

DEPARTEMENT DE LA MANCHE

_____ Commune de _____

LES LOGES MARCHIS

_____ PLAN LOCAL D'URBANISME _____

ELABORATION

Pièce n°3

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Vu pour être annexé à la délibération du :

20 mai 2009

Le Maire, Paulette MATEO



OUEST-AMENAGEMENT
8 avenue des Thébaudières - 44 800 SAINT-HERBLAIN
Tél : 02.40.94.92.40 - Fax : 02.40.63.03.93
E-mail : nantes@ouest-amenagement.fr

OBJECTIF 1 ANTICIPER ET ACCOMPAGNER LA CROISSANCE

Le rapport de présentation du P.L.U. souligne la forte attractivité de l'agglomération de SAINT HILAIRE DU HARCOUET et portant sur la plupart des communes contigües.

LES LOGES MARCHIS ont jusqu'à maintenant assez peu bénéficié de cette attractivité et le rapport de présentation montre à quel point la situation démographique des Loges Marchis était précaire jusqu'en 1999 : perte de population et vieillissement notamment. A cela s'ajoute une activité de la construction peu dynamique jusqu'en 1999, principalement du fait d'un manque de disponibilités foncières, manque qui a d'ailleurs motivé la mise en révision totale du POS.

Depuis 1999 cependant, la demande en terrains à construire s'accroît, et la commune ne peut y répondre dans l'immédiat : ce phénomène se matérialise d'ailleurs par les premiers résultats du recensement de la population de 2004.

La commune compte en effet 980 habitants en 2004, contre 870 en 1999, soit une hausse de 12.6%, pour une moyenne annuelle de 2.5%, niveaux jamais atteints depuis 50 ans.

Cette hausse de population a d'ailleurs eu pour effet l'ouverture d'une troisième classe en maternelle en 2006 (*environ 70 élèves au total*), ce qui constitue une nouveauté, puisque jusqu'à maintenant, les effectifs avaient toujours plafonné à 2 classes. Qu'il y ait eu nécessité d'accueillir de nouveaux enfants témoigne d'une immigration de jeunes couples en majorité.

Si elle veut que se poursuive la croissance amorcée en 1999, il est impératif que la commune ouvre à la construction de nouveaux secteurs, pour s'inscrire dans la dynamique de l'agglomération, et afin d'insuffler un nouvel élan démographique, ainsi que le développement de l'habitat.

La commune prend pour objectif de réalisation d'environ 5 résidences principales par an en moyenne pour les années futures.

Du fait que la pression urbaine soit peu élevée aux Loges Marchis, la commune se doit « d'offrir » un potentiel supérieur aux besoins nets, afin de prendre en compte plusieurs phénomènes :

- la rétention foncière : soit dans un souci spéculatif, soit pour une toute autre raison, certains propriétaires « ne mettent pas sur le marché » leurs parcelles pourtant constructibles ;
- les nouveaux arrivants ou les aménageurs exigent une offre suffisamment large avant d'effectuer leur choix (*dans les secteurs à très forte pression, sur le littoral par exemple, on considère qu'à une offre correspond une installation*) ;

- la commune a intérêt à augmenter l'offre afin de baisser la pression relative et réduire l'inflation foncière.

On se doit donc de prendre en compte cette fluidité de l'offre et appliquer le coefficient modérateur de 3, et le nouveau Plan Local d'Urbanisme devra donc prévoir un quinzaine d'hectares de zones constructibles hectares pour pallier les besoins estimés.

Dans un souci de cohérence, la commune n'envisage pas de développer les villages où le potentiel est considéré comme résiduel et sans importance au regard des objectifs de développement envisagés par les élus : ceux ci se matérialiseront principalement dans de nouveaux espaces vierges, les zones d'urbanisation futures, en accroche directe sur le centre bourg, et sur l'agglomération de Saint-Hilaire dans le quartier du Cerisier.

Dans l'hypothèse où des demandes nouvelles et inattendues ce jour apparaîtraient, des réserves sont également programmées au Nord et au Sud du bourg, au Bois Moissy (3.2 hectares environ), et au Taillis (environ 3.0 hectares) ; ces réserves sont aujourd'hui gelées, ce ne sont que des zones d'intentions pour le futur, où la vocation urbaine des sols est clairement affirmée.

Une réserve est également programmée au Nord de la commune, en limite de Saint Hilaire, en continuité des futures réserves projetées au PLU de Saint Hilaire.

OBJECTIF 2 ENCOURAGER L'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES

L'objectif de progression continue de la population communale et une pyramide des âges tendant au vieillissement conduisent les élus à rechercher le maintien et le développement d'emplois sur place pour accentuer la diversification de la population et maintenir un taux élevé de fréquentation des équipements (*équipements scolaires principalement*). Ces dispositions peuvent participer à rééquilibrer les flux de déplacement en réduisant les fuites vers Saint Hilaire et en favorisant les déplacements sur place, internes à la commune.

Le positionnement géographique de la commune en façade sur la RD 977 est favorable au développement d'un site d'activités sur des terrains relativement éloignés des principaux quartiers d'habitation : les risques de nuisance sont donc réduits. Cette zone d'activité se situe au nord de l'agglomération, en direction de Saint Hilaire, au lieu dit La Brière, et s'adresse essentiellement aux artisans locaux.

En outre, le PLU favorise la mixité entre habitat et activités non nuisantes, et répond ainsi à certaines demandes d'installations d'activités non nuisantes.

OBJECTIF 3 PROTÉGER LES SITES ET VALORISER LE CADRE DE VIE

Le territoire des Loges Marchis recèle quelques richesses paysagères telles que la vallée du Vaux Roux et la vallée de l'Airon.

L'objectif de la commune est de pérenniser le patrimoine naturel : l'ensemble des vallées doit être protégés, et cette protection stricte est un objectif prioritaire car ces paysages représentent des sites remarquables, sont fortement emblématiques de la commune et sont encore préservés du mitage.

Les intentions de la commune sont de maintenir l'état des lieux et ainsi préserver leur caractère spécifique, notamment leur caractère « sauvage » et leurs principales composantes paysagères et écologiques : ces intentions recoupent le souci de valorisation du cadre de vie et de la vocation récréative des lieux. Il s'agit de trouver l'équilibre entre la préservation des sites et l'accueil du public.

La protection des ressources en eau par la mise en œuvre d'un schéma d'assainissement visant à améliorer la qualité des rejets d'eaux domestiques dans les milieux récepteurs, et ainsi la qualité générale des eaux de surfaces et des captages d'eau potable en aval, est une priorité et va de pair avec la préservation des richesses naturelles, donc constitue un des axes du développement durable.

OBJECTIF 4 PROTECTION VIS A VIS DES RISQUES ET DES NUISANCES

Il existe certaines zones à risques et/ou à nuisances sur le territoire :

- Risques liés à la sécurité routière le long des axes où l'habitat s'est développé, notamment le long de la RD 977.
- Nuisances sonores liées au trafic automobile le long des principaux axes routiers.
- Risques et nuisances inhérents à l'activité industrielle et artisanale.

Ces questions sont intégrées aux réflexions d'aménagement et il a été choisi de ne pas augmenter le nombre de personnes soumis à ces risques et/ou nuisances, ou bien d'en traiter et limiter les effets.

OBJECTIF 5 PROTECTION STRICTE DE L'ESPACE AGRICOLE

La préservation des espaces agricoles comme outil d'animation et de développement économique constitue un objectif majeur du PLU : une attention particulière a été portée aux modalités d'occupations non agricoles à proximité des sièges d'exploitation et des terres exploitées, pour prendre en compte les obligations de reculs réciproques vis-à-vis de cette activité, et ne pas prélever davantage sur les surfaces exploitables et utiles à l'exploitation (*comme les secteurs aptes à l'épandage*).

L'activité agricole est en effet très importante sur le plan spatial, puisqu'elle concerne les 4/5^{ème} du territoire communal.

Or, le nombre d'exploitations est en constant déclin depuis plus de 30 ans : 69 en 1979, il n'en subsiste plus que 41 en 2000.

Jusqu'à maintenant, la surface agricole utilisée n'a pas diminué et l'espace agricole est toujours occupé de façon rationnelle sur le plan économique. Il n'y a pas de signe d'abandon et les paysages de bocage sont pérennisés.

La commune a ainsi choisi de favoriser le maintien, voire le développement, de l'activité en mettant tout en œuvre pour réduire les surfaces de contact avec l'habitat, et, par contrecoup, de rendre possible les évolutions des systèmes de production sans obstacle majeur.

La protection de l'espace agricole se mesure aussi à la lisibilité que le PLU apporte aux exploitants, notamment ceux situés dans les secteurs péri-urbains : l'objectif est ici de garantir l'activité jusqu'à son terme, tout en affirmant la vocation urbaine des sols à la fin de l'activité. Ainsi, les quartiers Sud du Bourg sont-ils gelés, c'est-à-dire fermés à l'urbanisation, afin de donner toutes garanties à l'exploitant du Taillis pour la poursuite de son exploitation.

En outre, dans le sens du développement durable, la commune a pour objectif le non-développement de l'urbanisation en rase campagne, et la limitation des potentialités d'implantations nouvelles aux seuls secteurs agglomérés, sans créer de nouvelles possibilités de construction dans les villages autres que celles qui existent au P.O.S. en vigueur.

D'ailleurs, le développement linéaire de l'habitat le long de certains axes routiers en rase campagne, sur des voies dont la vocation, la géométrie et le traitement ne correspondent pas à la desserte de parcelles bâties, n'est pas souhaitable (*villages par exemple*). Outre les problèmes de sécurité routière, ces implantations multiplient les points de mitage dans les paysages par l'adjonction d'éléments non intégrés : nouveau bâti, végétations non autochtones, ...

De plus, si elle s'avère nécessaire pour des motifs de sécurité et d'environnement, l'extension des réseaux et des équipements (éclairage public, trottoirs, assainissement, ordures ménagères...) est beaucoup plus onéreuse dans le cas d'un parcellaire étiré et de grande surface que dans celui d'une opération plus groupée.