



Sarthe

# Département de la Sarthe Commune de Louplande

## 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  
**5 DECEMBRE 2016**

Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil municipal en date du 20 Janvier  
2025.

Le Maire, Noël TELLIER.



P.L.U.	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
REVISION N°1	01 SEPTEMBRE 2014	7 MARS 2016	5 DECEMBRE 2016
DATE DE DERNIERE MODIFICATION : NOVEMBRE 2015			

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

**DEWAILLY**  
Xavier  
Urbaniste qualifié

3 allée Jean Jaurès  
72 100 Le Mans  
Tel: 02 43 72 79 13  
Fax: 03 71 70 47 71  
[urba.dewailly@wanadoo.fr](mailto:urba.dewailly@wanadoo.fr)  
[dewaillyurbaniste@wanadoo.fr](mailto:dewaillyurbaniste@wanadoo.fr)

## 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 L123-1-3 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 paysage, 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 chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain»**

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.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### **La procédure :**

Par délibération du 01 septembre 2014, le conseil municipal de Louplande a décidé de prescrire la révision du POS approuvé le 31 juillet 1998 et d'élaborer un PLU sur l'ensemble du territoire communal.

Le diagnostic territorial a permis de mettre en évidence les multiples enjeux existant à Louplande. 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. 123-9 :**

« 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. 123-1-3, 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 Conseil Municipal de Louplande a organisé un débat sur les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables lors de sa séance du 16 avril 2015 et a délibéré sur le PADD le 15 juin 2015..

Ce PADD pourra ensuite s'enrichir des réflexions ayant eu 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.

## SOMMAIRE

<b>I) UNE CROISSANCE MAITRISEE DE LA POPULATION ET DES ACTIVITES</b>	<b>3</b>
A – ACCUEILLIR ET MAITRISE LA CROISSANCE URBAINE	3
B) PREVOIR DES ZONES D’EXTENSION PERIPHERIQUES DE TAILLE REDUITE EN CONTINUE DU BOURG	5
C – PERMETTRE UNE BONNE MIXITE URBAINE ET SOCIALE	5
C – PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES	6
<b>II) AMELIORER LE CADRE DE VIE DES LOUPLANDAIS</b>	<b>6</b>
A) MAINTENIR ET DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS	6
B – AMELIORER LES DEPLACEMENTS	6
C – LIMITER L’IMPACT DU DEVELOPPEMENT URBAIN	7
D – PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT DURABLE	7
<b>III – PROTEGER ET VALORISER LE CADRE ENVIRONNEMENTAL</b>	<b>8</b>
A – PROTEGER ET VALORISER LE PAYSAGE	8
B – PRESERVER LES ELEMENTS IDENTITAIRES PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX	8
C – PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES, PROTEGER LA POPULATION ET SES ACTIVITES	8
D – PROTEGER LES ESPACES AGRICOLES	8

### ANNEXES

- PADD de la Commune de Louplande - annexe 1 pour la carte au format A3 (de la commune)	9
- PADD de la Commune de Louplande - annexe 2 pour la carte au format A3 (de l’agglomération)	10

L'objectif est que le PLU puisse satisfaire les besoins présents de la commune sans hypothéquer son avenir. Un développement organisé et progressif, basé sur une zone d'habitat recentrée, correspondant aux besoins réels, permettra de préserver l'environnement communal.

Louplande doit profiter de ses atouts (accès facile par la RD 309, proximité de l'autoroute A11, cadre de vie de qualité ...) pour renforcer son attractivité et continuer à accueillir de nouveaux habitants afin de limiter les phénomènes de desserrement et de vieillissement de sa population à terme.

De plus, il convient d'intégrer à la réflexion sur le PLU les objectifs de Développement Durable et les orientations du Grenelle de l'Environnement (lutte contre les Gaz à effet de serre, économies d'énergie, gestion durable des ressources naturelles, utilisation des énergies renouvelables, nouvelles formes urbaines visant à l'économie d'espace...).

Les orientations principales du projet de PLU visent trois objectifs principaux : Une croissance maîtrisée de la population et des activités, Améliorer le cadre de vie des Louplandais et Protéger et valoriser le cadre environnemental.

## I) UNE CROISSANCE MAITRISEE DE LA POPULATION ET DES ACTIVITES

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 calculé sur la tendance des dernières années tout en respectant le SCoT.

### A – ACCUEILLIR ET MAITRISE LA CROISSANCE URBAINE

- ⇒ Poursuivre une croissance maîtrisée de la population et son rajeunissement ;
- ⇒ Fixer des objectifs chiffrés de consommation d'espace.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du « Pays Vallée de la Sarthe » est en cours de réflexion et regroupe les Communautés de Communes « Val de Sarthe » - « Bocage Sabolien » et « Loué-Brulon-Noyen ».

Le SCoT a pour mission de fixer des grandes orientations en termes de population, de polarisation du développement économique, artisanal et commercial. Il s'assure du respect des espaces agricoles. Il s'impose aux PLU des communes.

Le schéma de polarisation du SCoT « Pays Vallée de la Sarthe » prévoit un premier pôle « La Suze / Roëzé » qui est amené à être équipé aux mieux en termes commercial, de services et économique. Le taux de croissance de ce pôle se situerait entre 1,5 et 1,8% par an.

Il est prévu des pôles secondaires pour les communes d'Etival-Guécélard-Spay et Coulans sur Gée dont le taux de croissance serait de 1,5%

La commune de Louplande, initialement classée parmi les pôles de la vie quotidienne, a été considérée comme faisant partie des communes du réseau urbain. A ce titre elle pourrait avoir un taux de croissance de 1,645 % par an de son parc de logements

#### 1) Les besoins en logements :

La commune de Louplande a connu une très forte croissance démographique entre 1975: (769 habitants) et 2011(1 505 habitants), soit une croissance de 736 habitants en 36 ans (+ 96 % en 36 ans, soit + 1,88 % par an en moyenne) Cette croissance a été due pour 47 % au solde migratoire et pour 53 % au solde naturel.

Le recensement effectué en février 2013 a dénombré 1 483 bulletins individuels.

La population de Louplande est estimée par l'INSEE au 1er janvier 2016 à 1 504 habitants dont une population municipale de 1 482 habitants et une population comptée à part de 22 personnes.

La croissance a été ralentie au cours de ces dernières années à cause de la station d'épuration. La commune a du construire une nouvelle lagune. Il n'y a eu que 34 logements autorisés en 10 ans de 2005 à 2014. La lagune étant maintenant en service, la commune pourrait retrouver une croissance plus rapide.

Si la population des ménages continue à croître au même rythme qu'entre 1990 et 2011 (+ 1,18 % par an), elle augmenterait de 15,1 % en 12 ans (2016-2027). Elle atteindrait donc 1 731 habitants en 2026 contre 1 504 en 2016, soit 227 personnes de plus.

Si la population des ménages continue à croître au même rythme qu'entre 2006 et 2011 (+0,78 % par an), elle augmenterait de 9,8 % en 12 ans. Elle atteindrait donc 1 651 habitants en 2026 contre 1 504 en 2016, soit 147 personnes de plus.

Si la population augmentait de 0,91 % par an en moyenne, elle augmenterait de 11,43 % en 12 ans (2016-2027) et passerait de 1 504 habitants en 2016 à 1 676 habitants en 2027, soit 172 personnes en plus.

Le desserrement de la population devrait continuer à être important car le nombre moyen d'habitants par résidence principale est encore relativement fort (2,7). Ce nombre moyen d'habitants par résidence principale pourrait descendre à 2,536 en 2027.

Pour compenser le desserrement de la population actuelle des ménages ordinaires, il faudrait :

$$(1504/2,536) - (1504/2,7) = 593 - 557 = 36 \text{ logements pour compenser le desserrement}$$

A raison de 2,536 personnes par résidence principale, il faudrait :  $172 * 2,536 = 68$  logements pour faire face à l'accroissement de la population.

Pour assurer le renouvellement du parc de logements qui ont plus de 100 ans (144 logements construits avant 1946) avec un taux de 0,2 % par an, il faudrait construire :  $144 * 0,2 \% = 0,28$  logement par an, soit 3 logements en 12 ans pour le renouvellement du parc.

Les besoins en logements de Louplande pour les années 2016-2027 sont donc de :  $36 + 68 + 3 = 107$  logements, soit environ 8,9 logements par an.

Pour les communes du Réseau urbain, subissant l'influence de l'agglomération mancelle dont fait partie Louplande, le SCOT en cours d'études prévoit un taux de croissance maximal du parc de logements de 1,645 % par an :  $601 \text{ logements} * 21,6 \% = 130$  logements en 12 ans

Afin de ne pas devoir consommer plus de terrain agricole que prévu initialement, les élus de Louplande ont décidé de ne pas retenir le pourcentage de croissance autorisé au plafond et de ne prévoir qu'un taux de croissance du parc de logements de 1,37 % par an, soit 17,8 % en 12 ans (17 % en dessous du plafond). L'objectif démographique de la collectivité est donc compatible avec le SCOT.

## 2) Les besoins en terrains

De 2005 à 2014, sur la commune de Louplande, il y a eu 16 maisons dans le lotissement Arche 1 + 11 logements (dont 7 sociaux) dans la 1<sup>ère</sup> tranche du lotissement Arche 2 + 2 maisons isolées, soit 29 logements sur  $20\,048 \text{ m}^2 + (11/14 * 11\,070 \text{ m}^2 = 8\,698 \text{ m}^2) + 3\,366 \text{ m}^2 + 2\,302 \text{ m}^2$ , soit  $34\,414 \text{ m}^2$ , ce qui donne une densité de 8,4 logements à l'hectare

Il y a eu aussi 3 bâtiments d'activités sur  $9\,280 \text{ m}^2$ .

La consommation totale est donc de  $43\,694 \text{ m}^2$ .

L'objectif est de modérer cette consommation d'espace à l'avenir.

La recherche d'une plus grande densité se fera essentiellement sur les nouvelles opérations d'aménagement, par une réduction de la taille de parcelle et une plus grande diversité des formes bâties.

\* Il faut d'abord essayer de remettre sur le marché le plus grand nombre possible des logements vacants : c'est le premier gisement qui ne coûte rien à la collectivité puisque les logements vacants sont déjà desservis par tous les équipements. Mais la collectivité a peu de moyens d'action pour inciter les propriétaires privés à remettre leurs logements vacants sur le marché.

En 2011, les logements vacants représentent 3,3 % des résidences principales occupées ou non (19 sur 577), contre 5,4 % dans l'ensemble de la Communauté de communes du Val de Sarthe et à fortiori beaucoup moins que la moyenne Sarthoise (8,3 %).

Selon les élus, il resterait 5 logements vacants dont 3 en campagne (2 en travaux et 1 insalubre) et 2 dans le bourg. Cela montre l'attractivité de la commune. Il semble difficile de diminuer ce nombre de logements vacants car le taux est très faible et donc difficilement compressible.

\* Les 3 logements du renouvellement urbain seront construits sur les anciennes constructions. Ils ne nécessitent donc aucun terrain.

\* Il faut ensuite s'efforcer de privilégier le remplissage des dents creuses dans le tissu urbain. Là aussi cela ne coûte rien à la collectivité puisque les dents creuses sont déjà desservies par tous les équipements.

Là aussi les élus ont étudié finement ces dents creuses pour déterminer les surfaces qui pourraient être bâties dans les 11 ans. Les élus ont étudiés ces « dents creuses » pour qu'elles puissent être urbanisables et accessibles (pas de difficulté majeure par rapport aux réseaux) et que les propriétaires soient intéressés pour vendre.

Le SCoT devrait imposer que 30% des nouvelles constructions soient incluses dans le tissu urbain actuel ; ce pourcentage sera dépassé à Louplande.

Il y a :

- 3 lots disponibles dans la première tranche du lotissement de l'Arche 2

- 13 lots dans la 2ème tranche du lotissement de l'Arche 2 :

- 2,33 hectares en zone UPr qui pourraient accueillir 35 logements dont 7 logements locatifs sociaux près de l'église (densité moyenne de 15 logements à l'hectare, la densité plus forte près de l'église compensant des densités plus faibles ailleurs) .

$3+13+35 = 51$  logements (près de 50 % dans l'enveloppe urbaine)

La moitié des logements serait donc réalisée dans le tissu urbain actuel.

Il reste donc à trouver des terrains pour accueillir  $104 - 51 = 53$  logements

Sur la base d'une densité moyenne minimale de 17 logements à l'hectare imposée par le SCOT pour les communes du Réseau urbain, voirie et espaces verts inclus, la superficie maximale des zones constructibles nécessaires s'établit comme suit:

$53 \text{ logements} / 17 \text{ logements/ha} = 3,1$  hectares maximum à répartir entre 1AUh et 2AUh (Programmation dans le temps)

La consommation d'espace pour les zones urbanisables immédiatement devra être limitée à environ 3,1 ha environ dans le PLU de Louplande.

## **B) PREVOIR DES ZONES D'EXTENSION PERIPHERIQUES DE TAILLE REDUITE EN CONTINUITÉ DU BOURG**

Il s'agit de prévoir une offre en logements suffisante, variée et adaptée aux nouveaux enjeux sociaux et environnementaux.

Des choix sont à réaliser pour ne classer en zone d'urbanisation immédiate que les surfaces nécessaires.

Il s'agit de hiérarchiser les zones d'urbanisation après examen de divers critères : localisation (distance et liaisons avec les centres-bourgs et les équipements publics), caractéristiques physiques du terrain (risques, relief, forme et orientation), sensibilité paysagère (présence de zones humides, de haies ou arbres, vues lointaines), accessibilité et sécurité routière, rentabilisation des infrastructures existantes (voies, réseaux, station d'épuration...), impacts potentiels à l'activité agricole, disponibilité foncière...

Au regard de ces différents critères, sont actuellement ciblés sur Louplande les terrains libres situés au Nord du bourg : 3,1 hectares.

## **C – PERMETTRE UNE BONNE MIXITE URBAINE ET SOCIALE**

⇒ Programmer le développement urbain en classant une partie de ces 3,1 hectares en zone d'urbanisation à plus long terme : ainsi 8 200 m<sup>2</sup> de terrains situés au Nord du futur deuxième terrain de football ont été classés en zone 2 AUh. Ils ne pourront être ouverts à l'urbanisation que par une modification du PLU.

Il faut en effet encourager une croissance démographique progressive et continue adaptée à la capacité des équipements (station d'épuration...).

⇒ Prendre en compte les besoins d'une population variée :

- en favorisant la mixité sociale et générationnelle, l'accession des personnes aux revenus modestes à un logement décent,

- en permettant à tous un parcours résidentiel complet (construction de logements sociaux, accession sociale à la propriété, production de logements économes en énergie et accessibles au plus grand nombre...).

**Les élus souhaitent réaliser dans une opération communale des logements aidés, c'est-à-dire des logements locatifs sociaux ou des logements en accession sociale à la propriété.**

⇒ Garantir la qualité des opérations d'habitat :

- en mettant en place des orientations d'aménagement et de programmation dans les zones à urbaniser ;

- en intégrant dès le départ dans les opérations les objectifs de développement durable ;
- en encourageant les économies d'énergies et la production d'énergies renouvelables (photovoltaïque, panneaux solaires...), en facilitant les implantations Nord-Sud ;
- en fixant une densité minimale à atteindre (17 logements à l'hectare), tout en diversifiant la taille des parcelles ;
- en développant l'accent sur les liaisons entre le nouveau quartier, le centre-bourg et la zone d'équipements publics.

## **C – PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES**

**Le maintien et le développement d'un tissu d'activités dynamique est essentiel à l'attractivité résidentielle de la commune :**

- ⇒ en étendant la zone d'activités existante à l'entrée Est du bourg sur 2,2 hectares pour permettre le développement des entreprises existantes (Léveillé, garage ..) et en accueillir de nouvelles
- ⇒ en permettant le développement (extensions, restructurations,...) des entreprises existantes en les identifiant dans des STECAL
- ⇒ en privilégiant une implantation dans les zones d'activités communautaires pour les nouvelles activités d'une certaine importance ;
- ⇒ en autorisant l'implantation éventuelle d'activités artisanales dans d'anciens bâtiments agricoles, sous certaines conditions en repérant les bâtiments dont les élus souhaitent accepter le changement de destination;
- ⇒ en essayant d'accroître l'offre en commerces et services à la population.
- ⇒ en soutenant 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...).
- ⇒ en tenant 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 développement des activités commerciales en centre-bourg dépend du maintien d'un certain dynamisme démographique.

## **II) AMELIORER LE CADRE DE VIE DES LOUPLANDAIS**

### **A) MAINTENIR ET DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS**

- ⇒ Encourager une croissance démographique progressive et continue adaptée à la capacité des équipements.
- ⇒ Développer les équipements sportifs
- ⇒ Réaliser les travaux prévus par le PAVE
- ⇒ Développer les loisirs et l'activité touristique (protection et mise en valeur des richesses patrimoniales locales, développement des circuits de randonnée et si possible création de nouveaux chemins...).
- ⇒ Fédérer les initiatives touristiques autour de l'image « nature » et « patrimoniale » de la commune.
- ⇒ Créer de nouveaux équipements si cela est nécessaire à la croissance de la population (une Maisons d'Assistants Maternelles (MAM), salle multi activités, deuxième terrain de football, Citystade...).
- ⇒ Fleurissement du bourg

### **B – AMELIORER LES DEPLACEMENTS**

#### **Généralités :**

- ⇒ Eviter une urbanisation linéaire le long des RD et notamment de la RD 309.
- ⇒ Améliorer les itinéraires de transit et les sécuriser.
- ⇒ Desservir les zones d'urbanisation dans de bonnes conditions de sécurité: accès à la zone d'équipements sportifs depuis la RD 212 à étudier avec le Conseil Départemental.
- ⇒ 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.

#### **Des projets concrets**

- ⇒ Tenir compte du partage des usages dans l'aménagement des axes routiers et espaces publics existants ou futurs.

- ⇒ Inciter au développement des transports en commun : ligne express
- ⇒ Continuer à prévoir des cheminements piétonniers adaptés permettant l'accès aisé au centre-bourg et une liaison facile entre les quartiers. **Prévoir les liaisons douces entre les lotissements, les espaces verts le long du Tombereau et le centre bourg.**
- ⇒ Essayer de trouver un itinéraire de liaison douce avec la gare de Voivres les le Mans.
- ⇒ Conforter les parkings existants dans le centre pour les besoins quotidiens.
- ⇒ Prévoir des aires de stationnements pour les vélos devant les commerces et services.
- ⇒ Créer une aire de co-voiturage: y réfléchir, organiser les emplacements déjà créés (parking poids lourds).
- ⇒ Prévoir des bornes de recharge pour véhicules électriques.
- ⇒ Essayer de mettre en place un pédibus pour emmener les enfants à l'école.
- ⇒ Préserver et créer des chemins de randonnée qui favorisent la découverte du paysage communal et maintenir les haies bocagères bordant les chemins.

## **C – LIMITER L'IMPACT DU DEVELOPPEMENT URBAIN**

- ⇒ Soigner la qualité paysagère des entrées de bourg et y sécuriser les circulations.
- ⇒ Limiter les ruptures entre le centre-bourg et les extensions existantes et futures.
- ⇒ Sécuriser et encourager les parcours piétons dans le bourg
- ⇒ Mettre en oeuvre une organisation urbaine qui préserve la qualité des paysages et des espaces publics, l'intimité des espaces privés (jardins,...) et la topographie des sites
- ⇒ Recherche des économies d'espace (éviter les espaces sans usage, prévoir une densité minimale)
- ⇒ Limiter les consommations énergétiques (principes bioclimatiques)
- ⇒ Proposer une gestion adaptée du stationnement
- ⇒ Prévoir des surfaces minimales en pleine terre et des bassins tampons le plus possibles paysagers dans les prochaines opérations.
- ⇒ Prévoir sur les terrains nus un environnement arboré en réalisant des plantations le plus en amont possible.
- ⇒ Mettre l'accent sur l'aspect paysager des nouveaux quartiers : préserver au maximum les éléments paysagers intéressants préexistants dans les zones d'extension.
- ⇒ **Les élus ont fait le choix de fixer les exigences dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation à un niveau moyen**

## **D – PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT DURABLE**

- ⇒ Promouvoir la réalisation de bâtiments intégrant les critères de qualité environnementale (selon les normes en vigueur).
- ⇒ Encourager l'utilisation de techniques et de matériaux innovants dans le domaine du développement durable.
- ⇒ Permettre aux constructeurs une utilisation optimale de l'énergie solaire (orientation Nord-Sud des parcelles et implantation souple des constructions sur les terrains,...).
- ⇒ Prévoir des formes urbaines et des constructions économes en énergie (Favoriser une plus grande compacité : en n'interdisant pas l'accolement des habitations, en permettant une hauteur à R+1, autoriser les toitures terrasses,...).
- ⇒ Limiter les pollutions visuelles et lumineuses : avoir une approche qualitative de la conception de la signalétique, du mobilier urbain et de l'éclairage.
- ⇒ Soigner l'aspect des bâtiments publics et des espaces publics dans les opérations d'urbanisation.
- ⇒ Travailler l'intégration des parkings, des aires de collecte des déchets, des bassins de rétention...
- ⇒ Prévoir un pré-verdissement si nécessaire, notamment pour les espaces de transition entre des zones à vocation différente.
- ⇒ Réfléchir à l'installation d'aires ou locaux adaptés à la collecte sélective pour les nouvelles opérations de constructions
- ⇒ 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.

## III – PROTEGER ET VALORISER LE CADRE ENVIRONNEMENTAL

### A – PROTEGER ET VALORISER LE PAYSAGE

- ⇒ Protéger certains espaces boisés de la commune en Espaces Boisés Classés (EBC), notamment les bois de Maquillé qui sont repérés comme réservoir de biodiversité dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique
- ⇒ Préserver les chemins de randonnée qui favorisent la découverte du paysage communal et maintenir les haies bocagères bordant les chemins.
- ⇒ Mettre un emplacement réservé pour relier 2 chemins ruraux discontinus, les CR 71 et 8 à la Grande Maison
- ⇒ Sensibiliser les publics (scolaires, jeunes...) à l'intérêt du maintien des haies champêtres (parcours de randonnées à thème).
- ⇒ Recenser les haies et hiérarchiser leur protection (soumettre leur arrachage à une déclaration préalable). Ce travail a été fait en collaboration avec le monde agricole.
- ⇒ Identifier et préserver les trames vertes et bleues qui permettent des connexions écologiques fonctionnelles avec les territoires voisins.
- ⇒ Protéger strictement (inconstructibilité) les zones humides délimitées par une Commission locale composée d'élus et d'agriculteurs : interdire les affouillements et exhaussements ...
- ⇒ Maintenir la diversité des milieux, pérenniser l'activité agricole et ainsi préserver l'identité rurale.

### B – PRESERVER LES ELEMENTS IDENTITAIRES PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX

- ⇒ Conserver le caractère architectural du bâti traditionnel.
- ⇒ Pérenniser et mettre en valeur le patrimoine bâti (Identifier les éléments à soumettre à permis de démolir, prévoir des règles pour maintenir le caractère architectural du bâti traditionnel...)
- ⇒ Veiller à la qualité des réhabilitations des constructions anciennes.
- ⇒ Protéger les principaux espaces verts du bourg comme éléments de respiration : protéger la vallée du Tombereau comme élément de respiration au cœur du bourg.
- ⇒ Favoriser l'intégration paysagère des nouveaux quartiers (conception des opérations, règles d'aspect extérieurs pour les constructions...).
- ⇒ Etablir des règles architecturales pour l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement suivant les secteurs de la commune.
- ⇒ Protéger les sites susceptibles d'abriter des vestiges archéologiques signalés par la DRAC.

### C – PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES, PROTEGER LA POPULATION ET SES ACTIVITES

- ⇒ Interdiction des constructions nouvelles dans les bois (risque de feux de forêt)
- ⇒ Fixer des règles limitatives strictes mais tenant compte de l'existant : diminuer la vulnérabilité du bâti.
- ⇒ Développer l'information de la population par des lettres d'information : achever le DICRIM.
- ⇒ Limiter les conflits d'usage (nuisances olfactives, sonores...) en interdisant les zones d'habitat diffus en milieu rural.

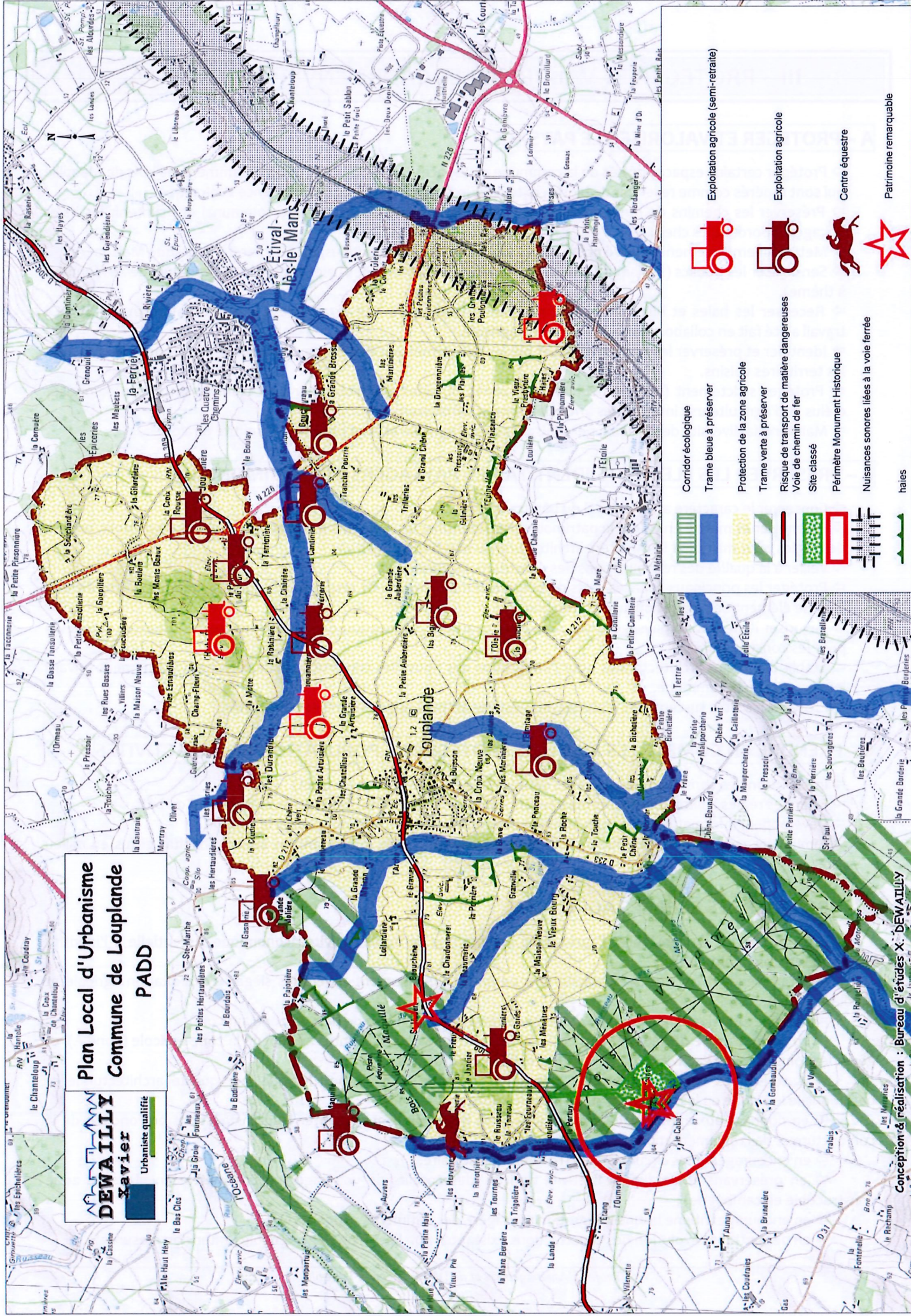
### D – PROTEGER LES ESPACES AGRICOLES

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

- ⇒ en protégeant les sièges d'exploitations pérennes : les élus ont repéré les sièges d'exploitation agricole et étudié leur pérennité
  - ⇒ stopper toute logique de mitage de l'espace agricole (installation de tiers en zone agricole)
  - ⇒ en permettant le développement des exploitations agricoles existantes au sein de la zone agricole (zone A), et gêner le moins possible l'activité agricole lors des extensions urbaines ;
  - ⇒ Autoriser les transformations de bâtiments existants en habitation lorsque leur qualité architecturale et patrimoniale le justifie en les identifiant sur le plan de zonage
  - ⇒ en donnant aux agriculteurs la possibilité de se moderniser et d'adapter leurs installations en fonction de la conjoncture et des réglementations ;
  - ⇒ en encourageant les circuits courts (restauration scolaire...);
  - ⇒ en préservant au maximum l'activité agricole des conflits de voisinage (ne pas mettre en place de zone constructible en campagne);
  - ⇒ en encourageant une bonne intégration paysagère des bâtiments agricoles.
  - ⇒ en permettant l'évolution des constructions existantes non liées à un siège agricole (extension mesurée),

**DEWAILLY**  
Javier  
Urbaniste qualifiée

**Plan Local d'Urbanisme**  
Commune de Louplande  
PADD



	Corridor écologique		Exploitation agricole (semi-retraite)
	Trame bleue à préserver		Exploitation agricole
	Protection de la zone agricole		Centre équestre
	Trame verte à préserver		Patrimoine remarquable
	Risque de transport de matière dangereuses		
	Voie de chemin de fer		
	Site classé		
	Périmètre Monument Historique		
	Nuisances sonores liées à la voie ferrée		
	haies		

Conception & réalisation : Bureau d'études X. DEWAILLY



**Plan Local d'Urbanisme**  
Commune de Louplande  
**PADD**



Mettre en valeur la vallée du tombeureau

Préserver l'activité agricole

Extension zone d'activités

Zone d'extension

Zone d'extension 2ème phase

Extension des équipements sportifs

Densification urbaine

Zone d'extension

Rempissage du lotissement

Densification urbaine

Rénovation urbaine

Densification urbaine

Densification urbaine

- Parking
- PAV
- Trame bleue à conserver
- Dents creuses
- Extension possible de la zone d'activités
- Pôle d'activités
- Espaces verts
- Maintenir et renforcer les espaces de centralité du territoire
- Equipements publics
- Zone potentielle de déploiement de l'urbanisation
- Haies
- Espaces Boisés Classés