



Saint Denis d'Anjou

**Pièce
2**

Commune Saint-Denis-d'Anjou
Département de la Mayenne



PLAN LOCAL D'URBANISME
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE



Atelier
Espace
Temps

<i>P.L.U. prescrit par délibération du Conseil Municipal du :</i>	
<i>P.L.U. arrêté par délibération du Conseil Municipal du :</i>	
<i>P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal du :</i>	

SOMMAIRE

1. La notion de développement durable

1.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable : un cadre de référence pour les actions à mener sur la commune

1.2 La mise en œuvre du développement durable

2. Les orientations générales du PADD de Saint-Denis d'Anjou

3. Cartes du PADD

LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE

1. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE : UN CADRE DE RÉFÉRENCE POUR LES ACTIONS À MENER SUR LA COMMUNE DANS LE CADRE DU PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est un volet du Plan Local d'Urbanisme, introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000.

Élaboré à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, le PADD exprime les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager en matière d'urbanisme et d'aménagement pour les années à venir. Il doit respecter les objectifs inscrits aux articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme.

Il est l'une des pièces obligatoires du PLU, son contenu est défini aux articles L.123-1 et R.123-3 du Code de l'urbanisme.

Document de prospective stratégique, le PADD est le document central du PLU et se trouve à la base de la mise en place des zones et règles sur le territoire.

C'est un projet de territoire définissant les grandes orientations en matière d'aménagement et d'urbanisme et les options stratégiques retenues.

Document de projet, le PADD est aussi une pièce d'un document réglementaire fixant le droit des sols sur lequel se fonde l'instruction des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration de travaux, autorisation de lotir...), en cohérence avec le projet de développement.

Tous les projets et actions d'aménagement devront donc être conformes aux orientations générales du PADD sous peine de devoir modifier ou réviser le PLU pour en permettre la réalisation.

Le PADD enfin est un cadre de références à l'intérieur duquel doivent s'inscrire et s'accorder les interventions, les projets et les politiques des différents acteurs de l'aménagement du territoire tout au long de la vie du PLU, pour concourir, ensemble, à l'évolution souhaitée du territoire.

La notion de développement durable :

Le concept de développement durable est plus large que la protection de l'environnement et comprend dans une même approche développement économique, progrès social et préservation de l'environnement. Il imprègne nombre de politiques à tous les échelons

Il s'agit d'un concept plus large que la protection de l'environnement qui intègre l'économie, le social et l'environnement dans une même approche de développement équilibré et durable.

De manière générale, le développement durable introduit le principe d'une gestion globale des ressources, rares ou non renouvelables, pour en optimiser aujourd'hui les usages sans pour autant compromettre les possibilités de développement pour les générations futures.

Il vise à satisfaire les besoins en développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.

La définition de l'ICLEI (1994) est plus pratique pour les projets communaux :

«Le développement durable est le développement qui procure des services économiques, sociaux et environnementaux fondamentaux à tous les habitants d'une commune sans compromettre la viabilité des systèmes naturels, immobilier et social dont dépend la fourniture de ces services. »

Le PADD :

L'article L 121-1 de la loi SRU, conformément à l'article L 110-1 du Code de l'Environnement, définit la portée et les attendus du développement durable dans les documents d'urbanisme (voir point précédent).

La structuration de l'espace d'aujourd'hui est le cadre de vie des générations de demain.

Les perspectives de l'aménagement du territoire engagent l'avenir social, économique et environnemental des communes et de leur population. Le développement durable s'inscrit donc au cœur de la démarche de planification et donc du projet de développement du PLU.

Les objectifs du développement durable portés par le PLU peuvent être résumés par les points suivants :

- Un développement équilibré et diversifié des fonctions urbaines,
- Un respect et une protection de l'environnement : utilisation rationnelle des ressources, maîtrise des besoins en déplacement, préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des écosystèmes,
- Assurer la mixité sociale et urbaine, en assurant la diversité de l'occupation des territoires et en répartissant les avantages et les contraintes,
- Assurer la santé des populations et l'hygiène publique,
- Favoriser la démocratie locale par la participation des citoyens à la prise de décision et sa mise en œuvre.

2. LA MISE EN ŒUVRE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE A SAINT-DENIS D'ANJOU

À l'échelle de Saint-Denis d'Anjou, la mise en œuvre de l'idée de développement durable signifie très concrètement la recherche d'un développement de la commune fondé sur le maintien de la qualité de vie de ses habitants et de son dynamisme démographique sans compromettre un environnement naturel et agricole particulièrement riche.

Les composantes du développement durable s'intègrent au projet de développement de Saint-Denis d'Anjou:

- ❖ **La valorisation du patrimoine bâti et la mise en œuvre d'une architecture contemporaine innovante**
- ❖ La protection des **écosystèmes** et des **paysages** remarquables et la mise en œuvre d'aménagements permettant de concilier mise en valeur et protection des espaces naturels (itinéraires de découverte et de randonnée)
- ❖ La pérennisation d'une **l'activité agricole** fortement identitaire pour le territoire
- ❖ **La mixité des fonctions urbaines** qui est déjà une caractéristique du bourg avec le renforcement et l'élargissement de l'attractivité du centre-bourg et l'amélioration de l'offre en équipements
- ❖ **La mixité sociale** avec la diversification de l'offre en logement sur le territoire, la réponse à des besoins spécifiques (personnes âgées, jeunes ménages primo-accédants), et la poursuite des constructions de logements sociaux.
- ❖ **La réduction des nuisances** liées au trafic routier traversant le bourg,
- ❖ **Le développement des circulations douces** à travers la sécurisation d'itinéraires doux utiles
- ❖ Une consommation globalement raisonnée des terres naturelles et agricoles destinées à l'urbanisation

Elle s'est traduite lors de la révision du PLU par des étapes de concertation et l'enquête publique, qui ont permis à chacun de pouvoir s'exprimer sur le projet urbain de la commune.

Le projet de la commune de Saint-Denis d'Anjou a pour ambition de poser les axes de développement conformes à une approche durable, qui seront développés sur la durée par ajustements successifs et déclinés en action dans le temps, notamment par une évolution du PLU, si nécessaire.

Il s'agit d'établir des principes directeurs qui guideront les interventions de l'ensemble des acteurs sur le temps long pour les intégrer à l'émergence d'une ville et d'un territoire au bien être de tous.

Le PLU d'aujourd'hui doit préserver la capacité d'évolution de la commune pour lui permettre de s'adapter aux besoins de demain.

LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

Dans le respect des prescriptions des articles L110-1, L121-1, L 123-1, R 123-3 et R 123-1 du code de l'urbanisme, cinq orientations majeures ont été définies et constituent les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

1. RETROUVER UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE EQUILIBREE ET DURABLE

1.1 Permettre le desserrement des ménages ainsi que l'accueil de nouveaux ménages

Afin de consolider la dynamique sociale et démographique actuelle et les équilibres en place, notamment dans la répartition par âge de la population, la commune souhaite relancer la construction de logements.

Cette construction neuve aura pour objectif de permettre une augmentation progressive de la population dans la limite de **1800 habitants à horizon 2020**.

L'objectif fixé est de **produire entre 165 à 200 logements d'ici à 2020**.

Cet objectif a été retenu sur la base d'une hypothèse de stabilisation ou de légère diminution du nombre de personnes par ménage (2,3 à 2,4 personnes par ménages).

Le PADD tient compte d'une vacance structurelle de 5% qui permet de disposer d'un « stock de logements » : on considérera donc la production logement supplémentaire à travers une résorption de la vacance évaluée à 30 logements sur la période 2011 / 2021.

Par ailleurs, on considérera que la création de logements issue de la division de grands logements en plusieurs plus petits logements représentera une dizaine de logements nouveaux sur la période 2010 / 2020.

L'objectif fixé est donc de construire environ **130 logements neufs d'ici à 2020**.

Cet objectif sera réévalué tous les 3 ans.

1.2 Favoriser l'émergence d'une offre de logement répondant à une population diversifiée et à des besoins spécifiques

Le PLU permet à la commune de développer une offre de logement nouvelle afin de :

- Pouvoir accueillir de jeunes ménages, et notamment pouvoir proposer des logements abordables en accession individuelle ou en location, ce qui implique de permettre une plus grande compacité des opérations,
- Continuer à répondre aux attentes des familles en maintenant la possibilité de construire des logements individuels en « lot libre » sur certains espaces identifiés.
- Répondre aux besoins des jeunes et des personnes âgées en incitant les initiatives innovantes et notamment la création de logements « superposés » ou de « villas urbaines » alliant les avantages du logement individuel (pas de parties

communes, intimité...) et du logement collectif (consommation d'espace et coûts de production limités, économies d'énergie...)

Afin de répondre à ces objectifs, la commune s'engage à développer 20% minimum de logements sociaux nouveaux en moyenne sur la commune.

1.3 Adapter l'offre de logement à la nouvelle structure démographique

Afin de diversifier les parcours résidentiels et de maintenir un renouvellement régulier la population le PLU fixe pour objectif de :

- Proposer des logements plus petits pour des ménages de 1 ou 2 personnes en réponse au phénomène de décohabitation,
- Maintenir la dynamique existante en tendant en moyenne vers 30% de logements locatifs,
- Proposer des logements adaptés au maintien des personnes âgées à domicile (logements de plain-pied à proximité du centre, logements intergénérationnels...).

2. REDEFINIR ET RE-HARMONISER UNE STRUCTURE COMMUNALE A LONG TERME RESPECTUEUSE DU PAYSAGE ET DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 Limiter le développement urbain en tenant compte du paysage bâti et naturel, des espaces agricoles et des espaces à forte sensibilité écologique

Le PLU fixe plusieurs objectifs majeurs afin de maîtriser le développement urbain communal à long terme :

- Stopper le développement urbain linéaire,
- Contenir l'urbanisation au sein d'une enveloppe urbaine cohérente,
- Définir les conditions d'un développement urbain durable à court-moyen terme,
- Anticiper des besoins éventuels de développement urbain durable à long terme.

2.2 Favoriser un renouvellement urbain / permettre la densification des tissus urbains diffus situés dans l'enveloppe définie

Avant d'urbaniser des espaces actuellement agricoles ou naturels, la commune souhaite exploiter l'ensemble des autres potentiels offerts par le renouvellement urbain :

- Favoriser la résorption de la vacance en retrouvant l'attractivité de la Grand Rue, c'est-à-dire en supprimant les nuisances liées au trafic de poids lourds
→ *Grand Rue*
- Favoriser la réhabilitation des logements vétustes
→ *Centre bourg*
→ *Patrimoine rural*
- Favoriser le renouvellement urbain sur les sites potentiellement mutables
→ *Anjou Maine Céréales*
→ *Ateliers municipaux*
→ *Menuiserie Chêrère à long terme?*
- Envisager la mutation à long terme des sites d'activité potentiellement mutables
- Optimiser l'aménagement de certains espaces publics surdimensionnés
→ *Place Henri IV*
→ *Théâtre de verdure ?*
- Permettre la densification des tissus urbains diffus situés dans l'enveloppe définie
→ *Urbanisation existante le long des voies*
- Imposer des opérations d'ensemble sur certains secteurs en renouvellement
→ *Anjou Maine Céréales*
→ *Ateliers municipaux*
→ *Arrière de la salle des fêtes*

2.3 Déterminer des espaces de développement urbain et structurer les secteurs de projet en amont (trame viaire, trame verte, stationnement, mixité des fonctions)

- Au nord-ouest, concentrer les nouvelles extensions à l'intérieur du contournement
- Reconstituer des zones d'habitat dense autour des pôles d'attraction existants et futurs
 - Zone des Halles
 - Espace à urbaniser en face du lavoir
- Constituer des zones d'habitat compactes à dominante résidentielle
 - Poursuite du lotissement de la Horgne
 - Rue du cimetière / Route de Morannes
 - Entrée de ville ouest
 - St Martin Vilenglose
 - Village des Mottes
- Anticiper des besoins éventuels de développement urbain durable à long terme
 - Zone face au parking de l'école, route de Bouère
 - Rue de la Roche / route de la Pilardière
- La municipalité souhaite favoriser l'aménagement d'opérations compactes de type écoquartiers :
 - Zone des Halles
 - Saint-Martin Vilenglose

3. PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE ET LE CADRE DE VIE

3.1 Protéger et valoriser le patrimoine naturel

- Les haies remarquables (au-delà de celles déjà préservées par la ZPPAUP),
- Les zones humides, ruisseaux, fonds de Talweg...
- Les paysages remarquables de par la topographie

3.2 Préserver les écosystèmes

- Les espaces sensibles sur le plan écologique,
- Les ZNIEFF,
- Préserver les continuités écologiques existantes,
- Favoriser les échanges entre les milieux par l'identification des continuités écologiques importantes.

3.3 Incitation à l'innovation

- Favoriser la réalisation d'opérations dont la compacité se rapproche de celle du centre bourg et dont l'impact écologique est moindre
- Économiser les énergies par des formes urbaines moins consommatrices, permettre la production d'énergies renouvelables.
→ *Permettre l'implantation d'éoliennes au Nord-Ouest de la commune*
- Inciter à une gestion de l'eau à la parcelle et notamment à la récupération des eaux pluviales.
- Inciter à l'aménagement de « zones de services » pour les opérations résidentielles groupées (stationnement groupé, boîtes aux lettres, ordures ménagères)
→ *Les Halles*
- Faire rentrer la nature dans la ville

3.4 Maintenir la qualité du cadre de vie

- Accompagner les nouvelles opérations d'espaces publics de qualité (rencontre, agrément...)
- Développer la qualité architecturale contemporaine

3.5 Préserver l'activité agricole

- Une activité identitaire
- Une vocation économique majeure

4. FLUIDIFIER, DIVERSIFIER ET SECURISER LES DEPLACEMENTS

4.1 Dévier le flux de véhicules lourds de la Grand Rue tout en maintenant l'attractivité du centre-bourg

- Concevoir un contournement en « rive » de bourg,
- Permettre un partage de la voirie de la Grand Rue (Véhicules légers / piétons / vélos / tracteurs)

4.2 Faciliter et sécuriser les interconnexions entre voirie de transit et voirie de desserte

- Aménager du stationnement pour les visiteurs désirant visiter le bourg à pied,
- Prévoir un itinéraire attractif reliant le contournement au centre de la Grand Rue.
- Prévoir un accès direct à la zone des Halles depuis le contournement :
 - *Route de la Pilardière et/ou de la Guérouillère*

4.3 Développer le recours aux modes de déplacement alternatifs à la voiture

- Favoriser les déplacements doux dans le centre ville et aménager des passages pour les piétons afin de généraliser un système de venelles irriguant l'ensemble du bourg
- Aménager un anneau de circulation douce de découverte du bourg relié à l'étang de la Morinière (signalétique à prévoir)
- Aménager une liaison douce entre le bourg et le pôle sportif, et entre le bourg et la zone d'activité
- Aménager une liaison cyclable entre le bourg et les principaux hameaux, notamment ceux qui ont à vocation à se développer
 - *Saint-Martin Vilenglose*
 - *Le village des Mottes*
- Favoriser l'aménagement des chemins de randonnée prévus au schéma départemental des itinéraires pédestres
- Permettre l'aménagement du chemin de halage de la Sarthe
- Faciliter la multimodalité par l'identification d'un parking covoiturage

5. DEVELOPPER LA MIXITE DES FONCTIONS AFIN DE CONSTITUER UN POLE DE VIE D'AVANTAGE AUTONOME

Pérenniser l'activité agricole

- Limiter l'urbanisation des terres agricoles
- Assurer la circulation des véhicules agricoles
- Permettre le développement de l'écotourisme

Conforter et développer l'offre commerciale et artisanale

- Permettre une relocalisation de la supérettes dans de meilleurs conditions de fonctionnement (surface de vente et stationnement visiteurs).
- Permettre le renforcement de l'offre sur la Grand Rue,
- Créer un marché hebdomadaire,
 → *Place Henri IV*
- Aménager un parking poids lourds pour permettre aux routiers de s'arrêter à Saint-Denis

Améliorer l'offre d'équipements

- Localiser l'office du tourisme au cœur du bourg médiéval,
- Développer les services de la mairie au sein de locaux plus adaptés,
- Permettre une extension de l'EHPAD,
- Implanter les ateliers municipaux sur un site plus adapté, moins contraint et moins proche des habitations,
- Développer le pôle sportif au sud du bourg.

Rendre le territoire attractif aux entreprises afin de développer l'offre d'emploi






- Permettre une extension modérée de la zone d'activité pour accueillir de petites activités de production,
- Favoriser le projet de contournement de la ville pour désengorger le centre et améliorer la qualité de la desserte en transports routiers.

SYNTHESE


Légende

Retrouver une croissance démographique équilibrée et durable (voir texte PADD)








Redéfinir et ré-harmoniser une structure communale à long terme

-  Contenir l'urbanisation au sein d'une enveloppe urbaine cohérente
-  Permettre la densification des tissus urbains diffus situés dans l'enveloppe définie
-  Favoriser un renouvellement urbain sur les sites potentiellement mutables (réhabilitation de logements anciens, démolition d'anciens bâtiments d'activités, Optimisation de l'espace public...)
-  Définir les conditions d'un développement urbain durable à court-moyen terme
-  Anticiper des besoins éventuels de développement urbain durable à long terme

Préserver et valoriser le patrimoine et le cadre de vie

-  Continuité écologique à préserver
-  Continuité écologique à recréer
-  Haie à préserver
-  Aménager une nouvelle station d'épuration
-  Aménager des espaces de loisirs répondant à l'ensemble des besoins de la population sur le long terme :
-  Terrains de sport
-  Espace naturel d'intérêt écologique à préserver
-  Perspective ou vue à mettre en valeur

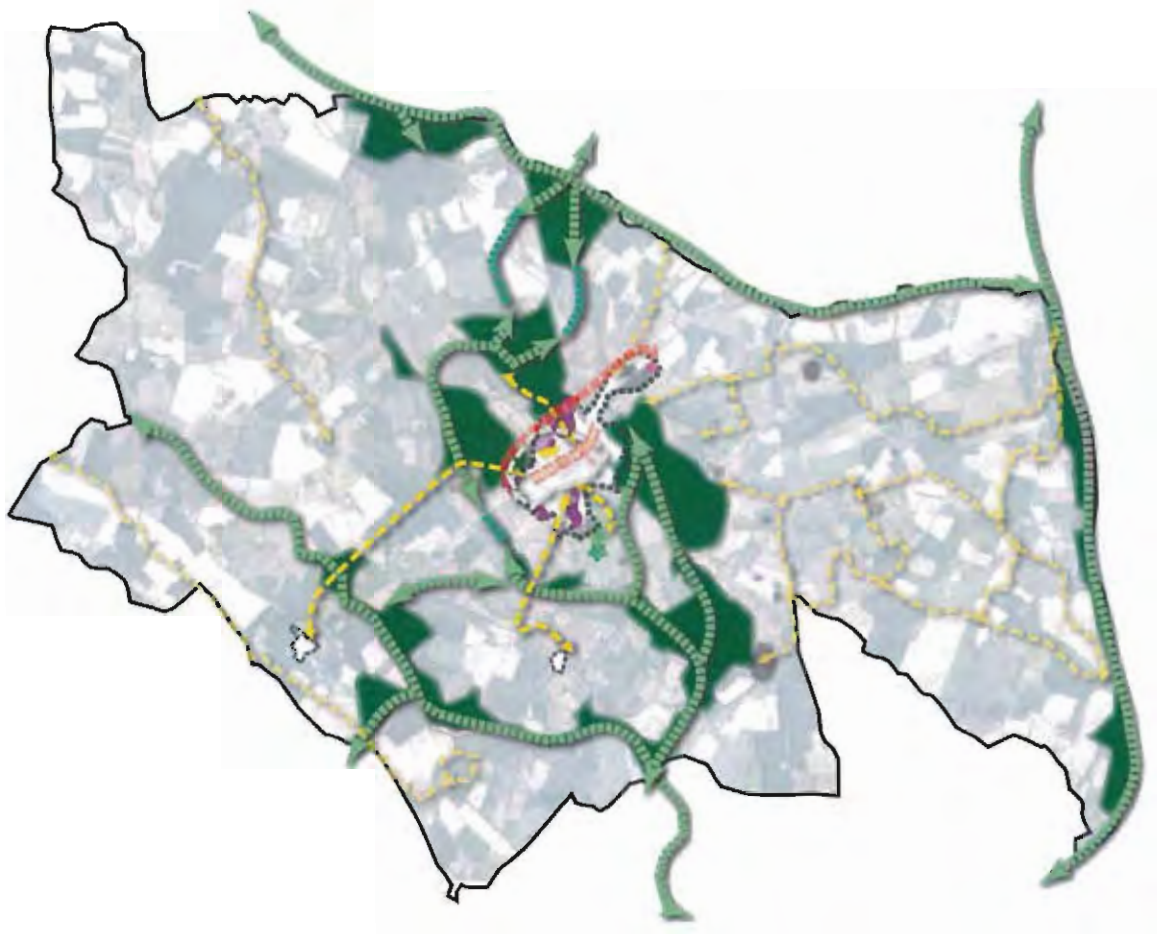
Fluidifier, diversifier et sécuriser les déplacements

-  Contournement routier
-  Définition d'une ambiance piétonne (voie partagée)
-  Cheminement doux à créer
-  Itinéraire piéton de de promenade dans le bourg à valoriser
-  Création d'accès automobiles afin d'intégrer les nouvelles zones à urbaniser à la trame viaire
-  Aménagement d'interconnexions routières sécurisées
-  Aménager des stationnements adaptés aux différents besoins : touristes, poids lourds, covoiturage...

Développer la mixité des fonctions afin de constituer un pôle de vie davantage autonome

-  Replacer les structures touristiques au coeur du bourg médiéval
-  Permettre à une supérette de s'implanter dans de meilleures conditions (surface, stationnement...)
-  Renforcer l'artisanat et le commerce aux abords de la Grand Rue (attractivité accrue impliquant une réhabilitation des logements vétustes)
-  Réaménager la place Henri IV en place de vie (place du marché)
-  Aménager une polarité secondaire constituant un effet d'appel vers le bourg
-  Réorganiser les services de mairie
-  Permettre le développement de l'emploi, notamment artisanal

ÉCHELLE COMMUNALE



CENTRE-BOURG

Élaboration du PLU - Projet de PADD

St Denis d'Anjou
Décembre 2010

