

## SOMMAIRE

<b>Avant-Propos : le cadre et les motifs de l'élaboration du P.L.U.</b>	<b>03</b>
---	-----------

### **CHAPITRE 1 : CARACTERISTIQUES MORPHOLOGIQUES ET URBANISTIQUES DE LA COMMUNE**

<b>1. Situation</b>	<b>04</b>
<b>2. Historique</b>	<b>05</b>
<b>3. Composantes du site</b>	<b>09</b>
a. Le milieu physique et les composantes paysagères	09
b. Le milieu géologique	11
c. Le réseau hydrographique	12
d. La gestion des risques	13
<b>4. Développement du tissu bâti et état actuel</b>	<b>17</b>
<b>5. Composantes de la commune : données statistiques</b>	<b>20</b>
a. Les données socio-économiques	20
b. L'habitat et le parc de logements	23
c. Les équipements, commerces et services	25
d. Formation et scolarité	25
e. Les activités agricoles sur la commune	25
f. Loisirs et tourisme	27
<b>6. Liaisons et accessibilité</b>	<b>28</b>
a. Les déplacements	28
b. Le stationnement	28
<b>7. Les réseaux</b>	<b>30</b>
a. L'assainissement	30
b. Le réseau d'eau potable	31
c. Les déchets	32
<b>8. La protection du caractère architectural</b>	<b>33</b>
Le patrimoine bâti – typologie	

### **CHAPITRE 2 : IMPACT, CHOIX DU PARTI EN FONCTION DE SES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT**

<b>1. Etat initial du site</b>	<b>39</b>
<b>2. Prise en compte de l'environnement dans le développement futur de la commune</b>	<b>39</b>
<b>3. Dispositions retenues au niveau de la protection et la mise en valeur des qualités paysagères et environnementales</b>	<b>40</b>
<b>4. Dispositions retenues pour l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs et pour l'aménagement des entrées de bourg</b>	<b>41</b>

**CHAPITRE 3 : HYPOTHESES ET OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE**

<b>1. Hypothèses de croissance démographique et économique</b>	<b>42</b>
<b>2. Parti général et objectifs d'aménagement</b>	<b>43</b>
<b>3. Justification des dispositions et des choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable</b>	<b>44</b>

**CHAPITRE 4 : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU P.L.U.**

<b>1. Présentation et justifications du contenu réglementaire du P.L.U.</b>	<b>49</b>
a. Le cadre réglementaire	49
b. Le projet d'aménagement et de développement durable P.A.D.D.	49
c. L'organisation générale des zones et le règlement du P.L.U.	49
d. Les dispositions par zone	49
<b>2. Emplacements réservés</b>	<b>53</b>
a. Définition	53
b. Les emplacements réservés au P.L.U.	54
<b>3. Tableau général des surfaces</b>	<b>55</b>

### **Avant Propos : Le cadre et les motifs de l'élaboration du P.L.U.**

Par délibération en date du 30 novembre 2001, la commune a prescrit l'élaboration d'une carte communale ; mais suite à une analyse comparative des dispositions constitutives d'une part de la carte communale et d'autre part du Plan Local d'Urbanisme, la commune a préféré recourir à l'élaboration d'un P.L.U..

Ainsi, par délibération du conseil municipal en date du 4 octobre 2002, la commune a abandonné l'élaboration d'une carte communale et a prescrit l'élaboration d'un P.L.U..

Cette élaboration s'inscrit dans le cadre des lois Solidarité et Renouveau Urbain (S.R.U.) n°2000-1208 du 13 décembre 2000 qui a transformé les P.O.S. en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et Urbanisme et Habitat (U.H.) du 2 juillet 2003. Elles ont pour but de promouvoir un aménagement plus cohérent, plus solidaire et soucieux du développement durable.

Actuellement, la commune des HERMITES ne possède pas de documents d'urbanisme et se réfère donc en ce qui concerne l'instruction des permis de construire, à la réglementation nationale d'urbanisme et à la règle de construction limitée.

Le Préfet d'Indre et Loire a remis à la commune l'ensemble des remarques et prescriptions des personnes publiques associées à la procédure, dans le cadre du « porter à la connaissance », conformément aux articles L.123-3 et R.123-5 du Code de l'Urbanisme. Ces remarques concernent essentiellement l'ensemble des contraintes supra-communales, prescriptions, servitudes et dispositions mentionnées au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme ainsi que les informations utiles à la révision.

A partir de l'étude d'urbanisme qui a été engagée sur l'ensemble du territoire communal, le Plan Local d'Urbanisme a été établi. Il permet à la municipalité de gérer le développement de sa commune.

Par délibération en date du 23 mai 2003 (reçu à la préfecture le 12 juin 2003), la commune a débattu sur les grandes orientations et les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du P.L.U. et a approuvé le projet tel que défini.

## CHAPITRE 1 : CARACTERISTIQUES MORPHOLOGIQUES ET URBANISTIQUES DE LA COMMUNE

### 1. Situation

La commune des HERMITES est située au Nord du département d'Indre et Loire, aux confins de deux départements ; en effet, la limite communale Nord constitue également la limite entre le département d'Indre et Loire et le département du Loir et Cher.

Elle se situe dans le canton de Château-Renault, à son extrémité Nord ; appartient à la communauté de communes du Castelrenaudais et au Pays Loire Touraine.

#### Département d'Indre et Loire



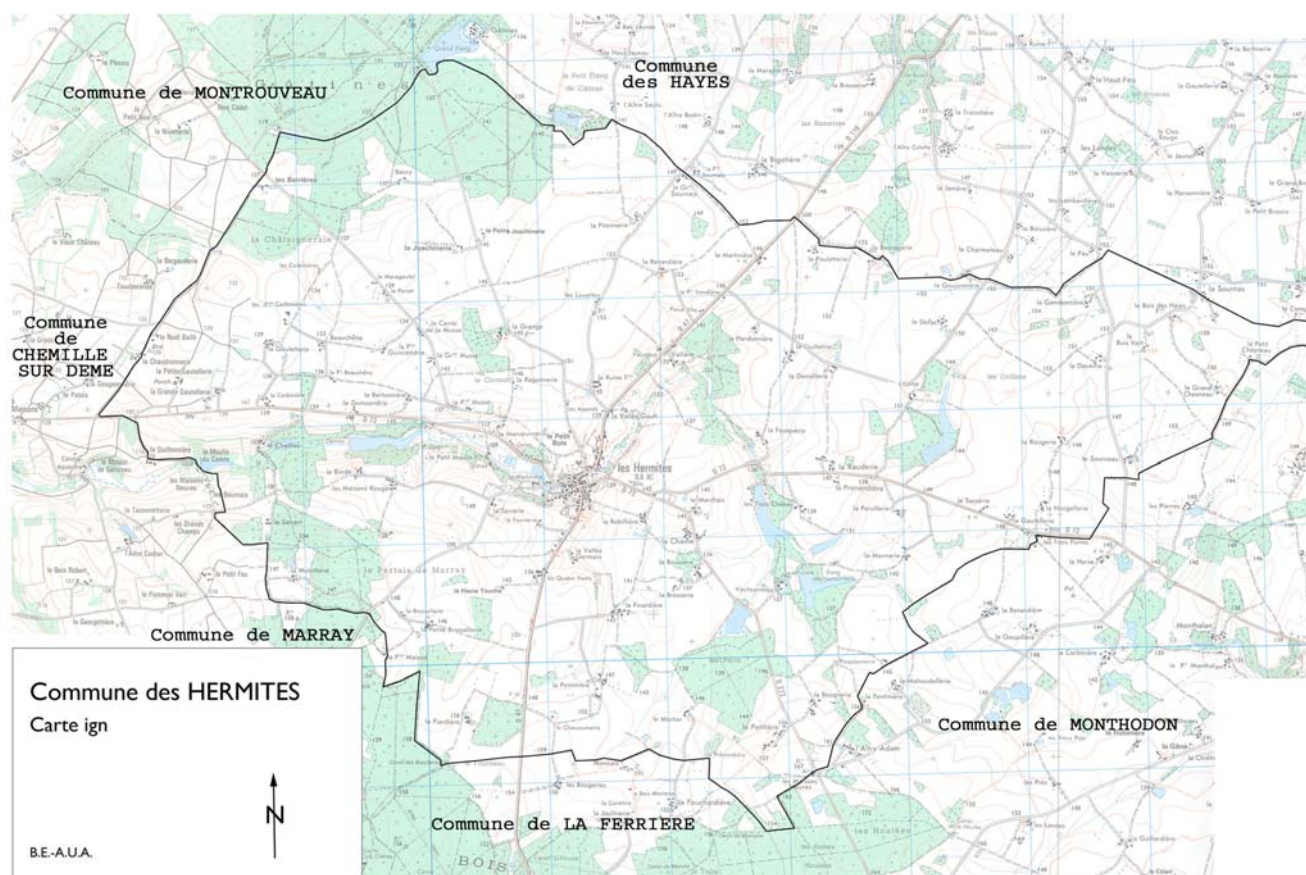
La commune se situe à équidistance des communes de Vendôme et de Tours, soit 35 kilomètres, et à une quinzaine de kilomètres des chefs lieux de cantons voisins, Château-Renault (16 km), Montoire-sur-le-Loir (13 km) et Neuvy-le-Roi (18 km).

*Cette situation géographique, dans une zone rurale relativement enclavée, explique l'évolution de la commune et constitue un facteur déterminant pour son développement futur.*

La commune est traversée, du Nord-Est au Sud par la route départementale 47 en direction de Montoire-sur-le-Loir vers le Nord Est et de Tours vers le Sud, et, dans le sens Ouest-Est, par la RD 72, reliant Chemillé sur Dême à Monthodon.

Le territoire communal des HERMITES est limitrophe de celui des communes de Monthodon, La Ferrière, Marray, Chemillé sur Dême, pour le département d'Indre et Loire, et des communes de Montrouveau, Les Hayes pour le département du Loir et Cher.

L'altitude moyenne de la commune est de 115 mètres, avec un point bas à 107 mètres, dans la vallée de la Dêmée, et un point culminant à 167 mètres, à l'extrémité Sud de la commune.



## Historique

*Historique (extrait du « Patrimoine des Communes d'Indre et Loire » et de la plaquette « En Touraine je me souviens » du conseil Général d'Indre et Loire)*

Le village des HERMITES est mentionné dans le cartulaire de la Trinité de Vendôme, au Xie siècle, sous la forme Capella Hugonis. Cette désignation indique l'existence au XI<sup>e</sup> de la chapelle fondée par des solitaires, ermites.

Dès 1036 cette chapelle appartenait à l'abbaye de Vendôme qui l'avait reçue en don du Comte d'Anjou. En 1122 elle fut remplacée par une église dédiée à Saint-Benoît et dont on fit un prieuré-curé.

Cette église devenue l'église paroissiale, a subi des remaniements aux XV<sup>e</sup>, XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles. La nef est celle de l'édifice roman, mais ses fenêtres sont du XV<sup>e</sup> siècle. Elle est couverte de fausses voûtes, comme le chœur des deux travées qui la continue et les chapelles qui s'ouvrent à droite et à gauche. Les tirants de la charpente primitive ont été conservés en partie.

Dans la chapelle du Nord on voit une statue de Saint-Jean, probablement du XIV<sup>e</sup> siècle.

Dans celle du midi, un bas-relief formant retable, en pierre sculptée et peinte, du XVI<sup>e</sup> siècle, représente la vision de Saint-Hubert. Extérieurement on remarque du côté Sud, à la naissance du rampant du pignon oriental de la nef, une statue mutilée de Saint-Marc près de son lion-attribut..

Les bâtiments de l'ancien prieuré-curé existent encore, mais ils ont été très restaurés et modernisés ; ils paraissent dater du début du XVI<sup>e</sup> siècle. Les caves, qui en dépendent, semblent avoir été creusées au XII<sup>e</sup> siècle.

La paroisse des HERMITES formait une châtellenie qui appartenait au milieu du XIII<sup>e</sup> siècle à un chevalier nommé Tancrede le Gautier. En 1547 elle était possédée par Jean Fournier, receveur général des finances et maire de Tours. L'abbaye de Vendôme en devint propriétaire au XVIII<sup>e</sup> siècle.

Au XVIII<sup>e</sup> siècle, le village des HERMITES appartient à la province du Vendômois bien qu'étant très proche de la Touraine et du Maine .

Si l'on étudie le milieu naturel, on peut remarquer que cette paroisse se trouve au cœur même de l'ancienne forêt de Gâtine, défrichée essentiellement au Moyen Age.

Tout au long du XVIII<sup>e</sup> siècle, la commune des HERMITES voit sa population osciller entre 600 et 800 habitants. Il s'agit donc d'un village de taille moyenne.

Au XVIII<sup>e</sup> siècle, plusieurs activités sont présentes sur le territoire communal, une activité agricole liée à la fois à la culture des céréales et à l'élevage des bestiaux, de nombreux artisans qui ont pour la plupart une activité en relation avec le travail du bois (scieurs de long, fendeurs, charpentiers, menuisiers...), on y trouve très peu de marchands.

Au XIX<sup>e</sup> siècle, huit fours à tuile, brique ou chaux, ont été construits sur le territoire communal. Un seul four, à chaux, construit au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, au lieu-dit Petit-Cléret, a été conservé de nos jours.

Les vestiges de deux manoirs subsistent : ceux du Chaillou et de Vautourneux. Ce dernier, daté du XIX<sup>e</sup> siècle, présente quelques éléments du XVI<sup>e</sup> siècle.

#### **Quelques éléments du patrimoine bâti :**



**Eglise SAINT-BENOIT**

Elle est située place de la Mairie.

De l'époque romane, seule la nef est conservée. Les ouvertures datent du XV<sup>e</sup> siècle et semblent issues d'un premier remaniement.

Le chœur comporte deux travées, et les tirants de la charpente primitive sont encore partiellement en place. L'église possède deux chapelles, dédiées respectivement à Saint-Jean Baptiste et à Notre-Dame et Sainte-Marguerite.

La première construite en 1630 à l'initiative de Jeanne Fouché, dame de Vautourneux et de Bure, contient une statue du saint du XV<sup>e</sup> siècle.

A l'extérieur côté Sud, Saint-Marc est sculpté en pierre, près de son attribut, le lion.

Les vitraux datent du XIX<sup>e</sup> siècle. Une première cloche bénite en 1895 par Mgr Gr ; Magnan est refondue et réinstallée en 1989.



### **Prieuré**

Situé au centre de la commune, ce prieuré autrefois occupé par les moines qui ont défriché la forêt de Gâtines alentour, est élevé sur des caves datant du XII<sup>e</sup> siècle. Contemporain de l'église, qui se dresse à proximité, il dépendait de l'abbaye de la Trinité de Vendôme. En partie restauré, il conserve de beaux vestiges du XVI<sup>e</sup> siècle sur son pignon Nord.



### **Mairie actuelle (+ Poste), ancienne mairie / école de garçons**

Située rue des Déportés, elle date du XIX<sup>e</sup> siècle.

Paul Raffet, architecte présenta un premier projet pour la création d'une mairie-école de garçons, en 1877, mais celui-ci fut refusé. Ce n'est qu'en novembre 1879 que le même architecte présenta un nouveau projet, ce dernier fut accepté et le bâtiment inauguré le 20 mai 1885.

Aujourd'hui, l'école s'est déplacée rue du 8 mai, dans l'ancienne école de filles.



### **École actuelle, ancienne école de filles**



### **Lavoir et fontaine Saint-Benoît**

Situé rue de la Fontaine, le lavoir est situé près du petit moulin. Il possède un pignon, sur lequel est posée une étoile en ardoise. L'intérieur de la construction en brique présente la particularité d'avoir une cheminée, et deux poutres sont prévues pour égoutter le linge. Le lavoir recouvre une source captée par la fontaine Saint-Benoît. Durant les sécheresses de 1818 et 1925, les habitants de Ternay, commune voisine, ont organisé des pèlerinages processionnels jusqu'à la fontaine.

### **Tourelle de défense à Vallière**

La tourelle, dont des archères restent visibles, est le seul vestige apparent de la seigneurie de Vallière. Elle était située à l'angle du système de défense, surplombant un fossé et dominant la vallée de la Dêmée au Nord-Est du territoire de la commune, près de la route conduisant à Vendôme.

Une étude des éléments du patrimoine bâti du bourg des HERMITES a permis la réalisation de fiches typologiques, outils de connaissance et de repérage pour la protection et la restauration des éléments identitaires du bourg.

Ces fiches, au nombre de quatre, sont des outils de reconnaissance et de mise en valeur de l'identité du village, de la qualité de l'environnement et du cadre de vie.

- 1- maison de manouvrier,
- 2- maison de bourg,
- 3- maison bourgeoise / grande maison de bourg,
- 4- annexes (caves, puits et pompes, granges).

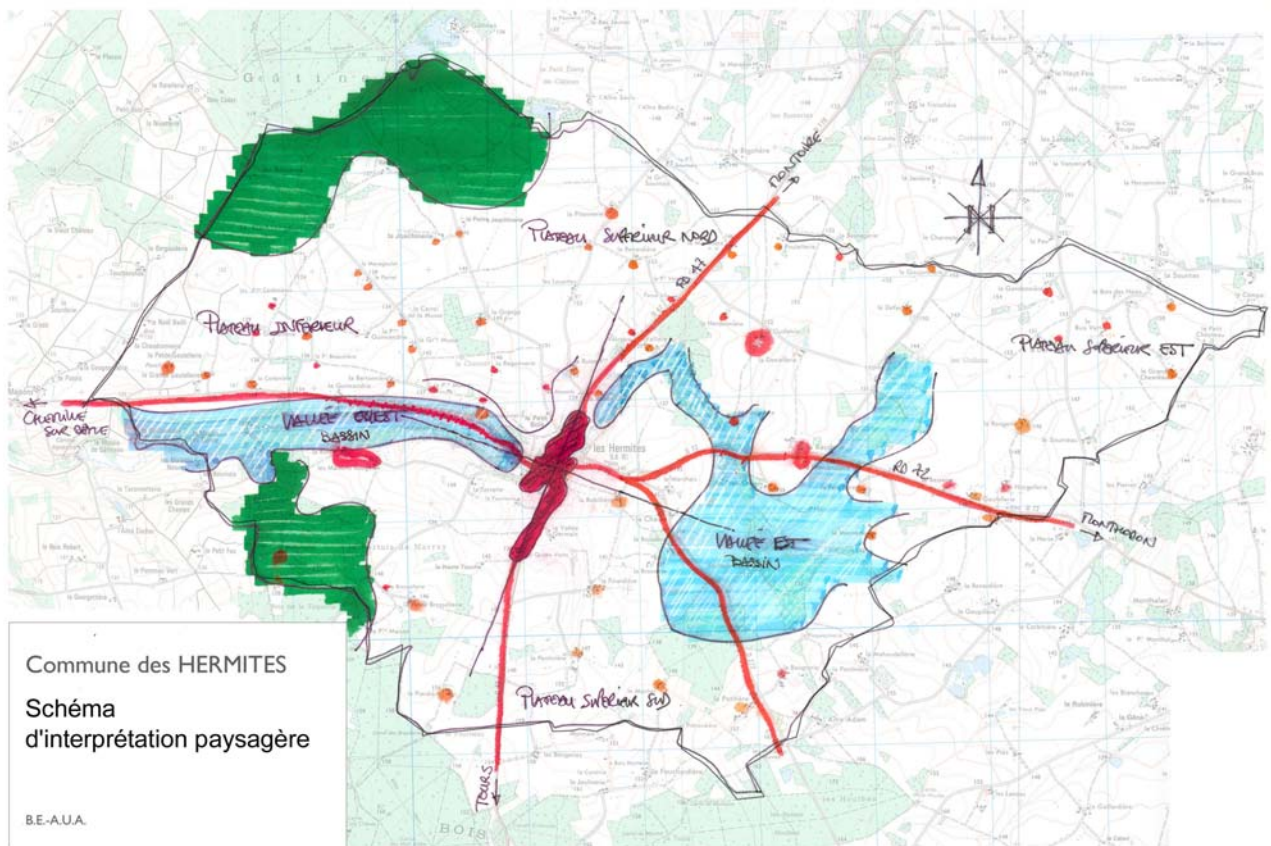
Confère « 8. La protection du caractère architectural » page 31

### 3. Composantes du site

#### a. Le milieu physique et les composantes paysagères

La commune est située à la rencontre de deux départements et trois cantons entre la vallée du Loir et la vallée de la Loire. Elle est traversée par la Dêmée, petite rivière qui prend sa source sur le territoire communal, et le traverse d'Est en Ouest pour se jeter dans la Dême affluent du Loir.

La commune, d'une superficie de 3 260 hectares, est située à 35 kilomètres des grands pôles d'attraction que sont Vendôme et Tours et entre 13 et 17 kilomètres des chefs lieux de cantons voisins (Château-Renault, Montoire sur le Loir et Neuvy-le-Roi), ce qui explique son enclavement et explique son évolution.



Très marqués dans le paysage de Gâtines, les trois composantes du paysage sont :



- Le bois qui bloque le territoire communal à l'Ouest, il s'interrompt au droit de la vallée de la Dêmée et de l'étroit plateau au Nord de celle-ci ;



- La vallée qui traverse le territoire communal d'Est en Ouest ponctuée de multiples étangs tout au long de son parcours et de celui des affluents de la Dême ;



- Le plateau qui couvre la majeure partie du territoire communal divisée d'Est en Ouest par la vallée.

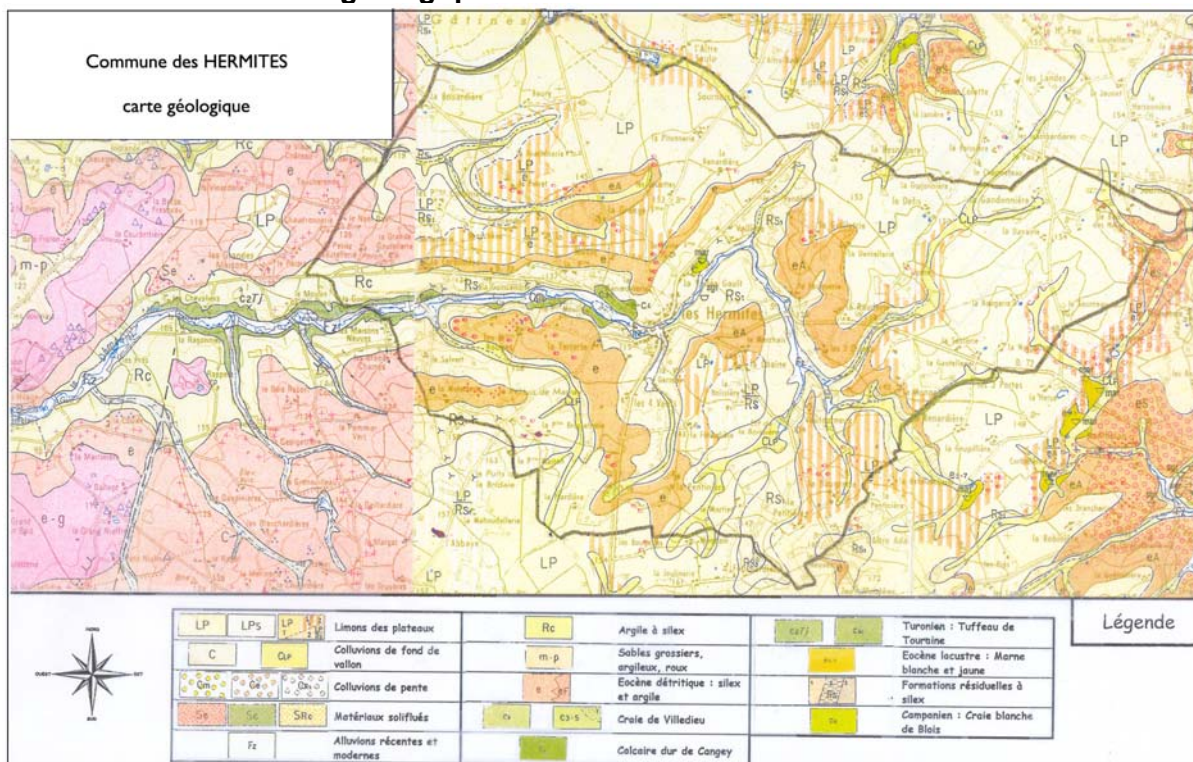
Ainsi le bourg situé au centre du territoire communal est parfaitement implanté sur la vallée de la Dême avec un développement Est-Ouest qui a basculé Nord-Sud au 19<sup>ème</sup> siècle puis au 20<sup>ème</sup> siècle par l'affirmation de la route de Montoire sur Loir à Tours.

*Sur le territoire communal les boisements ont une grande importance dans les paysages de plateaux, il est donc nécessaire :*

- de veiller à la pérennité des espaces boisés, qu'ils aient un intérêt sylvicole ou paysager,*
- de chercher à conserver les bois et forêts faisant l'objet de procédure d'aménagement ou de gestion particulière.*

La mise en valeur et la protection des forêts sont reconnues d'intérêt général. Selon la loi n°2001-602 du 9 juillet 2001 d'orientation sur la forêt, la politique forestière prend en compte les fonctions économiques, environnementales et sociales des forêts et participe à l'aménagement du territoire, en vue d'un développement durable.

## b. Le milieu géologique



Les terrains affleurants, des plus anciens vers les plus récents, sont :

- *Tuffeau jaune de Touraine (Turonien supérieur) / C2 Tj et C3c*

Il s'agit de la formation la plus ancienne visible en affleurement, on la repère par exemple en sortie de bourg en direction de Chemillé sur Dême, au niveau des caves de l'Huilerie. C'est une craie jaunâtre, un peu sableuse, finement recristallisée avec des bancs de silex bruns. Cette formation a été exploitée pour la pierre de taille, c'est une roche tendre mais qui résiste à l'érosion et aux agents climatiques.

- *Calcaire de Cangey (Coniacien) / C4*

Il s'agit d'un calcaire crayeux dur qui affleure au niveau des caves de l'Huilerie, il surplombe le tuffeau jaune dont il se distingue difficilement.

- *Formations résiduelles à silex (Eocène) / Rs1*

Elles couvrent la quasi-totalité du territoire communal, plus ou moins recouvertes par les formations éocènes détritiques et superficielles. Il s'agit d'argiles à silex blanches ou beiges veinées de rouges et riches en silex.

- *Formations détritiques à silex (Eocène) / e*

Elles recouvrent la quasi-totalité des plateaux, il s'agit d'une argile rouge à bris de silex jaspés roulés ou émoussés.

- *Formations fluviatiles modernes / Fz*

Elles occupent le fond des vallées de la Dême, elles présentent une couleur grise à bleue et une texture à dominante argileuse à lits de graviers siliceux et quelques passées tourbeuses.

- *Limons des plateaux / LP*

Ils recouvrent la quasi-totalité des formations, ils sont cartographiés lorsque leur épaisseur dépasse 0.50 mètre.

- *Colluvions limoneuses de fond de vallon / CLP*

De textures argilo-limoneuse, ils tapissent les fonds de vallon des parties amont des cours d'eau.

*L'analyse de la carte géologique permet de mettre en évidence la qualité des sols, notamment la perméabilité des terrains aux abords du bourg, on constate ainsi qu'il s'agit de sols peu perméables, qui présentent tous des traces d'hydromorphie, certains dès la surface. Des dispositions réglementaires seront donc prises pour l'évacuation des eaux, notamment de ruissellement.*

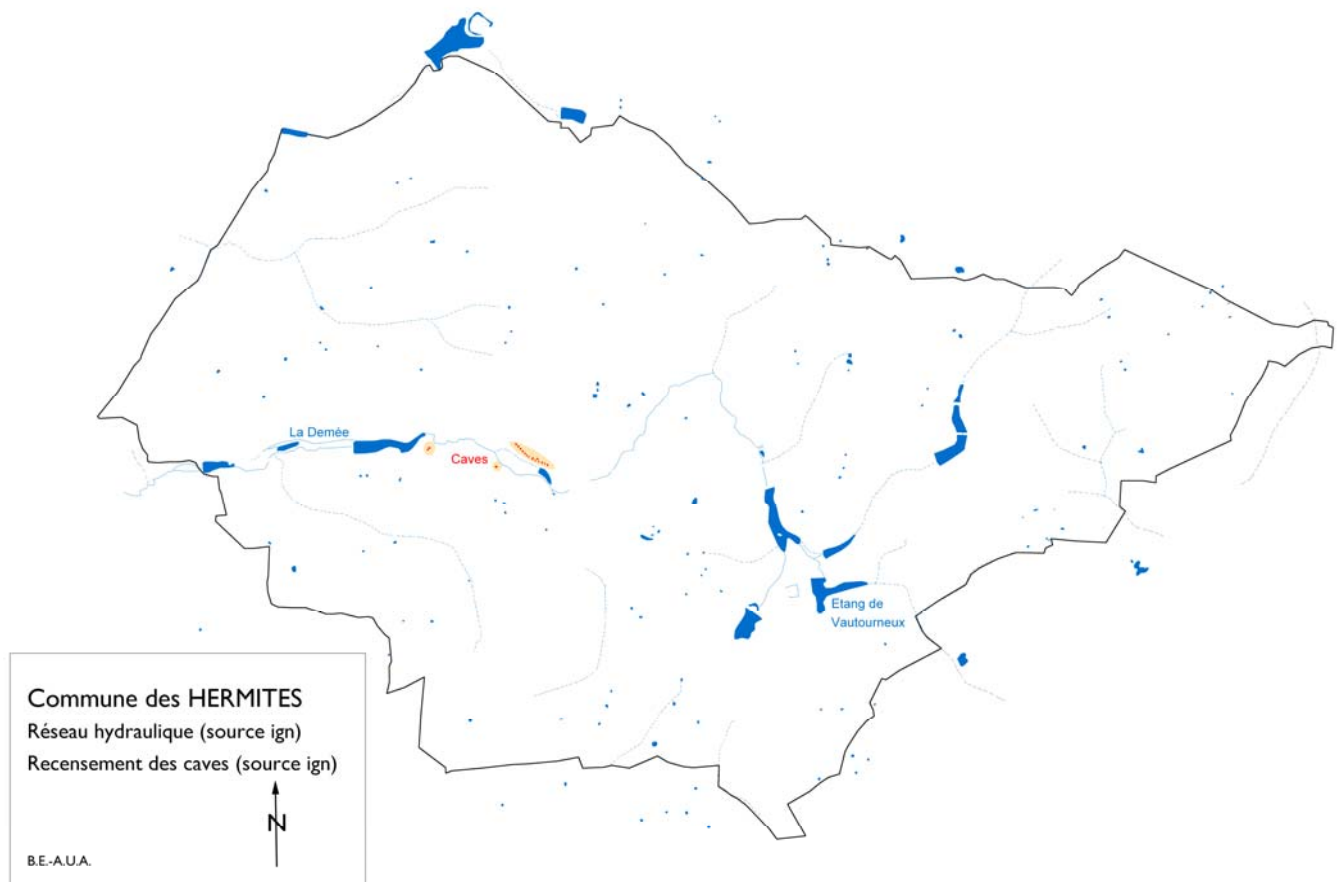
### c. le réseau hydrographique

Le territoire communal des HERMITES présente deux bassins versants principaux : Le Loir et La Brenne.

Seule la partie orientale de la commune verse dans La Brenne via le ruisseau du Rondy ; ce bassin versant représente 2.7 km<sup>2</sup>.

Le reste du territoire verse dans Le Loir via trois ruisseaux : La Cendrigne, Le Rorthe et La Demée.

- Le sous-bassin de La Cendrigne, localisée au Nord Est ne représente que 0.6 km<sup>2</sup>,
- Le sous-bassin du Rorthe, partie Nord et Nord Ouest, représente 8.2 km<sup>2</sup>,
- Le sous-bassin de La Demée représente la plus grande partie de la commune avec 21.2 km<sup>2</sup> soit 65% du territoire.



#### d. La gestion des risques

Les risques recensés sur le territoire communal sont classés parmi les « risques naturels ». On entend par risque naturel tout événement naturel survenant dans un milieu vulnérable, qui résulte de la confrontation d'un aléa et d'une vulnérabilité (personnes, habitations, activités économiques, infrastructures, patrimoine), comme les mouvements de terrain.

##### *- Les mouvements de terrains*

Sur le territoire communal, il existe plusieurs zones sous cavées, principalement localisées le long de la RD 72, entre le bourg et « la Manoeuvrerie » et en rive gauche de la Dêmée, au lieu dit « Le Petit Moulin ».

Une étude de la Direction départementale de l'Équipement, réalisée par le BRGM en 1991, classe la commune en niveau faible de vulnérabilité, en raison de la présence des zones sous cavées définies ci-dessus.

La commune adhère au Syndicat intercommunal pour la surveillance des cavités souterraines et des masses rocheuses instables d'Indre et Loire, le Syndicat Cavités 37, dans ce cadre une cartographie des risques naturels prévisibles a été établie par le bureau d'études GEOLITHE.

Les phénomènes qui ont été étudiées sont ceux des mouvements de terrains au sens large, à l'exclusion de ceux relevant des inondations.

Le périmètre d'étude couvre les zones urbanisées de la commune et les zones urbanisables à terme (AU).

Plusieurs secteurs ont donc été recensés comme présentant des risques, classés :

- en trois catégories d'intensité (faible 1, moyen 2 et fort 3) et
- en trois types de risques (effondrement E, éboulement rocheux B et glissement de terrains G).

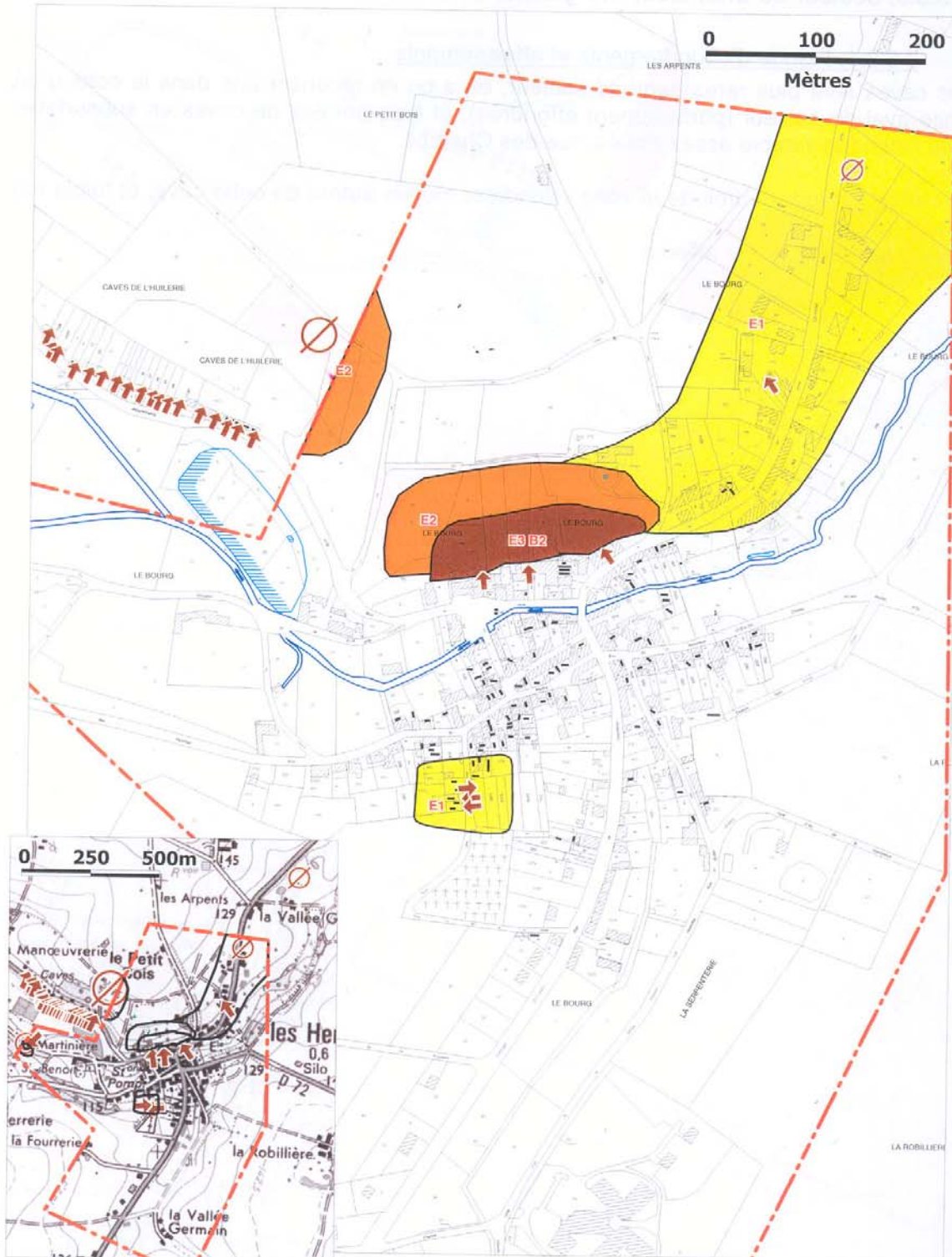
La cartographie réalisée par le bureau d'étude Géolithe met en évidence l'existence de plusieurs sites qui présentent des risques forts (3), ils ont donc été classés dans les documents graphiques du P.L.U., en zone N inconstructible, afin d'éviter tous risques.

*Des prescriptions particulières liées au recensement de ces risques sont intégrées dans le règlement d'urbanisme du P.L.U. et dans ses documents graphiques (zones Ua, Ub, 1AUa et Nha secteur « r » risques).*

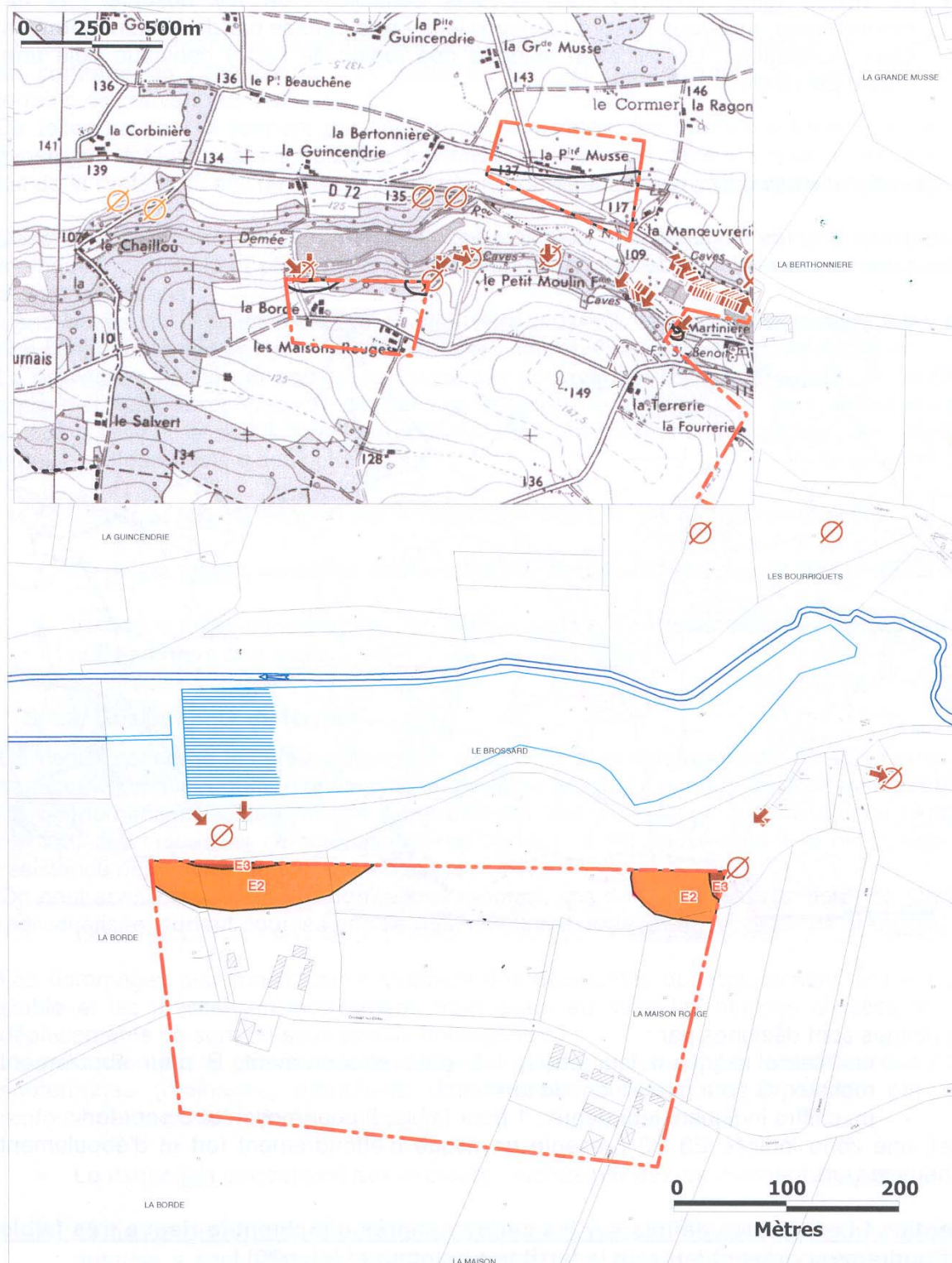
*Dans ces secteurs, qui sont repérés comme présentant un risque faible (1) le constructeur devra prendre toute mesure technique pour garantir la stabilité du bâtiment à construire compte tenu des risques faibles d'effondrement ou de glissement de terrains, liés à la présence de cavités souterraines.*

Bureau d'Ingénieurs-Conseils GEOLITHE

Commune des Hermites (37)  
Carte des risques naturels prévisibles



Centre bourg



Secteur de La Borde et de la Petite Musse

### - Les risques d'inondations

Le centre bourg et ses extensions actuelles et futures sont concernées par la rivière la Dêmée, qui traverse la commune d'Est en Ouest et le ruisseau qui coule au fond de la vallée Germain, d'orientation Sud-Nord.

Au milieu des années dix neuf quatre vingt, une retenue de laminage des crues, à la vallée Gault, a été réalisée. Les parcelles concernées par cet ouvrage sont la ZR n°1 et la ZR n°9.

« Au moment du remembrement, pour éviter les inondations du bourg se situant dans le fond de la vallée de la Dêmée, le conseil municipal, après étude de la Direction Départementale de l'Agriculture, a demandé l'attribution d'une réserve foncière en amont du bourg en vue de la réalisation d'une retenue de laminage.

En effet, la Dêmée reçoit en amont du bourg les eaux d'un bassin versant de 3 000 hectares. La construction de la digue de 85 mètres de long a nécessité un emprunt de 7 600 m<sup>3</sup> de terre prélevé dans les terrains voisins.

La digue comprend une buse de diamètre 80 qui laisse passer le débit normal de la rivière et une de diamètre 120 pour limiter l'écoulement des eaux en cas de crue ; les deux sorties se rejoignant pour reprendre le lit de la rivière en aval.

Fin 1985, l'Entreprise Noyau André de Saint-Laurent-en-Gâtines a réalisé la retenue de laminage et la première mise à l'épreuve de cet ouvrage a eu lieu en janvier 1986 »

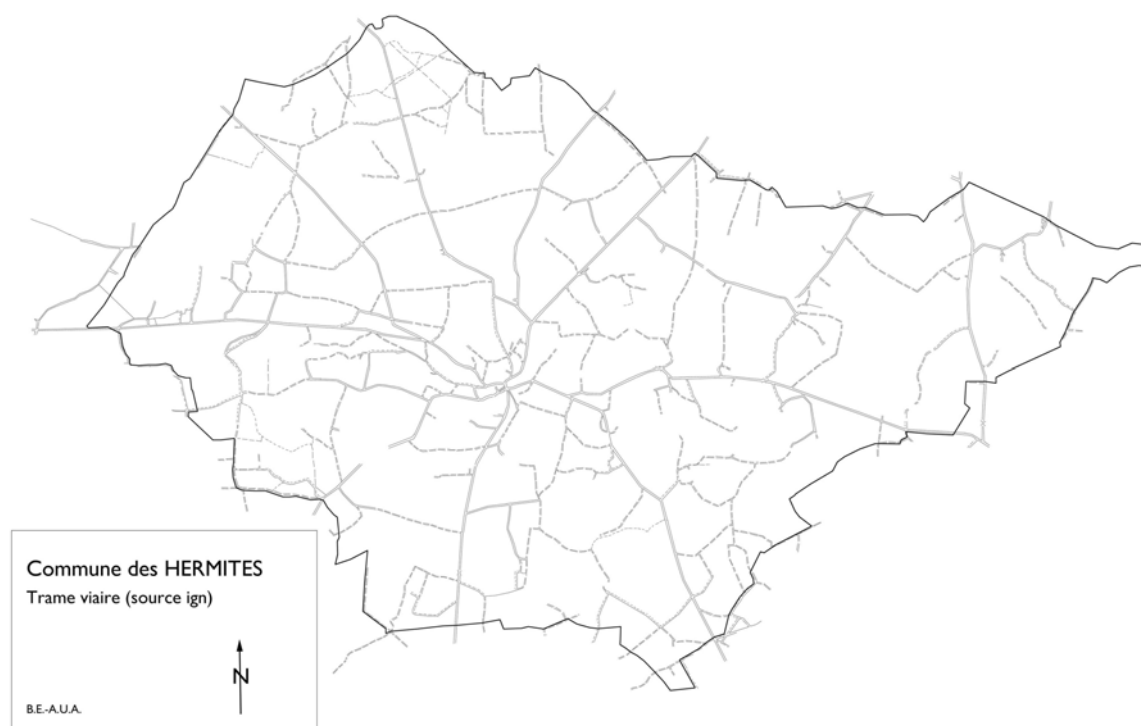
*Bien que les zones inondables de la Dêmée n'aient pas fait l'objet d'une cartographie de type atlas ou plan de prévention des risques naturels et prévisibles, et compte tenu de la réalisation d'une retenue de laminage des crues à la vallée Gault, le risque d'inondation se doit d'être pris en compte de façon à limiter, voire interdire les nouvelles constructions dans le lit de la rivière.*

L'Etat a défini une politique de gestion dans les zones inondables dans un souci de « développement durable » et de protection maximum des personnes et des biens, dans deux circulaires interministérielles des 24 janvier 1994 et 30 avril 2002.

#### 4. Développement du tissu bâti et état actuel

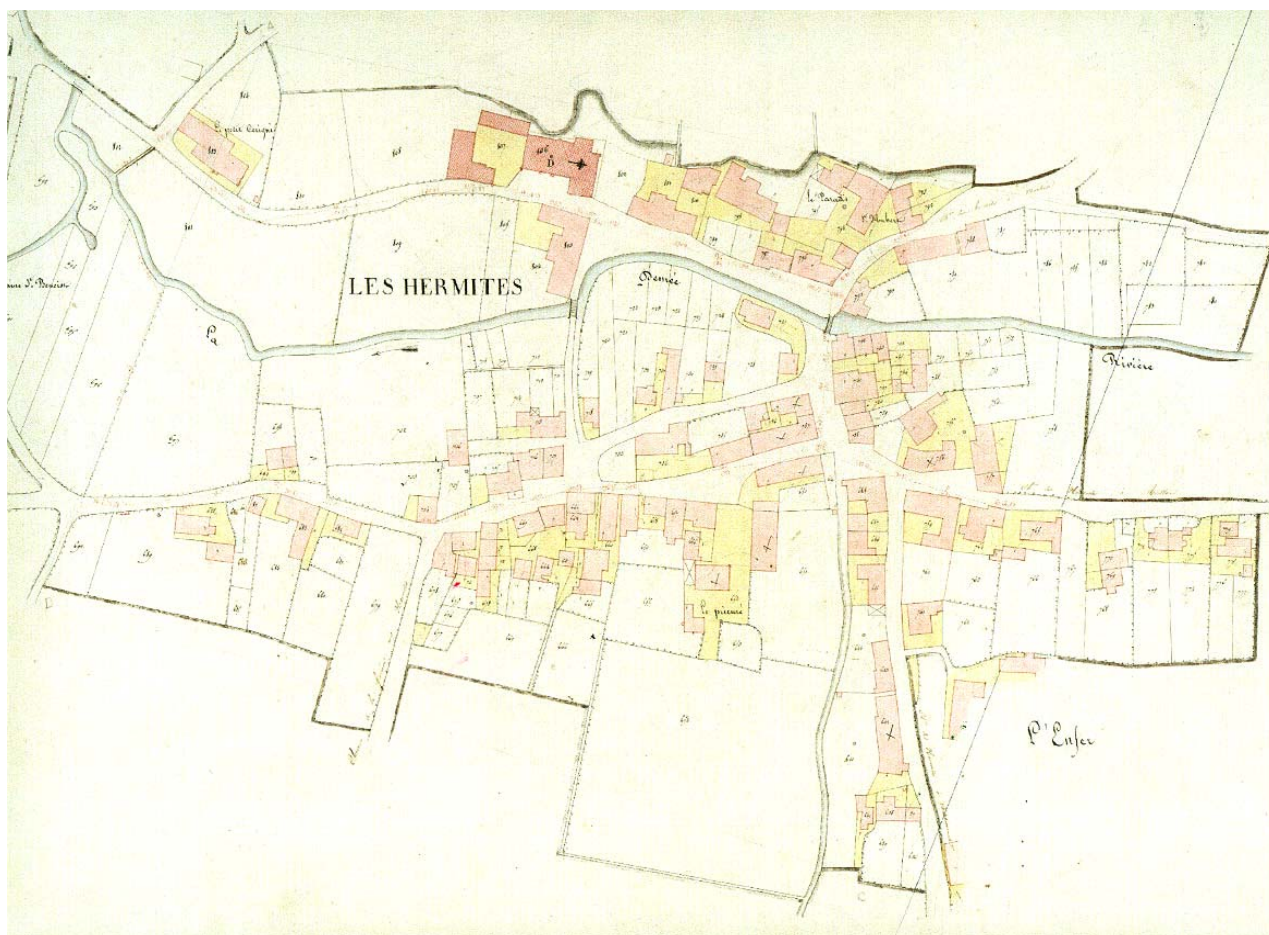


La carte ci-dessus montre la répartition du bâti sur l'ensemble du territoire communal. Associée à la carte de la trame viaire, qui montre l'ensemble des voies (départementale, communale et privée) qui traverse le territoire communal, afin de desservir l'ensemble des secteurs bâtis, elle met en évidence la forte dispersion des secteurs construits sur la commune, et les effets que cela induit, notamment en terme de desserte et de réseaux (eau potable...).



Le bourg des HERMITES est installé au croisement de deux routes, l'une reliant Montoire sur le Loir à la Ferrière (vers Tours) et l'autre reliant Chemillé sur Dême à Monthodon.

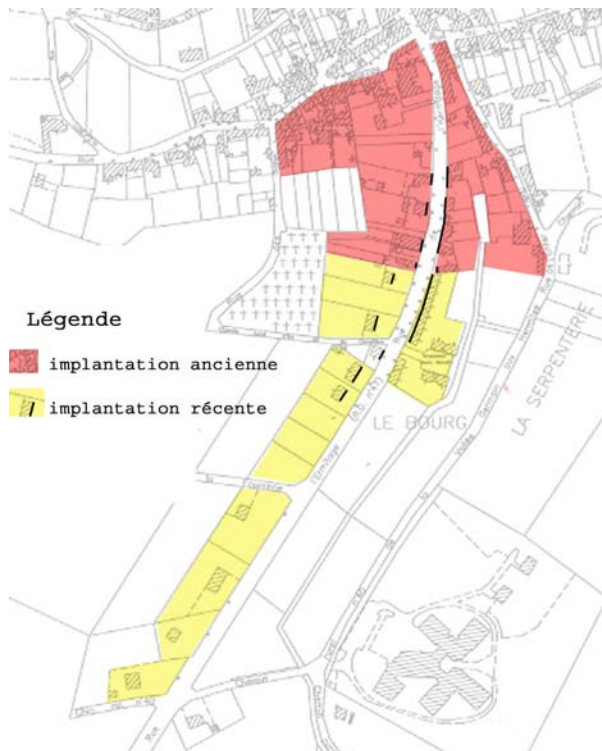
Dans la première partie du XIX<sup>e</sup> siècle, et plus exactement en 1835, date à laquelle le cadastre napoléonien a été réalisé sur le territoire communal des HERMITES, le bourg avait une composition assez dense orientée Est/Ouest, « groupé », limité au Nord par le coteau, sur lequel l'Eglise s'est appuyée. La Dêmée traversant le bourg d'Est en Ouest, deux points de franchissements sont matérialisés sur le cadastre napoléonien, au niveau des actuelles rues de La Place et de l'Hermitage.



#### *Extrait du Cadastre Napoléonien*

Aujourd'hui l'habitat se répartit entre le centre bourg, et les nombreux hameaux et écarts agricoles dispersés sur le territoire communal, dont la majorité sont déjà repérables sur le cadastre napoléonien de 1835.

Les extensions urbaines se sont localisées le long des principaux axes de circulation, s'étendant principalement le long de la RD 47, orientée Nord Est / Sud. Bien que dans la continuité du bâti existant, les nouvelles constructions, de par leur implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, marquent une rupture avec les constructions du centre bourg.



L'analyse de l'implantation du bâti entre les constructions anciennes et les constructions récentes montre trois principales différences :

- l'implantation par rapport à la voie : dans le premier cas, l'implantation est principalement à l'alignement des voies alors que dans le deuxième cas on note un retrait d'environ 5 mètres par rapport à la voie,
- l'implantation par rapport aux limites séparatives : dans le premier cas, les constructions sont principalement édifiées d'une limite séparative à l'autre, dans le second cas, les constructions sont le plus souvent édifiées au milieu de la parcelle,
- la taille des parcelles : dans le second cas la taille des parcelles est supérieure à celle des constructions anciennes, « justifiant » ainsi l'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives ; la taille moyenne des parcelles est de 900 m<sup>2</sup> environ.

Cependant, cette urbanisation discontinue le long des voies principales de circulation a pour inconvénient majeur de rendre dangereux l'accès à ses parcelles (entrée et sortie).

Dans le futur, les nouvelles constructions devront plutôt s'implanter en arrière des principaux axes de circulation, et venir se composer autour du centre bourg ancien, avec ces commerces et services.

*Le bourg des Hermites est caractéristique d'un village de vallée, avec une opposition entre vallons et coteaux au Nord et au Sud, et entre espace bâti et naturel.*

*Aujourd'hui un certain mitage s'est développé autour du bourg, au Nord Est et au Sud, le long de la route départementale 47, cette configuration ne permet plus de ressentir l'homogénéité et l'identité du bourg.*

*Les extensions futures du bourg doivent donc être définies de façon à redonner au bourg son identité de village de vallée, bien constitué.*

## 5. Composantes de la commune : données statistiques

### a. Les données socio-économiques

#### Démographie

La commune des HERMITES appartient au canton de Château-Renault et à l'arrondissement de la préfecture du département : Tours.

L'arrondissement regroupe 424 651 habitants, soit une densité de 162 habitants au km<sup>2</sup>.

La population de la commune en représente donc 1%. Celle de l'arrondissement est en hausse par rapport au précédent recensement.

En neuf ans, depuis 1990, l'arrondissement a gagné 23 769 habitants. Dans l'ensemble du département, la population est passée de 529 345 habitants à 554 003 habitants en 1999, soit un gain de 24 658 habitants.

#### *Population communale – une population en augmentation*

	1962	1968	1975	1982	1990	1999
<b>Population</b>	728	654	552	511	448	536

Au dernier recensement de la population en 1999, la commune comptait 536 habitants (280 hommes et 256 femmes), soit une densité de 16 habitants au km<sup>2</sup>.

La population est en forte hausse, par rapport au précédent recensement. La tendance passée, à la baisse de population, se trouve inversée, en neuf ans, la commune a gagné 88 habitants.

***Cette tendance à la hausse est essentiellement due à un solde migratoire important, qui est venu contrecarrer un solde naturel en déficit.***

En effet, au cours des années quatre vingt dix, le déficit naturel qui s'élevait à 12 personnes entre les deux derniers recensements (45 naissances contre 57 décès enregistrés) a été compensé par une forte arrivée de population. Durant cette période l'excédent des entrées sur les sorties de population est de 100 personnes.

Cette migration correspond pour moitié à l'arrivée sur la commune du foyer occupationnel pour adultes handicapés (personnes handicapées + personnel encadrant).

***Un second élément, s'il se confirme dans les années à venir, pourrait permettre à la population de se renouveler, il s'agit de l'augmentation du nombre des naissances.***

#### *Evolution de la population de 1975 à 1999*

	1975-1982	1982-1990	1990-1999	Depuis 1999
Nb de naissance	19	28	45	13
Nb de décès	53	65	57	21
Solde naturel	-34	-37	- 12	--
Solde apparent	-7	-26	+ 100	--
<b>Variation population</b>	<b>-41</b>	<b>-63</b>	<b>+ 88</b>	

**Age de la population – une population qui tend à se rajeunir**

L'augmentation du nombre des naissances constatée dans la dernière période intercensitaire (1990/1999) par rapport à la période précédente (1982/1990) est immédiatement visible dans le tableau suivant, qui fait apparaître la structure par âge de la population, ainsi le pourcentage de jeunes de moins de 15 ans est passé de 12.1% à 16%. A l'inverse, le nombre élevé de décès, se traduit par une baisse de la part des plus de 60 ans, qui passe de 34.70% à 27.80% de la population.

L'augmentation significative, de la part des 20 à 59 ans, tranche d'âge susceptible de faire progresser le taux de natalité, peut constituer un atout favorable pour la commune et pour son développement futur.

*Structure par âge de la population*

En %	1982	1990	1999
<b>0 à 15 ans</b>	14.3%	12.1%	16.0%
<b>15 à 19 ans</b>	9.8%	8.3%	4.1%
<b>20 à 59 ans</b>	44.4%	44.9%	52.1%
<b>60 à 75 ans</b>	19.6%	20.5%	18.5%
<b>75 ans et +</b>	11.9%	14.2%	9.3%
<b>TOTAL</b>	100% = 511	100% = 448	100% = 536

(La répartition entre jeunes et moins jeunes est à peu près la même que dans l'ensemble du département. Les 50 habitants qui ont 75 ans ou plus représentent 9.3 % de la population ; cette proportion est de 8.6 % dans le département. Les 108 jeunes de moins de 20 ans représentent 20.1 % de la population ; à comparer à 23.7 % dans le département.)

**Population active**

Parmi les 536 habitants de la commune, 210 personnes sont actives (116 hommes et 94 femmes). Au moment du recensement, 24 de ces actifs cherchent un emploi et 184 travaillent. Parmi ces personnes qui ont un emploi, 58 exercent une profession à leur compte ou aident leur conjoint ; les 126 autres sont salariées. Une minorité de ces actifs exerce dans la commune ; 108 personnes vont travailler en dehors.

Dans l'arrondissement, la population active est de 195 205 personnes. Parmi elles, 24 576 cherchent un emploi, ce qui représente un taux de chômage de 12.6 %.

	1982	1990	1999
<b>Population totale</b>	511	448	536
<b>Population active</b>	217	179	210
<b>Taux d'activité total</b>	49.5%	45.4%	39.2%
<b>Pop. Active ayant un emploi</b>	210	166	126
<b>Nombre de chômeurs (taux)</b>	7 (3.2%)	13 (7.3%)	24 (11.4%)

**Un nombre de ménages en hausse correspondant principalement à une augmentation des ménages de 1 personne**

Le nombre de ménages est en augmentation par rapport au dernier recensement, on compte en effet 20 ménages de plus qu'en 1990, cette augmentation a principalement touché les ménages de 1 personne qui ont augmenté dans les mêmes proportions, ainsi 71 personnes vivent seules sur le territoire communal.

En %	1982	1990	1999
Ménages de 1 pers.	26.3%	27.3%	33.2%
Ménages de 2 pers.	35.8%	40.8%	35.0%
Ménages de 3 à 5 pers.	32.8%	30.9%	30.4%
Ménages de 6 pers. ou plus	5.1%	1.0%	1.4%
TOTAL	100% = 198	100% = 194	100% = 214
Nb pers./ménage	2.58	2.31	2.38

**Conclusion**

*Une forte augmentation de la population entre 1990 et 1999, principalement due à une arrivée massive de population dans cette même période (+100 personnes). Cependant, cette arrivée de population est pour moitié directement liée à l'ouverture sur la commune, en 1995, du foyer occupationnel « la Boisnière » pour adultes handicapés. Il s'agit donc d'un événement à caractère exceptionnel.*

*Par contre, l'augmentation du nombre des naissances (28 naissances entre 1982 et 1990, contre 45 entre 1990 et 1999), si elle se confirmait dans les prochaines années, permettrait de faire tendre le solde naturel vers zéro, et ainsi permettre le nécessaire renouvellement de la population existante.*

## b. L'habitat et le parc de logements

### *Evolution du parc de logements*

<b>Parc de logements</b>	<b>1982</b>	<b>1990</b>	<b>1999</b>
<b>Résidences principales</b>	198	194	214
<b>Résidences secondaires</b>	42	49	48
<b>Logements vacants</b>	33	30	22
<b>Total</b>	273	273	284

La commune compte au dernier recensement un total de 284 logements :

- 214 résidences principales
- 48 résidences secondaires
- 22 logements vacants.

Le taux de résidence secondaire, de 16.9%, est particulièrement élevé si on le compare au taux du département qui est de 5.4%.

La baisse du nombre de logements vacants a probablement profité aux résidences principales, les résidences secondaires restant stables.

L'augmentation du parc de logements est due, d'une part à la résorption d'une dizaine de logements vacants, et d'autre part à la construction de quelques logements, cette seconde part restant faible.

### **Un habitat ancien**

Le parc de logements est très ancien :

- 230 logements construits avant 1949, soit 81% du parc,
- 54 logements seulement ont été construits après 1949, soit une proportion de 19%.

La proportion de logements récents, construits depuis un demi-siècle, est de 72.7 % dans l'arrondissement et de 65.5% dans le département.

Entre 1982 et 1990, 12 logements locatifs ont été construits par l'OPAC 37, période la plus productive en matière de construction. Le foyer occupationnel pour adultes handicapés a ouvert en décembre 1995.

Parallèlement on constate un important mouvement de réhabilitation du bâti ancien existant.

Dans la commune, la quasi-totalité des résidences principales est constituée de maisons individuelles : 96.9 %, de plus la grande majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement : 72.9 % des ménages.

Les installations sanitaires et le moyen de chauffage sont des éléments objectifs d'appréciation de la qualité des logements et de leur confort. L'analyse menée par l'INSEE montre que la plupart des résidences principales ont au moins une baignoire ou une douche et possèdent le chauffage central ou électrique.

***Une taille des logements (résidences principales) en baisse correspondant à la tendance actuelle de ménages à 1 ou 2 personnes***

Nombre de pièces	1990	1999	Total département en 1999
1 pièce	0 (0.0%)	2 (0.9%)	7.7%
2 pièces	20 (10.3%)	33 (15.4%)	12.7%
3-4 pièces	121 (62.4%)	123 (57.5%)	48.8%
5 pièces ou +	53 (27.3%)	56 (26.2%)	30.8%
<b>TOTAL</b>	194 (100.0%)	214 (100.0%)	

**Un parc locatif social**

La commune compte 12 logements locatifs sociaux, sous forme de petites maisons individuelles, ce qui représente 6% des résidences principales. La totalité de ce parc est actuellement occupé. Ces logements ont été construits dans la période inter censitaire précédente (1982/1990).

**La construction neuve**

Dans la dernière période inter censitaire, la construction neuve est faible, sauf en 1995 où 54 logements ont été mis en chantier, dont 51 en collectif, pour l'implantation du foyer occupationnel situé à la Vallée germain (construit en deux tranches par Touraine Logement).

L'analyse des dossiers d'urbanisme déposés en mairie, montre qu'il y a un grand nombre de déclarations de travaux, ce qui indique l'existence d'un mouvement de réhabilitation et restauration du bâti existant.

	1998	1999	2000	2001	2002
<b>Permis de construire</b>	<b>10</b>	<b>15</b>	<b>14</b>	<b>11</b>	<b>7</b>
Construction habitation principale			3		1
Extension habitation	3	2	5		2
Réhabilitation/transformation habitat		3	1	5	4
Restauration habitation					
Aménagement local	1		1		
Construction bâtiment d'activités	5	7	3	3	
Extension bâtiment d'activités	1	1	1	1	
Construction garage				1	
Abri de jardin/piscine		2		1	

Une deuxième analyse, sur le terrain, a mis en évidence l'existence de deux phénomènes :

- dans le centre bourg, quelques bâtiments sont vacants et/ou en vente, notamment le long de la rue de l'Ermitage, et à l'angle de la rue du 11 novembre,
- dans les hameaux et écarts agricoles, quelques corps de ferme ou constructions annexes (anciennement liés à une activité agricole aujourd'hui en déprise) semblent inoccupés, faute vraisemblablement de possibilité de changement d'affectation et de restauration pour l'accueil de nouveaux habitants.

*L'absence de document d'urbanisme sur le territoire communal, et l'application du règlement national d'urbanisme et du principe de constructibilité limitée, comme son nom l'indique, limite considérablement toute possibilité de construire hors des limites actuelles du bourg.*

### **c. Les équipements, commerces, artisans et services en 2004**

- 1 mairie
- 1 bibliothèque à l'école
- 1 terrain de sport
- 1 école primaire
- 1 salle des fêtes
- 1 bureau de poste
- 1 permanence assistante sociale
- 1 cimetière
- 1 église
- 1 pharmacie, un cabinet médical, un cabinet dentaire et un coiffeur
- 1 dentiste équin
- Plusieurs artisans : chauffage/sanitaire, électricité, plomberie chauffage, plombier zingueur
- 1 horticulteur
- 1 transporteur routier
- 1 ramassage des ordures ménagères, dans la nuit du mardi au mercredi
- 1 déchetterie relais ouverte les mardi et jeudi de 13h30 à 18h00 et le samedi de 9h00 à 18h00. Celle-ci est ouverte à l'ensemble des communes adhérentes à la communauté de communes du Castelrenaudais.

Le foyer occupationnel pour adultes handicapés, situé au Sud Est du centre bourg a ouvert en décembre 1995, et accueille 51 résidents.

Ce foyer dépend de l'association « la Boisnière », implantée sur Villedômer et Château Renault.

Cette opération a permis l'arrivée de 48 emplois, dont le quart sont résidents sur la commune.

Les équipements, commerces (boulangerie, supérette, pharmacie) et services (mairie, poste, école, déchetterie, centre de secours) sont principalement implantés en centre bourg aux abords immédiats de la place des Déportés.

Il existe un certain nombre d'activités hebdomadaire sur la commune : club de football, bibliothèque du Club du troisième âge, pétanque et autres activités plus occasionnelles : bals annuels de l'Assemblée et de sa Confrérie, fête traditionnelle des crêpes, spectacle du 14 juillet...

### **d. Formation et scolarité**

La scolarité des enfants est assurée pour le primaire au sein d'un regroupement pédagogique mis en place en 1978 avec la commune voisine de Monthodon ; deux classes dans chaque commune de la maternelle au CM2.

### **e. Les activités agricoles sur la commune**

En plus des cultures céréalières classiques, nous pouvons noter la présence d'un horticulteur et de cultures spécifiques comme le cassis, le tabac, le chanvre, les cultures de semences légumières ou florales.

L'activité principale sur la commune reste l'activité agricole, les chiffres du dernier recensement agricole de 2000 montrent que la superficie agricole utilisée représente près de 75% du territoire communal. Sur la commune, on compte :

- 37 exploitations, dont 28 exploitations professionnelles <sup>1</sup>(contre 58 en 1988)
- 47 chefs d'exploitation et de co-exploitants
- et 67 actifs familiaux sur les exploitations

---

<sup>1</sup> Exploitations dont le nombre d'UTA (unité de travail annuel) est supérieur ou égal à 0.75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 hectares équivalent blé.

- Superficie agricole utilisée des exploitations : 3 166 hectares
- Terres labourables : 2 984 hectares
  - dont céréales 1 642 hectares
  - dont superficie fourragère principale 627 hectares
  - dont superficie toujours en herbe 107 hectares
  - oléagineux 598 hectares
  - proléagineux 108 hectares
  - jachères 208 hectares
- Cheptel
  - bovins : 1 080 dont vaches 512
  - volailles : 34 599
  - vaches laitières : 389
  - équidés : 25
  - brebis mère : 150
  - porcs à l'engraissement : 479
  - poulets de chair et coqs : 29 261

L'analyse comparative de ces résultats, du recensement agricole de 2000, avec le précédent recensement de 1988, met en évidence plusieurs points :

- la disparition du cheptel de chèvres mères, passant de 102 en 1988, à 0 en 2000
- la baisse des effectifs de bovins et vaches laitières
- la croissance de l'ensemble des autres effectifs, avec notamment l'arrivée d'un nouveau cheptel, celui des équidés.

La production de volailles d'une part, et de poulets de chair et coqs d'autre part, ont pratiquement triplé pendant la période inter censitaire.

Sur le territoire communal, 13 installations classées sont recensées, relevant de la législation sur la protection de l'environnement dans les domaines de l'élevage et de l'agroalimentaire :

<b>Exploitation</b>	<b>Adresse</b>	<b>Régime (autorisation A Déclaration D)</b>	<b>Activité</b>
Bouchet Claude	Les Caves	A	Distillerie
Earl Baglan Proust	La Pitonnerie	D	Volailles
Earl Baglan Proust	La Pitonnerie	D	Vaches allaitantes
Gaec de la Forêt	Le Mortier	D	Poulets
Gaec de la Forêt	Le Mortier	D	Vaches Laitières
Gaec de la Petite Gautellerie	La Petite Gautellerie	A	Porcs (naisseur, engraisseur)
Gaec de la Piardière	La Piardière	D	Vaches Laitières
Gaec de la Renardière	La Renardière	D	Vaches laitières
Gaec de la Robilière	La Robilière	D	Vaches laitières
Gaec Fourmy et Liliane Fourmy	La Rougerie	D	Volailles
Gaec Lallier	La Pitonnerie	D	Poulets, pintades, dindes
Gaec Lallier	La Pitonnerie	D	Vaches laitières
Naudin Jean-Yves	La Mulotterie	D	Vaches laitières
La déchetterie	Les Marnières	D	

Autour de ces installations classées, et ce afin de préserver l'activité agricole dominante sur le territoire communal, il est souhaitable de limiter, voire interdire le développement de l'urbanisation, en raison des nuisances qu'elles peuvent occasionner.

La loi d'orientation agricole de juillet 1999 impose la règle de « réciprocité » : aucune installation classée ne peut être réalisée à une certaine distance dépendant du type de classement, et inversement aucune habitation ne peut être créée, par construction neuve ou changement de destination de bâtiment existant, à la même distance de l'installation classée.

Les aménagements fonciers tels que le remembrement de 1985 sur 3 295 hectares et les drainages doivent être pérennisés et donc préserver de toute urbanisation diffuse qui remettrait en cause l'efficacité des réalisations. De plus, ces aménagements fonciers ont favorisé la reprise des exploitations par de jeunes agriculteurs.

Les lois S.R.U. et U.H. renforcent la protection des zones agricoles en définissant un zonage spécifique « A » réservé aux espaces strictement destinés à l'agriculture. La délimitation de ces zones résulte de la prise en compte des structures agricoles existantes, de la valeur agronomique des sols et des investissements réalisés, par exemple des drainages.

#### f. Loisirs et tourisme

La commune des HERMITES dispose d'un cadre paysager et environnemental propice aux activités de loisirs de plein air et de tourisme vert.

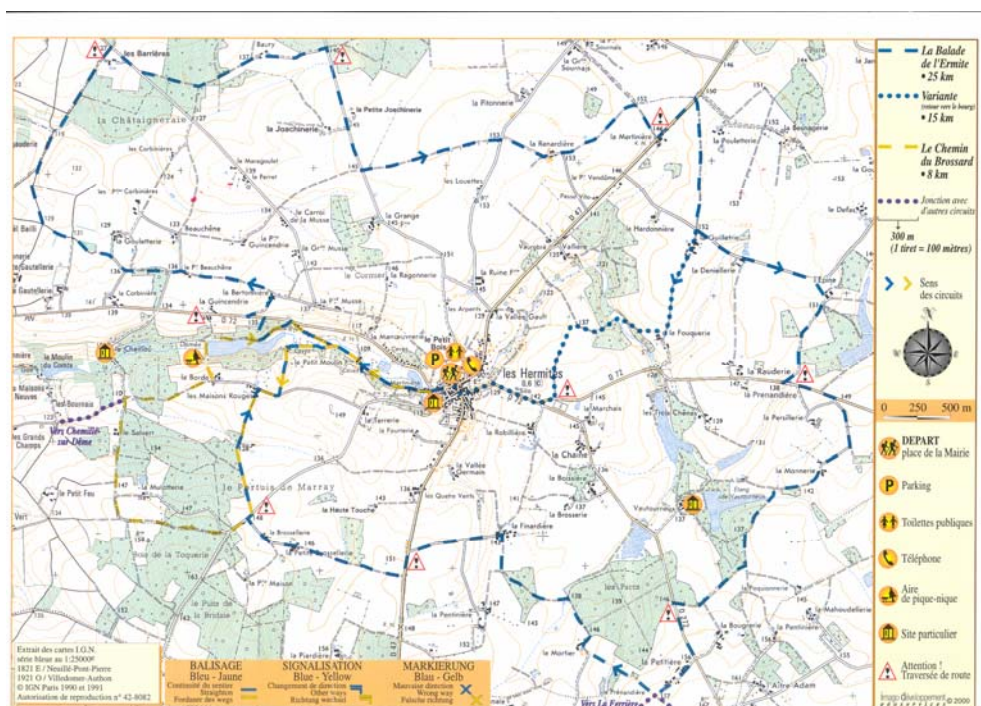
Ainsi la commune dispose d'un plan d'eau public « étang du Brossard », ouvert à la pêche, avec à proximité une aire de pique nique et de jeux.

La pêche est également praticable sur la Dêmée, un syndicat de chasse est présent sur la commune.

Depuis, le plan d'eau communal différents chemins de randonnée sont praticables (3 circuits balisés de 8, 15 et 25 kilomètres), dont un qui longe la Dêmée et conduit au centre bourg. Ces circuits sont inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée, par un arrêté en date du 22 mai 2000.

#### Point d'hébergement sur la commune :

- 2 gîtes ruraux
- et des chambres d'hôtes.



## 6. Liaisons et accessibilité

### a. Les déplacements

La commune est desservie par trois routes départementales, la RD 47 qui traverse le centre bourg dans le sens Nord / Sud, de Montoire sur le Loir vers Tours, la RD 72 reliant Chemillé sur Dême à Monthodon qui traverse le centre bourg dans le sens Ouest/Est et la RD 272. Ces routes ne sont pas classées à grande circulation, cependant la RD 47 supporte une circulation non négligeable entraînant un fort trafic et une vitesse élevée des véhicules.

A l'intérieur du bourg et du territoire communal, différents chemins communaux prennent le relais des routes départementales pour desservir l'ensemble des secteurs bâtis.

La commune est quotidiennement traversée par des véhicules légers mais aussi par des poids lourds, du fait de la présence d'activités agricoles sur le territoire communal, nécessitant le passage et le transit de transporteurs.

*Des dispositions doivent donc être prises pour préserver les fonctions de transit sur ces voies tout en assurant de bonnes conditions de sécurité aux abords du bourg (entrées de bourg) et dans sa traversée.*

*Ainsi, le développement d'une urbanisation linéaire le long de ces axes sera évité et toute création ou modification d'accès fera l'objet d'un aménagement spécifique correspondant à l'importance de l'opération envisagée et du trafic généré et de celui de l'axe principal. De nouvelles voies de liaisons, parallèles aux liaisons fortes (RD 47) viendront mailler le centre bourg et desservir ses futures quartiers, ainsi que des liaisons douces ou cheminements piétons qui compléteront le réseau existant.*

### b. Le stationnement

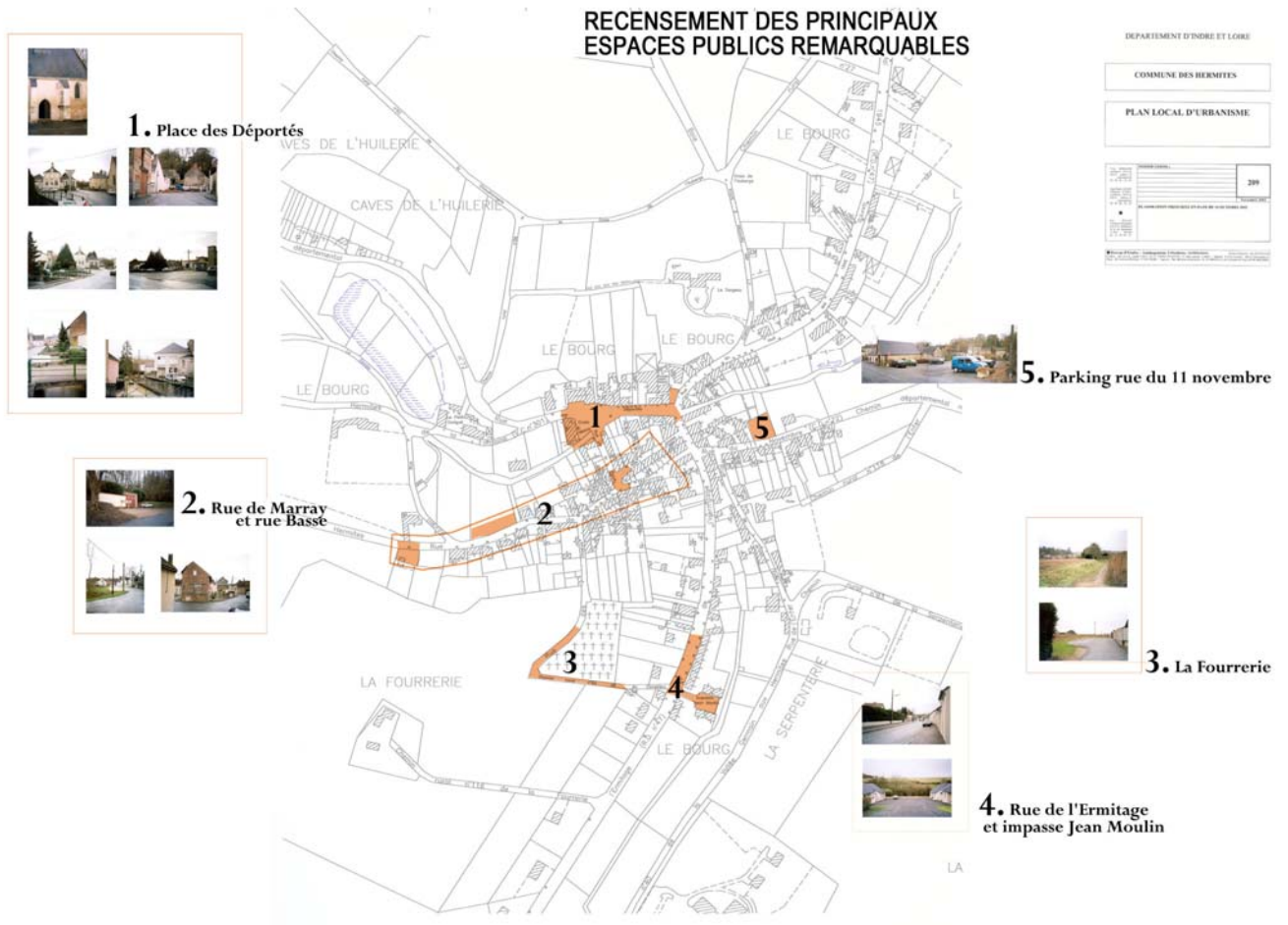
Dans la commune des HERMITES, et plus particulièrement dans son centre bourg, la question du stationnement concerne principalement le stationnement des véhicules légers et des cars scolaires.

L'analyse du centre bourg et de ses espaces publics révèle une richesse d'espaces publics, qui permettent de bien desservir le bourg, en proposant des « aires » de stationnement à proximité des principaux commerces, services et équipements.

Ainsi, le stationnement des véhicules légers au sein du tissu bâti de la commune, se fait sur le domaine public, soit :

- le long des principales voies de circulation communales, et le long de la RD 47, dans sa partie Sud (rue de l'Ermitage où des emplacements ont été aménagés).
- en dehors, des voies de circulation, où plusieurs aires de stationnement existent :
  - place de la Mairie / rue des Déportés,
  - rue de Marray,
  - rue du 11 Novembre.

Les cars scolaires stationnent aux heures de ramassage et desserte scolaire sur la place des Déportés, face à l'église, sans aménagement spécifique à cet effet.



*Si la commune souhaite maintenir ses commerces et services en centre bourg, et inciter les voyageurs à s'arrêter, des aménagements spécifiques en ce sens seront à envisager dans le tissu bâti et aux différentes entrées du village.  
Des emplacements réservés pour la réalisation de stationnement sont ainsi créés : ER n°s 7 13 et 15.*

## 7. Les réseaux

### a. L'assainissement

« Dans le cadre de la salubrité des immeubles et des agglomérations, tous les immeubles doivent être raccordés à un réseau collectif d'assainissement, sinon être équipés d'un assainissement non-collectif en bon état de fonctionnement et d'entretien » (articles L.1331-1 du Code de la Santé publique).

En application de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, les communes ou groupements de communes doivent avoir délimités sur leur territoire, après enquête publique, les zones qui seront desservies par un assainissement collectif. Avant le 31 décembre 2005, les communes devront avoir mis en place un service public d'assainissement collectif, mais aussi un service d'assainissement non-collectif.

Une étude de zonage d'assainissement a été lancée sur le territoire communal, à la demande de la commune ; elle a pour objet de définir le plan de zonage se rapportant au schéma directeur d'assainissement et de proposer les solutions à apporter en vue de la collecte, du traitement et des rejets dans le milieu naturel des eaux usées d'origines domestique et/ou pluviale.

Le bourg des Hermites est desservi par un réseau collectif d'assainissement, de type séparatif.

Le mode de traitement est de type « lagunage naturel » à trois bassins d'une superficie totale de l'ordre de 2 850 m<sup>2</sup>. Les capacités nominales sont de 300 Equivalents Habitants, 40m<sup>3</sup>/jour et 18 kg de DBO5/jour. La Dêmée est l'exutoire des eaux épurées.

Principe de fonctionnement : les eaux usées sont décantées en passant dans trois bassins avant d'être rejetées dans la rivière. Le fonctionnement du dispositif et la qualité des eaux rejetées sont contrôlés par un employé communal toutes les semaines et par le SATESE (Syndicat d'Assistance Technique pour l'Épuration et le Suivi des Eaux) plusieurs fois par an.

Le rapport annuel 2001 du SATESE 37 met en évidence une unité de traitement à charge nominale hydraulique, en surcharge occasionnelle lors d'épisodes pluvieux ou en période de hautes eaux. La charge polluante reçue se situe entre 50 et 60% de la capacité nominale ce qui indique des ratios de pollution inférieurs aux ratios généralement pris en considération.

Au cours de l'été 2002, la commune a procédé à la vidange des trois bassins pour améliorer la qualité des rejets. L'opération s'est déroulée avec l'assistance de la Direction départementale de l'Agriculture et des Forêts en collaboration avec le SATESE. Ce dernier a effectué l'étude bathymétrique des bassins dont le but était d'évaluer la quantité des boues à évacuer afin d'établir le plan d'épandage correspondant.

Le rapport annuel 2002 du SATESE 37 conclut ainsi :

« la qualité de rejet est moyenne. Les normes de rejet ne sont pas respectées ces deux dernières années. Ce type de filière n'est pas adapté pour répondre aux normes de l'arrêté préfectoral du 25 septembre 1985 :

- il serait opportun de mettre en état les berges dégradées qui n'ont pas été restructurées lors du curage,
- un dispositif de mesure de débit est à réaliser. Tant que celle-ci ne sera pas mise en place, les bilans ne seront pas effectués dans de bonnes conditions pour l'obtention d'un prélèvement représentatif de l'effluent brut. Une téléalarme est également à installer.
- il est recommandé de mettre des caillebotis plastiques à la place des gros tampons en béton pour faciliter les manipulations ».

Toutes les habitations à proximité du bourg sont raccordées au réseau de collecte des eaux usées, à l'exception des trois habitations situées à proximité du centre d'accueil pour adultes handicapés.

Les autres habitations, dispersées sur le territoire communal, seront équipées de dispositifs d'assainissement non collectif dont le dimensionnement sera fonction de la capacité d'accueil du logement.

### b. Le réseau d'eau potable

Le SIAEP (Syndicat Intercommunal d'Aménagement Eau Potable) de Marray regroupe les communes de La Ferrière, **Les Hermites**, Louestault et Marray, de plus il dessert partiellement la commune de Chemillé-sur-Dême.

Le service est exploité en affermage. Le délégataire est la société SAUR-CISE.

Quelques indicateurs techniques au niveau du SIAEP de Marray

- Population au dernier recensement : 1 114 habitants.

- Abonnés  
2001 : 868  
2002 : 870 soit une variation de + 0.23 %.

La répartition des abonnés par commune est la suivante :

- La Ferrière : 130  
- **Les Hermites** : **316**  
- Louestault : 136  
- Marray : 184  
- Chemillé-sur-Dême : 104

L'eau potable est captée par le biais d'un forage en nappe souterraine, (forage F2), localisé sur la commune de Marray (200 843 m<sup>3</sup> en 2002).

De plus le SIAEP importe de l'eau du SIAEP Vallée de la Glaise, ainsi en 2002, 217 m<sup>3</sup> ont été importés.

Le prix de l'eau

- Evolution du tarif de l'eau

	Désignation	1 <sup>er</sup> janvier 2002	1 <sup>er</sup> janvier 2003	Variation
Part de l'exploitant				
Part fixe (€ HT)	Abonnement ordinaire	30.36	31.16	+2.64 %
Tranches (€ HT/m <sup>3</sup> )	N°1 (0 à 15 m <sup>3</sup> )	0.6477	0.6560	+1.28 %
	N°2 (16 à 50 m <sup>3</sup> )	0.6045	0.6123	+1.29 %
	N°3 (au-delà de 50 m <sup>3</sup> )	0.5786	0.5860	+1.28 %
Part de la collectivité				
Part fixe (€ HT)	Abonnement ordinaire	55.34	55.34	0.00 %
Tranches (€ HT/m <sup>3</sup> )	N°1 (0 à 15 m <sup>3</sup> )	0.4604	0.4604	0.00 %
	N°2 (16 à 50 m <sup>3</sup> )	0.4345	0.4345	0.00 %
	N°3 (au-delà de 50 m <sup>3</sup> )	0.4070	0.4070	0.00 %
Tiers (€/m <sup>3</sup> )	FNDAE	0.02134	0.02134	0.00 %
T.V.A. (%)		5.5	5.5	0.00 %

Aucun travaux n'ont été réalisés en 2002, par contre il est prévu courant 2003, l'installation de stérilisation au chlore gazeux.

### **c. Les déchets**

En 2002, après une année d'étude et pour répondre aux impératifs de la loi du 1<sup>er</sup> juillet 2002, la Communauté de Communes du Castelrenaudais a procédé à la mise en place de la collecte sélective sur les treize communes de la communauté, auxquelles s'ajoutent les communes de Monthodon, Morand et Neuville qui ont été associées à cette démarche, depuis son origine.

Le mode de collecte : tout en bacs, tout en sacs ou une partie en bacs et une autre en sacs, en porte à porte dans certains cas et en points de regroupement dans d'autres. Ainsi définie, la collecte sélective a démarré le 1<sup>er</sup> janvier 2003.

Le tri sélectif s'organise de la façon suivante :

- pour le verre, il existe deux colonnes d'apport volontaire, une située à côté du hangar communal, l'autre à la déchetterie,
- pour les papiers, journaux, publicité... deux colonnes d'apport volontaire situées aux mêmes endroits que les colonnes pour le verre.
- pour les ordures ménagères triées, la collecte a lieu tous les mercredis matins avec la benne bicompartimentée, même si le mercredi est un jour férié.

La commune est équipée d'une déchetterie située au lieu-dit « les Marnières ».

La déchetterie présente sur le territoire communal, est, depuis 2003, ouverte à l'ensemble des habitants de la communauté de communes pour les déchets qui ne sont pas collectés par les bennes.

## **8. La protection du caractère architectural**











## **CHAPITRE 2 : IMPACT, CHOIX DU PARTI EN FONCTION DE SES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT**

### **1. Etat initial du site**

L'analyse du site des HERMITES, développée dans la première partie du présent rapport, montre que la commune :

- rassemble sur son territoire, les éléments caractéristiques de la Gâtine tourangelle :
  - des espaces boisés au Nord et au Sud Est du centre bourg et le long de la Dêmée,
  - un vaste plateau agricole traversé par la vallée de la Dêmée et ses nombreux étangs.
- Ces éléments qui constituent l'identité paysagère de la commune sont préservés par les dispositions du P.L.U. (zones A et N)
- l'urbanisation s'est tout d'abord installée au croisement de deux axes principaux, avant de se développer le long de ces derniers ; de plus il existe de nombreux hameaux et écarts agricoles dispersés sur l'ensemble du territoire.

Le territoire communal et ses zones bâties sont partiellement concernés dans leur développement par le cours de la Dêmée et par celui du petit ruisseau de la vallée Germain.

La mise en valeur et la restructuration du bourg et de ses limites bâties, ainsi que l'affirmation de certains hameaux par leur développement modéré, doivent permettre de déterminer des espaces voués à l'aménagement et à la construction en fortifiant les structures paysagères et architecturales existantes.

### **2. Prise en compte de l'environnement dans le développement futur de la commune**

L'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation, rendue nécessaire du fait des besoins en construction, est prévue par le présent P.L.U..

Leur distribution sur le territoire communal est organisée de manière à :

- freiner les extensions périphériques, le long des RD 47 et 72, en se limitant à la dernière construction existante, comme limite d'agglomération ;
- préserver les secteurs agricoles ;
- conserver la mixité existante dans le centre bourg, entre habitation et activités, réduisant ainsi les problèmes de circulation et permettant de densifier les secteurs « naturels » libres qui sont situés à l'intérieur ou à proximité des secteurs déjà construits.

Leur capacité d'accueil a été définie à partir de l'analyse des données socio-démographique et des besoins exprimés en matière de construction.

L'ensemble des zones AU, telles qu'elles sont définies dans le présent dossier de P.L.U. admettent la mixité des fonctions et des constructions (habitat + activités).

La zone AU est divisée en quatre secteurs ; des secteurs 1AU qui pourront être ouverts à l'urbanisation dès l'approbation du présent document et des secteurs AU qui nécessiteront la modification du P.L.U. pour être constructibles :

- les secteurs 1AUa et 1AUar, au lieu dit des Arpents (au Nord du centre bourg),
- le secteur 1AUb, au lieu dit La Serpenterie (au Sud du bourg, à l'Est de la rue de l'Ermitage),
- le secteur AUc, au lieu dit les Arpents (à proximité des secteurs 1AUa/1AUar),
- le secteur AUd, au lieu dit La Fourrierie (au Sud du bourg, à l'Ouest de la rue de l'Ermitage).

### **3. Dispositions retenues au niveau de la protection et la mise en valeur des qualités paysagères et environnementales**

D'un point de vue « naturel et paysager », le site des HERMITES, comme celui de l'ensemble de la Gâtine Tourangelle est marqué par l'identité des paysages constitutifs de cette région naturelle.

D'un point de vue environnemental ; l'occupation végétale actuelle, entre les masses boisées et les friches, les prairies, les champs de céréaliculture, les champs de cassis..., relève d'un équilibre écologique qu'il faut maintenir pour sa qualité et sa représentativité.

En ce sens et comme nous l'avons déjà indiqué, un certain nombre d'actions ont déjà été engagées afin de limiter notamment l'érosion des sols : enherbement des rangs de cassis, interdiction de défrichés les bois ...

Pour conforter ces dispositions, le P.L.U. contient certaines règles.

Tout d'abord, le plan de zonage a permis de classer en zone N, l'ensemble des masses boisées et friches qu'il est nécessaire de conserver.

En plus du classement en zone N, les principaux secteurs boisés devant être maintenus font l'objet de protection supplémentaire.

En effet, il est fait usage des dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme qui prévoient que « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Toute opération de défrichement est interdite dans les espaces boisés classés, en dehors de ceux-ci, les opérations de défrichement réalisées dans un massif forestier de 4 hectares et plus, doit faire l'objet d'une autorisation administrative à déposer en Préfecture. Toute infraction à cette disposition est passible de poursuite judiciaire.

D'autre part, les dispositions suivantes concernant la préservation des qualités paysagères et environnementales de la commune sont établies :

- dans les zones du P.L.U. classées N (naturelle et forestière)

Interdire de défricher, déboiser (hors plan de gestion forestier) ; toutefois l'éclaircissement de ces « masses boisées » sera toléré afin de permettre le développement des végétaux majeurs structurants, tout en régulant les friches, afin d'éviter la prolifération de taillis mal entretenus. Cette mesure est essentielle pour limiter d'une part l'érosion et empêcher d'autre part l'écoulement trop rapide des eaux sur les flancs de coteaux ; l'enracinement favorisant la tenue des terres et l'absorption progressive des eaux de pluie.

- dans les zones du P.L.U. classées A (agricole), et plus précisément dans le cadre de plantations engendrant des « effets de couloirs », par exemple les plantations de rangs de cassis, où ces derniers sont implantés parallèles à la pente, des mesures « d'enherbement » des allées entre les rangs, mesures déjà expérimentées sur le territoire communal, permettent de freiner une descente trop rapide des eaux de pluie.

Ces mesures vont bien au delà des prescriptions réglementaires des droits à construire mais sont essentielles pour la sauvegarde des espaces construits ou à construire de la commune, en prévention des accumulations importantes en eau.

De plus, des mesures sont prises afin de préserver les secteurs bâtis des risques d'inondations : les secteurs naturels en continuité des secteurs bâtis du centre bourg sont classés en zone N, afin d'éviter tout nouveau risque d'inondation.

#### **4. Dispositions retenues pour l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs et pour l'aménagement des entrées de bourg**

L'enjeu pour la commune est de maintenir l'équilibre existant entre les espaces boisés et agricoles et les espaces bâtis d'autre part, tout en permettant à la commune de se renouveler et de se développer, en respectant la qualité des paysages, la qualité de vie de village et en renforçant l'équilibre foncier.

Ainsi la commune a décidé de mettre en place un projet d'ensemble dans une logique de développement économe de l'espace, ayant pour objectifs principaux de :

- conserver les espaces agricoles,
- préserver les espaces boisés et en friches présents sur le territoire communal,
- de prévoir des secteurs de développement de l'urbanisation, qui soit en cohérence avec le développement historique du bourg, tout en limitant l'urbanisation le long des principaux axes de circulation qui traversent le territoire communal et le centre bourg, la RD 47 du Nord au Sud, et la RD 72, d'Est en Ouest.  
Ces opérations conforteront les secteurs bâtis existants et offriront ainsi des compléments d'urbanisation suffisants pour répondre aux besoins définis dans les chapitres précédents.
- réhabiliter l'habitat agricole, pour les secteurs aujourd'hui inoccupés, en permettant le changement de destination des bâtiments existants.
- prendre en compte la contrainte « risque d'inondation » dans les secteurs limitrophes des rivières, dans la vallée de la Dêmée et de la vallée Germain, et « rétention des eaux » en amont des futurs projets, notamment dans le cas de la « Serpenterie », où un secteur est prévu pour la création d'un bassin tampon, bassin de collecte des eaux (secteur Np).
- tenir compte des capacités d'assainissement collectif de la lagune actuelle, en permettant et prévoyant son extension sur son site actuel, tout en en améliorant les accès.

Ainsi, les secteurs retenus ont été définis à partir des principaux critères suivants :

- une bonne intégration visuelle dans le paysage,
- une bonne desserte par les réseaux et les voies, dans ce cadre des emplacements réservés sont prévus afin de desservir ces futurs quartiers et les relier au centre bourg (voies de liaisons inter et intra quartiers et liaisons « douces »).
- une implantation en dehors des zones connues de risques naturels,
- dans une logique de développement des secteurs déjà construits,
- en respectant les potentialités de développement de la commune, en terme de besoins et d'équipements.

Parallèlement et en complément de ces actions, des opérations d'aménagement des espaces publics seront à réaliser ; ces projets concernent les déplacements dans la commune, les espaces publics centraux et les espaces naturels et paysagers du centre bourg.

## CHAPITRE 3 : HYPOTHESES ET OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

---

### 1. Hypothèses de croissance démographique et économique

#### Perspectives et évolutions

Si la commune des HERMITES a connu entre les deux derniers recensements, une forte progression de sa population, due en grande partie à un événement exceptionnel, il n'est pas envisageable de se baser sur cette croissance pour évaluer l'évolution de la population communale d'ici 2020.

Considérant les données du Pays Loire Touraine, qui bénéficie d'une croissance soutenue de sa population (+12% entre 1982 et 1990), très supérieure à la moyenne du département (+ 4.7%). Le Pays se trouve inclus, dans sa plus grande partie dans la zone démographique la plus dynamique du département.

En effet, tous les cantons du Pays présentent une démographie qui évolue de façon positive, et supérieure à la moyenne départementale, avec toutefois des disparités entre les cantons selon qu'ils sont limitrophes ou non de l'agglomération tourangelle.

Ainsi, le canton de Château-Renault, éloigné de l'agglomération tourangelle, présente un taux de variation annuel de +0.31% dans la dernière période intercensitaire 1990-1999.

Si on applique ce taux de 0.31 % à la commune des HERMITES, du fait notamment de sa proximité au chef-lieu de canton, la population communale atteindrait près de 570 habitants en 2020.

Cette hypothèse retenue par la municipalité permettrait en accueillant de nouveaux habitants, le renouvellement de la population et la poursuite, déjà amorcée, du rajeunissement de cette dernière, tout en « valorisant » les équipements scolaires et culturels en place ou à venir.

Cette hypothèse implique une offre de logements adaptée. Plusieurs facteurs sont à prendre en considération afin d'estimer les besoins en logements actuels et futurs :

- l'évolution de la taille des ménages, (augmentation des ménages monoparentales)
- l'évolution des logements vacants et des résidences secondaires,
- l'évolution de l'activité agricole et des bâtiments qui y sont liés : possibilité de changement de destination, transformation de bâtiments existants.
- et l'augmentation de la population estimée.

L'augmentation de la population, si on retient le taux de variation annuel de 0.31%, correspondrait à une croissance d'environ 35 personnes nouvelles sur la commune.

Causes d'évolution	Hypothèse
Desserrement/décohabitation	+10
Transformation des logements vacants et des résidences secondaires, en résidences principales	- 5
Transformation de bâtiments	- 5
Evolution démographique	+ 35
Total estimé	45

Ainsi les besoins sont estimés à environ 45 logements neufs (construction).

*Les nouveaux logements devront, dans un premier temps, attirer de jeunes couples, puis dans un second temps, leur permettre de rester sur la commune dès lors que la cellule familiale s'agrandit et que les capacités d'investissement immobilier deviennent plus importantes.*

*L'offre devrait donc se centrer sur des logements de type 3 et 4, et permettre une mixité entre le locatif et l'accession à la propriété.*

La commune possède déjà un petit parc de locatif, qu'elle continue à développer (opération en 2002 de l'OPAC 37, création de deux logements locatifs dans des maisons anciennes du bourg).

## 2. Parti général et objectifs d'aménagement

Le Projet de la commune est défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Le P.A.D.D. élaboré à partir du diagnostic et de l'état initial de l'environnement est composé de deux parties distinctes.

La première, obligatoire, concerne les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune sur l'ensemble de son territoire communal, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

A partir des éléments qui ont été abordés dans le chapitre 1 (Caractéristiques morphologiques et urbanistiques de la commune), trois grands objectifs d'urbanisme et d'aménagement ont été définis, il s'agit de :

- A. Protéger les espaces naturels et patrimoniaux ;
- B. Identifier et aménager les espaces publics centraux et les entrées de bourg ;
- C. Développer les espaces à construire. ;

### **3. Justification des dispositions et des choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

#### **A. Protéger les espaces naturels et patrimoniaux**

La préoccupation majeure indispensable pour la sauvegarde de l'identité communale, est la protection des espaces naturels et patrimoniaux, les volontés d'intervention sont adaptées selon le cas :

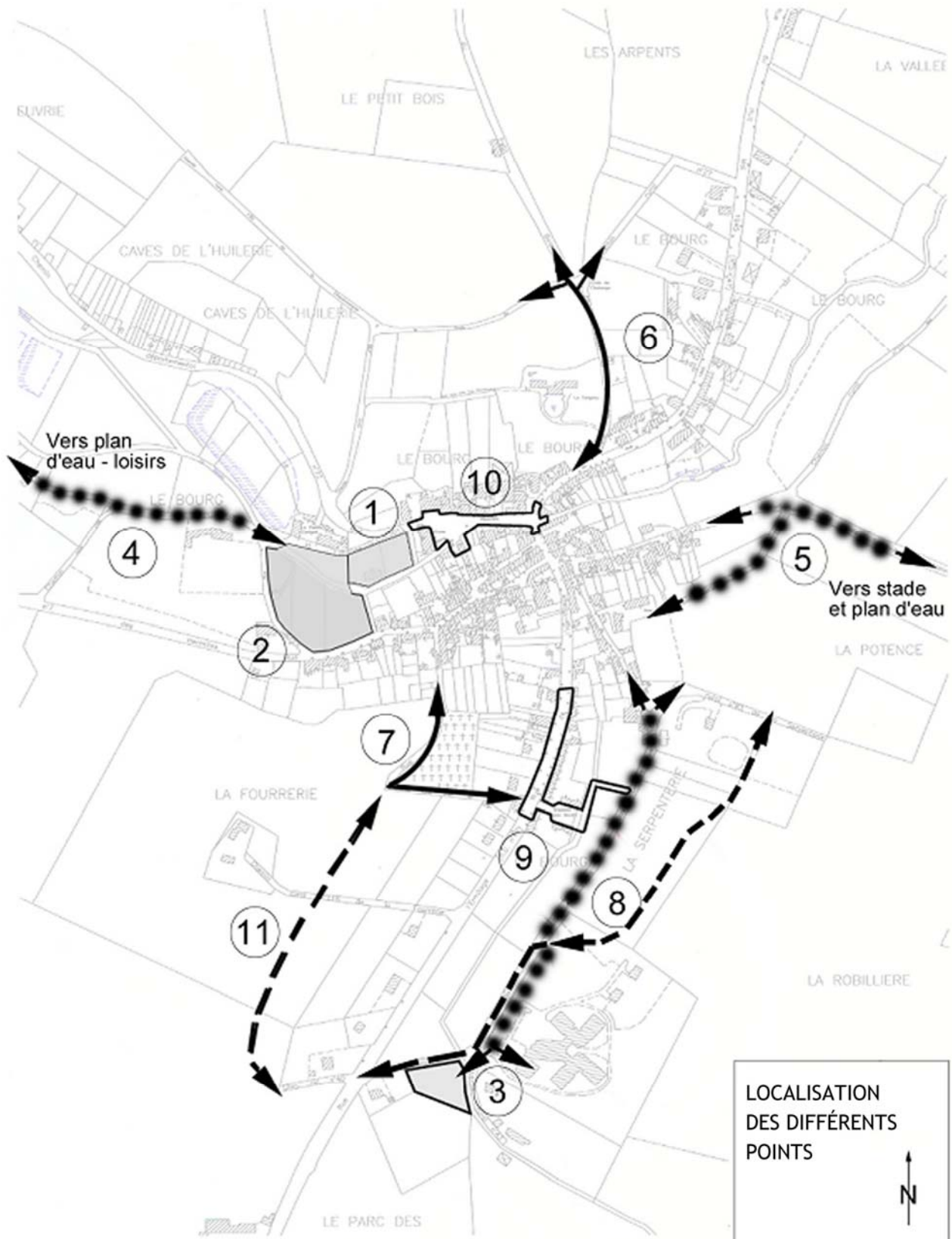
- Concernant les bois, plusieurs mesures réglementaires sont mises en place tant du point de vue du maintien des espaces boisés que de leur entretien, nécessaire à l'équilibre écologique et paysager du territoire communal. Ainsi, le classement spécifique des secteurs dans le plan de zonage, en zone N (zone naturelle et forestière) constitue l'outil indispensable pour éviter le déboisement ou l'altération des espaces concernés.
- Concernant la vallée de la Dêmée et la vallée Germain, une première mesure protectrice consiste à anticiper les risques d'inondation en cas de montée des eaux. Pour ce faire, une reconnaissance des espaces de rétention constitués par les étangs a été menée et la localisation d'un futur bassin de rétention a été défini dans le secteur de la Serpenterie.
- En évitant le déboisement sur les bassins versants, il est également possible de garantir une meilleure gestion de l'écoulement des eaux de ruissellement.
- Concernant les espaces agricoles, une identification et une reconnaissance de ceux-ci a conduit aux respects de ces derniers et à leur mise en valeur, par le classement en zone agricole A.
- Quant aux espaces bâtis constitués par le passé et organisés morphologiquement, le repérage et l'identification scrupuleux permettront une classification qui organisera et structurera les mesures de protections architecturales liées à l'intervention tant sur les bâtiments existants que sur ceux à construire.

#### **B. Identifier et aménager les espaces publics centraux et les entrées de bourg**

Les projets liés à l'aménagement, la mise en valeur ou la préservation des espaces publics remarquables constituent aux Hermites le principal acte à mettre en œuvre dans les années à venir puisqu'ils concernent les interventions liées aux problèmes techniques, sécuritaires et organisationnels que les embellissements nécessaires à la qualité de vie dans le bourg et les hameaux significatifs.

Ces espaces publics forment l'image provisoire et incontournable de la commune car ils reflètent son identité bâtie et architecturale.

Plus que de simples lieux de transition, ils assurent d'une part l'articulation entre les espaces naturels et construits pour les entrées de bourg et d'autre part le point d'attraction administratif, commercial... à maintenir pour le cœur de village.



Confère carte page précédente,

## 1. Les déplacements

- Les liaisons « fortes » à caractère routier qui doivent assurer une meilleure liaison entre les lieux majeurs du bourg et éviter l'isolement ou le développement déstructuré de l'espace central.

### Points 6, 7 et 8

Venant contrarier le développement en étoile du bourg, l'aménagement de ces voies ou tracés existants assurera les liaisons parallèles aux principales voies de circulation existantes, permettant ainsi la mise en sécurité des personnes et véhicules tout en desservant les espaces délaissés au cours du temps entre les « branches de l'étoile » lors du développement du bourg le long des voies de circulation.



7



8

- Les liaisons « douces » vouées principalement à une meilleure communication entre les espaces centraux et de loisirs, détente ou promenade, en permettant le déplacement des piétons et deux roues en toute sécurité dans un cadre traité de façon à mettre en valeur la qualité paysagère des sites existants en assurant une liaison homogène d'Est en Ouest du centre communal.

### Points 4 et 5

Véritables cordons de liaison entre le cœur de village et les équipements à caractère sportif et de loisirs, ils viendront affirmer le parcours et la découverte de la vallée de la Dêmée, en sécurité pour les usagers.



4



5

- Les liaisons à développer afin de desservir de nouveaux secteurs à construire constituant à terme de vrais quartiers, en évitant les accès directs dangereux depuis les voies de circulation principales et l'encombrement de celles-ci.

### Point 11

En prolongement des aménagements à réaliser à proximité du cimetière et destinés à assurer une meilleure communication avec le centre bourg, ce nouveau tracé permettra de rejoindre l'entrée Sud du bourg restructurant ainsi les secteurs Sud Ouest en harmonie avec les secteurs Sud Est déjà largement urbanisés.

## 2. Les espaces publics centraux à traitement minéral

Ils caractérisent le bourg dans sa forme passé, présente et à venir, par eux on doit découvrir l'identité et comprendre l'organisation spatiale du centre, ils doivent permettre de s'orienter, se repérer dans le territoire communal, mais aussi donner des services que l'on est en droit d'attendre au cœur d'un village : stationnement, chalandise, services publics, agrément, ambiance...

Points 9 et 10

9 – Situé à l'articulation entre le centre ancien et le « nouveau » quartier constitué principalement par le foyer occupationnel, cet espace lui-même composé de différents lieux (voie principale, place, cheminement piéton) se doit d'être traité avec soin, les aménagements actuels ne doivent ni chercher, ni contrarier les structures du village. Ainsi, le traitement paysager de cet ensemble tout en assurant le stationnement et les déplacements futurs devra être constitué de plantations d'alignement, revêtement de sol pour les circulations piétons, éclairage public...



10 – L'espace central le plus caractéristique de la commune qui possède déjà l'ensemble des éléments nécessaires à la constitution du lieu (église, mairie, poste, commerces, activités, stationnement, passage de rivière avec franchissements ponctuels...) n'a besoin que d'une réorganisation spatiale et esthétique avec extension partielle pour redonner à la rivière son caractère d'élément prédominant dans la composition. Ce projet est à ce jour le principal à caractère urbain significatif sur le territoire communal.



### 3. Les espaces naturels et paysagers

qu'ils soient existants ou à créer, ils viennent marquer les entrées caractéristiques du bourg et son identité de village de gâtine avec les franges immédiates de l'espace rural. Ils sont à préserver, à entretenir et à développer de façon purement végétale.

Points 1, 2 et 3

Les deux premiers limitrophes du centre assurent l'entrée de bourg Ouest et l'articulation avec la vallée de la Dêmée. Si l'espace 2 doit garder intégralement son caractère végétal avec seulement une placette vouée au stationnement au Sud, l'espace 1 proche de la Mairie pourra recevoir en complément d'aménagement de constructions récentes existantes, un équipement public central pour le bourg sans pour autant altérer la « pointe Ouest » de cet espace, identifiant déjà la vallée de la Dêmée.



L'espace 3 situé au Sud de la commune sera aménagée autour d'un bassin de rétention des eaux à créer. Purement paysager, il constituera l'articulation entre l'entrée Sud du bourg, la

vallée Germain, le foyer occupationnel, ces constructions existantes et à venir, et le cheminement jusqu'au centre bourg. La qualité de son traitement devra être à la hauteur des deux espaces préalablement énoncés, et ce afin de redonner à ce lieu, le caractère des deux autres.

4. Le traitement des entrées de bourg qui doit être un souci permanent afin de conférer au village sa meilleure image, viendra compléter les précédents projets.

Pour ce faire diverses interventions ou solutions peuvent être envisagées : traitement des revêtements et matériaux, enfouissement de lignes, éclairage public, plantations, mise aux normes d'accessibilité, dispositions sécuritaires...

Les prescriptions réglementaires définies par rapport au zonage retenu viendront étayer et favoriser la mise en place des différents projets et volontés.

### **C. Développer les espaces à construire.**

1. Développement des secteurs agglomérés :

- Le bourg principalement au Sud ; en raison de la topographie au Nord de celui-ci, empêchant tout développement notable en dehors du tracé des voies de communication.
- Les hameaux ; véritables lieux de vie dont la constitution et la localisation correspondent historiquement à l'activité agricole et à la logique de développement des écarts et des surfaces d'exploitation.

2. Restructuration intra-muros du bourg et des hameaux sur la base du tissu existant, par l'affirmation des espaces construits et des alignements avec la reconquête des friches, locaux désaffectés et « dents creuses ».

Les secteurs d'urbanisation et/ou d'extension possible du bourg et des hameaux constitués, ont été définis à partir des principaux critères suivants :

- bonne intégration visuelle dans le paysage,
- desserte par les réseaux et les voies,
- en dehors des zones connues de risques naturels,
- dans une logique de développement des secteurs déjà construits,
- en respectant les potentialités de développement de la commune.

## CHAPITRE 4 : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

---

### 1. Présentation du contenu réglementaire du P.L.U.

#### a. Le cadre réglementaire

Le P.L.U., après un rapport de présentation, comprend le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et le règlement, ainsi que leurs documents graphiques. Il est accompagné d'annexes.

Les prescriptions du règlement ainsi que leurs documents graphiques sont opposables dans les conditions prévues par l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme. (Article R.123-1 du Code de l'Urbanisme).

#### b. Le projet d'aménagement et de développement durable P.A.D.D.

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 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, sur l'ensemble de son territoire communal, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement. (Article R.123-3 du Code de l'Urbanisme).

#### c. L'organisation générale des zones et le règlement du P.L.U.

L'élaboration du P.L.U. de la commune a permis la définition et la division sur plan de l'espace du territoire communal en zones urbaine U, à urbaniser AU, agricole A et en zone naturelle et forestière N, en fonction de l'occupation des sols existants, des perspectives de développement envisagées, ou des protections prévues sur des espaces naturels ou patrimoniaux.

Le règlement du P.L.U. prévoit pour chaque zone un ensemble de règles ayant une structure unifiée : 14 articles.

#### d. Les dispositions par zone

Les articles R.123-4 à R.123-8 du Code de l'Urbanisme définissent les caractéristiques des différentes zones :

#### **LES ZONES URBAINES**

##### **LE ZONAGE Ua**

##### **Description**

La ZONE Ua est la partie urbaine du territoire communal des HERMITES correspondant au centre bourg ancien. Les constructions denses, sont principalement implantées en ordre continu à l'alignement des voies.

La zone est caractérisée par une urbanisation mixte d'habitat, de commerces, de services (mairie, poste, salle des fêtes...) et d'activités, notamment artisanales.

Elle doit continuer à accueillir une mixité de fonctions, caractéristique de l'urbanisation et du bâti du centre bourg.

Par définition cette zone est viabilisée.

Dans le centre bourg, du fait de la présence de la Dêmée et du Rû, il existe des risques d'inondations.

Deux secteurs Uar, qui correspondent aux secteurs identifiés comme présentant des risques d'effondrement de terrains faibles, et où des dispositions particulières doivent être prises.

#### Finalité et justification de la règle

Le règlement s'attache à conserver l'aspect architectural et la cohérence de la trame actuelle sans toutefois proscrire les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes.

Ainsi les constructions nouvelles et les extensions des bâtiments existants devront respecter le cadre environnant, et l'architecture traditionnelle existante, aussi bien du point de vue :

- de l'implantation (articles 6 et 7), ainsi les constructions devront principalement s'implanter à l'alignement par rapport à la voie et en limites séparatives, cependant des dispositions différentes pourront être admises sous certaines conditions,
- du volume (article 10),
- que de l'aspect extérieur (article 11).

Dans les secteurs Uar, le constructeur devra prendre toute mesure technique pour garantir la stabilité du bâtiment à construire compte tenu des risques faibles d'effondrements de cavités souterraines.

### **LE ZONAGE Ub**

#### Description

La ZONE Ub est la partie urbaine du territoire communal des HERMITES correspondant aux secteurs d'extension urbaine du XXème siècle.

Il s'agit des secteurs qui se sont développés le long de la RD 47, au Nord et au Sud du bourg ancien, et le long de la RD 72, à l'Est et à l'Ouest du centre ancien.

Les constructions sont implantées, principalement, en retrait par rapport à l'alignement des voies.

Par définition cette zone est viabilisée.

Dans le secteur Ub, du fait de la présence du Rû (vallée Germain), il existe des risques d'inondations.

Un secteur Ubr, qui correspond à un secteur identifié comme présentant des risques faibles d'effondrement de terrains, et où des dispositions particulières doivent être prises.

#### **Finalité et justification de la règle**

Le règlement s'attachera à favoriser dans ce secteur le maintien et la mise en valeur des activités existantes, tout en confortant l'habitat.

Les dispositions architecturales, de par les caractéristiques des constructions existantes dans ces secteurs, sont plus souples qu'en Ua, notamment en terme d'implantation, où la règle première est l'implantation en retrait par rapport à l'alignement (article 6), et en retrait par rapport aux limites parcellaires voisines (article 7), cependant en ce qui concerne le volume (article 10) et l'aspect extérieur (article 11) des constructions, les dispositions réglementaires retenues visent à conserver une cohérence d'ensemble entre la zone Ua qui correspond au centre bourg ancien et les zones d'extension qui sont en continuité immédiate de ce dernier.

Dans le secteur Ubr, le constructeur devra prendre toute mesure technique pour garantir la stabilité du bâtiment à construire compte tenu des risques faibles d'effondrements de cavités souterraines.

### **LE ZONAGE Uc**

#### **Description**

La ZONE Uc est la partie urbaine du territoire communal des HERMITES destinée à accueillir des activités.

Il s'agit du secteur installé le long de la RD 72, à la sortie Est du village, entre le carrefour de la RD et du chemin rural de l'Enfer et le site de l'ancien silo à grain. Il s'agit d'un secteur intermédiaire entre le bourg et le plateau sportif, qui permettra d'aménager des liaisons douces entre ces deux secteurs.

Dans ce secteur les règles en matière d'implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives et concernant plusieurs constructions sur une même propriété, correspondent aux normes en matière de sécurité et de défense contre l'incendie nécessaires dans ce type de zones.

### **LES ZONES A URBANISER**

Deux types de zones AU sont définies :

- les zones 1AU, qui pourront être ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du présent P.L.U, et pour lesquelles des dispositions réglementaires existent dans le règlement d'urbanisme
- les zones AU, qui nécessiteront, pour être ouvertes à l'urbanisation, une modification ou une révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

#### **Description**

Les zones AU sont réservées pour une implantation prochaine mixte ; d'habitat de type individuel isolé ou groupé, et d'activités artisanales, de commerces et de services.

Les zones AUc et AUd auront pour règlement ultérieur, après modification ou révision simplifiée du présent P.L.U. celui de la zone Ub.

Les secteurs 1AUa/1AUar et 1AUb font l'objet dans le règlement d'urbanisme d'un règlement propre, de même type que celui de la zone Ub, afin de conserver au bourg et à ses extensions une unité.

La mixité entre les constructions, d'une part à usage d'habitat et d'autre part à usage d'activités, de commerces ou de services est donc incitée.

#### **Finalité et justification de la règle**

**Les secteurs 1AUa/1AUar** correspondent au secteur des Arpents, dans le « prolongement » de la zone Ub existante, à l'entrée Nord du bourg. Il s'agit d'un secteur d'environ 7 500 m<sup>2</sup>.

L'accès principal aux nouvelles constructions se fera depuis le chemin rural n°1, existant à l'Est de la zone, où depuis le chemin rural n°27 (qui sera élargie à 8.00 m (ER 14)) qui débouche sur la RD 47. A cet effet un carrefour sera aménagé et sécurisé (une partie de l'ER 10), constituant ainsi l'entrée de bourg au Nord.

Dans le secteur 1AUar, le constructeur devra prendre toute mesure technique pour garantir la stabilité du bâtiment à construire compte tenu des risques faibles d'effondrements de cavités souterraines.

Dans ces secteurs (1AUa/1AUar), les constructions individuelles isolées sont autorisées, sans qu'il soit réalisé un plan d'aménagement d'ensemble du secteur, comme il est demandé en 1AUb.

Une étude de faisabilité concernant la viabilisation du secteur des Arpents (1AUa/1AUar) est lancée par la municipalité.

**Le secteur 1AUb** correspond au secteur de La Serpenterie. Il s'agit d'un secteur d'environ 31 000 m<sup>2</sup>, situé entre le bourg et le foyer de La Boisnière, il viendra ainsi structurer et accompagner l'urbanisation existante en assurant la liaison entre le centre bourg et le foyer.

Le nouveau quartier sera desservi par une voie en sens unique, évitant une surcharge de trafic, reliant le chemin rural n°40 de la vallée Germain aux Hermites au chemin rural n°3 de la Serpenterie.

Deux emplacements réservés (ER 3 et 4) sont ainsi prévus pour la réalisation de cette future voie de desserte.

Dans les secteurs 1AUa/1AUar et 1AUb, la taille minimale des parcelles, pour de l'habitat individuel, est fixée à 900 m<sup>2</sup>, afin de conserver le tissu urbain existant aujourd'hui.

**Le secteur Auc** correspond au secteur des Arpents, d'une superficie d'environ 26 200 m<sup>2</sup>, il viendra ainsi conforter les secteurs 1AUa/1AUar.

**Le secteur Aud** correspond au secteur de La Fourrierie, d'une superficie d'environ 41 100 m<sup>2</sup>, situé à l'arrière du cimetière et de la rue de l'Ermitage ; son ouverture à l'urbanisation permettra la densification de ce secteur tout en améliorant l'accessibilité au lieu-dit La Fourrierie et l'entrée du cimetière.

La mise en place de l'ER 7 permettra la réalisation d'un espace public, le stationnement devant l'entrée du cimetière et l'amorce pour la réalisation d'une voie de desserte du quartier de la Fourrierie.

Dans ces secteurs, les règles applicables seront celles de la zone Ub, afin de conserver une certaine homogénéité entre le bourg et ses extensions du XXe siècle d'une part et celles à venir d'autre part.

## **LES ZONES AGRICOLES**

### **Description**

La zone A est la partie du territoire communal correspondant aux secteurs équipés ou non qu'il convient de protéger en raison de la valeur agricole des terrains.

« Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

### **Finalité et justification de la règle**

Dans cette zone sont autorisées les constructions, installations et ouvrages liés à l'activité agricole et à la diversification agricole.

On entend par diversification agricole :

- les activités d'accueil touristique (location de logements meublés, hébergement de plein air, prestations de loisirs, prestations de restauration...)
- et la valorisation des produits agricoles (transformation à la ferme, commercialisation des produits fermiers...).

## **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERE**

### **Description**

La zone N est la partie du territoire communal correspondant à une zone naturelle, non équipée, qu'il convient de protéger en raison de ses qualités paysagères et du caractère des éléments qui la composent, ainsi que pour préserver l'équilibre biologique et écologique de la commune.

Les secteurs Ni sont des secteurs ouverts pour une activité de loisirs et de tourisme.

Les secteurs Nh correspondent aux secteurs naturels de la commune, dans lesquels il existe des constructions, qui correspondent le plus souvent à d'anciens sièges d'exploitation agricole, ...

Les sous-secteurs Nha correspondent aux groupements d'habitation pouvant être étendus et/ou densifiés.

Le sous-secteur Nhar, correspond à un secteur à risque de glissement de terrain faible.

Le secteur Np correspond à un espace réservé au stockage des eaux dans les cas de crue ou de ruissellement des eaux, il vient en accompagnement de l'ouverture à l'urbanisation des terrains de la Serpenterie.

### ***Finalité et justification de la règle***

Dans les secteurs Nl, Les constructions autorisées doivent être liées aux stricts besoins des usages de loisirs et de tourisme de plein air, afin de garantir le caractère naturel et la qualité du site.

Dans les secteurs Nh, la restauration, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants sont autorisés, soit pour de l'habitat individuel et pour les diverses formes d'accueil et d'hébergement (gîte, chambre d'hôte, ...), soit pour des activités, compatibles avec les bâtiments existants.

Deux conditions doivent cependant être remplies, en ce qui concerne la réhabilitation et le changement de destination des bâtiments pour les diverses formes d'accueil et d'hébergement :

- être éloignés de plus de 100 m de toute exploitation agricole en activité,
- être raccordés au réseau public d'eau potable pour pouvoir accueillir du public.

Dans les sous-secteurs Nha, en plus des dispositions admises dans la zone N et les secteurs Nh, sont admises quelques constructions nouvelles et leurs annexes.

Dans le sous-secteur Nhar, le constructeur devra prendre toute mesure technique pour garantir la stabilité du bâtiment à construire compte tenu des risques d'effondrements de cavités souterraines.

Dans le secteur Np, seuls sont autorisés les mouvements de terrain liés au profilage des bassins.

La zone N peut recevoir des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Une analyse fine du territoire communal, en particulier de ses secteurs bâtis, en terme d'occupation et d'usage a conduit à leur classification :

- soit en zone A, agricole, où seuls sont autorisés les constructions, installations et ouvrages liés à l'activité agricole et à la diversification agricole,
- soit en zone Nh/Nha, secteurs naturels dans lesquels il existe des constructions, qui correspondent le plus souvent à d'anciens sièges d'exploitation agricole, et qui peuvent autoriser aujourd'hui la restauration, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants.

## **2. Emplacements réservés**

### **a. Définition**

Les emplacements réservés, dits E.R., sont des terrains bâtis ou non, affectés par le Plan Local d'Urbanisme à l'emprise de futurs équipements publics (voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts), au bénéfice d'une collectivité ou d'un organisme public.

L'inscription d'un emplacement réservé au P.L.U. permet d'éviter qu'un terrain destiné à recevoir un équipement public ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

La liste des emplacements réservés fait partie des annexes du P.L.U. et leur emprise est indiquée sur les documents graphiques qui accompagnent le règlement d'urbanisme.

## **b. Les emplacements réservés au P.L.U.**

### **Objet :**

#### Création de voies et ouvrages publics :

01 : création d'une voie de liaison entre le quartier de la Serpenterie et l'entrée de bourg Est  
03 et 04 : réalisation d'une voie de desserte du quartier de la Serpenterie, depuis le CR n°93, de la Serpenterie et depuis le CR n°40 de la vallée Germain aux Hermites.

05 : élargissement du chemin rural de la Fourrierie, dans sa traversée de la zone AU, jusqu'à la Fourrierie.

06 : voie de desserte du quartier de la Fourrierie, depuis le CR n°40.

07 : réalisation d'un espace public, stationnement devant l'entrée du cimetière et amorce pour la réalisation d'une voie de desserte du quartier de la Fourrierie, depuis le CR n° 84 dit du cimetière.

08 : création d'un cheminement piéton reliant le centre bourg et ses extensions à la zone de loisirs du stade.

09 : élargissement de l'accès au chemin rural n°118 de l'Enfer.

10 : aménagement entrée de bourg Nord, accès au quartier des Arpents et acquisition d'un terrain pour la construction d'un bâtiment par le S.D.I.S. (Service Départemental, d'Incendie et de Secours)

11 et 12 : aménagement entrée de bourg Sud, accès au quartier de la Fourrierie et de la Serpenterie.

14 : élargissement à 8 mètres du chemin rural n°27, accès au futur quartier des Arpents.

15 : réalisation d'une aire de stationnement pour l'école.

#### Création d'installation d'intérêt général :

14 : extension du cimetière et stationnement lié à la salle des fêtes.

#### Création d'espaces verts

02 : espace paysager à planter – La Serpenterie/Vallée Germain.

**3. Tableau général des surfaces**

		Surface en hectares
<b><u>Zones Urbaines</u></b>		
	Ua/Uar	18.67
	Ub/Ubr	13.61
	Uc	1.52
<b>Total U</b>		<b>33.80</b>
<b><u>Zones à Urbaniser</u></b>		
	1 Aua/1 AUar « Les Arpents »	0.74
	1 AUb « La Serpenterie »	3.10
	AUc « Les Arpents »	2.62
	AUd «La Fourrerie »	4.11
<b>Total AU</b>		<b>10.57</b>
<b><u>Zones Agricoles</u></b>		
	A	2 736.28
<b>Total A</b>		<b>2 736.28</b>
<b><u>Zones Naturelles et forestières</u></b>		
	N	429.36
	Nh	27.04
	Nha/Nhar	9.92
	NI	11.13
	Np	1.90
<b>Total N</b>		<b>479.35</b>
<b>Total général</b>		<b>3 260.00</b>

Surface des espaces boisés classés : 440.6 hectares