

Département de la Sarthe

Commune de Souigné Flacé

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION N°1

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

DOSSIER

D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la Délibération
du Conseil Municipal en date du
27 NOVEMBRE 2015

P.L.U.	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
REVISION N°1	17 JUIN 2014	20 MARS 2015	27 NOVEMBRE 2015

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



DECEMBRE 2014

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.

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"**.

L'intérêt général à long terme doit donc servir de repère dans l'élaboration du PADD.

L'article L123-13 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 stipule :

« 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. »

L'article L. 123-9 du code de l'urbanisme stipule ::

« Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 123-13, 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. »

Ce débat a eu lieu le 12 janvier 2015. Le Conseil Municipal de Souigné Flacé ne pourra donc pas arrêter le projet de PLU avant le 12 mars 2015.

➤ Le P.A.D.D. pièce centrale du dossier de P.L.U.de Souigné Flacé

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (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).

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 Souigné Flacé sans hypothéquer son avenir. Un équilibre doit donc être trouvé entre Développement et Protection de l'Environnement. Un développement organisé et progressif des zones d'habitat, recentrées et correspondant aux besoins réels, devra être compatible avec la préservation des richesses environnementales.

SOULIGNÉ FLACÉ doit profiter de ses atouts (localisation à proximité de l'agglomération mancelle, et du pôle d'activités et d'équipements secondaires que constitue La SUZE sur SARTHE, bonne accessibilité, environnement et patrimoine de qualité...) pour renforcer son attractivité et continuer à accueillir de nouveaux habitants.

Il est apparu également nécessaire d'intégrer à la réflexion sur le PLU les enjeux sociaux et environnementaux de portée supérieure et notamment les objectifs de développement durable et les orientations du Grenelle de l'Environnement (lutte contre les GES, économies d'énergie, gestion durable des ressources naturelles, utilisation des énergies renouvelables, utilisation de nouveaux matériaux, formes urbaines ...).

I) FAVORISER UN DEVELOPPEMENT MAITRISÉ DE L'HABITAT ET DES ACTIVITES

A) L'HABITAT : PREVOIR UNE OFFRE EN LOGEMENTS SUFFISANTE, VARIEE ET ADAPTEE AUX NOUVEAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Il est indispensable pour sa vitalité que la commune de Souigné Flacé 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 répondre à la demande et de pouvoir continuer à accueillir dans de bonnes conditions de nouveaux habitants selon un rythme raisonnable par rapport à la tendance des années passées : environ 90 habitants supplémentaires de 2014 à 2026 (1 % d'accroissement par an).

Les besoins en logements doivent prendre en compte le phénomène de desserrement de la population

Il semble que le desserrement soit inéluctable dans les prochaines années. Si le nombre moyen de personnes par résidence principale descend à 2,7 en 2024, il faudra : $(720/2,7) - (720/2,8) = 267 - 257 = 10$ **logements pour compenser les effets du desserrement.**

Il faut prévoir le renouvellement du parc de logements qui ont plus de 100 ans mais cela ne nécessite pas de terrain: nouvelle construction à la place d'une habitation démolie.

Pour accueillir la population nouvelle, il faudra **34 logements** avec 2,7 personnes en moyenne par logement (90 habitants en 10 ans/2,7)

Cela fait donc au total **44 logements**

Ce calcul des besoins en logements est compatible avec les premières orientations du SCOT du Pays Vallée de la Sarthe qui prévoient pour les communes de la CDC du Val de Sarthe qui ne sont pas des pôles structurants ou qui n'appartiennent pas à la Marche Est en limite de l'agglomération Mancelle un pourcentage de croissance du parc total de logement de 1,2 % par an (il était de 1,1 % lors des premières discussions et a été porté à 1,2 % lors d'une réunion de début décembre 2014)

1, 2 % par an pendant 12 ans, cela donne + 15,4 % et 15,4 % du parc total de logements de 276 unités en 2011, cela donne $276 * 15,4 \% = 43$ **logements.**

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, d'assurer le droit pour tous à un logement décent, et de favoriser la mixité sociale et générationnelle.

Ce développement de l'habitat ne devra pas se réaliser aux dépens d'un objectif général de modération de la consommation de l'espace et de limitation de l'étalement urbain.

Pour cela la commune souhaite : tendre vers une augmentation de la densité de construction dans les opérations nouvelles, en tenant compte des caractéristiques des sites concernés et de leur proximité avec le centre-ville, et permettre les réhabilitations dans le tissu urbain ancien.

1) PERMETTRE LE RENOUVELLEMENT URBAIN

La densification du tissu urbain actuel sera recherchée afin de limiter la consommation d'espace. Il faudra :

- **Encourager les réhabilitations du parc ancien existant et la ré-occupation des logements vacants**

Après avoir étudié la localisation et les cause de la vacance, les élus considèrent qu'ils peuvent espérer remettre 2 logements vacants dans le circuit et faire ainsi baisser le taux de vacance à 5,5 % . Les besoins en logements peuvent donc être ramenés de **44 logements à 42.**

- **Prévoir de nouveaux logements locatifs** accessibles à tous dans le centre-bourg (acquisition amélioration de logements vacants) ou proches du centre bourg dans le futur lotissement communal pour favoriser le renouvellement de la population et la mixité.

- **Permettre de nouvelles constructions au coup par coup dans les « dents creuses » du tissu bâti** pour rentabiliser les équipements existants et limiter l'étalement urbain: **2 logements sont prévus sur la parcelle 791.** Les besoins en logements peuvent donc être ramenés de **42 logements à 40.**

- **Garder à l'état naturel les terrains sans accès automobile, situés à l'arrière des constructions bordant la rue Saint Rigomer : maintien de la biodiversité dans le bourg.**

2) PREVOIR DES ZONES D'EXTENSION PERIPHERIQUES

Afin de répondre aux objectifs démographiques, la commune souhaite permettre une urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble.

- Conforter le caractère de pôle central du bourg de Soulligné, ne pas développer le hameau de Flacé, et ne pas autoriser de nouvelles constructions en campagne.
- Développer le bourg vers l'extérieur, de manière progressive et cohérente avec l'existant, en tenant compte des contraintes (distances par rapport au centre, sécurité routière sur les RD, sièges agricoles, sensibilité paysagère ou écologique, disponibilité des terrains...) et en fonction des capacités des équipements existants ou en projet (amélioration de la station d'épuration...).
- Eviter d'urbaniser trop près du manoir de la Roche en laissant une bande non constructible de 10 m au Nord de la parcelle 10 qui sera classée en zone Np. Un chemin de randonnée de 5 m de large sera aménagé dans le lotissement entre cette bande de 10 m et les lots destinés à la construction.
- Trouver des zones d'extension, urbanisables sous forme d'opérations d'ensemble, à la périphérie du bourg, à proximité immédiate des zones d'habitat actuelles et des équipements communaux.
- Tenir compte des contraintes de la règle de l'urbanisation limitée (demande à formuler auprès de l'EPCI en charge du SCOT)
- Ne pas sur-dimensionner les zones d'extension en imposant une densité d'au moins 15 logements à l'hectare: 40 logements /15 lgts à l'hectare = **2,7 hectares**

Ces terrains seront trouvés dans le secteur de Vincennes. Le secteur de Vincennes offre une superficie de 3,7 hectares, supérieure aux besoins des 12 prochaines années. Il ne peut pas être réduit car l'accès à ce secteur depuis la RD 88 se fera par le Nord du secteur pour des questions de sécurité routière vues avec le service des routes du Conseil Général.

Les élus ont donc décidé de classer la partie Sud de ce secteur en zone d'urbanisation future (2 AUh) sur une superficie d'un peu plus d'1 hectare.

Il ne reste donc en zone 1 AUh que 2,7 hectares.

3) DIVERSIFIER LES OFFRES ET ENCOURAGER LA MIXITE SOCIALE

- **Lancer une opération de lotissement communal sur le secteur de Vincennes incluant des logements locatifs sociaux**
- Si non, prévoir, ou imposer si nécessaire, l'insertion d'opérations de nouveaux locatifs sociaux et réfléchir à l'accession sociale à la propriété dans les zones d'opération d'ensemble.
- Prendre en compte dans les opérations les besoins d'une population variée (jeunes actifs, jeunes ménages, personnes retraitées, personnes âgées...).
- Favoriser l'accession des personnes défavorisées à un logement décent
- Varier la taille des terrains constructibles et les types de logement dans les opérations d'ensemble afin de satisfaire un large panel de population, mais dans un souci global d'économie d'espace.
- Faire un règlement qui facilite la production de logements économes en énergie accessibles au plus grand nombre.
- Permettre l'évolution des habitations existantes, non liées à l'activité agricole, en campagne comme le prévoient les lois ALUR, LAAAF et Macron.
- Problème de la sédentarisation des gens du voyage : ne pas interdire partout l'installation de caravanes

4) METTRE L'ACCENT SUR LA QUALITE DES OPERATIONS

La commune souhaite

- Maîtriser la qualité des opérations futures en prévoyant pour chaque zone d'urbanisation du PLU des Orientations d'Aménagement et de Programmation (principes généraux visant le développement durable, et orientations spécifiques concernant les accès nécessaires, les liaisons piétonnières, la gestion des eaux pluviales, la préservation du patrimoine végétal....).

- Viser une réduction sensible de la consommation de terrains par rapport aux 10 dernières années, et pour cela **imposer une densité moyenne minimale de 15 logements à l'hectare dans l'ensemble de la zone d'urbanisation groupée.**

- Œuvrer pour une intégration maximale des nouveaux quartiers (liens physiques et sociaux).
- Limiter l'impact des nuisances éventuelles (nuisances sonores près des RD, proximité d'activités, de sièges agricoles...) par des aménagements spécifiques si nécessaires (merlons, bandes plantées...).
- Prendre en compte, dans les nouvelles opérations, les enjeux du développement durable en matière d'économie d'espace, de gestion des eaux pluviales et des déchets, de développement des déplacements doux, d'utilisation de nouvelles techniques, de nouveaux matériaux de construction, et de production d'énergie renouvelable....

B) MAINTENIR L'ACTIVITE ECONOMIQUE

1) PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES ENTREPRISES EXISTANTES

Le maintien et le développement d'un tissu d'activité dynamique, sur le territoire communal et à proximité, est essentiel à l'attractivité résidentielle de la commune.

- Permettre l'extension de toutes les entreprises existantes sur la commune ayant potentiellement des besoins d'extension en délimitant des petits secteurs Aa.
- **Prévoir un secteur Aa pour un développement limité éventuel de la coopérative**
- Privilégier une implantation dans les zones d'activités communautaires pour les nouvelles activités d'une certaine importance
- Etre vigilant sur les conséquences des nouvelles implantations sur l'environnement (pollution, bruit, rejets d'eaux pluviales ...)
- Porter une attention particulière à la qualité et à l'intégration de toutes ces activités.
- Maintenir les commerces existants grâce à une politique de renouvellement et de développement de la population communale

2) PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

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

- Actualiser le repérage des sièges d'exploitation agricole et étudier leur pérennité
- Permettre le développement des exploitations agricoles existantes au sein de zones spécifiquement réservées (zones A), et gêner le moins possible l'activité agricole lors des extensions urbaines
- Donner aux agriculteurs la possibilité de se moderniser et d'adapter leurs installations en fonction de la conjoncture et des réglementations...
- Préserver au maximum l'activité agricole des conflits de voisinage = Ne plus permettre de maisons d'habitations nouvelles en campagne si elles ne sont pas liées et nécessaires à l'activité agricole
- Prendre en compte spécifiquement les diverses activités équestres existantes ou en projet, et permettre leur développement
- Ne permettre qu'une extension modérée des constructions existantes, non liées à un siège et la construction d'annexes accolées ou dissociées à proximité de l'habitation
- Encourager une bonne intégration paysagère des bâtiments agricoles

II) AMELIORER LES CONDITIONS DE VIE DES HABITANTS

A) DES EQUIPEMENTS ADAPTES AU DEVELOPPEMENT A VENIR

SOULIGNÉ FLACÉ 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.
- Réfléchir à l'intégration de nouveaux équipements publics en étant attentifs aux nouveaux besoins de la population
- Œuvrer pour une rentabilisation optimale des équipements.
- Renforcer l'accessibilité des équipements et services (liaisons piétonnières, accès facilité aux Personnes à Mobilité Réduite et aux handicapés...).
- Capitaliser sur les investissements réalisés à l'école
- Tenir compte des orientations en matière d'aménagement numérique des territoires
- Faire apparaître l'emplacement réservé pour la LGV
- Soutenir les loisirs et l'activité touristique (protection et mise en valeur des richesses patrimoniales locales, création et protection des circuits de randonnée, ...).

B) AMELIORER LES DIFFERENTS TYPES DE DEPLACEMENTS

1) RENFORCER LA SECURITE ROUTIERE

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

- Intégrer à la réflexion les recommandations du Conseil Général concernant les routes départementales et viser une sécurité routière optimale
- Aménager l'accès à la zone de Vincennes sur la RD en liaison avec le service des routes du Conseil Général : garder totalement inconstructible un cône de visibilité classé en zone Np
- Regrouper au maximum les nouveaux accès directs sur toutes les routes départementales et éviter toute urbanisation linéaire.
- Poursuivre le renforcement de la qualité et de la sécurité des entrées de ville, de la traversée du bourg, et des accès aux opérations d'habitat.

2) DEVELOPPER LES CIRCULATIONS ALTERNATIVES

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 et avec le centre-bourg, poursuivre l'aménagement de liaisons piétonnières et prévoir des liaisons douces attractives (étude de cheminements piétonniers adaptés aux besoins, réflexion sur la mise en place de pistes ou de bandes cyclables, ...).
- Mettre en place des équipements et des réglementations adaptés pour encourager les déplacements doux (stationnement des vélos près des équipements et des services, réduction de la vitesse des véhicules motorisés...)
- Réfléchir, par exemple au sein de la communauté de communes et du Pays, à l'amélioration de l'offre en transports en commun et au développement du covoiturage
- Prévoir des liaisons douces vers la campagne environnante, préserver les circuits de randonnées et développer de nouveaux itinéraires

III) PROTEGER L'ENVIRONNEMENT

A) PRESERVER LA QUALITE DE VIE GLOBALE ET PRENDRE EN COMPTE LES GRANDS ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

1) INFORMER ET ASSOCIER LA POPULATION

- Informer sur les risques (secteur de mouvement de terrain au nord de Flacé) et les nuisances potentielles (nuisances sonores liées à l'autoroute)
- Sensibiliser la population à son cadre de vie et promouvoir le Développement Durable
- Associer la population à la mise en place d'opérations d'habitat prenant en compte les thèmes environnementaux : économie d'espace, gestion des eaux pluviales et des déchets, mise en place de liaisons douces...
- Perpétuer le caractère rural et champêtre du bourg, en poursuivant une bonne intégration des espaces de nature dans les quartiers et en préservant des continuités écologiques

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

- Permettre au plus grand nombre d'accéder à des logements économes en énergie
- Permettre une implantation optimale des nouvelles constructions pour qu'elles puissent utiliser au maximum l'énergie solaire (solaire passif, panneaux solaires, photovoltaïques....).
- Ne pas empêcher l'utilisation de techniques et matériaux innovants dans le domaine du Développement Durable et des Energies renouvelables

B) PRESERVER LES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1) PRESERVER LES ELEMENTS IDENTITAIRES DU PAYSAGE ET LES MILIEUX ECOLOGIQUES INTERESSANTS

- Prendre en compte les abords des cours d'eau, les zones humides (avec un inventaire vérifié par une commission communale composée d'élus et d'agriculteurs), et **préserv**er les **trames vertes et bleues** dans le découpage en zones.
- Etudier et justifier la protection en espaces boisés classés des massifs de tailles diverses.
- Soumettre à déclaration préalable l'arrachage de certains bois, arbres remarquables et haies (recensées comme « d'intérêt fort ou moyen » par une commission composée d'élus et agriculteurs).
- Etre vigilant sur l'intégration paysagère des opérations d'habitat.
- Préserver les ressources naturelles en tenant compte du captage d'eau potable de Fizard

2) PRESERVER L'ESPACE RURAL ET L'ACTIVITE AGRICOLE

- Ne pas maintenir ni créer de secteur constructible en campagne.
- Préserver l'identité rurale de la commune en assurant une consommation raisonnée de l'espace (gestion économe des zones d'extension).
- Pérenniser l'entretien des espaces ruraux en préservant l'activité agricole des conflits de voisinage, par la création d'une zone Agricole strictement protégée autour de tous les sièges d'exploitation jugés pérennes.

3) ENCOURAGER LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE BATI

- Mettre en place des règles permettant une bonne intégration des nouvelles constructions en zone urbaine.

- préserver les bâtiments intéressants dans le bourg et en campagne (mise en place d'une obligation de permis de démolir pour la zone urbaine centrale, et pour certaines constructions intéressantes repérées sur l'ensemble du territoire communal, permettre la transformation d'anciens bâtiments agricoles en habitations sous certaines conditions...).
- Prendre en compte les entités archéologiques signalées par la DRAC...

LE SOUHAIT 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.)