

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE COURCEMONT

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
2 AVRIL 2007

ETAT D'AVANCEMENT DU DOSSIER : ELABORATION APPROUVEE

DATE DE DERNIERE MODIFICATION DU DOCUMENT: AVRIL 2007

Xavier DEWAILLY - Urbaniste S. F. U.
136 rue du Bourg Bclé 72000 LE MANS
TEL : 02 43 28 71 15 - FAX : 02 43 39 93 21 - E-MAIL : urba.dewailly@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME DE COURCEMONT

ELABORATION

PROJET D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE

Article L. 123-1 : « Les Plans Locaux d'Urbanisme présentant le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain. »

Article L. 123-2 : « 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 : « 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 par la commune. »

Article L. 110 : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le gère 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 économique, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages 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 déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Article L. 121-1 : « Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, 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, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux;

3° Une utilisation économique et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

SOMMAIRE

INTRODUCTION	p 3
LE CONSTAT	p 4
<u>I) UN DEVELOPPEMENT MODERE</u>	p 4
<u>A) L'HABITAT : UNE OFFRE SUFFISANTE ET VARIEE</u>	p 4
1) Densifier le bourg	p 4
2) Prévoir des zones d'extension autour du bourg	p 5
a- Arrondir le bourg de manière cohérente	p 5
b- Etre vigilant sur la qualité des opérations	p 5
3) Des zones d'habitat au coup par coup limitées	p 5
<u>B) ADAPTER LES EQUIPEMENTS</u>	p 5
1) L'assainissement	p 6
2) Les autres équipements	p 6
<u>C) LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES</u>	p 6
1) A l'échelle communale	p 6
2) A l'échelle intercommunale	p 6
<u>D) L'AMELIORATION DE LA SECURITE ROUTIERE</u>	p 6
<u>II) LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT</u>	p 7
<u>A) LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI INTERESSANT</u>	p 7
<u>B) UN ENVIRONNEMENT NATUREL PROTEGE</u>	p 7
1) Une zone réservée strictement à l'activité agricole	p 7
2) Les zones naturelles protégées	p 7
SCHEMA DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD	p 8

INTRODUCTION

Par délibération du Conseil Municipal du 24 février 2005, la commune Courcemont a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme.

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

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 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 aménagements réalisés ne doivent pas entraîner des effets négatifs irréversibles pour le développement et la qualité de vie de la commune.

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.

La vision des élus de ce que pourrait être leur commune dans l'avenir devra ensuite se traduire ensuite dans le zonage et le règlement.

Le PADD du PLU est ainsi la retranscription d'une volonté politique.

Toutefois, il faut noter que l'élaboration du PLU s'effectue sous le regard des services de l'Etat et que ceux-ci veillent à la prise en compte de leurs recommandations notamment lorsque cela concerne le respect de la légalité.

Le PLU de La Courcemont 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.

Le PLU permettra à la fois d'assurer et de maîtriser l'extension de l'habitat pour que le développement soit équilibré et le plus harmonieux possible.

La réunion publique de concertation avec la population a eu lieu le 27 janvier 2006.

Aucune opposition n'a été exprimée à l'encontre des grands objectifs du PLU.

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

Certains ont exprimé le souhait de n'autoriser les constructions autour des hameaux existants que sur grands terrains (au moins 3000 m²).

Le constat de nombreuses maisons non habitées en campagne a été fait.

Les personnes présentes ont également insisté sur la nécessité d'accueillir une population nouvelle pour ouvrir au maintien du commerce local.

Le Conseil Municipal de Courcemont a débattu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable lors de sa séance du 21 décembre 2005 et a approuvé les orientations générales présentées dans ce document.

Le projet de PLU qui sera, 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. Le projet peut en effet évoluer 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.

LES OBJECTIFS COMMUNAUX

**LE CONSEIL MUNICIPAL SOUHAITE UN DEVELOPPEMENT MODERE
ET ORGANISE DU BOURG ET DE QUELQUES HAMEAUX
POUR DYNAMISER LA VIE LOCALE ET MAINTENIR LE COMMERCE
TOUT EN GARDANT A LA COMMUNE SA QUALITE PAYSAGERE**

LE CONSTAT

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.

Le développement démographique de la commune pourrait être induit en partie par le développement des entreprises de la commune, mais également par l'attractivité du territoire communal pour les personnes désirant faire construire, à un coût modéré, « à la campagne » et travaillant dans les agglomérations du Mans ou de Bonnétable.

La commune pourrait accueillir de nouveaux habitants dans les années à venir à condition de proposer une gamme de terrains à bâtir suffisamment diversifiée et de qualité.

Le Conseil Municipal désire contrôler le rythme de l'urbanisation afin de permettre une redynamisation de la commune tout en lui gardant son « âme ».

D UN DEVELOPPEMENT MODERE

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) L'HABITAT : PROPOSER UNE OFFRE SUFFISANTE ET VARIEE

Si la commune de Courcemont ne se développait pas et n'attirait plus de population nouvelle, il y aurait un risque de vieillissement accéléré de la population en place et d'une baisse du nombre d'habitants en raison notamment du phénomène de desserrement des ménages.

Pour la vitalité du bourg, un renouvellement de la population est nécessaire notamment en matière de jeunes ménages.

Les élus ont souhaité fixer un objectif raisonnable pour la commune permettant de poursuivre la croissance de la population et son rajeunissement : atteindre 680 habitants en 2016.

Pour cela, le Conseil Municipal veut favoriser l'émergence de zones constructibles adaptées à la demande, c'est à dire des zones d'urbanisation attractives et présentant des terrains variés (taille, site...).

Le maintien de la qualité de vie dans le bourg et sur l'ensemble du territoire, et l'amélioration éventuelle du niveau des équipements, peuvent également œuvrer pour une augmentation du nombre d'habitants.

Ainsi, il faut trouver un juste milieu entre initiative privée au coup par coup et les lotissements que la commune ou d'éventuels autres aménageurs pourront réaliser.

1) DENSIFIER LE BOURG

La loi SRU incite les communes à densifier au maximum le bâti, à remplir les dents creuses ou à s'étendre de façon modérée aux dépens du milieu rural. Quelques constructions au coup par coup pourraient ainsi prendre place dans le tissu urbain actuel. Ce type d'urbanisation ne nécessite pas l'intervention de la collectivité.

Toutefois, celle-ci pourra appuyer si possible la réhabilitation de logements en centre-bourg.

Le Conseil Municipal souhaite encourager la densification du bourg en permettant le remplissage des quelques terrains disponibles dans les zones urbanisées afin de répondre à une demande en terrains à bâtir différente de celle qui concerne les zones d'urbanisation future.

2) PREVOIR DES ZONES D'EXTENSION AUTOUR DU BOURG

Il convient de développer le bourg en tenant compte des contraintes (topographie, ruisseau des Douves, sièges agricoles, propriétés du château du Chesnay ...) et des capacités des équipements existants notamment en matière d'assainissement.

a ⇒ Arrondir le bourg de manière cohérente

Un consensus s'est dégagé au sein du Conseil Municipal pour définir des zones constructibles sous forme d'opérations d'ensemble qui offriront à la commune la maîtrise de son développement et la garantie d'une certaine qualité des aménagements.

Ces opérations devront prendre en compte les besoins d'une population variée (jeunes ménages, personnes âgées...).

Des locatifs sociaux pourront continuer à prendre place au sein des zones de lotissements afin de maintenir la mixité sociale dans le bourg. De même, des terrains de taille variée prendront place dans les opérations afin de satisfaire un large panel de population.

Les élus ont fait des choix et ont partagé ces terrains entre zones d'urbanisation immédiate et zones d'urbanisation à plus long terme afin que la commune et ses équipements ne puissent en aucun cas être « dépassés » par une urbanisation trop rapide.

Le développement devra être au maximum organisé et maîtrisé afin d'éviter tout gaspillage foncier ou financier

b ⇒ Être vigilant sur la qualité des opérations

Les élus souhaitent se soucier de la qualité de vie dans les zones d'extension en :

- préservant au maximum les éléments paysagers intéressants préexistants (haies, vues, petit bois...),
- prévoyant des plantations-écrans ou un environnement arboré sur les terrains nus, le plus en amont possible
- en insérant chaque opération dans un plan d'aménagement d'ensemble afin de préserver une cohérence à long terme,
- en intégrant les équipements nécessaires, comme les bassins de rétention, au sein des espaces verts par exemple,
- en prévoyant des accès adaptés présentant de bonnes conditions de sécurité routière, et des liaisons piétonnières avec les équipements et le centre-bourg...

3) LES ZONES D'HABITAT AU COUP PAR COUP LIMITEES

Si les élus ont pour objectif de grossir, d'arrondir l'agglomération actuelle, en comblant de manière rationnelle les vides laissés par l'urbanisation ancienne, ils ont également souhaité, afin de satisfaire aux critères de choix d'une population différente, étudier la possibilité de prévoir quelques terrains constructibles au coup par coup sans aménagement.

L'objectif était prendre en compte la situation actuelle et de trouver un compromis entre l'absence de toute offre alternative au lotissement et la multiplication de l'urbanisation diffuse.

Les élus, conscients de la nécessité de respecter différents critères de choix afin de ne pas compromettre le « développement durable » (préexistence d'un hameau, sécurité routière assurée, bonnes conditions d'assainissement autonome, absence de gêne au développement d'un siège agricole, intégration paysagère satisfaisante) ont choisi de permettre l'extension de certains hameaux en campagne.

Le nombre de constructions nouvelles sera limité (secteur constructible réduit, imposition d'une surface de terrain minimum...).

B) ADAPTER LES EQUIPEMENTS

La commune souhaite une augmentation maîtrisée et progressive de sa population afin de ne pas engendrer des besoins nouveaux et coûteux en matière d'équipements publics.

La commune de Courcemont dispose d'un bon niveau d'équipements pour sa taille modeste et elle bénéficie de la proximité de Bonnétable, ville qui dispose d'une gamme complète d'équipements.

1) L'ASSAINISSEMENT

La station d'épuration a une capacité résiduelle suffisante pour accueillir de nouveaux habitants. Les futures constructions à usage d'habitation devront se trouver à plus de 100 mètres de cette station afin d'éviter les nuisances de voisinage.

En ce qui concerne les eaux pluviales, les zones d'extension future devront prendre en compte la nécessité de créer des bassins de rétention adaptés.

2) LES AUTRES EQUIPEMENTS

Les élus souhaitent encourager une progression démographique modérée et continue adaptée aux capacités des équipements (école,...).

De nouveaux équipements pourraient si nécessaire prendre place près du centre-bourg.

Ainsi, un transfert de la Mairie est prévu.

Une zone spécifique sera mise en place au Nord-Ouest du bourg pour accueillir un nouveau terrain de loisirs.

C) LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES

1) A L'ECHELLE COMMUNALE

Le développement démographique devrait permettre le maintien du commerce et des services de proximité.

Le projet prévoit le développement de toutes les entreprises existantes, sur l'ensemble du territoire.

Le développement des sièges agricoles pérennes sera favorisé.

L'activité touristique sera encouragée par la protection et la mise en valeur des richesses patrimoniales et paysagères locales.

Les élus n'ont pas souhaité permettre, par la création d'une zone spécifique dans le PLE, une zone d'activités communale.

2) A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE

Des zones d'activités sont prévues à l'échelle de la Communauté de Communes.

D) L'AMELIORATION DE LA SECURITE ROUTIERE

Il a été décidé de limiter au maximum les nouveaux accès directs sur les routes départementales hors agglomération et de ne pas étendre l'urbanisation linéaire le long des axes desservant le bourg.

La commune pourra améliorer progressivement la qualité et la sécurité des entrées de bourg, de la traversée du centre bourg, des accès aux opérations d'habitat.

Des cheminements piétonniers adaptés devront permettre l'accès au centre bourg et faciliter les liaisons entre les nouveaux quartiers.

II) POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE : LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

Un développement cohérent de la commune et notamment du bourg ne va pas sans la préservation des éléments patrimoniaux participant à la qualité de vie des habitants et à l'image générale de Courcemont.

Les atouts naturels et paysagers de la commune doivent être mis en valeur afin de préserver l'attractivité du territoire communal et encourager un développement durable et protecteur.

De plus, une attention particulière a été apportée aux choix des zones d'extension afin qu'elles correspondent sans excès aux besoins à venir (à court, moyen et long terme) et qu'elles puissent s'intégrer progressivement aux paysages de la commune.

Un équilibre doit être trouvé entre le dynamisme démographique et le maintien d'un cadre de vie agréable.

A) LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI INTERESSANT

La commune a la chance d'avoir préservé des témoins architecturaux de son passé dans le bourg et possède des bâtiments intéressants qu'il faut préserver.

Les élus ont choisi d'encourager la sauvegarde des bâtiments remarquables de l'ensemble de leur commune par l'obligation d'un permis de démolir sur les bâtiments repérés sur les plans de zonage.

Cela permettra d'attirer l'attention des services instructeurs des Permis de construire en cas de projet inadapté à la qualité historique et paysagère de ces sites.

Le PLU permettra sous certaines conditions strictes la transformation de certains anciens bâtiments agricoles en habitations et évitera ainsi qu'ils ne tombent en ruine.

B) UN ENVIRONNEMENT NATUREL PROTEGE

Les élus ont décidé de :

- préserver l'identité rurale 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 strictement protégée.

1) UNE ZONE RESERVEE STRICTEMENT AUX ACTIVITES AGRICOLES

Tous les sièges d'exploitation ont été placés en zone Agricole (zone A) où selon l'article R 123-7 du Code de l'Urbanisme « Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

Cela permettra de préserver l'outil de travail du monde agricole et éviter que les maisons d'habitations des sièges viables qui cesseraient leur activité puissent être vendues à des non agriculteurs qui viendraient de ce fait concurrencer des jeunes exploitants souhaitant pouvoir s'installer. L'interdiction faite aux non-agriculteurs d'étendre ou de rénover des bâtiments existants en zone A devrait en effet rendre l'acquisition de ces bâtiments par ces non-agriculteurs moins attractive.

2) LES ZONES NATURELLES PROTEGEES

☞ Les éléments identitaires du paysage (les vallées, les points hauts, les bois, les bords de ruisseaux.....) qui sont également des milieux écologiques intéressants seront préservés au maximum par le zonage.

☞ Les élus ont souhaité protéger en espaces boisés classés la majorité des massifs boisés de la commune (défrichement et changement de destination interdits, coupes et abattages soumis à autorisation).

Les bois ont en effet une importance indéniable dans la perception du paysage et du caractère de la commune.

☞ L'arrachage des plus petits bois et des haies, et toute coupe d'arbres de haute tige seront soumis à autorisation le long des voies et chemins de randonnée en zone A et sur l'ensemble de la zone N.

☞ Les élus ont voulu également protéger les chemins de randonnée signalés par le Conseil Général. L'accessibilité aux paysages ruraux est un attrait de plus pour de futurs habitants.

