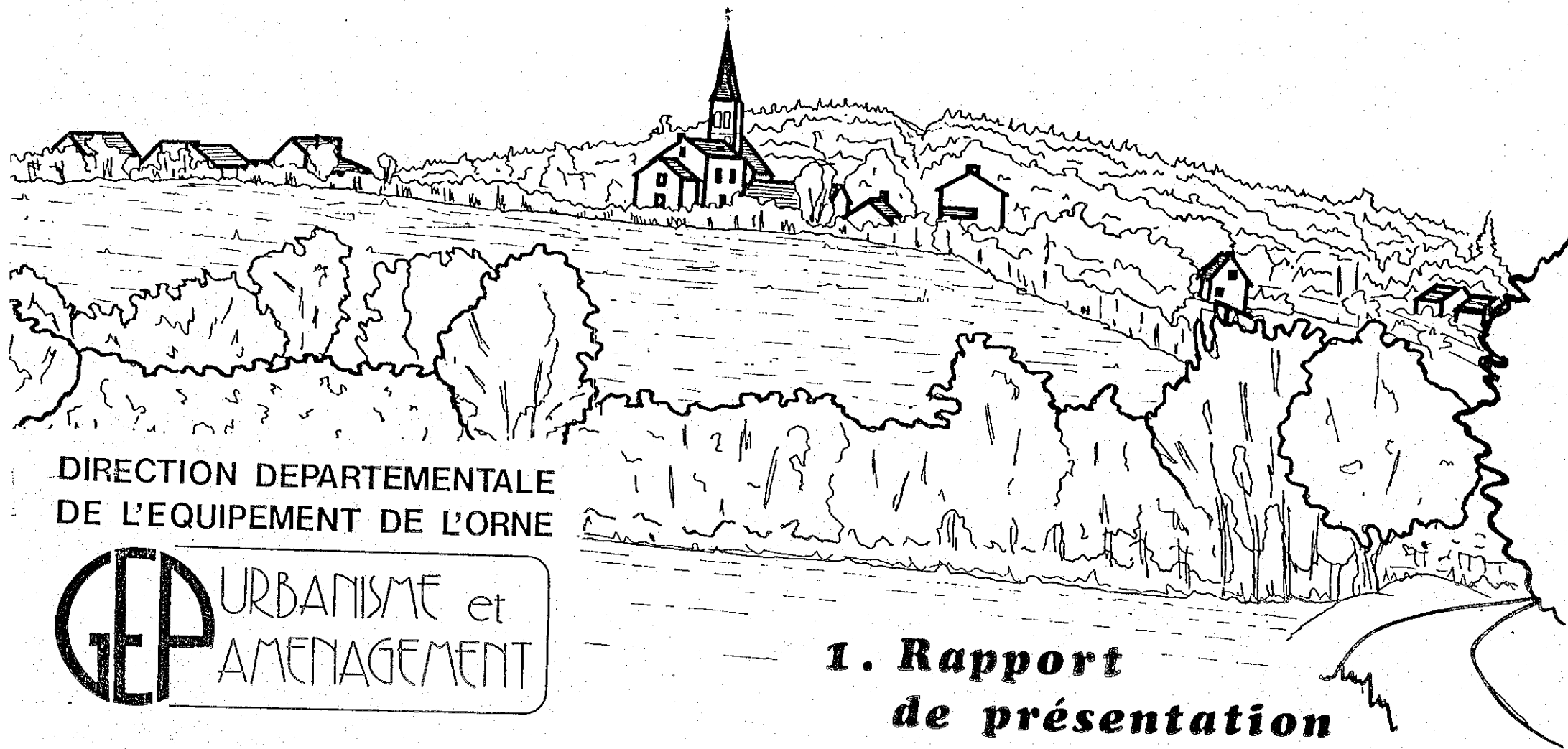


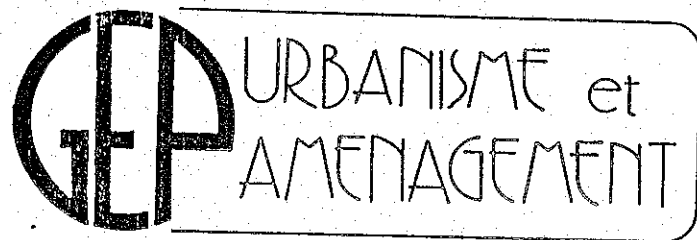
PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Commune de :

SAINT NICOLAS DES BOIS



DIRECTION DEPARTEMENTALE
DE L'EQUIPEMENT DE L'ORNE



**1. Rapport
de présentation**

PUBLIE le 5 MARS 1986

APPROUVE le 27 JUIN 1986

VU pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 8.11.1984
APPROUVANT la 1ère MODIFICATION du Plan
d'Occupation des Sols de la commune de
ST NICOLAS des BOIS.

Fait à ST NICOLAS DES BOIS, le 13.11.1984.

Le Maire,

Signé = R. BELLENGER

SOMMAIRE

LIMINAIRE.

I. - SITUATION GEOGRAPHIQUE.

II. - EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE.

III. - EVOLUTION SOCIALE.

IV. - EVOLUTION DE L'HABITAT.

V. - ACTIVITES ECONOMIQUES.

VI. - EQUIPEMENTS.

VII. - SITE ET ENVIRONNEMENT.

VIII. - PERSPECTIVES D'EVOLUTION DES
PARTIES URBANISEES.

IX. - JUSTIFICATIONS DES DIFFERENTES
ZONES DU P.O.S.

LIMINAIRE.

POURQUOI UN PLAN D'OCCUPATION DES SOLS à ST NICOLAS
DES BOIS.

La Commune de ST NICOLAS DES BOIS a procédé
à l'étude d'une Zone d'Environnement Protégé qui a été
créée par Arrêté Préfectoral le 28 JANVIER 1980.

La Commune avait notamment pour objectifs
de :

- Maîtriser l'urbanisation.
- Sauvegarder le caractère naturel des
abords de la Forêt d'Ecouves.
- Protéger les boisements.
- Assurer une bonne gestion du territoire
Communal.

La Loi 83-8 du 7 JANVIER 1983 a supprimé les
"Zones d'Environnement Protégé".

Les élus de la Commune ont donc décidé
d'élaborer un Plan d'Occupation des Sols afin de
poursuivre l'application des objectifs de la Z.E.P.

Une partie de l'étude effectuée par le
CODRA dans le cadre de la Z.E.P. sera donc reprise
dans ce document.

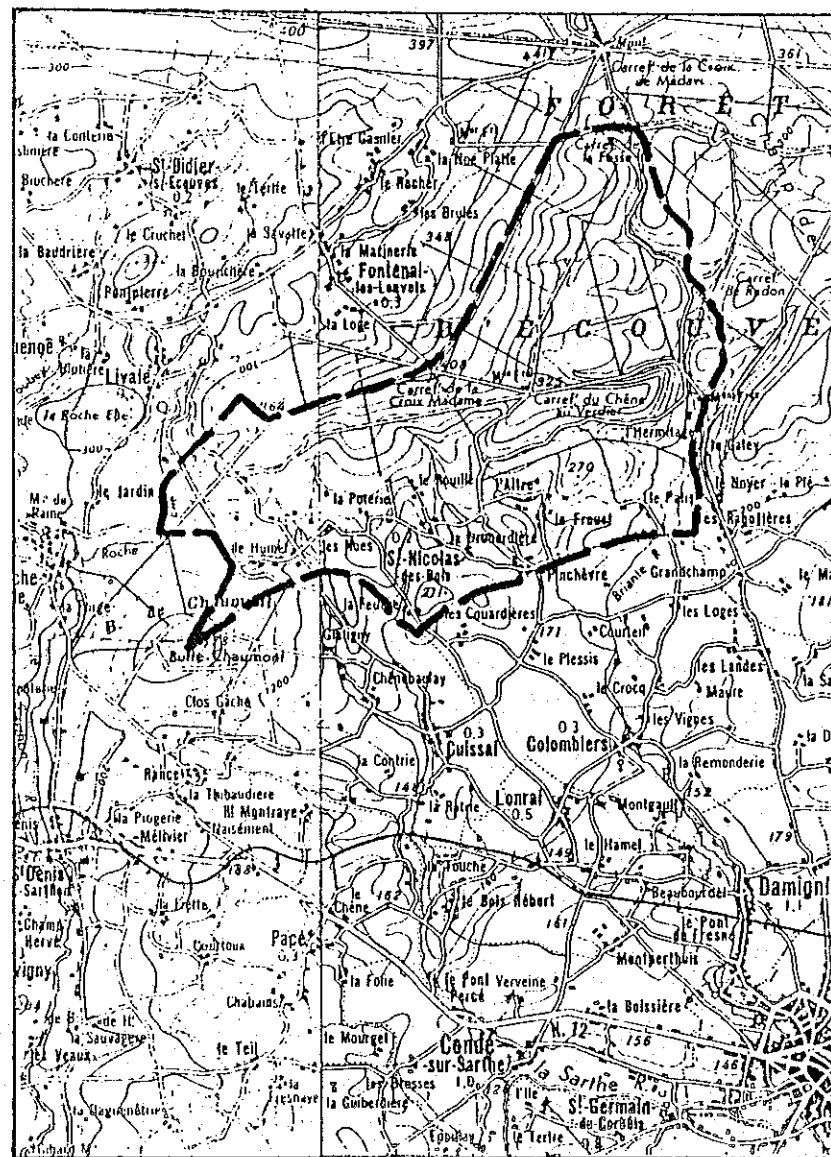
I. - SITUATION GEOGRAPHIQUE.

La Commune de ST NICOLAS DES BOIS est située à environ 10 km et au Nord-Ouest d'ALENCON, en bordure de la Forêt d'Ecouves.

Cette Commune fait partie du 1er canton et de l'arrondissement d'ALENCON.

Le relief de la Commune est accidenté bien que les différences altimétriques n'excèdent pas 170m entre les points extrêmes.

Au Nord, le massif de la Forêt d'Ecouves borde la Commune, et, à l'Ouest, la "Butte Chaumont", colline de 378m, offre de jolis points de vue.



II. - EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE.

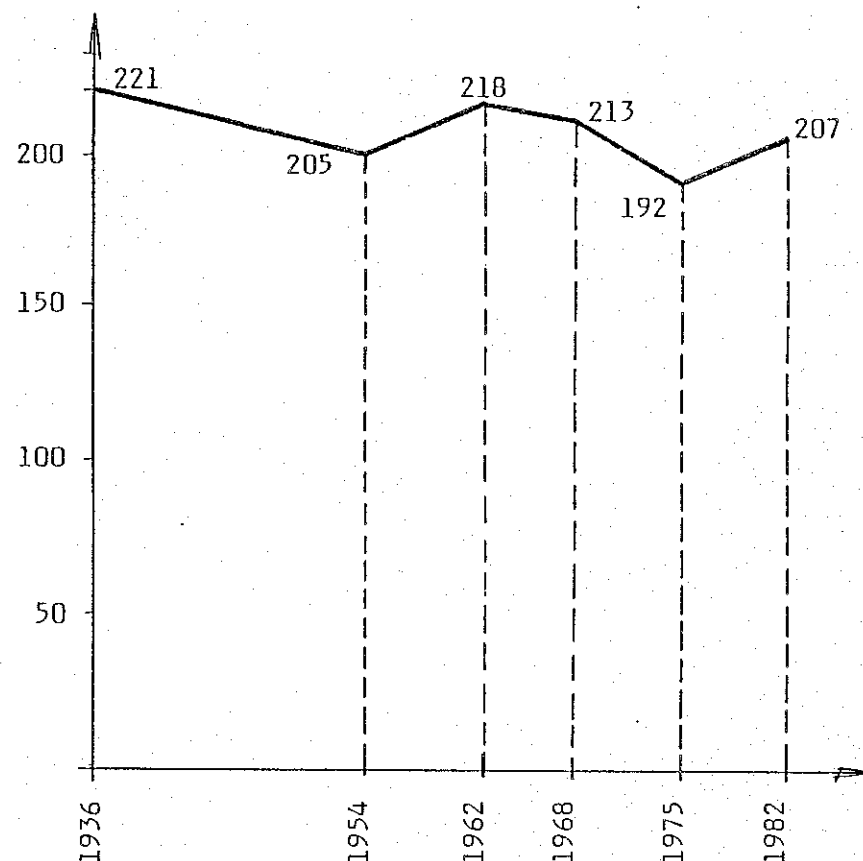
Au dernier recensement de 1982, la Commune de ST NICOLAS DES BOIS comptait 207 habitants.

Depuis 1975, la population a augmenté de 7%. Cette progression, que la Commune souhaite conserver, fait suite à la chute de la population pour la période 1968 - 1975 qui était due à la migration des habitants. Ce phénomène de l'exode rural est enrayé puisque la population a de nouveau franchi la barre des 200 habitants.

Les élus locaux, qui ont notamment le souci de voir le bourg s'étoffer (les constructions H.L.M. en ossature bois le démontrent), espèrent ainsi renverser cette tendance d'exode rural en offrant à des citadins la possibilité de construire et habiter à ST NICOLAS DES BOIS.

Si cette croissance se poursuit, la Commune de ST NICOLAS DES BOIS devrait compter 225 à 230 habitants en l'an 2000, soit dépasser la population de 1936.

Nombre d'habitants.



III. - EVOLUTION SOCIALE.

La principale activité économique de ST NICOLAS DES BOIS est l'agriculture.

En effet, 37% de la population active travaille dans ce secteur sur 21 exploitations représentant 740 HA.

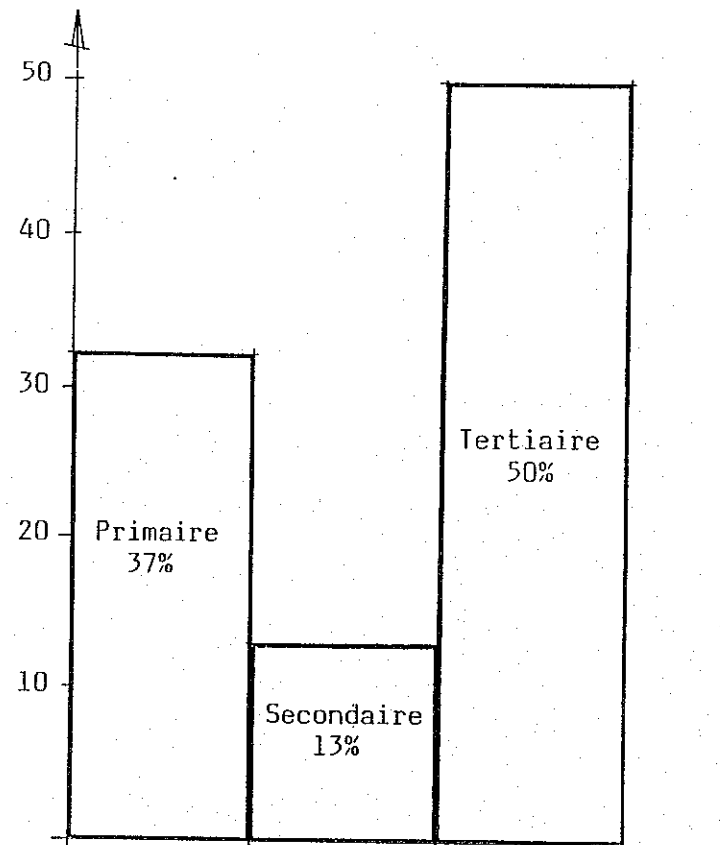
La population active des secteurs secondaire et tertiaire travaille principalement à ALENCON.

La population active représente 51% de la population totale et se répartit de la façon suivante :

- 37% - Secteur Primaire (Agriculture, Forêt).
- 13% - Secteur Secondaire (Transformations de matières premières).
- 50% - Secteur Tertiaire (Commerces, services, etc.).

Les changements envisageables pour cette population active seront faibles. L'évolution sociale peut donc être considérée comme nulle.

Pourcentage d'actifs par rapport à la population.



IV. - EVOLUTION DE L'habitat;

Années (Période)	65 - 70	71 - 75	76 - 80	81 - 84
Logements Neufs Individuels	2	5	12	4

De plus, en 1984, l'Office Public d'HLM Départemental a procédé à la réalisation de 4 logements locatifs qui représente la première tranche de réalisation. Une seconde tranche de 4 logements est envisagée.

L'examen du tableau ci-dessus nous permet de voir que la construction existe à ST NICOLAS DES BOIS.

L'évolution démographique après 1975 se retrouve sur ce tableau par l'évolution des constructions neuves réalisées sur la période 76 - 80, et à un degré moindre de 81 à 84.

La Commune, qui souhaite donner plus de vie au Centre Bourg, a déjà procédé à la réalisation d'un ensemble HLM locatif entre l'Eglise et la Mairie.

Dans le cadre du P.O.S., elle a décidé de maîtriser l'urbanisation en face de cette opération, à travers un plan masse.

L'urbanisation du Centre Bourg, jusqu'à présent diffuse, aura donc un aspect plus dense permettant d'assurer une certaine animation quotidienne.

La Commune souhaite donc que l'habitat se développe.

Sur l'ensemble de la Commune, on peut évaluer à 100 le nombre de constructions neuves possibles puisque 35 ha environ sont constructibles dans le Bourg et les hameaux. (UC, INA, NB).

V. - ACTIVITES ECONOMIQUES.

L'agriculture est la seule activité économique de la Commune.

En effet, aucun artisan et aucun commerce n'a été recensé sur l'ensemble du territoire.

VI. - EQUIPEMENTS.

6.1. - Equipements administratifs.

La Mairie est le seul service administratif. Les autres services sont dans les communes voisines ou à ALENCON.

6.2. - Equipements scolaires.

La Commune de ST NICOLAS DES BOIS possède une école primaire.

L'enseignement secondaire est assuré à ALENCON.

6.3. - Equipements sportifs, de loisirs, de santé et d'action sociale.

Ces différents équipements n'existent pas à ST NICOLAS DES BOIS. Ces services sont assurés à ALENCON.

- 8 -

VII. - SITE ET ENVIRONNEMENT.

La Commune de ST NICOLAS DES BOIS couvre 2526 ha dont 1853 ha d'espaces boisés.

Le site de ST NICOLAS DES BOIS est mouvementé de par son relief.

En effet, la Butte Chaumont domine à l'Ouest à une altitude de 378m et le Carrefour de La Croix Madame au Nord à une altitude de 408m.

Au Nord, la Forêt d'Ecouves présente un coteau jusqu'à la route des Arcis, située sur une crête.

Par ailleurs, sur la Commune, les "Rochers du Vignage" sont un lieu de promenade et de tourisme que les Alençonnais fréquentent couramment ainsi que le Parcours Santé.

La Forêt d'Ecouves occupe une place dominante avec des boisements de hêtres, de chênes sessiles, de pins sylvestre, d'épicéa, de sapins, de bouleaux, etc...

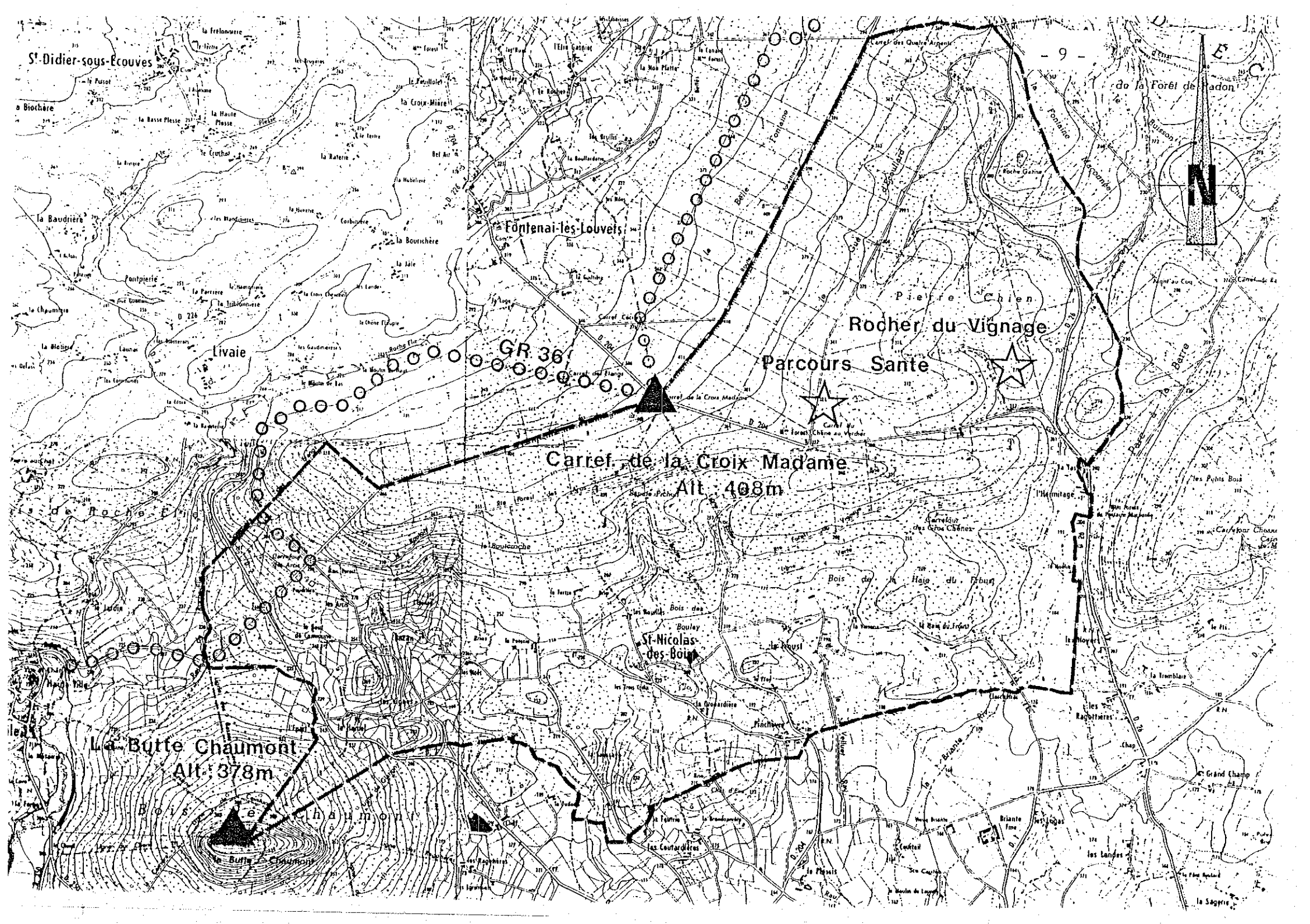
Sur la Butte Chaumont et dans les petits bois dispersés à travers la Commune, on rencontre principalement le groupement du chêne pédonculé.

En dehors de ces bois et forêt, le bocage qui couvre le reste de la Commune, est constitué en majeure partie de chêne pédonculé et de hêtre, d'orme, de chêne sessile, de frêne, d'aubépine...

Le paysage de ST NICOLAS DES BOIS contraste donc avec celui de la plaine d'ALENCON.

C'est tout ce site que la Commune souhaite préserver dans le cadre du P.O.S. ainsi qu'elle l'avait fait dans la Z.E.P.

Il faut noter d'ailleurs qu'une étude est en cours en vue du classement du site de ST NICOLAS DES BOIS.



S^t-Didier-sous-Écouves

Fontenai-les-Louveys

Carrefour de la Croix Madame
Alt: 408m

La Butte Chaumont
Alt: 378m

Parcours Sante

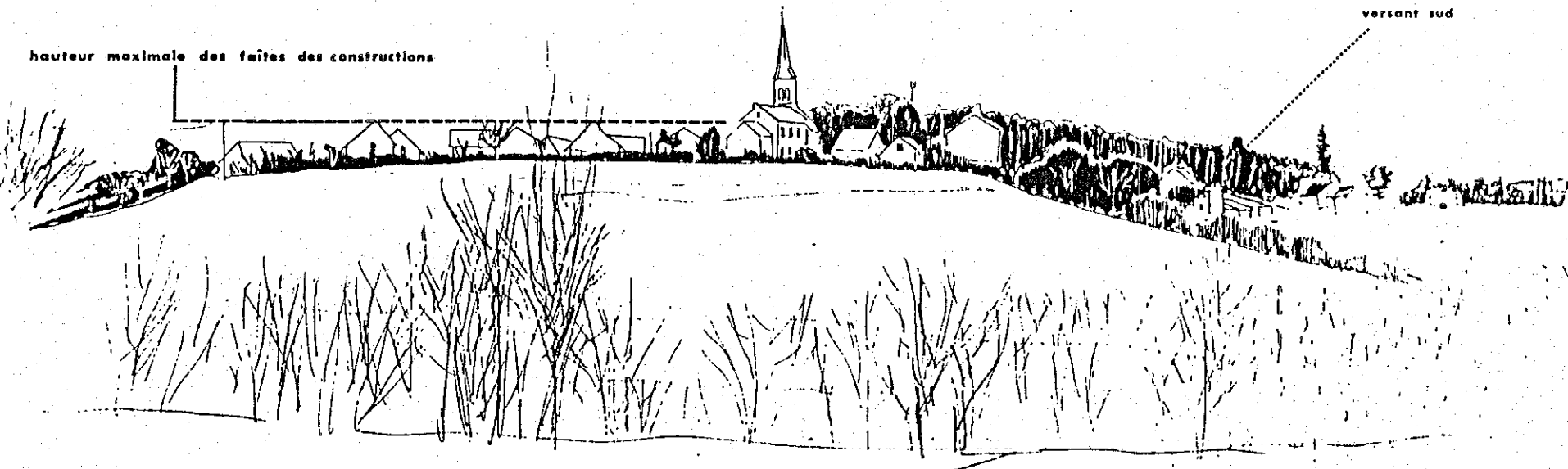
Rocher du Vignage

St-Nicolas-des-Bois

de la Forêt de Madon

hauteur maximale des faites des constructions

versant sud



LES VIGNES

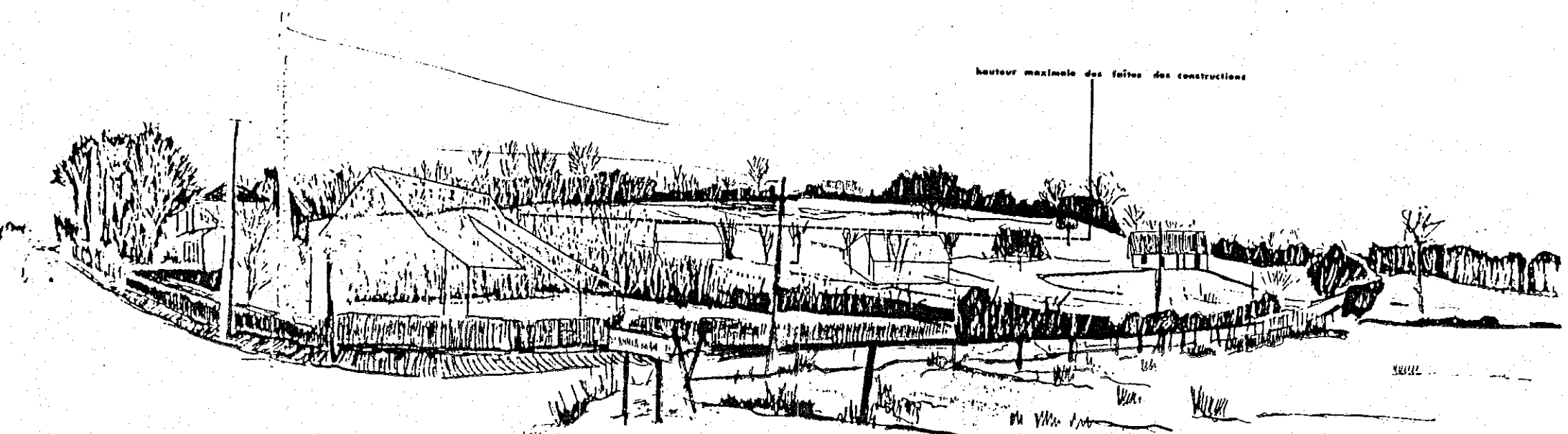
Peu visible de la plaine d'Alençon, le hameau des Vignes est adossé à une butte exposée à l'Est. Il est fortement visible d'un grand nombre d'endroits dans la commune, comme par exemple Les Bazans, Les Noés, La Poterie ... En effet, il est le point bas de deux talwegs dont il constitue en quelque sorte le centre de gravité visuel.

La végétation est constituée par les boisements de la Butte Chaumont au Sud, par quelques haies et vergers de moindre importance.

Les constructions sont récentes puisque les premiers permis de construire ont été accordés en 1971. Elle sont dispersées et de style architectural très varié.

Il conviendrait de densifier ce hameau afin de lui conférer l'apparence d'un petit bourg dont l'insertion dans le paysage serait préférable à ces quelques constructions dispersées. Les terrains non bâtis appartiennent à des exploitations dont le siège est situé en dehors de la commune de Saint-Nicolas. Le site apparaît donc favorable à l'insertion de nouvelles constructions en limitant toutefois la zone :

- A l'Est par la route (Cuissai ↔ Les Arcis) évitant ainsi la zone humide du talweg ;
- Au Sud par une limite ménageant une marge de recul de protection du boisement ;
- A l'Ouest par une limite correspondant grossièrement à la côte 215 NGF afin d'éviter le profilage des constructions au-dessus de la crête de la colline.



hauteur maximale des faîtes des constructions

LES NOES

Situé au centre d'une grande cuvette limitée au Nord par les versants du Massif d'Ecouves, à l'Est par la ligne de crête de La Poterie, à l'Ouest par une colline et au Sud par les contreforts de la Butte Chaumont, le hameau des Noés est très peu visible depuis la plaine d'Alençon.

Le terrain est subhorizontal avec une très faible pente.

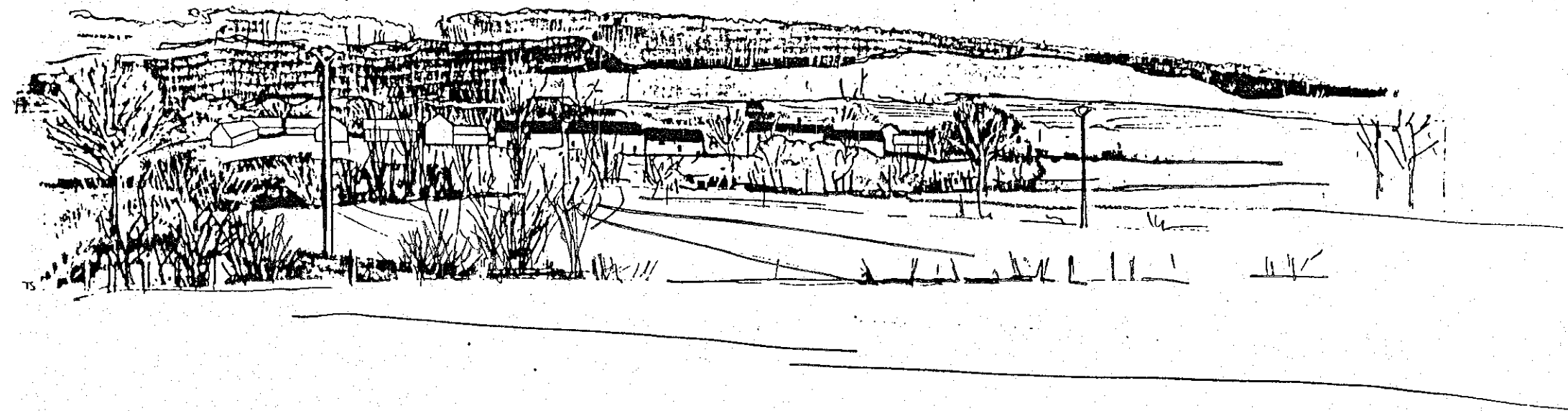
La végétation joue par ici un rôle important. Les nombreuses haies créent un bocage à maille serré, au sein duquel le hameau des Noés est partiellement perceptible sans jamais être réellement vu dans sa totalité.

Les toits étant la partie la plus visible des constructions, un soin particulier doit y être apporté tant en ce qui concerne les volumes que les matériaux.

L'habitat est actuellement groupé en deux pôles peu éloignés l'un de l'autre.

Des constructions nouvelles sont envisageables entre ces deux pôles, en prolongeant les volumes bâtis existants afin de conférer à ce hameau une apparence de petit bourg le long d'une rue.

La présence de deux sièges d'exploitation dont l'un, occupé par un jeune exploitant, peut rendre incompatible ces possibilités de construction dans le cadre de l'objectif du maintien de l'activité agricole.



75

LE GUE DE LENTE

De part et d'autre du talweg faisant vis à vis à la face exposée au Sud du bourg, quelques constructions forment un hameau au Gué de Lente.

Ce talweg, couloir de vision entre le bourg et la plaine, est en partie barré à la vision par une peupleraie arrivant bientôt à maturité.

Un seul siège d'exploitation, La Saussay, domine le vallon. Les terrains agricoles sont exploités par ce siège ou par des exploitations situées en dehors de la commune.

De nouvelles constructions, au Nord du talweg, perturberaient visuellement ce microsite de zone humide et boucherait la longue perspective depuis le bourg vers la plaine.

Des constructions peuvent être envisagées au Sud, à l'entrée de la commune, le long de la route entre le Gué de Lente et les Fosses sur le coteau exposé à l'Ouest.

Elles n'auraient pas d'impact sur le talweg, et pourrait renforcer le caractère du hameau des Fossés.



PINCHEVRE

Situé au même niveau que la plaine d'Alençon, et bien qu'ouvert sur cette dernière, le hameau de Pinchêvre n'en est pas visible, un fin réseau de haies fermant la vue. Des constructions nouvelles peuvent être envisagées, le parcellaire du hameau montrant des vides importants.

Une attention particulière devra être apportée à la hauteur de ces constructions nouvelles afin qu'elles puissent s'insérer avec celles existantes. En effet, des hauteurs ou des volumes par trop différents de ceux des bâtiments existants risqueraient de porter préjudice au paysage de ce bourg.

A Pinchevre, on dénombre trois sièges d'exploitation - respectivement de 10, 24 et 24 ha -. Il convient de noter que des exploitants cohabitent déjà avec des non exploitants, et que l'incompatibilité éventuelle de voisinage ne puisse pas être évoquée ici.



LE FROUST

Situé dans un talweg fermé au Nord par la Forêt d'Ecouves, à l'Est par le coteau de la Verrerie, à l'Ouest et au Sud-Ouest par une colline boisée, le Froust est partiellement visible depuis la plaine d'Alençon selon une direction d'observation.

Des constructions nouvelles peuvent être envisagées compte tenu des recommandations suivantes :

- laisser libre de toute construction le coteau à forte pente de La Verrerie, très exposé aux vues lointaines ;
- préserver à l'Ouest le boisement qui assure un rôle de protection contre les vents dominants et accentue le volume en creux du talweg dont il rehausse les bords.

Les terres agricoles sont cultivées par deux exploitations de petite taille (4 et 1 ha) dont l'une a son siège au Froust) et deux exploitations moyennes.

Pour des raisons de paysage et dans le souci du respect de l'agriculture les constructions à envisager devraient être implantées entre les volumes bâtis actuels avec un accès direct à la voie publique.



SURFACE DES DIFFERENTES ZONES

=====

ZONE URBAINE

UC 3ha 15a

ZONES NATURELLES

I NA 1ha
NB 31ha 32a
NC 740ha 47a
OND 1750ha 06a

TOTAL : ZONES NATURELLES 2522ha 85a

=====

SUPERFICIE GLOBALE DE LA COMMUNE 2526ha

=====

SUPERFICIE DES ESPACES BOISES CLASSES 1853ha

=====

=====

=====