Département de l'Orne

Communauté de Communes des

Collines du Perche Normand

PLAN LOCAL D'URBANISME

de la Commune de Saint Hilaire sur Erre

REVISION N°1

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

DOSSIER D'APPROBATION
Vu pour être annexé à la Délibération
du Conseil Communautaire
en date du 28 JUIN 2018

P.L.U.	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
REVISION N°1	8 DECEMBRE 2015	27 AVRIL 2017	28 JUIN 2018

Xavier DEWAILLY - Urbaniste QUALIFIE
24 rue de la gare 72190 NEUVILLE SUR SARTHE
TEL : 02 43 72 79 13
E-MAIL : urba.dewailly@orange.fr

DEWAILLY Xavier
Urbaniste qualifié
3 allée Jean Jaurès 72 100 Le Mans
Tel: 02 43 72 79 13
Fax: 09 71 70 47 71
urba.dewailly@wanadoo.fr
dewaillyurbaniste@wanadoo.fr

PORTEE ET CONTENU DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) exprime la vision stratégique du développement territorial à long terme retenue par la commune.

Il est rédigé en termes simples et non techniques afin que la politique de développement de la commune soit compréhensible par tous.

Les orientations du PADD sont issues du diagnostic territorial et des enjeux qu'il a permis de dégager, décrits dans le rapport de présentation. Elles sont ensuite mises en œuvre dans le règlement graphique (plans de découpage en zones), le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Son contenu a été précisé et considérablement enrichi notamment par les lois Grenelle II (du 12 juillet 2010) et Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR) (du 24 mars 2014). Toutes les thématiques listées doivent être abordées. L'article L151-5 du code de l'urbanisme stipule :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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 chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Le PADD n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme. En revanche, les pièces opposables (règlement, zonage, OAP) doivent être cohérentes avec les orientations générales du PADD.

Le PADD constitue le document de référence pour apprécier une éventuelle atteinte à l'économie générale du plan d'un projet de modification ultérieure. Du niveau d'atteinte du PADD découle le choix des procédures d'évolution du PLU.

ꕥꕥꕥꕥꕥꕥꕥꕥꕥꕥ

La procédure :

Par délibération du 08 décembre 2015, le conseil municipal de Saint Hilaire sur Erre a décidé de prescrire la révision du POS (Plan d'Occupation des Sols), pour le transformer en PLU (Plan Local d'Urbanisme) sur l'ensemble du territoire communal.

Le diagnostic territorial a permis de mettre en évidence les multiples enjeux existants sur la commune de Saint Hilaire sur Erre. Il est nécessaire de les prendre en compte à travers un projet d'aménagement et de développement durables qui sera la base de toute réflexion d'aménagement de la commune.

⇨ ***Article L. 153-12 :***

« Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »

Suite à l'étude d'un questionnaire fourni par le bureau d'études et rempli par les élus, le Conseil Municipal de Saint Hilaire sur Erre a organisé un débat sur les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables lors de sa séance du 7 décembre 2016 et a délibéré pour en attester.

Ce PADD pourra ensuite s'enrichir des réflexions ayant eu lieu tout au long de l'étude. Ainsi, de légères évolutions du projet communal peuvent exister entre le débat sur les grandes orientations du PADD et la mise au point finale du dossier de la Révision du PLU.

Il est en effet normal que le projet évolue au fil du temps, en fonction des réflexions des élus, de la prise en compte des avis des Personnes Publiques associées, mais également d'éléments extérieurs. Le texte qui suit prend en compte cette actualisation, sans remettre en cause les orientations principales définies initialement.

L'objectif est que le PLU puisse satisfaire les besoins présents de la commune sans hypothéquer son avenir. Un développement organisé et progressif, basé sur une zone d'habitat recentrée, correspondant aux besoins réels, permettra de préserver l'environnement communal.

SAINT HILAIRE SUR ERRE doit profiter de ses atouts (présence d'une entreprise industrielle sur son territoire, présence d'un tissu agricole dynamique, proximité de Nogent le Rotrou et du Theil sur Huisne, cadre de vie de qualité) pour renforcer son attractivité et continuer à accueillir de nouveaux habitants afin de compenser à terme les phénomènes de desserrement et de vieillissement de sa population.

De plus, il convient d'intégrer à la réflexion sur le PLU les objectifs de Développement Durable et les orientations du Grenelle de l'Environnement (lutte contre les Gaz à effet de serre, économies d'énergie, gestion durable des ressources naturelles, utilisation des énergies renouvelables, nouvelles formes urbaines visant à l'économie d'espace….).

Les orientations principales du projet de PLU visent quatre objectifs principaux qui sont en partie interdépendants : le développement de l'attractivité de la commune, le maintien et le développement du tissu économique, l'amélioration du cadre de vie des habitants et la protection du cadre environnemental.

I) DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE

A – ACCUEILLIR ET MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

⇨ **Le scénario retenu par les élus a pour ambition une croissance démographique faible.**

Il vise la poursuite du rythme de croissance enregistré entre 1999 et 2013, soit 0,29 % par an. La population augmenterait de 22 personnes pour atteindre 564 habitants en 2027 contre 542 en 2013.

⇨ **Les besoins en logements sont estimés à 20 entre 2013 et 2027 :**

- 9 logements pour compenser le desserrement de la population actuelle des ménages ordinaires qui devrait se ralentir : (542/ 2,35) - (542 / 2,44) = 231 - 222 = 9 logements
- 9 logements pour loger 22 habitants de plus entre 2013 et 2027 (22 / 2,35 = 9 logements)
- 2 logements pour assurer le renouvellement du parc de logements qui ont bientôt plus de 100 ans

⇨ **Au total : 9 + 9 + 2 = 20 logements seront nécessaires pour atteindre l'objectif démographique.** Il faudra trouver dans le PLU l'espace nécessaire pour accueillir 18 logements (les 2 logements en renouvellement ne demandent pas de terrain).

⇨ En matière de logements vacants, il ne semble pas y en avoir de « récupérables » dans les années à venir.

⇨ Les élus ont étudié les possibilités réelles d'accueil d'habitations dans les dents creuses repérées. **Les 6 parcelles encore libres du lotissement** accueilleront 6 maisons. 8 autres « dents creuses » pourraient accueillir potentiellement une dizaine de logements dans les 10 ans. En appliquant un pourcentage de 25 % de maisons pouvant raisonnablement voir le jour dans les dents creuses sur la période des 10 prochaines années, on peut considérer que **deux maisons prendront place dans les dents creuses du bourg**.

⇨ **Il resterait ainsi 18 – 6 - 2 = 10 logements à localiser.**

A raison des 12 logements à l'hectare préconisés par l'Etat, **il faudra mettre en place une zone à urbaniser sur 0,83 ha.**

B – PERMETTRE UNE BONNE MIXITE URBAINE ET SOCIALE

► Les élus souhaitent que la commune continue à intervenir dans la production de terrains à construire par la mise en oeuvre de lotissements communaux

► Il n'est pas apparu nécessaire d'imposer des formes urbaines nouvelles (logements économes en espace et en énergie : habitations accolées, habitat intermédiaire, petits collectifs…

► De même, au vu de l'offre existante, il n'a pas semblé utile de poursuivre la production de logements aidés (parc locatif social, parc locatif privé conventionné, accession sociale)

II) MAINTENIR ET DEVELOPPER LE TISSUE CONOMIQUE LOCAL

Le maintien et le développement d'un tissu d'activités dynamique est essentiel à l'attractivité résidentielle de la commune :

A- MAINTENIR L'AGRICULTURE

Limiter les gênes à l'activité agricole

⇨ Lors de l'aménagement des futurs quartiers d'habitations, les élus souhaitent prendre en compte la facilité d'exploitation de la parcelle agricole qui serait issue de la délimitation de la zone à vocation d'habitat (surface et forme du terrain agricole restant).

⇨ Il a été décidé d'autoriser les transformations de bâtiments existants en habitation en campagne mais sous certaines conditions (notamment l'absence de gene potentielle à l'activité agricole). Cette étude a été faite par la commission locale réunissant élus et agricuteurs.

Encourager le développement de l'activité agricole

⇨ Un des objectifs du PLU est de protéger et de permettre le développement de l'activité agricole : les sièges d'exploitation seront classés dans la zone Agricole

⇨ Les élus souhaitent permettre la diversification de l'activité agricole notamment sur le plan touristique en valorisant notamment l'accueil à la ferme (gîtes, chambres d'hôtes, vente directe à la ferme…)

⇨ Les élus souhaitent permettre les technologies d'énergie renouvelable en zone A à condition de ne pas diminuer les surfaces utiles

Favoriser l'insertion paysagère des bâtiments agricoles

⇨ Les élus souhaitent limiter les atteintes à l'environnement par les bâtiments agricoles en interdisant les couleurs trop vives et/ou brillantes qui heurtent le regard et impactent le paysage mais sans être trop stricts sur les matériaux utilisés.

B- MAINTENIR ET DEVELOPPER LES AUTRES ACTIVITES ECONOMIQUES

⇨ Les élus veulent permettre l'extension et la restructuration des entreprises existantes sur le territoire. Le repérage des activités situées en campagne et qui pourraient avoir besoin de construire des bâtiments a été fait par une commission locale,

⇨ Permettre le développement de l'entreprise DEREZ est également souhaitable mais en ajustant la zone UZ prévue au PLU aux besoins réels de l'entreprise.

⇨ Les élus souhaiteraient favoriser l'attractivité touristique. Pour cela, ils sont favorable au développement d'une offre d'hébergement touristique (Chambre d'hôtes, Gites) ; ils souhaitent permettre la mise en valeur à des fins d'hébergements touristiques du patrimoine bâti et encourager la valorisation touristique des grandes propriétés bâties et de leurs parcs (hôtellerie, restauration, salle de séminaire…)

III) AMELIORER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS

A- MAINTENIR ET DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS

⇨ Les élus sont d'accord pour encourager une croissance démographique progressive et continue adaptée à la capacité des équipements.

⇨ De nouveaux équipements publics pourraient être utiles sur la commune : notamment dans les domaines de la santé, des services publics et de la sécurité.…

⇨ L'extension de la salle des fêtes et la construction d'un atelier municipal sont des projets à prendre en compte dans le PLU. Il en est de même pour l'extension et l'aménagement de l'accès au cimetière.

⇨ Les élus jugent prioritaire de favoriser le développement du Très Haut Débit

B – AMELIORER LES DEPLACEMENTS

► Il est souhaitable de tenir compte du partage des usages dans l'aménagement des axes routiers et espaces publics existants ou futurs (exemple des voiries partagées sans trottoirs pour les futurs quartiers)

► Les élus veulent continuer à améliorer la qualité et la sécurité des entrées de bourg, de la traversée du centre-bourg, et des accès aux opérations d'habitat.

► Les élus veulent continuer à prévoir des cheminements piétonniers adaptés permettant l'accès aisé au centre-bourg et une liaison facile entre les quartiers. Des emplacements réservés seront mis en place pour en réaliser certains.

► Les parkings existants dans le centre, pour les besoins quotidiens, devront être confortés.

► Les élus souhaitent prévoir des aires de stationnement pour les vélos devant les équipements, commerces et services, développer les aires de co-voiturage, prévoir des bornes de recharge pour véhicules électriques

► Les élus souhaitent préserver les chemins de randonnée existants et maintenir les haies bocagères qui les bordent

C – LIMITER L'IMPACT DU DEVELOPPEMENT URBAIN

⇨ Des plantations de haies devront être prévues en limite de l'enveloppe urbaine

⇨ Les élus sont d'accord pour prévoir sur les terrains nus un environnement arboré en réalisant des plantations le plus en amont possible lors de l'aménagement d'un nouveau lotissement

⇨ Les élus sont d'accord pour mettre l'accent sur l'aspect paysager des nouveaux quartiers : préserver au maximum les éléments paysagers intéressants préexistants dans les zones d'extension.

⇨ Les élus sont convaincus de l'intérêt de limiter les consommations énergétiques (principes bioclimatiques) en imposant par exemple dans les opérations groupées plutôt des voies Est-Ouest que Nord-Sud pour avoir le plus possibles des maisons orientées nord sud

⇨ Les élus souhaitent prévoir des surfaces minimales en pleine terre (ex 30 % de la parcelle privative qui reste en terre) pour limiter l'imperméabilisation

D – PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT DURABLE

⇨ Le PLU devra permettre d'encourager les économies d'énergies et la production d'énergies renouvelables (photovoltaïque, panneaux solaires...)

⇨ Les élus souhaitent limiter les pollutions visuelles et lumineuses : approche qualitative de la conception de la signalétique, du mobilier urbain et de l'éclairage.

⇨ Les élus sont d'accord pour prévoir l'installation d'aires ou de locaux adaptés à la collecte sélective des déchets pour les nouvelles opérations de construction (Prévoir un point de rassemblement pour le passage du camion de ramassage)

⇨ Les élus sont d'accord pour privilégier l'acheminement des eaux pluviales par des noues et encourager le traitement des eaux pluviales à la parcelle de façon à limiter le ruissellement, lorsque le terrain est suffisamment filtrant

IV– PROTEGER ET VALORISER LE CADRE ENVIRONNEMENTAL

A – PRESERVER LES ELEMENTS IDENTITAIRES ENVIRONNEMENTAUX

► Les élus souhaitent que le PLU protège les vallées de l'Huisne et de l'Erre

► Les élus sont d'accord pour identifier et préserver les trames vertes et bleues afin de maintenir des connexions écologiques fonctionnelles entre territoires voisins (protection des biotopes et de leur rôle paysager)

► Le PLU prendra en compte les zones humides délimitées par la Commission communale

►Les massifs boisés de la commune seront protégés strictement (en Espaces Boisés Classés)

►Les élus sont d'accord pour protéger les haies repérées par une Commission communale en soumettant leur arrachage à une déclaration préalable et en graduant la protection en fonction de l'intérêt de chacune de ces haies

B – PROTEGER LE PATRIMOINE BATI

⇨ Les élus veulent valoriser le patrimoine architectural et préserver notamment le caractère du centre bourg historique

⇨ Le PLU permettra de protéger le patrimoine architectural (manoirs et belles demeures, fermes traditionnelles….) en imposant le maintien des volumes, des ouvertures et des matériaux

C – PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET PROTEGER LA POPULATION

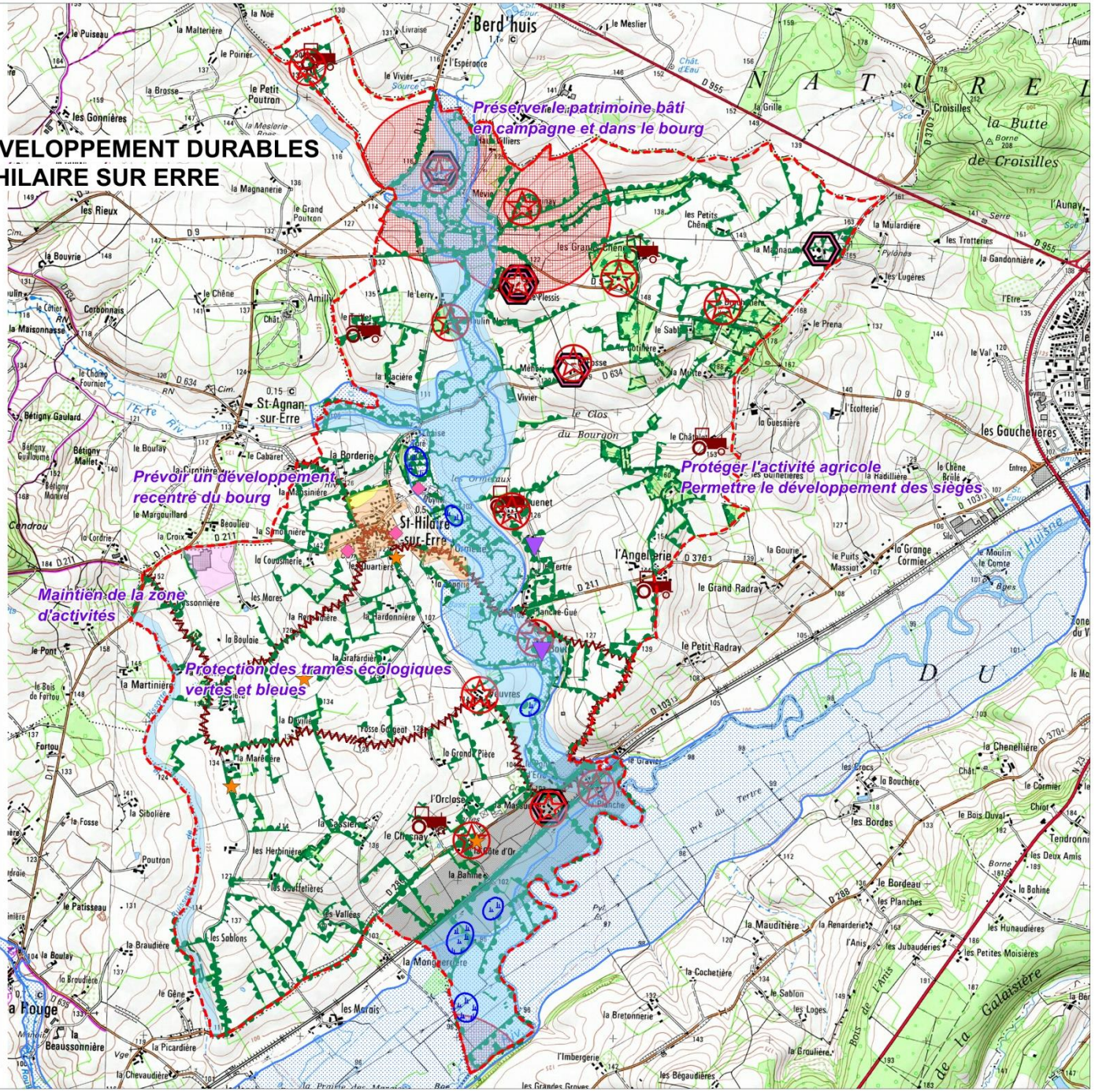
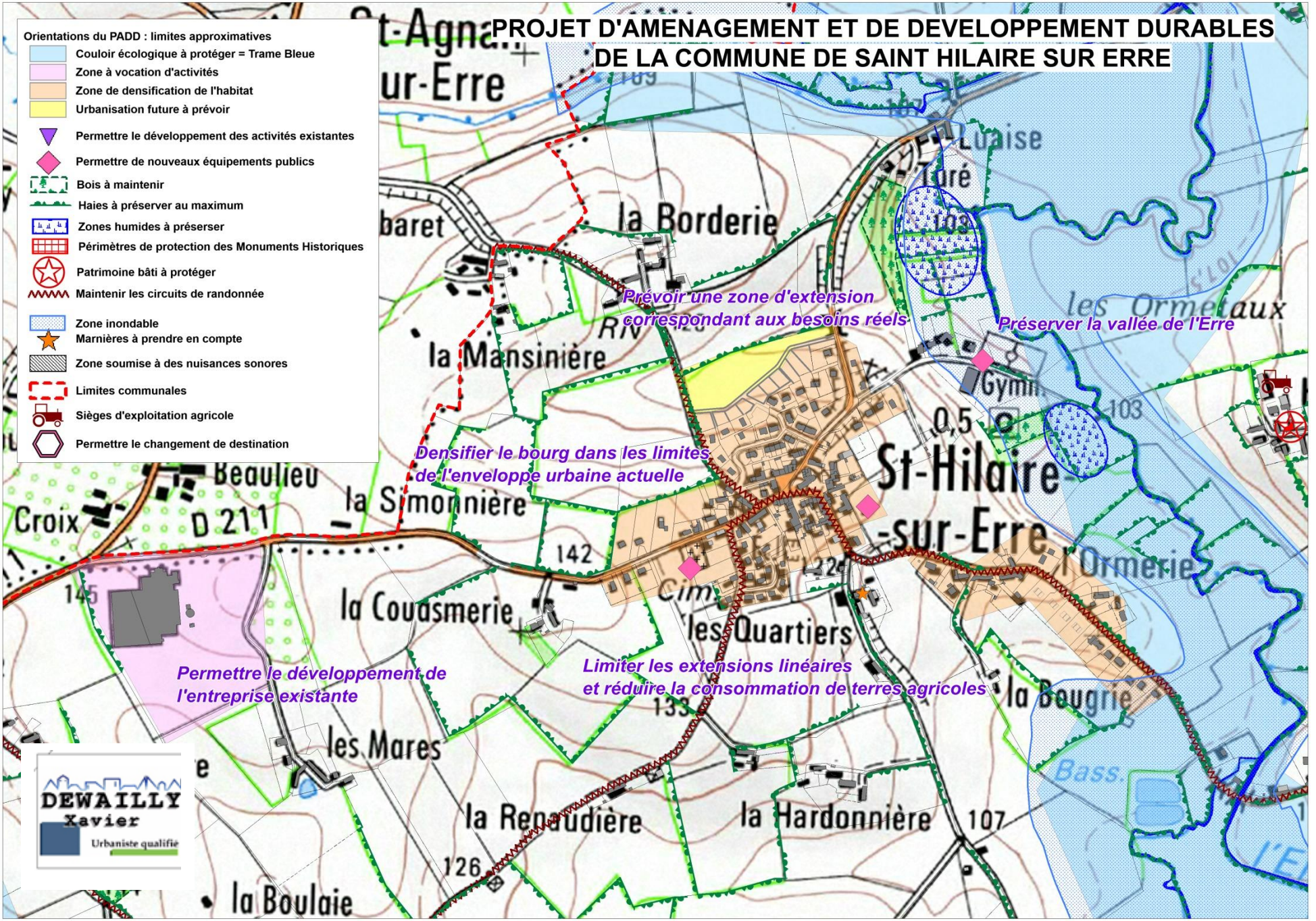
⇨ Le PLU prendra en compte les risques d'inondation sur la commune : le PPRI de l'Huisne et l'atlas des zones inondables le long de l'Erre

⇨ Il est souhaitable également de prendre en compte les risques de mouvements de terrain (liés notamment aux marnières)

⇨ Les élus souhaitent stopper le développement urbain de type linéaire le long des principales Routes Départementales

⇨ Le PLU fera apparaître la zone soumise aux nuisances sonores le long de la voie ferrée

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE LA COMMUNE DE SAINT HILAIRE SUR ERRE



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE LA COMMUNE DE SAINT HILAIRE SUR ERRE