

COMMUNAUTE DE COMMUNES LOUE-BRULON-NOYEN

COMMUNE DE JOUE-EN-CHARNIE



PLAN LOCAL D'URBANISME

Arrêt de projet

**Document n°2 : Projet d'Aménagement
et de Développement Durables**

*Projet débattu en conseil communautaire le 17 juin 2020 et en
conseil municipal le 10 juillet 2020*

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire en date du 22 décembre 2020

Le Président

PHARO
architectes et urbanistes



**E
C
E**

AVANT PROPOS

⇒ Qu'est-ce que le PADD ?

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.

⇒ L'objectif du PADD ?

Le PADD définit une **vision stratégique** du développement et de la mise en valeur du territoire de la commune, en exposant les intentions et les projets.

Il détermine des **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** qui sont traduites spatialement et réglementairement dans les documents réglementaires du PLU.

Les politiques actuelles d'aménagement du territoire intègrent les enjeux du développement durable en fixant aux Plans Locaux d'Urbanisme des objectifs :

- De **lutte contre l'étalement urbain** et la nécessité d'économiser l'espace par un **développement urbain maîtrisé** et un **renouvellement urbain**
- De réduction d'émission de gaz à effet de serre
- De préservation **de la biodiversité** à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques
- **D'économie d'énergies** et de développement des **énergies renouvelables**
- De protection des paysages, du patrimoine et des milieux naturels
- De **rationalisation de la demande en déplacements** et de **réduction des coûts en infrastructures**
- De **mixité sociale dans l'habitat**



En 1987, la Commission internationale des Nations Unies sur l'environnement et le développement, appelée aussi Commission Brundtland, l'a défini comme « *un développement qui rencontre les besoins du présent sans compromettre ceux des générations futures* ».

Le DURABLE, c'est l'association équilibrée du VIABLE, de l'EQUITABLE et du VIVABLE.

SOMMAIRE

1) Privilégier la qualité de vie d'une commune rurale et la pérennité de ses activités	4
A. Conforter le caractère de village.....	4
B. Soutenir les activités présentes sur le territoire et préserver des capacités d'accueil	5
2) Assurer la redynamisation du bourg de Joué-en-Charnie.....	6
A. Encourager les opérations de renouvellement urbain.....	6
B. Organiser le développement et la connexion entre le centre bourg et la Route Départementale 357	8
3) Mettre en valeur les éléments paysagers de la Vallée du Palais, le patrimoine remarquable.....	9
A. Consolider les éléments de la trame verte et bleue.....	9
B. Mettre en valeur les éléments de patrimoine.....	10
C. Protéger les points de vue	11

1) Privilégier la qualité de vie d'une commune rurale et la pérennité de ses activités

Joué-en-Charnie est une commune rurale, localisée à mi-chemin entre Le Mans et Laval, et à proximité directe des pôles de services de Loué et Brûlon. Elle souhaite conserver son dynamisme et son attractivité en maintenant ses commerces, ses activités agricoles et artisanales. Son identité rurale en fait une commune au cadre de vie agréable, calme, qu'elle souhaite valoriser.

A. Conforter le caractère de village

a) Maintenir et valoriser les espaces publics

Le caractère de village est un aspect qualitatif que la commune souhaite mettre en valeur. Pour maintenir un cadre de vie agréable, plusieurs aspects sont à travailler, dont la qualité urbaine de la commune, l'attractivité du centre-bourg, et la sécurité en particulier pour les déplacements.

Pour valoriser la qualité urbaine du bourg et assurer un cadre de vie agréable dans le bourg, des espaces publics doivent être préservés dans le tissu urbain. Il s'agit de les mettre en valeur pour rendre l'espace plus fonctionnel, plus agréable et plus facilement praticable notamment pour les piétons. Dans ce sens, des efforts ont déjà été engagés sur la place de la mairie, avec l'aménagement du parking, la présence de la végétation, et des espaces plutôt favorables aux piétons. Ces efforts sont à poursuivre sur les principaux axes traversant le bourg (Grande Rue, Rue du Calvaire, Route de Loué, RD357). Pour cela, le végétal, le mobilier urbain peuvent jouer un rôle de revalorisation sur certaines portions de ces axes.

A l'inverse, une ambiance plus minérale se ressent dans certains secteurs du bourg. C'est le cas de la RD357. Avec une voirie essentiellement dédiée à la circulation automobile, l'axe n'a fait l'objet d'aucun aménagement valorisant cet espace public. L'entrée de bourg du côté du Mans est plutôt qualitative avec la présence du lavoir, élément de patrimoine de la commune, une végétation abondante aux abords de la voirie, et une vue sur le plan d'eau Chassegrain. Cet aspect qualitatif est à conforter et poursuivre sur toute la traversée du bourg. De plus, la commune souhaite avoir une réflexion sur la friche face au plan d'eau Chassegrain, pour en faire un lieu de promenade. L'aménagement de cet espace se doit d'intégrer une véritable connexion avec d'une part le plan d'eau localisé juste en face, et d'autre part le centre bourg, de l'autre côté de la RD357, pour lui donner une réelle vocation d'espace public qualitatif pour les habitants.

Il est également important que l'aménagement des dents creuses dans le bourg intègre une réflexion sur les espaces publics et/ou la connexion avec les espaces publics existants, en particulier pour l'entrée et la sortie des îlots qui vont être aménagés.

Le traitement des espaces publics doit permettre une meilleure lisibilité des commerces, du patrimoine bâti remarquable sur la commune. C'est le cas du parc de la mairie, espace public de qualité donnant une vue dégagée sur l'église, et la vallée du Palais. La mise en valeur de ces espaces doit être poursuivie, avec notamment une réflexion possible sur les aménagements extérieurs du parking du restaurant Le Cheval Blanc, le long de la RD357.

b) Permettre la pérennité des commerces présents dans le bourg

Le bourg de Joué-en-Charnie compte quelques commerces, qui sont des espaces indispensables à la vitalité et au dynamisme du bourg et dont la commune souhaite le maintien.

B. Soutenir les activités présentes sur le territoire et préserver des capacités d'accueil

a) Protéger les activités agricoles

L'activité agricole est fortement représentée sur le territoire communal, avec la présence d'une quinzaine d'exploitations agricoles. L'espace agricole cohabite aujourd'hui de plus en plus avec d'autres usages qui doivent également pouvoir pérenniser. Pour cela, la commune souhaite d'une part soutenir les exploitations pour pérenniser et diversifier leurs activités. Cela passe par la volonté de limiter la transformation d'un bâtiment d'exploitation tant qu'une activité agricole reste encore possible, de préserver l'espace agricole uniquement pour les activités agricoles. Elle souhaite d'une autre part permettre le développement des activités artisanales présentes dans l'espace agricole sans compromettre l'activité des exploitations. Ainsi, l'évolution des activités non agricoles et de l'habitat présents en campagne doit être possible et se faire de façon encadrée.

La commune souhaite également permettre la diversification des activités agricoles en autorisant notamment des activités complémentaires comme la vente directe à la ferme, les hébergements touristiques...

b) Permettre le développement des zones d'activités existantes

Joué-en-Charnie compte plusieurs activités sur son territoire, dont certaines sont directement accolées au bourg. C'est le cas de l'entreprise de matériel agricole, le long de la Rue du Calvaire. Afin que cette entreprise puisse se développer, le foncier à vocation de stockage qui lui est destiné doit être conservé et englobé dans l'enveloppe urbaine.

Les autres activités présentes sur le territoire sont essentiellement localisées dans la zone d'activités des Petits Pins à l'est du bourg, de part et d'autre de la RD357. Le SCoT a défini des surfaces réservées à de l'artisanat au sud de la zone d'activités. La commune souhaite pouvoir bénéficier de ces surfaces pour l'achèvement de la zone en permettant l'installation d'activités dans les dents creuses disponibles au sein de la zone d'activités.

c) Poursuivre le déploiement des réseaux de communications numériques

Les réseaux de communications électroniques sont à déployer conformément au plan défini par le département. Les nouvelles opérations d'aménagement devront exiger la pose systématique de fourreaux dans les permis de démolir ou de travaux de modernisation, d'extension ou d'enfouissement de réseaux (assainissement, électricité, eau potable, gaz).

2) Assurer la redynamisation du bourg de Joué-en-Charnie

A. Encourager les opérations de renouvellement urbain

a) Privilégier la qualité de vie en cœur de bourg pour maintenir la population

La commune a fait le choix d'une croissance démographique annuelle de 0,35%, afin de maintenir sa population et d'envisager une très légère hausse en accueillant de nouveaux habitants. Avec un besoin à l'horizon 2030 de 15 logements, Joué-en-Charnie doit avant tout miser sur la redynamisation de son centre-ville en privilégiant la construction et la réhabilitation de logements dans son bourg. Le développement urbain de Joué-en-Charnie doit éviter de s'opérer par des quartiers résidentiels en périphérie du bourg, correspondant à des espaces souvent déconnectés du bourg. Les quartiers résidentiels en périphérie vont à l'encontre de la volonté de rapprocher les habitants des commodités du bourg, et d'économie du foncier agricole. Par conséquent, il s'agit avant tout de conforter l'unité du bourg, tout en garantissant une enveloppe urbaine cohérente, et en préservant l'identité du bourg.

L'objectif est de mobiliser au maximum l'ensemble des potentiels disponibles dans les secteurs urbanisés. On y distingue d'une part les dents creuses, correspondant à des espaces libres dans l'enveloppe urbaine, et d'une autre, les logements vacants dans le bourg.

Dans un premier temps, en mobilisant au mieux l'ensemble de ces dents creuses, l'objectif est de proposer des logements qui restent dans l'enveloppe urbaine et ainsi à proximité directe du centre bourg (notamment les secteurs Rue du Calvaire, Grande Rue, Les Sensives). Dans un second temps, le diagnostic a mis en évidence 14 bâtiments vacants dans le bourg, disposant d'un potentiel de réhabilitation.

En proposant des projets de renouvellement urbain en cœur d'îlot (comme l'îlot des anciens ateliers le long de la RD357), et de réhabilitation de logements abandonnés ou en mauvais état, l'objectif est bien de conforter l'enveloppe urbaine, réduire la vacance, limiter la consommation d'espaces agricoles, et dynamiser le centre bourg.

La commune va engager une véritable action de renouvellement urbain. Cependant, reconquérir les logements vacants, et les dents creuses du centre bourg, est une démarche longue, coûteuse, et qui se concrétise sur le long terme. En parallèle de cette politique de reconquête des potentiels pour du logement en centre bourg, la commune souhaite disposer d'une offre foncière complémentaire pour préserver sa dynamique démographique.

b) Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace

Sur la période 2009-2018, la pression foncière a été relativement faible, avec, en moyenne, un permis de construire délivré par an, soit 10 permis délivrés sur la période. La dernière opération d'habitat, le lotissement de l'Orquet, affiche une densité faible, de moins de 8 logements à l'hectare (2,1 hectares dédiés au lotissement, pour 17 lots).

D'ici 2030, le besoin en nouveaux logements est estimé à 15 unités. L'objectif est de mobiliser sur cette durée, la totalité du besoin en logements dans l'enveloppe urbaine.

Toutefois, considérant les délais parfois longs nécessaires pour mener à bien des opérations de création de logements en densification du bourg, la commune souhaite inscrire un potentiel d'extension dans le secteur des Sensives, d'une superficie inférieure à 1 ha et mobilisable, pour partie immédiatement et pour partie, uniquement en cas de difficultés dans la mise en œuvre des opérations de densification et de renouvellement dans les espaces actuellement urbanisés de la commune. Dans le cas de l'ouverture de cette zone à urbaniser, l'objectif de densité est de 15 logements à l'hectare, conformément au SCoT du Pays de la Vallée de la Sarthe qui définit une densité brute moyenne de 15 logements à l'hectare pour la commune, classée comme pôle de la vie quotidienne.

Concernant la zone d'activités des Pins, les surfaces programmées en extension de la zone existante ne pourront excéder 5 ha, en lien avec les surfaces attribuées par le SCOT du Pays de la vallée de la Sarthe et réparties à l'échelle de la Communauté de communes Loué-Brûlon-Noyen.

c) Mettre en valeur l'architecture traditionnelle et permettre les innovations architecturales

D'une manière générale, les logements présents dans le bourg témoignent d'une architecture traditionnelle (gabarits, formes, matériaux employés) et forment un tissu urbain compact, en alignement à la rue, et avec une densité élevée.

Pour cela, un effort devra être fait pour soigner la qualité des réhabilitations du bâti dans le bourg. Elles doivent faire preuve d'authenticité par l'utilisation de matériaux et couleurs en adéquation avec l'identité paysagère et architecturale du bâti environnant, pour une insertion optimale.

Cependant l'innovation architecturale doit rester possible, pour autoriser l'emploi de matériaux innovants. Elle doit pour cela répondre à une démarche de qualité justifiée et s'insérer harmonieusement dans son environnement.

B. Organiser le développement et la connexion entre le centre bourg et la Route Départementale 357

a) Reconnecter le centre bourg à la RD357 tout en se protégeant des nuisances

La Route Départementale 357 est un axe majeur entre Le Mans et Laval, et traverse le bourg de Joué-en-Charnie. Il constitue à la fois un atout comme un inconvénient. C'est un axe très emprunté, mais également vecteur de nuisances (sonores, pollution) et d'un trafic routier important peu sécurisant. Il mérite une réflexion pour requalifier et améliorer les liens avec le centre bourg, non visible depuis sa traversée.

La réflexion engagée sur la requalification des anciens ateliers le long de la RD357 est un élément à intégrer pour reconnecter ces deux espaces. Le travail sur l'intégration de l'îlot peut être une première porte d'entrée pour retravailler les porosités entre ces deux entités. Cet îlot au potentiel de requalification devrait accueillir des logements, qu'il conviendra de rendre accessibles depuis la RD357 et le centre bourg.

b) Sécuriser les déplacements doux dans le bourg et depuis les quartiers résidentiels

La configuration actuelle de la RD357 n'incite pas les automobilistes à ralentir lors de leur traversée du bourg (voirie large, dégagée, sans obstacles), et accentue davantage la division du bourg notamment pour les déplacements doux (piétons, cyclistes). Pour faciliter les déplacements piétonniers il convient de retravailler et requalifier les entrées de ville de part et d'autre de la RD357, afin que le piéton y trouve une place plus sécurisante. Pour cela, il s'agit de véritablement marquer le caractère de bourg pour inciter/obliger au ralentissement des automobilistes et diminuer l'effet de rupture existant sur le bourg.

A l'échelle du bourg, le maillage piétonnier existant doit être renforcé en proposant des parcours piétons sécurisés. Pour cela, il convient de développer des liaisons douces entre le bourg et les quartiers résidentiels plus récents et plus excentrés.

3) Mettre en valeur les éléments paysagers de la Vallée du Palais, le patrimoine remarquable

A. Consolider les éléments de la trame verte et bleue

La Trame Verte et Bleue (TVB) est un réseau formé par des continuités écologiques terrestres et aquatiques. Ces continuités écologiques comprennent des réservoirs de biodiversité, reliés entre eux par des corridors écologiques. Les réservoirs sont des espaces dans lesquels la biodiversité y est la plus riche. Les corridors assurent des connexions entre les réservoirs en offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement.

a) Reconnecter le plan d'eau Chassegrain au bourg

Le plan d'eau de Chassegrain est un espace de nature, de loisirs et de promenade à proximité directe du bourg qu'il convient de valoriser pour proposer un cadre de promenade attractif aux habitants. Aujourd'hui, ce plan d'eau est difficilement accessible pour les piétons depuis le bourg, en raison de sa localisation de l'autre côté de la RD357. Un travail de création de cheminements doux entre le bourg et le plan d'eau est à mettre en œuvre, notamment pour faciliter la traversée de la Départementale.

Cet espace contribue, entre autres, aux éléments constitutifs de la trame verte et bleue de la commune et doit pour cela être préservé.

Le diagnostic a mis en évidence l'existence de nombreuses portions de chemins de randonnée sur le territoire, mais ne sont pas toujours reliées entre elles. L'objectif est d'améliorer et de développer l'offre en chemins de promenade et de randonnée, en assurant des bouclages de chemin pour proposer des itinéraires complets de promenade.

b) Valoriser la vallée du Palais

Plusieurs réservoirs de biodiversité ont été répertoriés sur le territoire communal et sont à protéger : la vallée du Palais et de ses affluents, les bois du Creux et de l'Hommois, la zone spéciale de conservation « Bocage à *Osmoderma eremita* entre Sillé-le-Guillaume et la Grande-Charnie ».

La protection de la trame verte et bleue nécessite également d'identifier et de protéger les corridors écologiques répertoriés, comprenant également les haies bocagères, les boisements et les zones humides.

La vallée du Palais est le principal corridor bleu de la commune avec les différents affluents du Palais (l'Hommois, les Brettes, la Gorgère, les Vieilles Noues). La préservation de la trame bleue communale passe par le maintien de la qualité des cours d'eaux et la protection des milieux humides associés.

c) Protéger les espaces de nature dans le bourg

Les espaces non construits dans le bourg sont des espaces de respiration, d'agrément, qu'il convient de maintenir. Certains parcs, espaces non bâtis, jardins, forment des continuités écologiques dans l'espace urbain et doivent être préservés de la densification pour proposer des espaces publics qualitatifs. De plus, les espaces verts ont aussi un rôle de régulation pour l'écoulement des eaux pluviales. Joué-en-Charnie dispose de jardins privés ayant un fort impact sur la qualité de la nature en ville, et venant agrémente les espaces verts du bourg. Il en est de même pour le parc de la mairie, espace de nature en ville venant directement surplomber la vallée du Palais depuis le promontoire de l'église. Ces espaces doivent être préservés d'éventuelles constructions venant altérer la qualité des espaces verts.

B. Mettre en valeur les éléments de patrimoine

a) Protéger les murs en pierre du bourg, constitutifs du patrimoine de la commune, et les éléments de petit patrimoine

De nombreuses maisons du bourg et jardins de Joué-en-Charnie disposent de murets / murs en pierre comme élément de séparation entre la voirie et l'espace privé. Marqueurs des continuités urbaines et de l'harmonie des rues, ces murs méritent d'être préservés, pour la qualité patrimoniale qu'ils représentent au sein du bourg. Une attention particulière doit être portée sur la préservation de ces éléments patrimoniaux. Pour cela, un équilibre doit être trouvé entre d'une part des règles de protection de cet élément caractéristique du patrimoine du bourg, et d'autre part un niveau d'exigence qui ne soit pas trop contraignant pour les réhabilitations.

b) Préserver les patrimoines bâtis

Les éléments de patrimoine remarquable et identitaire doivent être ciblés et faire l'objet d'une protection. Des mesures sont à mettre en place sur les éléments de patrimoine représentatifs de l'identité communale : bâti de caractère, bâtiments religieux, mais également les éléments de petit patrimoine.

C. Protéger les points de vue

Le bourg de Joué-en-Charnie est construit en léger promontoire. Cela se ressent particulièrement dans le secteur de l'église et de la mairie avec des vues dégagées sur la vallée en contrebas. Les vues qu'offre le parc, sur la vallée du Palais, sont remarquables et méritent une protection particulière. La vallée du Palais est également visible en sortie de bourg, depuis la route de Loué. Les espaces visibles depuis les cônes de vue doivent être préservés. Pour cela, les éventuelles constructions visibles depuis ces points de vue, doivent faire preuve d'une bonne insertion dans leur environnement, pour ne pas porter atteinte à la qualité paysagère.

Il en est de même pour l'ouest du territoire communal, qui se compose essentiellement de larges vues dégagées sur les espaces agricoles. Pour ne pas déséquilibrer les cônes de vue en campagne, les bâtiments agricoles, habitations, existants et visibles depuis ces points de vue, devront faire preuve d'une intégration paysagère lors de leur extension, réhabilitations.