

6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus

1. Rappel des atouts et faiblesses de la Communauté de Communes

Le diagnostic socio- démographique et l'analyse de l'état initial de l'environnement ont permis de dégager les caractéristiques de la communauté de communes. C'est à partir de ce constat qu'ont été définis les choix d'aménagement pour les dix prochaines années.

<i>Points forts</i>	<i>Points faibles</i>
Population	
<p>Une population en progression depuis 1990. Un taux de variation annuel positif de + 0.60 % entre 1990 et 1999 et + 1, 73 % entre 1999 et 2004. Un territoire qui attire de plus en plus de nouveaux habitants</p>	<p>Un vieillissement de la population. Une progression des petits ménages.</p>
Habitat et logement	
<p>Une localisation favorable aux portes de la Ville d'Alençon (30.000habitants). Un prix du foncier attractif. Une dynamique du logement notamment des résidences principales. Une offre de logements locatifs sociaux.</p>	<p>Peu de possibilités de réhabilitation de logements vacants. Une offre de terrains constructibles insuffisante.</p>
Activité économique	
<p>La proximité du pôle d'emploi d'Alençon. Présence d'une zone d'activités artisanales. Une activité agricole encore dynamique. Des sites touristiques intéressants.</p>	<p>Une part importante d'actifs travaille hors de la CDC</p>
Equipements et organisation urbaine	
<p>Un niveau d'équipements satisfaisant compte tenu de la taille de la communauté de communes. La présence de grands axes de communication (RN 12, D 909..)</p>	<p>La présence de grands axes routiers qui impliquent une attention particulière en matière de sécurisation et de protection contre les nuisances sonores Un habitat dispersé sur la majeure partie du territoire</p>
Paysages et milieu naturel	
<p>La présence de la Vallée du Sarthon, des forêts d'Ecouves et de Multonne, de la Butte Chaumont... Un paysage de bocage identitaire et réseau de haies développé. De faibles contraintes physiques permettant le développement de l'urbanisation en continuité des bourgs</p>	<p>La présence de secteurs hydromorphes dans la vallée du Sarthon et de ses affluents</p>

6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus

2. Les choix d'aménagement de la communauté de communes

Au regard du diagnostic et de l'état initial de l'environnement retraçant les caractéristiques et les évolutions passées et envisageables de la communauté de communes, les municipalités ont souhaité définir un projet d'aménagement privilégiant l'accueil d'une nouvelle population, le développement des activités économiques et l'amélioration du cadre de vie, tout en assurant la protection de ses paysages naturels et agricoles.

Dans ce cadre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'organise autour de trois axes de réflexion :

- Préservation et valorisation des ressources et des paysages naturels et sensibles
- Mieux vivre et accueillir de nouveaux habitants
- Maîtrise et développement des équipements et de l'activité économique

2.1 Préservation et valorisation des ressources et des paysages naturels et sensibles

Parallèlement à un développement de son urbanisation, la CDC de la Vallée du Sarthon souhaite protéger les ressources et les paysages naturels et agricoles qui en font sa richesse.

● **Préservation des espaces agricoles.**

Les paysages agricoles contribuent à l'identité intercommunale avec 5.009 hectares exploités représentant 55% de la superficie totale de la communauté de communes. Qu'il s'agisse de bocage lâche ou dense, la délimitation de zones réservées spécifiquement à l'activité agricole préserve ces paysages caractéristiques du territoire intercommunal. Le classement ou la protection de certaines haies participera également à cette volonté de préservation du paysage de bocage.

D'autre part, face à une urbanisation croissante, il est important de protéger les terres agricoles de toute nouvelle construction nuisant à leur exploitation et à la pérennité de l'activité.

● **Protection des sites et préservation de la ressource en eau.**

Les paysages naturels sur l'ensemble du territoire intercommunal constituent l'essentiel de son patrimoine. Aussi, les espaces bocagers, sensibilisés par les évolutions des pratiques agricoles et l'extension de l'urbanisation, constituent des milieux écologiquement riches et de grand intérêt paysager, qu'il est nécessaire de préserver et de mettre en valeur. Cette prise en compte des paysages se traduit par le respect des grands équilibres entre espaces urbanisés, naturels et agricoles.

Dans le cadre de la préservation et de la valorisation du patrimoine paysager de la communauté de communes, la Vallée du Sarthon et ses affluents, les espaces boisés protégés au titre des ZNIEFF et des sites d'importance communautaire, doivent faire l'objet d'une attention particulière. Il en est de même pour toutes les zones sensibles en bordure de cours d'eau qu'il convient de classer en zone naturelle afin de préserver la ressource en eau, notamment des pollutions anthropiques et agricoles.

6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus

2.2 Mieux vivre et accueillir de nouveaux habitants

Cet axe du projet intercommunal revêt deux aspects. Il vise d'une part à définir un potentiel d'accueil de nouveaux habitants tout en respectant l'identité du territoire, et d'autre part à déterminer de quelle façon cette urbanisation va s'intégrer et s'organiser sur la Communauté de communes.

Il s'agit également de poursuivre et renforcer l'amélioration du cadre de vie afin de favoriser un développement harmonieux sur l'ensemble du territoire.

● **Accueillir dans de bonnes conditions les nouveaux arrivants**

Afin de conserver la croissance actuelle de la population et de répondre à une demande de plus en plus forte de nouvelles familles souhaitant s'installer sur la communauté de communes, il s'avère nécessaire de définir de nouveaux secteurs urbanisables.

Afin d'évaluer le besoin en production de logements à l'horizon 2015, trois estimations d'évolution de la population et du nombre de logements ont été proposées à la communauté de communes : une hypothèse modérée, une médiane et une haute.

La communauté de communes a retenu l'hypothèse médiane en émettant le souhait d'accueillir de nouveaux ménages tout en gardant la maîtrise de son développement. En effet, celle-ci répond au mieux à la demande actuelle des particuliers en terrain à construire et permet à la CDC de poursuivre l'accueil de nouvelles familles.

Ainsi, la communauté de communes s'est fixé un objectif de l'ordre 380 habitants de plus à l'horizon 2015 soit la construction d'environ 200 logements supplémentaires répartis sur l'ensemble de la CDC :

Saint Denis sur Sarthon : 120 logements

Gandelain : 30 logements

La Lacelle : 10 logements

La Roche Mabile : 5 logements

Livaie : 20 logements

Fontenay les Louvets : 15 logements

Compte tenu du souhait de préserver les paysages naturels et agricoles, de l'assainissement collectif existant ou à venir, des équipements en place, les nouvelles zones à urbaniser ont donc été définies en extension des bourgs répondant ainsi à la nécessité de renforcer la densité du bâti non seulement autour du pôle centre de Saint Denis sur Sarthon mais également pour chaque bourg de la communauté de communes.

Afin de conserver le caractère rural de la communauté de communes, seul un nombre limité de constructions nouvelles peut être admis au sein des principaux hameaux du territoire intercommunal.

● **Tirer le meilleur parti de la situation géographique la communauté de communes de la Vallée du Sarthon en milieu rural, mais également à proximité de la Ville d'Alençon.**

Située dans un secteur rural, la Communauté de communes se trouve confrontée à un double mouvement : le bénéfice d'une situation privilégiée par rapport à l'agglomération Alençonnaise d'une part, et d'une spécificité de cadre de vie à proximité de la forêt d'Ecouves d'autre part.

Privilégiant la conservation de son identité, elle souhaite néanmoins profiter de cet atout pour accueillir une nouvelle population qui

6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus

puisse se loger selon ses goûts et ses moyens. Cet enjeu se traduit notamment par une pression foncière qui s'accompagnera à terme d'une augmentation des migrations journalières. Dans ce sens, la définition des nouveaux secteurs constructibles repose sur un échelonnement des aménagements mais également une prise en compte des possibilités d'accès et de circulation dans ces nouvelles zones afin d'assurer la sécurité des habitants.

● **Poursuivre l'amélioration du cadre de vie des habitants et valoriser l'image de la communauté de communes**

Au-delà des déplacements, le développement de la CDC doit se réaliser en s'attachant à préserver et mettre en valeur sa configuration originelle. Ainsi, les caractéristiques du bâti ancien doivent être préservées aussi bien dans les bourgs que dans les hameaux.

La valorisation des bourgs (bâti privés et espaces publics), la requalification urbaine et paysagère des entrées de villages participent à l'amélioration du cadre de vie.

Une attention toute particulière sera ainsi portée aux espaces verts dans les nouvelles zones à urbaniser.

● **Veiller à l'aménagement paysager autour des bourgs et permettre la découverte des sites naturels.**

Afin de préserver les paysages naturels et l'image de la communauté de communes, il sera nécessaire d'intégrer les nouvelles constructions sur le plan paysager. Il convient donc d'accompagner tout projet par des aménagements paysagers privilégiant les essences locales. Dans ce sens, il apparaît également important de conserver les haies existantes.

Par ailleurs, les chemins de randonnée qui relient le bourg et les différents hameaux dans chaque commune participent à l'articulation entre espaces bâtis et espaces naturels. La communauté de communes souhaite par conséquent poursuivre leur aménagement et veiller à leur mise en valeur.

2.3 Maîtrise et développement des équipements et de l'activité économique

La situation géographique de la communauté de communes proche de l'agglomération d'Alençon et de la RN 12, lui confère une attractivité importante en terme d'habitat et d'économie.

La communauté de communes entend conjuguer son développement urbain avec celui de son activité économique et touristique tout en anticipant, pour mieux les maîtriser, les incidences liées aux nouvelles infrastructures routières sur son territoire.

● **Mise aux normes du réseau d'assainissement**

La communauté de communes a pris la compétence assainissement.

L'étude du schéma vient d'être terminée sur la CDC à l'exception de La Lacelle (déjà validé lors d'un Conseil Municipal en 2002). Celle-ci a défini les zones pouvant bénéficier d'un assainissement collectif et celles pour lesquelles seul un assainissement individuel est possible. Celui-ci a été approuvé par délibération des Conseils Municipaux prochainement.

6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus

● **Gestion et sécurisation des déplacements.**

La réflexion sur une réorganisation urbaine constitue une opportunité pour améliorer la sécurité des usagers et réguler le trafic dans les bourgs.

La communauté de communes est concernée par de grands projets de desserte routière. Aussi, les grands axes et leurs accès doivent être sécurisés et réaménagés pour certains.

Parallèlement, un développement harmonieux des bourgs passe par une amélioration des cheminements alternatifs entre les différents secteurs d'habitat et des aménagements privilégiant la sécurité des déplacements.

L'aménagement des zones à urbaniser doit intégrer une réflexion sur les liaisons adaptées aux piétons et cyclistes, répondant à un souci de préservation du cadre de vie.

Le territoire est traversé au sud par un axe de communication (RN12) où la circulation y est importante : 9.679 véhicules environ l'empruntent chaque jour dont de nombreux poids lourds.

Sur le reste du territoire, l'étroitesse de quelques routes et l'appréhension des intersections rendent la circulation dangereuse. Une réflexion sur la sécurisation de certains axes doit être mise en œuvre.

● **Préserver et développer l'activité économique.**

La vie locale et le dynamisme de la communauté de communes passent par son activité économique. La zone d'activité implantée sur la communauté de communes constitue un moteur pour l'économie locale qu'il est nécessaire de pérenniser. Sa promotion et son développement doit permettre de renforcer le tissu économique et d'offrir à la population des emplois locaux. Dans ce sens, l'extension de la zone artisanale intercommunale vise à offrir de nouvelles potentialités, au sein de la Communauté de Communes. De nouveaux espaces adaptés en terme d'échelle et d'environnement au regard de la configuration de la communauté de communes doivent rester en cohérence avec la taille et le type d'activité auquel ils se destinent.

Saint Denis sur Sarthon affirme également sa position de pôle intercommunal en maintenant et développant une dynamique économique qui inclut notamment les commerces et services de proximité nécessaires à l'accueil d'une nouvelle population sur le territoire intercommunal.

Souhaitant conserver son identité rurale et consciente de la nécessité de préserver les espaces agricoles, les communes doivent permettre aujourd'hui la préservation des sièges en activité et leur développement tout en gardant une cohérence avec l'extension des surfaces à urbaniser.

● **Affirmer l'activité touristique**

Consciente de l'atout que représente son environnement paysager en terme de développement touristique, la communauté de communes s'oriente essentiellement vers le tourisme « vert ». Forte de ses capacités et de sites touristiques, elle souhaite développer cette activité.

6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus

3. La définition du zonage

Le zonage et le règlement constituent la traduction du projet urbain de la Communauté de Communes défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

La définition du zonage répond aux objectifs de la communauté de communes de concentrer l'extension de l'urbanisation à proximité des bourgs. Le choix et la destination des zones ont été déterminés de façon à assurer un développement harmonieux en favorisant la mixité entre habitat et activités, tout en préservant un cadre de vie agréable.

Parallèlement, dans un souci de préservation des espaces naturels et agricoles, le reste du territoire intercommunal est soumis à une urbanisation limitée des principaux hameaux.

● Les zones urbaines

Les zones urbaines définissent les espaces urbanisés. Compte tenu de la configuration de la communauté de communes, trois zones urbaines ont été déterminées. Elles se composent de deux zones à vocation d'habitat et d'une zone destinée aux activités artisanales et commerciales. Les zones UB et UC définissent les principaux espaces urbanisés de la communauté de communes de densité faible à moyenne dans lesquels habitat et services de proximité doivent pouvoir s'implanter. La zone UZ accueille les activités secondaires et tertiaires.

La zone UB

C'est une zone urbaine correspondant au bourg ancien dans lequel habitat et services de proximité doivent pouvoir se développer. Elle se caractérise par une densité moyenne avec une implantation générale des bâtiments en ordre continu et en alignement.

- Un sous secteur UBe réservé aux équipements publics et sportifs a été défini sur Saint Denis sur Sarthon.

- Un sous secteur UBd identifiant la discothèque a été défini sur la commune de Livaie.

Desservies par un assainissement collectif existant ou à venir, ces zones peuvent être densifiées. Elles ont pour vocation d'accueillir aussi bien de l'habitat que des services et des commerces.

La zone UC

C'est une zone urbaine de densité plus faible caractérisant l'extension des bourgs de Saint Denis sur Sarthon et de La Lacelle accueillant principalement de l'habitat. Les activités compatibles avec l'habitat y sont également autorisées.

Elle correspond aux extensions qui entourent les zones UB sur Saint Denis sur Sarthon et au nord ouest du centre ancien de La Lacelle. Le bâti s'organise sur un parcellaire de taille plus important et organisé. L'habitat est dominé par des maisons individuelles.

Desservies par l'assainissement collectif, ces zones peuvent être densifiées. Elles ont pour vocation d'accueillir aussi bien de l'habitat que des services et des commerces.

6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus

La zone UZ

C'est une zone urbaine destinée aux activités secondaires et tertiaires.

Elle correspond aux secteurs de « La Prairie » et de « La Gare » en bordure de la voie ferrée à Saint Denis sur Sarthon au sein de l'urbanisation du bourg. Trois zones artisanales sont également identifiées sur la commune de La Lacelle : une au nord en limite de la commune de Ciral et les deux autres en bordure de la RN 12, l'une à l'ancienne gare et l'autre au lieu dit « La Lentillière ».

Le classement de ces zones en UZ offre aujourd'hui les possibilités de densification de certaines de ces zones comme celle de La Prairie.

Compte tenu de la proximité de l'habitat et de la situation de ces zones, le règlement met l'accent sur l'intégration des bâtiments par des préconisations concernant leur aspect et la création d'aménagements paysagers.

● Les zones à urbaniser

La définition des surfaces à urbaniser correspond à un objectif de construction d'environ 200 logements en complément des quelques possibilités offertes en zone U pour permettre l'accueil d'une nouvelle population en adéquation avec les besoins et les souhaits de développement de chaque commune.

La volonté intercommunale met par conséquent l'accent sur la poursuite de la densification des bourgs en évitant l'étalement urbain préjudiciable pour l'environnement et coûteux en aménagement.

Leur localisation vise en premier lieu un développement cohérent dans la continuité des bourgs au bâti ancien tout en prenant en compte les contraintes liées à la protection des paysages naturels et agricoles.

La zone 1AU caractérise des terrains urbanisables dès lors que leur aménagement et leur desserte par les réseaux sont assurés.

A vocation principale d'habitat, ces terrains pourront néanmoins accueillir une activité compatible. Afin de construire de nouvelles habitations pour y accueillir de futurs habitants, elles établissent un découpage foncier en parcelles et une voirie pour les desservir. Leur délimitation vise au renforcement des bourgs. Les constructions doivent être réalisées selon les principes définis dans les orientations particulières d'aménagement et leur document graphique lorsqu'ils existent de ce Plan Local de l'Urbanisme. Un ou plusieurs secteurs 1AU ont été déterminés sur chaque commune.

Les zones 1AU de Saint Denis sur Sarthon assurent la continuité urbaine dans le prolongement des zones UB et UC déjà urbanisées et dont la délimitation vise au renforcement de ces noyaux urbains tant à l'est de la commune au nord du hameau des « Orjus » intégrant le secteur du « Champ de la Poste » qui a fait l'objet d'une modification validée en 2005 sur lequel un lotissement privé est projeté dans le prolongement de la zone UB qu' à l'ouest dans le prolongement du hameau de « Melivier ». Les zones 1AU qui ceinturent l'actuel lotissement communal du « Mesnil » intégrant l'extension de celui-ci (qui a fait l'objet d'une révision validée en 2005) permettent de renforcer le tissu de cette entité urbaine ainsi que celle au nord du hameau de « Guérande » qui prolonge ce quartier.

La zone 1AU du « Pré Saint Denis » devrait, quant à elle, être réservée à la construction d'une maison de retraite.

6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus

La zone 1AU de Gandelain située dans le prolongement de l'urbanisation existante, elle permet de développer une offre foncière à laquelle la zone UB ne peut donner satisfaction. Par ailleurs, dans le cadre du schéma d'assainissement, il est envisagé un assainissement collectif au niveau du bourg et sur l'ensemble de ce secteur induisant ainsi une concentration de l'habitat et une répartition des coûts par abonné moins importante. Aussi, afin de préserver le cadre de vie sur la commune, il sera nécessaire de prévoir un aménagement paysager.

Enfin, un emplacement réservé a été défini par la commune au sein de cette zone pour un projet de création d'une voirie.

La zone 1AU de La Lacelle : au-delà des quelques disponibilités foncières qu'offre la zone UB, un secteur situé au nord du bourg : « Les Vallées » a été identifié Cette zone assure la continuité urbaine dans le prolongement des zones UB et UC déjà urbanisées et dont la délimitation vise au renforcement du noyaux urbain . De plus, dans un souci de préservation des espaces agricoles, cette localisation répond à l'objectif de ne pas entraver l'activité agricole du fait de sa proximité de la zone déjà urbanisée.

La zone 1AU de La Roche Mabille : Cette zone permet de développer une offre foncière dans la continuité du bourg. De taille limitée, cette zone correspond à une volonté de la commune concernant son développement qu'elle veut modéré mais surtout celle de donner la priorité à la préservation du paysage qui constitue un des axes majeurs retenus par la commune.

Un sous secteur 1AUa identifiant la salle des fêtes et le gîte a été défini. Il correspond à un besoin compte tenu de l'état de l'actuelle salle des fêtes mais aussi au développement de l'accueil touristique que la commune souhaite bien initier.

La zone 1AU de Livaie permet de développer une offre foncière à laquelle la zone UB ne peut donner totale satisfaction. Un secteur situé à l'est du bourg a été identifié.

Cette zone 1AU concerne des terrains au lieu dit « Les Noetes » dans la continuité de la zone UB déjà urbanisée et dont la forme urbaine principale s'apparentera à des constructions individuelles de type pavillonnaire.

Enfin, un emplacement réservé a été défini par la commune en limite sud de cette zone afin de prolonger le cheminement piétonnier qui borde la RD.536.

La zone 1AU de Fontenay les Louvets, située au « Champ du poirier » (parcelle N°60) a été identifiée. Elle contribue à renforcer le noyau urbain du bourg. De plus, cette zone 1AU devrait accueillir un lotissement communal qui intégrera les directives du texte d'orientation quant à son aménagement.

Sa localisation vise un développement harmonieux non seulement du bourg mais également de la commune.

6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus

La zone AU caractérise une zone non équipée destinée à être urbanisée à long terme et ne pourra être aménagée qu'après modification du Plan Local d'Urbanisme .

A vocation principale d'habitat, elle pourra néanmoins accueillir une activité compatible. Afin de construire de nouvelles habitations pour y accueillir de futurs habitants, elle établit un découpage foncier en parcelles et une voirie pour les desservir.

Un secteur a été défini sous la dénomination AU sur la commune de Fontenay les Louvets au lieu dit « La Savatte » afin de ne pas entraver le projet de lotissement communal

Ce secteur est situé à proximité du bourg et dans son prolongement. Il a été déterminé selon une volonté de la commune de préserver une fenêtre paysagère pour les futurs accédants choisissant de s'installer ici compte tenu de l'environnement paysager dont ils peuvent bénéficier

Les zones 1AUZ caractérisent les zones d'urbanisation future réservées aux établissements industriels, commerciaux et artisanaux et de l'opportunité de l'implantation d'infrastructures d'accueil des entreprises de type zone artisanale adaptée à l'échelle intercommunale.

Afin de répondre aux demandes des entreprises et en adéquation avec les besoins de la Communauté de Communes, un ou plusieurs secteurs 1AUZ ont été définis sur les communes de Saint Denis sur Sarthon, La Lacelle et Livaie.

Sur Saint Denis sur Sarthon, la zone 1AUZ est situé à l'extrémité est de la zone urbanisée . Du fait de sa situation, celle-ci ne devrait pas faire l'objet d'incompatibilités d'usage avec l'habitat.

Compte tenu des accès et des potentialités foncières, cette infrastructure de type zone artisanale se justifie sur le pôle intercommunal qu'est Saint Denis sur Sarthon. En effet, cette localisation répond à un objectif d'accueil d'entreprises et bénéficie en outre de la proximité de la RN12 favorisant les conditions d'accès et de desserte. Son intégration dans le site environnant devra toutefois faire l'objet d'une attention particulière que ce soit en terme d'architecture ou d'aménagement paysager.

Sur La Lacelle, une zone située dans le prolongement de celle existante de la Lentillière bénéficie également des conditions favorables d'accès et de desserte de la RN 12.

Une dernière zone a été définie sur le territoire intercommunal et concerne la commune de **Livaie**. Compte tenu de sa situation, celle-ci ne fera pas l'objet d'incompatibilités d'usage avec l'habitat. Il est à noter que la zone demeure de taille modeste et ne concernera que quelques implantations qui souhaiteraient s'installer sur le territoire intercommunal mais qui par leur activité seraient susceptibles de provoquer des nuisances aux tiers. Son implantation le long de la RD 2 (route très empruntée) lui permet de bénéficier de conditions favorables d'accès et de desserte. Toutefois, elle devra faire l'objet d'un aménagement paysager important favorisant son intégration.

6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus

● Les zones agricoles

La zone A est l'expression de la prise en compte de l'activité agricole sur la communauté de communes.

D'une surface de 4.090 ha, elle est constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle a pour vocation de maintenir et permettre le développement des exploitations en empêchant toute urbanisation qui ne serait pas liée à l'activité agricole.

Cette zone A réserve les surfaces nécessaires à toute mise aux normes, extension ou restructuration des exploitations agricoles existantes, dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur.

Les groupements de constructions existant dans cette zone rurale ont été recensés et examinés en fonction de leur vocation - agricole ou non et en fonction de l'impact qu'ils produisent sur la zone. Ainsi, les constructions qui ne sont pas liés à l'activité agricole ont été classées en zone N pour leur permettre des aménagements mineurs.

Parallèlement, l'interdiction de constructions neuves en zone rurale (sauf pour l'exploitant) mettra désormais un terme au mitage et donc à la dégradation du paysage.

Comme l'autorise le Code de l'Urbanisme, quelques bâtiments au sein de la zone agricole ont été pastillés en raison de leur qualité patrimoniale afin de leur autoriser un changement de destination.

Il est à noter qu'un certain nombre de haies ont été identifiées au titre de la loi paysage (Art L.123-1-7) pour leur action sur le maintien des sols et le ruissellement des eaux ainsi que leur rôle paysager. Elles soulignent également l'existence de certains chemins ruraux.

● Les zones naturelles

Les zones N représentant 3.240 hectares, caractérisent les espaces naturels de la communauté de communes et/ou les zones à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages. Seuls y sont autorisés la réhabilitation et le changement de destination des constructions représentatives du patrimoine bâti ancien traditionnel et l'extension mesurée des constructions existantes.

Ces zones se localisent sur l'ensemble du territoire intercommunal et ont été déterminées afin de protéger les vallées du Sarthon et du Chandon ainsi que les espaces boisés mais également les sites de qualité. Elles intègrent également les ZNIEFF de type 1 et 2, le site d'importance communautaire, et les zones inondables recensées sur la communauté de communes. Elles qualifient également un bon nombre de hameaux.

Des **secteurs Nh** représentant 65 hectares ont été définis pour qualifier les principaux hameaux de la communauté de communes et leur permettre ainsi une extension limitée sur des parcelles inoccupées au sein de ces regroupements de maisons. Ce renforcement des hameaux constitués permet un développement de l'offre foncière tout en évitant le mitage sur un territoire caractérisé par une forte dispersion de l'habitat. Ces hameaux ont été retenus du fait de la proximité de bourg et/ou de parcelles libres de construction au sein de la zone.

6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus

Les secteurs Nh identifient ainsi les hameaux :

Sur Fontenay les Louvets : « La Bourrichère », « Le Cornier Boulard », « Les Essaisses », « La Croix Mière » et le regroupement de « L'Etre Gasnier » et « Rocher sud »

Sur Gandelain : « Beauchevron », « La Charpenterie », « Les Bordeaux », « La Morinière » et « La Baucherie »

Sur La Lacelle : « La Noë », « La petite Nouette », « La Barrière », « Le Champ de la Fontaine » et « Le Plessis »

Sur Livaie : « Lepart », « La Baudrière », « Les petites Fleurtières », « La Blottière », « Pompierre » et « La Triblonnière »

Sur La Roche Mabile : « La Haie »

Sur Saint Denis sur Sarthon : « La Hardonnière », « La Renardière », « La Grande Cour », « La Frette », « La Brigaudière », « Naizement », « La Vetterie », « Les Paires » « La Guitonnière » et « Courtoux »

Une **zone Np** caractérise un hameau protégé celui de « Rance » sur Saint Denis sur Sarthon . En raison de la qualité du site, ce hameau d'anciens tisserands à l'architecture typique se doit de conserver son identité et de bénéficier d'une protection plus soutenue.

Une **zone Nt** identifie des espaces naturels de qualité pouvant accueillir des activités de plein air, de tourisme, de sports et de loisirs et répond au souhait de la communauté de communes de promouvoir une activité de tourisme vert dans ce site de qualité paysagère.

Un **secteur Nc** identifie les périmètres de captage d'eau potable sur les communes de La Lacelle et Gandelain interdisant toute construction hormis les bâtiments, équipements et voiries nécessaires liés à cette activité.

Un **secteur Ni** identifie les périmètres des terrains susceptibles d'être inondés par les débordements du Sarthon et de ses affluents où toute nouvelle construction est proscrite compte tenu du risque d'inondation.

Un **secteur Nmi** identifie le « Moulin » à Saint Denis sur Sarthon sur lequel un projet intercommunal est projeté. C'est à la suite d'une réflexion globale portant sur une stratégie de développement économique et d'amélioration de la qualité de la vie à l'échelle du territoire, qu'un projet de centre de ressources intercommunal a vu le jour. La perspective de réaménager le Moulin pour le convertir en Centre de Ressources et d'Initiatives Locales (CRIL) s'inscrit dans le cadre d'un contrat de Pôle Intercommunal proposé par le Conseil Régional de Basse-Normandie. Depuis cinq ans les élus de la communauté travaillent sur ce projet .

Par ailleurs une réunion où participait la DIREN a été initiée par la CdC pour définir les autorisations d'aménagement de ce site dans le règlement de ce PLU.

Il est à noter qu'un certain nombre de haies ont été identifiées au titre de la loi paysage (Art L.123-1-7) pour leur action sur le maintien des sols et le ruissellement des eaux ainsi que leur rôle paysager. Elles soulignent également l'existence de certains chemins ruraux.

Enfin, **huit emplacements réservés** ont été définis par les communes au sein de zones naturelles pour le projet de création de futures stations d'épuration (Gandelain, Fontenay les Louvets et La Lacelle), l'extension du cimetière (Saint Denis) et la voirie (Fontenay les Louvets, Gandelain, La Lacelle et Livaie).

6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus

4 La transcription réglementaire

La zone UB

La **zone UB** caractérise ainsi le bourg ancien avec un bâti ancien traditionnel. L'objectif pour cette zone est de :

- Conserver son caractère multifonctionnel.
- Assurer un développement harmonieux sur le territoire intercommunal en préservant sa morphologie générale

Le bâti est souvent implanté en bordure de voie et en limite séparative. L'objet du règlement est de préserver ce patrimoine. Aucun COS n'est ainsi défini, de même qu'une taille minimum de parcelle. L'implantation en bord de voie caractérise souvent le cœur ancien mais n'est pas sans poser de problème de sécurité. Pour cette raison, un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux emprises publiques (ou un alignement aux constructions existantes) a été conservé tandis qu'en dehors des espaces urbanisés un retrait de 75 mètres est exigé de part et d'autres de l'axe des voies classées à grande circulation.

Dans une recherche de dynamique et d'attractivité des centres bourg, les articles 1 et 2 du règlement autorisent toutes les destinations des constructions, à l'exception des activités et occupations du sol pouvant présenter des nuisances pour l'habitat.

L'ensemble de la zone présente une unité architecturale liée à l'époque de construction, et la prise en compte des caractéristiques du bâti est de ce fait favorisée par le respect :

- D'un alignement des constructions sur voie publique ou dans le prolongement des constructions existantes.
- De matériaux et de coloris en harmonie avec les bâtiments avoisinants et le site.
- Une harmonisation des clôtures est également recherchée avec une hauteur maximale de 2 mètres

Des sous secteurs ont par ailleurs été définis Un **sous secteur UBe** correspondant à des terrains réservés aux équipements publics d'intérêt général et sportifs où toute nouvelle construction liée à l'habitat est interdite à l'exception de celle liée à l'activité du centre de secours et un sous secteur **UBd** correspondant à la discothèque de Livaie où toute nouvelle construction liée à l'habitat est interdite.

La **zone UC** correspond à un bâti plus récent dominé par une forme urbaine de type pavillonnaire. Elle se définit par une densité plus faible. Cette zone caractérise l'extension du bourg. L'objectif pour cette zone est de :

- Conserver son caractère principalement résidentiel.
- Préserver sa morphologie aérée.

La zone UC

L'article 2 du règlement autorise, outre les constructions à usage d'habitation, celles à usage de commerce, d'artisanat et de service qui en sont le complément naturel, à l'exception des activités et occupations du sol pouvant présenter des nuisances pour l'habitat.

Afin de préserver la morphologie urbaine de ces secteurs, la faible densité et le caractère peu compact des habitations sont conservés avec un COS fixé à 0,40 et par l'obligation d'implanter les constructions à 5 mètres des voies et à 3 mètres des limites séparatives.

6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus

Comme en zone UB, la prise en compte des caractéristiques du bâti de ce secteur est favorisée par le respect :

- D'une hauteur des constructions à usage d'habitation limitée à R+1+C qui permet d'unifier les constructions
- De matériaux et de coloris en harmonie avec les bâtiments avoisinants et le site.
- Une harmonisation des clôtures est également recherchée avec une hauteur maximale de 2 mètres

La **zone UZ** correspond à un secteur destiné aux activités secondaires et tertiaires. L'objectif pour cette zone est de :

- Pérenniser les entreprises en privilégiant un zonage adapté à leur activité. Cette zone leur est réservée et aucune nouvelle construction non liée à ces activités à l'exception de celle nécessaire aux services publics et d'intérêt collectif n'est autorisée. (article 1 et 2)
- Favoriser l'intégration paysagère des entreprises créant des nuisances esthétiques. Compte tenu de la situation des zones, le règlement met l'accent sur l'intégration des bâtiments dans le paysage. Les aires de stockage extérieur et les parkings doivent être masqués par un rideau d'arbres ou des haies composées d'essences locales. Les marges de recul en bordure de voirie doivent être accompagnées d'un traitement paysager (article 13)

La zone UZ

La zone **1AU** caractérise des terrains urbanisables à partir du moment où leur aménagement et leur desserte par les réseaux est assurée. Les constructions doivent être réalisées sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble ou de constructions individuelles et conformément aux principes d'aménagement définis dans les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques lorsqu'ils existent. Dans le même but, sont définies des zones AU aménageables à long terme, elles ne pourront être urbanisées qu'après modification du PLU.

La volonté intercommunale met l'accent sur la poursuite de la densification des centres bourg en évitant l'étalement urbain préjudiciable pour l'environnement et coûteux en aménagement. L'objectif pour ces zones à urbaniser est de :

- Prévoir un développement maîtrisé et cohérent de l'urbanisation.

La zone 1AU

Tout comme les zones urbanisées, les articles 1 et 2 du règlement autorisent toutes les destinations des constructions, à l'exception des activités et occupations du sol pouvant présenter des nuisances pour l'habitat.

- Préserver la qualité du bâti environnant.
- Assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

Le règlement impose ainsi :

- Une hauteur limitée à R+1+C qui permet d'unifier les constructions de ces zones avec celles des secteurs environnants
- Des coloris et des matériaux qui se rapprochent des constructions avoisinantes.
- Un (ou des) espace(s) commun(s) pour les permis groupés ou procédure d'aménagement d'ensemble.

6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus

Un sous secteur **1AUa** réservé à la construction d'une salle des fêtes et du gîte de la Roche Mabile.

Pour la zone **1AUZ**, les constructions doivent présenter une simplicité de volume permettant leur bonne intégration dans le paysage. Compte tenu de la situation des zones, le règlement met l'accent sur l'intégration des bâtiments dans le paysage. Les aires de stockage extérieur et les parkings doivent être masqués par un rideau d'arbres ou des haies composées d'essences locales. Les marges de recul en bordure de voirie doivent être accompagnées d'un traitement paysager (article 13).

La zone A est l'expression de la prise en compte de l'activité agricole sur la communauté de communes. Elle est constituée des secteurs du territoire intercommunal, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. L'objectif pour cette zone est de :

La zone A

- Préserver le potentiel agronomique du territoire qui représente 52 % de la superficie intercommunale soit 4.090 ha,
- D'assurer l'insertion correcte dans le paysage des bâtiments agricoles autorisés

La constructibilité extrêmement limitée interdit toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif si ces derniers ne remettent pas en cause la vocation de la zone.

Une attention particulière a été apportée à l'insertion dans le paysage agricole des bâtiments autorisés. Il convient de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions et notamment les constructions de hangars. Pour remédier à cette problématique, le règlement du Plan Local d'Urbanisme édicte les règles suivantes:

- Les constructions à usage d'activité doivent être implantées à au moins 15 mètres par rapport à l'axe des voies et 25 mètres pour les routes départementales.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximum (article 10) pour les bâtiments agricoles et les équipements techniques afin de ne pas entraver le développement des activités
- L'aspect des bâtiments techniques et agricoles (article 11) est là aussi différencié des habitations. Ainsi, les matériaux de couverture et de bardage brillants sont interdits pour les bâtiments agricoles et techniques afin de ne pas impacter le paysage.
- Toute haie identifiée qui sera supprimée devra être remplacée par une haie végétale en respectant le nombre de mètres linéaires sur l'exploitation dans le périmètre de la Communauté de Communes avec l'accord de la collectivité et pourra être coupée à blanc si nécessité de remise en état ou d'exploitation à des fins de production d'énergie avec l'accord de la collectivité (article 13).

6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus

La zone N

La **zone N** caractérise les espaces naturels de la commune et/ou zones à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages. De façon générale, seules y sont autorisées la réhabilitation et le changement de destination des constructions représentatives du patrimoine bâti ancien traditionnel et l'extension mesurée des constructions existantes. L'objectif pour ces zones vise à :

- Eviter l'étalement urbain des lieux-dits dont les réseaux et les équipements sont limités.
- Permettre l'extension mesurée des hameaux afin de répondre à la demande de terrains constructibles

Ainsi, le règlement met l'accent sur :

- Une constructibilité ponctuelle extrêmement limitée et encadrée

En zone N, seuls les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif, l'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants pour leur transformation en habitat ou activité compatible avec l'habitat sont autorisés. Ces aménagements sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'intérêt de la zone naturelle.

En zone Nh, quelques constructions sont autorisées dans les « dents creuses » mais cela reste limité. Ainsi, le règlement met l'accent sur :

- La préservation de la morphologie de ces secteurs avec une emprise au sol des constructions fixée à 15% de la superficie de la parcelle.
- La préservation de l'aspect général du bâti existant.
- La prise en compte des caractéristiques du bâti existant est de ce fait imposé par le respect de l'aspect des bâtiments (article 11) pour assurer une insertion convenable dans le paysage et éviter l'altération du patrimoine bâti. Ainsi, tout pastiche d'une architecture régionaliste est il interdit.

Des sous secteurs ont par ailleurs été définis au sein des zones N. Un **sous secteur Np** correspondant au hameau protégé «Rance» à St Denis sur Sarthon, un **sous secteur Nc** identifiant les périmètres de captage (La Lacelle et Gandelain) où toute nouvelle construction est interdite.

Des sous secteur Ni et Nmi identifiant des terrains susceptibles d'être inondés par les débordements du Sarthon et de ses affluents et celui du «Moulin» à St Denis sur Sarthon où des aménagements peuvent être réalisés sous réserve de l'application des prescriptions liées à la sécurité et un **sous secteur Nt** (Fontenay les Louvets) identifiant des espaces naturels de qualité pouvant accueillir des activités de plein air, tourisme, sports et de loisirs où les constructions ou extensions de bâtiments liées aux équipements et à ces activités sont autorisées.

6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus

Récapitulatif des zones

SAINT DENIS SUR SARTHON

ZONE U	UB	29,27 ha	50,77 ha
	UBe	0,90 ha	
	UC	16,00 ha	
	UZ	4,60 ha	
ZONE AU	1AU	20,40 ha	29,60 ha
	1AUZ	9,20 ha	
ZONE N	N	373,80 ha	467,27 ha
	Nh	19,60 ha	
	Np	4,60 ha	
	Ni	68,77 ha	
	Nmi	0,50 ha	
ZONE A	A	829,86 ha	829,86 ha
TOTAL		1.377,50 ha	1.377,50 ha

GANDELAIN

ZONE U	UB	10,30 ha	10,30 ha
ZONE AU	1AU	6,80 ha	6,80 ha
ZONE N	N	370,58 ha	449,08 ha
	Ni	11,90 ha	
	Nh	18,60 ha	
	Nc	48,00 ha	
ZONE A	A	1.019,82 ha	1.019,82 ha
TOTAL		1486,00 ha	1.486,00 ha

LA LACELLE

ZONE U	UB	8,70 ha	16,30 ha
	UC	2,70 ha	
	UZ	4,90 ha	
ZONE AU	1AU	2,20 ha	5,40 ha
	1AUZ	3,20 ha	
ZONE N	N	305,80 ha	432,34 ha
	Nh	10,54 ha	
	Nc	116,00 ha	
ZONE A	A	886,96 ha	886,96 ha
TOTAL		1341,00 ha	1341,00 ha

6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus

LA ROCHE MABILE

ZONE U	UB	10,60 ha	10,60 ha
ZONE AU	1AU	1,80 ha	3,30 ha
	1AUa	1,50 ha	
ZONE N	N	138,60 ha	154,75 ha
	Ni	15,20 ha	
	Nh	0,95 ha	
ZONE A	A	352,15 ha	352,15 ha
TOTAL		520,80 ha	520,80 ha

LIVAIE

ZONE U	UB	8,10 ha	8,30 ha
	UBd	0,20 ha	
ZONE AU	1AU	2,10 ha	3,30 ha
	1AUZ	1,20 ha	
ZONE N	N	635,10 ha	665,30 ha
	Ni	25,20 ha	
	Nh	5,00 ha	
ZONE A	A	561,10 ha	561,10 ha
TOTAL		1238,00 ha	1238,00 ha

FONTENAY LES LOUVETS

ZONE U	UB	7,90 ha	7,90 ha
ZONE AU	1AU	1,60 ha	2,20 ha
	AU	0,60 ha	
ZONE N	N	1.416,00 ha	1.428,30 ha
	Nh	10,30 ha	
	Nt	2,00 ha	
ZONE A	A	440,60 ha	440,60 ha
TOTAL		1.879 ha	1.879,00 ha

6 – Enjeux et choix d'aménagement retenus

TOTAL COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA VALLEE DU SARTHON

ZONE U	UB	74,87 ha	104,17 ha
	UBe	0,90 ha	
	UBd	0,20 ha	
	UC	18,70 ha	
	UZ	9,50 ha	
ZONE AU	1AU	34,90 ha	50,60 Ha
	1AUa	1,50 ha	
	AU	0,60 ha	
	1AUZ	13,60 ha	
ZONE N	N	3.239,88 ha	3.597,04 Ha
	Ni	121,07 ha	
	Nmi	0,50 ha	
	Nh	64,99 ha	
	Np	4,60 ha	
	Nt	2,00 ha	
	Nc	164,00 ha	
ZONE A	A	4.090,49 ha	4.090,49 ha
TOTAL		7.842,30 ha	7.842,30 ha

7 – Incidences des orientations du PLU sur l'environnement

1. Incidences du PLU

1.1 Sur les sites naturels

La préservation des espaces naturels et agricoles constitue un des axes majeurs de la collectivité. En veillant à une gestion économe des sols par une concentration de l'urbanisation autour des bourgs et des principaux hameaux, le milieu naturel reste préservé d'une urbanisation éparse déjà présente sur le territoire communal. La définition des nouvelles zones d'urbanisation a dans ce sens pris notamment en compte la localisation des sièges d'exploitation afin de ne pas nuire à leur activité et leur développement. Ainsi, 52 % du territoire intercommunal est classé en zone agricole et 46 % en zone naturelle.

La protection de la Vallée du Sarthon et des espaces boisés (forêt de Multonne et d'Ecouves) dans le cadre d'un classement en zone N (et par ailleurs identifiées au titre des ZNIEFF), contribue à la conservation du paysage. Dans ce sens, au sein de ces zones naturelles mais également de la zone agricole, un certain nombre de haies vont être protégées pour leur rôle paysager et leur influence sur le maintien des sols et la régularisation des ruissellements.

Les transformations du paysage consécutives à la mise en place du PLU se révéleront essentiellement au niveau des bourgs et villages par l'urbanisation de parcelles actuellement herbagées.

Pour ces raisons, ces zones devront faire l'objet d'aménagements paysagers précisés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le règlement. Ceux-ci seront importants en limite de zone et en entrée de bourg afin de conserver un caractère paysager harmonieux.

1.2 Sur les paysages bâtis

Dans la même optique qu'un traitement paysager favorisant l'intégration des nouvelles constructions, l'aspect architectural devra faire l'objet d'une attention particulière. Les bâtiments qui devront par leurs teintes et leur forme s'intégrer dans le paysage bâti environnant.

Il est néanmoins à noter que si la recherche d'une harmonie architecturale demeure un principe de base, une certaine liberté est laissée au constructeur notamment en terme d'architecture contemporaine afin d'éviter une uniformisation du paysage.

La recherche d'un développement harmonieux se traduit également dans le choix des zones à urbaniser, créant ainsi une continuité urbaine. Il est également recherché une densification du tissu existant, en évitant une urbanisation linéaire.

Le PLU s'attache également à préserver et valoriser le bâti traditionnel de qualité en permettant notamment la possibilité de transformations d'usage des bâtiments d'architecture intéressante dans les hameaux et les zones naturelles et agricoles.

7 – Incidences des orientations du PLU sur l'environnement

1.3 Sur les ressources en eau et les risques naturels

Conformément aux principes de développement durable et en compatibilité avec le SDAGE, le PLU s'attache à la préservation des ressources en eau de la communauté de communes. Les principaux cours d'eau, notamment Le Sarthon, sont ainsi préservés par un classement en zone naturelle des terrains qu'ils traversent.

Le PLU prend en compte les contraintes liées à la gestion des eaux usées. Dans le cadre du schéma d'assainissement, la création d'un système collectif pour les bourgs a été retenu par l'ensemble des communes à l'exception de Livaie qui opérerait pour un assainissement individuel sur la totalité de la commune. Actuellement, seul le bourg de Saint Denis sur Sarthon bénéficie du réseau d'assainissement collectif.

L'ensemble des cours d'eau sera protégé par un classement en zone naturelle (N) qui interdit toute nouvelle construction et permet ainsi de prendre en compte les terrains humides et à hydromorphie marquée à l'exception du secteur du « Moulin » sur Saint Denis sur Sarthon.

1.4 Incidences en terme de nuisances

La présence et la création d'une déviation future de l'axe classé à grande circulation (RN12) implique des nuisances en terme de bruit. Aucune nouvelle zone n'est créée à proximité de la déviation de la RN 12, ce qui n'occasionnera pas de nuisances supplémentaires

Toutefois, les voies identifiées comme axes à grande circulation restent soumises à l'article L111-1-4. Néanmoins pour prévenir toute nuisance et protéger les nouvelles constructions, il conviendra de respecter les préconisations prévues par l'arrêté du 03 décembre 2004 en terme d'isolement acoustique.

Par ailleurs, l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation autour des bourgs va se traduire par une augmentation des trafics. Dans ce contexte, les principes de gestion et de sécurisation des déplacements énoncés dans le projet d'Aménagement et de Développement Durable, visent un développement des modes de déplacements alternatifs qui doivent aussi permettre une meilleure communication entre les différentes entités bâties.

La mixité des fonctions et des diverses utilisations du sol peut engendrer certaines nuisances en terme de bruit, de flux, d'odeurs. La création de zones artisanales intercommunales permet de limiter les incomptabilités avec l'habitat.

Dans la même optique, les abords des exploitations agricoles sont préservés de toute nouvelle urbanisation.

7 – Incidences des orientations du PLU sur l'environnement

2. Les moyens mis en œuvre pour la protection de l'environnement sa mise en valeur

2.1 Une urbanisation privilégiant le développement des bourgs

Gestion équilibrée de l'espace reposant sur une urbanisation concentrée autour des bourgs préservant ainsi les secteurs naturels et agricoles de la communauté de communes.

Urbanisation limitée des principaux hameaux permettant la réhabilitation et la mise en valeur du bâti traditionnel ancien.

Préservation des espaces par la définition de zones spécifiques dans lesquels seul est possible le développement des exploitations agricoles.

2.2 La protection et la mise en valeur des sites naturels

Préservation et reconnaissance des cours d'eau, notamment de la Vallée du Sarthon et des espaces boisés : la Forêt d'Ecouves et celle de Multonne, par un classement en zone naturelle empêchant toute nouvelle urbanisation,

Possibilité de transformation d'usage des bâtiments présentant un intérêt architectural en zone naturelle et agricole.

Identification d'espaces boisés de qualité paysagère à classer ou protéger notamment les forêts d'Ecouves et de Multonne, la butte Chaumont.

Intégration paysagère des nouvelles zones à urbaniser et des zones artisanales.