

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE SAINT LONGIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION N°2

2

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

**DOSSIER
D'APPROBATION**

**Vu pour être annexé à la Délibération
du Conseil Municipal en date du
18 MARS 2014**

**ETAT D'AVANCEMENT DU DOSSIER : REVISION N°2 APPROUVEE
DATE DE DERNIERE MODIFICATION DU DOCUMENT: MARS 2014**

**Xavier DEWAILLY - Urbaniste Qualifié
3 ALLEE JEAN JAURES 72100 LE MANS
TEL : 02 43 72 79 13 E-MAIL : urba.dewailly@orange.fr**

SOMMAIRE

INTRODUCTION	p 2
I) <u>ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE</u>	p 4
A) <u>L'HABITAT : PROPOSER UNE OFFRE SUFFISANTE ET VARIEE</u>	p 4
1) Permettre le renouvellement urbain	p 5
2) Prévoir des zones d'extension périphériques	p 5
3) Diversifier les offres et encourager la mixité sociale	p 5
4) Mettre l'accent sur la qualité des opérations	p 5
B) <u>MAINTENIR ET DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE</u>	p 6
1) Permettre le développement des entreprises existantes	p 6
2) Permettre l'accueil de nouvelles entreprises	p 6
3) Préserver l'activité agricole	p 6
II) <u>AMELIORER LES CONDITIONS DE VIE DES HABITANTS</u>	p 6
A) <u>DES EQUIPEMENTS ADAPTES AU DEVELOPPEMENT PREVU</u>	p 6
B) <u>AMELIORER LES DIFFERENTS TYPES DE CIRCULATION</u>	p 7
1) Renforcer la sécurité routière	p 7
2) favoriser les circulations douces	p 7
III) <u>POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE : PROTEGER L'ENVIRONNEMENT</u>	p 7
A) <u>DES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES A PRESERVER</u>	p 7
B) <u>UNE ZONE RESERVEE A L'ACTIVITE AGRICOLE</u>	p 8
C) <u>LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI</u>	p 8
D) <u>FAVORISER LES ECONOMIES D'ENERGIE ET LES ENERGIES RENOUVELABLES</u>	p 8
Schéma des Grandes orientations du PADD	p 9

INTRODUCTION

➤ Le Développement durable au cœur de l'urbanisme

La loi "Solidarité et Renouvellement Urbains" du 13 décembre 2000, qui a substitué au Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), implique une prise en compte accrue de la notion de **développement durable**. Les évolutions législatives récentes, suite aux Grenelles de l'environnement notamment, vont dans le même sens.

Les 248 articles qui composent la loi « Grenelle II », ou loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement déclinent des mesures dans six grands domaines : Bâtiments et urbanisme, Transports, Energie, Biodiversité, Santé / environnement et Gouvernance.

Concernant l'aménagement urbain, la loi « Grenelle II » insiste notamment sur la maîtrise de l'étalement urbain et la constitution de formes urbaines économes en énergie, la préservation des ressources naturelles, la réduction des dépenses énergétiques et des déplacements, la protection et la remise en état des continuités écologiques ...

La notion de Développement Durable peut se définir comme le fait de **"répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs"**.

Par un aménagement équilibré et un développement durable des territoires, il s'agit de répondre aux grands enjeux environnementaux, sociaux et économiques, mais également à une aspiration de plus en plus forte des citoyens. L'intérêt général à long terme sert donc de repère dans l'élaboration du PADD.

⇒ Article R. 123-3 : Modifié par Décret n°2010-304 du 22 mars 2010

« 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 pour l'ensemble de la commune. »

Dans le cas prévu au cinquième alinéa de l'article L. 123-1, le projet d'aménagement et de développement durable énonce, en outre, les principes et objectifs mentionnés aux a à c et f de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

⇒ Article L 110 : Modifié par LOI n°2009-967 du 3 août 2009

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 économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, 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 déplacements**, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

⇒ Article L 121-1 : Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

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 ;

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 en matière 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 et de développement des transports collectifs ;

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 technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

⇒ **Article L. 123-1-3** : Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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 de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

⇒ **Article L. 123-9** : Modifié par Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003

Un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement 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.

➤ **Le P.A.D.D. pièce centrale du dossier de P.L.U. de Saint Longis**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) définit les orientations générales d'urbanisme, d'aménagement et de protection retenues par la commune dans le respect des objectifs et principes ci-dessus exposés, pour servir de base à l'ensemble du PLU.

Ces orientations sont issues du diagnostic territorial (environnemental et humain), inscrit dans le rapport de présentation, et des enjeux qu'il a permis de dégager.

Un débat sur les grandes orientations du PADD a eu lieu lors de la séance du Conseil Municipal de Saint Longis du 7 avril 2010.

Le document s'est ensuite enrichi des réflexions qui ont eu lieu au cours de l'étude, jusqu'à l'approbation.

Ainsi, plusieurs évolutions du projet communal sont intervenues entre le débat sur les grandes orientations du PADD et la mise au point du dossier d'arrêt de la Révision du PLU, en fonction des réflexions des élus et des recommandations des personnes publiques. Le texte qui suit prend en compte cette actualisation.

Expression du projet communal global et de la vision politique des élus, le P.A.D.D. constitue une pièce importante du P.L.U., lui sert de base et assure la mise en cohérence des différentes pièces du dossier. La vision des élus de ce que pourrait être leur commune dans l'avenir trouve sa traduction dans le règlement graphique, le règlement écrit, et les orientations d'aménagement, ces trois pièces du PLU étant opposables aux tiers.

L'objectif est que le PLU révisé puisse satisfaire les besoins présents de la commune de SAINT LONGIS sans hypothéquer son avenir. Un développement organisé et progressif des zones d'habitat devra être prévu ainsi qu'une extension des zones d'activités, tout en veillant à la préservation de l'Environnement.

SAINT LONGIS doit profiter de ses atouts (pôles d'activités et d'équipements proche, environnement et patrimoine de qualité...) pour renforcer son attractivité et continuer à accueillir de nouveaux habitants et notamment de jeunes ménages pour limiter les phénomènes de desserrement et de vieillissement de sa population.

Il est apparu également nécessaire d'intégrer à la réflexion sur le PLU les objectifs de développement durable et les orientations du Grenelle de l'Environnement (économies d'énergie, gestion durable des ressources naturelles, utilisation des énergies renouvelables, utilisation de nouveaux matériaux...).

I) ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE

A) L'HABITAT : PREVOIR UNE OFFRE EN LOGEMENTS SUFFISANTE ET VARIEE

Il est indispensable pour sa vitalité que la commune de SAINT LONGIS favorise et maîtrise sa croissance démographique par une offre de terrains constructibles à la fois attractive et variée sur son propre territoire.

L'objectif est de pouvoir atteindre une population de 650 habitants dans une dizaine d'année.

Le rythme de l'urbanisation devra être maîtrisé et progressif afin d'éviter tout gaspillage foncier ou financier.

Il s'agit de pouvoir accueillir dans des conditions satisfaisantes de nouveaux habitants, de garantir un rythme de construction permettant de répondre aux besoins, d'assurer le droit au logement décent, et de favoriser la mixité sociale.

La variété de l'offre devra permettre à tous de réaliser un parcours résidentiel dans le bourg.

1) PERMETTRE LE RENOUVELLEMENT URBAIN

La densification du tissu urbain actuel sera recherchée. Il faudra :

- **Aménager de façon cohérente les espaces restant libres** au cœur de bourg.
- Permettre de nouvelles constructions au coup par coup dans les zones équipées pour rentabiliser les équipements existants et limiter l'étalement urbain.
- Poursuivre et encourager les réhabilitations du parc ancien existant
- **Encourager la mise en place de nouveaux logements locatifs** accessibles à tous au cœur du bourg pour favoriser le renouvellement de la population.
- Améliorer l'image du bourg en aménageant les entrées d'agglomération et les liaisons avec Mamers.

2) PREVOIR DES ZONES D'EXTENSION PERIPHERIQUES

La commune souhaite

- Développer le bourg vers l'extérieur en tenant compte des contraintes (vallée du Rutin, sécurité routière sur les RD, sièges agricoles, ...) et des capacités des équipements existants ou en projet.
- **Trouver des zones d'extension, urbanisables sous forme d'opérations d'ensemble**, à la périphérie du bourg, permettant notamment, à terme, de regrouper les quartiers multipolaires existants

Afin de répondre aux objectifs démographiques tout en modérant la consommation d'espace par l'urbanisation, la commune souhaite encourager une densité moyenne plus forte dans les 10 années à venir par rapport aux 10 dernières années.

L'objectif est d'atteindre une densité minimale de 15 logements à l'hectare dans les zones d'urbanisation pour l'habitat, et d'atteindre localement plus de 15 logts/ha si les conditions de l'opération le permettent (notamment selon les caractéristiques physiques des nouveaux terrains à bâtir).

L'objectif de modération de la consommation de l'espace permettra de lutter à terme contre l'étalement urbain. La surface des zones à urbaniser a été volontairement limitée à 4,4 ha.

- Il est apparu nécessaire de prévoir l'urbanisation à plus long terme en contrôlant la constructibilité aux abords du bourg.

3) DIVERSIFIER LES OFFRES ET ENCOURAGER LA MIXITE SOCIALE

Il s'agira de pouvoir accueillir de nouveaux habitants dans des opérations adaptées et de :

- **Prendre en compte les besoins d'une population variée en niveau social et en âge** (jeunes actifs, jeunes ménages, personnes retraitées, personnes âgées...).
- Varier la taille des terrains constructibles dans les opérations d'ensemble afin de satisfaire un large panel de population, mais dans un souci global d'économie d'espace.
- Prévoir l'insertion d'opérations de nouveaux locatifs sociaux et réfléchir à l'accession sociale à la propriété dans les zones d'opération d'ensemble.
- Réfléchir à une **offre de logements économes en énergie accessibles au plus grand nombre**.
- **Permettre l'extension limitée des constructions existantes**, non liées à l'activité agricole, en campagne et la construction d'annexes dissociées à proximité

4) METTRE L'ACCENT SUR LA QUALITE DES OPERATIONS

La commune souhaite

- Fixer les grands principes de l'aménagement des zones AUh du PLU par des **Orientations d'Aménagement et de Programmation**.

- Œuvrer pour une intégration maximale des nouveaux quartiers (liens physiques et sociaux).

- Limiter l'impact des nuisances éventuelles (nuisances sonores ...) par des aménagements spécifiques si nécessaires (merlons, plantations...).

- **Prendre en compte les enjeux du développement durable** en matière d'économie d'espace, de gestion des eaux pluviales et des déchets, de développement des déplacements doux, de production d'énergie renouvelable, et permettre l'utilisation de nouvelles techniques et de matériaux innovants.

B) MAINTENIR ET DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE

1) PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES ENTREPRISES EXISTANTES

Le maintien et le développement d'un tissu d'activité dynamique est essentiel à l'attractivité résidentielle. Il faut pour cela permettre l'extension des entreprises existantes sur l'ensemble du territoire communal.

2) PERMETTRE L'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES

Il s'agit de

- **Poursuivre le remplissage des zones d'activités existantes**, communales et communautaires.

- Adapter la surface des zones aux besoins et aux possibilités réelles d'aménagement

- Porter une attention accrue à la qualité et à l'intégration des zones d'activités.

- **Permettre l'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable** dans des sites délimités

- Permettre la **création d'emplois par la mise en place d'un équipement** médico-social de type « résidence-services » pour seniors sur la propriété du Manoir de Bellemare.

3) PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

Il faut **permettre le développement des exploitations agricoles** et gêner le moins possible l'activité agricole lors des extensions urbaines.

II) AMELIORER LES CONDITIONS DE VIE DES HABITANTS

A) DES EQUIPEMENTS ADAPTES AU DEVELOPPEMENT PREVU

SAINT LONGIS souhaite

- **Encourager une croissance démographique progressive et continue** adaptée aux capacités des équipements et prévoir si nécessaire de nouveaux équipements en fonction des besoins actuels et futurs de la population.

- Etudier la possibilité d'un raccordement total ou partiel sur le réseau d'assainissement de Mamers, puis adapter si besoin la capacité de la lagune pour le traitement des eaux usées.
- Renforcer l'accessibilité des équipements et services existants sur la commune et sur Mamers (Mise en place de liaisons douces, accès facilité aux Personnes à Mobilité Réduite et aux handicapés...).
- Soutenir les loisirs de plein air et l'activité touristique (protection et mise en valeur des richesses patrimoniales locales, création et protection des circuits de randonnée, ...).
- Permettre la création d'un équipement médico-social de type « résidence-services » pour seniors sur la propriété du Manoir de Bellemare.
- Favoriser l'accès de tous à de bonnes conditions de communication numérique dans le cadre du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique du Territoire de la Sarthe.

B) AMELIORER LES DIFFERENTS TYPES DE CIRCULATION

1) RENFORCER LA SECURITE ROUTIERE

Pour assurer la meilleure sécurité à tous les usagers de la route, la commune souhaite

- Prendre en compte les recommandations du Conseil Général en interdisant la création de nouveaux accès hors agglomération sur les RD 311, RD 238, RD 3 et RD 300.
- Appliquer les réglementations en vigueur le long de la RD311 (loi Barnier, nuisances sonores).
- Regrouper au maximum et aménager les accès aux nouvelles zones d'urbanisation pour l'habitat.
- Améliorer si possible la qualité et la sécurité des entrées de bourg

2) FAVORISER LES CIRCULATIONS DOUCES

Dans le but de réduire la consommation d'énergie, de limiter l'émission de gaz à effet de serre, et de faciliter la vie des habitants, la commune souhaite :

- Encourager les circulations alternatives entre les différents quartiers du bourg et relier par des liaisons douces le bourg avec les zones d'activités et d'équipements de la commune et de la ville de Mamers (étude de cheminements piétonniers, réflexion sur la mise en place de pistes ou de bandes cyclables, ...).
- Préserver les sentiers de randonnée existants et créer de nouveaux circuits (en lien avec la voie verte...).

III) PROTEGER L'ENVIRONNEMENT

A) PRESERVER LES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

La commune veut préserver les éléments identitaires du paysage et les milieux écologiques intéressants :

- Prendre en compte dans le PLU la zone Natura 2000, les ZNIEFF, les abords des cours d'eau, les zones humides et les trames vertes et bleues.
- Protéger en espaces boisés classés les massifs boisés les plus importants en dehors de la zone Natura 2000.
- Soumettre à déclaration préalable l'arrachage des petits bois, des arbres de hauts jets et des haies.
- Etre vigilant sur l'intégration paysagère des opérations d'habitat et d'activités.

- Préserver les ressources naturelles en **préservant les captages pour l'eau potable** (prendre en compte les périmètres de protection existants)
- Etudier les **impacts prévisibles** des projets rendus possibles par le PLU sur l'environnement de la commune et de la zone Natura 2000

B) UNE ZONE RESERVEE A L'ACTIVITE AGRICOLE

L'activité agricole doit être préservée. Il faut pour cela :

- **Ne pas maintenir de secteur constructible pour l'habitat diffus en campagne.**
- **Préserver l'identité rurale** de la commune en assurant une consommation raisonnée de l'espace (gestion économe des zones d'extension).
- Limiter les risques de conflits de voisinage, par la création d'une zone Agricole strictement protégée autour de tous les sièges d'exploitation jugés pérennes.

C) LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE BATI

La volonté communale est de :

- Mettre en place des règles permettant une bonne intégration des constructions neuves dans le bourg.
- **Préserver les bâtiments intéressants** dans le bourg et en campagne (mise en place d'une obligation de permis de démolir pour certaines constructions intéressantes, permettre la transformation d'anciens bâtiments en habitations sous certaines conditions architecturales...).
- Prendre en compte les **entités archéologiques** signalées par la DRAC....

D) FAVORISER LES ECONOMIES D'ENERGIE ET L'UTILISATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

Afin d'œuvrer dans le sens du Développement Durable, il faut :

- Encourager une implantation optimale des nouvelles constructions pour qu'elles puissent **utiliser au maximum l'énergie solaire** (solaire passif, panneaux solaires, photovoltaïques...).
- Autoriser les **nouveaux matériaux et les techniques innovantes** en matière d'économie d'énergie et d'énergie renouvelable.
- Permettre dans le PLU l'implantation éventuelle d'éoliennes dans un secteur délimité au nord du bourg
- Permettre la **reconversion de l'ancienne décharge**, route de Marollette, en site de production d'énergie renouvelable

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

LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD DE SAINT LONGIS

