

LA FERTE-MACE



Plan Local d'Urbanisme

Elaboration

**PROJET
d'AMENAGEMENT
et de
DEVELOPPEMENT
DURABLE
(P.A.D.D.)**

2



Dossier d'arrêt

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal pour l'arrêt du Projet
en date du :

le 9 mars 2006

Le Maire

Jean-Marc MESMOUDI

Vu pour être annexé à l'arrêté
du Maire pour l'approbation du
Projet en date du :

le 18 octobre 2006

Le Maire

Jean-Marc MESMOUDI

SOMMAIRE GENERAL

1	<i>QU'EST-CE QUE LE P.A.D.D. ?</i>	2
2	<i>LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD DE LA FERTE-MACE</i>	4
2.1	CONFORTER L'EQUILIBRE DEMOGRAPHIQUE	5
2.1.1	Accueillir de nouveaux habitants	5
2.1.2	Assurer l'équilibre social de la commune	5
2.1.3	Créer des services en lien avec les besoins de la population	6
2.2	CONTENIR LA FORME URBAINE	7
2.2.1	Prévoir les extensions urbaines	7
2.2.2	Relier les différents quartiers	9
2.2.3	Conforter les équipements et les services	10
2.3	FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	11
2.3.1	Assurer la viabilité économique de l'activité agricole	11
2.3.2	Redynamiser l'activité commerciale du centre-ville	11
2.3.3	Conforter les zones d'activités existantes	11
2.3.4	Favoriser l'accueil d'entreprises	12
2.3.5	Développer l'offre touristique	12
2.4	AMELIORER LES CONDITIONS DE DEPLACEMENTS	13
2.4.1	Sécuriser la traversée de la zone agglomérée	13
2.4.2	Irriguer le centre-ville	13
2.4.3	Créer et développer les liaisons douces	15
2.5	PRESERVER LE CADRE DE VIE ET VALORISER L'IDENTITE DE LA VILLE	16
2.5.1	Préserver la ressource en eau et les zones humides	16
2.5.2	Préserver les boisements et les haies	16
2.5.3	Protection et mise en valeur du patrimoine local	18
2.5.4	Favoriser les transitions entre espaces naturels et espaces urbains	18
3	<i>LE PADD DANS SA TRADUCTION SPATIALE</i>	19

1 QU'EST-CE QUE LE P.A.D.D. ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) est le document dans lequel la commune exprime les orientations qu'elle retient pour le développement de son territoire.

Il précède la mise en forme réglementaire du P.L.U. Cette dernière correspondra à la dernière phase de la révision du P.L.U., avec la réalisation :

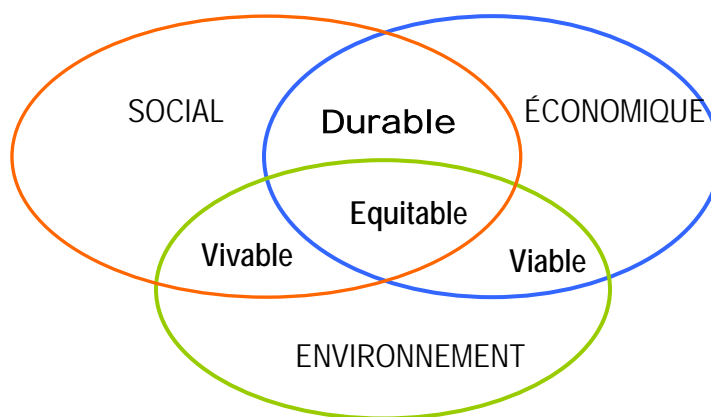
- du plan de zonage, qui définira la vocation de chaque secteur de la commune,
- du règlement, qui présentera le droit des sols applicable dans chaque secteur.

Le P.A.D.D. s'inspire de la notion de développement durable qui traduit la convergence de trois préoccupations d'ordre social, économique et environnemental.

Le développement durable :

Un mode de développement qui répond aux besoins du présent, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs".

(Définition retenue en 1992, lors de la conférence mondiale des Nations Unies de Rio)



Le P.A.D.D. doit respecter les objectifs et les principes d'équilibre et de durabilité exposés aux articles L 110 et L 121.1 du Code de l'Urbanisme.

Le PADD doit respecter les grands principes suivants :

- Le développement durable.
- La diversité de fonctions urbaines et la mixité sociale
- La protection de l'environnement naturel et urbain.

Le PADD **n'est pas opposable** aux autorisations de construire, mais les documents qui ont une valeur réglementaire (les orientations d'aménagement, le règlement, les documents graphiques) doivent être **cohérents avec le PADD**, c'est-à-dire qu'ils ne doivent pas contenir de dispositions contraires à celui-ci et ne pas en trahir l'esprit.

On peut citer également la compatibilité nécessaire du PLU avec les SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), les PLH (Programme Local de l'Habitat) et les PDU (Plan de Déplacement Urbain). Cette mise en compatibilité des PLU s'impose dans un délai de 3 ans.

Le PADD constitue un guide des évolutions de l'espace et de développement local, il permet une vision stratégique, globale et cohérente du territoire communal. C'est un référent sur l'économie générale de la commune pour la gestion future du P.L.U.

➤ **Il fixe la limite entre les procédures de modification et de révision du PLU** en fonction de sa remise en cause et de « l'atteinte à l'économie générale du PADD ».

2 LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD DE LA FERTE-MACE

Sur la base de l'état des lieux de la situation communale, cinq orientations générales d'urbanisme et d'aménagement sont proposées ¹ :

1. Maintenir l'équilibre démographique,
2. Contenir la forme urbaine,
3. Favoriser le développement économique,
4. Améliorer les conditions de déplacements,
5. Préserver la qualité de vie et valoriser l'identité de la ville.

¹ Orientations qui seront à discuter et à valider par le Conseil municipal.

2.1 CONFORTER L'EQUILIBRE DEMOGRAPHIQUE

Outre les moyens à mettre en œuvre pour maintenir la population sur place, l'apport de nouveaux résidents est un gage de pérennité de la vie de la ville et du fonctionnement des équipements et services.

2.1.1 Accueillir de nouveaux habitants

Le rythme de la construction reprend doucement depuis 1990 avec l'arrivée de couples d'âge mûr et de quelques jeunes ménages.

La volonté municipale est d'accueillir environ 7 500 habitants à l'horizon 2015 soit un gain d'environ 800 individus par rapport au recensement INSEE de 1999.

2.1.2 Assurer l'équilibre social de la commune

La commune souhaite diversifier sa population afin d'en assurer l'équilibre social. Pour ce faire, elle est favorable à :

- une diversification des types et des formes d'habitat en favorisant l'accès à la propriété ainsi que l'offre locative privée et publique dans un souci de mixité.
- une politique d'acquisition foncière pour favoriser des opérations immobilières mixtes et panacher les offres de terrains constructibles

Actuellement, la commune dispose de 25% de logements locatifs aidés, principalement répartis dans des immeubles collectifs. Toutefois, dans le souhait de favoriser l'arrivée de jeunes ménages sur son territoire, La Ferté-Macé est favorable à l'implantation de logements intermédiaires de type individuel.

Dans le cadre du Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage, signé par le Préfet en date 23 juillet 2002, la Ferté-Macé se doit de réaliser une aire d'accueil. Elle sera implantée au Nord de la commune le long de la future déviation.

2.1.3 Créer des services en lien avec les besoins de la population

Il est nécessaire d'anticiper les attentes des habitants. Par exemple, le vieillissement de la population engage la commune à prévoir l'accueil d'une structure pour personnes âgées alors que l'accueil de jeunes ménages induit de prendre en compte l'accueil à la petite enfance.

Dans un souci de mixité et de créer du lien « inter-générationnel », il convient de réserver ces futurs équipements à proximité immédiate des équipements existants et du centre-ville.

La commune souhaite favoriser le maintien des personnes âgées sur sa commune. Elle souhaite réaliser des équipements, organisés en fonction du niveau de dépendance des individus :

- Une maison de retraite (pour les personnes dépendantes), rattachée à la structure hospitalière afin de bénéficier de soins rapides ;
- Une structure adaptée de type résidence hôtelière offrant des services intégrés (restaurant, blanchisserie...) à des personnes âgées indépendantes. Cette structure se doit d'être positionnée à proximité du centre-ville afin de profiter des commerces et des services. Son emplacement sera fonction des disponibilités et de la maîtrise du foncier.

Le foyer-résidence existant pourra être réhabilité afin d'offrir une prestation plus en adéquation avec les attentes des résidents.

La commune souhaite réserver des terrains pour accueillir de nouveaux équipements, ou les étendre. Elle veut affirmer des polarités urbaines déclinées autour des équipements suivants :

- La structure hospitalière avec la réorganisation des affectations des bâtiments et la création d'un hélicoptère ;
- Le stade avec la possibilité de développer de nouveaux équipements à terme ;
- Le complexe lycée-collège du quartier Rabodange, renforcée à terme par des équipements de loisirs comme la piscine intercommunale ;

Afin de conforter la vie culturelle locale et supra communale, La Ferté-Macé souhaite construire une salle polyvalente pouvant accueillir à la fois des spectacles, des séminaires et des expositions. Ce nouvel équipement sera installé à proximité du plan d'eau afin de créer une nouvelle attraction.

2.2 CONTENIR LA FORME URBAINE

L'objectif poursuivi est de conserver une forme urbaine cohérente et de freiner l'urbanisation linéaire développée selon un axe Nord-Sud : Il s'agit de :

- assurer une « greffe » correcte des extensions par rapport au centre,
- anticiper sur le renouvellement de l'occupation du sol avant le départ d'une entreprise,
- pérenniser l'offre de commerces et de services, et la développer,
- mettre en valeur l'architecture et le paysage urbain.

Toutes les nouvelles zones d'urbanisation devront se rattacher à l'existant, l'objectif est de développer l'urbanisation de manière à épaissir le linéaire le long des axes de communications et de créer une forme agglomérée, à terme.

2.2.1 Prévoir les extensions urbaines

2.2.1.1 *Localiser les zones potentielles d'urbanisation future*

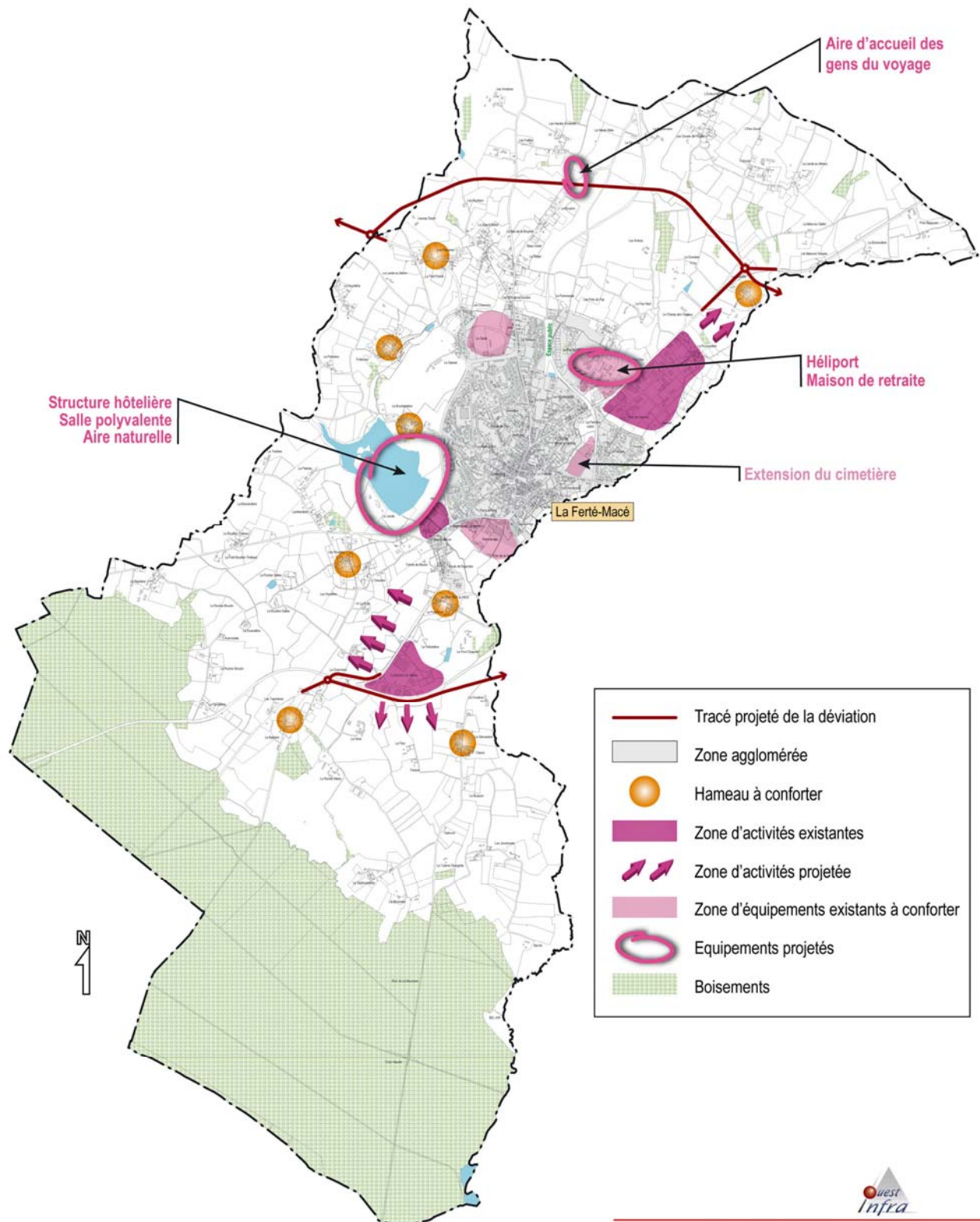
La définition des zones d'extension de l'urbanisation est guidée par les objectifs suivants :

- Economiser l'espace agricole,
- Préserver la qualité paysagère,
- Agir sur le fonctionnement urbain, en particulier prévoir des liaisons piétonnes.

Au regard des contraintes physiques du territoire (relief, zone inondable, espaces boisés), les secteurs urbanisables sont limités sur la commune.

Les franges urbaines du centre seront développées mais l'urbanisation s'attachera à ne pas impacter les zones naturelles sensibles, particulièrement au Nord (les Près du Fay, Le Fay Haut, Le Fay Bas), et au Sud (Le Petit Pont).

L'Ouest de la Route de Bagnoles constitue l'une des plus grandes opportunités foncières de La Ferté-Macé. Favoriser par la future déviation et l'implantation d'un giratoire permettant l'accès au centre, le développement de l'urbanisation le long de cet axe contribuera à afficher son caractère urbain. Compte tenu des spécificités naturelles de cette zone, son aménagement reprendra les caractéristiques de la trame bocagère et intégrera le vallon humide qui la traverse selon un axe Est-Ouest.



Afin de faire coexister cette nouvelle zone et le centre de La Ferté-Macé, le schéma d'organisation de desserte intégrera, outre la voirie, les liaisons douces (piétons et cycles) et favorisera les accroches avec l'existant.

Les hameaux de Clairét, La Barbère, les Nouelles, Fimbrune, Le Petit Ridrel, La Bruyère et le Petit Pont seront confortés dans leur développement urbain, toutefois une attention particulière sera apportée afin qu'ils conservent leur entité rurale. L'extension des hameaux sera limitée afin de ne pas nuire à l'ambiance qui s'en dégage, et sous couvert de la cessation de toute activité agricole.

2.2.1.2 Intégrer des préoccupations d'environnement

Le projet de développement de l'urbanisation se fera dans le respect de l'environnement :

- rationalité des installations d'assainissement : parcelles raccordables au réseau collectif, parcelles avec aptitude pour recevoir un assainissement autonome, arrêt des constructions dans les zones défavorables,
- Gestion des eaux pluviales,
- Intégration paysagère dans l'environnement des nouvelles constructions, plus particulièrement sur les entrées de ville,
- Sensibilisation aux constructions à Haute Qualité Environnementale.

La commune a clairement affiché sa sensibilité environnementale en développant un réseau de chauffage urbain grâce à la récupération des copeaux de bois. Afin de poursuivre son action, La Ferté-Macé souhaiterait créer un parc éolien et de soutenir les opérations en faveur des énergies renouvelables.

2.2.2 Relier les différents quartiers

Les voiries et liaisons piétonnes devront être organisées de manière à faciliter les connexions avec les autres quartiers et vers le centre.

Les schémas d'aménagement des nouvelles zones d'urbanisation à vocation d'habitat ou d'activités devront impérativement organiser la desserte routière et piétonne de manière à créer des accroches et des transversalités avec les quartiers périphériques.

2.2.3 Conforter les équipements et les services

Le niveau d'équipements est suffisant à ce jour pour répondre aux attentes d'une population de 10 000 habitants.

Toutefois ces équipements sont imbriqués dans le tissu urbain et ne sont pas toujours de lecture facile. La commune souhaite conforter ces équipements et services en :

- développant une signalétique et un jalonnement adaptés aux différents équipements qu'ils soient sportifs, culturels, scolaires, commerciaux ou activités,
- aménageant les entrées.

2.3 FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La Ferté-Macé est une commune en marge des grands axes de communication. Malgré un passé industriel riche lié à la présence des chemins de fer au cours du XIXème siècle, l'activité économique est mise à mal avec la délocalisation d'entreprises ou la fermeture de certaines branches d'activité.

Afin de préserver l'emploi local et d'assurer l'équilibre économique, La Ferté-Macé s'engage à mettre en œuvre des moyens pour assurer le développement des activités en place et pour attirer des nouvelles activités.

2.3.1 Assurer la viabilité économique de l'activité agricole

L'activité agricole a évolué dans les années passées et si le nombre d'exploitations est en baisse, les professionnels qui se sont maintenus sont dans des perspectives de pérennité satisfaisantes. L'agriculture reste une activité économique importante pour la commune.

Il importe de préserver ce potentiel. Pour cela, le PLU prévoit :

- Protéger les sièges d'exploitation qui ne doivent pas être pénalisés par des constructions de tiers,
- Préserver les zones à enjeux agricoles forts.

2.3.2 Redynamiser l'activité commerciale du centre-ville

L'armature commerciale sur La Ferté-Macé est aujourd'hui en déclin dans le centre-ville. Le centre est de moins en moins fréquenté par les clients. Cette désaffection est apparentée à une mauvaise signalétique du centre et à un plan de circulation se détournant totalement du cœur de ville.

La commune souhaite soutenir la revitalisation de son centre en redéfinissant les usages et la circulation dans le cœur de ville au travers d'un plan d'aménagement.

2.3.3 Conforter les zones d'activités existantes

Les zones d'activités existantes font l'objet d'un dynamisme plus ou moins marqué. Ainsi, la zone commerciale du Parc est très attractive, elle accueille de grandes enseignes.

La zone commerciale du Lac ainsi que la zone industrielle Beauregard souffrent d'un manque de visibilité et d'une mauvaise desserte routière. La commune envisage de mener une réflexion sur la mise en valeur de ces zones.

2.3.4 Favoriser l'accueil d'entreprises

L'intégration de zones d'activité dans la commune répond à plusieurs objectifs :

- Animer la vie locale en offrant des emplois à la population,
- Créer une synergie de développement drainant sur le territoire communal une population active qui fréquente les commerces et services locaux,
- Respecter les commodités de voisinage avec les quartiers résidentiels,
- Participer sur un axe routier à la vitalité économique et sociale de La Ferté-Macé.

L'artisanat est très développé sur le Pays Fertois. Il présente toutefois des difficultés de gestion.

Afin de pérenniser cette activité, La Ferté-Macé souhaite

- accompagner les artisans en développant l'accompagnement aux entreprises,
- ajuster l'offre foncière et immobilière à la demande.

Deux zones d'activités sont ainsi créées :

- La zone « Les Tesnières », à vocation commerciale et artisanale. En effet, par rapport à la zone de chalandise que draine La Ferté-Macé, des études réalisées ces dernières années ont permis de vérifier la faisabilité de l'implantation d'une zone commerciale sur la RD 916 (route de Bagnoles) ;
- La zone « Bellevue », à vocation industrielle et artisanale, le long de la déviation afin d'accueillir des entreprises dans un périmètre privilégié.

La zone industrielle de « La Dronière », route d'Argentan, pourra être étendue en tant que de besoins, en direction de la déviation Nord.

2.3.5 Développer l'offre touristique

La commune dispose sur son territoire d'un fort potentiel : Parc Naturel, forêts remarquables, paysage de qualité, plan d'eau et, se situe à proximité d'une station thermale de renom.

Afin d'attirer des touristes sur son territoire et valoriser son plan d'eau, la commune souhaite :

- Développer l'offre hôtelière ;
- Aménager une nouvelle aire naturelle en complément de l'offre actuelle ;
- Favoriser la création de gîte rural.

2.4 AMELIORER LES CONDITIONS DE DEPLACEMENTS

La Ferté-Macé se positionne au croisement de plusieurs routes départementales dont les principales sont la RD916 (Laval, Argentan), la RD18 (en direction de Flers/Vitré) et la RD908 (en direction d'Alençon).

Le contournement Est de la commune sera réalisé à l'horizon 2007, elle permettra de solutionner en partie les problèmes liés au trafic de transit. Toutefois des aménagements doivent être réalisés afin de permettre à tous les modes de déplacements de coexister en toute sécurité et de faciliter les liaisons douces entre les différents équipements et quartiers.

2.4.1 Sécuriser la traversée de la zone agglomérée

2.4.1.1 *Matérialiser les entrées de ville*

Les entrées de ville sont peu lisibles. Il convient de revoir leur traitement à la fois par des aménagements paysagers et sécuritaires.

La commune engagera une réflexion sur ces aménagements en partenariat avec les services de l'Etat.

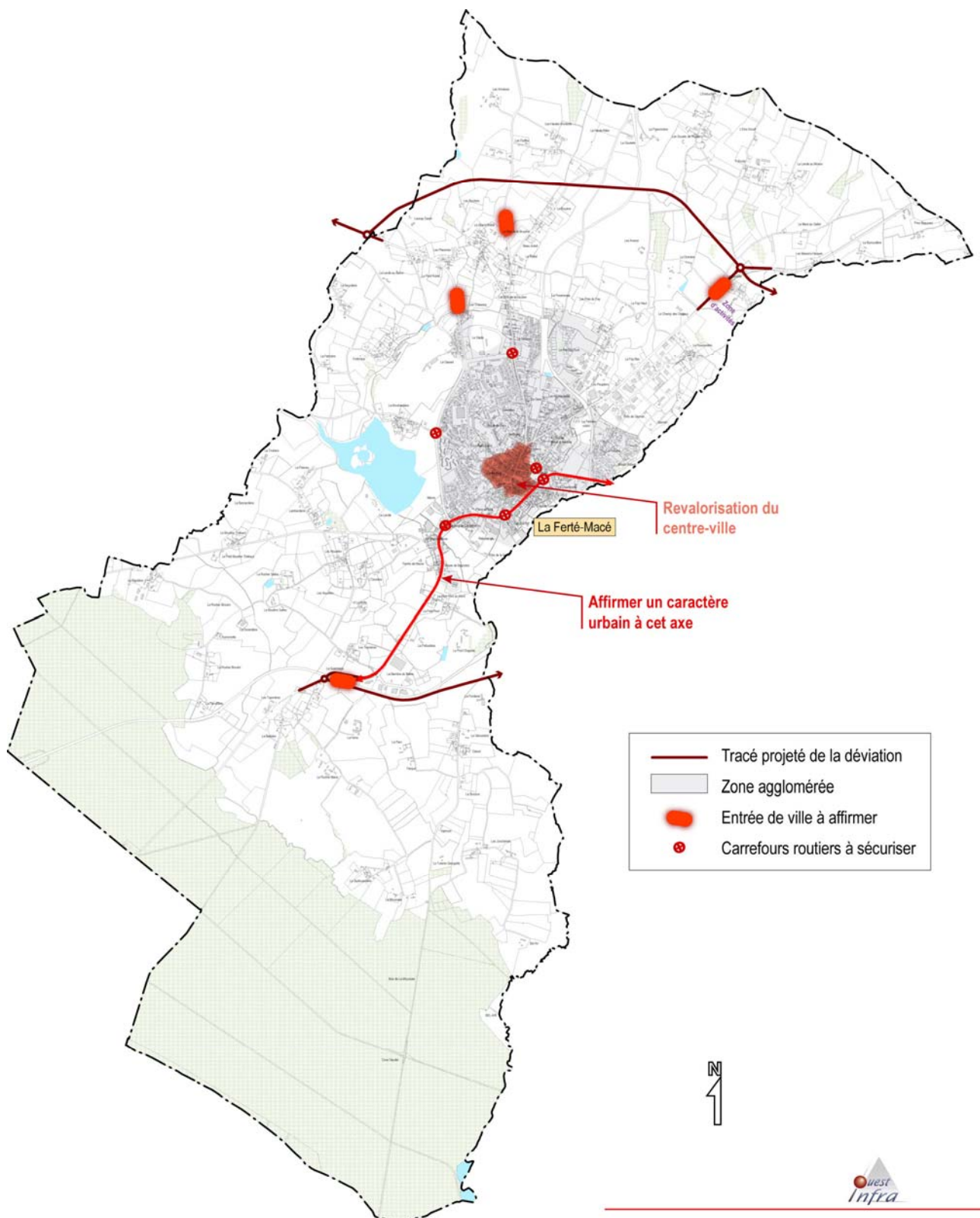
2.4.1.2 *Aménager les carrefours dangereux*

Certains carrefours dangereux et se situant à proximité d'équipements scolaires nécessitent une intervention afin de sécuriser les déplacements et éviter tout conflit d'usages.

2.4.2 Irriguer le centre-ville

Le centre-ville est aujourd'hui refermé sur lui-même, les automobiles sont écartées et les cheminements piétons peu lisibles.

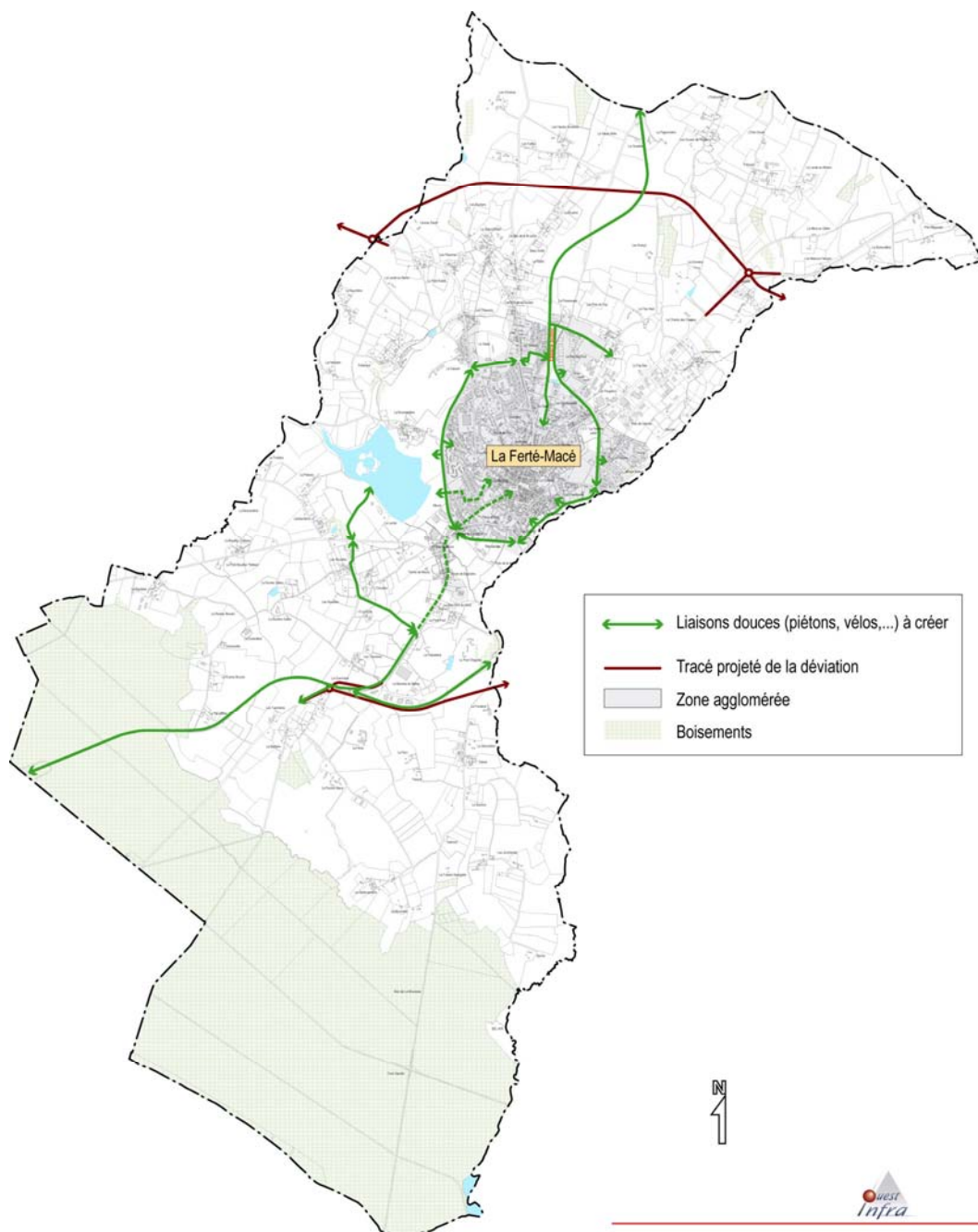
La commune acte du principe de permettre un accès plus simple au centre-ville. Des études seront lancées afin de définir au mieux l'organisation des déplacements.



2.4.3 Créer et développer les liaisons douces

Les liaisons douces sont à développer à deux niveaux :

- A l'échelle supra communale : la voie ferrée désaffectée sera le support d'une liaison douce assurant la jonction depuis Bagnoles-de-l'Orne à Briouze, en passant par le centre-ville ;
- A l'échelle communale : le réseau de liaisons douces permettra de relier les quartiers entre eux, et plus particulièrement le plan d'eau, le centre ville, les zones d'équipements et la zone commerciale du Parc.



2.5 PRÉSERVER LE CADRE DE VIE ET VALORISER L'IDENTITÉ DE LA VILLE

Ces deux éléments constituent des atouts pour la commune, et sont susceptibles de conforter une attractivité touristique de qualité. Les enjeux de maîtrise de l'urbanisation (présenté ci-dessus) et d'intégration des opérations dans leur cadre naturel sont donc une priorité.

La commune présente de nombreux atouts touristiques : architecture, plan d'eau, petits patrimoines et souhaite valoriser l'image d'une commune soucieuse de son environnement (réseau de chaleur urbain, énergie éolienne)

2.5.1 Préserver la ressource en eau et les zones humides

Les projets de développement de l'urbanisation se feront dans le respect du développement durable :

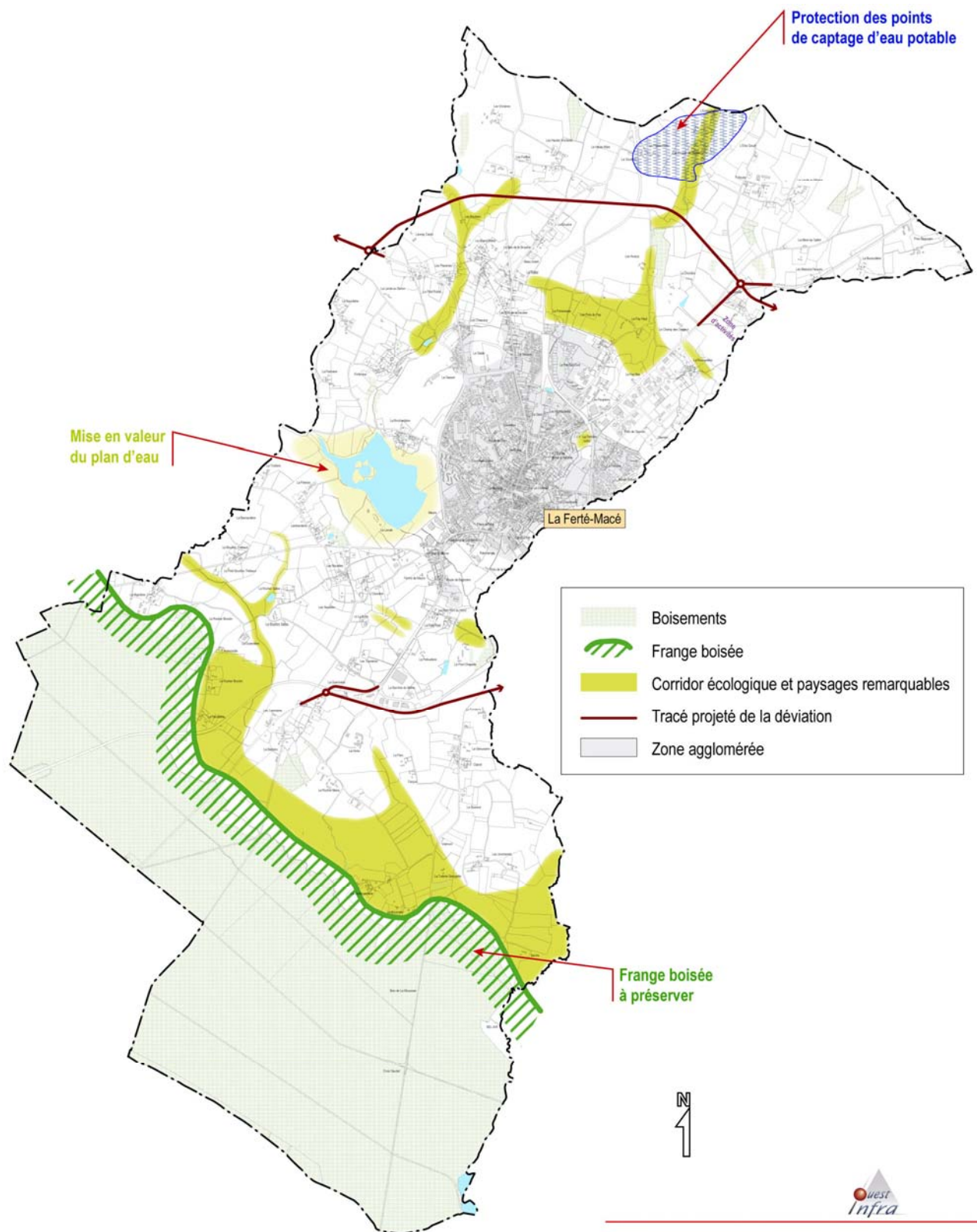
- Rationaliser les installations d'assainissement (en cohérence avec le zonage d'assainissement),
- Assurer la gestion des eaux pluviales,
- Protéger les points de captage en eau potable des Douets de l'Aulne en mettant en place un assainissement collectif et limitant les nouvelles constructions à son pourtour.

Toute nouvelle construction en zone inondable ou zone humide est à exclure.

2.5.2 Préserver les boisements et les haies

La Ferté-Macé souhaite préserver les zones naturelles et sauvegarder l'aspect paysager et la qualité de vie qui en découle.

- Les boisements
 - Les massifs boisés existants sont préservés, ils constituent de véritables refuges écologiques et jouent un rôle paysager majeur.
- Les haies majeures
 - Les haies en bordure des chemins de randonnée
 - Les haies entourant les parcelles de prairies naturelles situées près d'un cours d'eau.
 - Les haies situées à la périphérie des hameaux et du bourg.



2.5.3 Protection et mise en valeur du patrimoine local

La commune dispose sur son territoire d'un patrimoine architectural de qualité qui n'est pas toujours valorisé. Les édifices et bâtiments à l'architecture remarquable feront l'objet d'une intention particulière afin de soutenir les opérations de réhabilitation et de mise en valeur.

2.5.4 Favoriser les transitions entre espaces naturels et espaces urbains

La transition entre milieu urbain et espace rural est quelquefois maladroite. Il convient de réaliser des aménagements paysagers et des zones dites « tampon » afin d'organiser des interfaces.

3 LE PADD DANS SA TRADUCTION SPATIALE

