DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE CHATEAU L'HERMITAGE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION N°1

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

DOSSIER D'APPROBATION
Vu pour être annexé à la Délibération
du Conseil Municipal en date du
4 FEVRIER 2014

ETAT D'AVANCEMENT DU DOSSIER : PROJET APPROUVE

DATE DE DERNIERE MODIFICATION DE CE DOCUMENT : JANVIER 2014

Xavier DEWAILLY - Urbaniste QUALIFIE
3 Allée Jean Jaurès 72100 LE MANS
TEL : 02 43 72 79 13 E-MAIL : urba.dewailly@orange.fr

P.L.U. DE CHATEAU L'HERMITAGE

REVISION

PROJET D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLES

⇨ **Article L 110** : Modifié par la loi n°2009-967 du 3 août 2009

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. **Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements**, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. «

⇨ **Article L 121-1** : Modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

⇨ **Article L. 123-1-3** :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

⇨ **Article L. 123-9 :** Modifié par la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003

« Un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement mentionné à l'article L. 123-1, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. Dans le cas d'une révision, ce débat peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme. »

XAVIER DEWAILLY, URBANISTE QUALIFIE **JANVIER 2014**
ALLEE JEAN JAURES 72100 LE MANS
Tél : 02.43.72.79.13

SOMMAIRE

INTRODUCTION **p 3**

LE CONSTAT **p 4**

1) ACCOMPAGNER UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE MAITRISE **p 4**

A – Poursuivre la reprise démographique récente de CHATEAU L'HERMITAGE **p 4**

B – Mettre en valeur la physionomie du bourg **p 5**

C – Prévoir des zones d'extension périphérique en limitant l'étalement urbain **p 5**

D – Diversifier les offres et permettre une bonne mixité urbaine et sociale **p 5**

E – Maintenir les acteurs économiques sur le territoire **p 5**

2) AMELIORER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS **p 5**

A – Développer l'offre d'équipements **p 5**

B – Renforcer la sécurité des axes principaux **p 5**

C – Développer les liaisons inter-quartiers **p 6**

D – Préserver et valoriser l'image de marque de la commune **p 6**

3) CONTRIBUER A UN DEVELOPPEMENT DURABLE

A – Préserver l'activité agricole **p 5**

B – Préserver les éléments identitaires du paysage **p 5**

C – Eviter d'exposer les habitants aux risques naturels ou technologiques **p 6**

D – Promouvoir le développement durable **p 6**

INTRODUCTION

Par délibération du Conseil Municipal en date du **7 Octobre 2011**, la commune de CHATEAU L'HERMITAGE a prescrit la révision d'un Plan Local d'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de « projet », avant d'être un zonage et un règlement.

La révision du Plan Local d'Urbanisme est l'occasion de faire un diagnostic des points forts et des points faibles du territoire de la commune, tant du point de vue des éléments physiques qu'humains (voir rapport de présentation).

Elle permet également au Conseil Municipal d'élaborer, en concertation avec la population, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables pour l'ensemble du territoire communal.

Les élus doivent élaborer un projet communal global pour une durée de 10 à 15 ans (développement démographique, économique, programme d'équipements, aménagements des espaces urbains, gestion économe de l'espace, préservation de l'environnement, sécurité routière…..). **Le PADD du PLU est ainsi la retranscription d'une volonté politique.**

Le projet doit être « durable » c'est-à-dire que les aménagements qui seront réalisés ne devront pas entraîner des effets négatifs irrémédiables pour le développement et la qualité de vie de la commune. L'intérêt général à long terme doit toujours servir de repère et le PLU doit répondre aux besoins du présent sans hypothéquer l'avenir.

Les conséquences à long terme de chaque décision (du point de vue de la démographie, des équipements, de l'assainissement, de la sécurité, de l'agriculture ou encore des paysages….) doivent être étudiées et l'intérêt général à long terme doit toujours servir de repère.

Le PLU de CHATEAU L'HERMITAGE devra avoir pour but d'orienter les actions futures de la commune dans un souci de développement durable, ne compromettant pas les possibilités d'extension et d'aménagement, la qualité de l'urbanisme et la préservation de l'environnement à long terme.

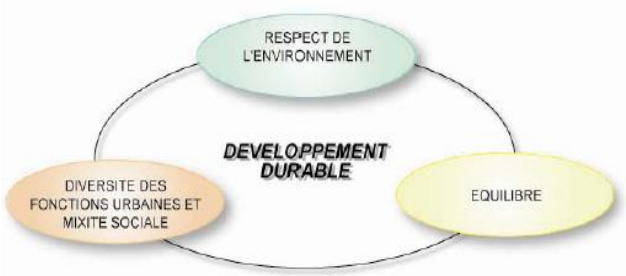
Ce projet devra être en cohérence avec les objectifs des collectivités limitrophes, avec les phénomènes environnementaux ou socioéconomiques d'ensemble.

En conciliant, par des moyens législatifs et réglementaires à sa disposition, l'urbanisation et la préservation de l'environnement, le conseil Municipal souhaite assurer le développement équilibré et harmonieux et maîtriser l'extension de l'habitat.

Le Conseil Municipal de Château l'Hermitage a décidé d'organiser une réunion publique de concertation avec la population sur l'élaboration du PLU le 21 Novembre 2012**.** Cette réunion qui a rassemblé 33 personnes a permis de présenter aux habitants à la fois le diagnostic et l'ensemble des contraintes législatives et réglementaires qui s'appliquent sur la commune et les premières orientations générales du projet de PLU. **Malgré les inquiétudes sur l'avenir des deux hameaux du Pont et du Houx, la population s'est prononcée favorablement sur les orientations du projet et la volonté d'organiser un développement excentré par rapport au bourg n'a pas été contestée.**

Le Conseil Municipal de Château l'Hermitage a débattu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables lors de sa séance du 11 Décembre 2012 et a approuvé les orientations générales présentées dans ce document.

Le projet du PADD peut évoluer à la marge au fil du temps en fonction des réflexions des élus mais également d'éléments extérieurs. Le texte du PADD a donc pu évoluer pour correspondre aux autres pièces du dossier.



LE CONSTAT

La commune est située dans la partie sud du département de la Sarthe (72). Elle appartient au canton et à la Communauté de Communes du Canton de Pontvallain. Elle fait partie du Syndicat Mixte du Pays de la Vallée du Loir.

Sur l'ensemble de la période 1975 - 2008, la population de CHATEAU L'HERMITAGE a très fortement augmenté: 66 habitants en 1975 et 235 en 2008, soit + 256 % en 33 ans, c'est à dire + 2,9 % par an en moyenne. Cette augmentation de la population de 169 habitants est due pour 81,1 % au solde migratoire fortement positif (+ 137) et pour 18,9 % seulement au solde naturel positif (+ 32 avec 57 naissances et 25 décès). **La population 2012 est estimée à 273 habitants**

Les Elus ont signalé que « la croissance actuelle ne pourra être maintenue et que ce ne serait pas souhaitable de toute façon. La majorité des jeunes s'en iront de la commune dans une dizaine d'année. Nous devons être réalistes et prévoir une croissance future très mesurée ». Maintenir la population à environ 270 habitants dans une dizaine d'années leur semble être un objectif raisonnable et réaliste.

Château l'Hermitage peut attirer de nouveaux habitants (pour compenser le desserrement de sa population actuelle) à condition de continuer à offrir une vie associative dynamique, et de proposer une gamme de terrains à bâtir suffisamment diversifiée, à un coût modéré, pour des personnes souhaitant vivre « à la campagne » et travailler au Mans, Pontvallain... La commune doit proposer des terrains bien équipés, dans le cadre d'opérations groupées de qualité.

L'objectif est de garder à Château l'Hermitage son environnement naturel préservé, son image accueillante en prévoyant un développement organisé et progressif des zones d'habitats et en maintenant, ou en améliorant, la qualité de vie.

LES OBJECTIFS COMMUNAUX

LE CONSEIL MUNICIPAL SOUHAITE UN DEVELOPPEMENT TRES MODERE ET ORGANISE DU BOURG POUR DYNAMISER LA VIE LOCALE TOUT EN GARDANT A LA COMMUNE SA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

1: Accompagner un développement démographique et économique maitrisé

A – Maintenir la reprise démographique récente de CHATEAU L'HERMITAGE

Maintenir un niveau de population suffisant pour supporter raisonnablement les charges inhérentes à la vie de la commune

Prévoir un rythme d'urbanisation maitrisé et progressif afin d'éviter tout gaspillage foncier et financier

Accueillir de nouveaux habitants attirés par le charme de la commune, tout en régulant les zones d'urbanisation (pas de nouvelles constructions dans les hameaux du Houx et route du Pont)

B –Mettre en valeur la physionomie du Bourg

Encourager la réhabilitation des logements vacants sur la commune (au nombre de 6 en 2012)

Valoriser les richesses architecturales du centre-bourg.

Préserver intacts les cônes de vue sur l'église prieurale.

C - Prévoir des zones d'extension périphérique en limitant l'étalement urbain.

Avoir une gestion économe de l'espace : l'objectif national est de diviser par 2 le rythme de consommation d'espaces naturels et agricoles observé au cours de la décennie 2000-2010;

9,6 hectares ont été consommés depuis 2000 pour 30 logements, soit 3 200m² en moyenne par logement .Ces constructions se sont toutes réalisés dans les deux hameaux du houx et de la route du pont.

Les Elus s'engagent à consommer moins de 2 hectares pour les 10 ans à venir et d'imposer une densité d'au moins 12 logements à l'hectare bien que l'on soit dans une zone en assainissement autonome.

Rentabiliser les équipements (voirie existante) en plaçant cette urbanisation au niveau de Beauregard

Ne plus construire dans les hameaux du Houx et route du Pont qui sont excentrés et consommateurs d'espace (3 000m² en moyenne par logement)

D – Diversifier les offres et permettre une bonne mixité urbaine et sociale

Assurer une offre de logements suffisante pour le maintien de la population ainsi que la croissance démographique.

Prendre en compte les besoins d'une population variée (jeunes, personnes âgées...)

Varier la taille des terrains constructibles dans les opérations d'ensemble.

Essayer d'encourager l'insertion d'opérations de locatifs aidés ou proposer de l'accession sociale à la propriété dans les zones d'opération d'ensemble.

E –Ne pas bloquer l'installation de nouveaux acteurs économiques sur le territoire

Permettre l'installation d'exploitations agricoles ou sylvicoles sur la commune.

Ne pas bloquer l'installation d'autres acteurs économiques notamment au niveau du Bourg.

2 :Améliorer le cadre de vie des habitants des Castéliens

A – Maintenir la diversité de l'offre d'équipements

Encourager une croissance démographique progressive et continue adaptée à la capacité des équipements.

Œuvrer pour la mise en place d'équipements communaux ou communautaires en cohérence avec les objectifs communaux : agrandir le cimetière, maison de jeunes ?…

Développer les loisirs et l'activité touristique (protection et mise en valeur des richesses patrimoniales locales, création de nouveaux circuits de randonnée...).

B –Renforcer la sécurité des axes principaux

Améliorer les itinéraires de transit et les sécuriser.

Desservir les zones d'urbanisation dans de bonnes conditions de sécurité.

Interdire les constructions nouvelles prenant accès directement sur la RD 307 hors agglomération.

C – Développer les liaisons inter-quartiers

Créer une liaison douce piétonne entre le hameau du Houx, le Bourg et la RD 307 (au niveau de Beauregard)

Tenir compte du partage des usages dans l'aménagement des axes routiers et espaces publics existants ou futurs.

Prévoir des cheminements piétonniers adaptés permettant l'accès aisé au centre-bourg et une liaison facile entre les quartiers.

Conforter les parkings existants dans le centre-bourg pour les besoins quotidiens.

D – Préserver et valoriser l'image de marque de la commune

Trouver un équilibre entre dynamisme démographique et maintien du cadre de vie agréable.

Aménager les entrées de bourg et des hameaux

Mettre l'accent sur l'aspect paysager des nouveaux quartiers.

Préserver au maximum les éléments paysagers intéressants préexistants dans les zones d'extension.

Prévoir sur les terrains nus un environnement arboré en réalisant des plantations le plus en amont possible.

Intégrer au maximum les infrastructures nécessaires (bassins de rétention..) dans les zones d'extension.

Prévoir ou renforcer les liaisons piétonnes entre les quartiers et la zone naturelle environnante.

3 : Contribuer à un Développement Durable

A –Préserver l'activité agricole

Préserver l'identité rurale de la majeure partie de la commune en assurant une consommation raisonnée de l'espace et en évitant le mitage.

Pérenniser l'entretien des espaces agricoles en préservant l'activité agricole des conflits de voisinage par la création d'une zone agricole A stricte.

B –Préserver les éléments identitaires du paysage

Prendre en compte l'intérêt paysager et écologique des bords de ruisseaux, tenir compte des zones humides délimitées par une commission locale

Protéger en espaces boisés classés la quasi-totalité des massifs boisés mais ne soumettre qu'à déclaration préalable le défrichement des espaces boisés autour des hameaux du Houx, de la route du Pont et de la zone de Beauregard afin de ne pas imposer leur replantation et ainsi limiter le risque de feu de forêt.

Soumettre à déclaration préalable l'arrachage des petits bois, des arbres et des haies sur l'ensemble de la zone naturelle et le long des voies et des chemins de randonnée en zone agricole ?

Prendre en compte les sites susceptibles d'abriter des vestiges archéologiques signalés par la DRAC.

Prendre en compte le périmètre de protection du Monument Historique en cours de modification.
Encourager la sauvegarde du patrimoine bâti de qualité.
Prendre en compte les zones de mouvements de terrain.
Encourager la sauvegarde du patrimoine bâti.
Valoriser les entrées d'agglomération.
Interdire les espèces végétales envahissantes et privilégier les espèces locales
Sauvegarder et inciter à recréer un secteur de vignes par un zonage spécifique.

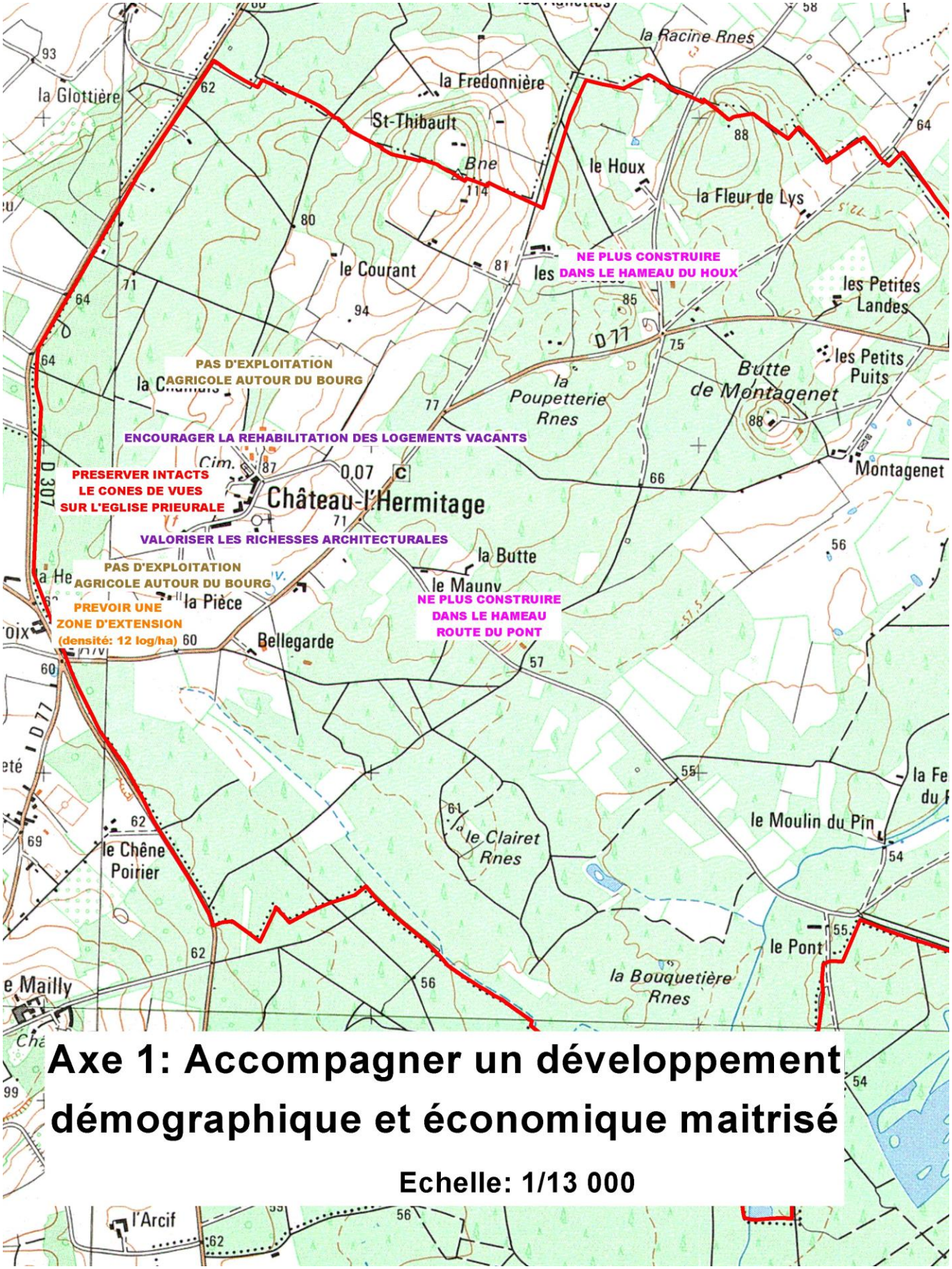
D – Promouvoir le développement durable

Encourager les économies d'énergie (orientation Nord Sud…) et la production d'énergies renouvelables (photovoltaïque, panneaux solaires...).

Encourager le traitement des eaux pluviales à la parcelle de façon à limiter le ruissellement et la consommation d'eau potable.

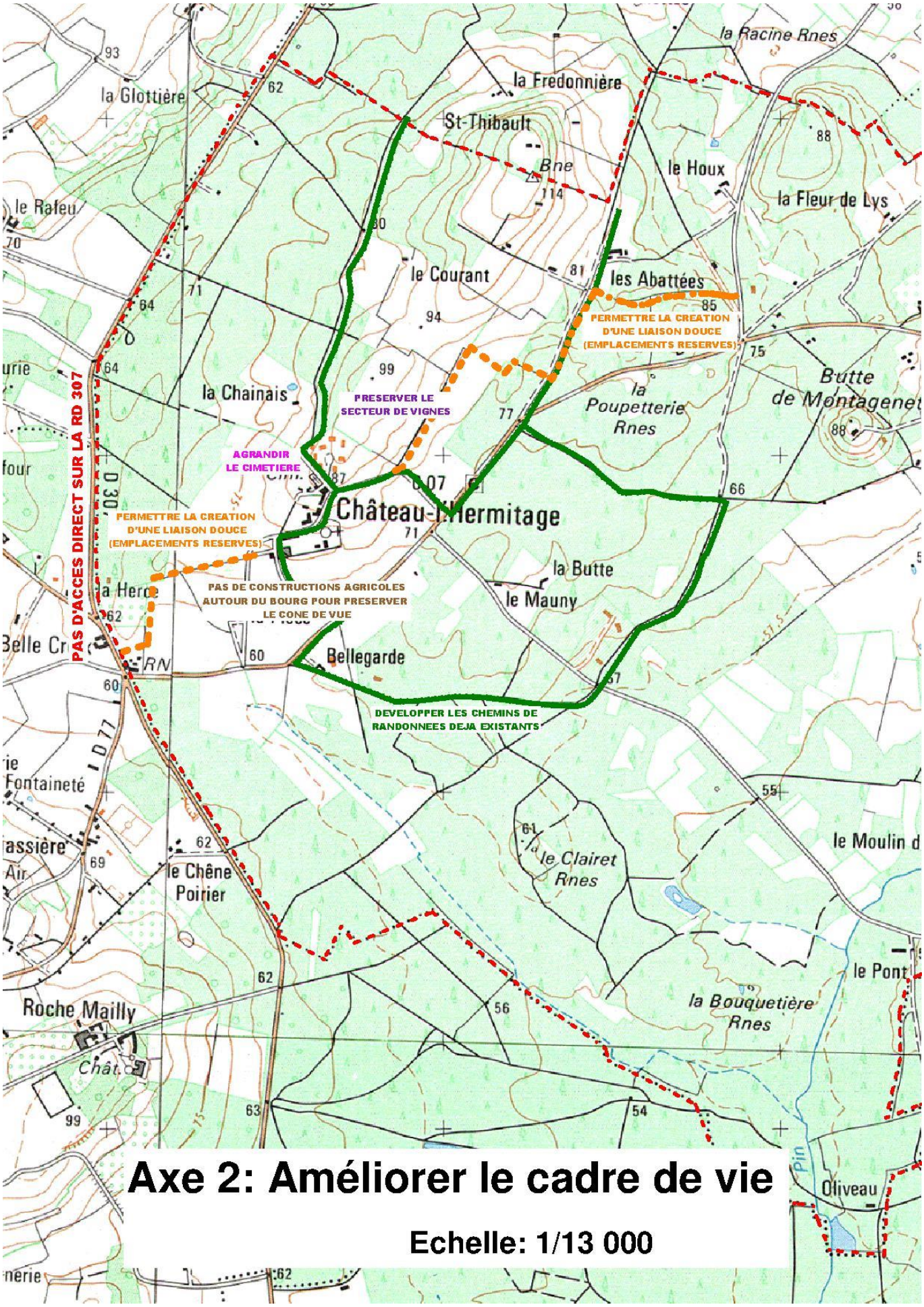
Encourager les déplacements doux

Intégrer la prise en compte de la gestion des déchets (PAV, encourager le compostage individuel).



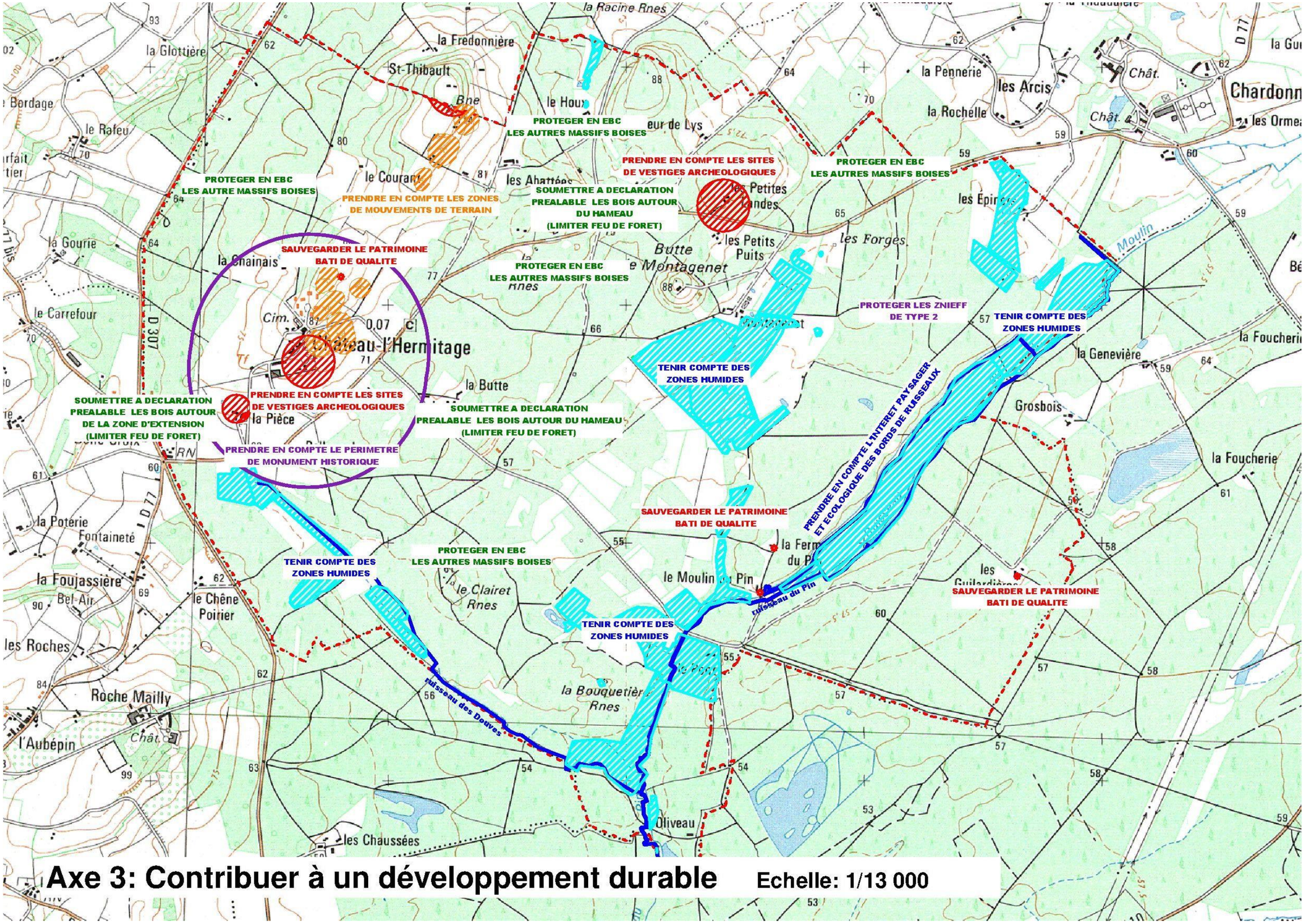
Axe 1: Accompagner un développement démographique et économique maitrisé

Echelle: 1/13 000



Axe 2: Améliorer le cadre de vie

Echelle: 1/13 000



Axe 3: Contribuer à un développement durable