

# Commune de SAINT SIMON

## Plan Local d'Urbanisme

### Projet d'Aménagement et de Développement Durable

#### Document n°2

Vu pour être annexé à  
la délibération du :

*2 septembre  
2011*

Approuvant le Plan Local  
d'Urbanisme arrêté par délibération  
du 6 décembre 2010.

Cachet de la Mairie  
et signature du Maire :

*Feb*





## Introduction

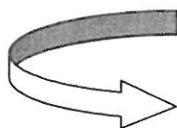
# Définition et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

La loi dite SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) du 13 Décembre 2000 a modifié considérablement le droit de l'urbanisme en créant les Plans Locaux d'Urbanisme pour succéder aux Plans d'Occupation des Sols.

Les documents d'urbanisme proprement dits doivent désormais être précédés d'un document de principe, **le Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD) qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme comme le prévoit la **loi S.R.U.**

Il s'agit d'un document prospectif qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme modifié par **la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 « Urbanisme et Habitat »**.

**UN PROJET**, c'est la capacité à mobiliser et à mettre en oeuvre des moyens, des connaissances et des compétences fédérées pour atteindre un objectif spécifique, une vision commune issue d'un consensus entre différents partenaires et ce dans une perspective bien définie.



Elaboré à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement, exposés dans le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) exprime les éléments du projet communal sur lesquels la municipalité de SAINT SIMON souhaite s'engager.

**Le PADD a donc une place capitale.**

Dans ce sens, plusieurs dispositions doivent être respectées :

- ↳ la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- ↳ le débat au sein du conseil municipal sur le PADD est une garantie de démocratie,
- ↳ il est la clé de voûte du PLU ; les autres documents constitutifs du PLU doivent être cohérents avec lui.

## Le PADD

qui définit le projet communal ....

mais n'est pas opposable aux autorisations de construire et d'occuper le sol

se traduit par :

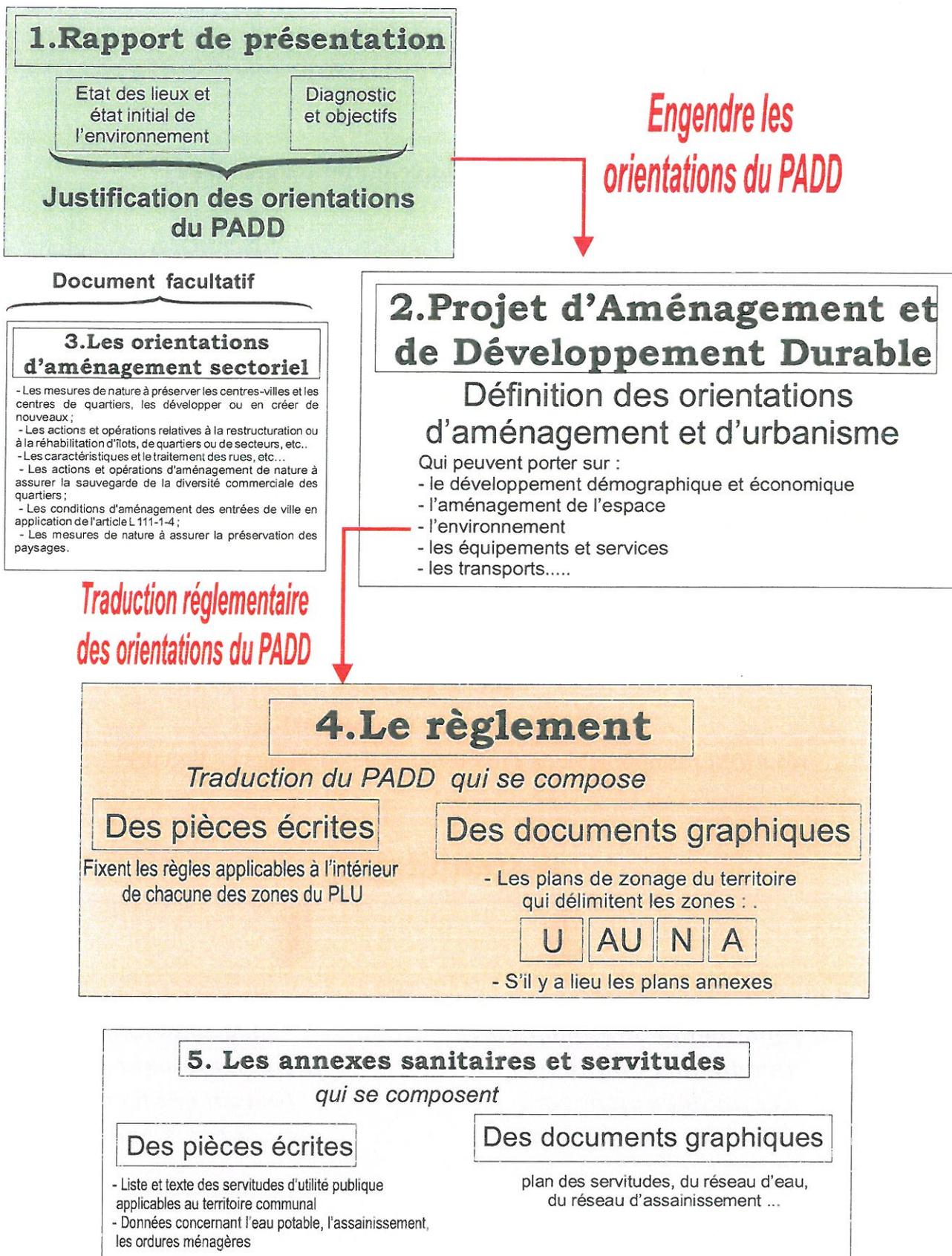


*Sur toute la commune,  
le règlement comprenant les  
documents graphiques  
et un document écrit  
qui doit être respecté à la lettre.*



*Sur certains secteurs  
les orientations  
d'aménagement sectoriel  
(document facultatif)  
dont l'esprit doit être respecté.*

## Structure et composition du Plan Local d'Urbanisme



## 1<sup>ère</sup> Partie

# Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

## LES OBJECTIFS RECHERCHES PAR LA COMMUNE DE SAINT SIMON

Consciente des modifications urbaines et sociales qui la touchent aujourd'hui, la commune a décidé de réviser son Plan d'Occupation des Sols, devenu aujourd'hui Plan Local d'Urbanisme pour favoriser le développement des zones d'habitat et ce, dans un souci de protection de son environnement naturel et de son cadre de vie, dans le respect des contraintes et servitudes qui s'appliquent sur son territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de SAINT SIMON s'inscrit dans cette démarche en retenant quatre orientations principales :

- ✓ Permettre l'accueil de nouveaux habitants pour maintenir voir augmenter la population ;
- ✓ Favoriser le développement économique ;
- ✓ Maintenir l'activité agricole et favoriser la diversification
- ✓ Préserver la qualité des espaces naturels et les zones à risque du territoire.

## 2ème Partie

# Les objectifs détaillés du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

# 1 / PERMETTRE L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS POUR MAINTENIR VOIR AUGMENTER LA POPULATION

---

## OBJECTIFS

---

SAINT SIMON connaît une évolution régulière de sa population depuis 1982, croissance qu'elle compte encore encourager. La révision du PLU de Saint-Simon a pour priorité de rendre possible la construction d'habitations nouvelles.

La commune compte actuellement environ 638 habitants, considérant une tendance à la baisse de la taille des ménages à SAINT SIMON, pour atteindre un niveau de 760 habitants, le PLU devra permettre la construction d'une soixantaine de logements.

Cet objectif correspond aux capacités actuelles définies par le POS de la commune en comptant les deux zones 2NA qui y sont prévues. Il correspond à environ 4 permis de construire par an sur une quinzaine d'années.

L'un des enjeux de ce projet d'accueil de nouveaux habitants est d'encourager l'attractivité résidentielle de la commune en prévoyant des capacités de construction susceptibles de satisfaire quantitativement cet enjeu, sans négliger pour autant la capacité des équipements publics, notamment en matière d'eau et d'assainissement ainsi que la qualité et le cadre de vie actuels.

Les élus souhaitent encadrer et accompagner cet accroissement de la population afin de mener à bien la réalisation d'un projet d'intérêt communautaire permettant la création d'équipements d'intérêt public (ferme photovoltaïque). La réflexion globale d'aménagement devra prendre en compte les principes de performance environnementale.

## MOYENS

---

Pour cela, trois actions complémentaires sont envisagées :

- ☞ **Densifier les espaces encore disponibles** au sein de la zone urbanisée : quelques terrains au sein du village peuvent encore permettre l'implantation de constructions « au coup par coup » au grès des opportunités foncières, sur des terrains déjà desservis par l'ensemble des réseaux (eau, électricité, voirie) ;

☞ **Ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation à court et moyen termes** en tenant compte des contraintes territoriales, des disponibilités foncières et des besoins en logements nouveaux.

☞ **Créer des réserves foncières** ouvertes à l'urbanisation en engageant une procédure de modification ou de révision du PLU, l'objectif étant de préserver des secteurs de développement futur de la commune (qui pourraient accueillir des projets de constructions sous peine de mise à niveau des réseaux).

La commune de SAINT SIMON a tenu à répondre à ces objectifs de développement en conciliant extension urbaine et préservation du cachet paysager. Dans cette optique :

☞ **La localisation des zones d'extension dédiées à l'habitat est privilégiée dans la continuité immédiate des zones déjà construites** dans le but de limiter le risque de morcellement de l'urbanisation souvent fort préjudiciable aux activités agricoles ainsi qu'au cadre paysager. Ces nouveaux quartiers devront répondre à un projet global associant démarche environnementale et mixité (sociale et fonctionnelle).

☞ **L'intégration paysagère et architecturale des futures constructions est recherchée** par l'adoption d'une réglementation spécifique à chacune des zones du PLU, tout en incitant les futurs aménageurs à rechercher la qualité environnementale et architecturale des nouveaux projets de logements.

☞ **En terme d'offre de logements, la diversité des modes de construction sera privilégiée** pour satisfaire tous les besoins : habitat individuel, ou sous forme de petits collectifs, en accession mais aussi en locatif.

☞ **Une réflexion sera de plus menée sur l'accès, la desserte et l'aménagement des zones** d'extension afin d'intégrer au mieux ces futurs quartiers à la zone agglomérée. La sécurité routière est une préoccupation essentielle des élus ; il est souhaité mettre en place les aménagements assurant la sécurité des différents usagers et de favoriser la création de liaisons douces dans les opérations d'aménagement.

## 2 / FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

---

### OBJECTIFS

---

La commune de Saint Simon révisé son POS en grande partie pour répondre à un projet de création de ferme photovoltaïque d'une surface de 30ha sur son territoire. Ce projet est prévu sur l'ancienne base aérienne classée actuellement en NC au POS. Le zonage devra être modifié et on affichera alors une zone d'activités.

Les élus souhaitent par ailleurs pouvoir accueillir des artisans. Pour y répondre la commune devra tenir compte de l'ancien site agro-industriel de Norépi ainsi que des projets de la Communauté de communes.

### MOYENS

---

☞ *Permettre la création de commerces et services de proximité* au sein de la zone agglomérée par l'adoption d'un règlement adapté.

☞ *Créer plusieurs zones d'activités* pour permettre l'installation de quelques entreprises artisanales et d'une ferme photovoltaïque en tenant compte aussi de l'ancien site de Norépi aujourd'hui occupé par une seule entreprise de stockage et de son devenir.

### **3 / MAINTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE ET FAVORISER LA DIVERSIFICATION**

---

#### **OBJECTIFS**

---

Les élus ne souhaitent pas voir augmenter le prélèvement des terres agricoles pour le développement de l'urbanisation notamment par rapport à ce qui existait dans leur POS. Ils souhaitent aussi pouvoir favoriser la diversification des activités liées à l'agriculture. Les fermes sont situées dans le village.

Un bâtiment d'élevage, légèrement éloigné est soumis au régime du règlement sanitaire départemental (RSD).

#### **MOYENS**

---

☞ *Permettre la diversification des activités agricoles* par l'adoption d'un règlement adapté.

☞ *Ne pas augmenter la surface des zones urbaines et à urbanisées pour éviter le prélèvement sur les terres agricoles.*

Le zonage tiendra compte de cette demande et au global, les surfaces varieront peu par rapport au POS actuel de la commune.

## 4/ PRESERVER LA QUALITE DES ESPACES NATURELS ET LES ZONES A RISQUE DU TERRITOIRE

---

### OBJECTIFS

---

L'environnement naturel du territoire communal de SAINT SIMON présente un intérêt qui doit être mis en valeur et préservé ; il est soumis de plus à quelques contraintes qui impliquent d'être prises en compte dans l'élaboration du document de planification.

Le diagnostic environnemental montre :

☞ *Un site naturel riche et diversifié* qu'il convient de préserver : Sur l'ensemble du territoire, on trouve un paysage ouvert de plaines agricoles légèrement ondulé ainsi que différents sites boisés aux qualités remarquables. La diversité de ce paysage tient également aux vastes étangs, à l'Ouest de SAINT SIMON.

A ce titre, deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type I sont inventoriées à SAINT SIMON ainsi qu'une ZICO et un corridor potentiel.

☞ *Un environnement naturel entraînant des contraintes de développement :*

- Des terrains humides qui bordent le village au Sud ;
- Le risque « coulées de boue » identifié. Ce risque est lié à la configuration morphologique du territoire communal.

La connaissance de ces risques sera prise en compte dans les perspectives de développement de SAINT SIMON.

☞ *Un fort potentiel d'activités ludiques lié à cette diversité paysagère*, offerte notamment par la présence des étangs qui peuvent constituer un milieu favorable aux activités de loisirs.

### MOYENS

---

Dans cette optique et dans le cadre d'un développement durable, la commune souhaite :

☞ *Préserver de l'urbanisation nouvelle les zones paysagères sensibles du territoire* communal et principalement les terrains qui bordent les étangs, ainsi que les espaces boisés, tant pour leur intérêt paysager que pour leur rôle écologique, par un classement de ces secteurs en zone naturelle.

☞ *Permettre la réalisation d'installations liées au loisir* par la délimitation d'un secteur spécifique au sein de la zone naturelle.

☞ Délimiter des Espaces Boisés Classés (E.B.C.) pour protéger les espaces boisés. La préservation de ces boisements est d'intérêt général : ils participent à la diversité paysagère de la commune et assurent la stabilité des sols.

☞ Tenir compte des contraintes environnementales dans la détermination de ces zones d'extension : terrains humides et inondables, coulées de boue, effondrement de terrain, ...

☞ Préserver le cadre de vie en maintenant notamment le caractère naturel des bords des canaux.

☞ Prévoir dans les nouveaux quartiers, des actions visant à assurer un cadre de vie agréable pour les futurs habitants : espaces verts, aires de détente, habitat de qualité, aménagement de sentes piétonnes...



