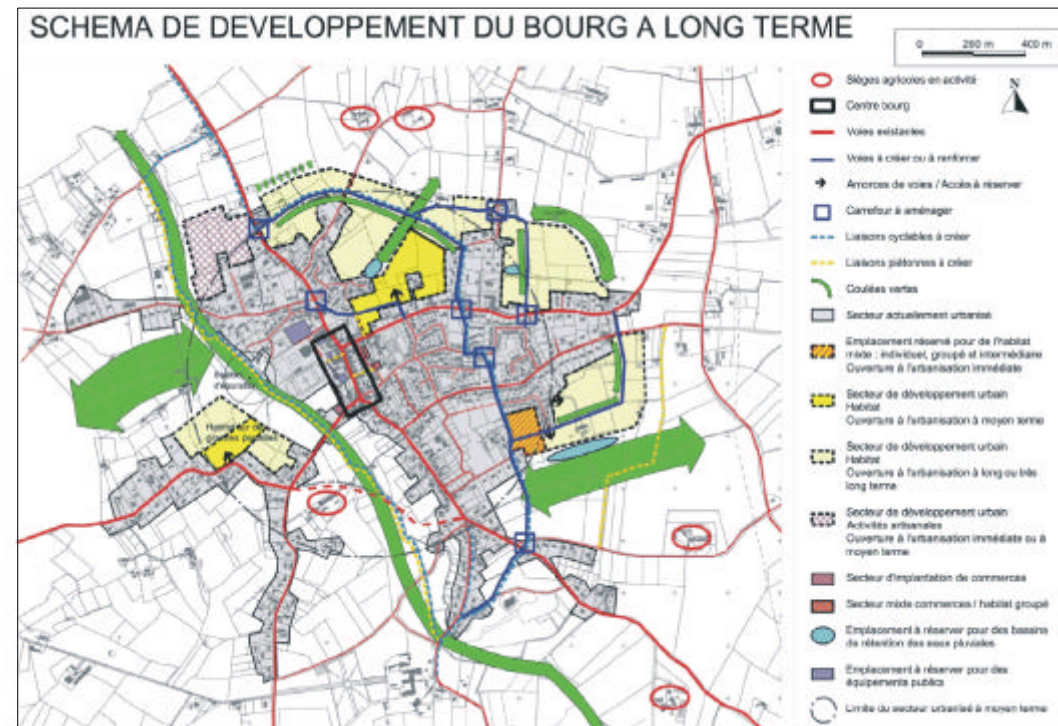


Assurer un développement urbain cohérent

L'étalement urbain était rendu possible grâce à la grande étendue des zones NB de l'ancien POS (150 hectares en partie urbanisés). Compte tenu de la pression immobilière, la collectivité locale en fonction du nombre de logements prévus jusqu'en

2016, souhaite réserver seulement 9.70 hectares pour l'urbanisation future destinée à l'habitat. Compte tenu de la pression immobilière, les surfaces ouvertes immédiatement à l'urbanisation ne seront que 2 hectares. Par rapport au POS, l'ensemble des zones à urbaniser passe de 66 hectares à 17.5 hectares dans le PLU.



Les nouveaux logements devront s'implanter en priorité à proximité du bourg afin de lui redonner une forme plus homogène, plus d'épaisseur et de le redynamiser. Sur ces secteurs, des emplacements seront réservés pour la réalisation de logements de type groupé ou intermédiaire pour assurer une mixité sociale. Les hameaux ou lieux-dits en campagne ne devront pas accueillir de nouvelles habitations ; l'évolution du bâti ne se fera qu'à travers des réhabilitations et des extensions mesurées.



Aménagement du centre bourg

Téloché, commune de la 2^{ème} couronne de l'agglomération mancelle, après une période d'une forte croissance urbaine sous une forme non maîtrisée, se dotera à travers son PLU d'une politique urbaine cohérente et en accord avec ses possibilités financières. Reste maintenant à harmoniser cette réorientation avec les communes environnantes qui n'appartiennent pas forcément à la même intercommunalité.

DRE : 16, rue Gaëtan Rondeau BP 90409 - 44204 Nantes cedex 2
Tél : 02-40-67-26-26 Fax : 02-40-67-28-28 Mel : DRE-pays-de-la-Loire@equipement.gouv.fr



Un développement urbain maîtrisé pour une nouvelle géographie des territoires

Journée d'information et d'échanges du 6 octobre 2005

TÉLOCHÉ

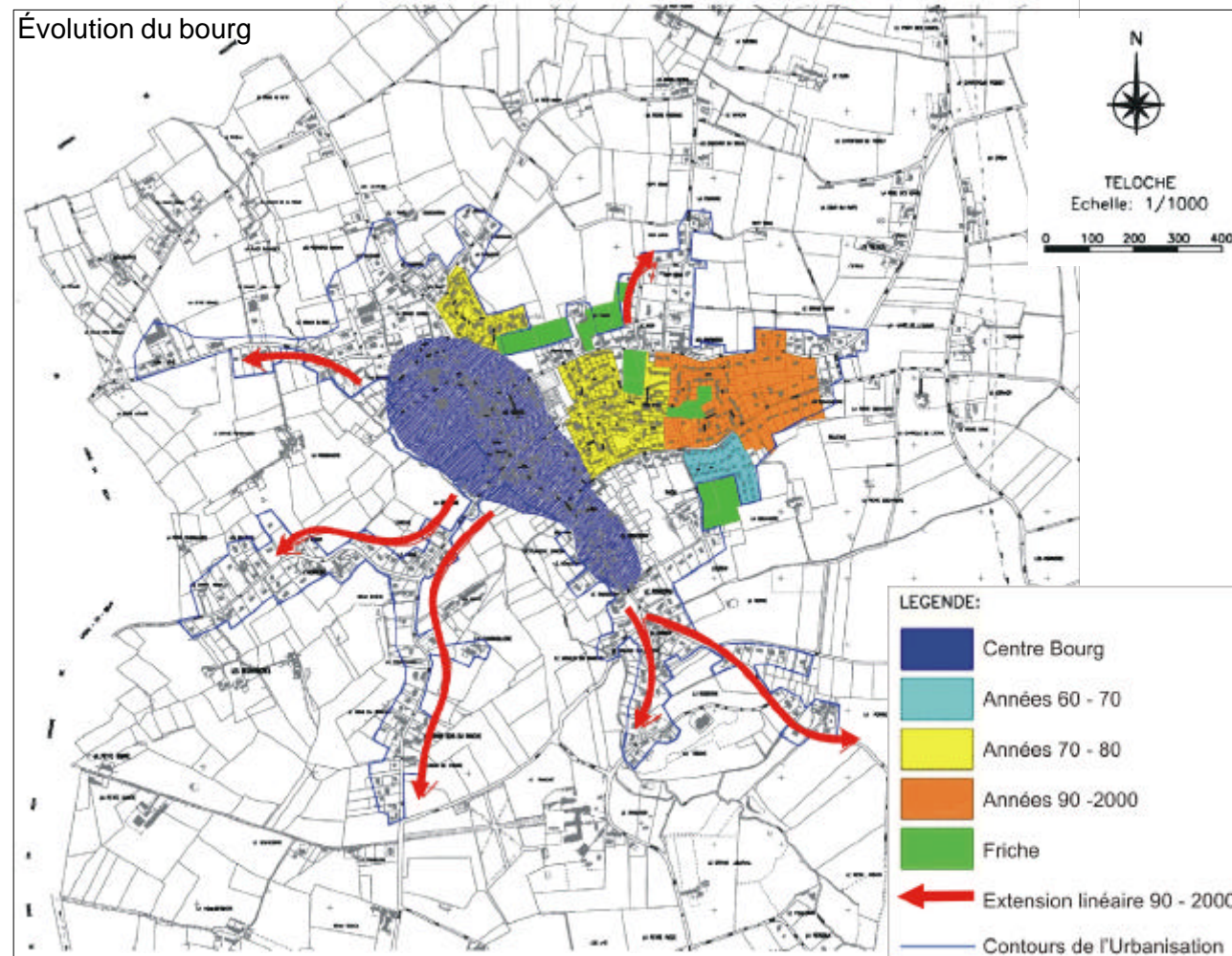
Le contexte

Population de l'aire urbaine en 1999	293 159
Population de la commune en 1999	2 654
Variation de la population entre 1990 et 1999	133
Variation du nombre de résidences principales entre 1990 et 1999	113
Nombre de logements ordinaires commencés entre 1999 et 2004	176
Nombre de logements ordinaires collectifs commencés entre 1999 et 2004	8
Nombre de logements ordinaires individuels commencés entre 1999 et 2004	168
Moyenne annuelle de logements ordinaires commencés entre 1999 et 2004	29

La commune de Teloche est située dans la 2^{ème} couronne de l'agglomération mancelle et fait partie de la Communauté de Communes de l'Orée de Bercé Bellinois. Elle est bien desservie par la RN 138 et la RD 140, ce qui la situe à 16 km du Mans. Elle est également très proche de pôles d'emplois (la zone industrielle sud qui compte 16 000 emplois est à 15 minutes) et de zones commerciales. Commune rurale, Teloche voit arriver à partir des années 70 de nouveaux habitants ; les périodes de forte croissance sont les périodes 1975-1982 : + 312 habitants (+ 15 % en 7 ans) et 1999-2005 : + 346 habitants (+ 13 % en 6 ans). Entre 1999 et 2004, 176 logements ont été commencés. La commune de Teloche peut être qualifiée de résidentielle puisque 80 % des actifs travaillent en dehors de la commune.



Le bourg s'est implanté à l'origine à proximité du ruisseau le Rhonne, longtemps resté de forme compacte avec un bâti à l'alignement des voies, les nouvelles constructions se sont localisées le long des voies départementales et à proximité de hameaux engendrant une urbanisation continue sur de très longues distances et parfois sous forme de lotissements. Il en résulte un étalement urbain sans cohérence d'ensemble. En effet, les lotissements les plus anciens se sont greffés sur les infrastructures existantes et fonctionnent généralement repliés sur eux-mêmes avec des voies de desserte en impasse. Quant à l'organisation du bâti, il a été réalisé le plus souvent sans alignement affirmé. Par contre, ces dernières années, la municipalité s'est attachée à connecter les opérations immobilières avec le centre ancien. De plus, le centre-bourg a été valorisé grâce à la mise en place d'un nouveau plan de circulation et l'aménagement soigné de l'espace public.



Le Plan Local de l'Urbanisme : une réorientation de la politique urbaine

Les conséquences d'une urbanisation non contrôlée

Le diagnostic territorial réalisé par Rémi HERSANT et Thomas CLAVREUL a pointé les effets négatifs des extensions urbaines en grande partie étirées le long des voies existantes :

- une insécurité routière en raison du grand nombre d'accès individuels sur les voies routières et l'absence de cheminements piétons entre le bourg et ses extensions,
- la nécessité de recalibrer ces voies, ce qui constitue un coût important pour la collectivité,
- la création d'un front continu d'habitations empêchant la création d'accès vers l'arrière de ces parcelles et constituant des espaces résiduels inutilisables pour la construction car ne pouvant pas être desservis,
- le surcoût pour la collectivité pour assurer l'assainissement, l'éclairage public et la gestion des ramassages des déchets.

La croissance démographique rapide a également nécessité de réaliser des équipements supplémentaires. La collectivité ne souhaite pas s'engager actuellement dans de nouveaux équipements publics.

Aussi, la municipalité a décidé par délibération du 22 mars 2004 de réviser son document d'urbanisme et s'est fixé les objectifs suivants :

- la maîtrise de la population au regard de la capacité des équipements et des infrastructures,
- l'arrêt de l'étalement du bourg,
- l'organisation des déplacements,
- la préservation des espaces naturels,
- la protection des exploitations agricoles.



Les hameaux mal desservis à l'écart du centre bourg

Une croissance démographique progressive et mesurée

Ces six dernières années, la commune a connu une très forte croissance : + 346 habitants, l'objectif retenu dans son Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est de ne pas dépasser 3 133 habitants soit une centaine d'habitants supplémentaires en 11 ans. Pour la période 2006-2016, la commune ne proposera des surfaces constructibles que pour permettre la construction de 116 nouvelles résidences principales (rappelons qu'en 6 ans 1999-2004, il s'est construit 176 logements). Il s'agit donc d'un objectif de maîtrise de l'urbanisation significatif.

Pour répondre à la mixité sociale, d'autres inflexions sont également proposées. En effet la plupart des logements sur la commune sont de grande taille (4 ou 5 pièces), la collectivité locale souhaite mettre en place des mesures pour assurer un parcours résidentiel complet en accueillant davantage de petits logements T2-T3, des logements locatifs notamment sociaux. Ainsi 15 % des logements réalisés dans le cadre d'opérations de lotissement d'habitat individuel ou groupé devront être des logements sociaux en location ou en accession.



Logements sociaux près du centre bourg