56$ logements entre 2015 et 2027 inclus, soit 4,3 logements par an.

► **Il faut d'abord s'efforcer de privilégier le remplissage des dents creuses dans le tissu urbain.** Les dents creuses sont déjà desservies par tous les équipements.

Dans les ex zones NB	Dans les zones urbaines du POS
La Fuie: 3	Le Bourg 5
La Foulerie: 3	La Croix Verte 6
Rue du Pont du Gué: 4	-----
-----	11
10	

Les élus ont considéré qu'ils pouvaient essayer d'en occuper le quart au cours des 10 ans du PLU, soit $11 + 10 = 21 / 4 = 5$

Il faut donc trouver des terrains pour accueillir $56 - 2$ (renouvellement) = $54 - 5$ (dans les dents creuses) = 49 logements en 12 ans.

Dans un souci de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, les élus de MARESCHE ont décidé d'appliquer dans les futures zones à urbaniser une densité moyenne de 15 logements par hectare, comme le demandent l'Etat et la Chambre d'Agriculture.

Avec une densité de 15 logements à l'hectare, il faudrait au maximum: $49/15 = 3,27$ hectares de zones d'extension.

La commune possède un terrain de 0,56 ha à l'Est de La Croix Verte (en dehors de la zone inondable du PPRI et de la zone humide) qui pourrait être classée en zone Auh, (A Urbaniser pour l'habitat)

Il restera à trouver $3,27 - 0,56 = 2,71$ ha.

Les élus ont décidé d'agrandir le bourg de Maresché vers le Nord en contiguïté directe du bourg existant.

► Les élus décident donc de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espace, en la limitant à un peu moins de 3,5 hectares pour l'habitat.

Ces aménagements futurs feront l'objet de projets d'ensemble où qualités architecturale et paysagère seront soignées.

► Les élus hésitent à intervenir directement dans l'aménagement des nouveaux quartiers et ne seraient pas opposés à l'idée de laisser agir les opérateurs privés mais ils veulent leur imposer des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour maîtriser la qualité des aménagements, le respect du développement durable et le rythme de construction afin de ne pas déséquilibrer les équipements.

Favoriser la mixité urbaine et sociale

Les bourgs de MARESCHE, et notamment ses futures extensions, feront l'objet d'une réflexion toute particulière quant à la mise œuvre d'une mixité :

- de la population (en mêlant les populations d'âges et de milieux divers permettant les rencontres intergénérationnelles et la mixité sociale),
- des fonctions urbaines (en facilitant l'implantation d'habitats, de services, commerces ou d'équipements).

► Les élus sont presque unanimes pour souhaiter la diversification des formes urbaines (habitations accolées, habitat intermédiaire, petits collectifs...) afin de développer les logements économes en espace et en énergie.

► Dans l'état actuel du SCOT, qui est en cours de révision, aucune prescription n'est imposée concernant un pourcentage de logements économes en espace. Dans ce cadre-là, les élus ne souhaitent pas imposer de pourcentage concernant des logements économes en espace.

► Les élus sont d'accord pour encourager la mixité sociale et générationnelle en poursuivant la production de logements aidés mais ne souhaitent pas imposer de pourcentage. Cette répartition se fera lors de la réalisation du lotissement en créant des parcelles plus petites et d'autres un peu plus grandes.

► Les élus souhaitent améliorer la qualité de l'habitat en privilégiant une conception attentive du bâti et un aménagement qualitatif des espaces publics ...

Maintenir et développer les activités économiques

Les deux bourgs de MARESCHE comportent quelques commerces et services de proximité. Ces activités apparaissent comme essentielles pour les habitants et, en particulier, pour ceux dont les possibilités de déplacements sont réduites (jeunes, personnes âgées, personnes à mobilité réduite...).

Le PLU doit proposer des potentialités de développement économique, commercial et de services. Ainsi, il offrira la possibilité d'installation de commerces et de services de proximité dans les centres du bourg. Les élus veulent permettre l'extension et la restructuration des entreprises existantes sur le territoire Cette localisation sera privilégiée de telle manière que ces activités nouvelles puissent capter les habitants de MARESCHE mais également ceux traversant le territoire communal via les RD 338, RD6 et l'A 28.

A ce titre, des courriers ont été envoyés par la commune de Maresché à l'attention de la Communauté de Communes du Pays Belmontais concernant la ZA de la Pitoisière et au Syndicat Mixte pour l'aménagement et la promotion du Parc d'Activités d'Intérêt Départemental (PAID) sur Maresché.

Concernant la Zone d'Activités de la Pitoisière, la Communauté de Communes a accepté de reclasser 14 hectares en zone agricole et de ne laisser classer que les parties de la zone d'activités déjà aménagées ou proches d'entreprises en place pour permettre leur extension.

Concernant le Parc d'Activités d'Intérêt Départemental (PAID), le Syndicat Mixte a pris une délibération lors de la séance du 4 juillet 2016 dans laquelle les membres du Comité Syndical demandent que la totalité des terres de la zone MaineEcoPark, acquises par le syndicat mixte du PAID de Maresché restent intégrées au zonage tel que défini dans le PLU de Maresché avant la révision n°2 permettant ainsi l'installation d'entreprises et ainsi contribuer à l'essor économique du nord du département de la Sarthe (proximité sortie autoroute, axe Calais Bayonne, ligne de chemin de fer à proximité avec une possibilité d'une bretelle de branchement, fibre optique installée, etc...).

Après une longue analyse du dossier avec les services de l'Etat et avec le Syndicat mixte et après avoir pris en compte un possible avis défavorable de la CDPENAF, les élus ont décidé que la zone de 13,4 hectares de l'extension du PAID serait classée en zone 2AU. : zone dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification (articles R 151-20 et L 153-36 et 38 du Code de l'Urbanisme) ou à une révision du PLU (article L 153-31). Cette procédure de modification serait soumise à l'avis des personnes publiques associées et serait réalisable dans un délai de 4 mois. Cette décision a été motivée par les faits suivants :

- La volonté de ne pas compromettre le potentiel de développement de cette zone d'activités économiques située dans le Nord Sarthe
- La nécessité de maîtriser la consommation foncière notamment pour la préservation des espaces agricoles
- Le souci d'éloigner tout recours potentiel à l'encontre du PLU

Les élus veulent ainsi poursuivre l'accueil de nouvelles entreprises en trouvant le juste équilibre entre le confort des entreprises et les conflits de voisinage potentiels

Les élus souhaitent permettre le développement (extensions, restructurations,...) des entreprises existantes en campagne en les identifiant dans des STECAL.

Les élus sont d'accord pour tenir compte des orientations générales en matière d'aménagement numérique des territoires.

Il faut noter que l'attractivité économique conditionne en partie l'attractivité résidentielle et que le maintien et le développement des activités commerciales en centre-bourg dépendent du maintien d'un certain dynamisme démographique.

Favoriser le développement touristique de la commune

La commune de Maresché est liée avec la commune de Beaumont sur Sarthe qui possède de nombreux équipements permettant aux touristes de profiter de son cadre naturel (camping, hôtel, restaurants, gîtes, chambres d'hôtes...). Les élus souhaitent tirer parti de cette proximité au niveau touristique. Le tourisme est un des moyens de lier le développement économique au développement local du pôle Beaumont sur Sarthe / Maresché. L'enjeu principal de développement des structures touristiques consiste à communiquer sur le territoire de la commune et de la Communauté de Communes.

Les élus souhaitent développer et favoriser l'attractivité touristique de la commune.

Les élus souhaitent exploiter et tirer profit des atouts de la commune de Beaumont sur Sarthe et de Maresché (patrimoine classé ou inscrit) en développant les outils de communication (site internet, presse...).

Les élus souhaitent s'appuyer sur le tissu associatif pour développer l'attractivité de la commune.

Les élus sont favorables au développement d'une offre d'hébergement touristique sur la commune tels que les chambres d'hôtes, les gîtes...

C – L'AMELIORATION DES DEPLACEMENTS ET DU CADRE DE VIE

La commune de MARESCHE est dotée de quelques équipements. Cependant, elle se doit de prévoir les conditions favorables à leur transformation, en prenant en compte l'évolution des besoins des utilisateurs.

En termes de déplacements, aujourd'hui, la voiture individuelle reste le moyen de locomotion le plus utilisé. La prise en compte des déplacements est également un axe fort du développement futur de MARESCHE.

Des aménagements pour les circulations douces ont été réalisés mais il n'existe pas toujours de maillage complet permettant de relier entre eux les différents secteurs de la commune.

La réalisation de nouvelles liaisons douces sécurisées est primordiale afin d'encourager des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle et de renforcer les liaisons entre les quartiers.

Enfin, une réflexion doit être menée afin de ne pas dénaturer MARESCHE et permettre de relier les 2 bourgs et faire de son cadre de vie un atout pour son développement.

Maintenir et développer les équipements

La commune possède d'ores et déjà des équipements dans le centre-bourg (école maternelle et primaire, mairie salle polyvalente, salle de tennis de table...).

De telles structures sont essentielles à l'échelle d'une commune, dans le sens où elles constituent des lieux d'échanges et de rencontres pour la population. Les activités associatives qui y sont liées sont souvent le vecteur de liens sociaux entre les habitants des différents quartiers.

Afin de répondre aux besoins accrus de la population en matière d'équipements et de renforcer le dialogue entre habitants, la commune souhaite conforter les structures existantes.

Les élus souhaitent encourager une croissance démographique progressive et continue adaptée à la capacité des équipements. La majorité des élus jugent le niveau d'équipements de la commune suffisant pour une commune de leur taille.

Au niveau des améliorations, les élus souhaiteraient des équipements dans les domaines des loisirs, des sports et de la sécurité. Les élus souhaitent prévoir un terrain pour la construction d'un atelier municipal.

Les élus sont actuellement en train de réaliser les travaux prévus par le PAVE.

Les élus souhaitent développer les loisirs et l'activité touristique (protection et mise en valeur des richesses patrimoniales locales, développement des circuits de randonnée et si possible création de nouveaux chemins)

Les élus souhaitent réfléchir à l'extension du cimetière.

Le projet de PLU, en centralisant au maximum le développement des activités et de l'habitat, permettra de favoriser le développement des communications numériques. Enfin, le développement du Très Haut Débit est jugé prioritaire par la majorité des élus puisque MARESCHE n'est pas très bien desservi.

Améliorer les déplacements et faciliter les déplacements doux

La commune de MARESCHE est traversée par plusieurs routes départementales (RD 338, RD 6, RD 55 bis, RD 6 bis, RD 55 et RD 47), par l'autoroute A28 ainsi que par la voie ferrée.

Le conseil départemental demande d'éviter de développer l'urbanisation le long des RD 338 et 6 qui constituent le réseau structurant.

Les élus souhaitent continuer à améliorer la qualité et la sécurité des entrées de bourg, de la traversée du centre-bourg, et des accès aux opérations d'habitat.

Il faut améliorer les itinéraires de transit et les sécuriser et desservir les zones d'urbanisation dans de bonnes conditions de sécurité.

Les élus veulent tenir compte du partage des usages dans l'aménagement des axes routiers et espaces publics existants ou futurs (en fait des voiries partagées sans trottoirs pour les futurs quartiers).

Par contre, les élus ne souhaitent pas donner dans les opérations de lotissements la priorité aux piétons et aux cyclistes par rapport aux voitures.

Il faut continuer à prévoir des cheminements piétonniers adaptés et permettre l'accès aisé au centre-bourg et une liaison facile entre les quartiers. Prévoir les liaisons douces entre les lotissements, les espaces verts.

Les parkings existants dans le centre sont à conforter pour les besoins quotidiens mais les élus ne souhaitent pas les augmenter.

Les élus ne sont pas d'accord pour prévoir des aires de stationnement pour les vélos devant les commerces, artisans et services

Les élus ne souhaitent pas créer d'aire de co-voiturage sur leur commune étant donnée la proximité avec Beaumont sur Sarthe et Vivoin (pour la gare).

Les élus ne sont également pas favorables pour prévoir des bornes de recharge pour véhicules électriques et inciter à la mise en place d'un pédibus pour emmener les enfants à l'école.

Enfin, les élus sont d'accord pour préserver et créer des chemins de randonnée qui favorisent la découverte du paysage communal et maintenir les haies bocagères bordant les chemins.

Les élus souhaitent permettre la mise en valeur à des fins d'hébergement touristique du patrimoine bâti. Ils souhaitent également encourager la valorisation touristique de grandes propriétés bâties et de leurs parcs (hôtellerie, restauration, salle de séminaire...).

Les élus soutiennent les loisirs et l'activité touristique (protection et mise en valeur des richesses patrimoniales locales, création et protection des circuits de randonnée, conception d'espaces publics favorisant le lien social et les activités de plein air...). Dans ce cadre-là, les élus s'interrogent sur la création d'un emplacement réservé pour relier les 2 bourgs en toute sécurité.

Limiter l'impact du développement urbain

Afin de limiter l'impact du développement urbain, la commune de MARESCHE souhaite :

- Sécuriser et encourager les parcours piétons dans le bourg
- Mettre en œuvre une organisation urbaine qui préserve la qualité des paysages et des espaces publics, l'intimité des espaces privés (jardins,...) et la topographie des sites (préserver les haies existantes, permettre des pare vues dans le règlement pour l'intimité)
 - Limiter les consommations énergétiques (principes bioclimatiques) (en imposant par exemple pour des opérations groupées plutôt des voies est ouest que nord sud pour avoir des maisons nord sud ou maison nord sud perpendiculaire à une voie nord sud)
 - Prévoir des surfaces minimales en pleine terre (ex 50 % de la parcelle qui reste en terre)
 - Privilégier les cuvettes douces non clôturées de type espace verts faciles à entretenir mais qui prennent du temps et du terrain plutôt que les bassins tampons profonds à clôturer pour économiser l'espace difficiles à entretenir.
 - Prévoir sur les terrains nus un environnement arboré en réalisant des plantations le plus en amont possible. (imposer des haies au lotisseur par exemple)
 - Mettre l'accent sur l'aspect paysager des nouveaux quartiers : préserver au maximum les éléments paysagers intéressants préexistants dans les zones d'extension
 - Les élus ne souhaitent pas regrouper le stationnement visiteur par poche dans les nouveaux quartiers.
 - **Les élus souhaitent mettre le curseur d'exigences au niveau moyen lors de la rédaction des Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Promouvoir un développement durable

Le recours aux énergies renouvelables sera préconisé. La commune souhaite faciliter ce type de procédés de construction en limitant également les contraintes architecturales suivant la localisation du projet.

- Promouvoir la réalisation de bâtiments intégrant les critères de qualité environnementale (permettre des constructions avec des toitures à pentes nulles ou faibles pour atteindre les normes énergétiques en vigueur à moindre cout) : Les élus sont d'accord pour l'autoriser dans les centres bourg, dans les zones d'extension récente et dans les zones à urbaniser (zones AUh)

- Encourager les économies d'énergies et la production d'énergies renouvelables (photovoltaïque, panneaux solaires...)

- Limiter les pollutions visuelles et lumineuses : approche qualitative de la conception de la signalétique, du mobilier urbain et de l'éclairage.

- Les élus souhaitent prévoir l'installation d'aires ou de locaux adaptés à la collecte sélective pour les nouvelles opérations de construction.

- Les élus souhaitent privilégier l'acheminement des eaux pluviales par des noues et encourager le traitement des eaux pluviales à la parcelle de façon à limiter le ruissellement lorsque le terrain est filtrant.

- Les élus souhaitent imposer aux acquéreurs l'infiltration de leurs eaux pluviales sur leur parcelle si le terrain est filtrant.






Axe 1 : La préservation de l'identité locale

-  Siège d'exploitation agricole à maintenir en secteur agricole
-  Élément de patrimoine
-  Élément remarquable du patrimoine
-  Trame verte : continuités écologiques à préserver
-  Trame bleue : continuités écologiques à préserver
-  Espaces boisés à préserver
-  Site susceptible d'abriter des vestiges archéologiques
-  Zones humides
-  Zone inondable






DEWAILLY
Xavier
Urbaniste qualifié

**Plan Local d'Urbanisme
Commune de Maresché
Projet d'Aménagement
et de Développement Durables**

Axe 3 : L'amélioration des déplacements

-  Autoroute A28
-  Routes départementales
-  Voie ferrée
-  Liaisons douces à développer / renforcer
-  Se protéger des risques et nuisances liés aux infrastructures

Axe 2 : Le développement démographique

-  Extension urbaine possible
-  Développement urbain à contenir dans les hameaux
-  Secteur de développement économique
-  Développement économique futur en cas de besoins (PAID)
-  Développement urbain à contenir

