



# Pays du Perche Sarthois



Crédit Photo : Séquence bois n°68 - Architecte : MR «désirs d'espace»  
Vern-sur-Seiche (35)



**Compte-rendu des travaux de la commission Environnement et Cadre de vie sur le thème de l'urbanisme durable**

*Jun 2008*

Le Pays du Perche Sarthois subit actuellement une pression démographique parfois difficile à encadrer. L'urbanisation consécutive se fait principalement sous forme d'habitat pavillonnaire. Générant notamment un mitage du paysage, une dépendance à l'automobile et peu de lien social, ces quartiers s'intègrent souvent mal à la commune dont ils dépendent.

Sensible à ce constat, la commission Environnement et Cadre de vie du Conseil de développement du Pays du Perche Sarthois a souhaité engager en février dernier une réflexion approfondie sur le thème de l'urbanisme durable. Lors des trois réunions et du voyage organisé en Pays de Rennes, les échanges avec les membres de la commission sont venus enrichir les éléments d'informations apportés par le CAUE.

Ce document, synthèse du travail de la commission, vise donc à fournir aux élus et techniciens du Pays une information claire et précise, adaptée à leurs besoins, afin de les aider dans la conduite de leurs aménagements. **Premier outil de réflexion, ce document pourrait ensuite donner lieu à un cahier de préconisations plus approfondi.**

*Afin de mettre en oeuvre un urbanisme plus durable, différents points doivent être abordés lors de la réalisation d'un projet de nouveau quartier. Nous proposons ici un questionnement en 6 étapes :*

**1) Engager un projet de nouveau quartier**

Pourquoi construire un nouveau quartier ?

**2) Choisir un site**

Où implanter le nouveau quartier ?

**3) Révéler les potentialités du (ou des) site(s)**

Quel environnement pour ce nouveau quartier ?

**4) Privilégier un urbanisme durable**

Quels éléments fondamentaux faut-il prendre en compte ?

**5) Créer les conditions d'un cadre de vie agréable pour tous**

Que sommes-nous en mesure d'offrir aux habitants de ce nouveau quartier ?

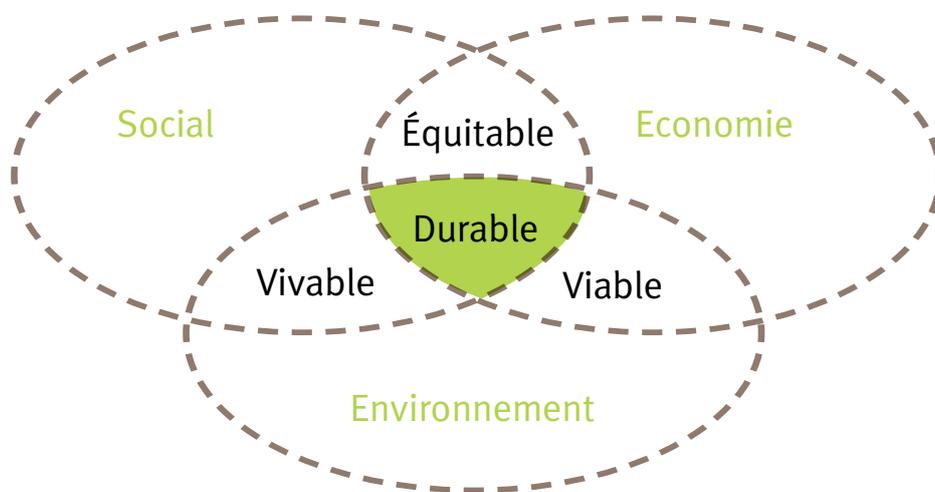
**6) Planifier le projet dans la durée**

Comment mener à bien un projet cohérent sur le long terme ?

Pour être efficace et pérenne un aménagement urbain doit être réfléchi de manière globale. D'après les conclusions du rapport Brundtland publié en 1987, trois niveaux de préoccupations sont à intégrer :

- les facteurs sociaux,
- les facteurs économiques,
- les facteurs environnementaux,

Appréhendés **ensemble**, ils sont la condition d'un aménagement durable.



Parce que chaque aménagement requiert une attention toute particulière, ce compte-rendu propose une **méthode** de projet plutôt qu'un catalogue de solutions toutes faites. Trois objectifs sous-tendent cette démarche :

- 1) aider les porteurs de projets dans le recensement des points sensibles à prendre en compte lors d'un aménagement,
- 2) proposer des réponses réalistes,
- 3) mettre à disposition des élus contacts et aides tout au long du processus d'élaboration d'un aménagement.

Aménager un nouveau quartier, étendre sa commune induit automatiquement une raison, un «pourquoi le fait-on ?».

### Les raisons :

- pour faire face à une demande croissante en logement sur la commune,
- pour répondre à une volonté communale d'accroître sa population,
- pour faire face à une pression extérieure venant d'aménageurs désireux de s'implanter sur la commune.

Ainsi, on s'attachera à :

### - Prendre en compte les enjeux :

- une forte responsabilité de la part de la collectivité (accroissement de la population et besoins en équipements publics),
- une multiplicité de choix (localisation, implantation, typologie d'habitat, mixité fonctionnelle, ...) impactant l'avenir du quartier mais aussi de la commune dans son ensemble.

### - Accepter la nécessité d'une réflexion sur le long terme :

- Un quartier de qualité ne peut se faire dans l'urgence. Faire les bons choix nécessite de se donner le temps de la réflexion.



Sablé-sur-Sarthe  
Quartier Gastines

Choisir un site pour la construction d'un nouveau quartier revient à se poser la question suivante : où accueillir une nouvelle population ?

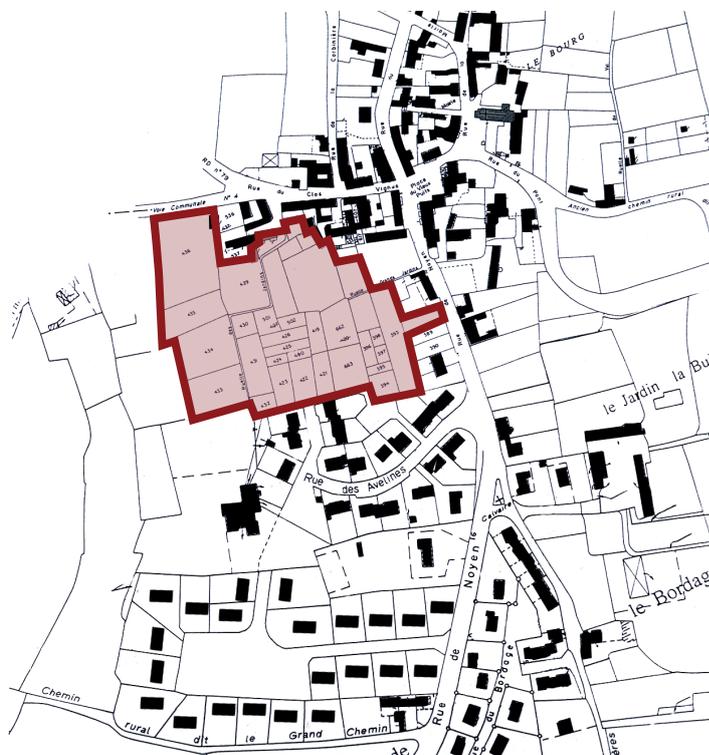
### Les possibilités :

- en construisant dans les délaissés, les dents creuses,
- en réhabilitant / restaurant les bâtiments anciens, les friches,
- en créant un nouveau quartier en périphérie de bourg ou de village.

Ainsi, on s'attachera à :

### - Répertorier les terrains disponibles :

- en milieu rural mais également en milieu urbain ;
- classés selon leur localisation : en coeur d'îlot, dans le centre bourg ou en périphérie, ...



Fercé-sur-Sarthe  
Une étude a été menée afin de transformer ces parcelles, localisées entre le centre-bourg dense et une zone d'habitat pavillonnaire, en nouveau quartier.

### - Accepter la nécessité de maîtriser le foncier sur le long terme :

- pour avoir des terrains disponibles le moment voulu,
- pour le respect des autres activités (notamment agricole) et du paysage.

Dans un souci de développement durable et pour limiter l'étalement urbain, la création du quartier en périphérie doit être un dernier recours, lorsqu'aucun logement ne peut être réhabilité et/ou qu'il n'existe plus de terrain disponible dans le centre.

Il est important de prendre en compte les éléments environnants pour intégrer judicieusement le nouveau quartier et limiter ses impacts sur l'existant, mais sur quels critères ?

### Les critères :

- *le rapport au territoire*
- *le rapport au paysage*
- *le rapport au contexte social et économique*

Ainsi, on s'attachera à :

### - Répertoire des enjeux :

- chaque décision influe sur l'une des trois composantes urbaines que sont les territoires, le paysage et le contexte social et économique ;
- une localisation pertinente peut nécessiter de modifier les règlements d'urbanisme en vigueur.

**REMARQUE DE LA COMMISSION** : 52 communes du Pays du Perche Sarthois ne sont actuellement pas dotées de documents d'urbanisme et de fait, ne peuvent pas définir elles-mêmes les zones constructibles et les zones à protéger. En se dotant de tels documents (Carte Communale ou Plan Local d'urbanisme\*), une réflexion à long terme sur le développement de la commune est possible.

### - Connaître et bien comprendre les différentes échelles de son territoire :

- effectuer un état des lieux des abords de la localisation choisie (liaisons piétonnes, accessibilité, équipements et services de proximité, ...), prendre en compte les données locales et climatiques, préserver la faune et la flore locale, le paysage alentours.

\* Voir compléments en annexe p.19 et 20

Le projet est l'occasion de changer durablement et efficacement les pratiques en matière de respect de l'environnement. Une démarche environnementale doit être pensée globalement pour permettre une meilleure maîtrise des ressources, des déchets, des déplacements... et ainsi rendre efficient tout nouveau dispositif en limitant son empreinte écologique. Mais quels éléments fondamentaux faut-il prendre en compte ?

### Au préalable :

La recherche d'un urbanisme durable doit se concrétiser à l'échelle de la commune.

Ainsi, on s'attachera à :

#### - **Connecter pleinement le nouveau quartier au territoire environnant :**

- en cherchant à respecter l'identité communale ;
- à travers l'organisation du nouveau quartier, la continuité des éléments paysagers, l'unité architecturale, les sentes piétonnes, la signalétique, ...

#### - **Créer une synergie entre le site et le quartier :**

- redynamiser le centre-bourg par de nouveaux logements, désenclaver des terrains en coeur d'îlot, offrir aux logements une proximité des commerces et services.

### Ensuite, à l'échelle du nouveau quartier, les objectifs sont :

- *minimiser la consommation d'énergies fossiles,*
- *économiser la ressource en eau,*
- *améliorer le confort des usagers et résidents,*
- *exploiter les ressources d'une région (carrière, plantations d'arbres...) afin d'éviter les importations coûteuses,*
- *limiter la production de gaz à effet de serre.*

Ainsi, on s'attachera à :

#### - **Maîtriser l'énergie :**

Les acteurs locaux sont en mesure d'agir contre les déperditions d'énergie à l'échelle de la commune. En matière d'aménagement urbain, une réflexion sur les formes urbaines (organisation, hauteur), les types d'habitat (collectif, individuel, intermédiaire), le traitement des espaces publics et la prise en compte des facteurs climatiques locaux participent de la maîtrise de l'énergie.

### - Valoriser la ressource en eau :

L'eau devient une ressource précieuse, il est donc essentiel de la ménager. Ainsi, on cherchera à protéger les ressources en eau (nappes, rivières, ...), à limiter les risques d'inondations tout en favorisant l'écoulement naturel de l'eau, en assurant la perméabilité des sols.

On privilégiera les dispositifs d'entretien limité (plantes vivaces, sols perméables ...) et la récupération des eaux de pluie pour l'arrosage et le nettoyage des aménagements publics.



Gestion aérienne des eaux pluviales à Savigné l'Evêque (72) et Saint-Herblain (44) : les canalisations ne sont plus enterrées et constituent de réels éléments paysagers.

### - Préférer les matériaux et techniques de construction locaux

Plusieurs catégories de matériaux sont disponibles à l'échelle régionale : bois, briques, pierre, ardoises, .... Penser à les intégrer aux constructions permet de réduire la facture énergétique du projet et de soutenir des filières locales.

De même, la technique traditionnelle du bardage bois peut être aujourd'hui réinterprétée dans la construction.

**REMARQUES DE LA COMMISSION :** dans les aménagements récents, il est important de préférer les essences locales, caractéristiques de leur territoire et adaptées au climat. De même, favoriser les haies élaborées selon la technique traditionnelle du plessage permet d'une part de clôturer les terrains mais surtout de donner une identité au quartier tout en perpétuant une technique ancienne.



Exemple de haie plessée

### - S'intéresser aux déplacements :

Tout mouvement doit être étudié et réfléchi en tant que motifs de déplacement, offre disponible, qualité de service... Il faut prévoir les infrastructures nécessaires : hiérarchisation des voiries et organisation de la mixité des modes de transports, optimisation de la desserte des transports en commun, limitation du stationnement public, mise en place d'abris bus, parkings à vélos, etc ... Il faut encourager les riverains à utiliser les déplacements doux (marche à pied, vélo, ...) avec une attention particulière portée à la sécurité et au confort.



Vorarlberg (Autriche) et Université de Nottingham (GB) : exemples d'intégration de parcs à vélos à l'architecture.

**REMARQUE DE LA COMMISSION** : dans la conception des nouveaux quartiers il est important de réfléchir à limiter la place de la voiture. Cela permet des abords de logements plus calmes et sécurisés où les enfants peuvent jouer sans danger..

### - Anticiper la gestion des déchets :

En vue de diminuer la production de déchets et de les valoriser, il est nécessaire de définir les modalités de tri et de collecte des déchets ménagers en proposant des aménagements adaptés : aires de regroupement, points d'apports volontaires, points de collecte enterrés, compostage, ...



Aménagements pour la collecte des déchets :

Le Rheu (35)  
local technique et point  
d'apport volontaire

Tours (37)  
containers enterrés



Modifier l'organisation d'un centre-bourg, c'est se questionner sur l'usage de l'espace public et les conditions de son fonctionnement afin de créer pour tous les usagers, un cadre de vie agréable. Que sommes-nous en mesure d'offrir aux habitants de ce nouveau quartier ?

### Les objectifs :

- limiter les **nuisances sonores**,
- dynamiser les éléments fondateurs de la **vie collective**,
- optimiser la **qualité de vie des habitants**.

Ainsi, on s'attachera à :

#### - **Gérer l'impact des nuisances sonores :**

Le bruit est source d'inconfort voire de problèmes de santé. Il est important de veiller à organiser les espaces dédiés au logement en fonction des sources de nuisances sonores.

#### - **Créer les conditions d'une réelle mixité sociale et fonctionnelle :**

Celle-ci n'est possible qu'en proposant une diversité des formes d'habitat, des programmes (location, accession) et des offres foncières (taille et forme des parcelles). Villes et villages doivent également offrir aux habitants des équipements publics, des services et des commerces à proximité des lieux de résidence.



Noyen : Aménagement d'une place en coeur d'îlot

Conception : «Atelier Horizon», (P. Grelier paysagiste) et «Pièce Montée» (F. Paumier architecte)

**REMARQUE DE LA COMMISSION :** des jardins familiaux peuvent être de réels lieux de sociabilité, tout en fournissant un complément d'alimentation non négligeable pour les familles modestes.

**- Prévoir l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite :**

Rendre les lieux publics accessibles à tous, est une obligation. Cela passe par un aménagement des bâtiments publics comme des espaces extérieurs (cheminements accessibles) : revêtement des sols, trottoirs, mobilier urbain adapté...

Vallon-sur-Gée (72)  
Les habitations sont disposées  
autour d'une placette centrale.  
Espace public et espace privé sont  
directement accessibles aux personnes  
à mobilité réduite.



**- Proposer des espaces publics de qualité :**

Des liaisons douces et des lieux de rassemblement sont propices à la rencontre et à l'échange, eux même facteurs de mixité.

Les espaces publics doivent également offrir un niveau suffisant de sécurité. Il est indispensable de créer les conditions de trafic limitant les nuisances sonores et l'insécurité par l'intermédiaire de restrictions de vitesse (zone 30, traitement varié des sols), du rétrécissement de la voirie ou du choix des tracés viaires. L'aménagement de voies sécurisées favorisera les déplacements doux (transports en commun, cyclistes, piétons).

Neuville-sur-Sarthe  
Aménagement d'une contre-allée  
piétonne en entrée de village  
Conception : commune de Neuville



**REMARQUE DE LA COMMISSION :** dans de nombreuses petites communes, il n'est pas nécessaire de créer des voies à part, notamment pour les cyclistes. Le trafic relativement modéré permet un réel partage de la chaussée.

Le projet est un processus long qui commence bien avant la première esquisse de proposition et se poursuit bien après la réalisation des derniers travaux. Programmation, conception, praticabilité, fonctionnalité, maintenance ... : Comment mener à bien un projet cohérent sur le long terme ?

### Les objectifs :

- concevoir un aménagement en adéquation avec les attentes et les objectifs de départ, **adapté et multifonctionnel**,
- instaurer les modalités d'un dialogue renouvelé entre l'ensemble des acteurs,
- encourager l'**expression individuelle et collective** sous diverses formes, pour faciliter l'appropriation citoyenne et limiter les oppositions en aval de la conception,
- réaliser un projet de qualité avec, par exemple, une réflexion plus poussée en terme d'**environnement** et d'intégration paysagère,
- rendre le projet **durable** dans le temps.

Ainsi, on s'attachera à :

- **Identifier les moyens humains et techniques susceptibles d'apporter aide et conseils selon les différentes phases du projet :**

### En amont, clarifier le rôle du maître d'ouvrage

Il s'agit de la personne morale pour laquelle l'ouvrage est construit. Responsable principal de l'ouvrage, il remplit dans ce rôle une fonction d'intérêt général dont il ne peut se démettre. Il doit s'assurer de la faisabilité technique et financière de l'opération et en déterminer le contenu : définir les besoins et les objectifs, fixer les délais et l'enveloppe financière, ....

### Phase 1 : réalisation d'un état des lieux

Cet état des lieux permet de recenser les informations et les connaissances du territoire, définir les axes prioritaires...

→ les acteurs clés :

- le CAUE
- l'ADEME (dans le cadre d'une AEU)
- la DDE
- le SDAP
- les bureaux d'études spécialisés

## Phase 2 : la conduite du projet dans le temps

Cette phase permet d'intégrer tout au long du projet les préoccupations environnementales et les enjeux d'un urbanisme durable élaborés lors de la phase 1.

→ les acteurs clés et les outils :

- la mise en place d'un groupe de travail constitué d'une équipe pluridisciplinaire : élus, techniciens, architectes, urbanistes, paysagistes, associations, commerçants...
- l'implication des habitants futurs et voisins de l'opération par 4 niveaux d'implication : l'information, la consultation, la concertation, la participation.

### **BLOC NOTE**

- *l'information:*

*« Informer, c'est mettre au courant d'un certain nombre de faits ou d'intentions »: en dehors des dispositions légales concernant le droit à l'information des citoyens, le pouvoir local a une grande latitude pour choisir le contenu des informations qu'il transmet aux habitants et surtout le moment où il les transmet.*

- *la consultation:*

*Une action de consultation vise à recueillir l'avis de tout ou partie des citoyens d'un territoire. Le citoyen ne participe pas à la décision, il éclaire le décideur dans sa prise de position.*

- *la concertation :*

*La concertation est une implication fondée sur le travail en commun des élus, des techniciens et des habitants du territoire sur un projet public, selon une procédure collective préalable à la décision. Elle suppose un contact régulier entre les acteurs.*

- *la participation :*

*La participation sous-entend un véritable « partage du pouvoir », ou tout au moins une « co-décision » sur les principales options du projet en question.*

**Attention :** quelque soit le niveau choisi, les rôles de chacun des acteurs dans la prise de décision doivent être clairement énoncés dès le début afin d'éviter tout malentendu ou frustration.

### Phase 3 : concrétisation et interprétation des données du projet

L'état des lieux et la conduite du projet ont permis d'identifier des thématiques et des problématiques à approfondir qu'il faut finaliser en poursuivant les études et en concrétisant les données par des documents graphiques et écrits.

.....> les acteurs clés et les outils :

- choix de la maîtrise d'œuvre ( + bureaux d'études), professionnels compétents et reconnus pour la conception et l'exécution du projet ;
- rédaction du règlement du lotissement, du cahier des charges, de chartes...

#### **BLOC NOTE**

*Quels sont les moyens pour le maître d'ouvrage d'assurer une planification dans la durée ?*

*Par l'intermédiaire de documents :*

- **un Plan Local d'Urbanisme (PLU)\***

*Le territoire communal est classé en différentes zones : urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles. Un règlement s'applique à chacune d'entre elles, au sein duquel des règles relatives au logement peuvent être édictées.*

- **un règlement de lotissement :**

- *c'est un document réglementaire qui ne contient que des **règles de droit public**. Ces règles complètent celles du PLU en vigueur sur la commune,*
- *il fixe les modalités d'occupation et d'utilisation du sol (destination, emprise au sol, surface, hauteur des constructions, implantation, accès, stationnement),*
- *il précise les règles à respecter (aspects extérieurs des façades, prescriptions en matière de clôture de terrains),*
- *validité: 10 ans*

*Exemple : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

- **un cahier des charges :**

- *il est de nature contractuelle et ne contient que des **règles de droit privé**,*
- *il fixe des règles de vie collective : servitudes, droits et obligations vis-à-vis des autres colotis, conditions d'entretien des constructions,*
- *validité: illimitée.*

*Exemple : obligation d'emploi de certains matériaux ou mode de chauffage*

- **l'Approche Environnementale de l'Urbanisme\***

*Elle constitue pour les collectivités une démarche d'accompagnement des projets en matière d'environnement et d'énergie selon plusieurs thématiques. La méthode est proposée par l'ADEME.*

*\* Voir compléments d'informations en annexes p. 19 à 21*

## Phase 3 (suite) : anticiper sur la vie future du quartier

### - Faciliter l'entretien et la maintenance :

L'entretien classique des espaces publics doit faire l'objet de remises en question. La prise en compte des conditions de maintenance dès la conception permet une économie d'énergie (humaine et électrique), d'eau et de moyens financiers sur le long terme.

Dans cette logique, **la gestion différenciée des espaces verts** classe les espaces en fonction de leurs usages. Certains parterres continueront d'être entretenus plusieurs fois par semaine, d'autres ne nécessiteront qu'une seule fauche annuelle. Le temps dégagé permet alors d'envisager des actions telles que le désherbage à la main.

Jupilles  
Aménagement d'une placette.  
Les stationnements sur dalles de béton engazonnées établissent un rapport progressif avec le paysage agricole environnant et permettent une meilleure perméabilité du sol.



### - Penser l'adaptabilité des lieux :

Lors de l'établissement du programme, il faut chercher à s'orienter vers des solutions d'aménagement offrant une souplesse d'adaptation aux possibles évolutions du contexte : éclairage public modulable, mobilier urbain évolutif (pouvant être facilement démontable), espace de pelouse accueillant des activités et manifestations, ... afin d'éviter des actions correctives ultérieures qui seraient coûteuses.



La Poterie - Rennes. Cet espace vise à créer un lien entre l'existant (à gauche) et le nouveau quartier d'architecture différente. De multiples activités y sont possibles.

Le document qui vous a été présenté est le fruit des échanges qui ont eu lieu entre les membres de la commission Environnement et Cadre de vie du Conseil de Développement du Pays du Perche Sarthois et le CAUE de la Sarthe. À partir des hypothèses d'aménagement formulées par le CAUE et respectant les principes d'un urbanisme durable, les membres de la commission ont enrichi le document proposé de leurs perceptions des enjeux à l'échelle du Pays.

Ce travail de synthèse des différentes réunions est un document interne à la commission. Il doit être considéré comme un outil de base pour réaliser par la suite, le cas échéant, une charte plus détaillée et plus spécifique au Pays du Perche Sarthois qui tiendrait compte d'éléments propres au territoire en question tels que le patrimoine bâti, le contexte géographique, la structure démographique, etc...

## Chronologie type du processus de conception :

**1) Concertation** : Processus de définition et de mise en oeuvre des principes d'aménagement, avec pour objectif d'associer les parties prenantes (habitants, associations, professionnels, ainsi que les représentants de la profession agricole) aux opérations et actions d'aménagement locales.

**2) Diagnostic** : phase préalable à un projet d'aménagement, il consiste en l'étude et l'analyse du site à différentes échelles (localisée, communale, régionale) et sur différents thèmes (économie, environnement, social) avec les partenaires appropriés, afin de dégager les potentiels et les besoins et de développer une stratégie globale d'intervention.

**3) Programmation** : phase d'établissement du programme avant sollicitation d'un maître d'oeuvre, le maître d'ouvrage doit clarifier sa demande selon 5 types d'exigences:

- 1- Définition préalable des objectifs de maîtrise d'ouvrage et de ses orientations (choix environnementaux, matériaux, etc.),
- 2- Dimensionnement du programme (coût, etc.),
- 3- Définition des critères de fonctionnalité (multifonction, etc.),
- 4- Approche des moyens d'exploitation et de maintenance,
- 5- Exigences en termes de qualité et de niveau de prestation.

**4) Choix d'un maître d'oeuvre / conception du projet** : la maîtrise d'oeuvre peut être pluridisciplinaire sur certains projets (urbanistes, architectes, paysagistes, etc.), des organismes tels que le CAUE peuvent vous proposer conseils et contacts avec des professionnels.

**5) Remises en causes et adaptations** : Lors du processus de conception l'intervention d'une aide à la maîtrise d'ouvrage peut permettre de soulever des questions que ni le maître d'ouvrage, ni le maître d'oeuvre ne s'étaient posées. L'intervention d'un tiers peut alors permettre d'enrichir le débat et le contenu du projet.

**6) Suivi des travaux et de l'après-travaux** : La maîtrise d'oeuvre assure le suivi et le bon déroulement des travaux mais peut aussi s'investir après réception s'il faut étendre le projet ou le modifier.

## Les différents documents d'urbanisme

Les communes ne disposant pas de documents d'urbanisme (52 communes sur 88 dans le Pays du Perche Sarthois) sont soumises au **Règlement National d'Urbanisme (RNU)** et à la règle de la constructibilité limitée : les constructions ne sont possibles qu'en continuité des parties urbanisées de la commune. Les constructions réalisées doivent respecter les règles inscrites dans le RNU.

Les petites communes peuvent se doter d'un document d'urbanisme simplifié, la **Carte Communale**. Celle-ci permet à la commune de définir les secteurs où les constructions seront autorisées et ceux où elles seront interdites.

Elle se compose :

- d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dans lequel la commune présente le projet d'avenir, les grandes orientations qu'elle souhaite se donner en termes de gestion de son territoire.

- d'une cartographie présentant exclusivement les zones où les constructions seront autorisées. Dans ces zones, le RNU s'applique aux nouvelles constructions.

Ainsi, la carte communale, contrairement au PLU, n'a pas de règlement. L'élaboration d'une carte communale est une procédure moins complexe que celle d'un PLU mais la marge de manoeuvre de la commune est plus réduite.

Lorsqu'une commune souhaite pleinement maîtriser l'évolution de son territoire, décider quelles zones pourront être ouvertes à l'urbanisation et quelles règles imposer pour les constructions, elle peut élaborer un **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**. Celui-ci se compose :

- d'un PADD

- d'une cartographie représentant le territoire communal découpé en quatre zones: urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles. C'est la commune qui décide du classement des différentes portions de son territoire.

- d'un règlement pour chaque zone, décomposé en 14 articles.

Nota : le PLU est soumis à enquête publique.

Les communes peuvent également faire le choix d'un **PLU simplifié**. Sur certaines zones, le règlement ne contient alors plus que 2 articles. En effet, seuls les articles 6 et 7, relatifs à l'« implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » et à l'« implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » sont obligatoires. Cette solution allège la procédure tout en permettant à la commune de conserver une certaine maîtrise de son urbanisation.

Les communes du Pays du Perche Sarthois sont, pour la plupart, des petites communes. Les emplois et les commerces sont répartis dans plusieurs d'entre-elles et les habitants «vivent» à l'échelle de plusieurs communes. Ainsi, pour mener à bien les réflexions sur les besoins de la population (logements, services, commerces, équipements, ...), il peut être intéressant que les communes se regroupent. Engager une procédure de **PLU intercommunal** permettrait aux communes d'avoir une gestion de l'urbanisation et de l'aménagement à une échelle pertinente.

Quelque soit le choix des communes (élaboration d'un PLU ou d'une carte communale), disposer d'un document d'urbanisme est très important pour maîtriser le développement urbain de la commune. Ces documents permettent de définir les implantations possibles pour de nouvelles constructions, tout en protégeant les zones jugées sensibles (espaces naturels à préserver, activités agricoles à conserver, ...). Ils offrent également aux élus la possibilité de gérer leur commune dans le long terme. En effet, la rédaction du PADD oblige à se projeter, à s'interroger sur le futur souhaité pour la commune, le contenu des documents donnant ensuite les moyens d'y parvenir.

**Le Programme Local de l'Habitat (PLH)** est un autre outil intéressant, qui aide les élus dans la gestion de leur commune. En effet, avant de décider de créer un nouveau quartier, il est important de connaître précisément le parc immobilier de la commune. Il existe dans de nombreuses communes des logements vacants, qui, après réhabilitation, sont autant de logements disponibles pour la population.

Or, le Programme Local de l'Habitat est le principal dispositif en matière de politique du logement au niveau local. Après un diagnostic du territoire, une analyse des logements existants (privés et publics) et des besoins de la population, un plan d'action est déterminé et un plan d'investissement défini.

Ce document s'élabore à l'échelle intercommunale, échelle nécessaire pour bien prendre en compte tous les enjeux liés au logement.

Le PLH est établi pour une période de six ans. Il concerne tous les types d'habitat, mais vise en particulier à répondre à l'objectif de mixité sociale en favorisant une répartition équilibrée des logements sociaux sur tout le territoire de l'intercommunalité.

Le PLH, en anticipant les besoins en logements et leurs réalisations, permet de planifier l'ensemble des questions en lien avec l'arrivée d'une nouvelle population : capacité de la station d'épuration, nombre et capacité des équipements publics, taille et avenir des groupes scolaires, ...

Ainsi, au delà d'une bonne gestion de la politique du logement, c'est une aide à la gestion communale dans son ensemble qui est apportée par le PLH.

## L'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU)

L'Approche Environnementale de l'Urbanisme est une démarche globale et transversale d'accompagnement et d'aide à la décision en amont des projets d'urbanisme et tout au long de leur élaboration. Elle a pour but de favoriser et faciliter la prise en compte des aspects environnementaux dans les projets d'aménagement (lotissement, ZAC, réaménagement de quartier, aménagement d'espaces publics, opération de renouvellement urbain) ou les documents d'urbanisme (SCOT, PLU).

Dans son principe, l'AEU consiste à ne pas considérer les préoccupations environnementales comme de simples problèmes annexes, mais comme autant de facteurs décisifs, de nature à orienter l'économie générale d'un projet.

L'AEU demeure avant tout une démarche volontaire, au travers de laquelle peut s'exprimer une ambition territoriale de qualité environnementale et de développement durable.

### OBJECTIFS

- Contribuer au respect des exigences réglementaires en matière d'environnement.
- Faciliter l'intégration des politiques environnementales dans le projet.
- Concrétiser les principes d'une qualité urbaine plus durable.
- Contribuer concrètement à la qualité environnementale des projets urbains.

### THEMATIQUES TRAITÉES

- environnement climatique,
- choix énergétiques,
- gestion des déplacements, des déchets, de l'eau,
- environnement sonore,
- approche paysagère et traitement de la biodiversité.

### AIDES

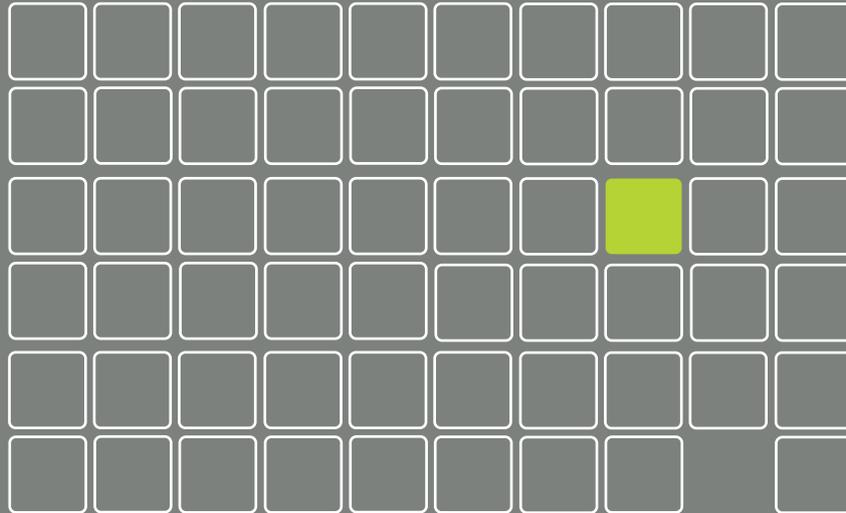
La mise en application d'une AEU permet au maître d'ouvrage de bénéficier d'une aide de l'ADEME au taux de 50% du coût de la prestation plafonné, à 20 000 euros pour les projets d'aménagement (quartier, îlot, zone d'activités...) et à 50 000 euros pour les documents d'urbanisme (SCOT, PLU,...).

Pour tous renseignements :

Florence ALBERT, ADEME, Délégation Régionale Pays de La Loire,

Tè. : 02 40 35 80 13, Fax : 02 40 35 27 21, e-mail : [florence.albert@ademe.fr](mailto:florence.albert@ademe.fr)

Document à consulter « Réussir un projet d'urbanisme durable », méthode en 100 fiches, édité par l'ADEME et Le Moniteur. 50 euros.



#### MISSIONS :

***Le CAUE a pour objectif de promouvoir la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement.***

Il s'attache donc à assurer :

- **l'information, la sensibilisation et la participation du public** (patrimoine de pays, journée du patrimoine, semaine de l'architecture, patrimoine à l'école).
- **la formation et le perfectionnement** des maîtres d'ouvrage, des professionnels du cadre bâti, des agents des collectivités locales et des administrations concernées (journée de sensibilisation sur le permis de construire, formation des géomètres, IUFM, artisans...)
- **le conseil aux particuliers** qui désirent construire ou aménager, dans le but d'assurer à leur projet une qualité et une bonne insertion architecturale et paysagère (12 permanences, 800 conseils dispensés par an).
- **les conseils aux collectivités locales et aux administrations** dans leurs choix d'équipement, d'aménagement de l'espace et de développement communal ou intercommunal.

