

Plan Local d'Urbanisme de SAINT-LÉONARD-DES-BOIS

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

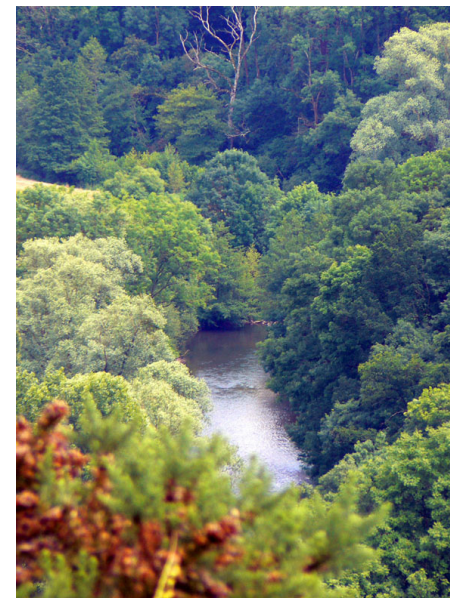
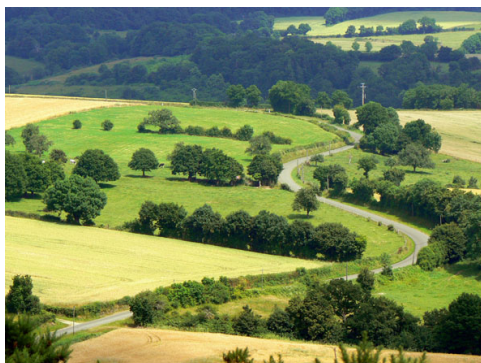
COMMUNE DE SAINT-LÉONARD-DES-BOIS





SOMMAIRE

Avant-propos	p.4
Les enjeux de SAINT-LÉONARD-DES-BOIS	p.5
1. Maîtriser l'urbanisation et préserver le cadre de vie	p.6
2. Conforter l'activité touristique et pérenniser l'activité agricole	p.8
3. Protéger les paysages d'une commune des bords de Sarthe	p.10



AVANT-PROPOS

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est issu de loi Solidarité et Renouvellement Urbain, promulguée en décembre 2000. Contrairement aux anciens Plans d'Occupation des Sols, les PLU prennent en compte non seulement les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, à l'environnement, aux déplacements.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de SAINT-LÉONARD-DES-BOIS sera le fondement du futur PLU. Il devra définir les objectifs du développement et de l'aménagement de la commune retenus par les élus locaux pour les années à venir. C'est à partir de ces objectifs que sera ensuite établi le règlement du PLU, qui porte sur l'utilisation des sols et les principes de construction.

Le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable, et répond à plusieurs principes énoncés par le code de l'urbanisme :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- d) Les besoins en matière de mobilité.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Deux mois au minimum avant l'arrêt du projet de PLU, un débat doit avoir lieu en Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le document suivant a été conçu afin d'alimenter ce débat.

Les enjeux de SAINT-LÉONARD-DES-BOIS

Le diagnostic territorial et l'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune de SAINT-LÉONARD-DES-BOIS ont permis de ressortir différents enjeux et besoins :

DÉMOGRAPHIE

Depuis une vingtaine d'années, SAINT-LÉONARD-DES-BOIS connaît une croissance démographique due à un solde migratoire excédentaire : il y a plus de personnes à venir habiter la commune que de personnes à la quitter.

Comment conforter l'accueil de cette nouvelle population, tout en sachant que celle-ci est de plus en plus âgée ?

HABITAT

Lors des 40 dernières années, le rythme de construction à SAINT-LÉONARD-DES-BOIS a été très faible. En effet, en moyenne, seul 1,3 logement par an est sorti de terre. Cependant, il faut noter une légère reprise entre 1990 et 2006.

Comment adapter l'habitat très ancien de SAINT-LÉONARD-DES-BOIS aux exigences des nouveaux arrivants ?

D'autre part, par quel moyen peut-on rectifier l'inadéquation entre une offre en logements toujours plus grands et des ménages demandeurs toujours plus petits ?

ÉQUIPEMENTS

Outre les équipements administratifs basiques (mairie et agence postale), SAINT-LÉONARD-DES-BOIS dispose de nombreux équipements culturels et sportifs regroupés dans ou à proximité immédiate du centre-bourg.

Comment faire bénéficier de la proximité de ces équipements et services ?

ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

La commune de SAINT-LÉONARD-DES-BOIS est avant tout une commune rurale qui connaît une diminution de son activité agricole. De par son cadre naturel atypique, l'activité touristique est génératrice d'un certain nombre d'emplois. Quelques artisans sont également installés sur son territoire.

Comment assurer la pérennité des activités existantes, tout en favorisant l'accueil de nouveaux entrepreneurs (petits commerces...) sur le territoire communal ?

PATRIMOINE

La commune de SAINT-LÉONARD-DES-BOIS possède de nombreux éléments patrimoniaux (Manoir de Linthe, Église Notre Dame, chapelles, petit patrimoine...).

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

ESPACES NATURELS ET SENSIBLES

La variété des paysages et la qualité exceptionnelle 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 ?

1. Maîtriser l'urbanisation et préserver le cadre de vie

Entre 2006 et 2011, la situation démographique de la Communauté de Communes des Alpes Mancelles s'est améliorée.

La commune de SAINT-LÉONARD-DES-BOIS suit cette progression puisqu'après une forte diminution de sa population dans les années 1970 (-20% entre 1968 et 1982), la commune tend à voir sa population croître depuis 1990 (+8% entre 1990 et 2010).

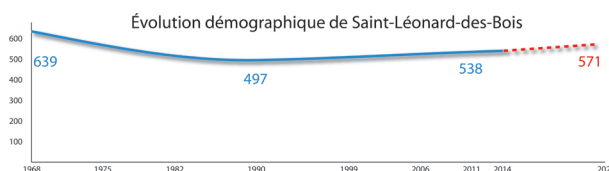
Aujourd'hui, la commune doit répondre à de nouvelles demandes en matière d'habitat tout en conservant la qualité de son cadre de vie. Elle doit pouvoir continuer à accueillir de nouveaux habitants, garants d'un renouvellement de la population et d'un dynamisme communal.

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, en respectant les principes d'un développement durable.

Conforter le bourg dans sa fonction d'habitat en maintenant le cadre de vie et en favorisant le renouvellement urbain, tels sont les enjeux de SAINT-LÉONARD-DES-BOIS.

Accueillir de nouveaux habitants

La commune s'est fixée un objectif de croissance démographique annuelle de 0,6% afin d'atteindre une population d'environ 571 habitants en 2024. Une quinzaine de logements neufs sera donc à prévoir pour les 10 prochaines années.



Dans un souci de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, les élus de SAINT-LÉONARD-DES-BOIS ont pour **objectif d'appliquer une densité de 15 logements par hectare dans la future zone à urbaniser**, alors que lors de la décennie 2000-2010, la densité était comprise entre 3 et 4 logements par hectare.

Le bourg de SAINT-LÉONARD-DES-BOIS est construit sur un des méandres de la Sarthe.

Le bourg étant situé en cœur de vallée, son extension urbaine est limitée physiquement par le cours d'eau et un relief accidenté.

Du fait de ces contraintes, il est prévu un développement prioritaire de l'urbanisation dans et autour du bourg et dans les hameaux présentant les caractéristiques

physique et réglementaire pour accueillir de nouvelles constructions. En retirant les hameaux ayant peu d'habitations, n'ayant pas de dents creuses, pas d'assainissement collectif ou semi-collectif et se situant dans un périmètre de protection naturelle ou un périmètre de réciprocity agricole, seul le hameau de La Houdinière est susceptible d'accueillir de nouvelles constructions.

Ainsi l'urbanisation future de SAINT-LÉONARD-DES-BOIS s'effectuera :

- en favorisant la densification à travers le remplissage des dents creuses du bourg et du hameau de la Houdinière.
- en extension limitée du bourg en direction de l'Ouest sur une superficie inférieure à 1 hectare.

Ces mesures auront pour effet de stopper le phénomène de mitage sur le territoire.

Préserver le cadre de vie

Ces futurs aménagements ne doivent pas altérer la qualité de vie des Saint-Léonardais.

Ainsi, dans le but de maintenir le caractère rural de la commune :

- l'extension du bourg sera limitée.
- les nouvelles constructions seront situées à proximité des commerces et équipements.
- les modes de circulations doux seront confortés et

développés.

- des élargissements de voirie seront effectués afin de faciliter la circulation.
- les végétaux (arbres, haies bocagères) feront l'objet d'une attention particulière.

Conserver le caractère des hameaux

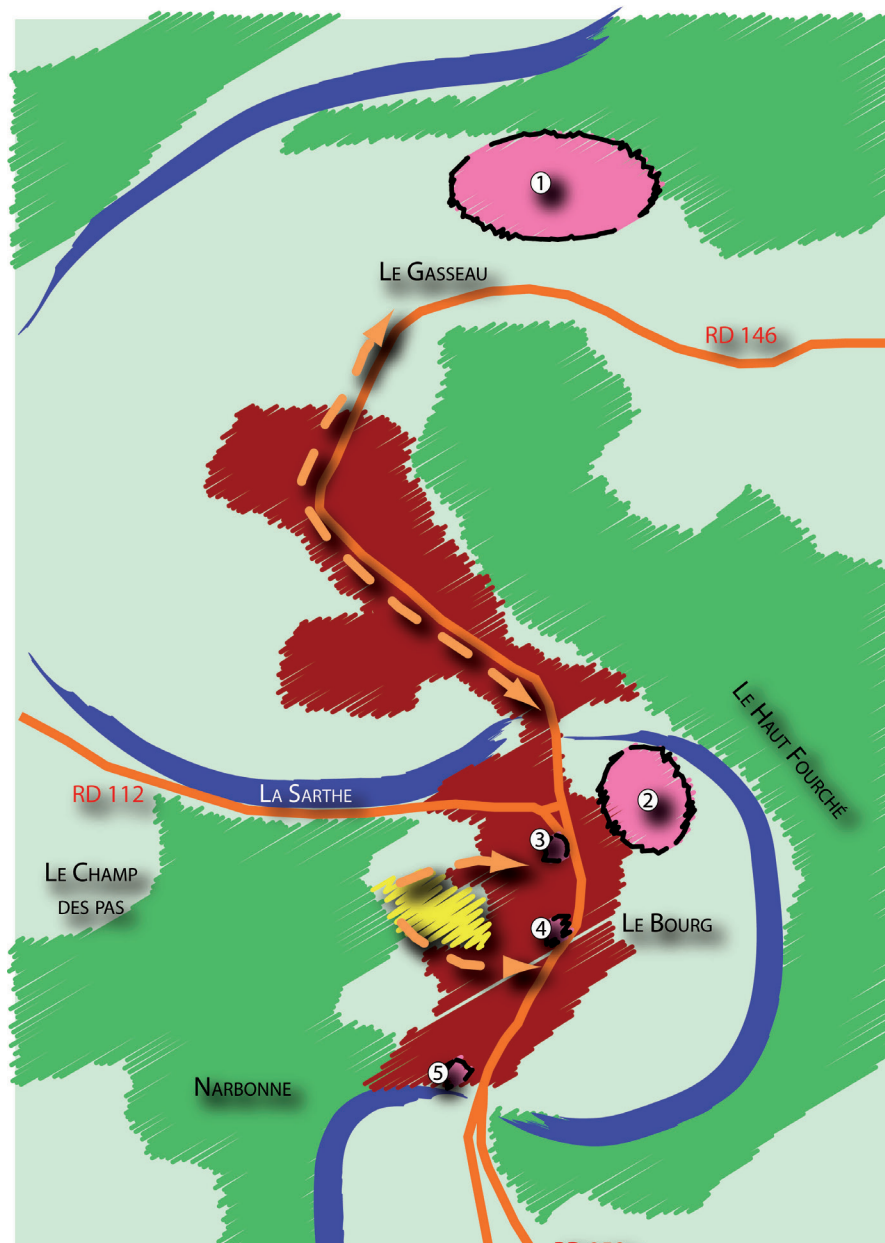
La commune porte une attention particulière aux projets d'extension des constructions existantes qui devront respecter le caractère des hameaux afin de préserver et de valoriser leur identité et leur qualité patrimoniale.

Améliorer les performances énergétiques des constructions

En dehors des secteurs protégés, la commune souhaite faciliter le recours aux énergies renouvelables et limiter les contraintes architecturales.

Intégrer le développement des communications électroniques

Le projet de PLU, en centralisant le développement des activités et de l'habitat dans le bourg, permettra de favoriser le développement des communications électroniques.



Légende :

- Zone urbanisée permettant le renouvellement urbain
- Écrin végétal entourant le bourg
- Zone d'extension future du bourg
- Liaisons douces à créer ou confirmer
- Équipements
 - ① Domaine du Gasseau
 - ② Camping
 - ③ Mairie
 - ④ Église
 - ⑤ Agence postale communale
 - ⑥ Cimetière



Avant-propos

Urbanisation

Économie

Environnement

2. Conforter l'activité touristique et pérenniser l'activité agricole

La surface agricole utile de SAINT-LÉONARD-DES-BOIS couvre environ 2 000 hectares, soit près de 75% du territoire communal. Les activités principales des 11 exploitations sont la production de lait, de viande bovine et de volailles. A celles-ci s'ajoute la polyculture. Malgré la baisse du nombre d'exploitants ces dernières années, l'agriculture demeure une composante importante de l'économie locale et la bonne tenue des parcelles participe à l'entretien et à la valorisation du territoire.

Dotée de nombreux attraits paysagers liés à la vallée de la Sarthe, la commune souhaite conforter son développement touristique. Par ailleurs, le bourg possède de multiples commerçants.

Conforter l'attractivité de la commune en soutenant l'activité agricole, le dynamisme économique et commercial, développer l'offre touristique locale et l'émergence de nouvelles pratiques de loisirs, tels sont les enjeux fixés par le PADD de SAINT-LÉONARD-DES-BOIS.

Favoriser une agriculture durable

Il s'agit de garantir la continuité des exploitations agricoles pérennes. A cette fin, seront définies des zones agricoles dans lesquelles seule l'activité agricole peut se développer. A l'intérieur de ces zones, les sièges et bâtiments d'exploitation seront pro-

tégés et la création de nouveaux projets agricoles autorisée.



Engager une réflexion sur le développement touristique

SAINT-LÉONARD-DES-BOIS s'inscrit dans une politique touristique locale mais plus largement dans celle du Pays de la Haute Sarthe, du départe-

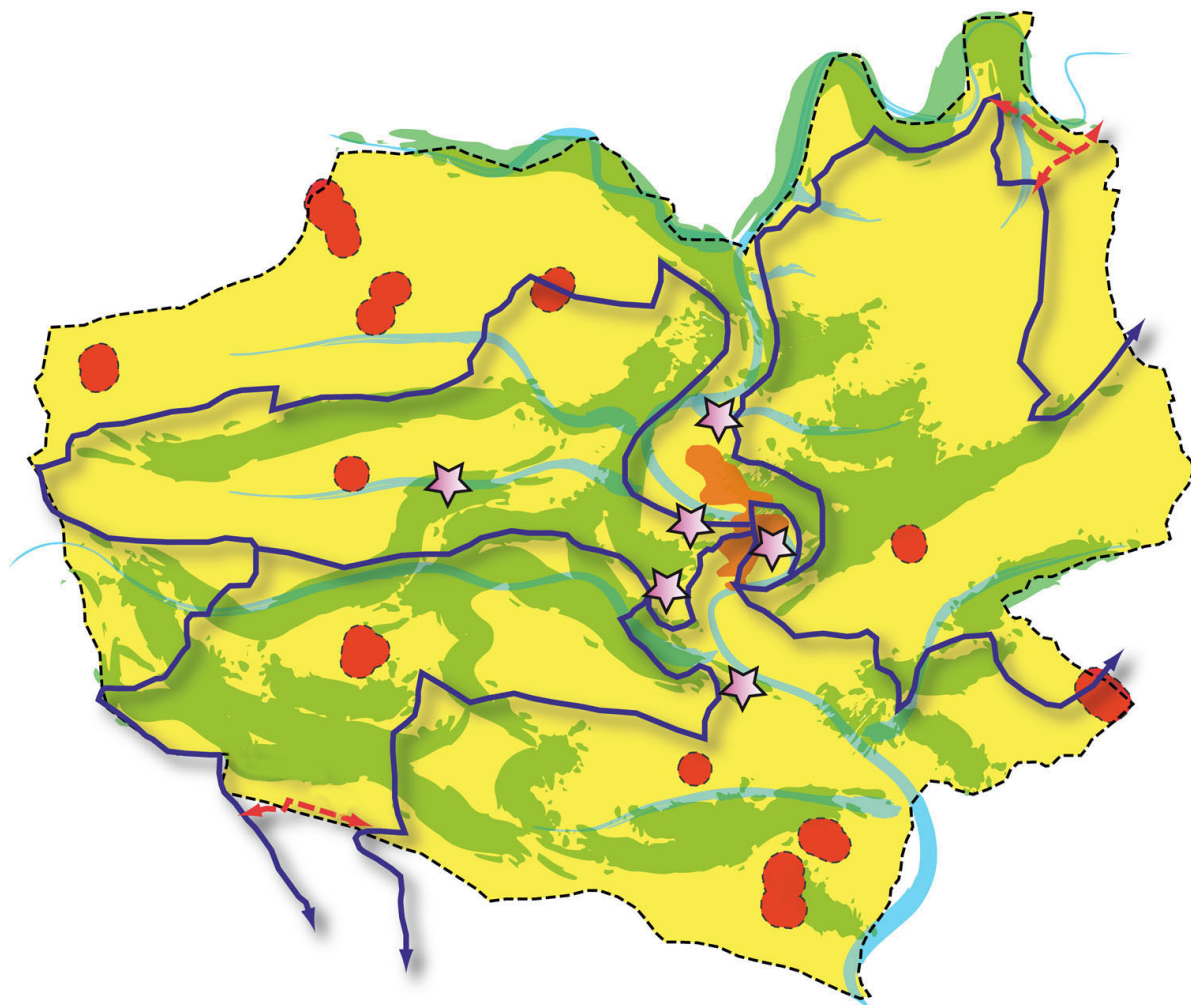
ment et même de la région. Son attractivité tient essentiellement à ses rapports à la Sarthe et à la qualité de ses paysages de vallées et de pierriers.

Dès le début du XXe siècle, la commune fut une destination de loisirs appréciée des touristes pour son site, ses hôtels et ses restaurants. Aujourd'hui encore, grâce à la richesse de son patrimoine, la commune attire de nombreux promeneurs et touristes.

Afin d'affirmer la vocation touristique de SAINT-LÉONARD-DES-BOIS, le PLU permettra :

- un réaménagement du camping municipal afin de répondre aux nouveaux besoins en hébergement.
- le renforcement des chemins pédestres et des aménagements entre le bourg et le site du Gasseau ainsi que la création de nouvelles liaisons douces entre les différents points attractifs de la commune.





L'activité agricole

- Espaces agricoles
- Périmètres de protection autour des exploitations agricoles

L'activité touristique

- Équipements touristiques structurants
- Circuits pédestres et VTT
- Liaisons à créer

L'activité commerciale

- Tissu commercial



Avant-propos

Urbanisation

Économie

Environnement

3. Protéger les paysages d'une commune des bords de Sarthe

A l'instar des communes situées dans les Alpes Mancelles, SAINT-LÉONARD-DES-BOIS, bâtie sur un des méandres de la Sarthe, bénéficie d'un patrimoine naturel riche. Sa situation en fait un site paysager exceptionnel au cœur du Parc Naturel Régional Normandie-Maine.

La commune possède un caractère rural avec d'importants espaces naturels entrecoupés de profondes vallées boisées de qualité. Ses paysages sont variés, avec du Nord au Sud la présence de la Sarthe, ses méandres, ses coteaux remarquables et ses affluents encaissés qui ont modelé un plateau agricole agrémenté de boisements de qualité.



Près de 99% du territoire communal sont des espaces naturels dont 75% d'espaces agricoles et près de 50% d'espaces protégés.

Le patrimoine historique de la commune est riche et très ancien : sites d'intérêt archéologique (camp retranché de Narbonne de l'époque gauloise), ancienne forteresse de Linthe qui fait l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques, patrimoine religieux (oratoire, calvaires).



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-LÉONARD-DES-BOIS engage une démarche de développement durable.

Protéger et mettre en valeur les milieux naturels et les paysages

La préservation des espaces naturels est un axe fort pour SAINT-LÉONARD-DES-BOIS dans son engagement à assurer le développement durable du territoire communal. La commune s'engage à préserver les espaces naturels sensibles de la commune, notamment ceux répertoriés comme Natura

2000 ou ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique)...

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 garantir la protection des ZNIEFF et du site Natura 2000 en limitant les autorisations de constructions.
- de préserver les zones humides en y interdisant les possibilités de construction, d'affouillement et d'exhaussement.
- de préserver la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques.
- de sauvegarder les sites classés et inscrits.



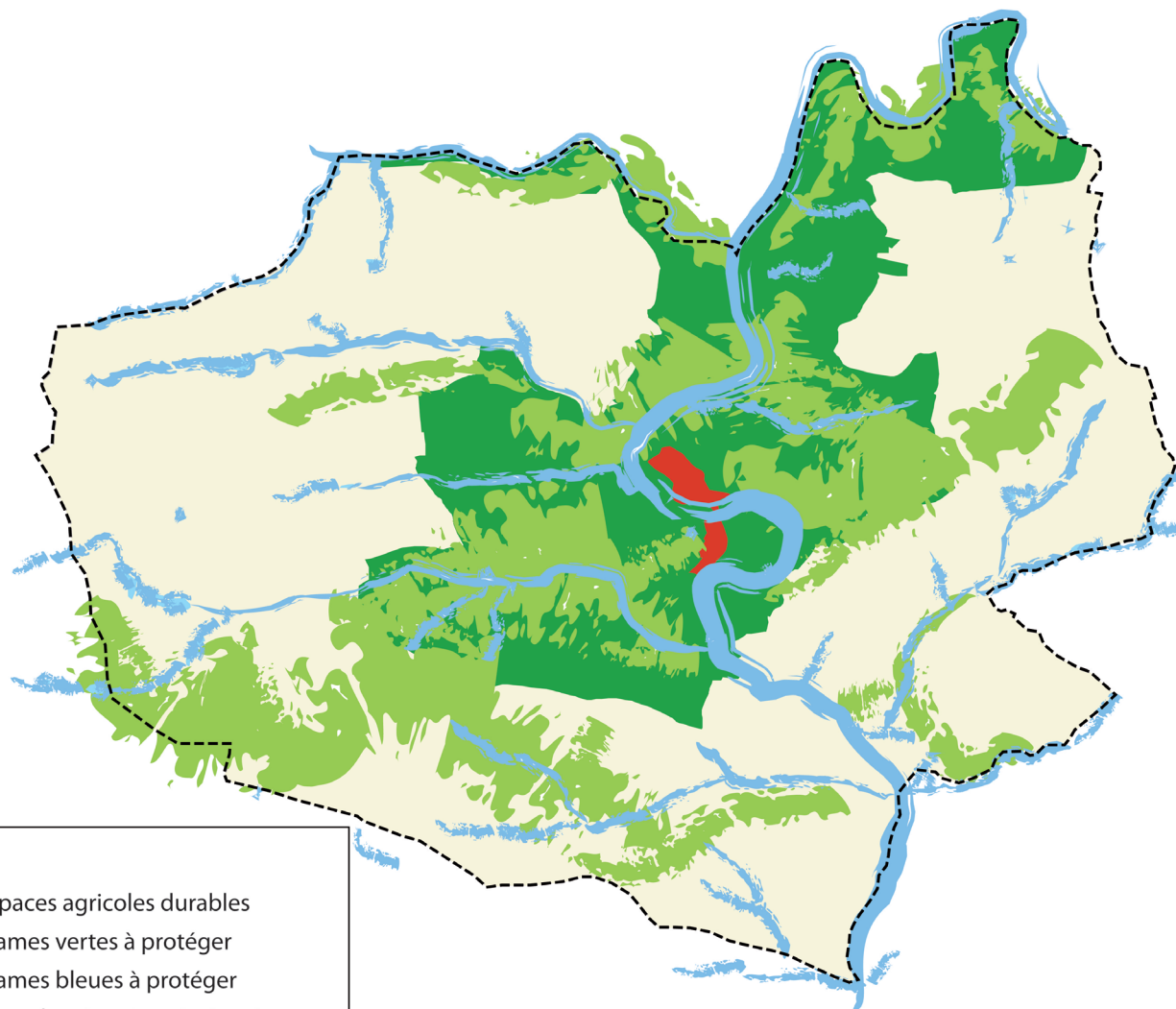
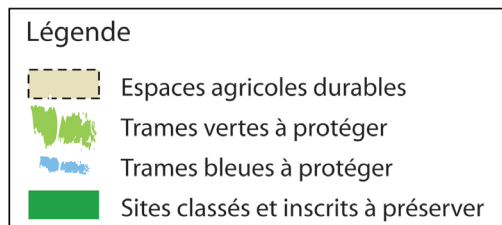
Redéfinir les boisements remarquables

Le maillage bocager de qualité mérite d'être mieux

protégé qu'il ne l'est aujourd'hui. Le PLU déterminera les haies, les coulées vertes et les boisements qu'il sera judicieux de préserver. 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.

Mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune

Composant le patrimoine bâti de SAINT-LÉONARD-DES-BOIS, les constructions de caractère seront protégées et mises en valeur. L'identité des hameaux sera préservée. En vue de sa protection et de sa valorisation, le petit patrimoine (calvaires, croix...) fera l'objet d'une identification.





SARL L'ATELIER D'YS
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

21 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIERE