

COMMUNE DE ST-MARTIN-DES-BOIS

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Pièce n°2

REÇU LE
11 MAI 2010
à la SOUS-PRÉFECTURE
de VENDÔME

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal

en date du *26 avril 2010*

approuvant l'élaboration du PLU.

Le Maire,



urban-ism

9 rue du Picard - 37140 BOURGUEIL
Téléphone : 02 47 95 57 06
Télécopie : 02 47 95 57 16
Courriel : urban-ism@wanadoo.fr

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) exprime les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues 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.

Le PADD n'est pas opposable aux travaux et constructions visés, néanmoins les autres documents composant le PLU doivent être compatibles avec ses orientations.

1

CONFORTER LE RETOUR DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE PAR UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS SUFFISANTE

L'augmentation du nombre des mises en chantier de logements neufs depuis 1999 s'est traduite au recensement de la population 2006 par une augmentation rapide du nombre de ménages (+ 9.2%) mais par un retour timoré de la croissance démographique (+ 1.0%), en raison principalement de la baisse importante du taux d'occupation des résidences principales (2.3 personnes par ménage en 2006 contre 2.5 en 1999).

Afin de poursuivre son renouvellement démographique, la commune souhaite pérenniser un rythme de construction neuve voisin de quatre logements par an.

Le PLU doit donc offrir les surfaces constructibles suffisantes pour permettre la mise en chantier d'une soixantaine d'habitations nouvelles dans les quinze ans à venir.

2

SATISFAIRE LES BESOINS EN LOGEMENTS AU PLUS PRÈS DU CENTRE BOURG AFIN DE PROFITER DE LA PROXIMITÉ DES ÉQUIPEMENTS ET DE CONFORTER L'ANIMATION LOCALE

Sans compter la création possible de logements au sein du bâti existant, notamment par changement de destination de granges de caractère délaissées par l'activité agricole, les espaces considérés comme déjà urbanisés au sein du bourg et du hameau de la Henricerie contigu du bourg conservent des espaces libres permettant d'y envisager la construction d'une petite vingtaine d'habitations nouvelles.

Sur la base d'un ratio moyen de 12 logements à l'hectare au sein des extensions urbaines à réaliser sous forme organisée, il faut donc proposer de l'ordre de 3.5 hectares à urbaniser supplémentaires pour répondre à l'objectif de soixante habitations nouvelles d'ici quinze ans :

- ⇒ 3.4 ha au cœur du bourg, au sein des espaces libres entre le terrain de football, les serres, la rue de l'Orme (déviation) et la rue St-Georges, dont 2 ha ouvert à l'urbanisation dans l'immédiat (parcelles communales) ; l'aménagement de cet espace devra veiller à préserver des ouvertures visuelles en direction de l'église et tenir compte de la proximité de la salle des fêtes.
- ⇒ 2.0 ha à la Planche de l'Orme, au nord de la D 116 et à l'ouest de la VC 26 conduisant à la Genetière, dont l'ouverture à l'urbanisation est différée (cf. § 5) permettant de faire face à d'éventuelles difficultés à mettre en œuvre ces ratios de densité ambitieux.

3

PROPOSER UNE OFFRE DIVERSIFIÉE DE LOGEMENTS

Entre 1999 et 2006, le nombre de ménages propriétaires de leur résidence principale a augmenté de 18.8% alors que dans le même temps, le nombre de locataires diminuait de 16.4%.

Le PLU doit donc satisfaire la demande qui concerne principalement l'accession à la propriété sur des parcelles voisines de 850 m² en moyenne.

Néanmoins, la nécessité de maîtriser l'étalement urbain par un usage plus économe du foncier dévolu à l'habitat requiert également la promotion de nouvelles formes urbaines, plus compactes et plus économes en espace, favorisant la mixité des populations. Il est notamment envisagé d'étoffer l'offre en logements locatifs sociaux en réhabilitant l'ancienne mairie et les ateliers communaux (situés presque en face de l'église) en logements à destination de personnes âgées et/ou à mobilité réduite et de destiner le terrain communal situé au sud du terrain de football à une opération d'habitat groupé dont le plan de masse assurerait le maintien d'un cône de vue sur l'abbaye.

Dans un tout autre registre, la commune satisfait au Schéma départemental d'accueil des gens du voyage en désignant un terrain autorisant le stationnement de courte durée des gens du voyage à l'intersection des VC 1 et 29.

4

LIMITER L'USAGE DE LA VOITURE ET AMÉLIORER LA SÉCURITÉ ROUTIÈRE

Le PLU, par les choix des zones de développement, par les modalités de déplacements offertes aux usagers, par la perception du danger en zone bâtie et les conditions de fluidité du trafic peut influencer sur la sécurité routière et la maîtrise des besoins en déplacements et de la circulation automobile.

A cette fin, **le PLU contribue à un recentrage de l'urbanisation**, avec une redistribution des secteurs constructibles à proximité immédiate du centre bourg et une affectation nouvelle à vocation principale d'habitat des espaces libres situés entre la rue St-Georges et la rue de l'Orme, à partir desquels il est aisé de se rendre à pied aux équipements existants.

Faisant face au plan d'eau communal, l'extension urbaine de la Planche de l'Orme, bien que proche également du centre bourg, est située de l'autre côté de la D 116. Lors de son ouverture à l'urbanisation, la desserte de ce secteur devra être étudiée en étroite collaboration avec les services du Conseil Général pour permettre l'aménagement de liaisons sécurisées en direction du centre bourg.

En outre, le PLU intègre les préoccupations de sécurité routière au travers du choix des secteurs constructibles, puisqu'il ne prévoit pas de desserte de secteurs constructibles directement depuis les routes départementales, la desserte des secteurs constructibles en direction de Montoire ou des Hermites étant prévue depuis les voies adjacentes à la D 116.

Participant des efforts de réduction de l'usage de la voiture, il est intéressant de rappeler les efforts consentis par les collectivités pour aménager des itinéraires de randonnée pédestre et cyclable.

5

RENFORCER ET VALORISER L'ATTRACTIVITÉ DES ÉQUIPEMENTS

Pour une commune d'à-peine 600 habitants, St-Martin-des-Bois bénéficie d'un niveau d'équipement relativement conséquent avec la présence dans le bourg de commerces et d'équipements scolaires (école, cantine, halte-garderie), sportifs (terrain de football, court de tennis) et de loisirs (salle des fêtes, aire de jeux).

La commune n'a pas manifesté de besoins particuliers en matière d'équipements de superstructures. Le recentrage du développement urbain doit contribuer à renforcer la fréquentation des équipements existants du fait de la proximité.

En revanche, concernant les équipements d'infrastructures, des travaux sont à prévoir dans les années à venir, notamment sur la station d'épuration. En effet, le lagunage naturel implanté à la Charpenterie (capacité nominale de 270 EH) traite les effluents de la population raccordée du bourg estimée à 230 habitants environ.

Il ne dispose donc plus d'une capacité résiduelle très importante, ce qui a conduit la commune à **différer l'ouverture à l'urbanisation de certaines extensions urbaines, dans l'attente de travaux d'extension de la capacité épuratoire (étude en cours).**

En outre, à hauteur de l'abbaye St-Georges, le carrefour des routes de Monthodon et de St-Arnoult doit être reconfiguré pour améliorer la giration des poids lourds et des engins agricoles.

Enfin, l'aménagement de la D 116 dans la traverse de l'agglomération pourra être étudié en liaison étroite avec les services du Conseil Général afin de sécuriser les déplacements et tenir compte des constructions nouvelles attendues au nord de cette voie aussi bien à la Henricerie qu'à la Planche de l'Orme.

6

CONFORTER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE AGRICOLE

Malgré la disparition de plus de la moitié des exploitations agricoles entre 1979 et 2000 et l'absence de viticulteur susceptible de valoriser les terroirs AOC Coteaux du Vendômois, l'agriculture valorise encore 80% de la superficie communale. Elle occupe donc toujours une place importante aussi bien sur le plan économique qu'en terme d'entretien des paysages.

La protection de l'espace agricole revêt donc une importance toute particulière.

Des espaces agricoles fonctionnels sont confortés par la poursuite d'un développement urbain centré sur le bourg (des possibilités d'extension des serres horticoles sont conservées face aux installations existantes), **par la densification des opérations d'habitat permettant de limiter l'étalement urbain, ainsi que par la maîtrise de l'urbanisation diffuse.**

Une visibilité foncière est donnée aux exploitations agricoles au moyen d'un phasage des extensions urbaines sous forme organisée et d'une protection de la structure des zones agricoles économiquement importantes.

La transformation de bâtiments ayant perdu leur usage agricole (granges, étables ...) n'est admise qu'à la condition de ne pas nuire à l'activité agricole et de contribuer à la préservation d'un édifice présentant une réelle valeur patrimoniale.

7

FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES EMPLOIS EN ADÉQUATION AVEC LA DEMANDE ÉCONOMIQUE

L'agriculture reste un secteur économique important à l'échelle du territoire communal ; cependant, St-Martin-des-Bois doit pouvoir accueillir également des activités para-agricoles ou artisanales répondant à un besoin local.

La remise en cause du caractère artisanal des terrains situés entre la rue de l'Orme et le terrain de football au profit d'une vocation principale d'habitat est compensée par la délimitation d'un secteur destiné à l'accueil d'artisans supplémentaires aux abords des activités existantes ainsi que par la création d'une réserve foncière au long de la D 116 en direction des Hermites, en vue de la possible réalisation d'une zone d'activité communautaire.

8

PRÉVENIR L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES AINSI QU'ÀUX NUISANCES

Le PLU tient compte du **caractère inondable de la vallée du Loir** en préservant de toute urbanisation nouvelle les secteurs concernés. Il informe également du **risque de retrait-gonflement des argiles** susceptible d'affecter les constructions.

En outre, il tient compte des **nuisances de toute nature** en ne prévoyant aucun développement aux abords de la station d'épuration, en respectant les règles de réciprocité des contraintes agricoles (aussi bien pour les extensions urbaines que pour le changement de destination), et en prenant des mesures pour éloigner suffisamment les futurs riverains de la salle des fêtes au moyen d'aménagements paysagers intégrant la gestion des eaux pluviales dans les cent premiers mètres au moins séparant la salle des futures habitations.

9

ASSURER LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS SENSIBLES ET LA VALORISATION DES PAYSAGES

Le PLU affirme une **protection forte au titre des zones naturelles et forestières** de la vallée du Loir inondable ainsi que de ses coteaux boisés, de la vallée du Merdreau depuis sa source jusqu'à son débouché dans la plaine alluviale du Loir, ainsi que de la vallée de la Daviette.

La **protection des bois** est également affirmée dans le but de leur conserver leur intérêt biologique, paysager ainsi que dans la prévention de l'érosion des sols.

Le PLU prend également en compte la **sensibilité paysagère** du territoire au regard des vues dégagées et sensibles qui l'animent, notamment dans la mise en scène du bourg et de ses franges bâties mais aussi dans la mise en scène du patrimoine remarquable, ce qui a conduit notamment à préserver de l'urbanisation la partie sud de la D 116 entre Belle Allée et le bourg.

ASSURER LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

La commune de St-Martin-des-Bois appartient au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne, qui préconise notamment de garantir l'approvisionnement et la qualité de l'eau potable, de retrouver des rivières vivantes et mieux gérées, d'assurer la qualité des eaux de surface en réduisant les pollutions, de savoir mieux vivre avec les crues, d'assurer la sauvegarde et la mise en valeur des zones humides ou de réussir la concertation, notamment avec les agriculteurs.

La limitation des zones ouvertes à l'urbanisation, en adéquation avec la capacité résiduelle de la station d'épuration, répond notamment aux objectifs du SDAGE.

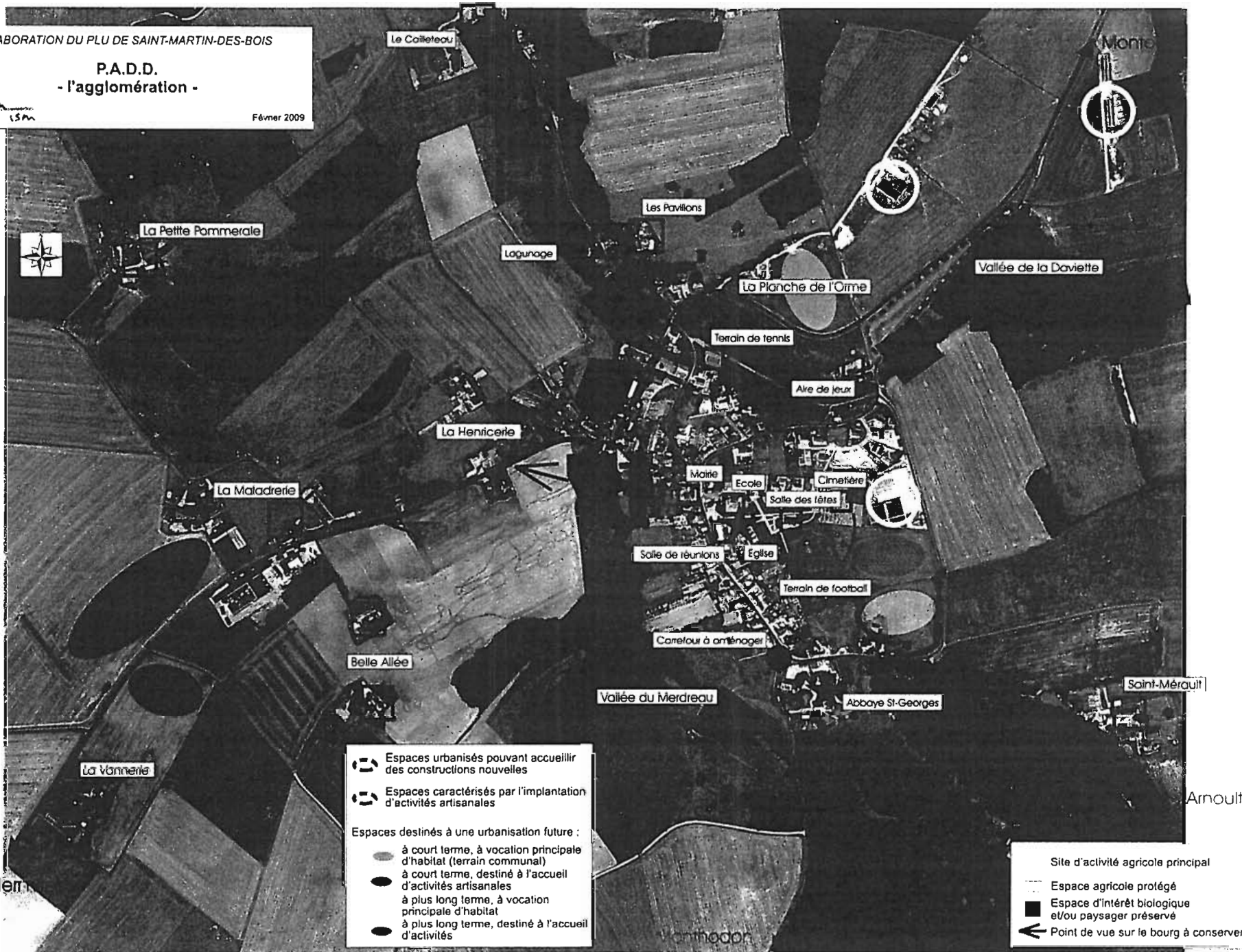
En outre, le PLU intègre les préoccupations de maîtrise des eaux pluviales de telle sorte que la gestion des eaux pluviales contribue à l'aménagement et à la mise en valeur des extensions urbaines.

ELABORATION DU PLU DE SAINT-MARTIN-DES-BOIS

P.A.D.D.
- l'agglomération -

urban
ism

Février 2009



P.A.D.D.
- le territoire communal -

urban
ism

Mars 2009

