

Département de la MAYENNE
Commune de GENNES SUR GLAIZE

PLAN
LOCAL
D'URBANISME

SOUS-PREFECTURE
- 2 JUIN 2006
CHATEAU-GONTIER

-4-

PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT
DURABLE

(LES ORIENTATIONS GENERALES)

ETAPE	
ARRETE LE :	APPROUVE LE :

Préambule,

LA STRATEGIE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	1
---	----------

LES ORIENTATIONS GENERALES	2
-----------------------------------	----------

Orientation 1	UN DEVELOPPEMENT URBAIN RAISONNE	3
	UN DEVELOPPEMENT RAISONNE	3
	UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX ET RESPECTUEUX	3
	UNE DENSIFICATION DU COEUR DE BOURG	3
	UN DEVELOPPEMENT RESTREINT DE SAINT-AIGNAN	3
	ASSURER LA DIVERSITE DE L'OFFRE RESIDENTIELLE	3
Orientation 2	LA VALORISATION DU CADRE DE VIE	5
	L'AMELIORATION DES DEPLACEMENTS	5
	LA VALORISATION DES COULEES VERTES ET DES CIRCULATIONS DOUCES	6
	LA PRESERVATION DES ESPACES DE RESPIRATION AU COEUR DU BOURG	6
	LE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS	7
Orientation 3	LA MISE EN VALEUR DU POTENTIEL ECONOMIQUE	7
	ASSURER LA PERENNITE DES ACTIVITES AGRICOLES	7
	ASSURER LA DIVERSITE DU BOURG ET GARANTIR LA PERENNITE DES ACTIVITES EXISTANTES	7
Orientation 4	LA PRESERVATION ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE	9
	PERMETTRE L'EVOLUTION RESIDENTIELLE DU BATI RURAL	9
	PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE	9
Documents graphiques		10
	ZONE AGGLOMERE	10
	ZONE RURALE	11

COMMUNE DE GENNES SUR GLAIZE

Préambule

LA STRATEGIE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)** est un outil de planification à long terme.

Il s'appuie sur le diagnostic et les besoins déterminés en matière de développement économique, de transports, d'équipements et de services, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'habitat et de l'équilibre social de celui-ci, détaillés dans le **Rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme.**

COMMUNE DE GENNES SUR GLAIZE

LES ORIENTATIONS GENERALES

Véritables réponses à la stratégie communale, les orientations générales sont justifiées dans les 2^e et 3^e partie du Rapport de Présentation du P.L.U.

Ces actions, dont la mise en œuvre s'inscrit parfois à très long terme, représentent un guide pour l'évolution communale.

2

Pour chaque point observé dans ce chapitre, se référer aux plans (à la fin du document)

ORIENTATION 1 : UN DEVELOPPEMENT URBAIN RAISONNE

UN DEVELOPPEMENT RAISONNE

L'objectif recherché est la poursuite du renouvellement progressif de la population, afin d'assurer le maintien d'une identité de village et sa vitalité. Cela nécessite de disposer des réserves foncières suffisantes pour les 15 ans à venir, sur un rythme moyen de création d'une dizaine à une quinzaine de logements nouveaux par an.

UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX ET RESPECTUEUX

Le développement du parc résidentiel est privilégié en continuité du bourg actuel et au sein de son enveloppe paysagère (respect des haies bocagères et des lignes de crête), vers le nord et l'ouest, entre la route de Château-Gontier (D 28) et la route de Longuefuye (D 154).

Le développement projeté devra en outre donner lieu à la prise en compte de la nouvelle donne tant en terme de circulation automobile que piétonne. Ces dispositions devront conduire à une diversité des moyens de liaison entre les différents espaces urbains, selon un principe général de relations multiples entre le cœur de bourg et son environnement rural.

UNE DENSIFICATION DU CŒUR DE BOURG | 3

En complément du développement urbain au nord de la route de Château-Gontier, la collectivité souhaite permettre un développement modéré d'habitat dans un triangle compris entre la route de Châtelain (D 589), la route de Bierné (D 15) et la place des Lavandières.

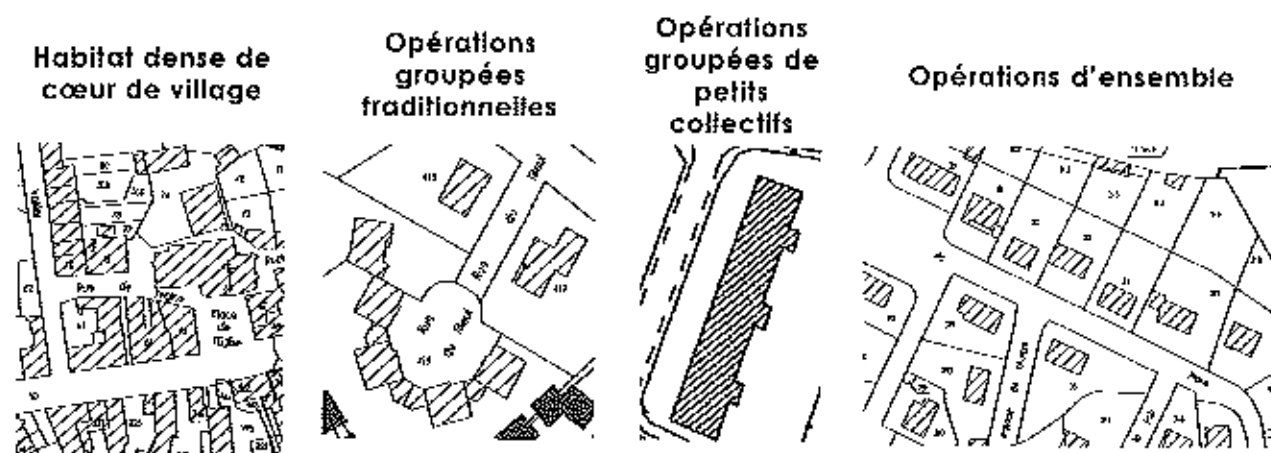
UN DEVELOPPEMENT RESTREINT DE SAINT-AIGNAN

La volonté municipale étant à la fois de privilégier le développement autour du bourg et de préserver la forme particulière du village de Saint-Aignan, seule l'implantation de quelques constructions sera envisagée, en retrait de la route de Bierné.

ASSURER LA DIVERSITE DE L'OFFRE RESIDENTIELLE

La diversité des formes bâties est une dimension essentielle à la diversité de l'offre résidentielle. Tenant compte du panel des besoins en matière de logement, que ce soit en terme de statut d'occupation ou de type d'habitat, il convient de développer cette variété :

- ✓ tant par l'accession au coup par coup, que par la réalisation d'opérations variées et mixtes incluant location et accession (Cf. illustrations ci-après),
- ✓ et aussi par l'occupation et la valorisation du parc actuel existant – utiliser le bâti existant, réhabiliter les logements anciens, proposer des parcelles de tailles diverses, etc. (Cf. illustrations ci-après).



L'organisation des espaces d'habitat nouveaux devra mettre en valeur le cadre de vie qui les environne :

- ✓ Un effort particulier devra être porté sur l'intégration paysagère dans son site de chaque projet de construction.

Une diversité des secteurs d'urbanisation future ou des opérations de renouvellement urbain devra être prévue, selon les principes suivants :

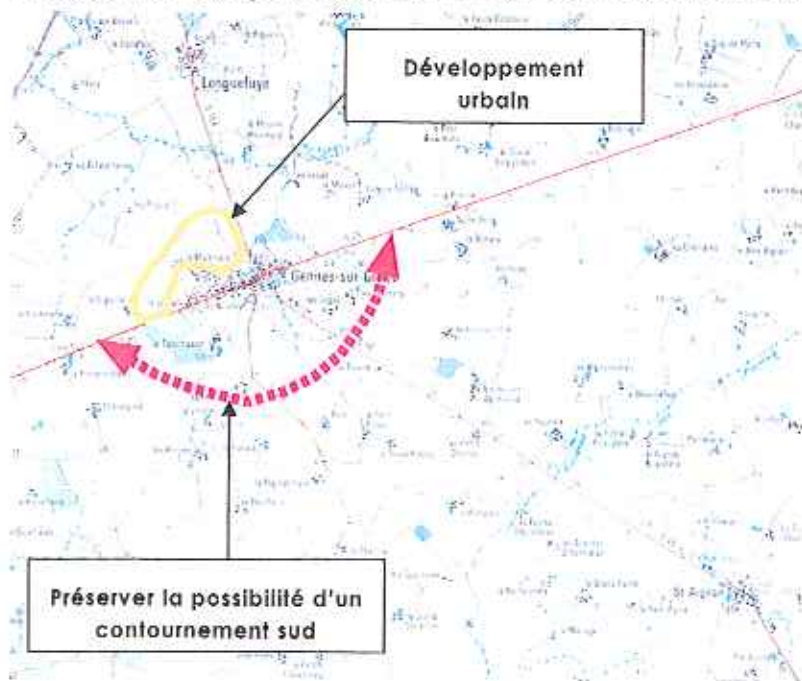
- ✓ Densification urbaine et restructuration d'espaces dans le bourg,
- ✓ Urbanisation autour du bourg,
- ✓ Urbanisation alternative à Saint-Aignan.

ORIENTATION 2 : LA VALORISATION DU CADRE DE VIE

L'AMELIORATION DES DEPLACEMENTS

La volonté d'améliorer les circulations revêt plusieurs niveaux d'orientations, qui conditionnent le développement projeté.

Préserver la possibilité d'un contournement de l'agglomération



Le présent projet d'aménagement et de développement durable est conçu de façon à ménager la faisabilité d'un contournement du bourg par l'axe principal (la D 28), en particulier par le sud, à l'opposé des principaux quartiers d'habitat existants et projetés.

Un nouvel axe de desserte de l'urbanisation

Cf. pièce n°5 du PLU : orientations d'aménagement et d'urbanisme



L'urbanisation projetée doit s'accompagner d'une gestion cohérente des circulations. L'ensemble du développement dans le croissant au nord, nécessite la création de voies nouvelles, qui se grefferont sur un axe principal, reliant à terme la route de Château-Gontier à la route de Longuefuye.

Les aménagements de traverse et d'entrée de ville

Il s'agit d'envisager une réflexion globale sur l'ensemble des entrées d'agglomération afin d'inciter les usagers de la route au ralentissement et de sécuriser le piéton et le cycliste. Cette réflexion devra en particulier porter sur :

- ✓ Les entrées de bourg sur la D 28, que ce soit côté Château-Gontier (de la zone artisanale jusqu'aux établissements Romé, en intégrant un débouché futur des zones d'urbanisation projetées) ou côté Grez-en-Bouère,
- ✓ L'entrée de bourg route de Longuefuye (D 154), en intégrant un débouché futur des zones d'urbanisation projetées et en permettant de sécuriser l'accès au groupe scolaire et à la zone de loisirs,
- ✓ L'entrée de bourg route de Châtelain (D 589), en intégrant un débouché futur de la zone d'urbanisation et de la zone d'équipements projetées.

LA VALORISATION DES COULEES VERTES ET DES CIRCULATIONS DOUCES

La valorisation du cadre de vie pour les habitants s'appuie sur deux lignes directrices :

- ✓ Une relation privilégiée de l'agglomération avec son environnement naturel, jusqu'au cœur même du bourg ;
- ✓ Une multiplication des itinéraires piétons et deux roues entre les différents espaces urbains.

La préservation des chemins bocagers

Les divers chemins bocagers rayonnant à partir du bourg constituent un véritable patrimoine rural que la commune souhaite préserver et valoriser dans une schéma global de circulations douces (piétonnes et vélos), qui consiste à :

- ✓ Ouvrir les espaces urbains sur l'espace rural,
- ✓ Connecter les quartiers d'habitat aux équipements, au cœur de bourg et aux espaces de loisirs.

Le développement des circulations douces

Les zones d'urbanisation résidentielle devront prévoir la création de continuités piétonnes et cyclistes, qui constitueront autant d'alternatives au « tout voiture ».

LA PRESERVATION DES ESPACES DE RESPIRATION AU CŒUR DU BOURG

Plusieurs éléments qui constituent le paysage de la commune et participent à la qualité du cadre de vie, méritent une préservation particulière :

- ✓ Les bois et l'allée de la Touchasse,
- ✓ Le réseau de haies et de chemins bocagers,
- ✓ Certains jardins en cœur de bourg (près du cimetière)
- ✓ Les perspectives visuelles sur le coteau de Longuefuye depuis la route de Château-Gontier.

LE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS

Une répartition équilibrée des équipements

Avec le développement résidentiel et la croissance de population projetée, la commune prévoit l'extension de son parc d'équipements d'intérêt collectif, en diversifiant les sites d'implantation. Il est en effet recherché une répartition équilibrée des équipements dans le bourg. C'est ainsi qu'il est prévu :

- ✓ L'affirmation d'un pôle scolaire au nord, le long de la route de Longuefuye,
- ✓ Le développement des équipements sportifs au sud, dans la continuité de l'actuel terrain de football.

Le renforcement du parc de loisirs

En s'appuyant sur le plan d'eau actuel, il est souhaité d'élargir l'espace de détente, de promenade et de découverte jusqu'à la route de Longuefuye, afin notamment d'en favoriser la fréquentation par les écoliers et par les habitants des quartiers résidentiels situés à l'ouest.

ORIENTATION 3 : LA MISE EN VALEUR DU POTENTIEL ECONOMIQUE

ASSURER LA PERENNITE DES ACTIVITES AGRICOLES

Les activités agricoles étant un domaine économique prépondérant de la commune, le P.A.D.D. s'attache à préserver l'outil. Cette orientation doit se traduire par :

- ✓ La limitation de l'urbanisation en zone rurale, en privilégiant uniquement l'évolution du bâti existant,
- ✓ La garantie pour les exploitants de pouvoir pérenniser, voire développer leurs exploitations et leurs sites de production dans la zone rurale.

ASSURER LA DIVERSITE DU BOURG ET GARANTIR LA PERENNITE DES ACTIVITES EXISTANTES

Bien que l'évolution économique s' imagine essentiellement au travers de l'intercommunalité, il s'agit de permettre autant que possible le développement des activités existantes sur le territoire communal : les commerces, les services, et les artisans de la commune.

La pérennisation des activités de proximité

L'action en matière d'animation du village, s'oriente vers :

- ✓ Le maintien des activités existantes (commerces, services, artisans, établissements Romé, etc.),
- ✓ La possibilité de réalisation de commerces et d'équipements en lien avec l'habitat dans l'ensemble de la zone agglomérée.

Ces actions seront entreprises dans l'objectif de garantir la vitalité du centre bourg.

L'accueil modéré de petites activités

Afin de permettre le renforcement de la structure artisanale, cette orientation s'attache également à offrir des terrains pour l'implantation de petites unités de production et ou de services. C'est ainsi qu'il est proposé :

- ✓ De garantir les possibilités d'évolution des activités non agricoles disséminées dans la zone rurale,
- ✓ De prévoir une petite artisanale route de Longuefuye, pour l'accueil d'activités non nuisantes.

Lorsque des besoins plus spécifiques seront exprimés, la communauté de communes sera plus apte à y répondre.

ORIENTATION 4 : LA PRESERVATION ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE

PERMETTRE L'EVOLUTION RESIDENTIELLE DU BATI RURAL

Tout en préservant la place de l'agriculture dans la zone rurale, la municipalité souhaite que le bâti traditionnel de qualité, n'ayant plus de vocation agricole, puisse à la fois :

- ✓ changer de destination en logement,
- ✓ évoluer selon les besoins des habitants.

PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE

Le projet d'aménagement et de développement durable s'appuie sur l'idée d'une qualification globale du cadre de vie et de la mise en valeur de ses identités paysagères et naturelles.

En l'occurrence, cette orientation se traduit sur l'ensemble du territoire communal :

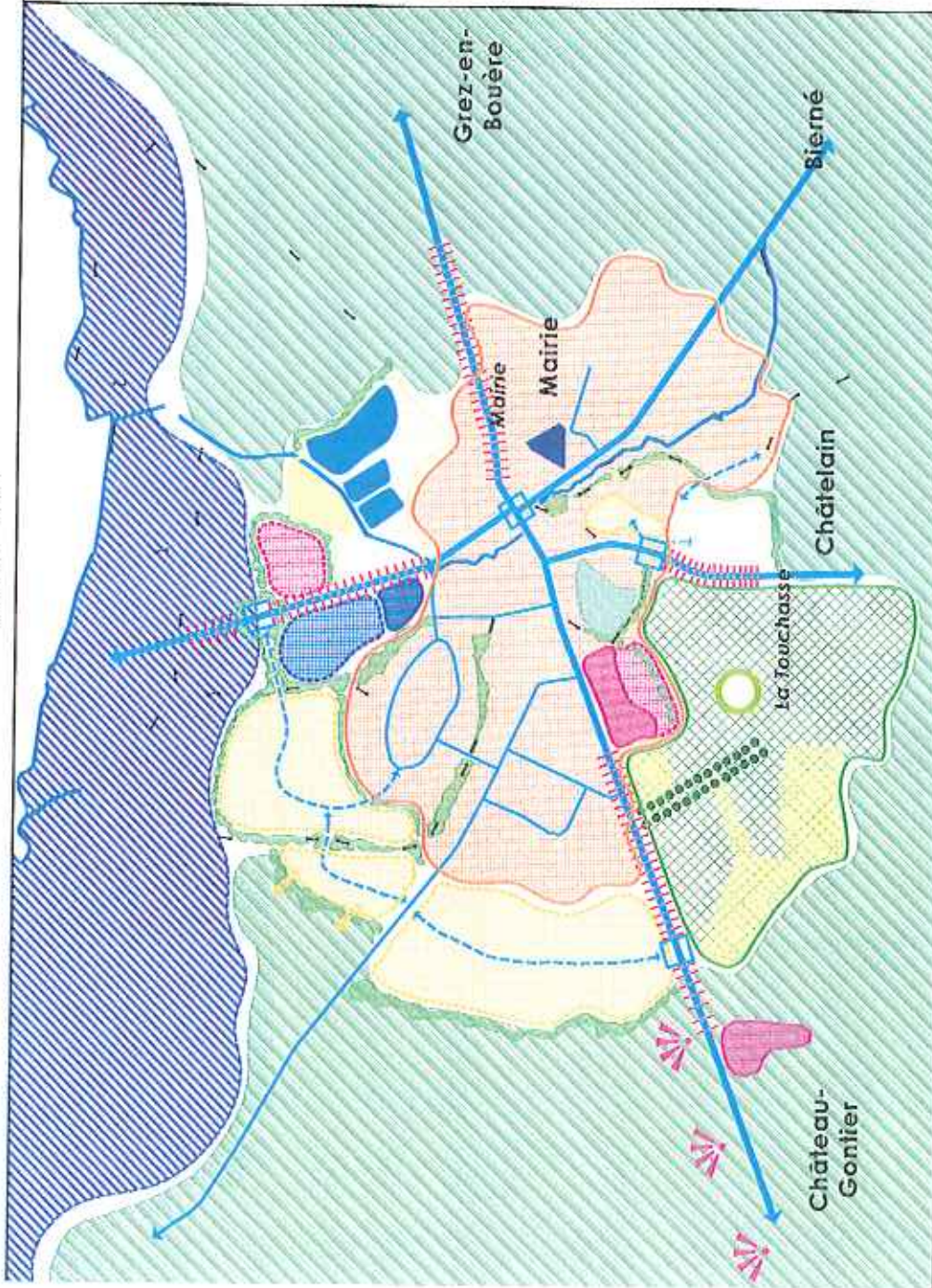
- ✓ par la protection de la vallée du ruisseau de Mafaury,
- ✓ par la protection de « la Touchasse », de ses bâtiments, de ses abords et des éléments de paysage singuliers : bois, allée d'accès,
- ✓ par la préservation de certains chemins et haies bocagères.

Cette orientation vise également à garantir les caractères et la richesse de l'architecture locale - hauteur, implantation, matériaux de constructions, clôtures, etc. -.

DOCUMENTS GRAPHIQUES

ZONE AGGLOMERE

Longuefuye



LEGENDE

DEVELOPPEMENT URBAIN BASSENE

Les bourgs: pierrebleue, certification

Développement résidentiel

VALORISATION DU CADRE DE VIE

Mallogie bocage

Actions d'accompagnement (vélo, vélo)

Aide cavalière à préserver

Boisement à préserver

Jardins à préserver

Equipements

Reserve pour équipements nouveaux

Espace sportif ou d'agrément

Traitement de ports d'agglomération et/ou de carrefour

Traitement des espaces ruraux

MISE EN VALEUR DU POTENTIEL ECONOMIQUE

Assurer la pérennité de l'espace agricole et des activités diversifiées tout en permettant l'évolution du bâti

Zone artisanale

Reserve pour zone artisanale future

La bourg: permettre la maintien des commerces et des services

PRESERVATION ET VALORISATION DU PATRIMOINE

Protection de la ressource en eau

Préserver les perspectives visuelles

Reserve: an du site de la Touchasse

0 100 200m

Scale bar

North arrow

ZONE RURALE

