RÉVISION DU PLU DE SAINTE-MARIE-AUX-CHÊNES

Construire le projet territorial

Débat du PADD en conseil municipal – Mardi 6 octobre 2026



Sommaire

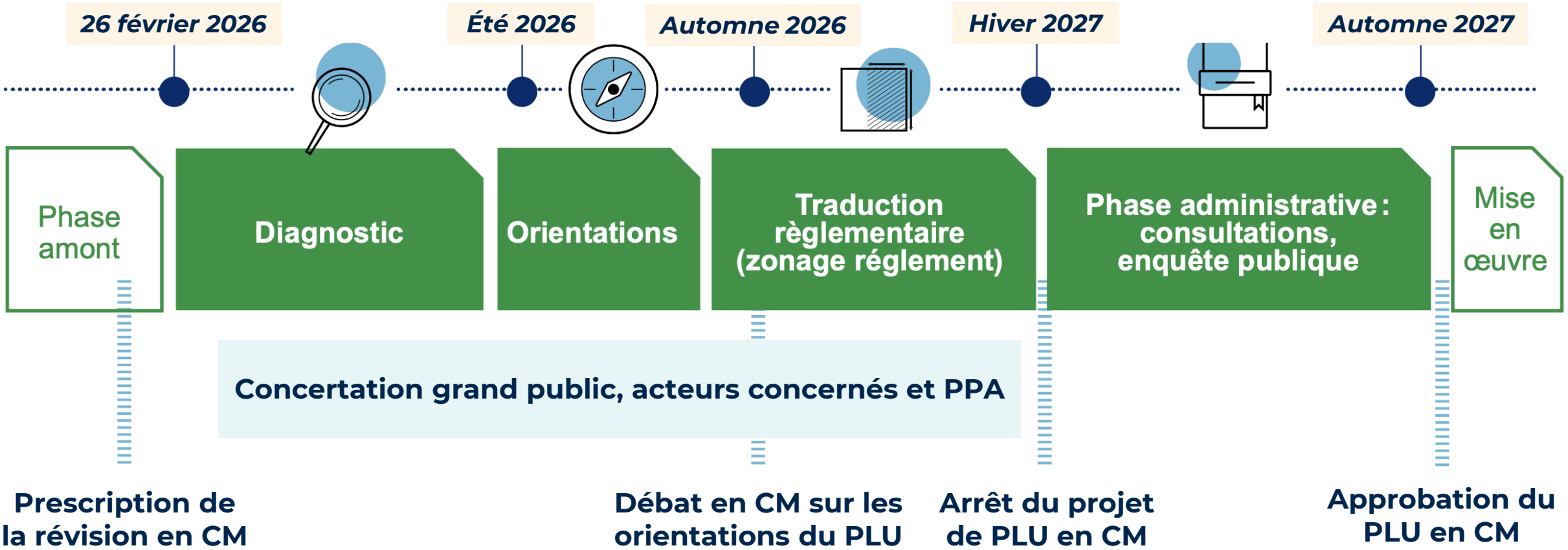
1. Point procédure

2. Quel projet territorial à horizon 2040 ?

1.

Point procédure PLU

Quel est le calendrier du PLU ?



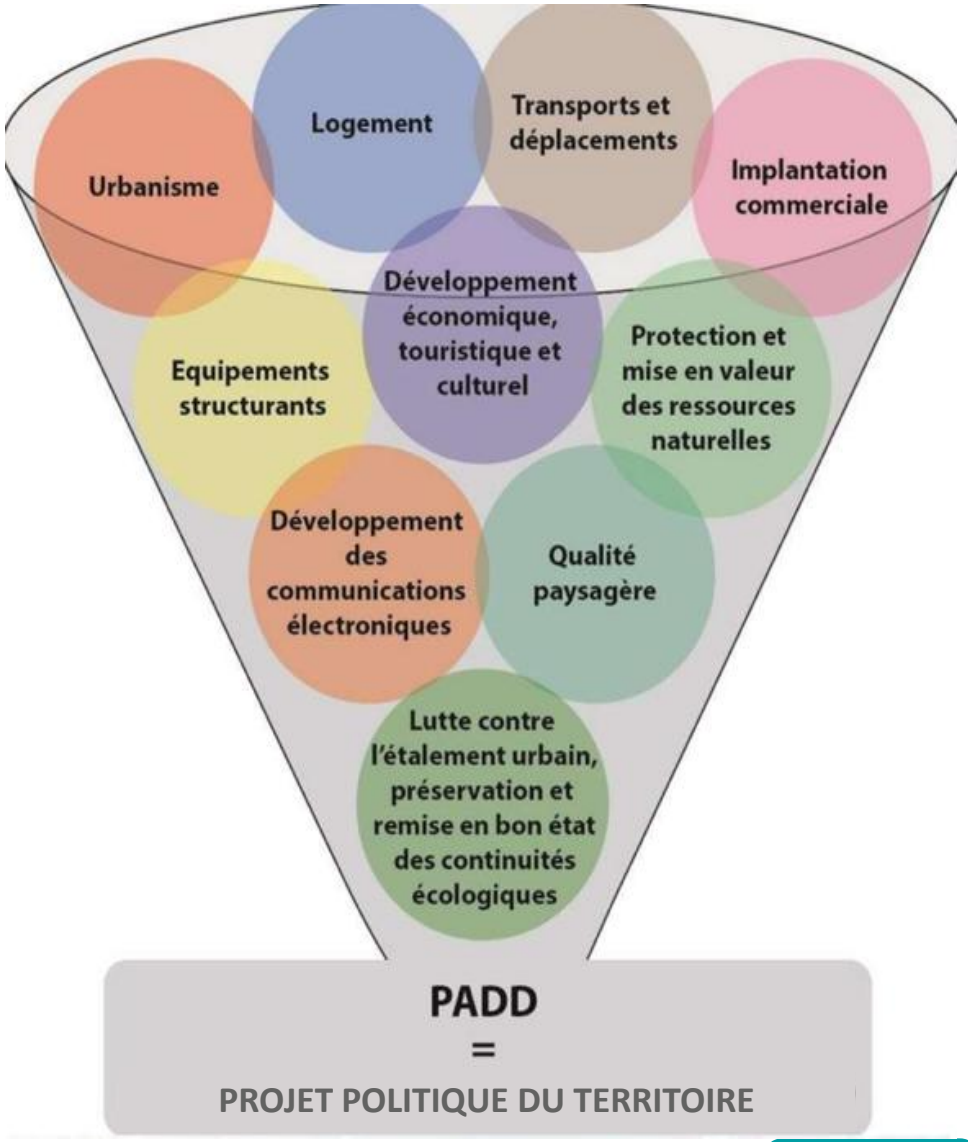
2.

Quel projet territorial à horizon 2040 ?

Quel projet territorial à horizon 2040 ?

6 grandes orientations ont été définies :

- Préserver les espaces naturels remarquables
- Valoriser le patrimoine communal pour améliorer le cadre de vie et l'adaptation au changement climatique
- Protéger le patrimoine communal bâti et encourager des nouvelles formes d'habiter durable
- Développer l'attractivité économique de la commune tout en préservant les espaces agricoles productifs
- Améliorer le confort de vie des usagers quercussiens et les mobilités du quotidien
- Contribuer à un développement urbain maitrisé de la commune



AXE 1 : Préserver les espaces naturels remarquables

AXE 1 : Préserver les espaces naturels remarquables

Constats

- ✓ Identification de deux réservoirs de biodiversité à l'échelle de la TVB communale
- ✓ Plusieurs corridors d'intérêts régionaux présents sur la commune
- ✓ Présence de zones humides, ripisylves et haies remarquables à préserver
- ✓ Un peu moins du ¾ du ban communal n'est pas artificialisé
- ✓ Pression sur les sols et les continuités naturelles du fait de l'urbanisation récente en tâche d'huile → TVB peu impactée aujourd'hui mais potentiellement menacée

Objectifs

- ✓ Préserver les réservoirs de biodiversité existants
- ✓ Maintenir voire conforter les continuités écologiques existantes
- ✓ Préserver les zones humides et ripisylves existantes
- ✓ Étoffer les linéaires de haies bocagères

Actions

- ➢ Circonscrire l'urbanisation prioritairement dans l'enveloppe bâtie actuelle, les extensions d'urbanisation constitueront des exceptions à justifier
- ➢ Inscrire les éléments les plus structurants de la TVB en prescriptions du futur PLU
- ➢ Protéger strictement les espaces naturels les plus sensibles
- ➢ Protéger strictement les zones humides
- ➢ Interdire les destructions d'arbres et de haies et à défaut exiger des compensations quantitatives et qualitatives avec des plantations locales

AXE 2 : Préserver et valoriser le patrimoine communal pour améliorer le cadre de vie et l'adaptation au changement climatique

AXE 2 : Préserver et valoriser le patrimoine communal naturel pour améliorer le cadre de vie et l'adaptation au changement climatique

Constats

- ✓ Un peu moins du ¾ du ban communal n'est pas artificialisé
- ✓ Pression sur les sols et les continuités naturelles du fait de l'urbanisation récente en tâche d'huile → TVB peu impactée aujourd'hui mais potentiellement menacée
- ✓ Existence de parcs, jardins et espaces verts favorables à la biodiversité et supports d'activités ludiques
- ✓ Nécessité de renforcer la présence du végétal dans le tissu urbain pour lutter contre les îlots de chaleur urbains et ménager des transitions claires entre espaces
- ✓ Beaucoup d'actions communales déjà engagées en faveur de la biodiversité
- ✓ Un secteur de production d'énergie photovoltaïque déjà présent à Sainte-Marie-aux-Chênes

Objectifs

- ✓ Trouver l'équilibre entre construction et nature, espaces verts et bâtis
- ✓ Conforter les espaces verts emblématiques, supports de la biodiversité ordinaire en ville, vecteurs de calme et d'activités récréatives de plein air
- ✓ Maintenir et densifier le maillage des haies et les lisières plantées et boisées dans le paysage agricole et naturel
- ✓ Éviter ou à défaut réduire l'impact de l'urbanisation sur les ENAF
- ✓ Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales
- ✓ Promouvoir le bioclimatisme et l'utilisation de matériaux biosourcés pour les nouveaux bâtis

AXE 2 : Préserver et valoriser le patrimoine communal naturel pour améliorer le cadre de vie et l'adaptation au changement climatique

Actions

- Circonscrire l'urbanisation prioritairement dans l'enveloppe bâtie actuelle, les extensions d'urbanisation constitueront des exceptions à justifier
- Préserver des espaces de respiration de proximité publics comme privés en prévoyant une part significative d'espaces verts / non bâtis dans les programmes de logements
- Encadrer la densification urbaine afin de conserver les espaces verts et étoffer les ilots de fraicheur existants
- Améliorer le traitement paysager des espaces publics et favoriser le verdissement de la ville pour améliorer la lecture du paysage urbain et le confort des usagers
- Inscrire les éléments les plus structurants de la TVB en prescriptions du futur PLU
- Poursuivre les plantations communales de végétaux résilients et nourriciers (arbres et haies fruitiers dans les espaces publics)
- Prévoir une gestion cohérente et multiscalaire des eaux pluviales, de l'échelle des opérations jusqu'à celle du bassin versant avec par exemple le développement de revêtements perméables pour les stationnements, noues et jardins de pluie
- Permettre le déploiement des énergies renouvelables et des solutions de récupération d'eau pluvial respectueuses des paysages, des sites et des espaces naturels et agricoles

AXE 3 : Protéger le patrimoine communal bâti et encourager des nouvelles formes d'habiter durable

AXE 3 : Protéger le patrimoine communal bâti et encourager des nouvelles formes d'habiter durable

Constats

- ✓ Pas de patrimoine bâti identifié règlementairement à Sainte-Marie-aux-Chênes
- ✓ Patrimoine vernaculaire ponctuel qui mérite une attention

Objectifs

- ✓ Accompagner la rénovation des bâtiments existants et la performance énergétique des bâtiments neufs afin de réduire les consommations énergétiques
- ✓ Promouvoir le bioclimatisme
- ✓ Favoriser l'intégration de solutions énergétiques locales et renouvelables dans les projets publics et privés

Actions

- ➢ Recenser et préserver les bâtis vernaculaires intéressants : bâtiments et façades remarquables, éléments du patrimoine local et historique
- ➢ Permettre l'implantation de nouvelles constructions au sein de l'enveloppe urbaine en veillant à leur bonne intégration dans le tissu existant (formes urbaines, type de matériaux, teintes, …)
- ➢ Favoriser la mixité des formes urbaines notamment pour les logements
- ➢ Adapter les règles du PLU pour faciliter la rénovation énergétique et l'utilisation de matériaux biosourcés
- ➢ Rechercher une bonne intégration des dispositifs de production et d'économie d'énergie dans la construction et l'environnement bâti (pas de tracker solaire, ni d'éolienne mais possibilité d'ITE, de pompe à chaleur et panneaux solaires photovoltaïques bien intégrés au bâti)

AXE 4 : Développer l’attractivité économique de la commune tout en préservant les espaces agricoles productifs

AXE 4 : Développer l'attractivité économique de la commune tout en préservant les espaces agricoles productifs

Constats

- ✓ Densité importante de commerces et services de proximité en centralité + 3 ZA importantes en périphérie de ville + quelques activités artisanales et de services disséminées dans le tissu résidentiel ➔ ***« centre urbain de services » dans le SCoTAM***
- ✓ 68% du ban communal est agricole ➔ ***espaces structurants participant à l'identité du territoire et son économie***
- ✓ Pression foncière importante due notamment à la proximité des zones d'emploi et l'immobilier relativement abordable

Objectifs

- ✓ Renforcer le tissu de commerces et services
- ✓ Préserver les terres agricoles exploitées de l'urbanisation pour assurer les capacités de développement des exploitations agricoles installées sur le territoire
- ✓ Assurer une cohabitation équilibrée entre habitat, activités et agriculture

Actions

- ➢ Permettre l'implantation de commerces et services de proximité ou non dans les opérations de densification et d'extension urbaine
- ➢ Permettre l'accueil de nouvelles activités artisanales et productives
- ➢ Permettre l'essor de la diversification agricole
- ➢ Sacraliser autant que faire se peut les terres agricoles en limitant les extensions d'urbanisation
- ➢ Intégrer les éventuels périmètres de réciprocité agricoles dans les logiques de développement urbain et préserver les conditions de circulation des engins agricoles et d'accès aux parcelles exploitées
- ➢ Ne pas contribuer à l'installation d'activités susceptibles de provoquer ou d'aggraver des nuisances

AXE 5 : Améliorer le confort de vie des usagers quercussiens et les mobilités du quotidien

AXE 5 : Améliorer le confort de vie des usagers quercussiens et les mobilités du quotidien

Constats

- ✓ Globalement ville agréable à vivre cependant certains espaces publics et entrées de ville peuvent être améliorés
- ✓ Besoin de modernisation de certains équipements publics
- ✓ Existence d'un réseau suffisant pour les mobilités individuelles motorisées avec une aire de covoiturage
- ✓ Absence de supports de mobilités actives : pistes cyclables, cheminements doux
- ✓ Stationnement semblant suffisant mais apparition de nouveaux problèmes liés aux changements de destination et à la densification résidentielle
- ✓ Transports publics présents mais sans rotation régulière malgré le statut de centre urbain de services dans le SCoTAM

Objectifs

- ✓ Conforter les équipements publics existants et permettre leur évolution
- ✓ Réfléchir à l'organisation ou la réorganisation et la modernisation des équipements
- ✓ Prévoir une offre de loisirs pour toutes les générations
- ✓ Conserver une ville propre et belle
- ✓ Améliorer la couverture numérique de la commune
- ✓ Créer une liaison douce avec Saint-Privat-la-Montagne
- ✓ Offrir aux usagers une desserte routière de qualité peu accidentogène
- ✓ Participer à réduire les émissions de gaz à effet de serre

AXE 5 : Améliorer le confort de vie des usagers quercussiens et les mobilités du quotidien

Actions

- Poursuivre la requalification des espaces publics structurants et notamment les entrées de ville, première image visible de la commune
- Moderniser les équipements publics
- Intégrer davantage de nature dans les aménagements publics comme privés
- Garantir le déploiement de la fibre optique
- Développer les mobilités actives avec des aménagements cyclables / marchables sécurisés et conforter le parcours de santé
- Disposer d'un système de transports collectifs plus performants
- Aménager des espaces mutualisés apaisés combinant les usages et les modes de déplacements (véhicules motorisés, transports en commun, vélos, ...), et comportant des équipements appropriés (bornes de recharges, dépose minute, garage à vélos, ...) afin d'absorber les nécessités de stationnement sédentaire en cœur de ville mais aussi faciliter les arrêts minutes
- Sacraliser la règle suivante : « pas de création de logements sans stationnement »
- Diminuer la place de la voiture pour respirer, réduire le bruit et permettre la réappropriation de la ville par les enfants

AXE 6 : Contribuer à un développement urbain maitrisé de la commune

AXE 6 : Contribuer à un développement urbain maitrisé de la commune

Constats

- ✓ 4 512 habitants et 1 942 résidences principales (INSEE 2025)
- ✓ Croissance démographique annuelle moyenne de près de 1,5% (2006-2022) tirée par le solde migratoire
- ✓ Stabilisation de la taille des ménages à 2,3 personnes / ménage
- ✓ Vacance faible (5,2%) témoignant d'une demande soutenue
- ✓ Déconnexion entre l'offre de logements et les ménages : de grands logements pour des ménages de plus en plus petits

Objectifs

- ✓ Favoriser la compacité de la ville sans nuire à la vie privée de chacun en privilégiant le renouvellement urbain et une densification raisonnée du bâti existant
- ✓ Prioriser la construction de logements mieux adaptés à un large public en typologie comme en finance pour permettre un parcours résidentiel complet sur la commune
- ✓ Travailler sur la diversité des formes et envisager la construction d'écoquartier, de constructions écologiques, d'habitat participatif

Actions

- ➢ Répondre prioritairement aux besoins de création de logements par la densification des tissus urbains existants et promouvoir un développement résidentiel moins consommateur d'espace ➔ *limiter la conso d'ENAF : ≈ 3 ha pour la vocation résidentielle et ≈ 3 ha pour la vocation économique* ***(consommation période de référence = 11,6 ha)***
- ➢ Permettre et inciter la production de logements diversifiés
- ➢ Promouvoir un urbanisme favorable à la santé en développant les mobilités actives, en privilégiant les formes urbaines naturellement ventilées (hauteurs variées, ouvertures régulières, largeur d'espaces publics) et les revêtements perméables / poreux dans les aménagements lorsqu'ils sont compatibles avec les futurs usages et en renforçant la présence végétale sur tous les supports disponibles (sol, façade, toit, murs) et préférentiellement des éléments arborés pour développer l'ombrage naturel

Merci de votre attention

Actierra
au service du vivant

l'Atelier
des Territoires