

Plan Local d'Urbanisme
Commune de Saint-Jean du Bois

2

**Projet
d'aménagement et
de développement
durables**

Dossier d'approbation

Décembre 2020



Sommaire

Sommaire	3
Préambule	5
Le cœur du PLU	5
Contenu du PADD	6
Portée du PADD	6
Politique d'aménagement, de paysage et d'urbanisme	7
Une volonté de croissance démographique modérée afin d'assurer le bon fonctionnement des équipements publics	7
Centrer le développement de l'habitat sur l'agglomération en limitant l'étalement urbain	7
Limiter le développement de l'habitat résidentiel en campagne	8
Valoriser l'identité paysagère du territoire : boisements majeurs et vallée de la Sarthe	8
Conserver et mettre en valeur le patrimoine bâti	9
Prévenir les risques et nuisances	9
Orientations générales concernant l'habitat	10
Objectifs de production de logements	10
Développer des formes d'habitat diversifiées et assurer une densification du tissu urbain	10
Politique de protection des espaces agricoles	11
Politique de protection des espaces naturels et forestiers	12
Politique de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques	13
Politique d'équipement	15
Transports et déplacements	16

Limiter les besoins de déplacements de la population	16
Favoriser les déplacements en modes doux et actifs (vélo, marche)	16
Permettre le développement des transports en commun	16
<i>Communications numériques et réseaux d'énergie</i>	<i>17</i>
<i>Équipement commercial, développement économique et loisirs</i>	<i>18</i>
Permettre le développement des commerces et services	18
Valoriser les activités de loisirs sur le territoire	18
Favoriser un développement des activités économiques au niveau intercommunal	18
<i>Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain</i>	<i>19</i>

Préambule

Le cœur du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) est l'**élément essentiel du Plan Local d'Urbanisme**. Il pose les **fondements du projet de la commune en matière de planification urbaine**.

Véritable pivot du document d'urbanisme communal, le P.A.D.D. assure la liaison entre, d'une part, le diagnostic, qui a mis en exergue les points forts et les points faibles de la commune et, d'autre part, les documents réglementaires (plans de zonage, orientations particulières d'aménagement, règlement) qui apportent des réponses précises et techniques à ces atouts et faiblesses.

Ainsi, il définit **les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble de la commune en articulant et en assurant un arbitrage entre différentes politiques sectorielles : l'habitat, le développement économique, les équipements, les déplacements, l'environnement, le patrimoine, etc.

Un projet élaboré dans le respect des principes du développement durable

Le code de l'urbanisme prévoit explicitement dans son article L.101-2 que le plan local d'urbanisme et notamment son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, vise, dans le respect des objectifs du développement durable, à atteindre les objectifs suivants :

1° *L'équilibre entre :*

a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*

b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

c) *Une 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 ;*

d) *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*

e) *Les besoins en matière de mobilité ;*

2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

3° *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 ;*

4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*

5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

6° *La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

7° *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.*

8° *La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive*

vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Contenu du PADD

Le contenu du P.A.D.D. est défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme qui précise :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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 ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Portée du PADD

Sans être directement opposable aux tiers, le PADD constitue un cadre de cohérence interne pour le PLU et plus largement pour la planification urbaine sur le territoire de St-Jean du Bois.

Il fixe, pour toute la durée de vie du PLU (période 2020-2030), les orientations et objectifs auxquels sont soumis les autres pièces constitutives du PLU : Règlement écrit et graphique et Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont été débattues par le Conseil municipal lors de sa séance en date du 16 mai 2017.

Politique d'aménagement, de paysage et d'urbanisme

Une volonté de croissance démographique modérée afin d'assurer le bon fonctionnement des équipements publics

Le projet communal affiche un objectif de croissance démographique de +0,7% par an en moyenne à l'horizon 2030. Il s'agit d'un objectif de croissance « au fil de l'eau », en s'appuyant sur le même rythme que celui observé sur les dernières années (période intercensitaire 2007-2012)

Ce taux de croissance annuel moyen assurera une augmentation de la population communale entre 80 et 90 habitants supplémentaires, soit une population totale estimée à environ 720 habitants à l'horizon 2030.

Cet objectif de croissance est en compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de la Vallée de la Sarthe qui identifie Saint-Jean-du-Bois en tant que « pôle de vie quotidienne ». Ainsi, la commune doit « soutenir un niveau maîtrisé de croissance [...] et créer les conditions de renouvellement de la population en favorisant la diversité du parc résidentiel pour mieux favoriser la mixité générationnelle »

La valorisation d'un cadre de vie apaisé constitue un élément attractif majeur pour inviter à l'installation de nouveaux ménages sur la commune.

Centrer le développement de l'habitat sur l'agglomération en limitant l'étalement urbain

En considérant l'objectif de croissance démographique exprimé à l'échelle communale et en prenant en compte le phénomène de desserrement des ménages, l'objectif de production de logements s'établit autour de 30-35 logements supplémentaires maximum pour la période 2019-2030, soit une moyenne d'environ 3 logements par an.

Cet objectif de production de logements s'exprime au plan en secteurs prioritaires de densification et en surfaces d'extensions urbaines mesurées qui sont établies en cohérence stricte avec le nombre de logements nécessaire à la croissance démographique projetée.

Le projet communal fixe des objectifs de limitation de la consommation d'espace en prévoyant d'utiliser prioritairement les capacités existantes dans l'enveloppe urbaine et en privilégiant la densité des futurs quartiers. Ainsi, les possibilités de développement de l'habitat futur ont été recherchées :

En priorité :

- à l'intérieur même de l'enveloppe bâtie existante, sur des terrains dits en « dents creuses ». Pour cela, une analyse des capacités de densification des espaces bâtis du bourg et des Jambonneries a été menée. Cette démarche a ainsi permis de comptabiliser les espaces interstitiels existants, pour une urbanisation intégrée.
- à travers les capacités de mutation du bâti existant, en identifiant les possibilités de changements de destination d'anciens bâtiments

agricoles en campagne et en étudiant le potentiel de reprise des logements vacants.

En second temps :

- les besoins pour le développement de l'habitat futur ont été recherchés sur des terrains naturels et/ou agricoles en continuité immédiate de l'agglomération, en lisière Est du lotissement existant de la rue des Camélias. L'emprise de la future zone à urbaniser du PLU se limite à la satisfaction des besoins de la commune à l'horizon 2030, en ayant déduit au préalable le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis du bourg et des Jambonneries.
- La surface dédiée à l'extension de l'habitat sera inférieure à 1 hectare.

limiter le développement de l'habitat résidentiel en campagne

En dehors de l'agglomération, les enjeux agricoles, naturels et forestiers nécessitent de maîtriser le développement urbain, notamment dans les écarts ruraux.

Ainsi, le projet interdit la construction de nouvelles habitations (sauf logements de fonction des exploitants agricoles) en dehors du potentiel défini sur le bourg et Les Jambonneries et privilégie, sur le reste du territoire communal, la mise en valeur de l'existant à travers des possibilités de rénovation/réhabilitation, d'extension mesurée, de réalisation d'annexes ou de changements de destination du bâti existant, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole.

Valoriser l'identité paysagère du territoire : boisements majeurs et vallée de la Sarthe

L'identité territoriale de Saint-Jean-du-Bois s'appuie sur trois composantes essentielles du paysage :

- marqué par les boisements et les étangs au sud,
- tourné vers la vallée de la Sarthe au nord.

La valorisation des atouts paysagers de Saint-Jean-du-Bois constitue une composante essentielle du projet qui participe au maintien de la qualité de vie des habitants et de l'identité communale et à l'attractivité du territoire pour l'accueil de nouveaux habitants.

Le projet s'attache alors à :

- Préserver les structures paysagères caractéristiques de l'identité de la commune que sont les boisements, les étangs, les cônes de vue caractéristiques.
- Intégrer la dimension paysagère lors des opérations d'aménagement en étant attentif au site et en s'attachant aux spécificités du lieu : traitement des lisières urbaines, prise en compte des covisibilités, intégration au paysage urbain et naturel existant en périphérie, ...
- Conserver le caractère rural des entrées d'agglomération en préservant notamment les entités boisées existantes aux abords du bourg et des Jambonneries.

Conserver et mettre en valeur le patrimoine bâti

Le projet communal identifie les éléments identitaires du petit patrimoine bâti ainsi que les monuments remarquables (Château de la Houssaye, Château des Noés Blanches, ...) en vue de leur protection par l'application d'un permis de démolir.

Prévenir les risques et nuisances

Le projet de développement de la commune prend en compte l'ensemble des risques et potentiels de nuisances existant sur le territoire :

- Le risque inondation de la Sarthe sur une petite partie nord du territoire, en limitant l'urbanisation dans la zone à risque afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes. Ainsi aucun changement de destination ne sera identifié dans la zone inondable.
- Le risque de feu de forêt lié aux nombreux boisements sur le territoire notamment à proximité de certaines habitations, en limitant l'urbanisation en lisière directe des bois.
- Le risque lié au retrait-gonflement des argiles et le risque sismique en rappelant les normes de construction permettant de réduire les effets et/ou en garantissant l'information aux futurs acquéreurs.

Orientations générales concernant l'habitat

Objectifs de production de logements

L'objectif de production de logements pour la période 2019-2030 sur le territoire de Saint Jean du Bois est d'environ 30 à 35 logements supplémentaires, soit une moyenne de 3 logements par an.

Développer des formes d'habitat diversifiées et assurer une densification du tissu urbain

L'offre en nouveaux logements devra assurer une diversité des formes d'habitat pour répondre aux besoins de toute la population, tant en termes de taille des parcelles, de type de logements (individuels, intermédiaires, groupés) ou de forme urbaine des futurs quartiers.

Cette diversité de l'offre en logement permettra un parcours résidentiel facilité sur la commune (jeunes actifs, famille, personnes âgées..).

La commune souhaite afficher sa volonté de permettre l'implantation de logements locatifs sociaux sur le bourg afin de favoriser l'accueil et le renouvellement de la population communale.

Pour permettre cette diversité de l'offre en logements tout en maîtrisant l'étalement urbain, la densité brute minimum des futures opérations d'habitat est fixée à 15 logements à l'hectare.

Politique de protection des espaces agricoles

Malgré la dominance des zones boisées sur le territoire communal, les espaces agricoles n'en demeurent pas moins une composante essentielle du projet. En effet plusieurs exploitants extérieurs à St-Jean du Bois cultivent encore des terres sur le territoire communal. Le projet apprécie ainsi les enjeux agricoles selon deux axes :

- une activité économique à développer,
- un potentiel d'exploitation des terres à consolider.

A ce titre, le P.L.U. doit offrir aux exploitations agricoles des conditions réglementaires favorables au développement de leur activité et maîtriser toute évolution susceptible de remettre en cause leur viabilité économique. Ainsi, le projet communal garantit :

- la protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres, qui constitue l'outil de travail des agriculteurs,
- la maîtrise de l'étalement urbain et la lutte contre le mitage des espaces ruraux, dans un souci d'économie d'espaces et de limitation des conflits d'usage entre agriculteurs et non agriculteurs, pouvant nuire au bon développement des activités agricoles. Cet objectif se décline à travers les orientations suivantes :
 - Concentrer le développement urbain à vocation d'habitat exclusivement sur le bourg et permettre une densification du secteur des Jambonneries (sans extension)
 - Limiter l'emprise des zones d'habitat futur à la satisfaction des besoins de la commune à l'horizon 2030
 - Rechercher en priorité les potentiels de mutation de l'habitat et de densification de l'habitat à l'intérieur des enveloppes bâties existantes

- Densifier les futurs quartiers d'habitat, avec un minimum de 15 logements à l'hectare pour les opérations d'ensemble (densité brute)
- Développer des formes d'habitat plus compactes (individuel groupé, habitat intermédiaire, ...)
- Découper les zones d'habitat futur en prenant soin de préserver des espaces agricoles cohérents et exploitables

Politique de protection des espaces naturels et forestiers

Le territoire de Saint Jean du Bois s'inscrit dans un cadre naturel et écologique de qualité, dominé par :

- les étangs principaux : étangs de Gilbert et de la Bonde
- les boisements
- la vallée de la Sarthe.

Ces espaces naturels et forestiers sont à préserver tant pour leur intérêt écologique et de biodiversité, que pour leur intérêt paysager. Le projet s'attache donc à définir un zonage et à mettre en œuvre des mesures réglementaires adaptées pour garantir la protection de ces réservoirs de biodiversité remarquables.

Politique de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

La Trame Verte et Bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'espaces et d'échanges sur le territoire national pour que les milieux naturels puissent fonctionner entre eux et pour que les espèces animales et végétales puissent comme l'homme communiquer, circuler s'alimenter, se reproduire, se reposer... Ainsi, la TVB permet d'apporter une réponse à la fragmentation des habitats et à la perte de biodiversité et permet de faciliter l'adaptation des espèces aux changements climatiques.

La TVB est ainsi constituée :

- des réservoirs de biodiversité
- et des corridors écologiques qui les relient.

A l'échelle du « schéma régional de cohérence écologique » (SRCE), la trame verte et bleue identifiée intègre la majorité des boisements de Saint-Jean-du-Bois.

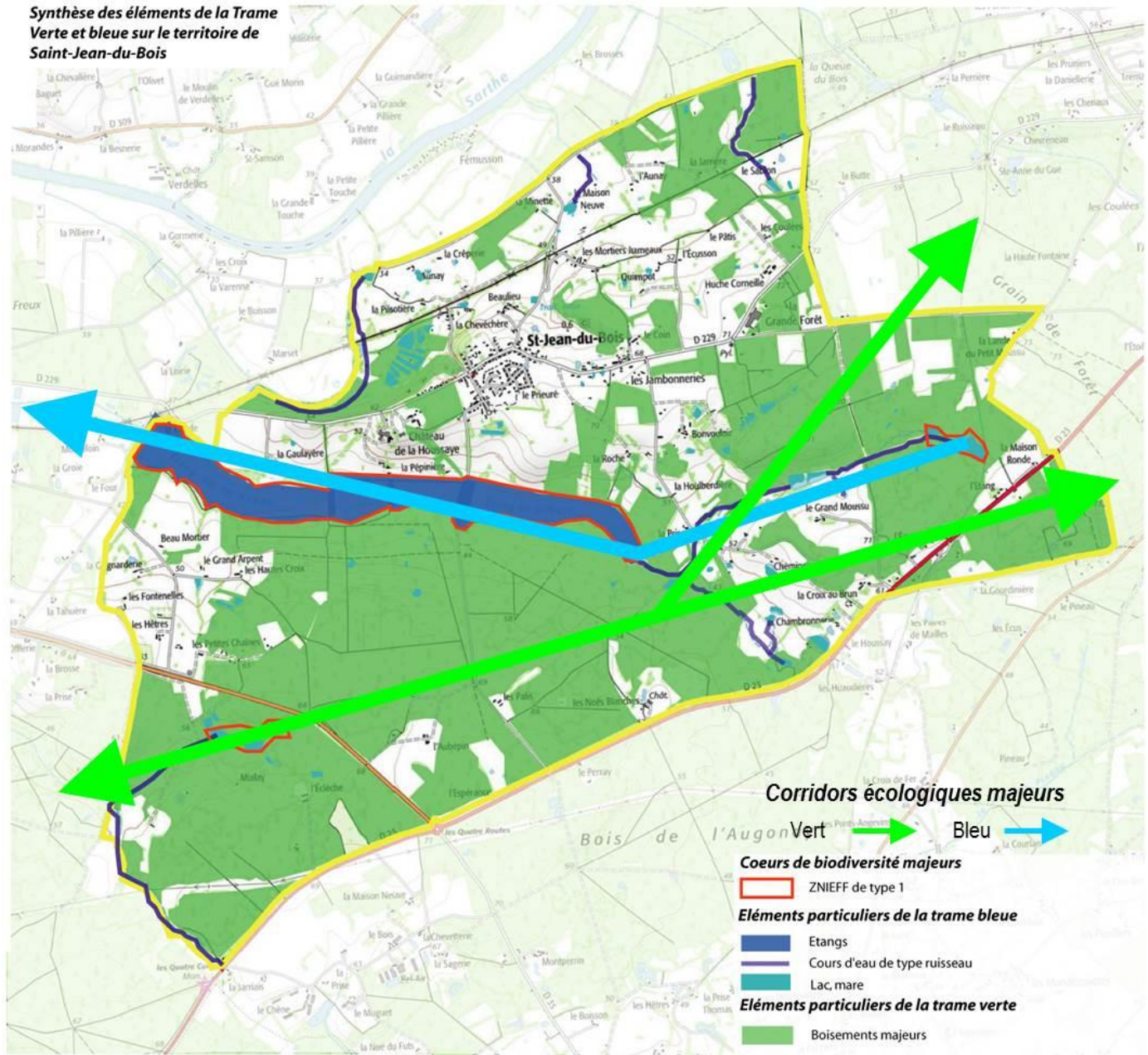
A l'échelle locale, la trame verte et bleue est constituée des sous-trames suivantes :

- Les cœurs de biodiversité majeurs, constitués sur le territoire communal par les Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique :
 - ZNIEFF 1 : Etangs de Saint-Jean-du-Bois
 - ZNIEFF 1 : Etangs du Grain de Forêt
 - ZNIEFF 1 : Etangs au nord-ouest de l'Eclèche
- Les éléments particuliers de la trame bleue
 - Les cours d'eau : étangs de la Bonde et fossés principaux
 - Les zones humides

- Les autres éléments naturels

- Les boisements : bois de l'Augonais, bois du Grain de Forêt
- Les haies structurantes et arbres remarquables, qui seront protégés par une gestion cadrée de leur évolution

Synthèse des éléments de la Trame Verte et bleue sur le territoire de Saint-Jean-du-Bois



Corridors écologiques majeurs

Coeurs de biodiversité majeurs

— ZNIEFF de type 1

Éléments particuliers de la trame bleue

- Etangs
- Cours d'eau de type ruisseau
- Lac, mare

Éléments particuliers de la trame verte

■ Boisements majeurs

Politique d'équipement

La politique d'équipements de la commune constitue un atout d'attractivité du territoire et du « bien-vivre » sur Saint-Jean-du-Bois. Elle doit permettre d'assurer une qualité de vie aux habitants et de répondre aux besoins de la population actuelle et à venir.

Sur Saint-Jean-du-Bois, le niveau et la capacité des équipements communaux (assainissement collectif, eau potable, équipements scolaires et périscolaires, de sport et loisirs) est compatible avec les objectifs de croissance définis sur la commune sur la période 2019-2030. En cela, le P.L.U. prévoit essentiellement le confortement des pôles d'équipements existants.

- Plus particulièrement, la commune souhaite assurer des possibilités de développement pour l'EHPAD de la Houssaye.

Transports et déplacements

Limiter les besoins de déplacements de la population

Le projet communal tend à maintenir une proximité des habitants avec les équipements communaux par un développement de l'habitat futur exclusivement sur l'agglomération. Cette proximité doit permettre de favoriser les déplacements actifs (piétons et vélos) de la population pour les courtes distances, entre quartiers d'habitat et équipements (école, mairie, salles, ...).

Favoriser les déplacements en modes doux et actifs (vélo, marche)

En s'appuyant sur le maillage de cheminements existant et sa structure, le projet communal :

- Entérine l'amélioration des liaisons piétonnes le long de la RD229 par des aménagements sécurisés, depuis le bourg vers l'EHPAD de la Houssaye à l'ouest et vers les Jambonneries à l'est.
- Intègre le développement des cheminements doux dans les futurs aménagements urbains : nouveau quartier d'habitat, salle multi-activités réalisée,

Permettre le développement des transports en commun

Bien que l'organisation des transports en commun ne soit pas de compétence communale, les élus de Saint Jean du Bois souhaitent afficher leur volonté d'ouvrir et d'encourager le développement de ce service sur le territoire. En outre, le projet rappelle la proximité du bourg vis-à-vis des gares de Noyen-sur-Sarthe et de la Suze-sur-Sarthe, atout certain de l'attractivité de Saint Jean-du-Bois, à conforter.

Communications numériques et réseaux d'énergie

Le projet intègre les orientations du Schéma directeur territorial d'aménagement numérique des territoires (SDTAN) de la Sarthe, approuvé le 12 avril 2013 et met en place les conditions permettant d'assurer les besoins présents et futurs en matière de communications numériques.

Ainsi, le PLU anticipe l'arrivée de la fibre optique en imposant une pose systématique de fourreaux dans les futures zones d'habitat ainsi qu'à l'occasion de travaux de modernisation, d'extension ou d'enfouissement de réseaux (assainissement, électricité, eau potable).

Concernant les réseaux d'énergie, le P.L.U. s'attache à favoriser la cohérence entre le projet de développement et les capacités actuelles et futures des réseaux d'énergie notamment du réseau électrique

Équipement commercial, développement économique et loisirs

Permettre le développement des commerces et services

Le développement et l'amélioration de la desserte du centre-bourg par les cheminements piétons ainsi qu'une localisation de l'habitat futur exclusivement sur l'agglomération constituent autant d'éléments en faveur d'un développement de l'offre en commerces et services.

En outre, la commune affirme son souhait de permettre la création d'une maison des services et commerces associatifs afin de redynamiser la vie du centre-bourg, lieu qui doit être privilégié dans le cas de l'implantation d'une telle structure.

Valoriser les activités de loisirs sur le territoire

Le projet assure :

- La valorisation de la zone de loisirs au sud du bourg, en y développant le réseau de cheminements doux et en proposant des équipements légers liés aux loisirs et à la promenade.
- Le développement des sentiers pédestres, d'une part en protégeant ceux déjà existants (« La Boucle Jamboisienne »), d'autre part en identifiant un nouveau chemin de randonnée en tant que cheminement piéton à créer et à préserver.

Favoriser un développement des activités économiques au niveau intercommunal

Outre les activités économiques agricoles et forestières qui participent au dynamisme du territoire, le projet communal souhaite conforter la dimension intercommunale pour la gestion et l'accueil des activités économiques.

Par conséquent, le secteur de La Grande Forêt n'est pas identifié en site à vocation de développement des activités.

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Les orientations générales du projet ont permis de définir des objectifs précis de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels et de lutte contre l'étalement urbain :

- La limitation du développement de l'habitat sur l'agglomération,
- Le renforcement de la densité de logements dans le cadre des nouvelles opérations urbaines en traduisant dans les documents réglementaires du P.L.U. l'objectif minimal de 15 logements par hectare,
- Le confortement de l'habitat au sein des espaces actuellement urbanisés : identification et prise en compte du potentiel des terrains en dents creuses sur le bourg et Les Jambonneries, étude des capacités de mutation du bâti existant (logements vacants, changements de destination),
- La définition des emprises futures des zones à urbaniser qui se limite à la satisfaction des besoins de la commune à l'échelle du PLU.

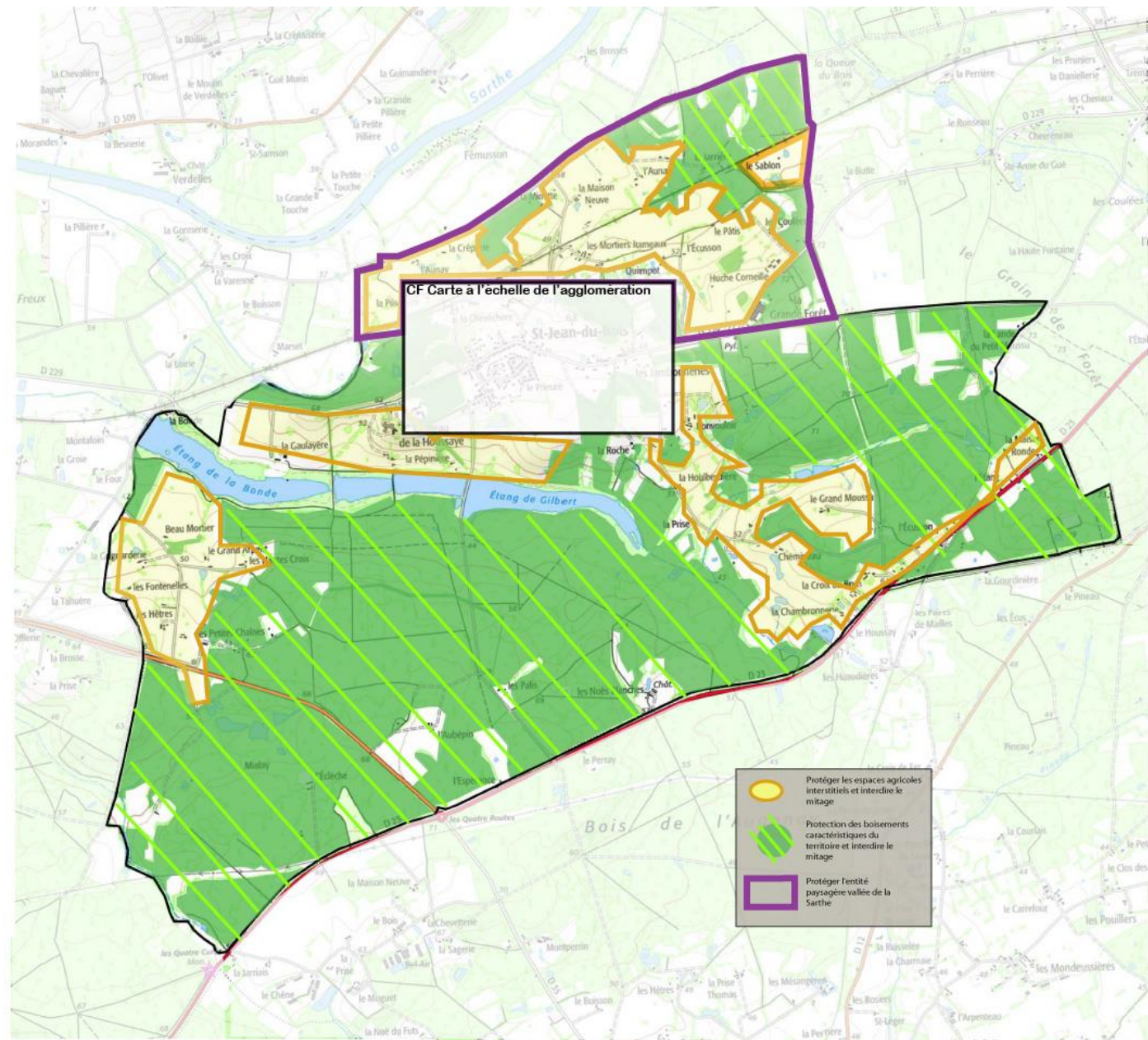
Ainsi, le PLU programme exclusivement un potentiel d'extension pour l'habitat, pour une surface inférieure à 1 hectare, en continuité immédiate du bourg.

En conclusion, grâce à la recherche d'une densification de l'enveloppe bâtie existante de l'agglomération, un renforcement des objectifs de densité et une adaptation stricte du projet aux besoins de la commune à l'horizon 2030, la révision du PLU de Saint Jean-du-Bois permettra la réduction des surfaces des zones à urbaniser par rapport au POS approuvé en 1993 et modifié en 1999.

Ces surfaces seront restituées à l'activité agricole ou aux espaces naturels :

- Réduction de la zone NAa à vocation d'habitat (surface initiale de 3,7 hectares)
- Suppression de la zone NAz à vocation d'activités (surface initiale de 5,6 hectares).

Les orientations du projet communal à l'échelle du territoire



Les orientations du projet communal à l'échelle du bourg

