

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE COULOMBIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME

ELABORATION

2

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE**

DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la Délibération
du Conseil Municipal en date du
18 JUILLET 2011

ETAT D'AVANCEMENT DU DOSSIER : PROJET APPROUVE

DATE DE DERNIERE MODIFICATION DE CE DOCUMENT : JUILLET 2011

Xavier DEWAILLY - Urbaniste QUALIFIE

3 Allée Jean Jaurès 72100 LE MANS

TEL : 02 43 72 79 13 FAX : 09 71 70 47 71 E-MAIL : urba.dewailly@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME DE COULOMBIERS

ELABORATION

PROJET D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE

Article L. 123-1 : Modifié par L.OI n°2009-323 du 25 mars 2009

« Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. »

Article L. 123-9 : Modifié par 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 durable 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. »

Article R. 123-3 : Modifié par Décret n°2010-304 du 22 mars 2010

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. »

Article L 110 : Modifié par L.OI 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 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.

XAVIER DEWAILLY, URBANISTE QUALIFIE

JUILLET 2011

3 ALLEE JEAN JAURES 72100 LE MANS

Tél : 02.43.72.79.13 Fax : 09.71.70.47.71

SOMMAIRE

INTRODUCTION	p 3
LE CONSTAT	p 4
1) ACCOMPAGNER UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE MAITRISE	p 4
A) Maitriser la croissance démographique de la commune	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 COLOMBEENS	p 5
A) Maintenir la diversité de l'offre d'équipements	p 5
B) Renforcer la sécurité des axes principaux	p 6
C) développer les liaisons inter quartiers	p 6
D) prendre en compte l'environnement dans les opérations d'aménagement	p 6
E) Préserver et valoriser l'image de marque de la commune	
3) CONTRIBUER A UN DEVELOPPEMENT DURABLE	p 6
A) Préserver l'activité agricole	p 6
B) Préserver les éléments identitaires du paysage	p 6
C) Eviter d'exposer les habitants aux risques technologiques	p 6
D) Promouvoir le développement durable	p 6
SCHEMA DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD	p 7

INTRODUCTION

Par délibération du Conseil Municipal en date du 17 octobre 2008, la commune de Coulombiers a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

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

L'élaboration 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 Durable 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, 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 irréversibles 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 Coulombiers 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 de Coulombiers.

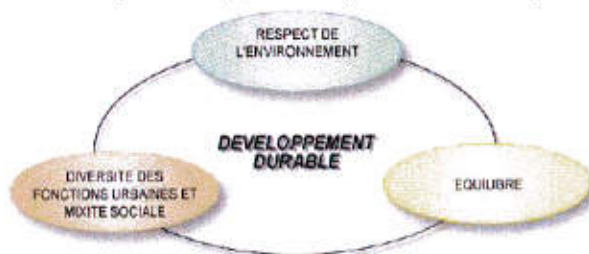
Le Conseil Municipal de Coulombiers a décidé d'organiser une réunion publique de concertation avec la population sur la révision du PLU le 11 décembre 2009 à 20h 30. Cette réunion qui a rassemblé environ 40 personnes a permis de présenter aux habitants à la fois le diagnostic et l'ensemble des contraintes législatives et réglementaires qui s'appliquent sur la commune et les premières orientations générales du projet de PLU. La population s'est prononcée favorablement sur les orientations du projet.

La volonté de favoriser le développement autour du bourg n'a pas été contestée.

Le Conseil Municipal de Coulombiers a débattu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable lors de sa séance du 29 avril 2010 et a approuvé les orientations générales présentées dans ce document.

Le projet de PLU qui est, à la fin de la période d'études, arrêté par le Conseil Municipal ne sera pas tenu de respecter à « la lettre » les grandes orientations prévues cette délibération. C'est la délibération qui arrête le PLU qui l'emporte sur celle concernant les grandes orientations du PADD.

Le projet peut en effet 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

COULOMBIERS est une commune attractive du fait de sa situation à l'écart des grands axes routiers mais proche de l'échangeur de l'autoroute A 28, de la RD 338 Le Mans – Alençon et de la gare de la Hutte - Coulombiers.

Après une diminution continue de sa population depuis 1856, la commune de Coulombiers a connu une forte croissance démographique depuis 1999 due pour les trois quarts au solde migratoire et pour un quart au solde naturel ; la population de Coulombiers atteint 416 habitants au dernier recensement de 2007.

L'indice de jeunesse (rapport entre les moins de 19 ans et les plus de 60 ans) a sensiblement augmenté depuis 1982 est il est très nettement supérieur à celui de l'ensemble du canton de Beaumont sur Sarthe.

Sur Coulombiers, les emplois ne représentent que 23 % des actifs. La commune est donc très dépendante des autres communes et notamment d'Alençon, de Fresnay et du Mans pour l'emploi de ses actifs.

Les élus ont fixé un objectif démographique correspondant à leur souhait pour l'avenir de la commune : lui garder son caractère rural tout en attirant de nouveaux habitants. Ils ont souhaité trouver un équilibre entre dynamisme démographique et maintien de la qualité de vie. Atteindre 500 habitants dans une dizaine d'années leur semble être un objectif raisonnable.

Coulombiers peut accueillir de nouveaux habitants à condition de continuer à offrir un niveau satisfaisant d'équipements publics et 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 à Alençon, Fresnay ou Le Mans. La commune doit proposer des terrains bien équipés dans le bourg et dans sa périphérie immédiate, dans le cadre d'opérations groupées de qualité.

L'objectif est de garder à Coulombiers 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 MODERE ET ORGANISE
DU BOURG POUR DYNAMISER LA VIE LOCALE TOUT EN GARDANT A LA
COMMUNE SA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.**

1 ACCOMPAGNER UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE MAITRISE

Renforcer l'attractivité et le rayonnement de la commune en matière d'habitat est l'un des objectifs du PLU.

La densification et le développement pourront se faire en aménageant de façon cohérente les espaces restant libres ou devant se libérer dans le bourg, en rentabilisant au maximum les équipements.

Il faut également trouver des zones d'extension, urbanisables sous forme d'opérations d'ensemble, à proximité immédiate du bourg actuel et correspondant aux besoins.

Le Conseil Municipal souhaitait également étudier la possibilité de zones d'urbanisation au coup par coup en campagne, la constructibilité étant soumise à certaines conditions pour garantir l'insertion paysagère.

A) Constat : La commune a connu une période récente de forte croissance démographique:

Objectif : Maitriser la croissance démographique de la commune

Conservé une cohérence entre la taille de la commune et sa capacité en équipements: école, assainissement, station d'épuration.

Poursuivre la croissance et maintenir son rajeunissement pour maintenir une dynamique notamment scolaire.

La population actuelle (2010) est estimée à 450 habitants. Un objectif de 500 habitants en 2021 semble raisonnable.

Le but est d'accueillir de nouvelles familles et de maintenir sur place des familles âgées qui ont toujours vécu à Coulombiers, sans bouleverser l'échelle du bourg

Prévoir une stratégie de développement à long terme en harmonie avec les communes voisines notamment avec le secteur de La Hutte (Saint Germain sur Sarthe) et la Communauté de Communes du Pays Belmontais.

Un rythme d'urbanisation maîtrisé et progressif afin d'éviter tout gaspillage foncier et financier

Accueillir de nouveaux habitants attirés par le charme de la commune sans bouleverser l'échelle du bourg et des hameaux

B) Constat : La commune possède des bâtiments anciens intéressants:**Objectif : Mettre en valeur la physionomie du bourg**

Préserver et valoriser le bâti ancien lors des opérations de renouvellement.

Aménager de façon cohérente les espaces restant libres au cœur du bourg.

Permettre quelques nouvelles constructions au coup par coup dans les zones urbaines déjà équipées (boucher les dents creuses).

Encourager la mise en place de logements locatifs aidés ou privés dans le bourg.

Valoriser les richesses architecturales du centre-bourg.

S'interroger sur le report de la servitude d'alignement sur les RD 118 et 129

C) Constat : Le bourg comporte des creux**Objectif: Prévoir des zones d'extension périphérique en limitant l'étalement urbain**

Développer le bourg en tenant compte des contraintes et des capacités des équipements existants.

Remplir les dents creuses dans le secteur de la Hutte (gare) et de la Touche

Trouver des zones d'extension, urbanisables à la périphérie de l'agglomération et à proximité des zones d'habitat actuelles.

Prévoir des superficies nécessaires à l'urbanisation en évitant l'étalement en continu le long des voies.

Eviter de créer un paysage bâti en rupture avec les constructions anciennes.

D) Constat : La commune offre peu de logements sociaux**Objectif: 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...)

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

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

Eviter l'étalement des secteurs « bâtis isolés » en campagne

S'interroger sur la création d'un secteur naturel constructible autour du hameau de Mezain

E) Objectif : Maintenir les acteurs économiques sur le territoire

Favoriser l'installation de commerces de proximité par le dynamisme démographique.

Permettre le développement des exploitations agricoles pérennes en classant les sièges dans une zone agricole spécifique.

Permettre l'extension des entreprises existantes sur le territoire.

Etudier la possibilité d'étendre la zone d'activités de Rouessé Fontaine sur Coulombiers pour profiter de l'échangeur de

l'A 28

2 AMELIORER LE CADRE DE VIE DES COLOMBEENS

A) Constat : La commune compte déjà sur son territoire un certain nombre d'équipements**Objectif : Maintenir la diversité de l'offre d'équipements**

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

Ouvrir pour la mise en place d'équipements communaux ou communautaires en cohérence avec les objectifs communaux.

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

Aménagement d'un chemin de randonnée communautaire sur le tracé de l'ancienne voie ferrée

Aménager une aire de stationnement près de la gare pour encourager l'utilisation du train.

B) Constat : Tendance à l'urbanisation linéaire le long des RD**Objectif : 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.

Prendre en compte les réglementations s'appliquant le long de la RD 310 et A28 (Loi Barnier et nuisances sonores).

Interdire les constructions nouvelles prenant accès directement sur l'A28 et la RD 310 hors agglomération.

Aménager et sécuriser la desserte entre le bourg et la gare (faciliter les déplacements à vélo) et la desserte entre le bourg et la zone de la Touche.

C) Développer les liaisons inter-quartiers

Améliorer progressivement la qualité et la sécurité des entrées de bourg, de la traversée du centre-bourg, et des accès aux opérations d'habitat.

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.

Adapter l'offre de transports en commun en développant des alternatives adaptées.

Etendre le maillage de liaisons douces piétonnes et cyclistes de façon à desservir les équipements et les services

D) Prendre en compte l'environnement dans les opérations d'aménagement

Retranscrire les secteurs de nuisances sonores liées à la RD 310.

Préserver les zones humides et les utiliser comme bassin naturel de réception des eaux de pluie

E) Constat : La commune a une bonne image de marque

Objectif: 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

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 A UN DEVELOPPEMENT DURABLE

A) Constat : La commune compte encore une douzaine de sièges d'exploitation

Objectif: Préserver l'activité agricole

Préserver l'identité rurale d'une 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 stricte.

Eviter les zones constructibles au coup par coup en campagne.

B) Constat : Une commune présentant un paysage de qualité

Objectif : Préserver les éléments identitaires du paysage

Tenir compte du SAGE du bassin de la Sarthe amont (en phase d'élaboration)

Prendre en compte l'intérêt paysager et écologique des bords de ruisseaux, et tenir compte des zones humides

Protéger en espaces boisés classés les massifs les plus importants.

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.

Tenir compte de la ZNIEFF des bois de Brestel

Encourager la sauvegarde du patrimoine bâti.

Veiller à un traitement qualitatif des zones d'activités et valoriser les entrées d'agglomération.

Interdire les espèces végétales envahissantes et privilégier les espèces locales.

Tenir compte de la servitude concernant la ligne de chemin de fer

C) Constat : Une commune présentant plusieurs secteurs de risques

Objectif: Eviter d'exposer les habitants aux risques technologiques

Prendre en compte les canalisations de gaz

Pas de construction à moins de 100 m de la nouvelle station d'épuration

D) Promouvoir le développement durable

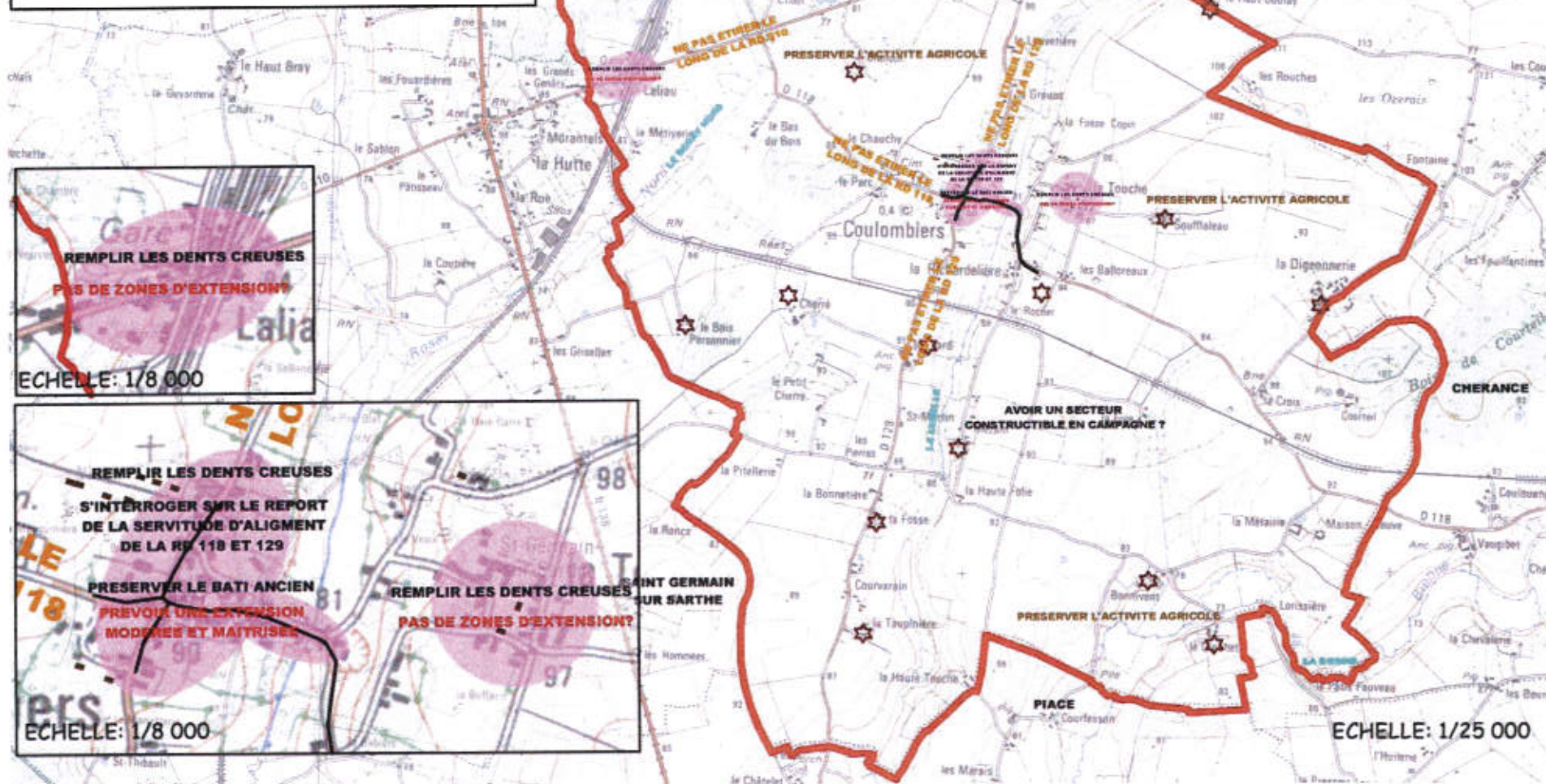
Encourager les économies d'énergie (implantation plein Sud...) et la production d'énergies renouvelables (photovoltaïque, panneaux solaires...).

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

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

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE COULOMBIERS

**AXE 1: ACCOMPAGNER UN DEVELOPPEMENT
DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE MAITRISE**



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE COULOMBIERS

AXE 2: AMELIORER LE CADRE DE VIE DES COLOMBEENS

