REÇU A LA PREFECTURE
DE L'ORNE LE :
22 AVR. 2008

Département de l'Orne (61)

Communauté de Communes

VALLÉE DU SARTHON

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du .....2008 approuvant la révision du Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme

Fait à Saint Denis sur Sarthon, le

Le Président

Mis pour être annexé à la délibération du 26 février 2008 :
« Approbation du PLU Intercommunal».

Fait à Saint Denis sur Sarthon,
Le Président,

Michel JULIEN

Projet d'Aménagement et de Développement Durable : mode d'emploi

Le Plan Local d'Urbanisme de La Vallée du Sarthon exprime le projet de la Communauté de Communes et des communes adhérentes en terme de développement durable.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) constitue l'expression des objectifs à réaliser en matière d'aménagement et de valorisation des territoires communaux et intercommunal, au cours des quinze prochaines années.

La première phase du PLU que représente le diagnostic, a permis de formuler les principaux enjeux. Dans le cadre de la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ils s'élaborent autour de trois grands axes fixant les grandes orientations générales au niveau du territoire communal.

Les principes fédérateurs du développement durable pour la Communauté de Communes de la Vallée du Sarthon et des six communes qui la constitue s'inscrivent dans une approche globale des trois grandes sphères que sont l'environnemental, l'économique et le social.

Axe 1 : Préserver et valoriser les ressources et les paysages naturels et sensibles

- Préserver, protéger et valoriser les espaces naturels et les paysages
- Préserver les espaces agricoles
- Préserver les sols, les ressources en eau et la qualité des cours d'eau et gérer les zones sensibles

---

Axe 2 : Mieux vivre et accueillir de nouveaux habitants

- Absorber la dynamique démographique et permettre l'accueil de nouveaux habitants tout en conservant l'authenticité des communes
- Tirer le meilleur parti de la situation géographique
- Préserver la qualité du cadre de vie des habitants et valoriser l'image la Communauté de Communes
- Permettre la découverte de sites naturels

Axe 3 : Maîtriser et développer les équipements et les activités

- Préserver et encourager l'activité économique tout en conservant l'aspect rural, identité du territoire
- Mettre aux normes le réseau d'assainissement individuel et réaliser un assainissement collectif, semi collectif
- Faciliter et sécuriser les déplacements

Le projet de la Vallée du Sarthon
AXE 1

1 – Préserver, protéger et valoriser les espaces naturels et les paysages

Les paysages naturels sont largement représentés sur le territoire intercommunal.

Afin de répondre à la notion de développement durable, certains périmètres remarquables par la qualité de leur environnement et leur paysage doivent faire l'objet d'une attention particulière et être précisés dans les documents réglementaires du Plan Local d'Urbanisme.

Le massif forestier d'Ecouves et ses marges , la forêt de Multonne, la Butte Chaumont, le haut bassin du Sarthon, la tourbière du bois de La Lacelle , les landes et prairies tourbeuses de Chênelaire, déjà protégés au titre des ZNIEFF et espaces naturels sensibles du département ainsi que la rivière le Sarthon qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de protection de biotope mais aussi les espaces boisés existants ou jugés intéressants doivent être inclus dans le cadre d'une stratégie de préservation, sauvegarde et valorisation du patrimoine paysager de la commune.

Consciente de l'atout majeur des communes : les paysages qu'il est nécessaire de préserver et de la nécessité d'un développement à l'échelle de celles-ci, le PLU est l'occasion de réaliser un zonage et un règlement adaptés pour appliquer au mieux les recommandations liées aux espaces protégés.

- Engagement à préserver les espaces naturels en garantissant la protection des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et des espaces limitrophes

- Mettre en valeur les berges du Sarthon et de ses affluents ainsi que de la Mayenne

- Identifier les espaces boisés à protéger au regard de leur rôle protecteur des sols et de leur intérêt paysager avec possibilité d'un classement en EBC (Espaces Boisés Classés) pour les plus remarquables avec une réglementation adaptée : bois, taillis, haies

2 – Préserver les espaces agricoles

Les espaces agricoles : campagne découverte ou bocage sont les paysages identitaires de la commune et sont vulnérables face aux dégradations naturelles.

Les zones bocagères en recul constituent des milieux écologiquement riches et de grand intérêt paysager qu'il est nécessaire de préserver et mettre en valeur. Le patrimoine lié à l'activité économique locale nécessiterait d'être préservé et mis en valeur, au même titre que les sites naturels

Des mesures de protection telles la préservation et la plantation de haies bocagères doivent être mises en œuvre pour limiter les effets néfastes.

- Protéger les espaces agricoles par la définition d'une zone A dans le règlement du PLU
- Prendre en compte les espaces agricoles identifiés caractéristiques : les champs ouverts et les prairies bocagères

3 – Préserver les sols, les ressources et la qualité des cours d'eau et gérer les zones sensibles

Le bassin versant est très agricole et la qualité de son eau est fragilisée par cette activité qui y est liée : pollution diffuse générée par un lessivage des nitrates, matières phosphorées et pesticides ainsi que certains rejets domestiques.

Parmi les facteurs en cause, la présence abondante d'embâcles qui ralentit la vitesse d'écoulement des eaux et favorise l'accumulation de débris dans le lit du cours d'eau. L'accès direct du bétail à la rivière contribue à abîmer les berges et les frayères qui s'y trouvent..

La préservation des ressources en eau implique un contrôle de la pollution notamment des rejets et nécessite par ailleurs un traitement des berges afin de limiter la dégradation de la qualité du cours d'eau liée aux nitrates.

Toute la Vallée du Sarthon sur une plus ou moins grande largeur, est une zone inondable et concerne les communes du Saint Denis sur Sarthon, Gandelain, la Roche Mabile et Livaie, selon l'atlas des zones inondables établi par la Direction Régionale de l'Environnement (DIREN). Il existe également un risque d'inondation par ruissellement en secteur d'habitat groupé sur Gandelain.

Les zones situées à proximité des cours d'eau constituent des zones sensibles face aux activités anthropiques et humaines. Certains problèmes ponctuels d'inondation ont été observés sur le territoire intercommunal, notamment en période automnale et hivernale. Il est donc nécessaire de favoriser la libre circulation des cours d'eau et l'application de certains aménagements tels la conservation et l'entretien des sentiers, la plantation de haies bocagères peuvent permettre de limiter les risques naturels.

Pour ne pas accentuer les risques, les constructions sont à éloigner des rivières et à limiter voire interdire sur les terrains sensibles

- Favoriser la libre circulation des cours d'eau
- Entretenir les berges des cours d'eau
- Prendre en compte les zones sensibles en bordure des cours d'eau par un classement en zone naturelle

Le projet de la Vallée du Sarthon
AXE 2

1 - Absorber la dynamique démographique et permettre l'accueil de nouveaux habitants tout en conservant l'authenticité des communes

Afin de répondre à une demande en logements et terrains, de permettre un renouvellement de la population, il est nécessaire pour chacune des six communes de définir de nouvelles zones à bâtir. Le niveau d'équipement devra être adapté à l'essor de la population. Un juste équilibre entre zones bâties et préservation des paysages devra accompagner cette démarche.

Compte tenu des perspectives démographiques, du taux de croissance annuel du nombre de ménages, du rythme de constructions de logements observé ces dix dernières années et d'une volonté de développement, la Communauté de communes s'est fixé ***un objectif de constructions neuves à l'horizon 2015****.*

Les secteurs d'intervention prioritaires se situent autour des bourgs et à proximité de ceux-ci répondant de ce fait à la nécessité de renforcer la densité du bâti des cœurs de village et de contribuer à la cohérence d'une continuité urbaine. Il est également envisagé un développement plus modeste à l'échelle des hameaux. De plus, les nouvelles zones urbanisables devront prendre en compte les réseaux existants d'assainissement et d'alimentation en eau potable ainsi que les contraintes existantes.

Dans le cadre d'un développement de constructions, la commune s'assurera de la conformité du réseau défense incendie afin que celui-ci soit à distance règlementaire pour les interventions éventuelles.

Les zones réservées à une urbanisation future peuvent être étudiées sous le principe de forme groupée d'habitation ou de constructions individuelles. Concernant les parties de territoire à urbaniser de chacune des communes, l'accueil de nouveaux habitants dans des réalisations groupées devra dépasser la procédure « stéréotypée du lotissement pour définir :

- *les données paysagères des terrains,*
- *des prescriptions spécifiques aux espaces privés, attachées à la privauté,*
- *des prescriptions spécifiques aux espaces publics, attachées à la sociabilité,*
- *une organisation pour le bâti, et sa disposition,*
- *un réseau de liaisons entre les différents «noyaux» ainsi créées, et avec ceux déjà existants.*

Pour répondre aux objectifs retenus par la Communauté de communes et compte tenu des phénomènes de rétention foncière prévisibles, les réserves foncières destinées à l'habitat doivent répondrent aux besoins en constructions neuves.

- Créer une nouvelle offre foncière sur 10 ans et prévoir l'urbanisation sur le long terme de nouvelles zones en évitant le mitage et selon un ordre de priorités :

- Définir de nouveaux secteurs voués à l'habitat dans le cadre d'un aménagement cohérent et de la prise en compte des différentes contraintes (compatibilité des activités, intégration paysagère, accès…) :
  - Les secteurs en continuité des bourgs, urbanisables à court et moyen terme et à aménager de façon prioritaire.
  - Les hameaux principaux

- Prendre en compte la nécessité du renforcement du réseau défense incendie dans l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs voués à l'habitat.

2 – Tirer le meilleur parti de la situation géographique

La Communauté de communes souhaite conserver son identité rurale tout en créant un réel bassin de vie. Cependant, il est nécessaire de prendre en considération le fait que sa situation géographique lui confère un atout important pour l'accueil d'une nouvelle population souhaitant bénéficier de la proximité des services tout en profitant de la qualité d'un cadre de vie.

De même, le prix du foncier, en périphérie de l'agglomération alençonnaise devient un élément déterminant pour l'aide à la décision de nombreux ménages désirant accéder à la propriété.

- Maintenir une offre de logements diversifiée afin d'offrir à chaque habitant de La Communauté de communes les possibilités de se loger selon ses goûts et ses moyens.

- Prendre en compte l'augmentation de la population active engendrant des trafics journaliers supplémentaires.

.

3 – Préserver la qualité du cadre de vie des habitants et valoriser l'image de la Communauté de communes

Afin de préserver le cadre de vie et paysager des communes, il sera nécessaire de respecter la qualité paysagère et architecturale et de tenir compte des orientations de la charte du Parc Naturel Régional Normandie Maine. Les nouvelles constructions devront donc faire l'objet d'une attention particulière en cohérence avec l'environnement immédiat du bâti. En conséquence, il faut veiller à l'aménagement paysager (plantations au sein des parcelles et en limite de propriété) notamment pour les zones d'urbanisations existantes et à venir en maintenant une marge d'isolement entre les espaces naturels et les zones d'urbanisation.

La qualité du bâti devra également faire l'objet d'une attention particulière en cohérence avec le patrimoine architectural du secteur et la réglementation devra permettre de construire quelle que soit la capacité financière des accédants à la propriété.

Le bâti ancien et le patrimoine identitaire, signes d'authenticité de celles- ci doivent être valorisés.

De même, les hameaux constitués d'un bâti caractéristique identifiable devront garder leur lisibilité dans le paysage.

La valorisation urbaine et paysagère participe à l'amélioration du cadre de vie des communes et passe notamment par divers aménagements et mise en œuvre d'équipements publics.

L'accueil de nouveaux habitants suppose l'adaptation des équipements et infrastructures. La création de services à la population doit être privilégiée et doit s'inscrire dans une stratégie de développement économique et d'amélioration du cadre de vie à l'échelle du territoire intercommunal.

- Valoriser les entrées de village (aménagement paysager…) afin de matérialiser très nettement d'une part le pôle intercommunal et d'autre part les entrées des bourgs

- Aménager et valoriser les bourgs et les hameaux

- Préserver et valoriser le patrimoine paysager et le bâti ancien dans les bourgs et les hameaux

- Intégrer les nouvelles constructions par un bâti de qualité et par la création d'un aménagement paysager : haies en limites de parcelles et plantations au sein de celle-ci.

- Prendre en compte les orientations de la charte du Parc Régional Normandie- Maine

- Préserver la qualité des paysages identitaires par la conservation de coupures vertes entre les zones bâties et les espaces naturels

- Volonté de réaliser un Centre de Ressources et d'Initiatives Locales (CRIL) de dimension intercommunale. La création d'un tel équipement devrait se réaliser sur Saint Denis sur Sarthon au lieu dit « Le Moulin »

- Construire une nouvelle caserne de pompiers sur Saint Denis sur Sarthon au quartier de « La Paire »

4 – Permettre la découverte de sites naturels

Les paysages naturels de la Vallée du Sarthon, le petit patrimoine remarquable représentent un atout majeur pour le secteur. Leur préservation et leur valorisation peuvent s'opérer dans le cadre du développement d'activités touristiques (ex : la vue depuis le bourg de Gandelain sur un paysage de bocage, le vue depuis Fontenai les louvets vers la forêt d'Ecouves…..).

La préservation des sentiers à but de découverte des milieux ruraux et forestiers en vue du développement d'un tourisme raisonné en milieu rural préservé, entouré d'un écrin de zones boisées avec la Forêt d'Ecouves et les haies bocagères est à prendre en compte dans le PLU.

- Préserver et développer des sentiers permettant la découverte milieux ruraux et forestiers

- Proposer des circuits de randonnée sur les différentes communes empruntant les voies communales et chemins ruraux

- Préserver et mettre en valeur le petit patrimoine

Le projet de la Vallée du Sarthon
AXE 3

1 – Préserver et encourager l'activité économique tout en conservant l'aspect rural, identité du territoire

Forte de la présence d'entreprises et d'artisans sur son territoire qu'il est nécessaire de maintenir et développer, le PLU est l'occasion pour la Communauté de communes de réfléchir sur le remplissage de la zone d'activité existante à Saint Denis sur Sarthon et de l'opportunité de l'implantation d'une infrastructure d'accueil des entreprises de type zone artisanale adaptée à son échelle. Compte tenu des accès et des potentialités foncières, cet équipement pourrait être envisagé sur le pôle intercommunal qu'est Saint Denis sur Sarthon.

Saint Denis sur Sarthon, commune la plus importante de la Communauté, , souhaite affirmer sa position de pôle intercommunal par le maintien et le développement des activités économiques mais également des commerces et services de proximité nécessaires à l'accueil d'une nouvelle population sur le territoire intercommunal.

L'agriculture demeure également une ressource économique importante sur le territoire intercommunal. Face à l'évolution des pratiques agricoles, l'augmentation de la taille moyenne des exploitations, le vieillissement de la population des actifs de ce secteur, l'activité connaît un déclin.

Souhaitant conserver son identité rurale et consciente de la nécessité de préserver les espaces agricoles sans pour autant nuire à celles des espaces naturels, 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.

Forte d'un environnement paysager remarquable et de surcroît dans le périmètre du Parc Normandie- Maine, la Communauté de communes souhaite tirer profit de ce cadre. Consciente d'une demande et de la nécessité de développer et renforcer l'hébergement et l'activité touristiques, le PLU est l'occasion pour les communes de réfléchir sur l'opportunité d'implanter des infrastructures d'accueil et des activités touristiques adaptées à son échelle.

- Pérenniser la présence des entreprises et artisans locaux
- Volonté de remplir la zone existante de Saint Denis sur Sarthon et de créer une zone artisanale adaptée à l'échelle intercommunale afin de conforter les entreprises actuelles et proposer une nouvelle offre sur le secteur
- Pérenniser, adapter et renforcer les commerces, les services sur l'ensemble du territoire
- Affirmer la position de pôle intercommunal pour Saint Denis sur Sarthon
- Prendre en compte les sièges d'exploitations agricoles en activité (considérés « professionnels à temps complet » selon le RGA 2000). Situées à proximité du tissu urbain, les exploitations doivent pouvoir poursuivre leur développement dans un cadre réglementaire urbanistique adapté et cohérent.
- Volonté de développer la capacité d'accueil touristique et prise en compte des atouts des communes pour le développement d'activités touristiques.
- Affirmer le rôle touristique du territoire. La richesse paysagère de la Vallée du Sarthon et les activités culturelles et associatives au sein de la de la Communauté de communes sont les principaux atouts à promouvoir, afin de développer l'activité du « tourisme vert »

2 – Mettre aux normes le réseau d'assainissement individuel et réaliser un assainissement collectif, semi collectif

Une étude de schéma d'assainissement a été réalisée pour la commune de La Lacelle seulement alors qu'elle est en cours actuellement pour le reste du territoire intercommunal. Elle définira les zones d'assainissement collectif et celles restant en assainissement individuel.

- Réaliser un assainissement collectif voire semi collectif et mettre aux normes le réseau individuel conformément au vu des conclusions de l'étude de schéma d'assainissement afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs voués à l'habitat.

3 – Faciliter et sécuriser les déplacements

Sur l'ensemble du territoire intercommunal, l'objectif est d'améliorer la sécurité en favorisant des aménagements et une signalisation appropriée, mais aussi de limiter le trafic et la vitesse des automobiles et poids lourds, notamment pour la RN 12 au sein de l'agglomération de Saint Denis sur Sarthon. La réflexion sur les problèmes de sécurité des axes de communication et de l'appréhension des intersections doit être poursuivie et des aménagements privilégiant la sécurité du réseau sont à envisager. Les aménagements privilégiant la sécurité du réseau de communication doivent être poursuivis ainsi que la réflexion autour des passages étroits ou trop larges.

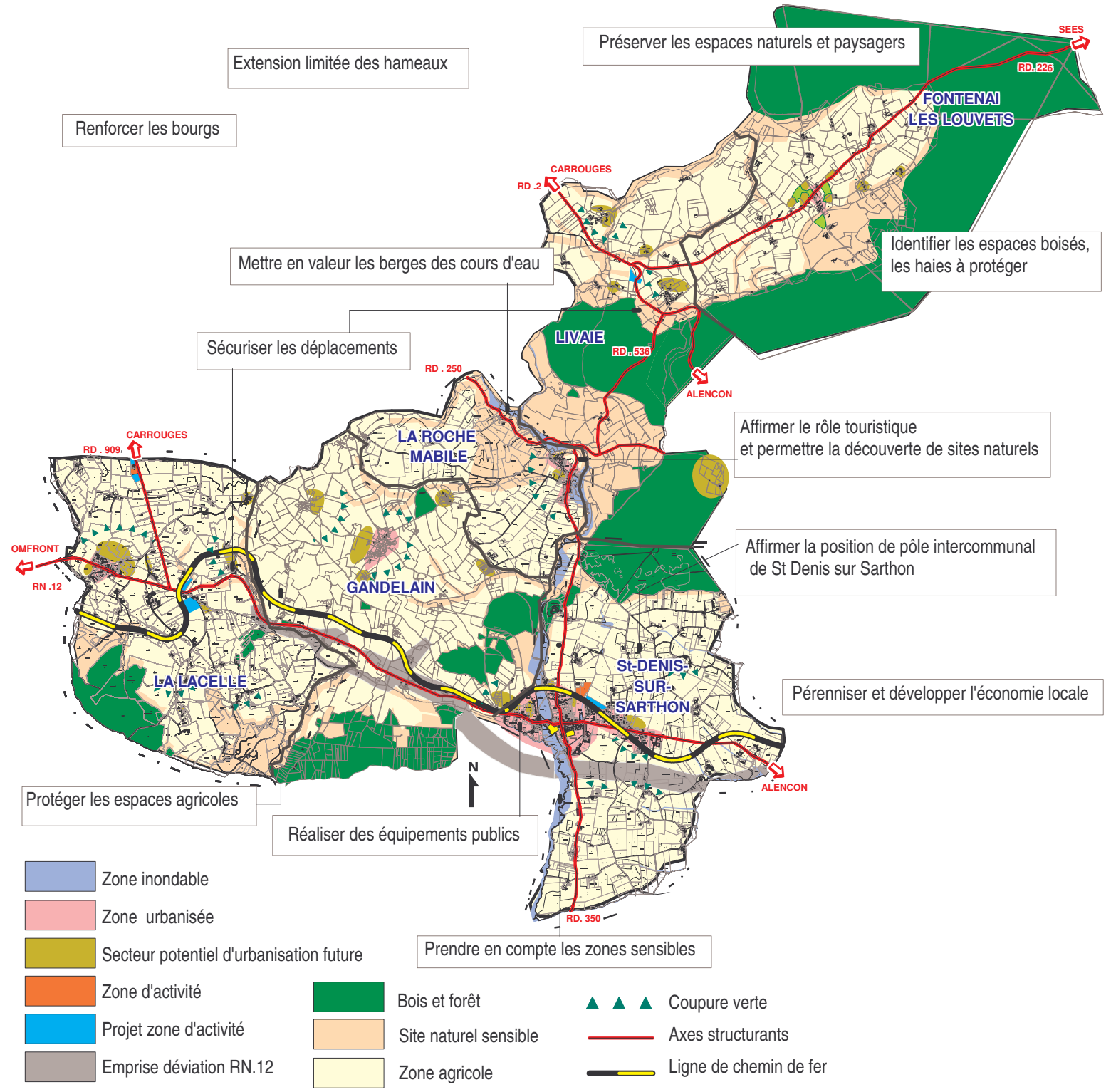
Une réflexion sur le stationnement et la circulation peut être mise en oeuvre afin de préserver les déplacements alternatifs à la voiture : piétons, vélos.

- Favoriser les aménagements privilégiant la sécurité et les déplacements et diminuer les facteurs de dangerosité (Ex : déviation de la RN 12, RD 909, RD 2, RD 350……).
- Sécuriser les carrefours
- Envisager l'élargissement ou l'aménagement adapté de certaines voies pour t la sécurité des différents usagers
- Organiser le stationnement sur le domaine public
- Développer les transports en commun
- Encourager l'utilisation des modes de déplacements alternatifs à la voiture
- Envisager l'aménagement de trottoirs supplémentaires ou/et des aménagements facilitant les déplacements des piétons en bordure des voies.
- Mener une réflexion sur des voies nouvelles notamment pour la desserte des zones d'urbanisation future.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Objectifs du PADD - CDC Vallée du Sarthon

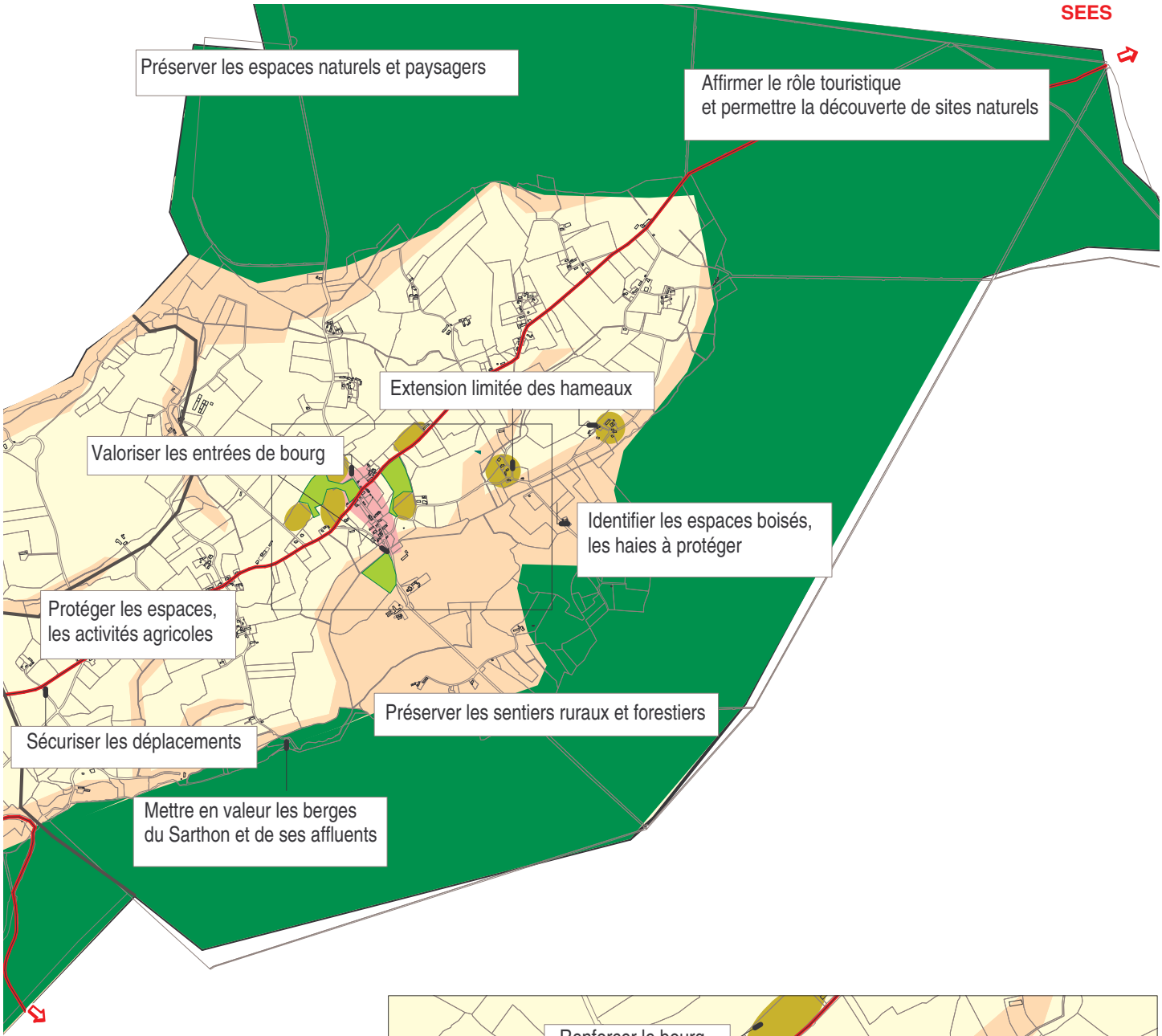
Plan Local d'Urbanisme - CDC Vallée du Sarthon

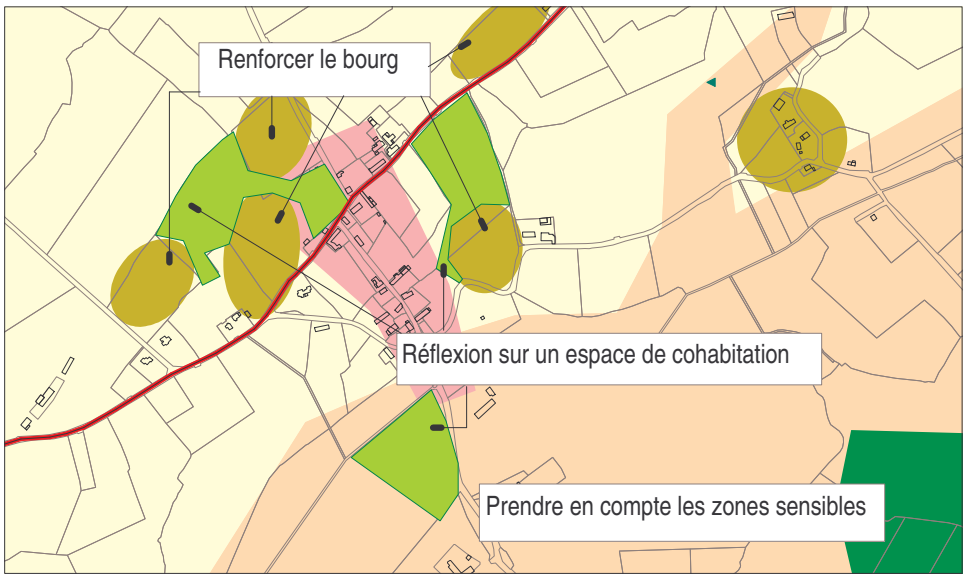


Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Objectifs du PADD - CDC Fontenai Les Louvets

Plan Local d'Urbanisme - CDC Vallée du Sarthon



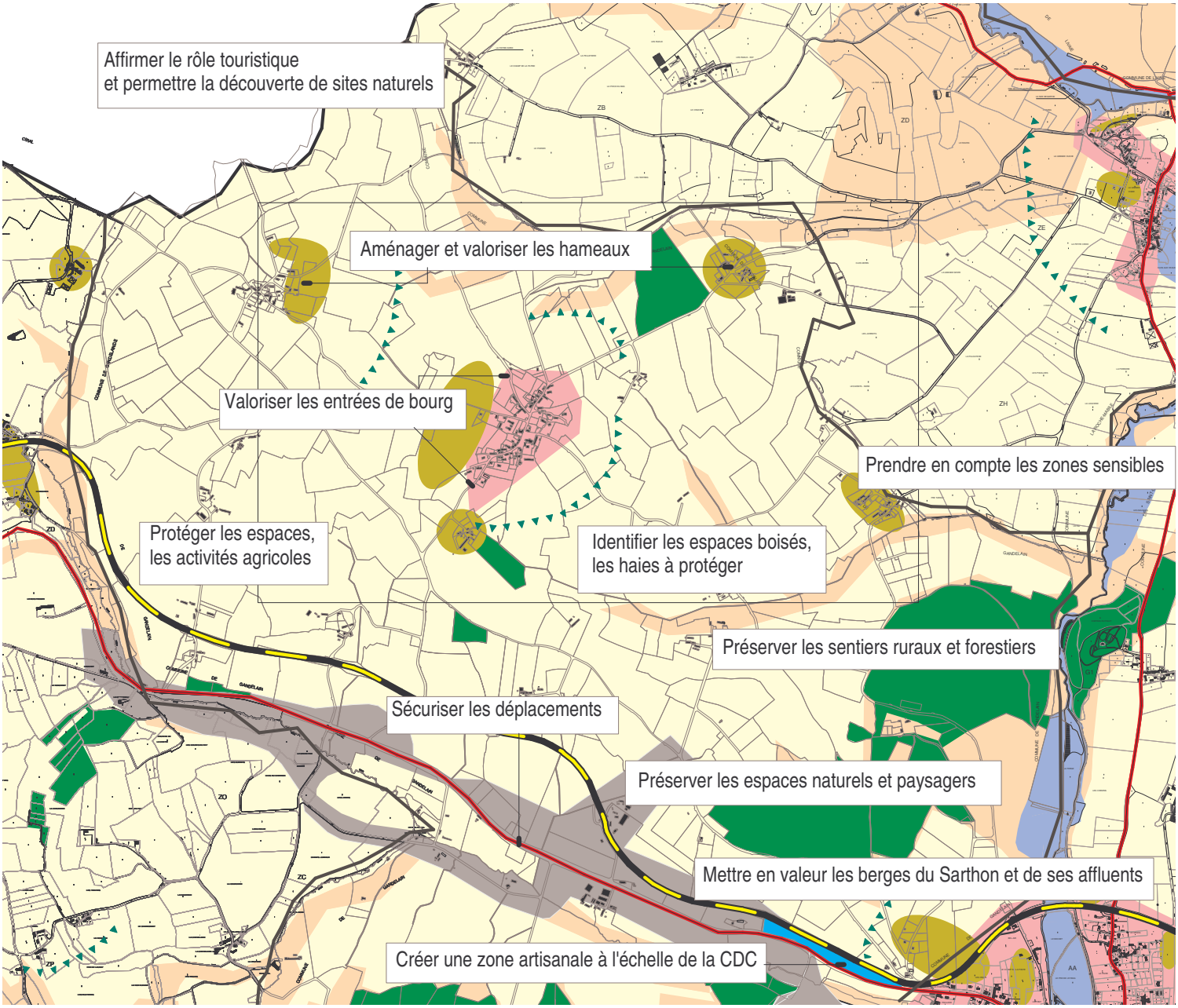


- Bois et forêt
- Site naturel sensible
- Zone agricole
- Zone urbanisée
- Secteur potentiel d'urbanisation future
- Espaces publics
- Coupure verte
- Axes structurants

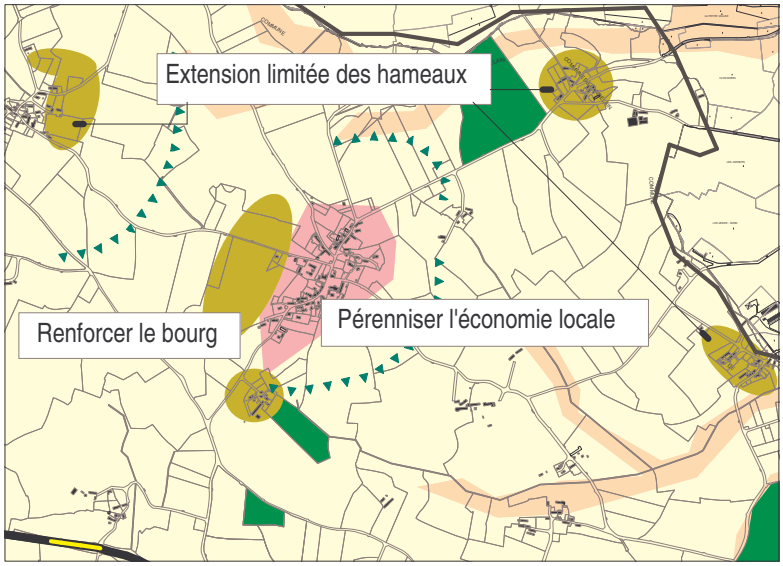
Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Objectifs du PADD - Gandelain

Plan Local d'Urbanisme - CDC Vallée du Sarthon

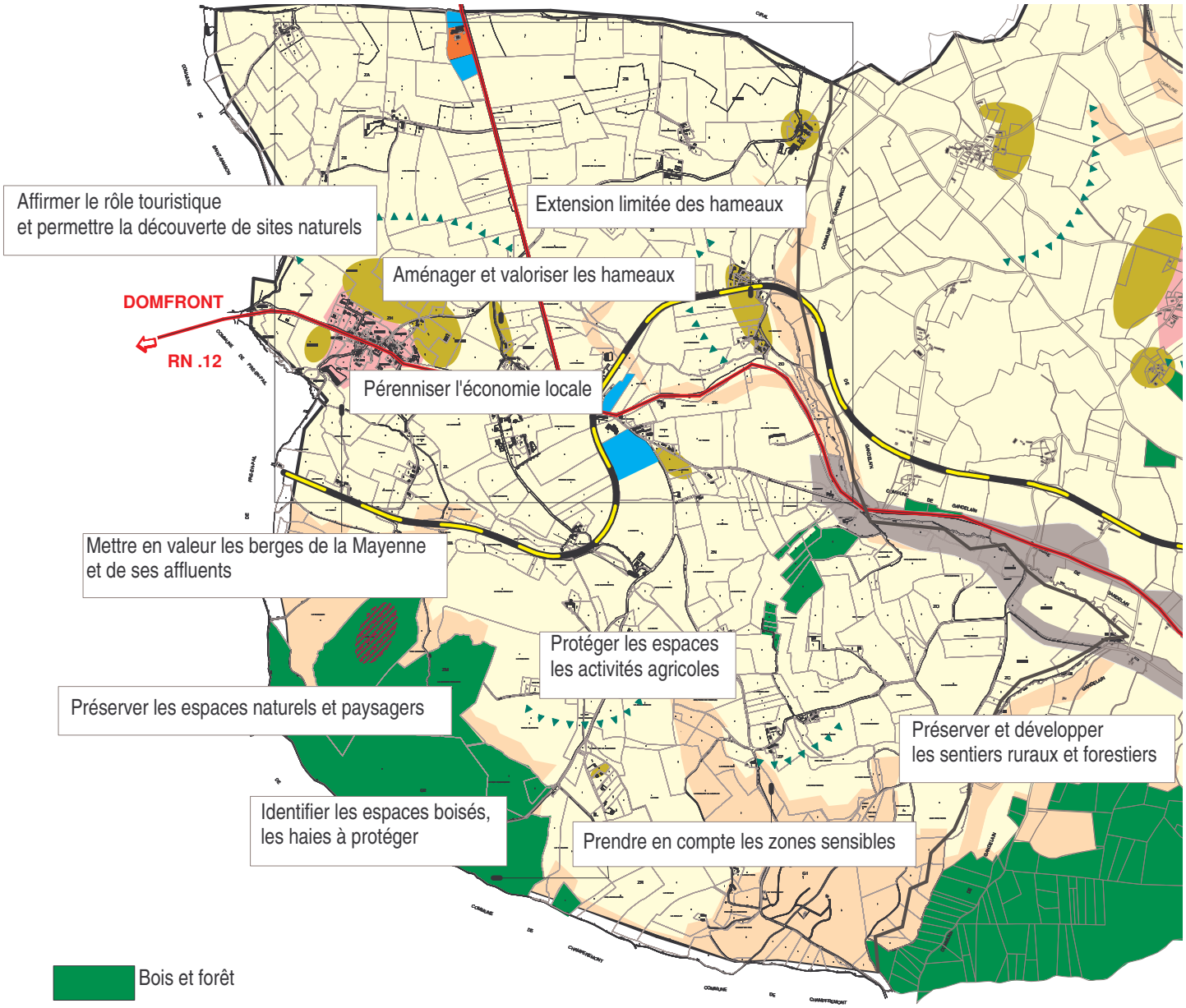


- Bois et forêt
- Site naturel sensible
- Zone agricole
- Zone inondable
- Zone urbanisée
- Secteur potentiel d'urbanisation future
- Projet zone d'activité
- Emprise déviation RN.12
- Coupure verte
- Axes structurants
- Ligne de chemin de fer

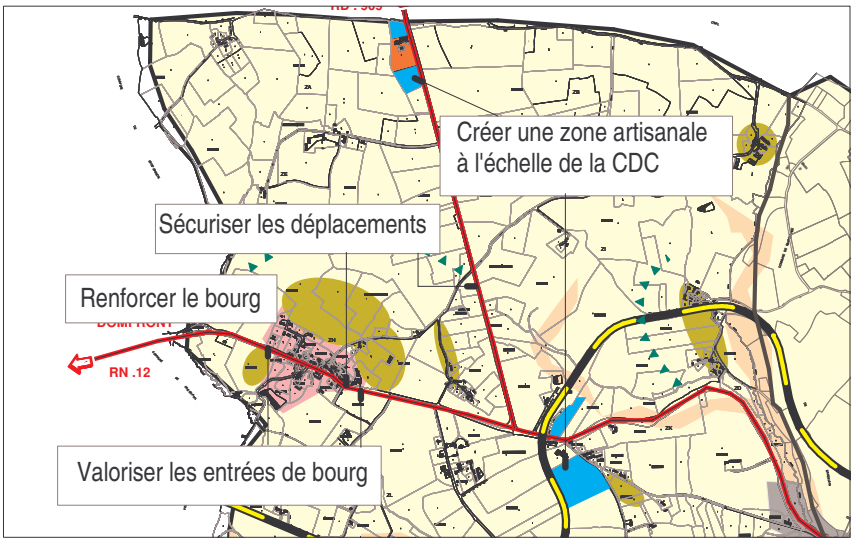


Objectifs du PADD - La Lacelle

Plan Local d'Urbanisme - CDC Vallée du Sarthon



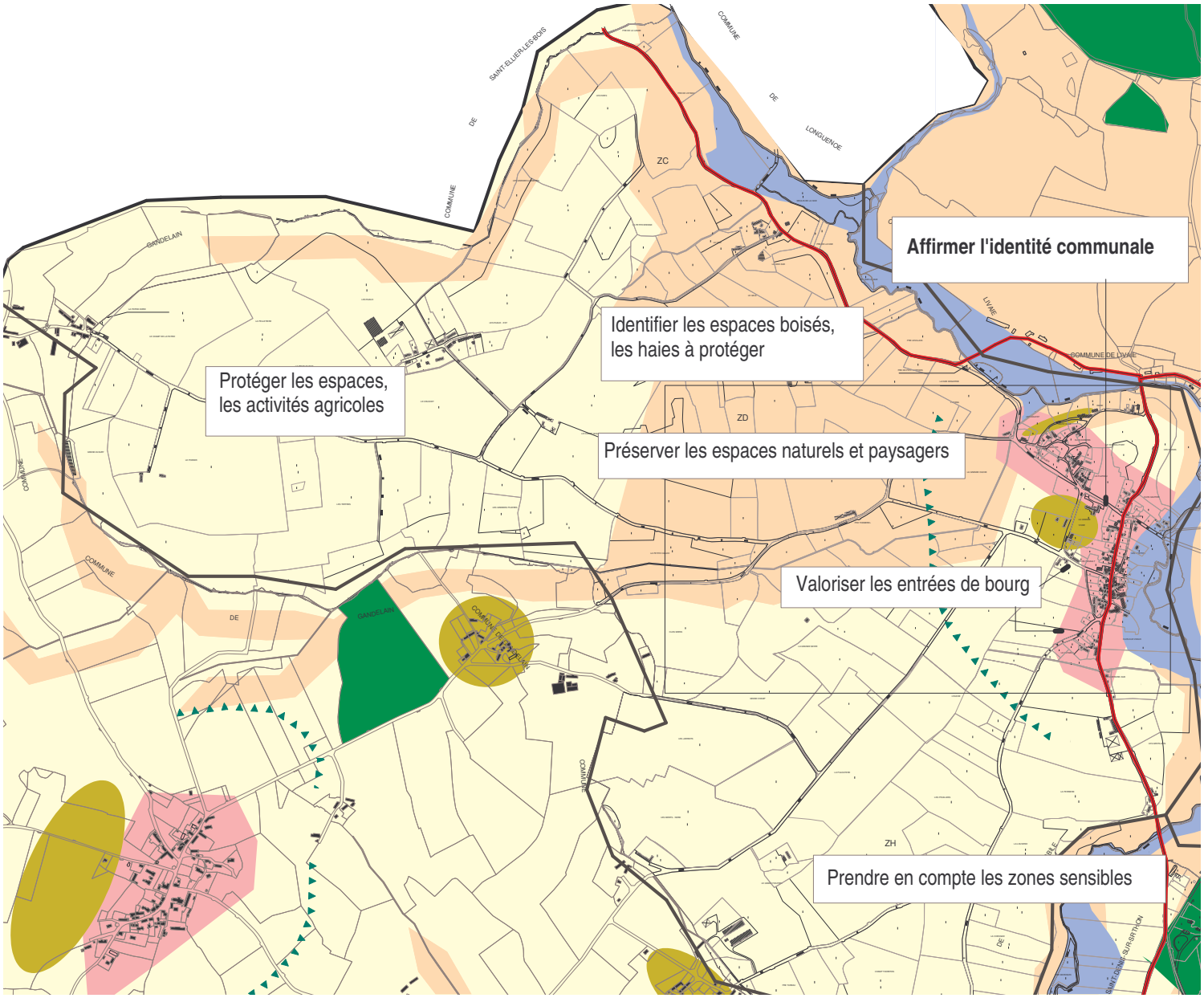
- Bois et forêt
- Site naturel sensible
- Zone agricole
- Zone inondable
- Zone urbanisée
- Secteur potentiel d'urbanisation future
- Zone d'activité
- Projet zone d'activité
- Emprise déviation RN.12
- Coupure verte
- Axes structurants
- Ligne de chemin de fer

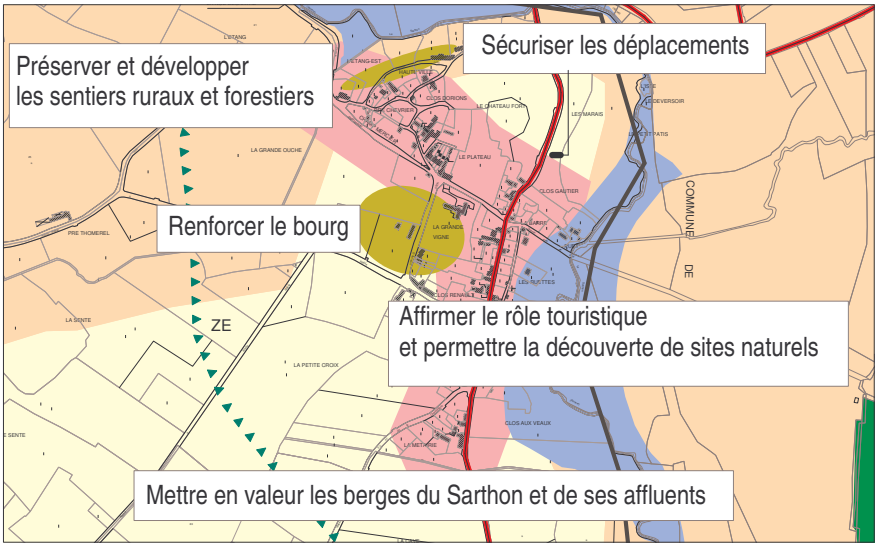


Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Objectifs du PADD - La Roche Mabile

Plan Local d'Urbanisme - CDC Vallée du Sarthon

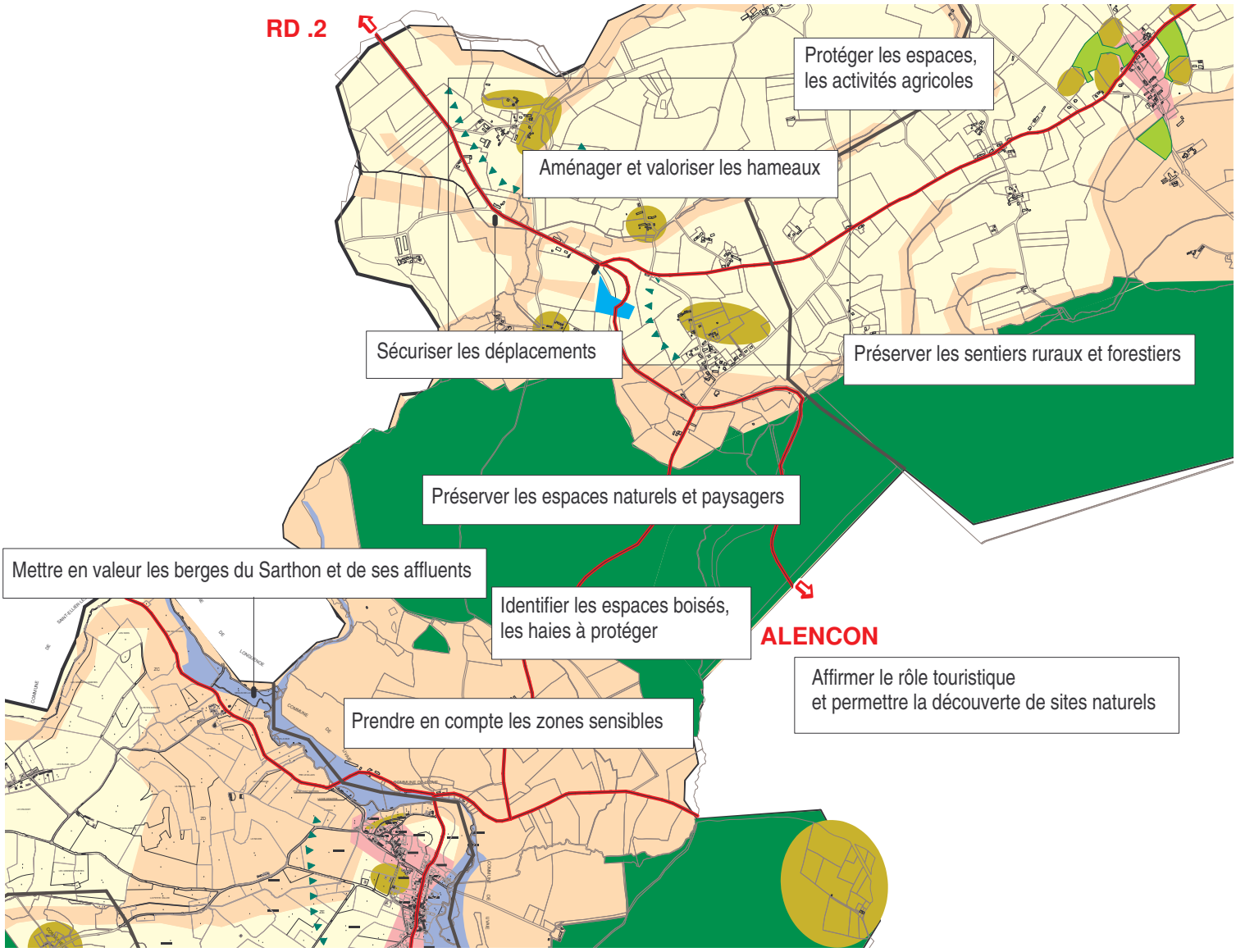




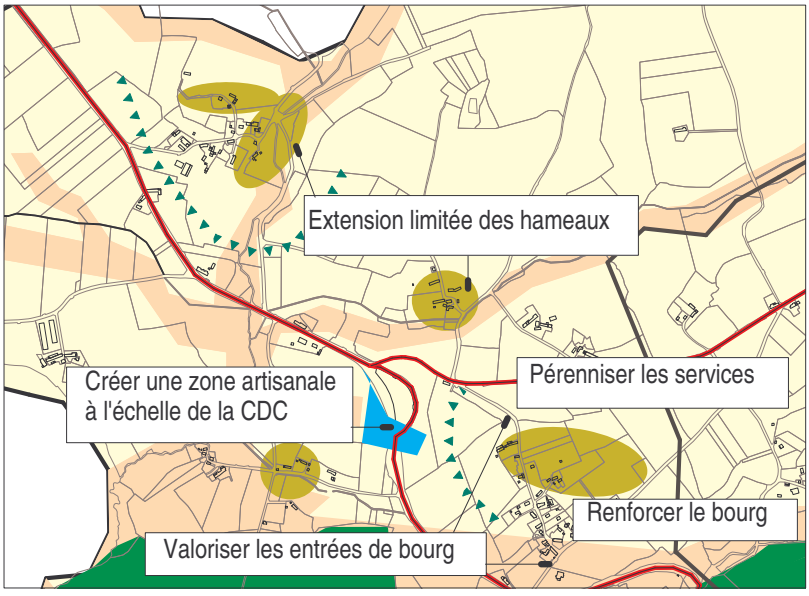
- Bois et forêt
- Site naturel sensible
- Zone agricole
- Zone inondable
- Zone urbanisée
- Secteur potentiel d'urbanisation future
- Coupure verte
- Axes structurants

Objectifs du PADD - Livaie

Plan Local d'Urbanisme - CDC Vallée du Sarthon



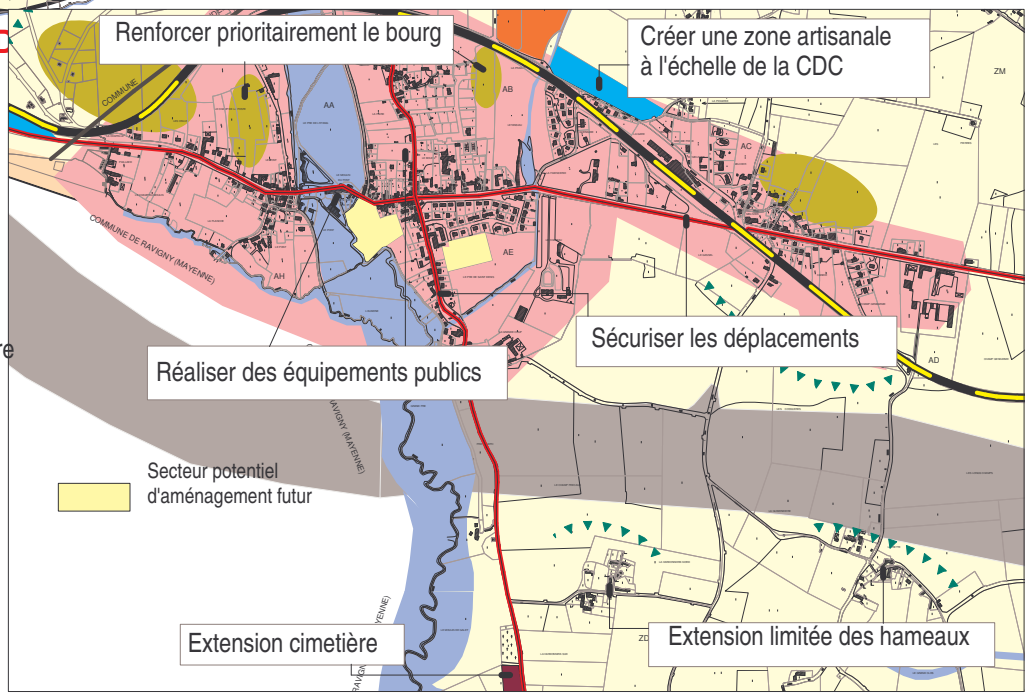
- Bois et forêt
- Site naturel sensible
- Zone agricole
- Zone inondable
- Zone urbanisée
- Secteur potentiel d'urbanisation future
- Projet zone d'activité
- Coupure verte
- Axes structurants



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Objectifs du PADD - Saint Denis sur Sarthon

Plan Local d'Urbanisme - CDC Vallée du Sarthon



- Bois et forêt
- Site naturel sensible
- Zone agricole
- Zone inondable
- Zone urbanisée
- Secteur potentiel d'urbanisation future
- Zone d'activité
- Projet zone d'activité
- Emprise déviation RN.12
- Coupure verte
- Axes structurants
- Ligne de chemin de fer