

Département de la Sarthe
Commune de Saint Jean d'Assé



2

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION N°1

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



DOSSIER D'APPROBATION
 Vu pour être annexé à la Délibération
 du Conseil Municipal en date du
17 MARS 2017

P.L.U.	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
REVISION N°1	20 OCTOBRE 2014	4 JUILLET 2016	17 MARS 2017
DATE DE DERNIERE MODIFICATION : MARS 2017			

Xavier DEWAILLY - Urbaniste QUALIFIE
 3 allée Jean Jaurès 72100 LE MANS
 TEL : 02 43 72 79 13
 E-MAIL : urba.dewailly@orange.fr



SOMMAIRE

1 / PORTEE ET CONTENU DU PADD	2
2 / LES ENJEUX DE SAINT JEAN D'ASSE	4
3 / LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD	5
A - DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE	5
B - MAINTENIR ET DEVELOPPER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL	7
C - AMELIORER LE CADRE DE VIE	8
D - PROTEGER ET VALORISER LE CADRE ENVIRONNEMENTAL	10

ANNEXES

- PADD de la Commune de SAINT JEAN D'ASSE - annexe 1 pour l'ensemble de la commune	13
- PADD de la Commune de SAINT JEAN D'ASSE - annexe 2 pour la carte de l'agglomération	14

1 / PORTEE ET CONTENU DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) exprime la vision stratégique du développement territorial à long terme retenue par la commune.

Il est rédigé en termes simples et non techniques afin que la politique de développement de la commune soit compréhensible par tous.

Les orientations du PADD sont issues du diagnostic territorial et des enjeux qu'il a permis de dégager, décrits dans le rapport de présentation. Elles sont ensuite mises en œuvre dans le règlement graphique (plans de découpage en zones), le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Son contenu a été précisé et considérablement enrichi par les lois Grenelle II (du 12 juillet 2010) et Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR) (du 24 mars 2014). Toutes les thématiques listées doivent être abordées. L'article L151-5 du code de l'urbanisme stipule :

« 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.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Le PADD n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme. En revanche, les pièces opposables (règlement, zonage, OAP) doivent être cohérentes avec les orientations générales du PADD.

Le PADD constitue le document de référence pour apprécier une éventuelle atteinte à l'économie générale du plan d'un projet de modification ultérieure. Du niveau d'atteinte du PADD découle le choix des procédures d'évolution du PLU.



La procédure :

Par délibération du 20 octobre 2014, le conseil municipal de Saint Jean d'Assé a décidé de prescrire la révision n°1 du PLU approuvé le 17 décembre 1993 sur l'ensemble du territoire communal.

Le diagnostic territorial a permis de mettre en évidence les multiples enjeux existant à Saint Jean d'Assé. Il est nécessaire de les concilier à travers un projet d'aménagement et de développement durables qui sera la base de toute réflexion d'aménagement de la commune.

⇒ Article L. 153-12 :

« Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »

Le Conseil Municipal de Saint Jean d'Assé a organisé un débat sur les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables lors d'une réunion le 1^{er} février 2016 et a délibéré sur le PADD le 25 avril 2016.

Ce PADD pourra ensuite s'enrichir des réflexions qui auront lieu tout au long de l'étude. Ainsi, de légères évolutions du projet communal peuvent exister entre le débat sur les grandes orientations du PADD et la mise au point finale du dossier de la Révision du PLU.

Il est en effet normal que le projet évolue au fil du temps, en fonction des réflexions des élus, de la prise en compte des avis des Personnes Publiques associées, mais également d'éléments extérieurs. Le texte qui suit prend en compte cette actualisation, sans remettre en cause les orientations principales définies initialement.

Le diagnostic territorial et l'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune de SAINT JEAN D'ASSE ont permis de faire ressortir différents enjeux et besoins :

DÉMOGRAPHIE

De 1999 à 2012, la population de SAINT JEAN D'ASSE a augmenté de **574 personnes** (+ 55,5 % en 22 ans et 3,45 % par an). Cela est dû pour 67 % au solde migratoire et pour 33 % au solde naturel. De 1999 à 2012, il y a eu 298 naissances et 130 décès, soit un excédent naturel de **168 personnes**. Le solde migratoire a été nettement positif: **+ 406 personnes**.

L'indice de jeunesse est important: 1,94 en 2012 (contre 1,56 dans la CDC) et contre 0,85 en 1999. Cela a des répercussions sur les besoins en équipements, notamment scolaires et sportifs.

La taille moyenne des ménages est en légère augmentation depuis 1999: 2,69 personnes/RP en 2012 contre 2,49 en 1999. Mais elle était de 3,31 en 1968 et a donc diminué de **- 0,39 % par an entre 1968 et 2012**.

Comment continuer à attirer de jeunes ménages pour maintenir le dynamisme démographique ?

HABITAT

De 2005 à 2014, le rythme de construction à SAINT JEAN D'ASSE a été important: **135 logements** autorisés en 10 ans, soit une moyenne de **13,5 logements** par an.

L'habitat individuel est prédominant (97,2% de maisons). Il y a une forte proportion de grands logements : 80,6 % des logements disposent d'au moins 4 pièces. Il y a une part importante de propriétaires (81,2% des résidences principales). Le parc locatif social est encore modeste: 14 logements, soit 12,6 % des logements locatifs et 2,3 % des résidences principales.

Il y avait en 2012 50 logements vacants, soit 7,3 % des résidences principales occupées ou non. Ce taux est en dessous de la moyenne départementale (8,3 %)

Comment peut-on rectifier l'inadéquation entre un parc de logements majoritairement de grande taille et des ménages demandeurs de plus en plus petits ?

ÉQUIPEMENTS

SAINT JEAN D'ASSE dispose d'un très bon niveau d'équipements. La commune est dotée d'écoles (maternelle et primaire), mais également d'équipements culturels et sportifs, regroupés dans le bourg.

Comment adapter les équipements de la commune aux nouveaux besoins de la population ?

ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

La commune de SAINT JEAN D'ASSE est avant tout une commune rurale. Il y a encore une **vingtaine d'exploitations agricoles dont 9 avec des bâtiments hors sol (ICPE)**.

En 2012, il y avait 178 emplois sur la commune pour 739 actifs ayant un emploi résidant dans la commune.

Le centre-bourg peine à conserver ses commerces de proximité.

Comment assurer la pérennité des activités, commerces et services existants ?

PATRIMOINE

Il y a deux monuments historiques inscrits à l'inventaire depuis le 21 juin 1976 : la Chapelle Notre-Dame-des-Champs et l'ancien cimetière qui l'entoure avec ses croix.

La commune possède par ailleurs de nombreux éléments patrimoniaux (châteaux, manoirs ; petit patrimoine...).

Comment assurer la conservation du patrimoine communal, porteur d'identité ?

ESPACES NATURELS ET SENSIBLES

Le territoire de la commune de Saint-Jean d'Assé abrite deux ZNIEFF : - une ZNIEFF de type 1 « Abords de la Sarthe à Beaumortier » et une ZNIEFF de type 2 « Forêt de Mézières ».

La variété des paysages et la qualité des milieux naturels sont autant d'atouts pour la commune. Cependant, ces espaces sensibles nécessitent des mesures de protection et de valorisation.

Comment protéger et mettre en valeur la diversité des paysages et des milieux naturels qui la composent tout en veillant à ne pas gêner l'activité agricole?

3 / LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

A - DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE

De 1954 à 1990, la population de SAINT JEAN D'ASSE a **diminué régulièrement** : 1 379 habitants en 1954 et 1 021 en 1990 soit - **26 % en 34 ans et - 0,64 % par an en moyenne**. **De 1990 à 2012**, elle a augmenté **de 587 personnes (+ 57,5 % en 22 ans et 2,1 % par an)**.

Aujourd'hui, la commune doit continuer à répondre à de nouvelles demandes en matière d'habitat tout en conservant la qualité de son cadre de vie. Elle doit pouvoir continuer à accueillir de nouveaux habitants, garants d'un renouvellement de la population et d'un dynamisme communal.

L'extension du parc de logements doit se faire de manière raisonnée, être accessible à toutes les catégories de la population quels que soient les niveaux de revenus, leur âge, tout en respectant les principes d'un développement durable.

Conforter le bourg dans sa fonction d'habitat en maintenant le cadre de vie.

Accueillir de nouveaux habitants en maîtrisant la consommation de l'espace

Saint Jean d'Assé est considéré dans le SCOT comme un pôle de proximité. Le Rythme de construction pour la période 2013-2030 (Durée de vie du SCoT) est de 126 logements en 18 ans, soit 7 logements en moyenne par an.

Le SCOT du Pays du Mans

- demande de diversifier les types de logements et impose qu'au moins 20% de logements soient économes en espace (parcelle $\leq 400 \text{ m}^2$), soit 25 logements pour Saint Jean d'Assé sur la période 2013-2030

- recommande de produire des logements aidés : de 0 à 10% de logements aidés, soit de 0 à 13 logements aidés pour Saint Jean d'Assé, sur la période 2013 / 2030

- attribue à la commune un potentiel maximum de 10,5 hectares de surfaces à urbaniser destinées à un développement mixte regroupant habitat, commerces de proximité, équipements, services et

► **Les besoins en logements ont donc été estimés à 7 logements par an, soit 98 logements en 14 ans entre 2013 et 2026 inclus.**

20 logements ont été autorisés de 2013 à 2015 (7 en 2013, 7 en 2014 et 6 en 2015).

Il faut donc trouver des terrains pour accueillir 98 - 20 (autorisés entre 2013 et 2015) = 78 logements en 11 ans, entre 2016 et 2026, soit 7 en moyenne par an

► Ces besoins en logements ne peuvent pas être satisfaits par la remise sur le marché des logements vacants. Il y en avait 50 en 2012 (contre 37 en 2007), soit 7,7 % du parc en 2012. Les élus ont repéré les logements vacants en début 2016 et en ont trouvé 32. Le taux de vacance étant inférieur à 5 % (32/ 650), on ne déduira aucun logement des besoins.

► Il faut ensuite s'efforcer de privilégier le remplissage des dents creuses dans le tissu urbain. Les dents creuses sont déjà desservies par tous les équipements.

Il faudra faciliter dans le PLU, sous certaines conditions (accès...) la densification par la division parcellaire permettant de nouvelles habitations sur les arrières des constructions existantes dans le bourg.

Il y a d'abord les 50 terrains encore non construits dans les lotissements des Sorbiers (18) et de La Bretonnière (17 dans la première tranche et 15 dans la deuxième tranche)

Il y a également quelques dents creuses dans le tissu urbain: ils ont été identifiés en UPr. Les secteurs UPr pourraient accueillir environ 30 logements. Les élus pensent qu'1/4 pourraient être utilisées au cours des 10 prochaines années: $30/4 = 8$

Il n'est pas possible de laisser densifier le secteur de la Patte Noire qui n'est pas considéré comme un hameau par le SCOT (moins de 10 habitations agglomérées).

► Ce n'est qu'ensuite qu'il faudra prévoir de nouvelles zones à urbaniser pour le reste des besoins en logements dans le prolongement du tissu urbain existant:

$$78 - 0 - 50 - 8 = 20 \text{ lgts maximum à localiser}$$

Dans un souci de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, les élus de SAINT JEAN D'ASSE ont accepté d'appliquer dans les futures zones à urbaniser une densité moyenne de 15 logements par hectare, comme l'exigent l'Etat et la Chambre d'Agriculture .

$$20 \text{ lgts maximum à localiser} / 15 \text{ lgts/ha} = 1,33 \text{ hectare maximum à trouver en zone d'urbanisation groupée.}$$

► Les élus décident donc de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espace

Ainsi l'urbanisation future de SAINT JEAN D'ASSE s'effectuera en densifiant et en arrondissant l'enveloppe urbaine actuelle afin de préserver le potentiel agricole et la biodiversité (densification du bourg et remplissage des dents creuses). La zone d'extension groupée a été trouvée au Nord Ouest du bourg.

Dans la mesure où les communes ne peuvent plus prévoir leur développement au-delà des 10 ans, la zone NA du POS ne peut être maintenue et ses terrains sont reclassés en zone agricole. Afin de préserver les possibilités de développement futur du bourg, ce terrain et les terrains situés au Nord de la rue de la Perrière seront classés en zone Agricole protégée, inconstructible.

Ces aménagements futurs feront l'objet de projets d'ensemble où qualités architecturale et paysagère seront soignées.

► Les élus ont majoritairement décidé de ne pas intervenir directement dans l'aménagement des nouveaux quartiers et de laisser agir les opérateurs privés mais ils veulent leur imposer des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour maîtriser la qualité des aménagements, le respect du développement durable et le rythme de construction afin de ne pas déséquilibrer les équipements.

Favoriser la mixité urbaine et sociale

Le bourg de SAINT JEAN D'ASSE, et notamment ses futures extensions, feront l'objet d'une réflexion toute particulière quant à la mise œuvre d'une mixité :

- de la population (en mêlant les populations d'âges et de milieux divers permettant les rencontres intergénérationnelles et la mixité sociale),

- des fonctions urbaines (en facilitant l'implantation d'habitats, de services, commerces ou d'équipements).

► Les élus sont presque unanimes pour souhaiter la diversification des formes urbaines habitations accolées, habitat intermédiaire, petits collectifs afin de développer les logements économes en espace et en énergie.

► Ils sont d'accord :

- pour accepter le pourcentage de 20 % de logements économes en espace (parcelle $\leq 400 \text{ m}^2$) imposé par le SCOT.

- pour encourager la mixité sociale et pour imposer un pourcentage de logements aidés dans la production de logements.

- Les élus ne souhaitent pas favoriser une taille de logements mais préfèrent développer l'accès plutôt que la location.

- Les élus souhaitent améliorer la qualité de l'habitat en privilégiant une conception attentive du bâti et un aménagement qualitatif des espaces publics ...

B - MAINTENIR ET DEVELOPPER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL

Maintenir l'agriculture

Il est important de considérer l'agriculture comme une véritable activité économique, essentielle à l'identité rurale du territoire communal :

⇒ Les élus veulent soutenir les activités agricoles en tant qu'élément d'entretien des paysages en protégeant les sièges d'exploitations pérennes (les élus ont repéré les sièges d'exploitation agricole et étudié leur pérennité) en les classant en zone agricole. Tous les sièges d'exploitation ont été classés en zone Agricole

Pour les éventuels futurs quartiers les élus souhaitent privilégier la facilité d'exploitation de la parcelle agricole plutôt que la facilité d'aménagement du lotissement.

⇒ Les élus veulent :

donner aux agriculteurs la possibilité de se moderniser et d'adapter leurs installations en fonction de la conjoncture et des réglementations ;

- autoriser les transformations de bâtiments existants en habitation lorsque leur qualité architecturale et patrimoniale le justifie en les identifiant sur le plan de zonage

- permettre la diversification de l'activité agricole sur le plan touristique en valorisant notamment l'accueil à la ferme (gîtes, chambres d'hôtes, vente directe à la ferme).

- permettre les technologies d'énergie renouvelable en zone A à condition de ne pas diminuer les surfaces utiles: ils sont d'accord pour la couverture des bâtiments en photovoltaïque et pour l'implantation éventuelle de grandes éoliennes.

- imposer certaines contraintes architecturales pour limiter les atteintes à l'environnement: interdire les couleurs trop vives et/ou brillantes qui heurtent le regard et impactent le paysage et interdire les plaques peintes en exigeant qu'elles soient teintées dans la masse

Maintenir et développer les activités économiques

Le centre de SAINT JEAN D'ASSE comporte quelques commerces et services de proximité. Ces activités apparaissent comme essentielles pour les habitants et, en particulier, pour ceux dont les possibilités de déplacements sont réduites (jeunes, personnes âgées, personnes à mobilité réduite...).

Le PLU doit proposer des potentialités de développement économique, commercial et de services. Ainsi, il offrira la possibilité d'installation de commerces et de services de proximité au centre du bourg. Les élus veulent permettre l'extension et la restructuration des entreprises existantes sur le territoire Cette localisation sera privilégiée de telle manière que ces activités nouvelles puissent capter les habitants de SAINT JEAN D'ASSE mais également ceux traversant le territoire communal via la RD 338.

Les élus souhaitent permettre le développement (extensions, restructurations,...) des entreprises existantes en campagne en les identifiant dans des STECAL.

Ils soutiennent les loisirs et l'activité touristique (protection et mise en valeur des richesses patrimoniales locales, création et protection des circuits de randonnée, conception d'espaces publics favorisant le lien social et les activités de plein air...).

Les élus sont d'accord pour tenir compte des orientations générales en matière d'aménagement numérique des territoires.

Il faut noter que l'attractivité économique conditionne en partie l'attractivité résidentielle et que le maintien et le développement des activités commerciales en centre-bourg dépendent du maintien d'un certain dynamisme démographique.

C - AMELIORER LE CADRE DE VIE

Les élus considèrent que le niveau d'équipements de SAINT JEAN D'ASSE est insuffisant.

La prise en compte des déplacements est également un axe fort du développement futur de SAINT JEAN D'ASSE.

Enfin, une réflexion doit être menée afin de ne pas dénaturer SAINT JEAN D'ASSE et faire de son cadre de vie un atout pour son développement.

Maintenir et développer les équipements

La commune possède d'ores et déjà des équipements dans le centre-bourg (salle polyvalente, complexe sportif avec terrains de foot,...).

De telles structures sont essentielles à l'échelle d'une commune, dans le sens où elles constituent des lieux d'échanges et de rencontres pour la population. Les activités associatives qui y sont liées sont souvent le vecteur de liens sociaux entre les habitants des différents quartiers.

Afin de répondre aux besoins accrus de la population en matière d'équipements et de renforcer le dialogue entre habitants, la commune souhaite conforter les structures existantes. Elle veut augmenter la capacité de stationnement à proximité de la salle polyvalente.

La commune est également en train d'étudier la réalisation d'une nouvelle station d'épuration.

Les élus souhaitent encourager une croissance démographique progressive et continue adaptée à la capacité des équipements.

Au niveau des améliorations, les élus souhaiteraient des équipements dans le domaine de la santé.

Les élus souhaitent développer les loisirs et l'activité touristique (protection et mise en valeur des richesses patrimoniales locales, protection des circuits de randonnée et notamment du GR 36..)

Enfin, le développement du Très Haut Débit est jugé prioritaire.

Améliorer les déplacements

La commune de SAINT JEAN D'ASSE est traversée par plusieurs routes départementales (RD 38, 293, 338, 161, 293B et 164.)

La création de nouveaux accès ou la modification d'usage d'un accès existant sur les RD 338 et RD 38 (section comprise entre la RD 164 et la RD 338).

Les élus souhaitent continuer à améliorer la qualité et la sécurité des entrées de bourg, de la traversée du centre-bourg, et des accès aux opérations d'habitat.

Il faut améliorer les itinéraires de transit et les sécuriser et desservir les zones d'urbanisation dans de bonnes conditions de sécurité. **Pour cela les élus sont prêts à mettre des emplacements réservés pour les réaliser.**

Les élus veulent tenir compte du partage des usages dans l'aménagement des axes routiers et espaces publics existants ou futurs (en fait des voiries partagées sans trottoirs pour les futurs quartiers) et donner la priorité aux piétons et aux cyclistes par rapport aux voitures (vitesse limitée à 20 km/h en zone de rencontre)

Les élus veulent **conforter les parkings existants dans le centre pour les besoins quotidiens, prévoir des aires de stationnement pour les vélos devant les équipements, commerces, artisans et services, développer les aires de co-voiturage, prévoir des bornes de recharge pour véhicules électriques, inciter le pédibus pour emmener les enfants à l'école**

Limiter l'impact du développement urbain

Afin de limiter l'impact du développement urbain, la commune de SAINT JEAN D'ASSE souhaite :

- Limiter les ruptures entre le centre-bourg et les extensions existantes et futures (planter des haies en limite de l'enveloppe urbaine)
- Sécuriser et encourager les parcours piétons dans le bourg
- Mettre en œuvre une organisation urbaine qui préserve la qualité des paysages et des espaces publics, l'intimité des espaces privés (jardins,...) et la topographie des sites (préserver les haies existantes, permettre des pare vues dans le règlement pour l'intimité mais seulement derrière les maisons)
- Limiter les consommations énergétiques (principes bioclimatiques) (en imposant par exemple pour des opérations groupées plutôt des voies est ouest que nord sud pour avoir des maisons nord sud ou maison nord sud perpendiculaire à une voie nord sud)
- Regrouper le stationnement visiteur par poche dans les nouveaux quartiers
- Prévoir des surfaces minimales en pleine terre (ex 50 % de la parcelle qui reste en terre)
- Privilégier les cuvettes douces non clôturées de type espace verts faciles à entretenir mais qui prennent du temps et du terrain plutôt que les bassins tampons profonds à clôturer difficiles à entretenir.
- Prévoir sur les terrains nus un environnement arboré en réalisant des plantations le plus en amont possible. (imposer des haies au lotisseur par exemple)
- Mettre l'accent sur l'aspect paysager des nouveaux quartiers : préserver au maximum les éléments paysagers intéressants préexistants dans les zones d'extension
- Mettre le curseur d'exigences au niveau moyen lors de la rédaction des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Promouvoir un développement durable

Le recours aux énergies renouvelables sera préconisé. La commune souhaite faciliter ce type de procédés de construction en limitant également les contraintes architecturales suivant la localisation du projet.

- Promouvoir la réalisation de bâtiments intégrant les critères de qualité environnementale (permettre des constructions avec des toitures à pentes nulles ou faibles pour atteindre les normes énergétiques en vigueur à moindre coût) : Les élus ne sont pas d'accord pour l'autoriser dans le centre bourg mais sont d'accord pour le permettre dans les zones d'extension récente et dans les zones à urbaniser (zones AUh)
- Encourager les économies d'énergies et la production d'énergies renouvelables (photovoltaïque, panneaux solaires...)
- Limiter les pollutions visuelles et lumineuses : approche qualitative de la conception de la signalétique, du mobilier urbain et de l'éclairage.
- Les élus veulent bien étudier la réalisation d'un point de rassemblement pour les ordures ménagères et l'installation d'aires ou de locaux adaptés à la collecte sélective pour les nouvelles opérations de construction..
- Les élus souhaitent privilégier l'acheminement des eaux pluviales par des noues et encourager le traitement des eaux pluviales à la parcelle de façon à limiter le ruissellement lorsque le terrain est filtrant mais ne souhaitent pas imposer aux acquéreurs l'infiltration de leurs eaux pluviales sur leur parcelle si le terrain est filtrant.

D - PROTÉGER ET VALORISER LE CADRE ENVIRONNEMENTAL

Pour mieux partager la ville, pour assurer à tous, aujourd'hui et demain, une qualité de vie optimale, pour contribuer à préserver les ressources naturelles, SAINT JEAN D'ASSE engage une démarche de développement durable.

Préserver et valoriser les éléments identitaires

La préservation des espaces naturels est un axe fort pour SAINT JEAN D'ASSE dans son engagement à assurer le développement durable du territoire communal.

Ce souci de préservation, affiché dans le PADD, induit un certain nombre de prescriptions réglementaires concernant la constructibilité de ces espaces.

Il s'agit en l'occurrence de :

- Protéger la vallée de la Sarthe et les bois de Mézières repérés comme réservoirs de biodiversité et corridor vallée dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique.
- Identifier et préserver les trames vertes et bleues définies aux échelles communales et supra-communales qui permettent des connexions écologiques fonctionnelles avec les territoires voisins pour leur rôle de biotopes et leur rôle paysager.
- Protéger strictement (inconstructibilité) les zones humides délimitées par la Commission communale : interdire les affouillements et exhaussements et le drainage des zones humides
- Protéger les massifs boisés de la commune par un classement en Espace Boisé Classé (EBC).
- Protéger les haies repérées par la Commission communale en soumettant leur arrachage à une déclaration préalable. La graduation de la protection a été étudiée par la commission locale : non sauf ou oui si..
- Sensibiliser les publics (scolaires, jeunes..) à l'intérêt du maintien des haies champêtres (parcours de randonnées à thème).
- Identifier d'autres éléments de la trame verte à protéger dans le PLU (article L.151-23 du code de l'urbanisme) : Arbres isolés, Alignement d'arbres (allées), Parcs.

En conséquence, les outils législatifs et réglementaires seront mis en œuvre pour traduire la volonté communale de développer son territoire en préservant ses atouts paysagers et environnementaux.

Préserver le patrimoine bâti

Le patrimoine historique de la commune est riche et très ancien : l'allée de Chêne de Cœur, de multiples châteaux, croix et belles demeures.

En vue de protéger le patrimoine bâti de SAINT JEAN D'ASSE, les élus ont décidé de repérer les bâtiments remarquables du territoire communal qui seront soumis à un règlement écrit spécifique destiné à maintenir leur qualité architecturale..

Les élus ont souhaité :

- Valoriser le patrimoine architectural en préservant le caractère du centre bourg historique et en excluant des maisons d'architecture moderne.
- Protéger le patrimoine architectural en valorisant château, manoirs et belles demeures ainsi que leurs parcs attenants (imposer des matériaux et des techniques de constructions).
- Etablir des règles architecturales adaptées suivant les secteurs de la commune de dur à de plus en plus souple du centre bourg aux nouveaux quartiers en passant par les lotissements récents)
- Protéger le patrimoine archéologique signalé par la DRAC.

Par ailleurs, dans le but de ne pas laisser dépérir le patrimoine bâti, les élus ont identifié les bâtiments anciens de qualité dont ils souhaitent permettre le changement de destination, dans le respect de l'activité agricole.



Prendre en compte les risques, protéger la population et ses activités

Les élus ont pris en compte depuis longtemps les risques naturels présents sur leur territoire avec l'application stricte des règles limitatives du PPRI.

Les élus ont fait le choix de ne pas développer l'habitat sur les secteurs soumis à des nuisances importantes : nuisances sonores (autoroute A 28, RD 338) ; risques de mouvements de terrains... et souhaitent limiter les conflits d'usage (nuisances olfactives, sonores...) en interdisant les zones d'habitat diffus en milieu rural.

Enfin, les élus continuent d'informer la population sur les risques.



