

**S^t
C
E
N
E
R
I
L
E
G
E
R
E
I
:**



PLAN D'OCCUPATION DES SOLS



1. Rapport de présentation

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DE L'EQUIPEMENT DE L'ORNE

GEP URBANISME et
AMENAGEMENT

LIMINAIRE.

Tous ces objectifs étaient ceux de la Z.E.P., que la Commune reconduit dans le Plan d'Occupation des Sols.

POURQUOI UN P.O.S. à ST CENERI LE GEREI

La Commune de ST CENERI LE GEREI avait procédé à l'étude d'une Zone d'Environnement Protégé (Z.E.P.) qui a été créée, le 3 AOUT 1981, par arrêté préfectoral.

La loi 83-8 du 7 JANVIER 1983 a supprimée les Z.E.P.

Les Communes dotées de ce document d'urbanisme ont deux ans pour le transformer en Plan d'Occupation des Sols pour :

- Protéger les paysages naturels et sites.
- Protéger les activités agricoles.
- Protéger l'espace rural en évitant le morcellement.
- Maîtriser la répartition et l'étendue des zones constructibles.
- Mettre en valeur le bâti existant.
- Intégrer les constructions futures au patrimoine bâti et paysages existants.
- Refuser les lotissements, privés ou communaux.
- Limiter les voies de desserte aux réseaux existants.

I. - SITUATION GEOGRAPHIQUE.

SAINT CENERI, dressé sur la rive droite de la Sarthe, est situé aux confins des trois départements, ORNE, SARTHE et MAYENNE.

Cette Commune qui fait partie du 1er canton d'ALENCON et de l'arrondissement d'ALENCON est donc située au Sud-Ouest du département de l'ORNE.

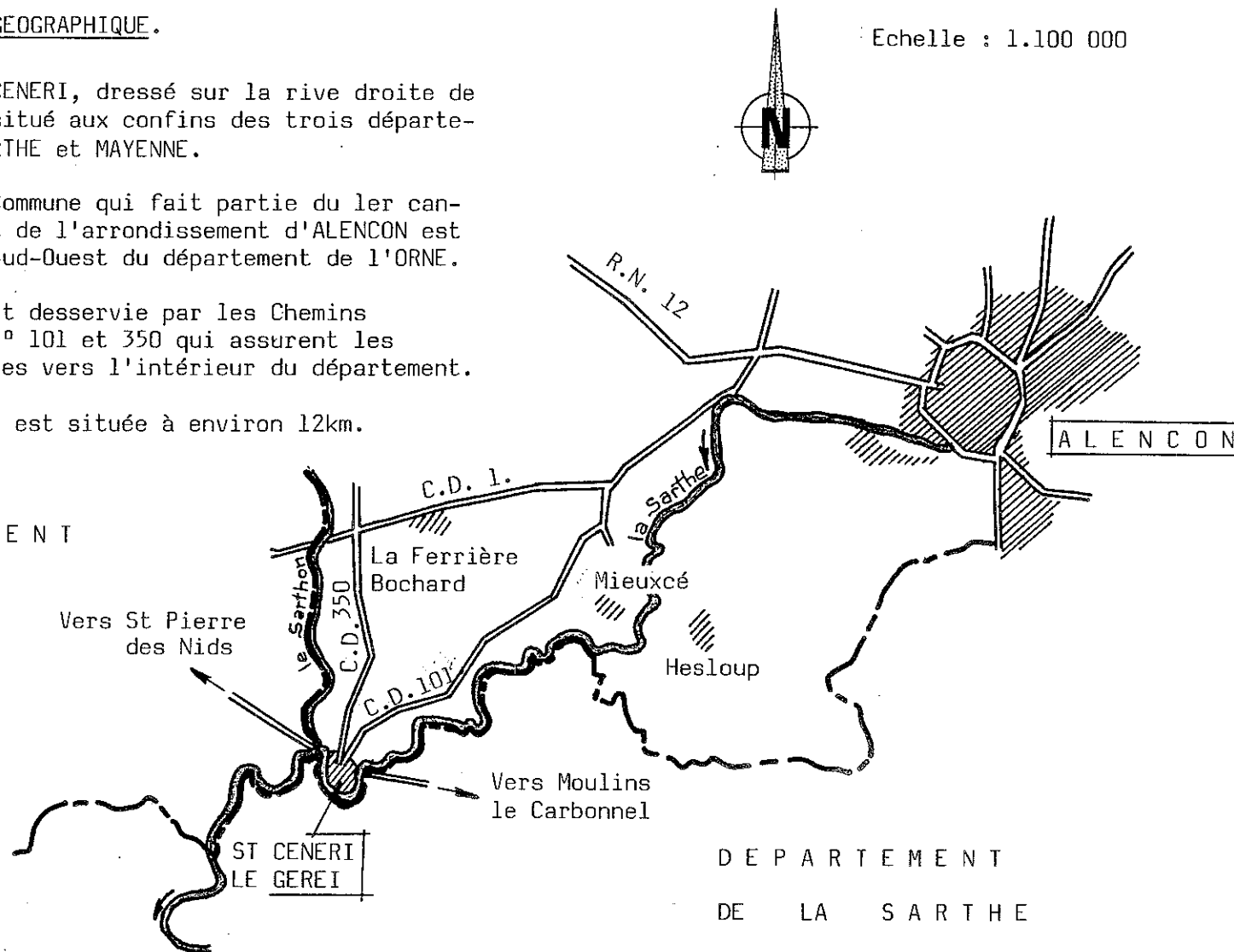
Elle est desservie par les Chemins Départementaux n° 101 et 350 qui assurent les liaisons routières vers l'intérieur du département.

ALENCON est située à environ 12km.

DEPARTEMENT

DE
LA

MAYENNE



DEPARTEMENT
DE LA SARTHE

II. - EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE.

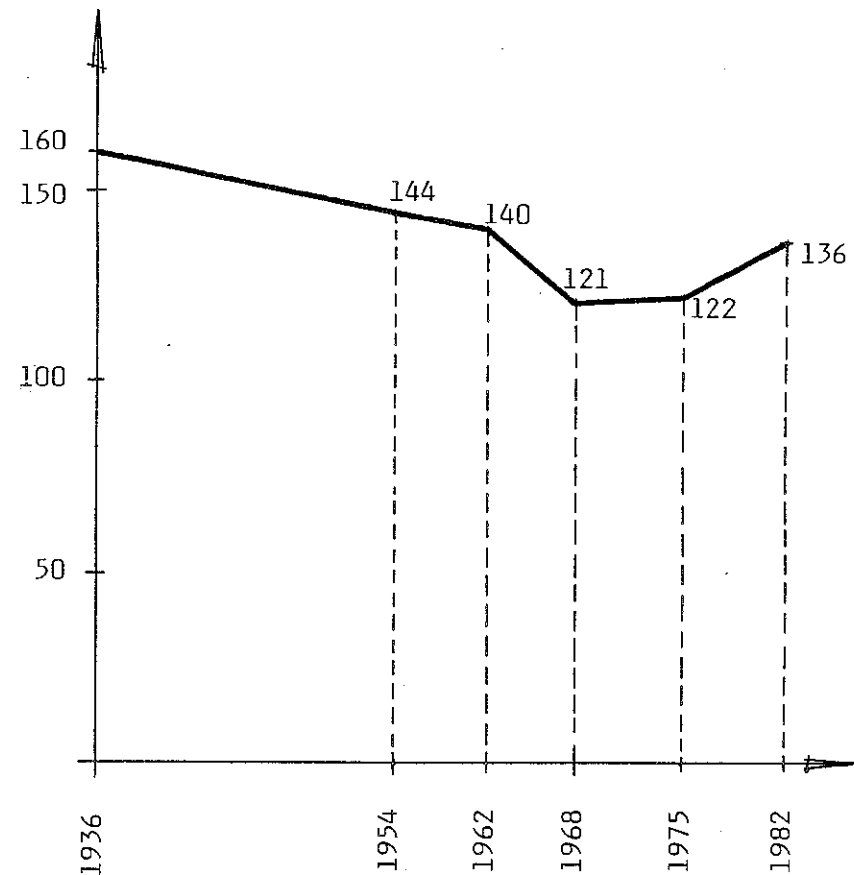
L'évolution démographique est représentée sur le graphe ci-contre.

Cette courbe fait ressortir la chute de la population depuis 1936 jusqu'en 1975. Cette décroissance est due, principalement, au solde migratoire d'une part et au nombre supérieur des décès par rapport aux naissances d'autre part.

Depuis 1975, cette courbe est devenue ascendante. En effet, cette croissance, qui est de l'ordre de 11% sur la période 1975-1982, résulte de la réalisation de quelques maisons de personnes extérieures à la Commune, ce qui s'est traduit par l'apport de 14 habitants en sus pendant que les naissances et les décès s'équilibraient.

La Commune souhaite voir sa population se stabiliser.

Cette population se répartit à 50% dans l'agglomération et 50% dans les hameaux.



III. - EVOLUTION SOCIALE.

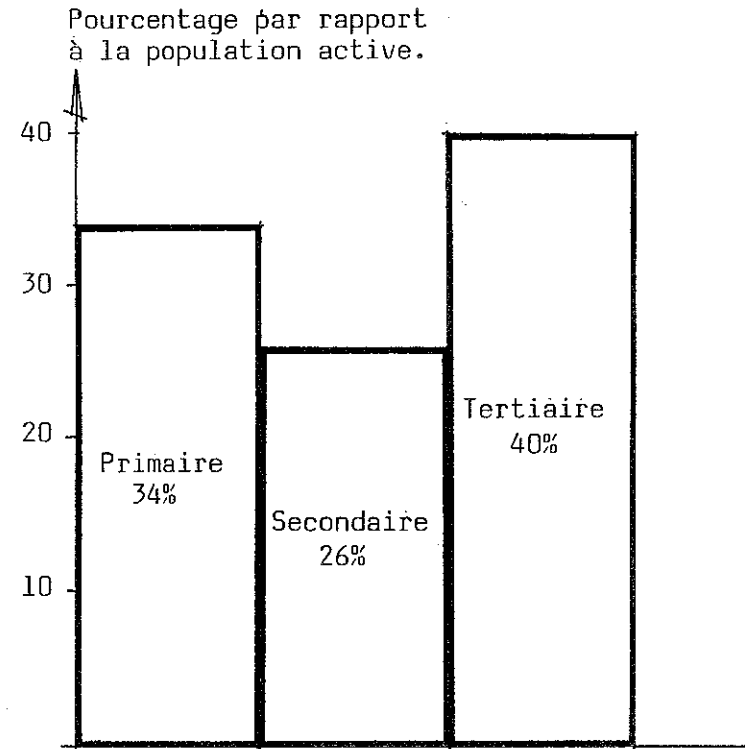
La population active représentait 46% (hommes et femmes) de la population totale en 1975.

Cette population active est surtout agricole. En effet, la répartition sociale, suivant les secteurs est la suivante :

- 34 % - Agriculture (Primaire).
- 26 % - Industries et Entreprises (Secondaire).
- 40 % - Commerces, Services (Tertiaire).

L'évolution sociale envisageable à ST CENERI LE GEREI sera faible.

L'Agriculture conservera son aspect actuel. Les autres secteurs (secondaire et tertiaire) devraient rester sans grand changement.



IV. - EVOLUTION DE L'HABITAT.

Au cours des dix dernières années, quatre constructions neuves à usage d'habitation ont été réalisées, à savoir deux en 1977 et deux en 1984.

L'analyse des permis de construire permet de voir que ceux-ci concernent la rénovation ou l'extension de constructions existantes.

Pour préserver le bâti existant, ainsi que le patrimoine architectural, les élus de la Commune ont décidé de cerner les zones d'habitation possibles et d'interdire la réalisation de lotissements. Ainsi, le nombre de maisons neuves est limité. De plus, celles-ci devront s'intégrer dans l'environnement actuel.

Nous avons remarqué également que les résidences secondaires représentent 45% du total des résidences. Ces résidences secondaires font d'ailleurs l'objet de restauration, et donc de protection du bâti (constructions en pierre).

V. - ACTIVITES ECONOMIQUES.

La principale activité économique de ST CENERI LE GEREI est l'Agriculture.

La surface agricole représente en effet 238 ha, soit 63% de la superficie totale de la Commune pour 11 exploitations agricoles.

Les autres activités économiques de la Commune sont les suivantes :

- Artisans : Imprimerie typographique et artisan d'art.
- Commerces: Alimentation - Restaurant.

Les perspectives d'évolution économiques sont faibles. L'Agriculture restera l'activité première, pendant que les autres activités, qui bénéficient surtout du caractère touristique de ST CENERI LE GEREI poursuivront leur rythme actuel (Restaurant, Artisan d'art notamment).

VI. - EQUIPEMENTS.

6.1. - Equipements administratifs.

Le seul service administratif de ST CENERI LE GEREI est la mairie ouverte au public 2 heures par semaine.

6.2. - Equipements scolaires.

La Commune de ST CENERI n'a plus d'école publique. Les élèves sont accueillis à MOULINS LE CARBONNEL. L'enseignement secondaire est assuré à ALENCON.

6.3. - Equipements sportifs et de loisirs.

Les équipements de loisirs de ST CENERI sont l'aménagement du terrain de camping en bordure de la SARTHE ; ce camping est situé à proximité du Moulin de Trotté qui fait partie de la Commune de ST PIERRE DES NIDS et où existe une base de Canoë-Kayak.

Aucune activité sportive n'est pratiquée à ST CENERI ; ainsi aucun équipement sportif n'existe.

VII. - SITE ET ENVIRONNEMENT.

La Commune de ST CENERI LE GEREI couvre 368 ha dont 13 ha d'espaces boisés. C'est une petite Commune, qui, comme nous l'avons vu, est située aux confins des trois départements : ORNE, SARTHE, et MAYENNE. Les limites communales sont en partie naturelles ; au Sud, la rivière "LA SARTHE", et à l'Ouest, la rivière "LE SARTHON". Les différents paysages aux abords de ces deux cours d'eau sont des lieux de promenades agréables (espaces boisés et relief).

Par ailleurs, l'église romane (M.H.) accrochée à un escarpement granitique, La chapelle du pèlerin St Célerin (M.I.) et le pont sont des constructions et des réalisations qui offrent aux touristes un environnement fort agréable. De plus, le bâti des maisons existantes possède un caractère pittoresque de part la nature des matériaux utilisés notamment.

La Commune de ST CENERI LE GEREI, située dans un méandre de La Sarthe fait partie du site des Alpes Mancelles, appellation due au relief accidenté. Les élus souhaitent protéger et conserver ce site pittoresque.

Le Plan d'Occupation des Sols est élaboré dans ce sens. Il faut rappeler d'ailleurs que ce document fait suite à la "Zone d'Environnement Protégé" qui, comme son nom l'indique, avait été créée pour protéger l'environnement.

VIII. - PERSPECTIVES D'EVOLUTION DES PARTIES URBANISEES.

Les perspectives de développement du bourg sont très limitées de par le souhait des élus locaux. En effet, seules quelques parcelles sont constructibles ; de plus, toute réalisation de lotissement est interdite.

Six autres secteurs urbanisés de la Commune ont été retenus pour permettre la construction de maisons individuelles, ce qui permet d'envisager la création de 28 parcelles constructibles nouvelles.

Ces secteurs sont les suivants :

- Le Coupier.
- Les Mézazelières.
- La Flèche.
- La Monnerie.
- La Leursonnière.
- La Langerie.

Ces différents secteurs sont ceux qui avaient été étudiés lors de l'établissement de la Zone d'Environnement Protégé. En effet, la Commune ne désire pas remettre en cause cette étude. Les différents schémas qui suivent n'ont qu'un caractère indicatif. Il est recherché une continuité visuelle du bâti en utilisant les moyens suivants :

- Imbrication des terrains constructibles nouveaux dans les parcelles construites existantes.

- Orientation des bâtiments neufs reprenant celle des bâtiments existants.

- Simplicité des formes des constructions neuves (toits à 2 pentes par exemple).

- Proximité des zones constructibles par à la voirie publique, ménageant des zones potagères ou paysagères.

D'autre part, une continuité est aussi recherchée au niveau du paysage végétal existant par l'indication :

- d'arbres à haute tige à planter ou à protéger ;

- de haies naturelles à planter, rénover ou protéger.

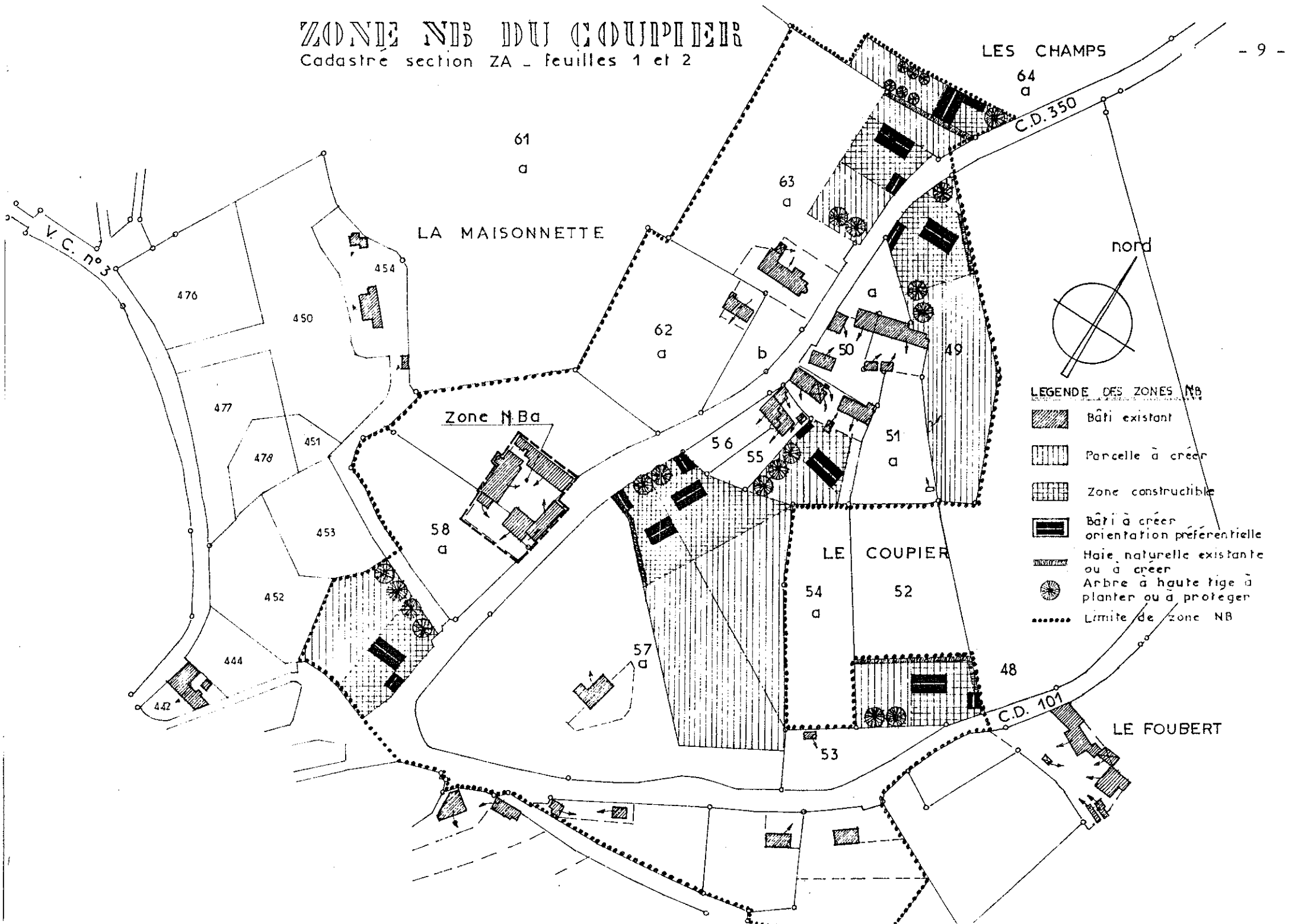
Estimation du nombre de parcelles constructibles créées :

Zone UC :		2
Zones NB :		
* Le Coupier		7
* Les Mézazelières		3
* La Flèche		3
* La Monnerie		5
* La Leursonnière		5
* La Langerie		3
		<hr/>
Total :		28

ZONE NB DU COUPIER

Cadastré section ZA - feuilles 1 et 2

LES CHAMPS










LA MAISONNETTE

Zone NBa

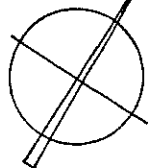
LE COUPIER

LE FOUBERT

LEGENDE DES ZONES NB

-  Bâti existant
-  Parcelle à créer
-  Zone constructible
-  Bâti à créer orientation préférentielle
-  Haie naturelle existante ou à créer
-  Arbre à haute tige à planter ou à protéger
-  Limite de zone NB







nord



ZONE NB DE LA FLECHE

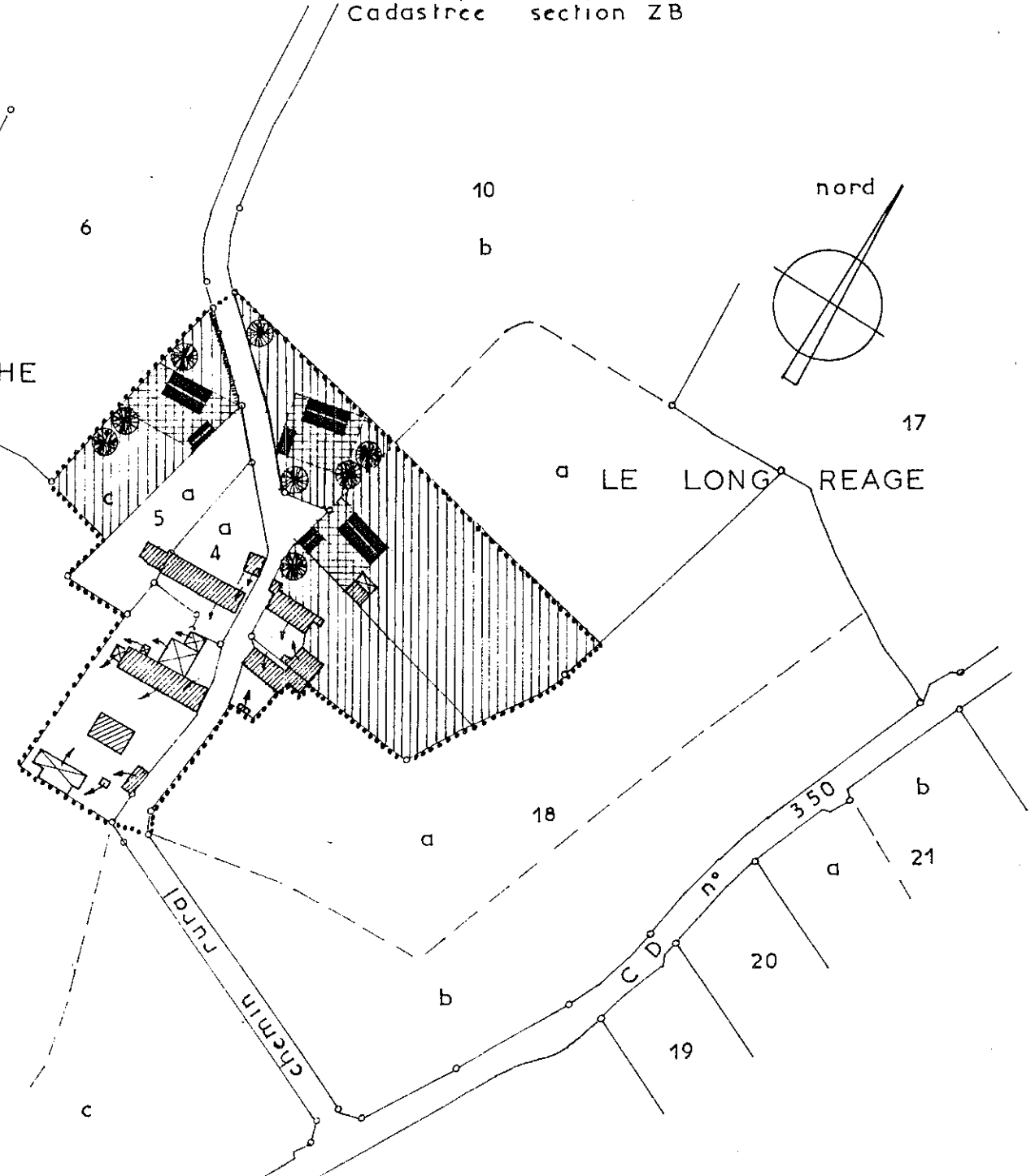
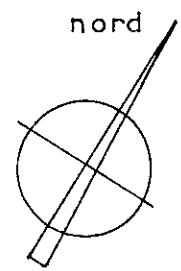
Cadastrée section ZB

LEGENDE

-  Bâti existant
-  Parcelle à créer
-  Zone constructible
-  Bâti à créer orientation préférentielle
-  Haie naturelle existante ou à créer
-  Arbre à haute tige à planter ou à protéger
-  Limite de zone NB









LA FLECHE

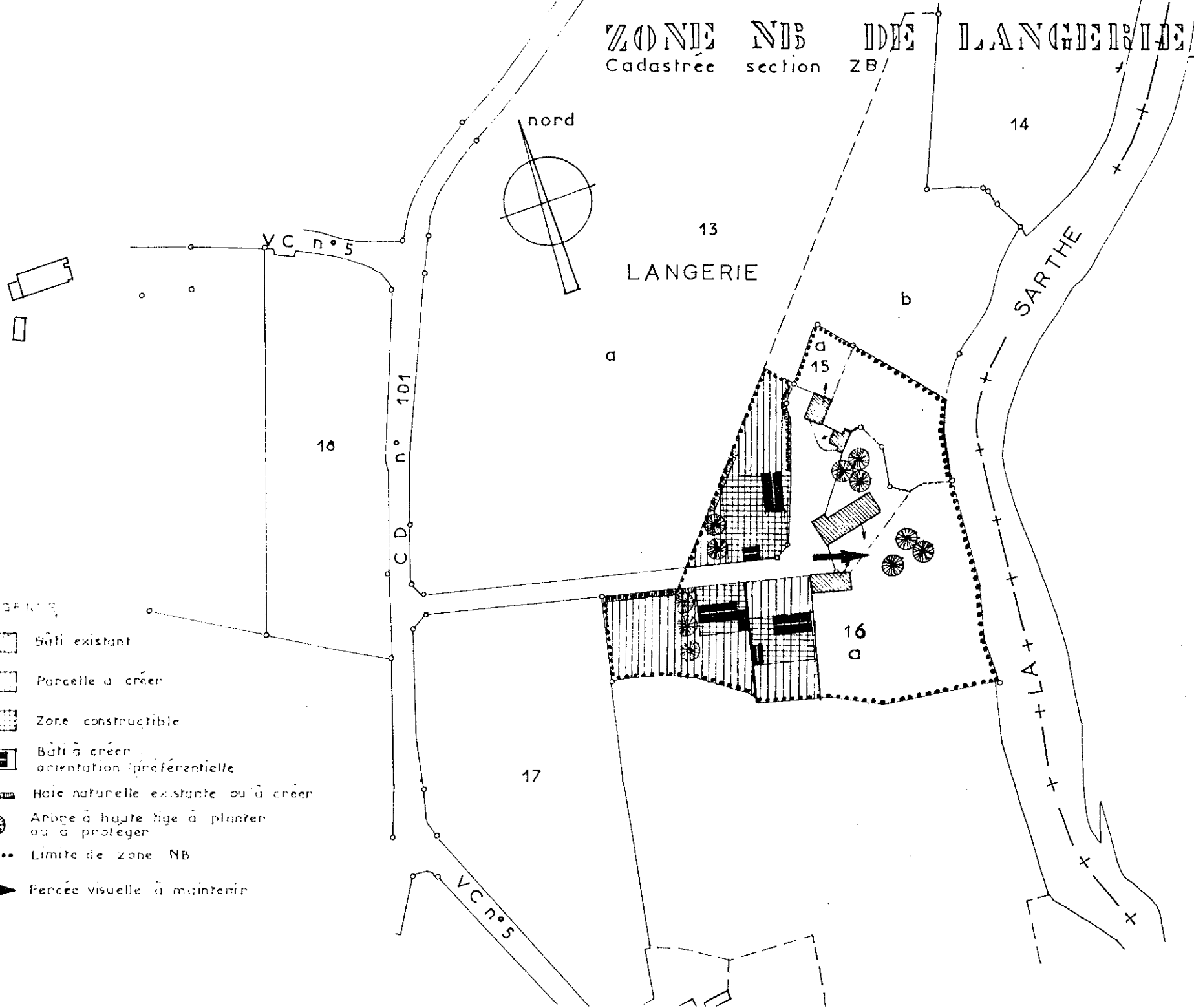
LE LONG REAGE



ZONE NB DE LANGERIE
Cadastrée section ZB/

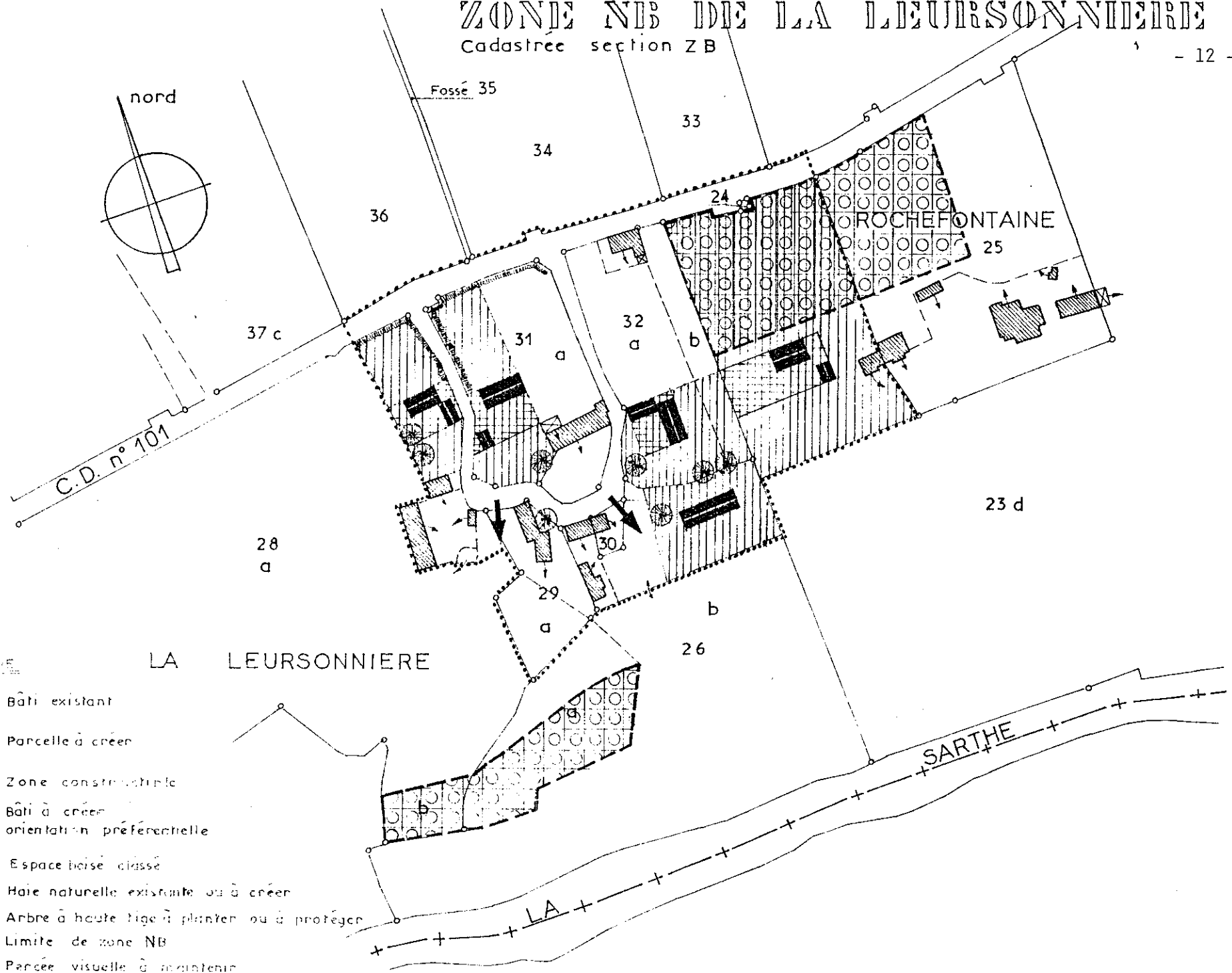
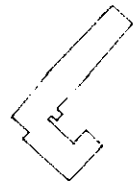
LEGENDE

-  Bâti existant
-  Parcelle à créer
-  Zone constructible
-  Bâti à créer, orientation préférentielle
-  Haie naturelle existante ou à créer
-  Arbre à haute tige à planter ou à protéger
-  Limite de zone NB
-  Percée visuelle à maintenir












ZONE NB DE LA LEURSONNIERE

Cadastrée section Z B










LEGENDE

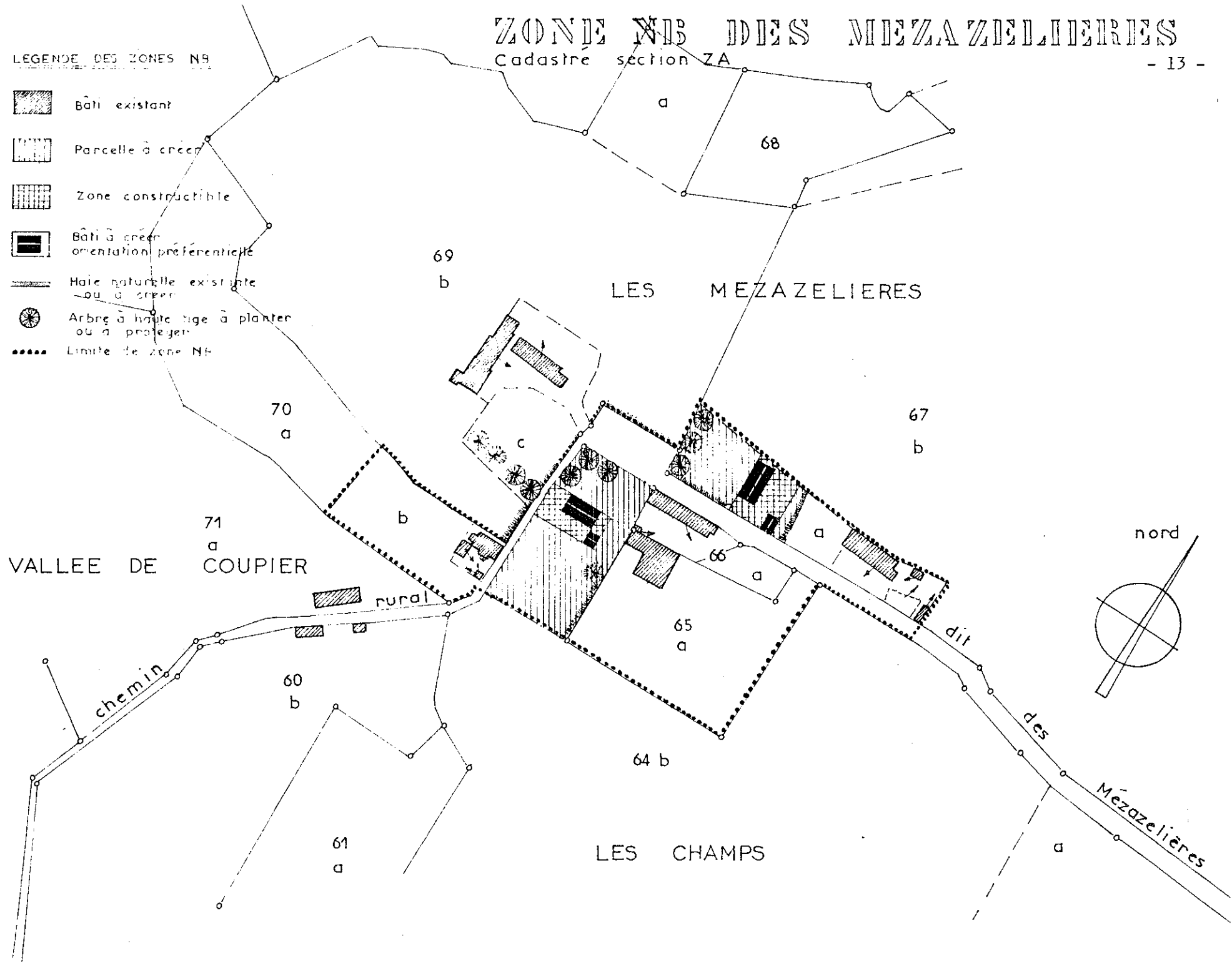
-  Bâti existant
-  Parcelle à créer
-  Zone constructible
-  Bâti à créer orientation préférentielle
-  Espace boisé classé
-  Haie naturelle existante ou à créer
-  Arbre à haute tige à planter ou à protéger
-  Limite de zone NB
-  Parcées visuelles à maintenir

ZONE NB DES MEZAZELIERES

Cadastré section ZA

LEGENDE DES ZONES NB

-  Bâti existant
-  Parcelle à créer
-  Zone constructible
-  Bâti à créer orientation préférentielle
-  Haie naturelle existante ou à créer
-  Arbre à haute tige à planter ou à protéger
-  Limite de zone NB



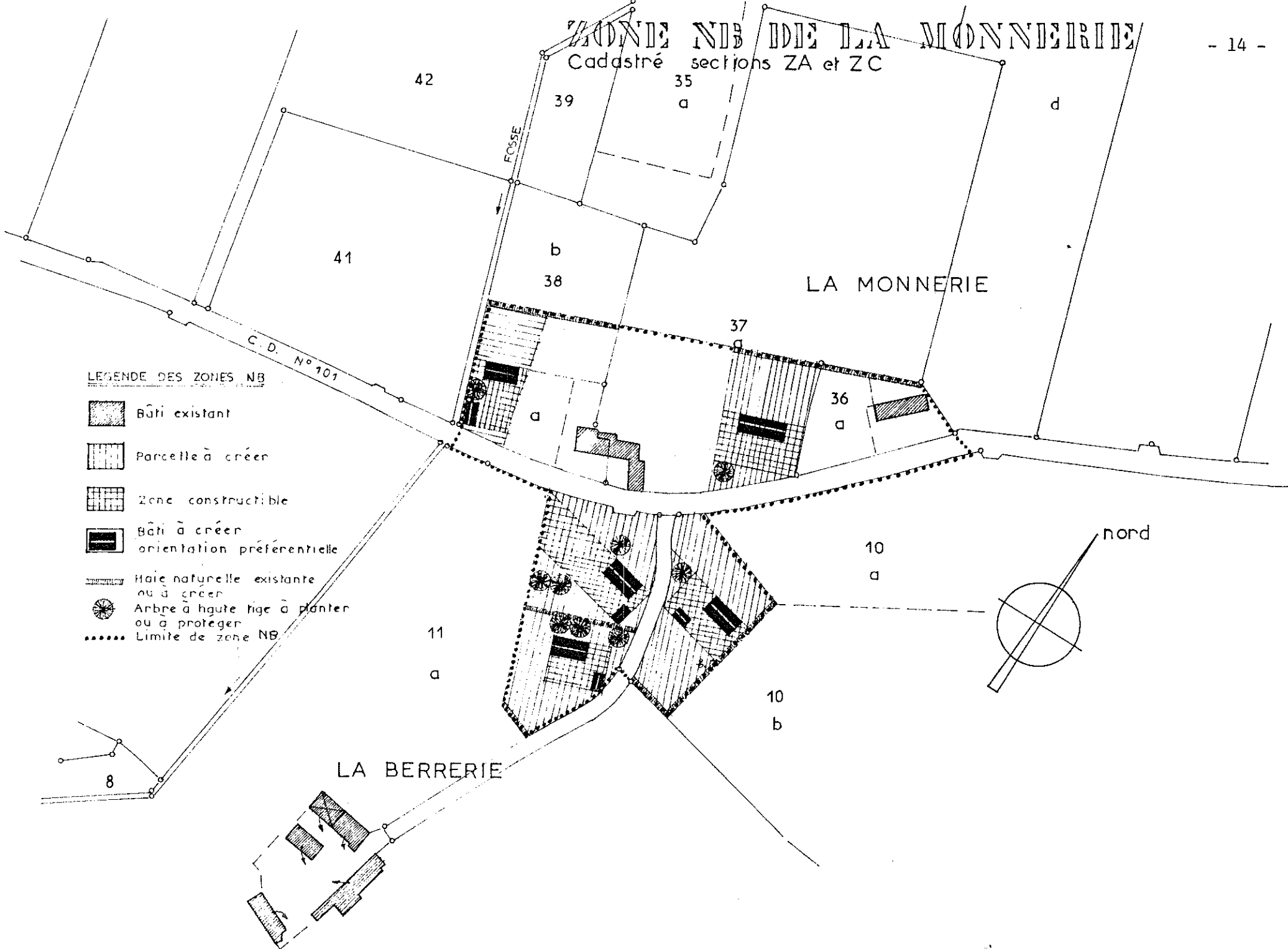
VALLEE DE COUPIER

LES CHAMPS








nord

ZONE NB DE LA MONNERIE

Cadastré sections ZA et ZC



LEGENDE DES ZONES NB

-  Bâti existant
-  Parcelle à créer
-  Zone constructible
-  Bâti à créer orientation préférentielle
-  Haie naturelle existante ou à créer
-  Arbre à haute tige à planter ou à protéger
-  Limite de zone NB

C. D. N° 101

FOSSE

nord

LA BERRERIE

LA MONNERIE

8

42

39

35 a

41

b
38

37

36 a

11 a

10 a

10 b

d

IX. - COMPATIBILITE DU P.O.S. PAR RAPPORT AUX
LOIS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT.

Le bourg de ST CENERI a été classé en zone UC. Le caractère architectural des constructions sera protégé de façon spécifique ; ainsi la création de constructions nouvelles est limitée (2 parcelles en zone UC).

Six hameaux ont été délimités et classés NB. Ainsi, l'urbanisation future ne peut se faire que dans les zones contigues aux constructions existantes.

L'ensemble des terrains agricoles a été classé en zone NC, où seules sont autorisées les constructions liées à l'exploitation agricole.

Enfin, le long de la Sarthe et du Sarthon, sur une bande de largeur variable a été instaurée une zone de protection du site naturel classée OND.

Un secteur OND a été créé pour permettre les constructions liées au tourisme et aux loisirs sur l'ensemble du camping actuel.

Dans l'ensemble de la zone UC, toute démolition devra faire l'objet d'une demande de permis de démolir. De même, des secteurs de zone ont été instaurés nécessitant la demande d'un permis de démolir :

- La propriété "LES MAISONNETTES" dans la zone NB "LE COUPIER".

- "LE PIGEONNIER" au lieudit "LA PORCHERIE" en zone NC.

Les bois délimités sur le plan de zonage ont été classés "Espaces Boisés à Conserver".

X. - SUPERFICIE DES ZONES DU P.O.S.
ET DES ESPACES BOISES.

UC	5ha 20a
NB	17ha 10a
OND	88ha 10a
NC	275ha 60a

Superficie globale de la commune 386ha

Superficie des Espaces Boisés classés à conserver : 17ha 50a.