

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE JUILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION N° 2

2

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE**

**DOSSIER
D'APPROBATION**
Vu pour être annexé à la Délibération
du Conseil Municipal en date du

ETAT D'AVANCEMENT DU DOCUMENT : REVISION APPROUVEE

DATE : JANVIER 2004

**Xavier DEWAILLY - Urbaniste S. F. U.
136 rue du Bourg Belé 72000 LE MANS
TEL : 02 43 28 71 15 FAX : 02 43 39.93.21 E-MAIL : urba.dewailly@wanadoo.fr**

PLAN LOCAL D'URBANISME DE JUILLE

REVISION N°2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE

Article L. 123-1 : « Les Plans Locaux d'Urbanisme comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent en outre comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Article L. 123-9 : « Un débat a lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable mentionné à l'article L.123-1, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de Plan Local d'Urbanisme. Dans le cas d'une révision, ce débat peut avoir lieu lors de la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme. »

Article R. 123-3 : « Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Dans ce cadre, il peut préciser :

- 1 - Les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux ;
- 2 - Les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles ;
- 3 - Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- 4 - Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;
- 5 - Les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L. 111-1-4 ;
- 6 - Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages. »

Article L. 110 : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économique, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Article L. 121-1 : « Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économique et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

XAVIER DEWAILLY, URBANISTE S.F.U.

136 RUE DU BOURG BELE 72000 LE MANS

Tél : 02.43.28.71.15 Fax : 02.43.39.93.21

JANVIER 2004

SOMMAIRE

INTRODUCTION	p 3
LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD	p 4 à 13
LE CONSTAT	p 4
I) RENFORCER L'ATTRACTIVITE ET LE RAYONNEMENT DE LA COMMUNE EN MATIERE D'HABITAT	p 4 à 8
A) DENSIFIER LE BOURG	p 5
B) PREVOIR DES ZONES D'EXTENSION ADAPTEES AUX BESOINS PRES DU BOURG ET DANS LE SECTEUR DES HAUTS DE SARTHE	p 5 à 7
1 ⇨ Développer le bourg sans compromettre l'activité agricole	
2 ⇨ Développer le secteur des Hauts de Sarthe	
3 ⇨ Adapter la superficie des zones d'extension aux besoins	
4 ⇨ Être vigilant sur la qualité des opérations et sur leur impact	
5 ⇨ Adapter les équipements	
C) UNE ZONE D'HABITAT EN CAMPAGNE RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT	p 7 à 10
1 ⇨ La situation actuelle	
2 ⇨ Les moyens à mettre en œuvre pour limiter les impacts négatifs du développement de ce hameau	
D) LES ACTIVITES : UN DEVELOPPEMENT DESORMAIS COMMUNAUTAIRE	p 10
II) PROTEGER L'ACTIVITE AGRICOLE	p 10-11
III) AMELIORER LA QUALITE DES ECHANGES ET DES FLUX	p 11
A) RENFORCER LA SECURITE SUR LES AXES PRINCIPAUX	p 11
B) CREER DES LIAISONS « INTER – QUARTIERS »	p 11
IV) TOUT EN AMELIORANT LA COHESION TERRITORIALE ET EN PRESERVANT LES SPECIFICITES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DE LA COMMUNE	p 11 à 12
A) MAINTIEN DES SENTIERS DE RANDONNEE	p 11
B) TENIR COMPTE DES ZONES INONDABLES LE LONG DE LA SARTHE	p 11
C) LA PRESERVATION DU PATRIMOINE CULTUREL INTERESSANT	p 12
1 ⇨ Le patrimoine archéologique	
2°⇨ Le patrimoine bâti	
D) UN ENVIRONNEMENT NATUREL PROTEGE	p 12
LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD :	p13

INTRODUCTION

La révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme de JUILLE a été prescrite par une délibération du Conseil Municipal en date du 30 août 2001.

En conciliant, par les moyens législatifs et réglementaires à sa disposition, l'urbanisation et la préservation de l'environnement, le Conseil Municipal souhaitait assurer un développement équilibré et harmonieux de Juillé sur le long terme.

Suite à la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, la concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées tout au long de l'étude devient une priorité dans la procédure.

Le Conseil Municipal de Juillé a donc décidé d'organiser la concertation sur la révision du PLU sous forme d'une note d'information qui a été insérée dans le bulletin communal et dans les journaux locaux, et d'une réunion publique qui a eu lieu le 8 novembre 2002 à 20 H 30 à la salle polyvalente et qui a rassemblé environ 50 personnes. De plus un registre d'observations et de propositions a été tenu à la disposition de la population pendant 120 jours.

Le Conseil Municipal de Juillé a tiré le bilan de cette concertation et débattu du Projet d'Aménagement et de Développement durable lors de sa séance du 18 février 2003. Il a approuvé les orientations générales présentées dans ce document.

La présentation du dossier d'arrêt aux personnes publiques associées et consultées a été faite lors de la réunion officielle du 20 mars 2003.

La révision n°2 du PLU de Juillé a été arrêtée par une délibération du Conseil Municipal en date du 29 avril 2003.

La révision n°2 du PLU de Juillé a été approuvée par une délibération du Conseil Municipal en date du 6 janvier 2004.

LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

LE CONSTAT

Le développement démographique de la commune ne pourra pas être induit par son développement économique. En effet la topographie de Juillé et notamment la présence d'une vaste zone inondable de part et d'autre de la Sarthe, la volonté de protéger l'activité agricole et les problèmes de sécurité routière que poserait l'aménagement d'une zone d'activités le long de la RN 138 sur le plateau expliquent qu'il n'y ait pas de projet de zone d'activités sur son territoire. De plus le développement économique est désormais de compétence communautaire et la Communauté de communes du Pays Belmontois a déjà d'autres zones d'activités communautaires à aménager, en bordure de la RN 138 au rond point menant à l'autoroute A 28 et à proximité de l'échangeur de Maresché.

Mais la chance de Juillé, c'est à la fois de se trouver à proximité d'un axe routier important permettant une liaison rapide avec Beaumont sur Sarthe, Le Mans et Alençon, mais aussi de bénéficier d'un environnement rural et paysager attractif pour de futurs habitants.

Juillé peut donc accueillir de nouveaux habitants à condition de continuer à offrir un niveau satisfaisant d'équipements publics et une vie associative dynamique, et de proposer une gamme de terrains à bâtir adaptée à la demande.

Encore essentiellement agricole, Juillé ne doit pas devenir simple commune « dortoir » mais les Elus devront trouver les moyens d'un dynamisme renouvelé.

LES OBJECTIFS COMMUNAUX

LE CONSEIL MUNICIPAL VEUT RENFORCER L'ATTRACTIVITE ET LE RAYONNEMENT DE LA COMMUNE EN MATIERE D'HABITAT, PROTEGER L'ACTIVITE AGRICOLE, AMELIORER LA QUALITE DES ECHANGES ET DES FLUX, TOUT EN AMELIORANT LA COHESION TERRITORIALE ET EN PRESERVANT LES SPECIFICITES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DE LA COMMUNE

I RENFORCER L'ATTRACTIVITE ET LE RAYONNEMENT DE LA COMMUNE EN MATIERE D'HABITAT

Si la commune de Juillé ne se développait pas et n'attirait plus de population nouvelle, il y aurait un risque de vieillissement accéléré de la population en place et d'une baisse du nombre d'habitants en raison notamment du phénomène de desserrement des ménages.

Pour la vitalité de la commune, un renouvellement de la population est nécessaire notamment en matière de jeunes ménages.

Un objectif moyen aurait pu être pour la commune d'atteindre de 550 à 600 habitants en l'an 2012. Les Elus ont pensé que la bonne fourchette serait plutôt entre 500 et 550 habitants avec une moyenne de 520 habitants. Il conviendrait alors d'attirer 62 nouveaux habitants en 13 ans. Cette augmentation représente un taux de variation global de 11,4 % en 13 ans, soit un taux de variation annuel de 1 %, ce qui suppose une accélération de la croissance récente.

Pour atteindre cet objectif démographique, il faudrait donc construire 46 logements en 13 ans, soit en moyenne 3,5 par an.

Pour cela, le Conseil Municipal veut favoriser l'émergence de zones constructibles adaptées à la demande, c'est à dire des zones d'urbanisation attractives et variées.

Le maintien de la qualité de vie dans le bourg et sur l'ensemble du territoire et l'amélioration du niveau des équipements peuvent également œuvrer pour une augmentation du nombre d'habitants.

A) DENSIFIER LE BOURG

Le Conseil Municipal souhaite encourager la densification du bourg en permettant le remplissage des terrains disponibles dans les zones urbaines afin de répondre à une demande en terrains à bâtir différente de celle qui concerne les zones d'urbanisation future (environnement, terrains plus vastes...).

Les zones urbaines de l'ancien POS sont globalement reprises et légèrement étendues lorsque les équipements le permettent.

Cette densification du tissu urbain par le remplissage des dents creuses à proximité immédiate du cœur de bourg permettra à la commune de mieux rentabiliser les réseaux existants.

B) PREVOIR DES ZONES D'EXTENSION ADAPTEES AUX BESOINS PRES DU BOURG ET DANS LE SECTEUR DES HAUTS DE SARTHE

1 ⇒ Développer le bourg sans compromettre l'activité agricole

La commune est limitée dans ses possibilités de développement du fait de la topographie et de la proximité de la Sarthe et de sa zone inondable qui rendent impossible une extension vers le Sud, du fait du passage de la RN 138 qui rendent peu souhaitable un développement vers l'Ouest. Il ne reste donc plus que le Nord et l'Est pour s'étendre.

Le bourg s'est d'abord étendu de manière linéaire le long des axes routiers (la RD 27 bis au Sud et la rue des Huguenots au Nord) puis sous forme d'un lotissement de part et d'autre d'une voie nouvelle, la rue de Faudoas.

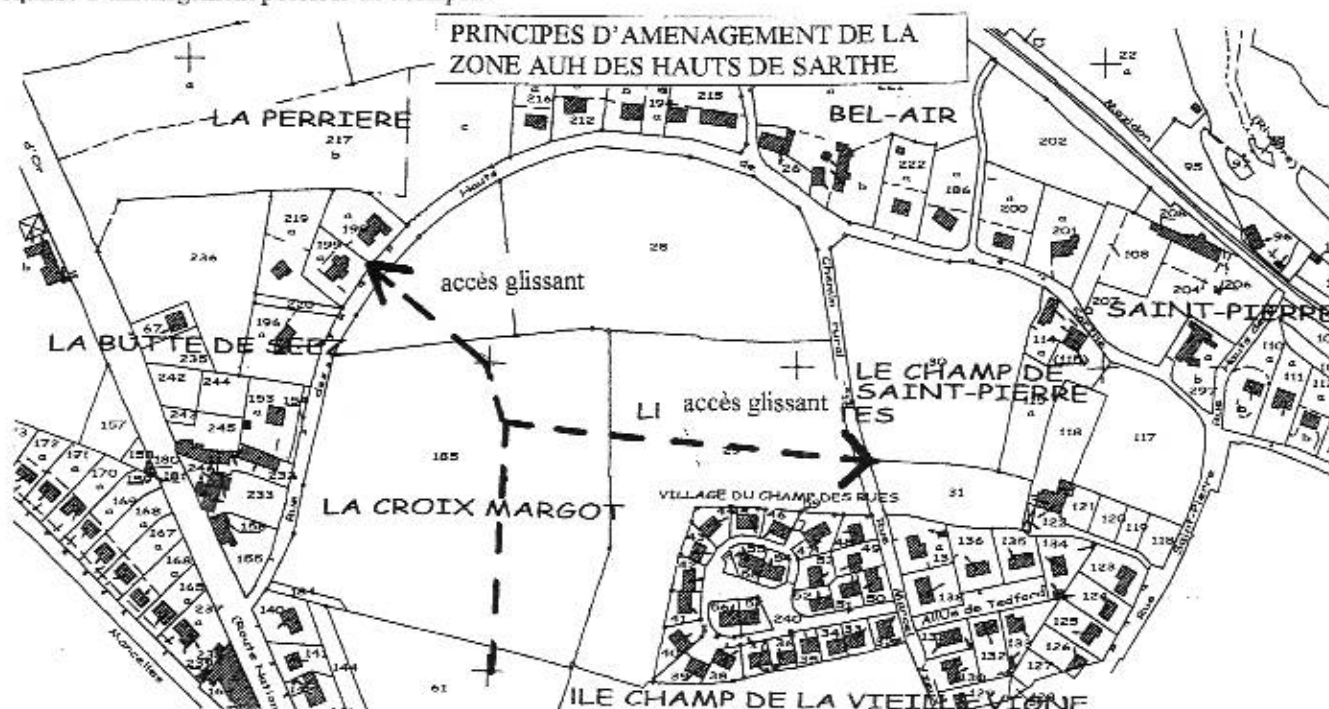
Le développement le plus cohérent aurait consisté à urbaniser les terrains situés sur l'arrière des constructions qui bordent la rue des Huguenots, la RD 27 bis et à l'Ouest du chemin rural n° 5. Mais cela aurait compromis l'avenir de l'exploitation agricole de La Voirie, ces terres étant destinées au pâturage des vaches laitières à proximité du siège d'exploitation et le reste de la population du voisinage ne souhaitait pas non plus la disparition de cette partie de campagne.

La parcelle 34 de la section ZD étant reliée à la RD 27bis, elle pourra faire l'objet, si nécessaire et si demandé, d'une urbanisation anticipée par rapport au reste de la zone AU avec préservation d'une voie d'accès vers les terrains situés à l'arrière.

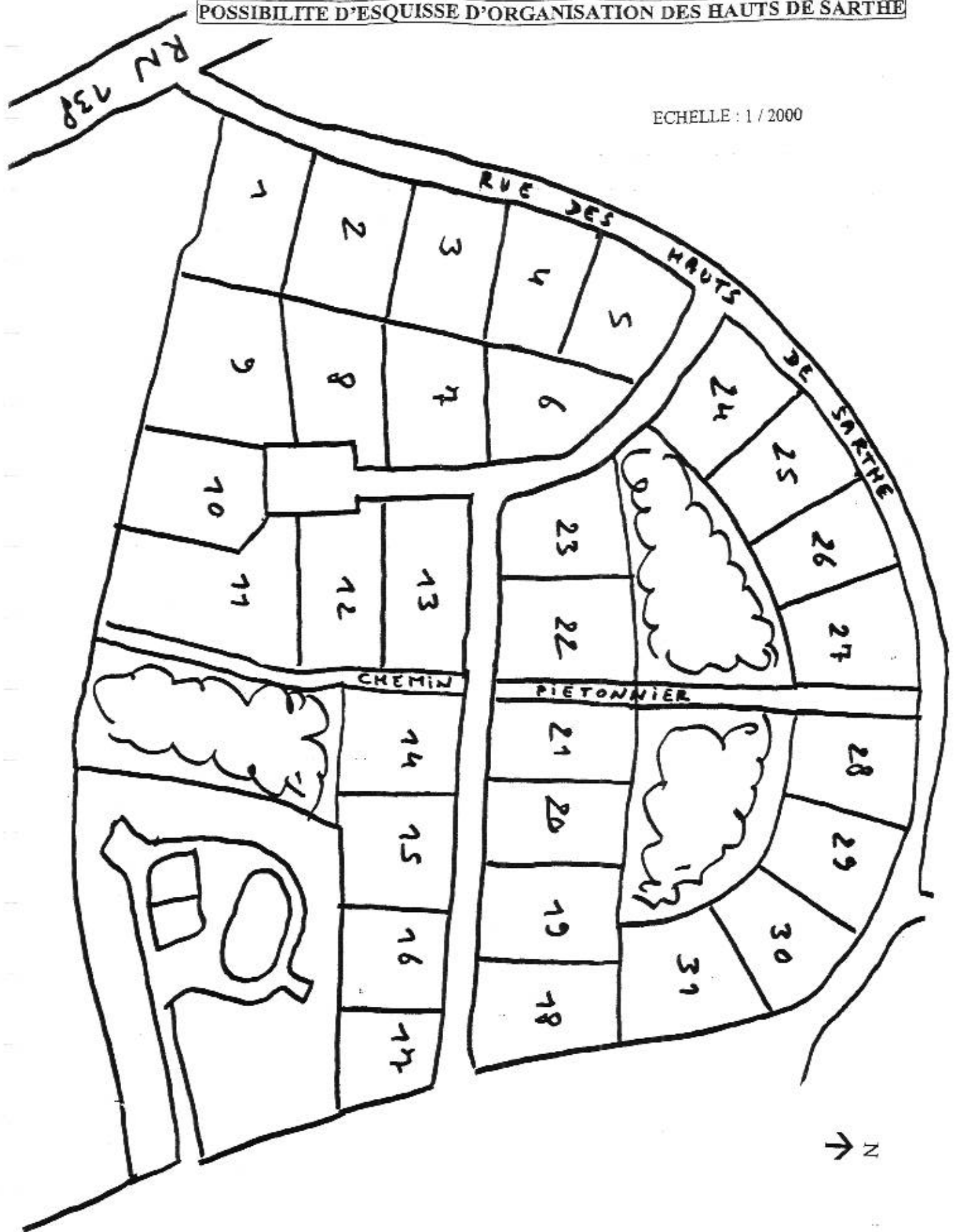
Les Elus ont donc décidé d'étendre l'urbanisation vers le Nord au Nord du lotissement récent de la rue de Faudoas et à l'Est de la voie communale n° 6 de Juillé à Coulombiers. Afin de ne pas trop perturber l'exploitation agricole de La Voirie, seule une partie limitée de la parcelle 49 a été mise en zone à urbaniser. Cette partie permettra de rentabiliser la voirie qui permettra l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle 48. La parcelle 50 qui appartient à la commune a été rattachée à cet ensemble.

2 ⇒ Développer le secteur des Hauts de Sarthe

Après de très nombreuses discussions, les Elus ont décidé de classer en zone AUh tous les terrains situés au Sud de la rue des Hauts de Sarthe et à l'Ouest du chemin rural n°15 en imposant les principes d'aménagement de cette zone, à savoir des terrains compris entre 2 000 m² et 4 000 m², une voie de desserte interne à créer et débouchant à l'Ouest sur la rue des Hauts de Sarthe et à l'Est sur le chemin rural n° 16. Le P.A.D.D. précise ces principes d'aménagement et donne une esquisse d'aménagement possible en exemple.



ECHELLE : 1 / 2000



3 ⇨ Adapter la superficie des zones d'extension aux besoins

Au total, la commune pourrait disposer de près de 15 hectares de zones d'urbanisation future.

Sur la base d'une consommation de terrains d'environ 1.000 m² par logement, voirie et espaces verts inclus, dans la zone AUH au Nord du bourg et d'environ 2 500 m² par logement, voirie et espaces verts inclus, dans la zone AUH des Hauts de Sarthe, les zones constructibles sous forme d'opérations groupées ont une capacité d'accueil de :

- zone AUH au Nord du bourg : $34\,000\text{ m}^2 / 1\,000\text{ m}^2 = 34$ maisons possibles.
- zone AUH des Hauts de Sarthe : $115\,000\text{ m}^2 / 2\,500\text{ m}^2 = 46$ maisons possibles.

Cela fait donc une capacité d'accueil global d'environ 80 logements, soit le double des stricts besoins estimés. En effet afin de laisser un certain choix aux acquéreurs et afin de ne pas créer de pénurie artificielle de terrains urbanisables, entraînant la hausse du coût des terrains si certains propriétaires n'étaient pas vendeurs, on retient habituellement un coefficient multiplicateur de 2, c'est à dire qu'on retient une offre 2 fois plus importante que la demande, la demande liée au renouvellement du parc (6 logements sur les 46) étant bien entendu exclue.

Ces zones d'extension correspondent donc bien aux besoins estimés et seront gérées de manière progressive et économe.

4 ⇨ Etre vigilant sur la qualité des opérations et sur leur impact

L'ouverture de ces zones à l'urbanisation n'aura pas d'impact négatif sur l'environnement.

En effet, les terrains classés en zone à urbaniser près du bourg seront tous raccordables au réseau collectif d'assainissement qui est à proximité.

De même, la partie Ouest des terrains classés en zone à urbaniser au Sud de la rue des hauts de Sarthe pourront être raccordés au réseau d'assainissement séparatif existant sur une partie de la rue des Hauts de Sarthe.

Par contre, la partie Est de ces terrains ne pourront pas se raccorder aux réseaux d'assainissement unitaires existants en raison de la saturation de ces réseaux. Pour éviter les problèmes éventuels de l'assainissement autonome, les Elus ont décidé d'imposer une surface minimale de 2 000 m² pour construire.

Les zones constructibles sous forme d'opérations d'ensemble offriront à la commune la maîtrise de son développement et la garantie d'une certaine qualité des aménagements.

Des locatifs sociaux pourront éventuellement prendre place au sein des zones de lotissements afin de maintenir la mixité sociale dans la commune.

Des terrains de taille variée prendront place dans les opérations afin de satisfaire un large panel de population.

Les élus souhaitent se soucier de la qualité de vie dans les zones d'extension en :

- préservant au maximum les éléments paysagers intéressants préexistants (haies....)
- prévoyant à l'avance des plantations-écrans (écran visuel ou sonore) lorsque c'est possible

5 ⇨ Adapter les équipements

La commune souhaite une augmentation maîtrisée et progressive de sa population afin de ne pas engendrer des besoins nouveaux et très passagers (et donc coûteux) en matière d'équipements publics.

La gamme des équipements est restreinte mais la commune de Juillé utilise, moyennant participation, les équipements de Beaumont sur Sarthe (école, équipements sportifs...)

Aucun besoin en matière de grand équipement public ne semble nécessaire dans les années à venir.

Si des équipements adaptés sont nécessaires à la qualité de vie des nouveaux habitants, le renouvellement de la population est également indispensable à la rentabilité des équipements.

C) UNE ZONE D'HABITAT EN CAMPAGNE RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT

Si les élus ont pour objectif de grossir, d'arrondir l'agglomération actuelle, en comblant de manière rationnelle les vides laissés par l'urbanisation ancienne plutôt linéaire, ils ont aussi décidé de garder ou d'ouvrir à l'urbanisation un secteur limité en campagne afin de satisfaire aux critères de choix d'une population différente.

Le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le Code de l'urbanisme et le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme a modifié l'article R 123-8 qui désormais stipule : « En zone N, en dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

La zone NB située au Nord de la rue des Hauts de Sarthe a été maintenue et agrandie aux terrains compris entre la rue des Hauts de Sarthe au Nord, la rue Saint Pierre à l'Est, le chemin rural n° 16 à l'Ouest et le lotissement de l'allée de Tedford au Sud.

1 ⇒ La situation actuelle

*** Le secteur Nc des Hauts de Sarthe concerne un véritable hameau existant**

Ce hameau est allongé linéairement au Nord de la rue des hauts de Sarthe. En dehors du manoir de Saint Pierre à son extrémité Est et de 2 ou 3 constructions anciennes, ce hameau ne comprend que des constructions nouvelles qui se sont implantées lors des dernières années.

Dans ce hameau, les constructions sont très variées et aucune, en dehors du manoir de Saint Pierre, n'a un caractère patrimonial très affirmé, même si certaines vieilles demeures ont fait l'objet d'une restauration de qualité. Les couvertures des constructions récentes sont majoritairement en tuiles.

*** Les sièges d'exploitation agricoles**

Il n'y a plus de siège d'exploitation agricole à proximité puisque les bâtiments des Falaises qui sont situés à moins de 60 m au Nord des constructions qui bordent la rue des Hauts de Sarthe ne sont plus un siège d'exploitation et ne devraient pas en redevenir un.

Par ailleurs les terrains du secteur Nc sont trop morcelés et intégrés dans le tissu bâti pour avoir un intérêt agricole.

*** Les conditions de circulation**

Le hameau des Hauts de Sarthe est desservi par la rue des Hauts de Sarthe qui est un chemin suffisamment large pour permettre le croisement de deux véhicules.

*** Le cadre environnemental et paysager**

Le hameau des Hauts de Sarthe s'insère relativement bien au sommet du coteau dans la mesure où la végétation existante en fond de parcelle permet une bonne intégration paysagère des constructions.

Les enjeux paysagers du développement de ce hameau ont été pris en compte et étudiés lors de l'étude du PLU. Les élus ont souhaité trouver un équilibre entre la volonté d'offrir des terrains à bâtir en dehors des lotissements et l'atteinte au milieu naturel actuel.

*** La capacité à l'assainissement autonome**

L'étude de zonage d'assainissement a relevé que ce secteur avait une aptitude moyenne à médiocre à l'assainissement autonome. C'est un secteur au sol hétérogène nécessitant des études de sols et de filières plus approfondies.

2 ⇒ Les moyens à mettre en œuvre pour limiter les impacts négatifs du développement de ce hameau

Un développement modéré du hameau existant

Le nombre de constructions nouvelles possibles sera limité à terme du fait du faible nombre de terrains nouveaux disponible et du découpage parcellaire.

De plus, le règlement du secteur Nc interdit les lotissements et les groupes d'habitation.

Dans des environnements déjà bâtis, quelques constructions supplémentaires devraient pouvoir s'intégrer facilement si quelques règles sont respectées (coloris et toitures notamment).

Pas de gêne nouvelle à l'activité agricole

Les terrains libres du secteur Nc sont éloignés de tout siège d'exploitation agricole.

Les terrains constructibles ne constituent pas des terres agricoles de grande qualité.



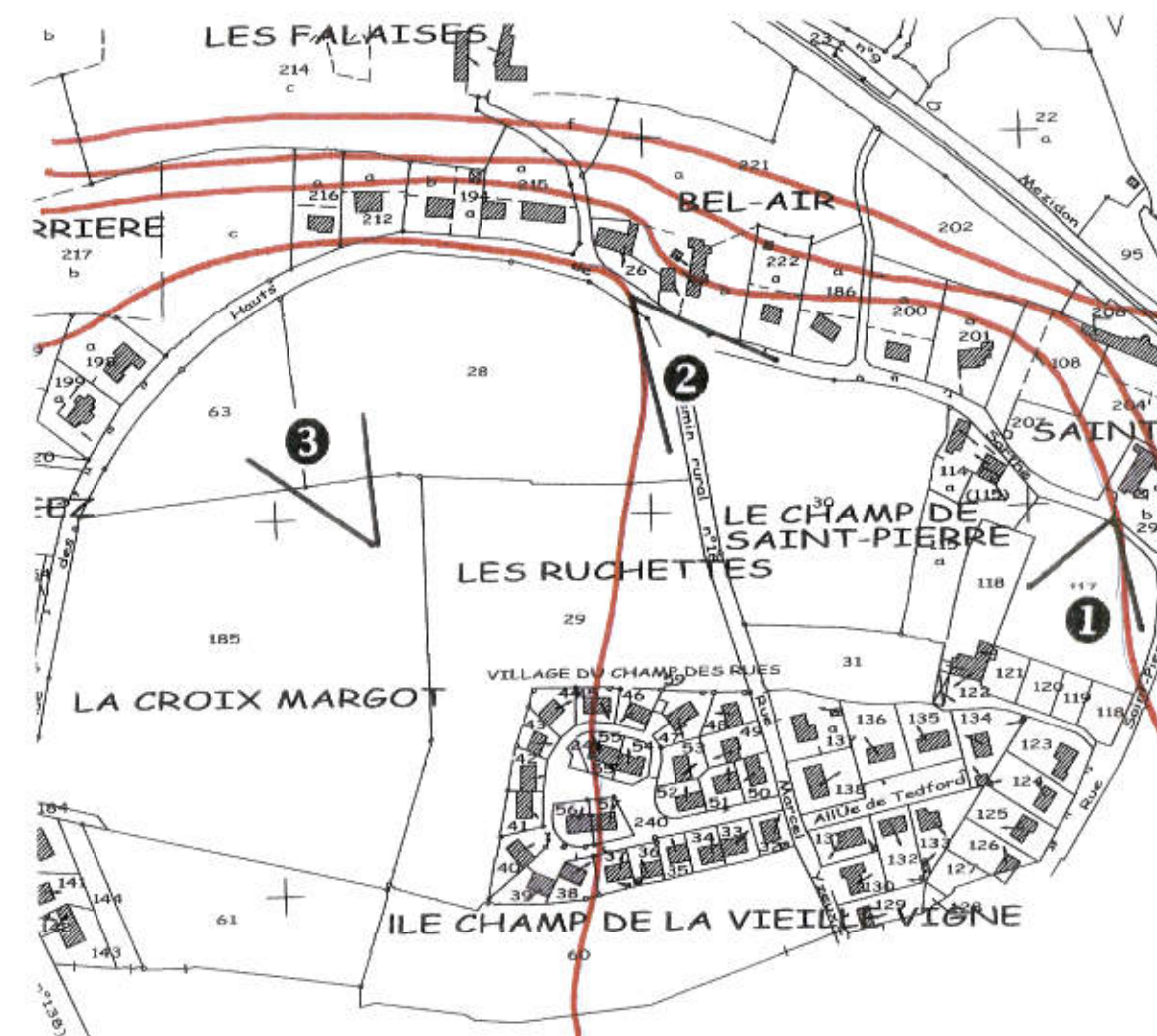
①

Secteur du Champ de Saint-Pierre

②



Secteur de la Perrière ③



Améliorer les conditions de sécurité routière

Les nouvelles constructions ne disposeront bien évidemment d'aucun accès direct sur la R.N 138. Le secteur Nc a d'ailleurs été limité en bordure de la RN 138 pour éviter qu'une construction neuve puisse s'édifier en bordure de la RN 138, conformément à la loi Barnier qui interdit toute construction nouvelle à moins de 75 m de l'axe des routes à grande circulation.

La desserte du hameau s'effectue par une voie qui pourra supporter une légère augmentation de la circulation.

Les Elus ont décidé de maintenir l'emplacement réservé du POS actuel de 200 m² au profit de la commune pour aménager le débouché du CR 15 b(la rue des Hauts de Sarthe) sur la RN 138 pour améliorer l'accès au secteur des Hauts de Sarthe.

Favoriser l'intégration paysagère

La végétation existante en fond de parcelle sur le haut du coteau facilitera l'intégration des nouvelles constructions.

Il faut noter que la hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser 4 m à l'égout du toit sauf le cas particulier d'une grande maison sur un grand terrain.

De plus, les règles concernant l'aspect extérieur des constructions garantissent une certaine qualité architecturale et prévoient une intégration à leur environnement.

Dans ce secteur naturel constructible, les constructions devront être implantées suffisamment en retrait de la route pour s'efforcer de garder une frange rurale le long des axes routiers. Ainsi les constructions devront s'implanter à au moins 5 m de la voie.

Eviter les atteintes à l'environnement

Les services de l'Etat recommandent, dans le cas d'un assainissement autonome, des tailles suffisantes de terrains pour éviter les problèmes car on constate une imperméabilisation croissante des terrains et la difficulté croissante de réaliser un assainissement autonome correct sur des surfaces inférieures à 1.500 m².

Afin de limiter les nuisances à l'environnement, les Elus ont décidé d'imposer une superficie minimale de 2 000 m² pour construire afin de permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome correct et de limiter le nombre de constructions.

L'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière déterminée par l'étude préalable en fonction de la nature du terrain.

D) LES ACTIVITES : UN DEVELOPPEMENT DESORMAIS COMMUNAUTAIRE

Les entreprises artisanales sont en majorité dispersées dans le bourg et sur l'ensemble du territoire communal.

La zone d'activités qui existait dans l'ancien POS autour des bâtiments Maine Agri n'a pas été maintenue car elle se situait en zone inondable de la vallée de la Sarthe.

Il n'y a pas de projet de zone d'activités communautaire sur la commune.

Le développement des entreprises existantes (que le règlement graphique et le règlement écrit permettront même pour les petites activités en campagne), ainsi que l'implantation de nouvelles petites entreprises non nuisantes dans le bourg pourraient permettre à la commune de Juillé de créer quelques emplois.

II) PROTEGER L'ACTIVITE AGRICOLE

Les élus ont décidé de pérenniser l'entretien des espaces agricoles en préservant l'activité agricole des conflits de voisinage par la création d'une zone Agricole strictement protégée.

Tous les sièges agricoles sont classés en zone A. La loi SRU stipule que « Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées en zone A. »

L'extension de tout bâtiment non lié à une exploitation agricole étant interdite, ainsi que la création d'annexes dissociées, les constructions existantes en campagne, non liées à un siège, ont donc été exclues de la zone A pour être classées en zone N.

Il y a deux sièges d'exploitation agricole autour du bourg de Juillé, La Voirie et Noiras. Un développement du bourg dans leur direction ou l'ouverture à l'urbanisation de terres destinées au pâturage des vaches laitières de la Voirie auraient compromis le maintien et le développement de ces deux exploitations modernes et viables.

Le Conseil Municipal a décidé de limiter les possibilités de développement du bourg de Juillé pour gêner le moins possible ces deux exploitations.

Les élus ont décidé de préserver l'identité rurale de la commune en assurant une consommation raisonnée de l'espace et en évitant le mitage. Il n'y a pas de secteur Nc en dehors du remplissage des dents creuses le long de la rue des Hauts de Sarthe.

III) AMELIORER LA QUALITE DES ECHANGES ET DES FLUX

A) RENFORCER LA SECURITE SUR LES AXES PRINCIPAUX

Une amélioration de la qualité de vie des habitants de Juillé passe par une amélioration des conditions de sécurité dans la traversée du bourg.

Les Elus voudraient faciliter et sécuriser les déplacements à l'intérieur du bourg de JUILLE le long de la RN 138 notamment

B) CREER DES LIAISONS « INTER – QUARTIERS »

Les Elus ont décidé de prévoir des liaisons piétonnes entre les différentes opérations à l'intérieur des nouvelles zones d'habitat, et d'améliorer les parcours de tous les usagers vers le centre-bourg et les différents équipements publics

La cohabitation entre les différents usagers des zones d'habitat (automobilistes, piétons, enfants...) devra faire l'objet de soins attentifs.

IV) TOUT EN AMELIORANT LA COHESION TERRITORIALE ET EN PRESERVANT LES SPECIFICITES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DE LA COMMUNE

Un développement cohérent de la commune et notamment du bourg ne va pas sans la préservation des éléments patrimoniaux participant à la qualité de vie des habitants et à l'image générale de Juillé.

A) MAINTIEN DES SENTIERS DE RANDONNEE ET SI POSSIBLE LEUR DEVELOPPEMENT

Le sentier de randonnée existant sur la commune sera préservé. Les Elus étudieront la possibilité d'en créer d'autres en liaison avec les chemins de randonnée des communes voisines, en particulier avec Beaumont sur Sarthe.

B) TENIR COMPTE DES ZONES INONDABLES LE LONG DE LA SARTHE

La loi n° 95.101 du 2 février 1995 substitue les plans de prévention des risques (P.P.R.) aux plans d'exposition aux risques (P.E.R.). Le P.P.R., établi par le représentant de l'Etat, est soumis à l'avis des conseils municipaux puis à l'enquête publique. Approuvés par arrêté préfectoral, il fait l'objet d'un affichage en mairie et d'une publicité par voie de presse. Le P.P.R. approuvé vaut servitude d'utilité publique et doit être annexé au plan local d'urbanisme.

Il existe un risque inondation sur la commune de Juillé. Un Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.) a été prescrit le 7 novembre 2000 et a fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'application par anticipation n° 01.3318 en date du 30 juillet 2001, basé sur les plus hautes eaux connues, c'est à dire celles de janvier 1995. Le PPRI anticipé est opposable à toute personne publique ou privée (article L. 562-2 du Code de l'environnement)

La délimitation des zones inondables sur les plans tient compte de la carte des aléas réalisée pour les besoins du PPRI de procédure classique qui se réfère à une crue centennale. Cette carte donne en effet le niveau le plus avancé de la connaissance des risques d'inondation pour éviter d'augmenter les risques aux personnes et aux biens.

C) LA PRESERVATION DU PATRIMOINE CULTUREL INTERESSANT

1 ⇒ Le patrimoine archéologique

Tous les secteurs de vestiges archéologiques répertoriés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles ont été reportés sur le règlement graphique (plans de zonage) afin que, conformément au décret n° 86.192 du 5 février 1986 et à l'article R. 111.3.2. du Code de l'urbanisme, le règlement écrit indique que les permis de construire, de lotir ou de démolir, les installations et travaux divers prévus par le Code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Pour information, il est signalé que tout contrevenant s'expose aux dispositions de l'article 322.1 du nouveau code pénal.

2°⇒ Le patrimoine bâti

Les élus ont choisi d'encourager la sauvegarde des bâtiments remarquables de l'ensemble de leur commune par l'institution d'un permis de démolir.

Cela concerne notamment le vieux château (déjà protégé en tant que monument historique), les deux châteaux situés au Sud de la Sarthe de part et d'autre de la RN 138, le manoir de Saint Pierre, le lavoir communal en bordure de la Sarthe ainsi que plusieurs fours à chanvre situés dans le bourg ou en campagne.

Ces bâtiments sont signalés sur les plans de zonage et cela permettra d'attirer l'attention des services instructeurs des Permis de construire en cas de projet inadapté à la qualité historique et paysagère de ces sites.

Il faut noter de plus que le classement en zone N des anciens sièges agricoles permettra la réhabilitation de bâtiments faisant partie du patrimoine bâti de la commune. En effet les bâtiments à usage agricole pourront être transformés en construction à usage d'habitation à condition qu'ils soient construits dans des matériaux anciens (pierres, moellons, briques et non pas bois..) et que leur conservation et leur restauration présentent un intérêt architectural.

A la demande du Service Départemental de l'Architecture et du patrimoine, le règlement comprend des prescriptions de base pour la restauration du bâti ancien.

« Pour les bâtiments anciens de caractère :

Il est interdit de dénaturer des bâtiments anciens de caractère, construits en matériaux traditionnels, par l'emploi de matériaux inadaptés (chaux hydraulique, ciment,.....) »

D) UN ENVIRONNEMENT NATUREL PROTEGE

✎ Les éléments identitaires du paysage (la vallée de la Sarthe, les rares boisements) et les milieux écologiques intéressants seront préservés au maximum par un zonage en zone naturelle.

✎ Les élus ont souhaité protéger en espaces boisés classés le seul massif boisé de la commune (défrichement et changement de destination interdits, coupes et abattages soumis à autorisation).

✎ Les élus ont voulu également protéger le chemin de randonnée existant sur la commune et son environnement. L'accessibilité aux paysages ruraux est un attrait de plus pour de futurs habitants.

✎ De plus, une attention particulière a été apportée aux choix des zones d'extension afin qu'elles correspondent sans excès aux besoins à venir et qu'elles puissent s'intégrer progressivement aux différents paysages de la commune.

LE SOUHAIT DES ELUS EST DE TROUVER UN EQUILIBRE ENTRE LA SATISFACTION DES BESOINS D'AUJOURD'HUI (DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT) ET LA TRANSMISSION D'UN PATRIMOINE COLLECTIF (ENVIRONNEMENT, PAYSAGE, BATI ANCIEN).

LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

ECHELLE : 1 / 11 000ème



	ZONES ACTUELLEMENT URBANISEES
	ZONES URBANISEES A TERME
	ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL
	ZONE RESERVEE A L'ACTIVITE AGRICOLE

