

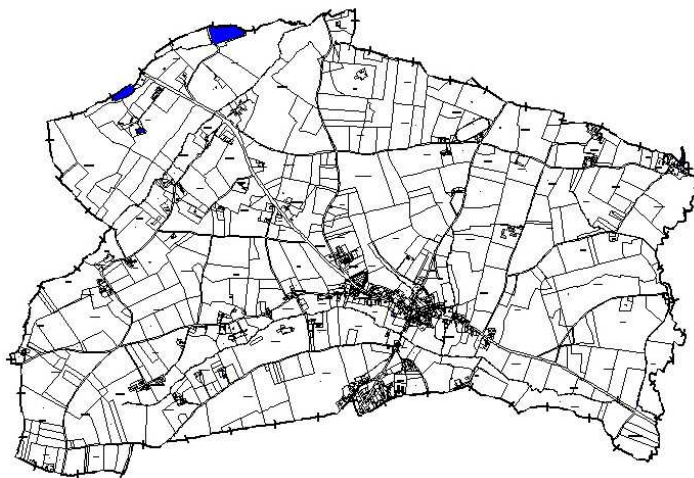


SAINTE-SCOLASSE SUR-SARTHE

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

Projet d'Aménagement et de Développement Durable



Vu pour être annexé
à la délibération du Conseil Municipal
approuvant le PLU

en date du 06 mai 2015

Le Maire

SOMMAIRE

I. PREAMBULE

I.1. Le développement Durable

- a. Le développement durable : un engagement international inscrit dans le droit français.
- b. Les principes du développement durable.
- c. Objet du PADD

I.2. Fondements du P.A.D.D. de Sainte-Scolasse-sur-Sarthe

II. TROIS ORIENTATIONS GENERALES POUR REpondre AUX ENJEUX D'AMENAGEMENTS ET D'URBANISME

II.1 - Accueillir de nouvelles populations en assurant un développement urbain harmonieux

II.2 - Promouvoir un développement économique durable

II.3 - Préserver et valoriser le patrimoine paysager et environnemental

I. PREAMBULE

I.1 - LE DEVELOPPEMENT DURABLE

a. Le développement durable : un engagement international inscrit dans le droit français

Lors de la conférence des Nations Unies sur l'Environnement et le Développement à Rio en juin 1992, la France s'est engagée à mettre en œuvre les principes du développement durable, notamment au niveau local à travers les instruments de planification et d'aménagement.

L'article L.110-1 du Code de l'environnement définit en droit français l'objectif de développement durable "qui vise à satisfaire les besoins de développement et de santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs."

b. Les principes du développement durable

La loi SRU fait du développement durable un des enjeux fondamentaux des documents de planification. Les principes que doit respecter le PLU sont inscrits dans l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

- **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 ;

- La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

- 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 ;

- 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.

c. Objet du PADD

C'est un document simple, court et non technique qui présente le projet communal et définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune. Il est l'expression d'un **projet politique**, élaboré sous la responsabilité des élus. Il doit être « accessible à tous les citoyens » et permettre un **débat clair** au sein du conseil municipal.

Les orientations générales du P.A.D.D. ne sont pas directement opposables aux autorisations de construire ou d'occuper le sol. Ces orientations le sont indirectement puisque le règlement du P.L.U. qui, lui, est opposable doit être élaboré en cohérence avec le P.A.D.D. **le règlement écrit, graphique et les orientations d'aménagement ne doivent donc contenir aucune disposition contraire au PADD.**

Le PADD doit respecter les objectifs et principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Le PADD permet une vision globale et cohérente du territoire communal. C'est le référent sur l'économie générale de la commune dans le choix des procédures de gestion PLU.

La procédure de modification ne peut être utilisée que si le changement que l'on se propose d'apporter au PLU ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD.

I.2 FONDEMENTS DU P.A.D.D. DE SAINTE-SCOLASSE-SUR-SARTHE

La commune souhaite conforter l'habitat et les activités économiques tout en respectant la qualité des paysages, le potentiel agricole et en préservant les espaces naturels.

Afin d'affirmer cette volonté de conduire son développement futur autour de ces principes, la commune de Sainte-Scolasse-sur-Sarthe souhaite articuler plus particulièrement son projet autour des trois grandes orientations suivantes :

- Accueillir de nouvelles populations en assurant un développement urbain harmonieux**
- Promouvoir un développement économique durable**
- Préserver et valoriser le patrimoine paysager et environnemental**

II. TROIS ORIENTATIONS GENERALES POUR REpondre AUX ENJEUX D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

II.1. Accueillir de nouvelles populations en assurant un développement urbain harmonieux

a. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

Les élus souhaitent prévoir une capacité d'accueil suffisante et diversifiée des futures zones constructibles en adéquation avec les besoins recensés (48 logements dans les 15 prochaines années)

La commune s'est fixée comme objectif d'augmenter la population dans les quinze prochaines années de 75 habitants supplémentaires soit 637 habitants. Afin de répondre à cet objectif, la croissance du parc de résidences principales doit être à minima de 48 unités.

Evolution 2012-2027 (base 2012 : 567 habitants) (2,05 personnes par ménage)	Besoins en résidences principales
Scenario 3 : fort (+ 75 habitants soit 637 habitants en 2027)	311 résidences principales en 2027 soit 48 supplémentaires par rapport à la situation de 2012

	Besoins en terrains constructibles individuels purs (80%) (taille moyenne de l'ordre de 800 m²) + 30 % en aménagement	Besoins en terrains constructibles individuels groupés (20 %) (taille moyenne de l'ordre de 400 m²) + 20 % en aménagement	TOTAL
Scenario 3 : fort (48 RP (3/an)	4,10 ha	0,48 ha	4,58 ha

L'utilisation des espaces interstitiels

Une fine analyse du tissu fait apparaître une réceptivité restant dans le tissu d'environ 9 lots sur 1,65 hectares.

Sur la base du **rythme actuel** (moyenne sur la période 2000-2011) de la consommation de surface de terrain, c'est-à-dire environ **2 logements par an sur 1865 m² de terrain**, une projection permet d'estimer que les 1,92 ha restants dans la zone U permettraient d'accueillir 3 ans de construction au rythme actuel soit constructions.

Cette projection ne tient pas compte de la rétention foncière (propriétés individuelles, rétention, spéculation, difficulté d'optimiser l'espace...) qui implique que ce foncier théoriquement disponible ne le sera pas en pratique, même après de nombreuses années.

Ainsi, en appliquant un coefficient de rétention foncière de 50 % (hypothèse), les disponibilités foncières permettraient de construire jusqu'en 2015 au rythme actuel (2 ans d'urbanisation).

La consommation d'espace hors de l'enveloppe urbaine

Le présent projet de PADD prévoit, malgré un projet de développement ambitieux, une extension mesurée de l'urbanisation grâce à une optimisation des surfaces utilisées. Le scénario retenu est l'accueil de 75 habitants supplémentaires sur les 15 prochaines années soit des besoins recensés à hauteur de 48 résidences principales soit 4,58 hectares. Le total des besoins en extension de

l'enveloppe urbaine existante déduction faite du potentiel des espaces interstitiels (9 lots) et de l'opération d'aménagement des Périnettes (32 lots) est de 7 lots soit des besoins inférieurs à 1 hectare.

Une optimisation du foncier

Pendant la période d'application du POS, le rapport entre la construction de logements et le nombre d'hectares consommés a conduit à la réalisation de 6 logements par hectare en moyenne.

La densité de logements dans les nouvelles opérations et dans le cadre du PLU devrait approcher :

- 15 logements à l'hectare en moyenne dans les nouvelles opérations

Ainsi, si l'on rapporte le nombre d'habitants accueillis à chaque hectare consommé :

- durant la période précédente du POS (1978- 2013), la consommation de 6,39 hectares en extension de l'enveloppe urbaine et de 1,09 ha au sein du tissu n'a permis à la commune d'accueillir que 30 habitants supplémentaires.

- Au contraire, dans le cadre du PLU, la consommation de 3,15 ha dédiés à l'habitation en extension de l'enveloppe urbaine et de 1,13 hectares environ au sein du tissu existant, permettent d'accueillir 86 habitants supplémentaires.

b. Renforcer la centralité et l'identité de la zone agglomérée

Les élus décident de maîtriser le développement urbain de la commune :

- Mener une politique résidentielle correspondant aux objectifs démographiques
- Favoriser le développement des zones d'habitat sur le site des Périnettes
- Développer l'offre en accession à la propriété afin de compléter le parcours résidentiel
- Favoriser prioritairement la réhabilitation du bâti existant sur les hameaux
- Permettre les changements de destination de bâtiments ayant un caractère patrimonial à condition de ne pas nuire à l'activité agricole
- Proscrire le développement linéaire le long des principaux axes de communication (RD 6 et RD 8) afin de renforcer la centralité, favoriser une urbanisation en épaisseur

c. Favoriser une urbanisation peu consommatrices d'espaces

Les élus décident :

- Privilégier la densification des espaces urbains résiduels
- Organiser les îlots présents au cœur de la zone agglomérée
- Déterminer des principes de densification et d'aménagement sur les zones d'urbanisation future
- Définir des règles d'urbanisme favorisant une optimisation du foncier

d. Adapter et anticiper les équipements aux besoins futurs

Les élus décident de :

- Favoriser l'installation du haut débit sur les zones urbaines et à urbaniser. Cette question est essentielle pour le développement économique (entreprises, activités exercées au domicile, etc.), mais également pour l'accès aux différents services à la population.

il s'agit pour la commune de prévoir les équipements d'infrastructures nécessaires pour permettre aux acteurs économiques et aux habitants d'accéder à l'offre haut débit la plus performante et adaptée

- Anticiper la création d'un nouveau site de traitement des effluents (station d'épuration) pour limiter les impacts sur le milieu
- Permettre la création d'aires de jeux sur la cité Emile Guérin

e. Mettre en œuvre une politique de déplacement

Les élus décident de :

- Améliorer et sécuriser les liaisons entre le centre, les différents quartiers (notamment ceux situés sur le site des Périnettes) et l'accès aux équipements structurants et commerciaux
- Ouvrir la vallée des Petits Touvois aux cheminements piétonniers
- Prévoir des stationnements le long de la RD 8 afin de dynamiser l'activité commerciale

II. Promouvoir un développement économique durable

a. Dynamiser l'activité commerciale du centre bourg

Les élus décident de :

- Maintenir et dynamiser la structure commerciale organisée autour de l'espace central d'animation en facilitant l'accès à l'ensemble des équipements publics et commerciaux (cheminements doux et stationnements poids lourds).

b. Assurer la protection de l'activité agricole

Les élus décident de :

- Protéger et permettre le développement des exploitations agricoles pérennes en interdisant la création de zones constructibles à proximité notamment à l'est de l'agglomération
- Préserver les grandes entités agricoles du territoire pour leur valeur agronomique
- Permettre le développement d'activités complémentaires notamment touristiques à l'activité agricole

c. Conforter la zone d'activité existante

Les élus décident de :

- Conforter la capacité d'accueil de la zone d'activité
- Conserver une zone tampon entre les espaces résidentiels et la zone d'activité afin de limiter les nuisances et les contraintes de développement des activités présentes sur cet espace.

III. Préserver et valoriser le patrimoine paysager et environnemental

La commune bénéficie d'un cadre de vie agréable, richesse naturelle et patrimoniale.

a. Préserver le patrimoine bâti et archéologique

Les élus décident de préserver le patrimoine bâti :

- par l'identification et la localisation de monuments ponctuels à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural, archéologique. Un inventaire a identifié les caractéristiques du bâti. Le règlement du PLU déterminera des mesures de protection en fonction du degré d'intérêt des sites et bâtiments concernés.
- par l'identification des bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial et susceptible de changer de destination.

b. Préserver et mettre en valeur les milieux naturels, la ressource en eau, et les paysages

Les élus décident d'étendre et de renforcer la protection des espaces paysagers et naturels sensibles :

- par la préservation et la mise en valeur des paysages sensibles (vallées de la Sarthe, des Petits Touvois et de la Fresbée),
- par la protection au titre de la loi Paysage des haies fonctionnelles situées le long des chemins de randonnée et voies de communication, le long des ruisseaux (rôle épurateur), bois et bosquets.
- Par la préservation des coupures vertes présentes au cœur de la zone agglomérée. Le couvert arboré des espaces bâtis agglomérés doit être préservé car il permet une intégration paysagère des futures constructions et crée une trame végétale urbaine vectrice de biodiversité.
- par le développement du réseau de chemins de randonnée et identification au titre de la loi paysage
- par un traitement des transitions entre espaces naturels et espaces urbains
- par la préservation stricte des continuités écologiques et des espaces de grande valeur écologique: vallées, milieux humides, espaces présentant richesse en faunistique et/ou floristique.
- Par une préservation du patrimoine liée à l'eau : assurer la préservation de la qualité biologique, chimique et physique des cours d'eau : préservation des prairies et zones humides, protection des ripisylves, prise en compte des contraintes en assainissement individuel, gestion adaptée des eaux pluviales dans les zones à urbaniser, traitement collectif obligatoire dans les zones d'urbanisation futures

Ces mesures en faveur de l'environnement et des paysages participent au maintien de la qualité du cadre de vie de la commune.

De manière générale, pour éviter la banalisation, la recherche architecturale et l'effort de composition urbaine doivent constituer des composantes de tous les projets d'aménagement de la commune. Les opérations, par la bonne exposition des bâtiments, notamment, des implantations en mitoyenneté, par plus d'économie d'espace, par la récupération et la gestion des eaux pluviales, doivent permettre d'atteindre les objectifs de développement durable.