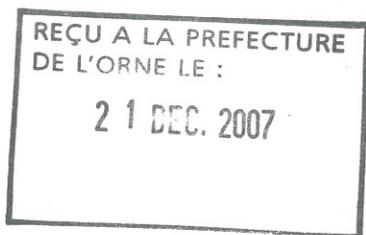




**Commune de
SAINT-GERVAIS-DU-PERRON**

APPROBATION

**Carte Communale
Rapport de Présentation**



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal approuvant la carte communale

en date du : 18 DEC. 2007

Le Maire,



SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
I. PRESENTATION DE LA CARTE COMMUNALE	6
I.1. Le RNU et la règle de constructibilité limitée	
I.2. Le régime juridique des cartes communales	
I.3. Modalités d'élaboration	
I.4. Le contenu de la carte communale	
I.5. Le dossier de la carte communale	
II. INTERET DE LA CARTE COMMUNALE – OBJECTIFS DE LA COMMUNE	8
II.1. Intérêt de la carte communale	
II.2. Objectifs de la commune de Saint-Gervais-du-Perron	
TITRE I - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	12
I.1 - GRANDES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL	13
I.1.1 - La géologie	
I.1.2 - La topographie communale	
I.1.3 - L'hydrographie	
a) <i>Le bassin versant</i>	
b) <i>La gestion de l'eau</i>	
I.1.4 - Données climatiques	
I.2 - PATRIMOINE NATUREL	19
I.2.1 - L'inventaire écologique	
a) <i>La faune</i>	
b) <i>La flore</i>	
c) <i>La ZNIEFF de type 2 « massif forestier d'Ecouves et ses marges »</i>	
I.2.2 - Les mesures de protection de l'environnement	
a) <i>Les espaces naturels sensibles</i>	
b) <i>La Charte du Parc Naturel Régional Normandie Maine</i>	
I.3 - PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL	24
I.3.1 - Historique de la commune	
I.3.2 - Patrimoine archéologique	
I.3.3 - Patrimoine bâti	
I.4 - PAYSAGE	27
I.4.1 - Les points de vues	
I.4.2 - Paysages agricoles et boisements	
a) <i>Les espaces agricoles</i>	
b) <i>Boisements, vergers et haies bocagères</i>	
c) <i>Les circuits de randonnée</i>	

I.4.3 - La morphologie urbaine

- a) *Caractéristiques du bâti*
- b) *Le bourg ancien*
- c) *Les extensions récentes*
- d) *L'habitat dispersé*
- e) *Les entrées du bourg*
- f) *Les espaces publics*

I.5 - RISQUES ET NUISANCES _____ 43

I.5.1 - Risque d'inondation

I.5.2 - Risque technologique et pollution

- a) *Le risque d'exposition au plomb*
- b) *Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)*
- c) *Les exploitations agricoles*

I.5.3 - Nuisances sonores

I.6 - SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE _____ 46

I.6.1 - Servitude AC1 : servitude pour la protection des monuments historiques

I.6.2 - Servitude EL7 : servitude d'alignement

I.6.3 - Servitude PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploités par l'état

I.6.4 - Servitude T1 : servitudes relatives au chemin de fer

TITRE II - ETAT DES LIEUX _____ 48

II.1 - POPULATION _____ 49

II.1.1 - Evolution de la population

II.1.2 - Causes de l'évolution de la population

II.1.3 - Structure de la population

- a) *Répartition par âge de la population*
- b) *Indice de jeunesse*

II.1.4 - Taille des ménages

II.2 - HABITAT _____ 54

II.2.1 - Evolution du parc de logement

II.2.2 - Les caractéristiques des résidences principales

- a) *Ancienneté du bâti*
- b) *Confort des logements*
- c) *Statut d'occupation des logements*

II.2.3 - Migration résidentielle

II.2.4 - Quelques éléments sur le marché du logement

- a) *Le marché de l'habitat ancien*
- b) *Le marché de la construction neuve*

II.3 - L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE _____ 60

II.3.1 - La population active

II.3.2 - Les catégories socioprofessionnelles

II.3.3 - Les déplacements domicile-travail

II.3.4 - Les activités économiques

- a) *L'activité agricole*
- b) *Le commerce*
- c) *L'artisanat*
- d) *Le tourisme*

II.4 - LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE ET DE SUPERSTRUCTURE _____ 68

II.4.1 - Les équipements d'infrastructure

- a) *Le réseau viaire*
- b) *L'assainissement collectif*
- c) *L'assainissement individuel*
- d) *Alimentation en eau potable*
- e) *Le traitement des ordures ménagères*
- f) *Electricité*

II.4.2 - Les équipements de superstructure

**TITRE III - LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU
JUSTIFICATION DU ZONAGE** _____ 76

III.1 – LES CHOIX D'AMENAGEMENT _____ 77

- III.1.1 - Permettre un développement de l'habitat
- III.1.2 - Permettre la création d'un équipement scolaire
- III.1.3 - Permettre une protection du patrimoine naturel
- III.1.4 - Permettre une protection du patrimoine paysager
 - a) *Préservation des vues remarquables*
 - b) *Préservation du patrimoine archéologique*
 - c) *Préservation du patrimoine bâti*
 - d) *Préservation du petit patrimoine*
 - e) *Préservation des chemins de randonnée*
- III.1.5 - Prendre en compte les risques naturels
- III.1.6 - Prendre en compte les espaces agricoles

III.2 - COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME _____ 89

- III.2.1 - Les grands principes énoncés dans les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme
- III.2.2 - La Charte du Parc Naturel Régional Normandie Maine
- III.2.3 - SDAGE des Bassins Loire Bretagne et SAGE du Bassin de la Sarthe amont
- III.2.4 - Les servitudes d'utilité publique

**- TITRE IV - INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT MISE EN
VALEUR ET PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT** _____ 91

IV.1 - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE _____ 92

- IV.1.1 - La topographie
- IV.1.2 - L'hydrographie
- IV.1.3 - Le climat

IV.2 - INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS _____ 93

- IV.2.1 - Protection de la faune et la flore
- IV.2.2 - Les continuités écologiques

IV.3 - INCIDENCES SUR LES RESSOURCES NATURELLES _____ 93

- IV.3.1 - Les richesses du sous-sol
- IV.3.2 - Les sols
- IV.3.3 - Les eaux superficielles
- IV.3.4 - Le traitement des ordures ménagères

IV.4- INCIDENCES SUR LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES _____ 94

IV.4.1 - Les nuisances

IV.4.2 - Les pollutions

IV.5 - INCIDENCES SUR LES RISQUES _____ 95

IV.5.1 - Les risques technologiques

IV.5.2 - Les risques naturels

IV.6 - INCIDENCES SUR LE CADRE DE VIE _____ 96

IV.6.1 - Les paysages

IV.6.2 - Le patrimoine archéologique et bâti

TITRE V - APPLICATION DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME _____ 97

V.1 - ZONES CONSTRUCTIBLES _____ 98

V.2 - ZONES NON CONSTRUCTIBLES _____ 101

INTRODUCTION

I. PRESENTATION DE LA CARTE COMMUNALE

I.1 - Le RNU et la règle de constructibilité limitée

L'ensemble du territoire communal de Saint-Gervais-du-Perron est concerné par les règles d'urbanisme instituées par l'article L.111-1, aussi appelé « règlement national d'urbanisme », et le « principe de constructibilité limitée » institué par l'article L.111-1-2, fixant les cas et conditions dans lesquels une demande de permis de construire peut être refusée ou être accordée.

Art L.111-1-2 « En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale » opposable au tiers ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension ou des constructions existantes ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, « à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage », à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;
- les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;
- (L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 33) les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, « en particulier pour éviter une diminution de la population communale », le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcoût important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L.110 et (L. n° 95-115, 4 fév. 1995) aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre 1^{er} ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

Ces règles générales d'urbanisme permettent d'apprécier, au cas par cas, si un terrain peut être constructible ou non, pour édifier une construction ou réaliser un lotissement. Elles permettent de prendre en considération, outre les caractéristiques propres au terrain par rapport à son environnement ou à ses équipements, les caractéristiques propres au projet envisagé : son implantation, sa dimension, son aspect.

I.2 - Le régime juridique des cartes communales

L'article 6 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain insère dans le titre II relatif aux prévisions et règles d'urbanisme du livre 1^{er} du code de l'urbanisme un chapitre IV relatif aux cartes communales (articles L.124-1 et suivants) consacrant législativement les cartes communales et donnant ainsi à ces documents le statut de document d'urbanisme.

Ce statut est notamment confirmé par le fait que :

- les cartes communales se situent dans le même titre que le code de l'urbanisme que celui qui comporte les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme ;
- les cartes communales sont soumises à enquête publique avant leur approbation et leur durée de vie n'est pas limitée ;
- les cartes communales approuvées sont opposables au tiers et ont pour effet la possibilité de transférer aux communes les compétences en matière de délivrance des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol.

Ainsi les cartes communales deviennent des documents d'urbanisme opposable aux tiers, soumis aux obligations en matière de protection des espaces naturels, d'équilibre, d'utilisation économe de l'espace défini par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

Elles peuvent être élaborées soit à l'échelle d'une commune, soit dans le cadre de groupements intercommunaux.

I.3 - Modalités d'élaboration

L'initiative de l'élaboration d'une carte communale a été prise par le Conseil municipal de Saint-Gervais-du-Perron. En effet, par délibération du 24 mai 2005, la commune a prescrit l'élaboration d'une carte communale.

I.4 - Le contenu de la carte communale

En application des articles L.124-1 et L.124-2 du code de l'urbanisme, les cartes communales doivent :

- d'une part préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, à savoir les articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme, communément appelés : Règlement National d'Urbanisme ou R.N.U. ;
- d'autre part, délimiter les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où elles ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

I.5 - Le dossier de la carte communale

Un rapport de présentation :

- Etat de lieux (environnement, démographie, économie...)
- Justification des choix d'aménagement retenus par la commune
- Incidences sur l'environnement et mise en valeur et préservation de l'environnement
- Modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme retenues pour chaque zone définie par la carte communale

Un ou plusieurs documents graphiques :

Ces documents ont pour objet de délimiter deux types de zones :

- les zones constructibles ;
- les zones inconstructibles, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ces documents graphiques peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Le cas échéant, et sans que cela soit une obligation et nuise à la lisibilité de ces documents graphiques, il peut être reporté sur ces derniers un certain nombre d'éléments d'information utiles à l'instruction des demandes d'occuper ou d'utiliser le sol : les réseaux, les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation du sol, etc.

II. INTERET DE LA CARTE COMMUNALE – OBJECTIFS DE LA COMMUNE

II.1 - Intérêt de la carte communale

La carte communale permet de lever la constructibilité limitée, permettant ainsi à la commune de Saint-Gervais-du-Perron d'étendre sa zone actuellement urbanisée, tout en respectant l'équilibre de son territoire.

Ainsi, la carte communale définit un zonage délimitant les secteurs constructibles et inconstructibles *(sauf l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes ou de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière, ainsi que la mise en valeur des ressources naturelles)*.

Il s'agit d'un moment privilégié pour la commune pour définir quelques principes d'aménagement et de développement à moyen terme.

La loi S.R.U. (Solidarité Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 confère à la carte communale, le statut de document d'urbanisme opposable aux tiers. Approuvé conjointement par le Conseil Municipal, après enquête publique, et par le Préfet, elle demeure valide jusqu'à sa révision, le délai de validité de 4 ans ayant été supprimé.

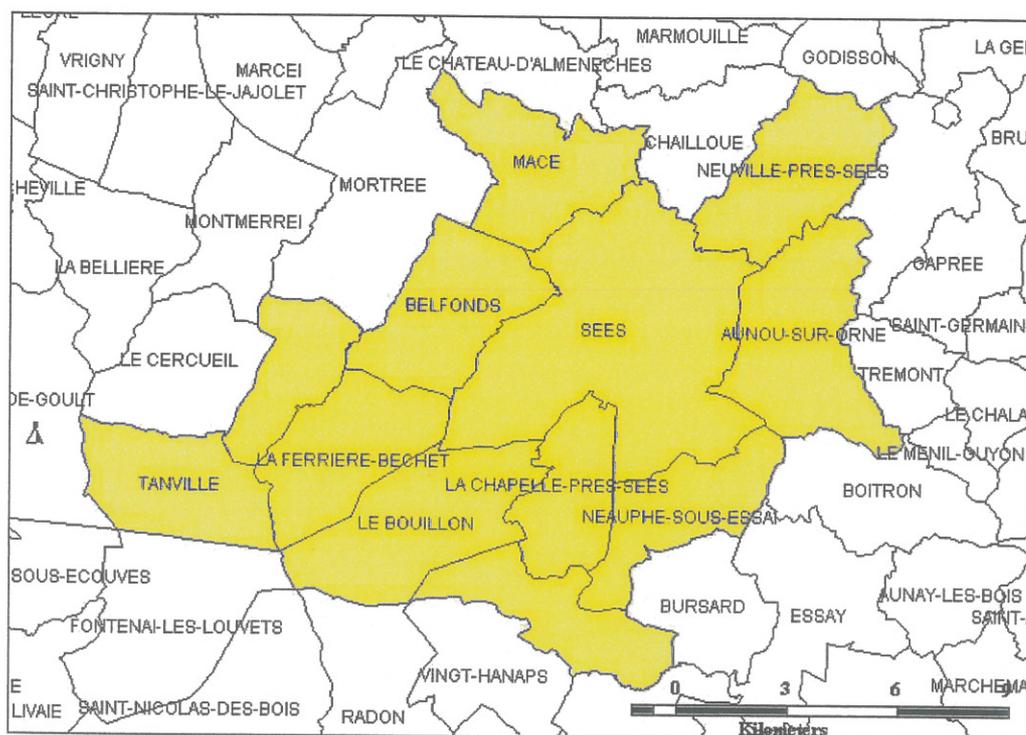
II.2 - Objectifs de la commune de Saint-Gervais-du-Perron

La commune souhaite accueillir de nouvelles constructions, du fait d'une demande réelle de particuliers souhaitant s'installer dans la commune. Cet objectif de développement de l'urbanisation s'inscrit dans un souci constant de :

- protection du caractère groupé du village et de l'identité du village et de certains hameaux,
- préservation des paysages, des espaces naturels et agricoles,
- prise en compte des risques naturels.

Situation géographique et administrative

Communauté de communes du Pays de Sées



La commune de Saint-Gervais-du-Perron est située à 15 km au Nord d'Alençon qui rayonne sur l'ensemble du territoire du Pays d'Alençon. Le territoire communal s'étend sur une superficie de 1 128 ha. Il s'agit d'une commune rurale et agricole où les espaces boisés et agricoles occupent une place prépondérante.

Saint-Gervais-du-Perron est limitrophe avec les six communes suivantes : Vingt-Hanaps, Neauphe-sous-Essai qui possèdent des Plans d'Occupation des Sols, Le Ménil-Erreux et La Chapelle-près-Sées et Le Bouillon ont prescrit l'élaboration d'une carte communale. Seule la commune de Bursard ne possède pas de documents d'urbanisme.

Elle appartient à la Communauté de communes du Pays de Sées qui est composée de 12 communes : Aunou-sur-Orne, Belfonds, Le Bouillon, La Chapelle-près-Sées, La Ferrière-Béchet, Macé, Neauphe-sous-Essai, Neuville-près-Sées, Saint-Gervais-du-Perron, Saint-Hilaire-la-Gérard, Sées et Tanville qui représentent une population de 7 120 habitants et une superficie de 18 835 hectares. La commune de Sées concentre 63 % de la population présente sur le territoire, toutes les autres communes comptent moins de 500 habitants.

Le Pays d'Alençon

La commune de Saint-Gervais-du-Perron appartient également au Pays d'Alençon qui est un territoire caractérisé par une cohésion géographique, économique, culturelle et sociale.

La stratégie du Pays d'Alençon s'appuie sur trois principes :

- la participation de l'ensemble des forces vives du territoire ;
- la solidarité et la complémentarité ville/campagne ;
- la transversalité du projet de territoire.

Les quatre orientations du projet de territoire du Pays d'Alençon s'articulent autour :

- **des pôles structurants complémentaires et solidaires avec quatre axes :**

- la complémentarité des intercommunalités,
- des formations et des entreprises pour demain,
- des pôles économiques performants,
- la qualité pour une agriculture économiquement durable.

- **La mise en réseau des sites patrimoniaux et des acteurs touristiques et culturels avec trois axes :**

- une approche économique du tourisme,
- une identité de Pays valorisante,
- l'accès à la culture pour tous.

- **Le lien social, facteur du maintien de la population avec quatre axes :**

- des initiatives pour l'emploi,
- la coordination des équipements sanitaires, sociaux, culturels et sportifs,
- l'organisation des services à la population,
- la vie associative, témoin du dynamisme local.

- **Un aménagement concerté et équilibré avec trois axes :**

- les infrastructures, clés de l'attractivité du territoire,
- l'aménagement de l'espace : d'une gestion intercommunale à une gestion concertée de Pays,
- une politique de l'habitat global sur le bassin de vie.

Le Parc Naturel Régional Normandie Maine

La commune de Saint-Gervais-du-Perron fait partie du Parc Naturel Régional Normandie Maine qui s'étend sur les régions de Basse-Normandie et des Pays-de-Loire.

Les parcs naturels régionaux sont réglementés par les articles L. 333-1 du Code de l'Environnement.

Un parc naturel régional s'applique à tout territoire fragile et au patrimoine naturel et culturel riche et menacé, faisant l'objet d'un projet de développement fondé sur la préservation et la valorisation du patrimoine.

Les objectifs sont de protéger ce patrimoine, de contribuer à l'aménagement du territoire, et au développement économique, social, culturel et à la qualité de vie, d'assurer l'accueil, l'éducation, l'information du public, de réaliser des actions expérimentales ou exemplaires dans ces domaines et à contribuer à des programmes de recherche.

Le parc naturel régional est régi par une charte. Celle-ci comporte un plan et un rapport déterminant les mesures qui sont applicables sur le territoire du parc pour les dix prochaines années. La carte communale devra être compatible avec les dispositions de la Charte du Parc Naturel Régional Normandie Maine, conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Le Parc Naturel Régional Normandie Maine constitue une entité géographique et historique de transition entre le Massif Armoricaïn et le Bassin Parisien. Son territoire couvre une superficie de 234 000 hectares répartis sur 152 communes et quatre départements.

La charte du Parc Naturel Régional Normandie Maine s'articule autour des 5 grands missions suivantes :

- la protection et la gestion du patrimoine naturel et culturel : gestion harmonieuse des espaces ruraux, maintien de la diversité biologique des milieux, préservation et valorisation des ressources naturelles, des paysages, des sites remarquables et fragiles, mise en valeur du patrimoine culturel ;
- l'aménagement du territoire : définition et orientation des projets d'aménagement dans le respect de l'environnement ;
- le développement économique et social : animation et coordination des actions économiques et sociales pour assurer une qualité de vie sur son territoire, soutien aux entreprises respectueuses de l'environnement ;
- l'accueil, l'éducation, l'information : sensibilisation du public à la protection de l'environnement, à la découverte du territoire à travers les actions éducatives, culturelles et touristiques ;
- l'expérimentation : contribue à des programmes de recherche, mise en place de procédures nouvelles.

La Charte du Parc Naturel Normandie Maine s'organise autour des orientations suivantes :

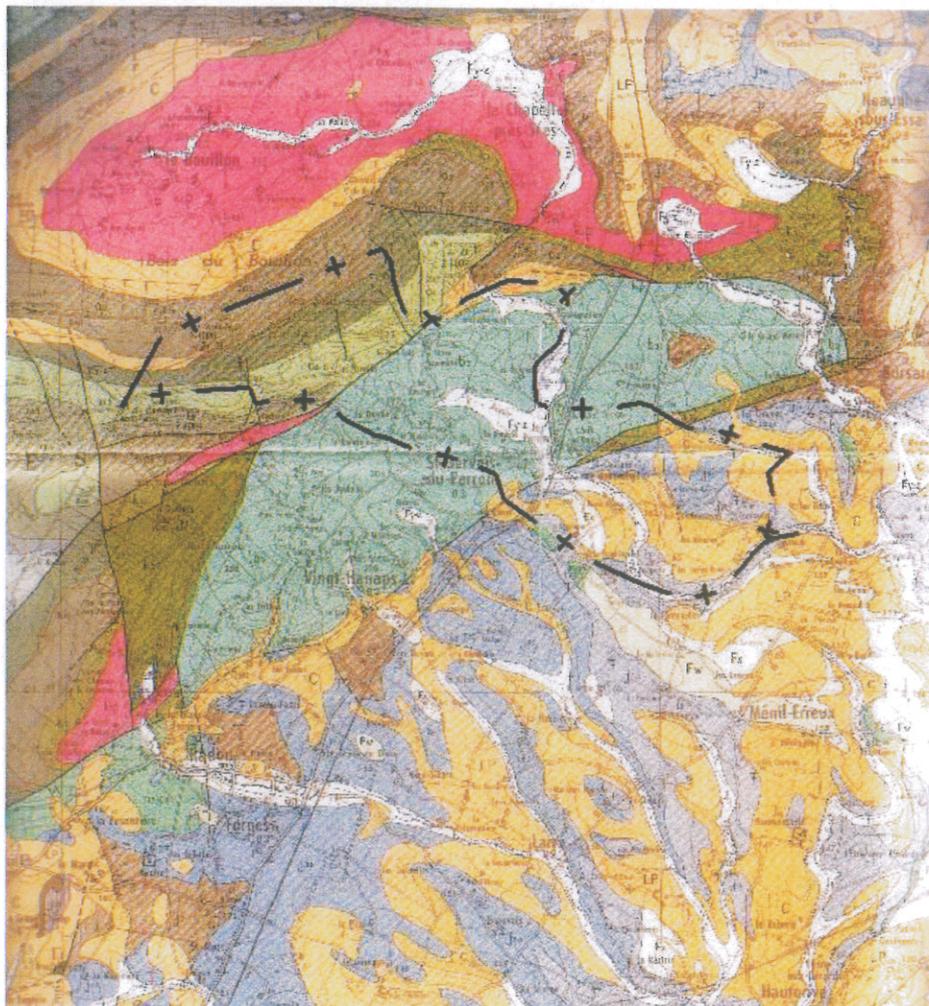
- valoriser le patrimoine naturel et culturel,
- garantir l'authenticité des paysages,
- valoriser des productions de qualité,
- dynamiser les activités touristiques intégrées à l'économie locale.

- TITRE I -
ANALYSE DE L'ETAT
INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I.1- GRANDES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL

I.1.1 - La géologie

Source : Extrait de la carte géologique de la France (BRGM), feuille d'Alençon.



b₃ Briovérien supérieur - flysch schisteux et grauwaackeux
 1 tiffloïde
 b₃⁺ Briovérien supérieur métamorphique (reconnu en sondage)

O₃₋₄ Llanvirnien-Llandeïlien - Schistes du Pissot

O₂ Arénigien : Grès armoricain

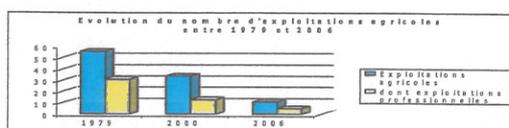
O₄₋₅ Llandeïlien-Caradocien : Grès de May

LP Limons indifférenciés
 Limons - généralement argileux, bruns ou brun-rouge

C Colluvions indifférenciées
 éléments grossiers ou fins mis en place par ruissellement ou solifluxion à partir des massifs anciens, des terrains secondaires, tertiaires ou quaternaires

J_{3a} Callovien inférieur (partie basale et médiane) : argiles calcaires et calcaires argileux à Brachiopodes

Fy-z Alluvions weichseliennes (Fy) et récentes (Fz) indifférenciées
 Fz - Argile limoneuse, parfois tourbeuse ; sables et graviers
 Fy - Cailloutis grossiers



Le site est installé dans la dépression d'origine tectonique d'Alençon, au contact de la couverture secondaire du Bassin Parisien et du socle primaire siliceux de la bordure orientale du Massif Armoricain (forêt d'Ecouves).

On observe trois formes géologiques principales sur le territoire communal :

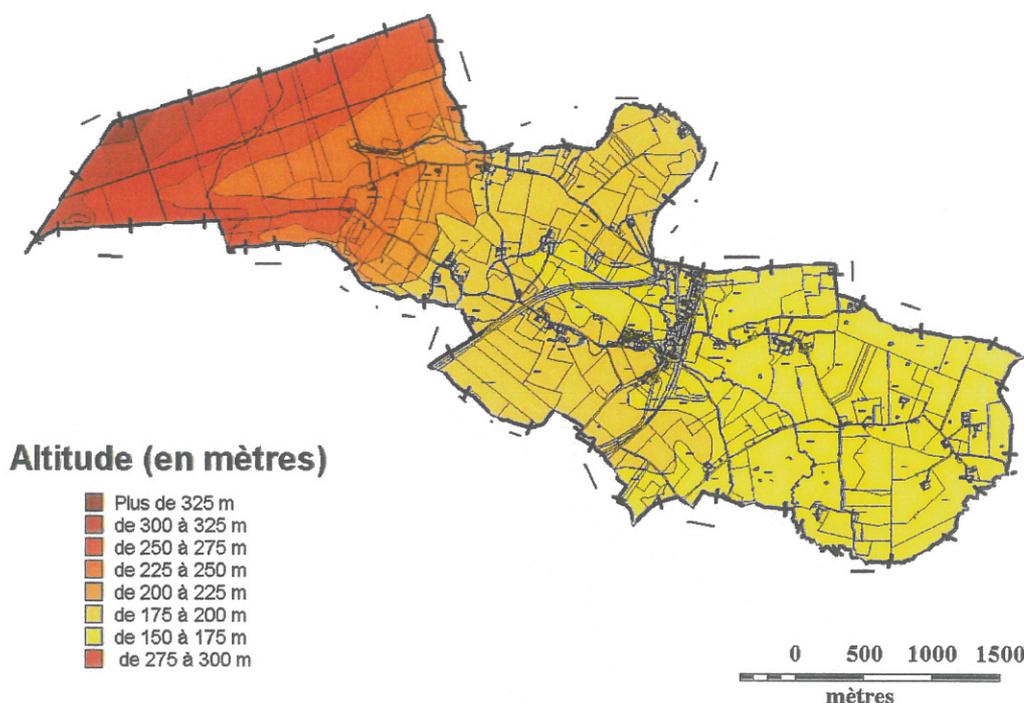
- Le premier ensemble, couvert par l'extrémité nord de la Forêt d'Ecouves est constitué de terrains anciens de l'ère primaire : on y rencontre quelques niveaux ferrugineux.
- Au pied de ces reliefs s'étend un paysage vallonné approximativement limité à l'est par la ligne de chemin de fer. Cet espace est constitué d'argiles et de grès imperméables. Les terrains schisteux et gréseux sont profondément altérés en surface, donnant des sols argileux couverts de prairies humides dans les dépressions, plus secs et caillouteux sur les parties hautes.
- Les espaces situés au sud-est de la faille présentent des qualités agronomiques plus intéressantes. Ces terrains sont constitués majoritairement de calcaires, d'argiles calcaires caractéristique de la période du jurassique. Ces espaces sont également occupés par des limons qui sont de deux types :
 - dépôts de pente avec une granulométrie variable limono-sableux à limono-argileux avec une charge plus ou moins importante de débris grossiers ;
 - limons éoliens et limons de débris qui sont des limons quartzeux.

I.1.2 - La topographie communale

Source : IGN Scan 25.

Le territoire communal présente une topographie caractérisée par un vallonnement assez marqué. Les altitudes varient de 152 mètres au sud-est de la commune au lieu-dit « La Relandière » à 332 mètres sur les hauteurs boisées du nord-ouest de la commune.

TOPOGRAPHIE



La topographie conduit à distinguer trois espaces distincts :

- Les points hauts sont situés au nord-ouest de la commune sur les espaces de la Forêt d'Ecouves (332 mètres) à hauteur du carrefour d'Alençon. Un deuxième point haut est localisé au carrefour du Rendez-Vous (313 mètres).
- Une ligne de points bas est présente à hauteur de la vallée de La Vandre. Le fonds de vallée de La Vandre est relativement peu pentu et permet l'extension des crues et le développement de prairies humides notamment à hauteur de La Guélandière.
- Des espaces vallonnés situés entre le bourg et la forêt d'Ecouves où les pentes s'affirment à proximité de la forêt.

Le site est donc marqué par des différences de niveau important. La conséquence est que le paysage est particulièrement sensible sur les points hauts notamment à proximité des lisières de la forêt d'Ecouves.

Les secteurs situés dans la vallée de La Vandre présentent une sensibilité paysagère moindre que celles environnementales liées à la présence de l'eau.

I.1.3 - L'hydrographie

Sources :

- *Direction Régionale de l'Environnement*

- *Agence de l'eau Loire Bretagne- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Loire Bretagne-juillet 1996.*

- *SAGE du Bassin de la Sarthe Amont*

a) Le bassin versant

La totalité de la commune appartient au bassin versant de La Sarthe.

Le réseau hydrographique de Saint-Gervais-du-Perron se compose de petits ruisseaux qui s'écoulent dans une orientation nord-ouest/sud-est. Il est constitué d'un cours d'eau principal (La Vandre) et d'un ruisseau non permanent: Le Bézier. Le ruisseau de Martreza est situé en limite communale avec Bursard.

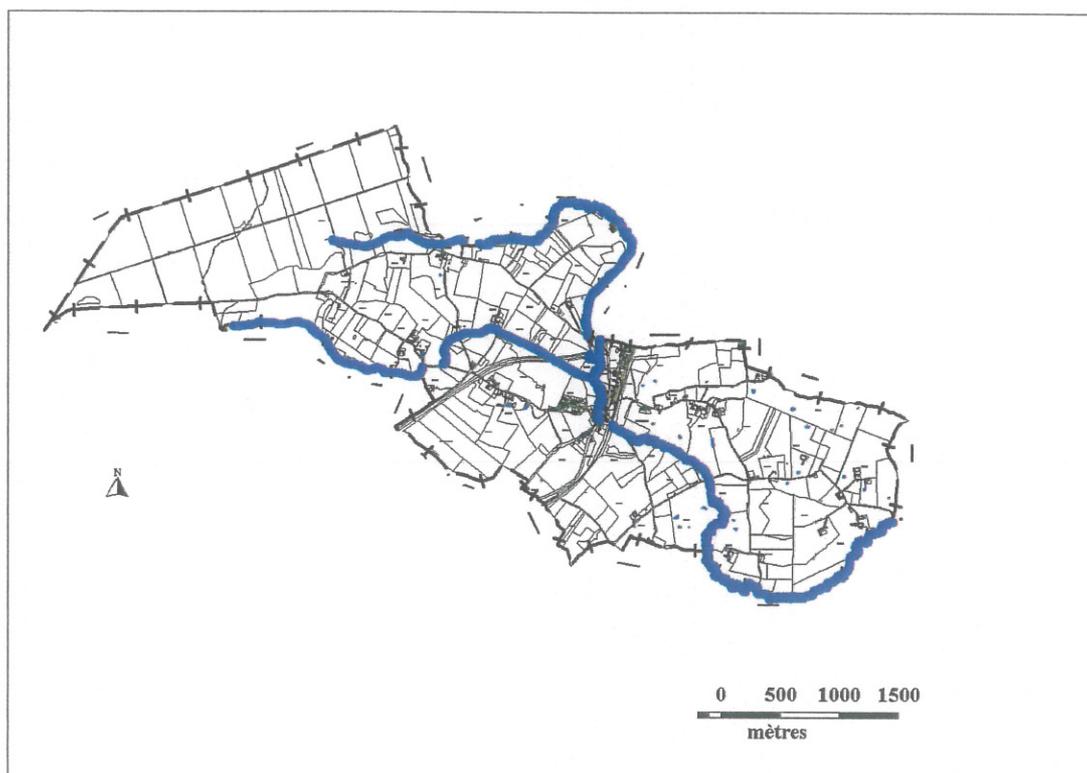
Le ruisseau de La Vandre constitue également une partie des limites communales au nord avec Neauphe-sous-Essai. En amont de l'étang de Pesnelle, le ruisseau prend sa source dans la Forêt d'Ecouves, au-dessus du Bouillon. A l'aval du Perron, la vallée de ruisseau de La Vandre s'élargit à hauteur du hameau de la «Fosse Ronde».

Le ruisseau du Bézier prend sa source sur les hauteurs boisées de l'ouest de la commune et s'écoule dans un petit vallon étroit composé de futaies et de taillis. Son lit s'élargit à hauteur du bourg en amont de la confluence avec le ruisseau du Vandre.

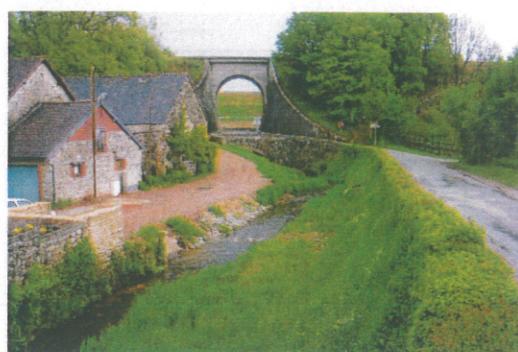
A l'entrée du bourg, un moulin utilisait autrefois l'eau de la rivière par le moyen d'un bief.

Le tracé de ce cours d'eau n'est pas linéaire avec la présence de multiples méandres qui s'explique par le maintien des ripisylves sur les berges, par la faible pente mais également par le débit peu élevé.

Réseau Hydrographique



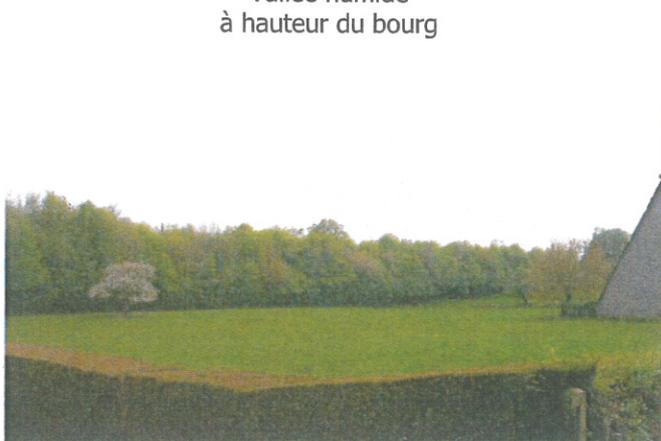
Ruisseau de La Vandre à hauteur du bourg



Plusieurs étangs et mares sont présents sur le territoire communal, notamment à l'est de la commune. Des zones humides sont présentes à hauteur du bourg dans les vallons du Bézier et de La Vandre qui se sont formées dans les zones d'expansion des crues.

Quelques fossés profonds servent à drainer les terres agricoles et les voiries. Un réseau busé a été construit dans le hameau du Perron afin d'évacuer les eaux pluviales vers La Vandré.

Vallée humide
à hauteur du bourg



b) La gestion de l'eau

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 affirme la nécessité d'une gestion équilibrée et institue le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux qui fixe sur chaque grand bassin les orientations fondamentales de cette gestion équilibrée.

La commune appartient au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire Bretagne. Il a été approuvé le 26 juillet 1996 et entré en vigueur le 1^{er} décembre 1996.

Un SDAGE est un outil de l'aménagement du territoire qui vise à obtenir les conditions d'une meilleure économie de la ressource en eau et le respect des milieux aquatiques tout en assurant un développement économique et humain en vue de la recherche d'un développement durable.

Les principales orientations du SDAGE Loire Bretagne à prendre en compte dans les documents d'urbanisme sont de :

- gagner la bataille de l'alimentation en eau potable,
- poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface,
- retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer,
- sauvegarder et mettre en valeur les zones humides,
- préserver et restaurer les écosystèmes littoraux,
- réussir la concertation notamment avec l'agriculture,
- savoir mieux vivre avec les crues.

Saint-Gervais-du-Perron fait partie du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Bassin de La Sarthe Amont dont l'état des lieux a été approuvé le 14 décembre 2005.

Le périmètre du SAGE de la Sarthe Amont a été défini par l'arrêté préfectoral du 28 février 2002. Le bassin versant s'étend des sources de la Sarthe jusqu'à sa confluence avec l'Huisne au Mans.

La source de la Sarthe est localisée à une altitude de 260 mètres sur le plateau calcaire de Mortagne à Moulins-la-Marche. Le bassin versant a une superficie de 2 882 km² et ses principaux affluents sont Le Sarthon, L'Ornette, Le Merdereau, Le Vaudelle, L'Orthe, Le Rosay-Nord, La Semelle, La Bienne, L'Orne saosnoise.

Les principaux enjeux identifiés par le SAGE et qui concernent la commune de Saint-Gervais-du-Perron sont :

- améliorer la qualité des eaux de surface,
- améliorer la ressource en eau potabilisable,
- lutter contre l'eutrophisation,
- protéger la population piscicole,
- gérer quantitativement la ressource en eau.

Des objectifs qualitatifs ont également été définis en aval du bassin versant sur la commune de Neuville-sur-Sarthe :

- Nitrates = 25 mg/l
- Phosphate total = 0,3 mg/l
- Pesticides totaux = 1 µg/l
- Chlorophylle A = 120 µg/l
- Demande biologique en oxygène sur 5 jours = 6 mg/l.

I.1.4 - Données climatiques

Le territoire communal est soumis à un climat à nette tendance océanique caractérisé par :

- l'influence des flux d'air maritime de l'ouest,
- des hivers doux et des étés relativement frais,
- des pluies fréquentes en toute saison mais plus abondantes en automne et hiver.

La forêt d'Ecouves est l'une des plus humides de Normandie (1 mètre de précipitation par an) ce qui lui vaut le surnom de « véritable château d'eau ». Elle est aussi l'une des plus froides (plus de 60 jours de gel par an) et avec des températures relativement contrastées.

Toutefois le territoire communal est protégé des vents et pluies d'ouest par cet écran forestier qui culmine à 416 mètres.

I.2 - PATRIMOINE NATUREL

I.2.1 - L'inventaire écologique

Source :

- DIREN 2006.
- Parc Naturel Régional Normandie Maine
- Analyse terrain

a) La faune

Les espaces ouverts présentent la diversité avifaunistique la plus faible. Les zones situées en lisière forestière présentent la diversité avifaunistique la plus importante. Cette présence d'espèces est prolongée par le système constitué des haies.

Sur le plan entomologique, la forêt d'Ecouves possède un certain nombre d'espèces remarquables et rares que ce soit pour :

- les *libellules* : Agrion nain, Leste dryade ;
- les *orthoptères* : Criquet des clairières, Criquet Palustre, Criquet ensanglanté, l'Ephippigère des vignes ;
- les *coléoptères* : Carabe doré, Carabe à Chaînon, Calosome des bois, Carabus monilis, Carabus coriaceus, Cychre effilé... ;
- les *papillons* : Miroir, Sylvine, Hépièle de la fougère, Grande Nayade, Truie, Impolie, Philobie effacée, Ennomos illustre, Métrocampe verte... ;
- les *araignées* : Micrommata roseum, Pirata hygrophia, tibellus oblongus, Dolomedes fimbriatus, Misumena vatia...

La présence de l'eau notamment à travers les ruisseaux du Bézier et de La Vandre permette la présence de nombreux amphibiens (triton marbré, triton crêté, crapaud accoucheur, crapaud calamite) et reptiles (Lézard vert, Lézard des murailles) mais également la présence de belles populations d'écrevisses à pieds blancs et de truites fario.

Sur le plan ornithologique, la forêt d'Ecouves présente des espaces de nidification d'espèces rares tels que le Hibou Moyen-Duc, les Busards Saint Martin et Cendré, l'alouette lulu, le Grèbe huppé, la Fauvette Pitchou, le Faucon hobereau, le Rossignol philomèle.

Enfin la superficie et la quiétude des divers massifs forestiers sont propices à la présence de belles densités de cervidés et de suidés ainsi que la rare Martre d'Europe.

b) La flore

L'ensemble forestier de la forêt d'Ecouves se compose à 70 % de feuillus et la futaie représente 80 % de la surface générale.

Du fait de l'imperméabilité des sols, des landes tourbeuses et des tourbières se forment dans les dépressions ou sur des pentes à la faveur des résurgences. On y trouve notamment les Rossolis à feuilles rondes et intermédiaires, la linaigrette vaginée, le jonc raide, l'Ossifrage brise-os, la Cicendie filiforme et des mousses.

Dans les fonds de vallée, des prairies humides plus ou moins tourbeuses renferment le Vulpin roux, la Renouée bistorte, la Violette des marais.

La présence d'étangs permet le développement d'espèces amphibiens comme le Scirpe ovale, les juncs des marécages et nain, la littorelle uniflore, la Pilulaire à globules et l'Utriculaire citrine.

Les secteurs forestiers abritent le Genêt anglais, la prêle des bois, la petite Pyrole et une mousse sur les berges des ruisseaux : Hyocomium armoricum.

La présence de pierriers remarquables est à l'origine de la présence d'une flore cryptogamique exceptionnelle.

Parmi les champignons, citons la présence de la Poule des bois et du Bolet de Quélet, deux espèces inscrites sur la liste rouge européenne.

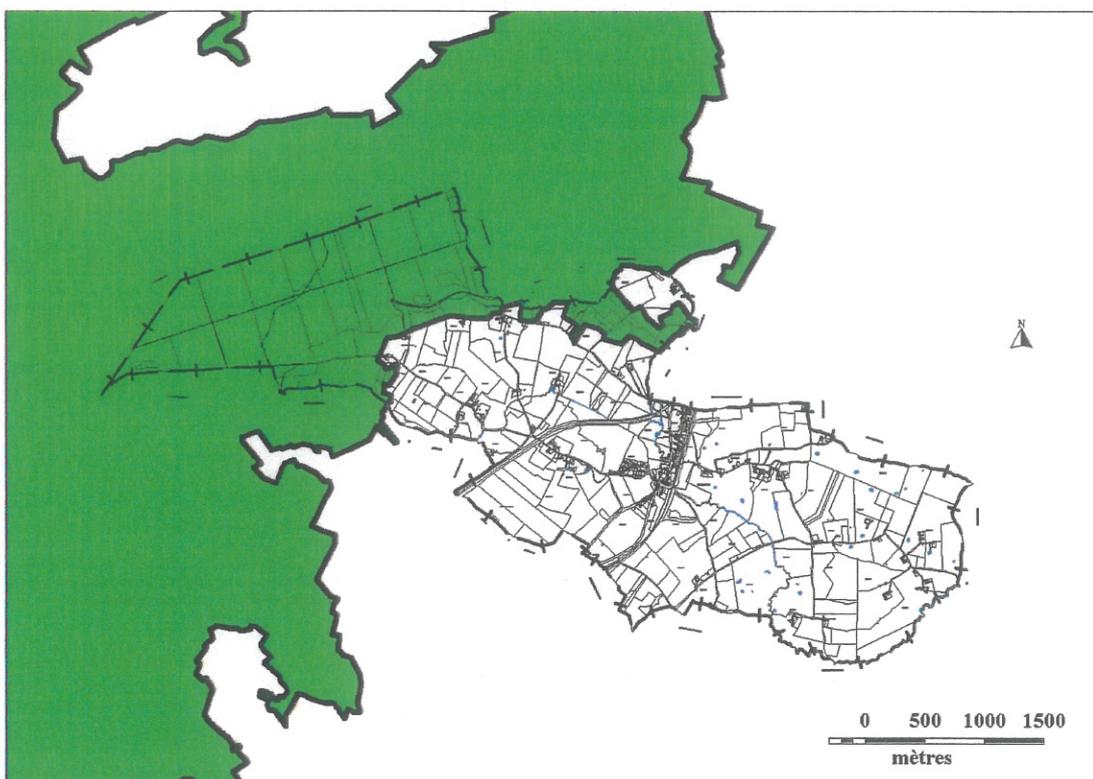
c) La ZNIEFF de type 2 « massif forestier d'Ecouves et ses marges »

Le territoire de Saint-Gervais-du-Perron est concerné par la présence de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 « Massif forestier d'Ecouves et ses marges ».

Ces espaces sont particulièrement intéressants sur le plan écologique où sont identifiés des éléments rares et remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel. Ces ZNIEFF de type 2 représentent de grands espaces naturels riches et peu modifiés aux potentialités biologiques importantes et dont la dynamique d'ensemble doit être respectée dans les programmes de développement.

Ces espaces n'ont pas de valeur juridique. Toutefois, la jurisprudence leur accorde aujourd'hui une valeur juridique indirecte : elles peuvent en effet justifier « une erreur manifeste d'appréciation » lorsqu'un document d'urbanisme ne les aurait pas prises en considération.

ZNIEFF de type 2 " Massif Forestier d'Ecouves et ses marges"



I.2.2 - Les mesures de protection de l'environnement

a) Les espaces naturels sensibles

L'étang de Saint-Gervais-du-Perron devrait être transféré au Conseil Général pour être géré au titre des Espaces Naturels Sensibles. La superficie de cet étang est de 2 ha 50 environ.

L'objectif est de préserver la qualité du site, le paysage, les milieux naturels, la sauvegarde des habitats naturels.



b) La Charte du Parc Naturel Régional Normandie Maine

La commune de Saint-Gervais-du-Perron fait partie du Parc Naturel Régional Normandie Maine. Ce parc a été ouvert en 1975 et couvre une superficie de 234 000 hectares répartis sur 150 communes dont la population s'élevait à 88 632 habitants en 1990.

La Charte et le Plan du Parc Régional approuvé le 23 mai 1996, ont défini une politique d'aménagement harmonieux de son territoire.

La politique du Parc vise à améliorer et valoriser le territoire en s'appuyant sur les orientations suivantes :

- garantir des espaces et des paysages de qualité ;
- promouvoir des productions en harmonie avec les différents milieux naturels ;
- dynamiser le tourisme rural.

L'obligation de compatibilité, liée à la loi Paysages, entre la carte communale de Saint-Gervais-du-Perron et la charte du Parc Naturel Régional Normandie Maine, suppose que les dispositions de la carte communale répondent aux objectifs et ne remettent pas en cause les mesures et orientations de la charte du Parc que la commune a approuvées.

Trois secteurs prioritaires d'intervention ont été identifiés sur le territoire :

- un secteur de transition paysagère qui a vocation à être valorisé ;
- la forêt domaniale avec une organisation de la fréquentation touristique ;
- un secteur de protection et de suivi des carabes.



**FRET DOMANIALE -ORGANISATION DE LA
FREQUENTATION TOURISTIQUE**

SECTEUR DE PROTECTION ET DE SUIVI DES CARABES

SECTEUR DE TRANSITION PAYSAGERE A VALORISER



☛ MILIEU NATUREL

FORCES

- De nombreux éléments naturels remarquables : ZNIEFF de type 2, richesse de la faune et de la flore, espaces naturels sensibles
- De nombreux bois et forêts
- Des zones humides dans la vallée de La Vandre mais également dans le ruisseau du Bézier

FAIBLESSES

- Disparition des haies contribuant à l'appauvrissement des milieux écologiques
- Zones inondables
- Nuisances environnementales liées aux infrastructures

ENJEUX

- Protéger les espaces boisés
- Protéger les espaces naturels présentant richesse faunistique et/ou floristique

I.3 - PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL

I.3.1 - Historique de la commune

Au temps de la gaule romaine, la commune aurait pu être un « vicus » qui est un bourg situé sur une grande route, généralement au croisement d'autres routes ou d'une rivière (pont ou gué). La commune est située sur un chemin très connu (routes de l'étain) et un gué est également présent : gué de La Vandre qui est le passage entre la plaine de Sées et la plaine d'Alençon.

L'origine toponymique provient des toutes premières paroisses du diocèse de Sées qui furent placées sous l'invocation des Saint-Gervais et Protais.

Au XI^{ème} siècle, la commune de Saint-Gervais-du-Perron était composée de deux paroisses : Saint-Gervais et Saint-Laurent-de-Beauménil.

Le bourg antique s'est développé près des gués du Perron et de La Guélandière.

Le site de l'église pourrait correspondre à un déplacement de l'habitat dans un but purement défensif avant d'être à nouveau désaffecté par un retour dans la vallée.

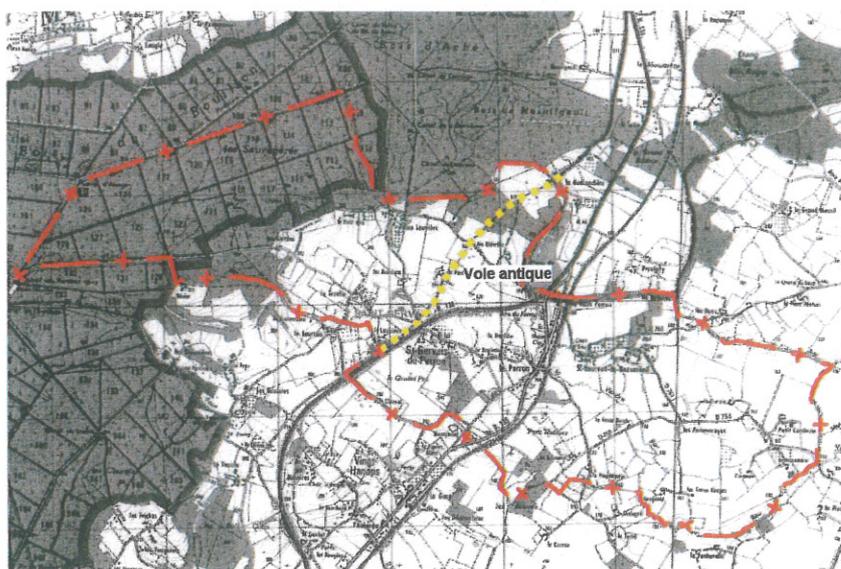
Le site de l'église s'est développé par la suite en raison des activités de charbonnage du bois lié à la forêt d'Ecouves.

I.3.2 - Patrimoine archéologique

La commune de Saint-Gervais-du-Perron possède un site archéologique sur son territoire.

Il s'agit du site de la voie antique reliant La Guélandière au nord (Neauphe-sous-Essai) à La Louisière au sud, via le Parc et Les Riderées. Il s'agit d'un chemin très ancien et bien connu : route de l'Étain devenue par la suite une voie romaine reliant Tours et Le Mans à Sées, et bifurquant au-delà vers Bayeux et Lisieux.

Localisation du site archéologique



Cette liste de secteurs sensibles ne peut être considérée comme exhaustive. Elle ne fait mention que des vestiges actuellement repérés ; des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles.

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera, au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Depuis la loi du 17 janvier 2001, il est obligatoire aux maîtres d'ouvrage de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (Service Régional de l'archéologie).

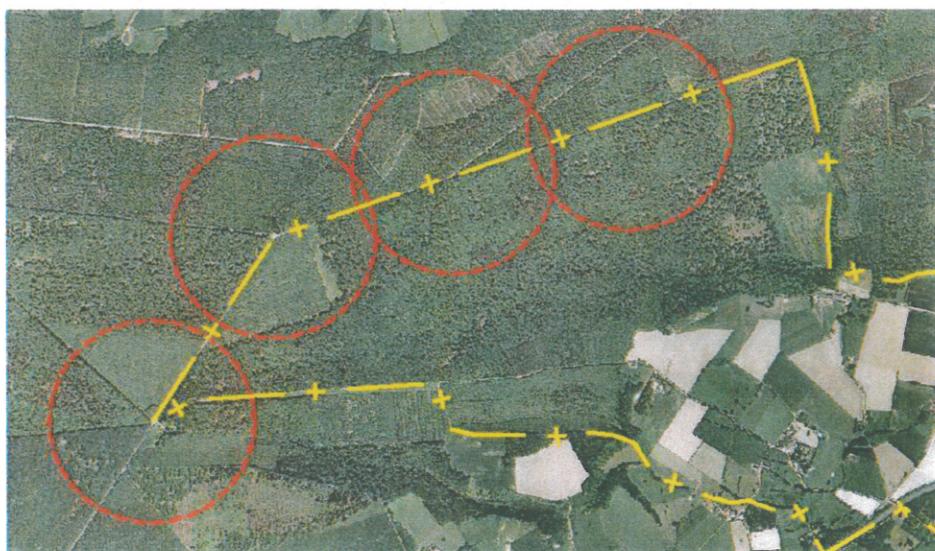
Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

I.3.3 - Patrimoine bâti

La commune de Saint-Gervais-du-Perron ne possède aucun monument classé mais la commune est située dans le périmètre de protection de certaines bornes de la forêt d'Ecouves dont la totalité est inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques depuis le 15 avril 1987.

Les bornes pour lesquels le périmètre de protection s'applique au territoire de Saint-Gervais-du-Perron sont :

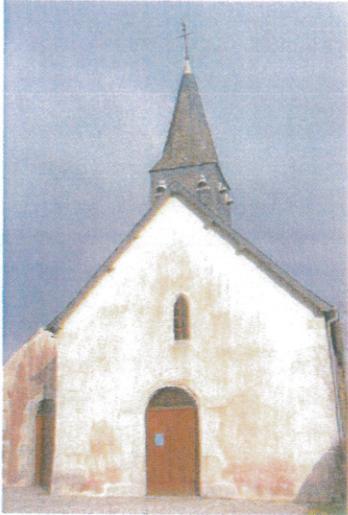
- les 5 bornes du Carrefour du Rendez-Vous,
- les 3 bornes du Carrefour d'Alençon,
- la borne de la Route Neuve du Bouillon,
- les deux bornes du Carrefour des Petites Sauvagères.



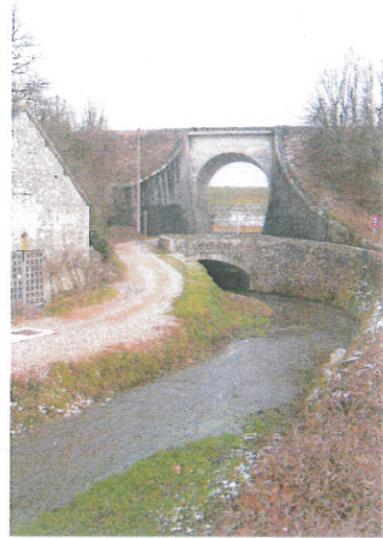
Certains éléments bâtis identifiés présentent un caractère patrimonial intéressant. En effet, le passé a laissé à Saint-Gervais-du-Perron des édifices dignes d'être maintenus en raison de leurs caractéristiques architecturales et patrimoniales intéressantes :

- les puits de La Ruglerie, du Clos Val, du Parc,
- une fontaine,
- un étang,
- un corps de ferme,
- les mares de Saint Gervais,
- la porte de Saint-Laurent-de-Beauménil,
- le pont de l'étang de Pesnelle,
- le pont viaduc des Cornets.

Eglise



Pont Viaduc



Corps de ferme



I.4 - PAYSAGE

Source :

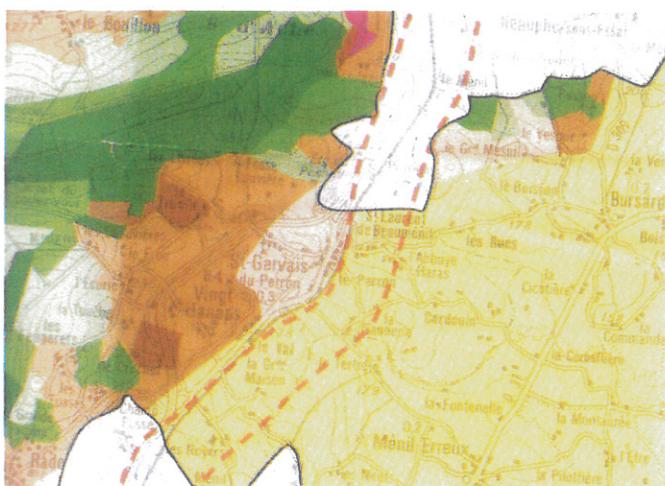
- DIREN 2006
- Parc Naturel Régional Normandie Maine
- Analyse terrain

Le site, le relief, l'hydrographie et les boisements constituent les identifiants forts dans la perception d'un territoire.

Le relief de la commune offre une diversité de paysages : vallée de La Vandre et plaines à l'Est du territoire, versants de vallons plus ou moins pentus sur la partie Ouest, hauteurs boisées au Nord-Ouest de la commune.

D'après l'état des lieux réalisé en 1994, la commune de Saint-Gervais-du-Perron appartient à différentes unités paysagères avec des niveaux de sensibilités variés :

- Est du territoire (au-delà de la voie ferrée et l'autoroute) : Campagnes ouvertes avec une faible sensibilité paysagère ;
- Centre du territoire (entre la voie ferrée et la lisière de forêt) : Bocages avec des sensibilités paysagères différentes :
 - faible à hauteur du bourg,
 - forte autour du lieu-dit La Truelle en lisière de forêt ;
 - moyenne sur les autres espaces de cette unité paysagère ;
- Ouest du territoire : Forêt avec des sensibilités faibles à fortes.



I.4.1 - Les points de vues

La vallée de La Vandre est constituée en certains endroits de prairies humides avec un lit de rivière identifiable par ses méandres. Ces espaces présentent un intérêt écologique certain. D'un point de vue paysager, ces fonds de vallée offrent à l'œil un champ visuel limité.

Zones humides à hauteur
du hameau de « La Fosse Ronde »



Vallée de La Vandre à hauteur
du bourg



En levant le regard vers l'Ouest, on distingue nettement la pénétration de l'activité agricole dans la forêt d'Ecouves.



A partir des espaces situés sur Les Livrées en limite de forêt d'Ecouves, la vue vers l'Est permet de découvrir au premier plan le bourg et le linéaire des axes de circulation et au second plan une vue panoramique lointaine.

A partir du hameau de Saint-Laurent-de-Beauménil, l'horizon est prolongé par la présence de la dépression de l'agglomération alençonnaise.



I.4.2 - Paysages agricoles et boisements

a) Les espaces agricoles

Le paysage communal est fortement structuré par l'activité agricole. La S.A.U. (Surface Agricole Utile) représente près des deux tiers de la surface totale de la commune.

L'activité agricole de Saint-Gervais-du-Perron est à l'image de la campagne d'Alençon avec une mise en valeur diversifiée participant ainsi au façonnement d'un paysage complexe.

Les parcelles agricoles peuvent être de taille importante, notamment celles destinées aux céréales.

La céréaliculture occupe une partie des terres agricoles et ces espaces, en période de labours, produisent un nouveau paysage où la verdure est absente.

Les espaces ouverts sont principalement localisés au sud-est de la commune notamment à hauteur des Pommerayes offrant des panoramas lointains. Sur ces grandes parcelles, les cultures côtoient les bosquets et les vestiges du bocage.

Les vallons plus herbagers sont parcourus de haies discontinues et de bosquets disparates.

b) Boisements, vergers et haies bocagères

Les secteurs de boisements sont principalement constitués par la forêt d'Ecouves qui représente un repère fort dans le paysage de Saint-Gervais-du-Perron.

Une grande partie des espaces boisés de la forêt d'Ecouves font l'objet d'une gestion propre par l'office national des forêts et sont protégés à ce titre.

Le ruisseau de La Vandre possède des bandes boisées de part et d'autre de son lit. Ces ripisylves maintiennent le caractère sinueux du cours d'eau.

Quelques vergers sont encore présents sur la commune notamment à proximité du hameau des Riderées, de Saint-Laurent-de-Beauménil, des lieux-dits du Petit-Courdouin et de La Relandière.

Le maillage bocager est plus ou moins dense selon l'occupation du sol : il a pratiquement disparu sur les espaces occupés par les cultures. Sur les espaces occupés par la prairie notamment à l'ouest du territoire, quelques réseaux irréguliers sont encore identifiables. L'activité d'élevage permet en effet de maintenir des prairies (enclosures) et par-là même, une certaine diversité et richesse du paysage agricole.

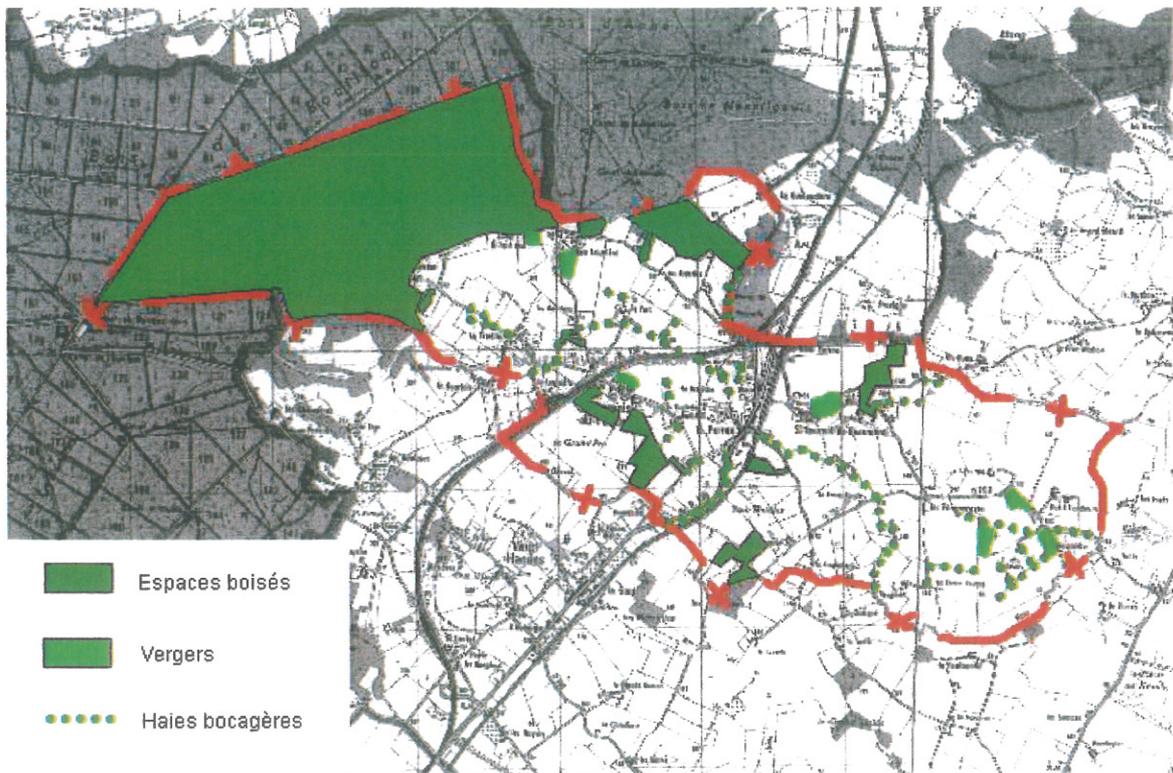
Ces haies vives présentent de nombreux intérêts :

- paysager : elles permettent de mieux intégrer un bâtiment agricole ou une habitation dans le paysage. Elles permettent également de marquer le relief et l'horizon.
- écologique : les haies abritent une végétation diversifiée. Pour la faune, les talus et les haies offrent de larges possibilités d'accueil et d'abris. Par ailleurs, la structure en réseau des haies et talus constitue des couloirs de déplacements pour la faune.
- agronomique : les haies ont un rôle de brise-vent et assurent par la même un rôle de protection des cultures, des animaux domestiques, des bâtiments. Les haies ont également un rôle anti-érosif avec leur positionnement en travers de la pente limitant ainsi le ruissellement et l'appauvrissement des sols.

Ces linéaires de haies notamment à proximité des cours d'eau devront faire l'objet d'une attention particulière à travers l'identification dans le cadre de l'article L.442-2-2 du Code de l'Urbanisme.

Vergers sur Les Riderées





Haies bocagères continues



Haies anti-érosives



Arbres de haute tige isolés



Bosquets

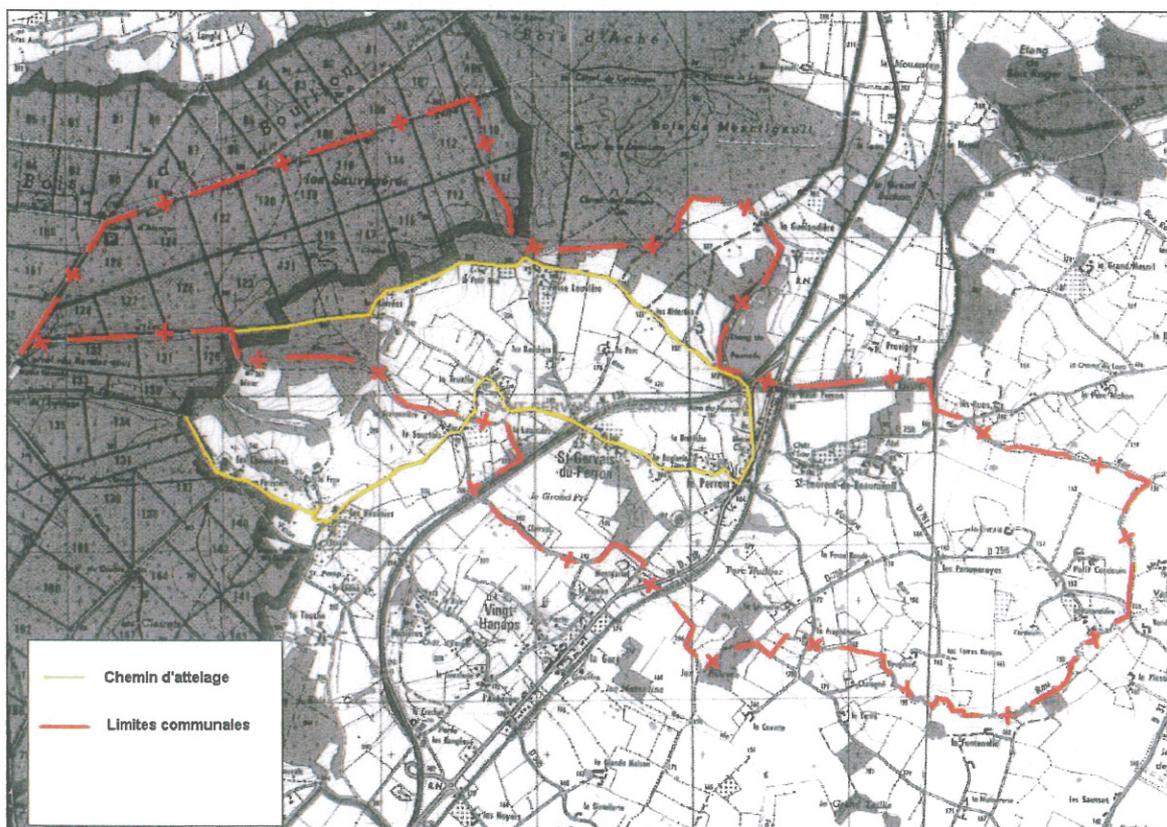


c) Les circuits de randonnée

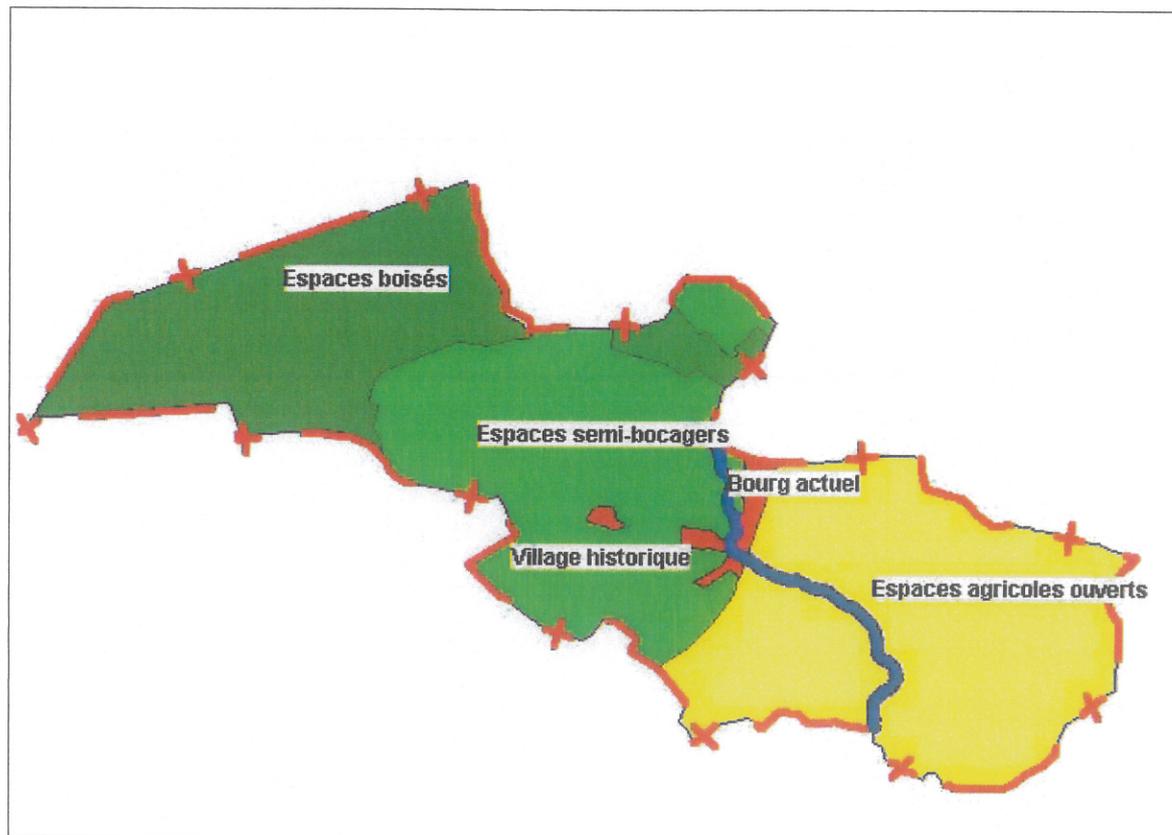
Les chemins sont aisément repérables dans le paysage en raison du linéaire de haies qui les encadrent le plus souvent.

Une convention d'entretien a été signée entre le Parc Naturel Régional Normandie Maine, l'office de Tourisme du Pays d'Alençon et la commune afin de garantir la qualité des itinéraires de randonnées recensés dans le topo-guide « Au fil des Chemins en Ecouves ».

La commune s'est engagée à assurer le maintien de cet itinéraire et à mettre en œuvre les actions et moyens nécessaires pour en garantir l'accessibilité.



Synthèse paysagère



PAYSAGE

FORCES

- Situation géographique en limite du Parc Naturel Normandie Maine
- Diversité paysagère : présence de plaines, de vallons, d'espaces bocagers
- De nombreux bois et forêts
- Patrimoine bâti remarquable
- Présence de chemins de randonnée inscrits dans un topo-guide
- Des points de vue et panoramas remarquables

FAIBLESSES

- Disparition des haies contribuant à la banalisation des paysages
- Fermeture de certains paysages liée aux réseaux d'infrastructures
- Fonds de vallée peu ouvert et insuffisamment valorisé
- Nuisances sonores à hauteur du bourg

ENJEUX

- Trouver un équilibre entre le développement prévisible de l'urbanisation et la préservation des paysages identitaires de la commune (impact visuel)
- Protéger les espaces boisés en les identifiant
- Protéger le patrimoine bâti remarquable
- Concilier le maintien des haies bocagères et les pratiques agricoles
- Protéger et valoriser les fonds de vallée

I.4.3 - La morphologie urbaine

a) Caractéristiques du bâti

Le bâti ancien :

Les toits sont principalement composés de deux versants indifféremment en tuiles et en ardoises avec une pente relativement importante d'environ 45°.

Les murs extérieurs sont composés majoritairement de moellons. Les maisons ont parfois des encadrements de baies en pierre de taille (calcaire) mais également en granite et en briques.

Quant la pierre n'est pas apparente, les enduits sont principalement composés de sable jaune et de chaux grasse naturelle, qui leur donnent une couleur jaune claire.



Réalisé sous forme d'habitat individuel (en accession à la propriété), ces habitations récentes illustrent les différentes formes architecturales rencontrées dans les années 70 et 80 :

- Pavillon traditionnel, plan en double épaisseur, toiture deux ou quatre versants, maçonnerie de parpaing enduite, implantation en milieu de parcelles.
- Lorsqu'elles sont réalisées en dehors de tout espace bâti, ces constructions récentes ont tendance à avoir un impact visuel fort quand le traitement paysager accompagnant la construction est insuffisant.

L'habitat contemporain sous forme de maisons individuelles



b) Le bourg ancien

L'urbanisation s'est principalement concentrée le long de la RD 138 qui était l'axe de communication principale entre Sées et Alençon. Le développement a été linéaire en raison des contraintes naturelles (ruisseau de La Vandré) et techniques (voie ferrée). L'implantation s'est faite majoritairement à l'alignement avec façade ou pignon sur rue.



c) Les extensions récentes

Les extensions récentes du village se sont concentrées dans un premier temps dans la continuité du bourg actuel vers la RD 760.



Ensuite, l'urbanisation s'est développée vers l'ouest du bourg au-delà du ruisseau de La Vandre sous la forme d'opérations de lotissement.

Les constructions ne présentent pas d'homogénéité dans le profil et le volume des pentes.

Dans le lotissement de La Bretèche, les haies sont principalement constituées de thuyas qui isolent totalement les constructions de l'espace public

Lotissement de La Bretèche



Lotissement Du Champ-du-Perron



Nom du lotissement	Année de construction	Nombre de lots	Surface moyenne des lots
Lotissement de La Bretèche	1976-1980	7	850
Lotissement du Champ-du-Perron	1990	14	750

Organisation de l'urbanisation sur la commune de Saint-Gervais-du-Perron

Vue sur photographie aérienne



Habitat ancien



Equipements publics



Habitat pavillonnaire
(accession à la propriété)

d) L'habitat dispersé

24 hameaux sont présents sur le territoire communal : le principal étant celui de Saint-Laurent-de-Beuménil qui regroupe 10 résidences principales.

Ces hameaux regroupent 55 résidences dont 44 principales. La population présente sur ces hameaux est de 131 habitants soit 37 % de la population totale de la commune. Ces hameaux sont principalement constitués d'un habitat traditionnel. Toutefois, sur les secteurs de St-Laurent-de-Beuménil et des Riderées, des constructions récentes de type pavillonnaire ont été réalisées.

**Constructions récentes
sur St-Laurent-de-Beuménil**



**Constructions récentes
sur Les Riderées**



Il est nécessaire de préserver les paysages dont le patrimoine bâti est une des composantes et par-là même les hameaux les plus remarquables.

Etude des hameaux

	Nombre de Ménages			Nombre de personnes	Habitations neuves (pavillons)	Habitations anciennes restaurées	Bâti vacant	Siège d'exploitation	Bâtiments d'exploitation	Elevage intensif	Autres activités
	RP	RS	Total								
Les Livrées	3	1	4	11							
La Truelle	4	1	5	11				1	1	1	
Le Petit-Bois		1	1	2							
La Fosse-Louvière	2	1	3	11				1	1	1	
Les Bauchets	2		2								
La Lousière	2	1	3	6		2					
Le Parc	1		1	5				1	1	1	
Les Riderées	4		4	10	2			1	1		élevage
Centre historique (église)	2	2	4	8			1				
La Ruglerie	1	2	3	4							
St Laurent-de-Beauménil	10	1	11	27				1			haras
La Fosse Ronde	1		1	4							
La Saunerie	1		1	2				1	1	1	
La Propheterie	1		1	4							
Veugeois	1		1	1				1	1		élevage
Les Terres Rouges	1		1	2							
Les Pommerayes	2	1	3	7							
La Livraie	1	1	1	1			1				
Cordouin	3		3	9							
La Relandière	1		1	5				1	1	1	
Petit Cordouin	1		1	1							
Les Maulorées											
Les Couchis											
La Guélandière											
TOTAL	44	12	55	131	2	2	2	8	7	5	

RP : résidence principale

RS : résidence secondaire

e) Les entrées du bourg

Les entrées sont de bonne qualité. Au nord du bourg, l'entrée se fait dans un couloir végétal composé d'un linéaire de platanes situés de part et d'autre de la voie.

**Entrée de bourg
Sées**



**Entrée de bourg
Vingt-Hanaps**



Les franges urbaines sont bien marquées avec une rupture visuelle entre les espaces urbanisés et les espaces naturels.

Dans l'ensemble, la commune a réussi à préserver ces entrées de ville avec l'absence d'espaces dégradants de type commercial ou industriel.

f) Les espaces publics

L'espace public est formé de l'ensemble des rues et des espaces libres.

Les espaces publics sont plutôt dégradés notamment la voirie à hauteur du bourg avec la présence de revêtements de qualité médiocre. Le cœur du bourg est fortement minéralisé et contraste avec la verdure présente sur les entrées du bourg et la vallée de La Vandre.



**Mobilier de convivialité
et arrêt bus**



Les réseaux électriques (poteaux et fils électriques) nuisent à la qualité du paysage urbain du centre bourg.

Les éléments modulaires composés de béton sont trop urbains et n'apparaissent pas en harmonie avec l'espace public environnant.

Mobilier lié au végétal



Aire de repos du Perron



Les liaisons piétonnes entre les lotissements et le centre bourg sont inexistantes isolant ainsi chaque secteur.



Des espaces dégradés sont présents à hauteur du bourg sur des espaces de forte visibilité.



Le vallon du ruisseau de La Vandre traverse le bourg ancien mais reste relativement fermé et difficilement accessible. En effet, on peut remarquer la présence d'enfrichements spontanés, d'espaces à l'abandon qui ont évolués lentement vers des boisements sans valeur économique. Ces boisements aux abords même du ruisseau de La Vandre provoquent une fermeture du paysage. L'eau reste masquée et n'est pas assez mise en valeur.



MORPHOLOGIE URBAINE

FORCES

- Qualité patrimoniale du bâti
- Présence de terrains enclavés sur le centre bourg
- Présence de parcelles contiguës au bourg
- Maîtrise foncière de la commune

FAIBLESSES

- Urbanisation de type linéaire le long de la RD 138
- Manque de qualité des espaces publics
- Ruisseau de La Vandre peu accessible et non valorisé
- Absence de liaisons piétonnes entre les lotissements et le centre bourg

ENJEUX

Maîtriser le développement de la construction :

- en privilégiant l'implantation de zones organisées d'habitat au contact de l'agglomération
- en protégeant les hameaux les plus représentatifs de l'identité locale

I.5 - RISQUES ET NUISANCES

Source :

-DIREN 2007

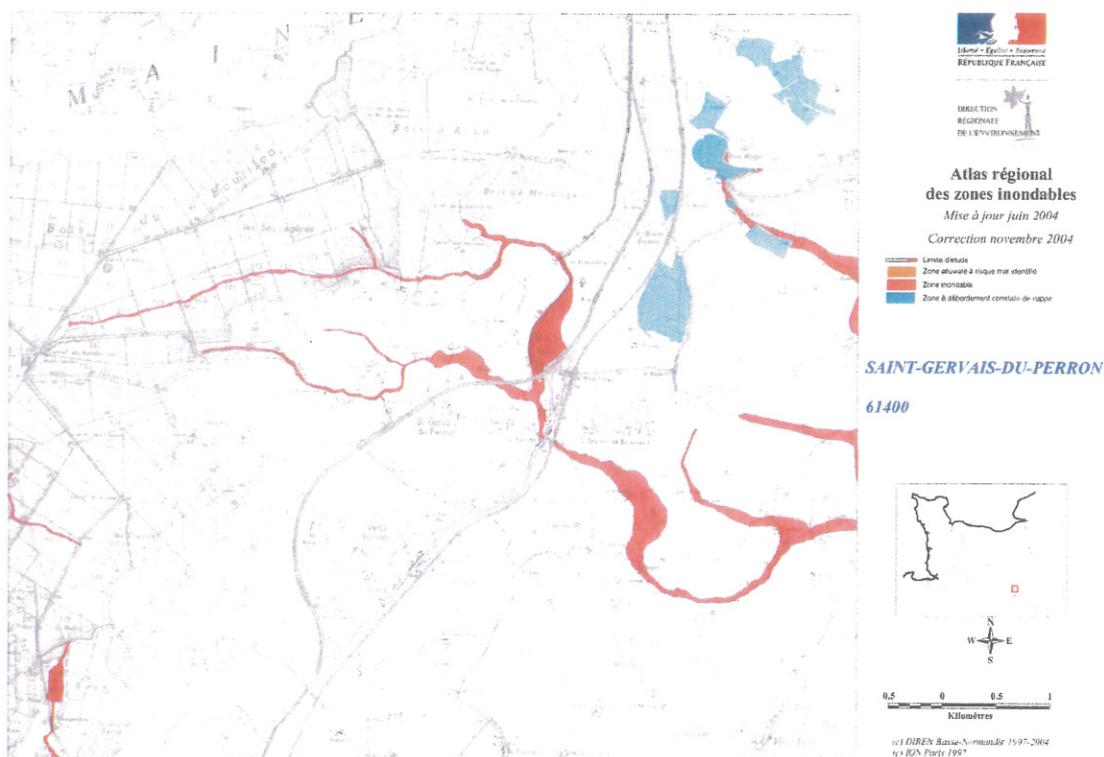
- Porter à connaissance, novembre 2005

I.5.1 - Risque d'inondation

Le ruisseau de La Vandre et du Bézier sont concernés par l'atlas régional des zones inondables établi par la Direction Régionale de l'Environnement et mise à jour en novembre 2004.

Il est nécessaire de prendre en compte ces différentes dispositions dans l'élaboration de la carte communale en poursuivant les objectifs suivants :

- limiter l'urbanisation dans les zones à risques,
- améliorer la sécurité des personnes dans les zones exposées au risque,
- maintenir le libre écoulement et la capacité d'expansion des crues en préservant les milieux naturels.



I.5.2 - Risque technologique et pollution

a) Le risque d'exposition au plomb

L'ensemble du département de l'Orne a fait l'objet d'un classement en zone à risque d'exposition au plomb par arrêté préfectoral du 03 décembre 2003.

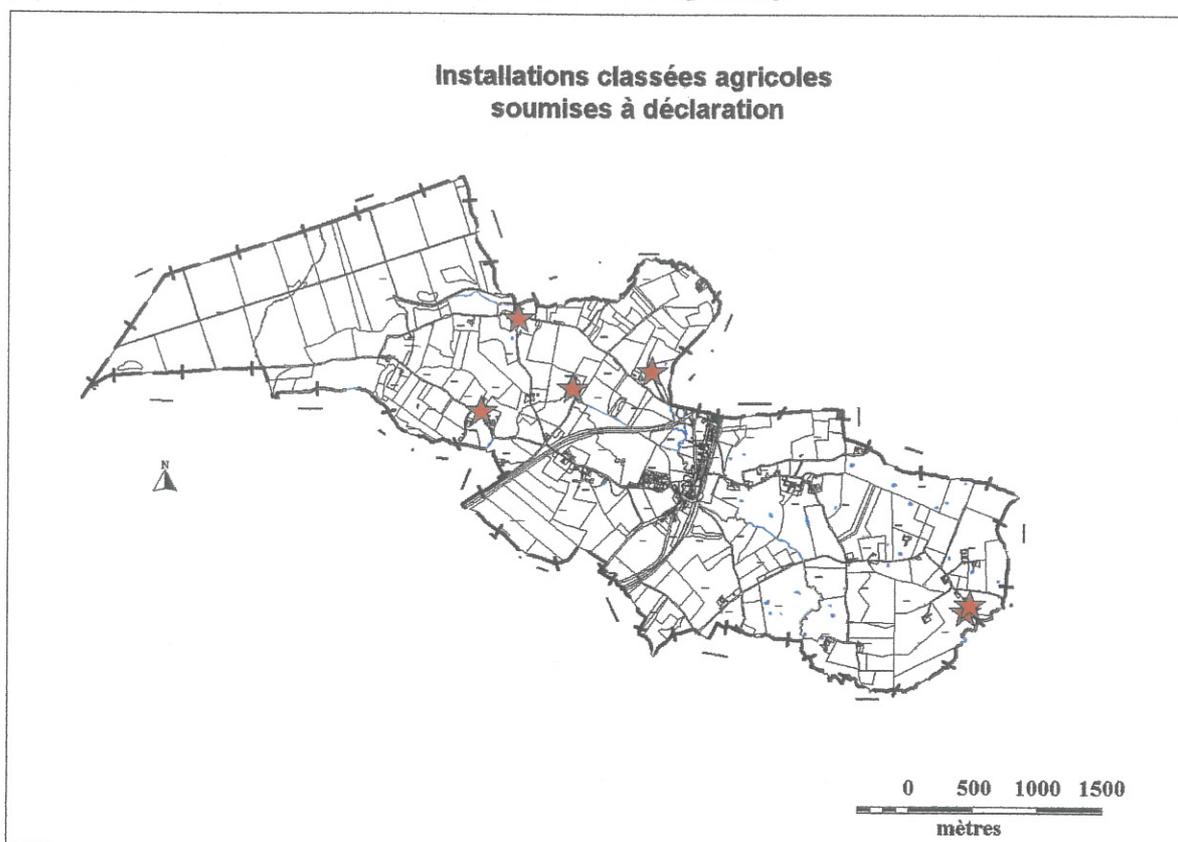
b) Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Selon l'article L.511-1 du code de l'Environnement, les installations classées sont les usines, ateliers, dépôts, chantiers, et d'une manière générale toutes les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, pouvant présenter des dangers et des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité publique, l'agriculture, l'environnement, la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

A la date de prescription de l'élaboration de la carte communale, la commune de Saint-Gervais-du-Perron ne compte sur son territoire aucune installation classée.

c) Les exploitations agricoles

A la date de la prescription de la carte communale de Saint-Gervais-du-Perron, la commune compte 5 installations classées sur son territoire. Le contrôle de ces installations est assuré par la Direction Départementale des Services Vétérinaires (5 exploitations agricoles).



L'article L.111-3 du code Rural a imposé une réciprocité de l'éloignement entre les bâtiments d'élevage et certains types de construction.

L'implantation des bâtiments d'élevage est régie, selon leur importance et leur type, par le règlement sanitaire départementale ou par arrêté préfectoral, lorsqu'il s'agit d'une installation classée, la règle générale de base étant un éloignement de 100 mètres vis à vis des tiers.

Le recul entre la zone d'épandage et tout immeuble habité par des tiers et de tout local à usage professionnel autres que ceux liés à l'agriculture doivent être de 100 mètres. Il peut être réduit à

Le recul entre la zone d'épandage et tout immeuble habité par des tiers et de tout local à usage professionnel autres que ceux liés à l'agriculture doivent être de 100 mètres. Il peut être réduit à 50 mètres s'il y a traitement du lisier ou enfouissement rapide (12 heures) – exception faite pour les fumiers si enfouissement dans les 24 heures.

Afin de permettre une cohabitation entre activité agricole et habitat ne risquant pas de gêner une extension, voire le maintien des activités agricoles, la délimitation des zones destinées à l'habitat devra tenir compte de ces distances minimales.

Les problèmes de la pérennisation de l'activité agricole, du maintien du paysage agricole de la commune doivent également être pris en compte dans l'élaboration de la carte communale.

I.5.3 - Nuisances sonores

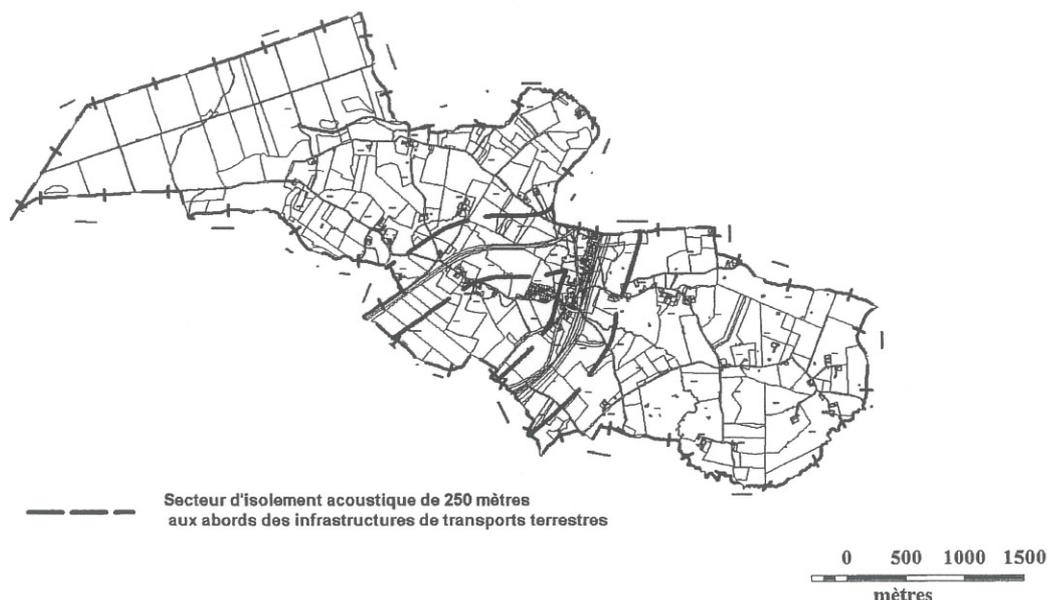
La commune est également concernée par l'arrêté préfectoral rectificatif du 16 septembre 2005 afin de protéger les constructions contre les nuisances sonores.

Ce classement des voies bruyantes du département de l'Orne prend en compte des secteurs déterminés en fonction d'un niveau sonore de référence et à l'intérieur desquels les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de soins, d'action social, de même que les établissements d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

La commune est concernée par la route départementale 138 et l'autoroute A 28 qui sont classées dans la catégorie 2 correspondant à une largeur de 250 mètres des secteurs affectés par le bruit dans les espaces non urbanisés.

Le report de ces secteurs aura pour conséquence d'imposer aux constructeurs un niveau d'isolation acoustique en fonction de leur situation par rapport à l'infrastructure.

Nuisances sonores



I.6 - SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Source : Porter à connaissance, novembre 2005.

I.6.1 - Servitude AC1 : servitude pour la protection des monuments historiques

Service concerné : Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de l'Orne

Caractéristiques de la servitude : Dès qu'un monument a fait l'objet d'un classement ou d'une inscription sur l'inventaire, il est institué pour sa protection et sa mise en valeur un périmètre de visibilité de 500 mètres dans lequel tout immeuble nu ou bâti visible du monument protégé ou en même temps que lui est frappé de la servitude des « abords ».

Dans ces zones, le permis ne pourra être délivré qu'avec l'accord exprès du ministre chargé des monuments historiques et des sites ou de son délégué ou de l'autorité mentionnée dans le décret instituant la zone de protection.

Interdiction de toute publicité sur les immeubles classés ou inscrits dans le champ de visibilité des immeubles classés ou inscrits à moins de 100 mètres de ceux-ci.

Interdiction d'installer des campings, sauf autorisation préfectorale, à moins de 500 mètres d'un monument classé ou inscrit.

I.6.2 - Servitude EL7 : servitude d'alignement

Les plans d'alignement fixent la limite de séparation des voies publiques et des propriétés privées et frappent de servitude de reculement et d'interdiction de travaux confortatifs les propriétés bâties ou closes de murs.

Service concerné : Direction Départementale de l'Équipement

L'acte qui a institué cette servitude sur la commune date du 20 septembre 1871 pour la route départementale 138.

Caractéristiques de cette servitude : Il est interdit pour un propriétaire d'un terrain bâti de procéder sur la partie frappée d'alignement :

- à l'édifice de toute construction nouvelle, qu'il s'agisse de bâtiments neufs remplaçant des constructions existantes, de bâtiments complémentaires ou d'une surélévation,
- à des travaux confortatifs tels que renforcement des murs, établissement de dispositifs de soutien, substitution d'aménagements neufs à des dispositifs vétustes, application d'enduits destinés à maintenir les murs en parfait état.

I.6.3 - Servitude PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploitées par l'état

Ce sont des servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques concernant l'établissement et le fonctionnement des lignes et des installations de télécommunication.

Service concerné : La Direction Régionale de Basse Normandie France Télécom

Il s'agit de la liaison hertzienne entre Valframbert et Sarceaux.

Caractéristiques de la servitude : Le plan des servitudes détermine, autour des centres d'émission et de réception différentes zones possibles de servitudes :

- autour des centres émetteurs et récepteurs et autour des stations de radiorepérage et de radionavigation, d'émission et de réception

- entre deux centres assurant une liaison radioélectrique par ondes de fréquence supérieure à 30 MHz.

I.6.4 - Servitude T1 : servitudes relatives au chemin de fer

L'article 3 de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer rend applicable aux propriétés riveraines de la voie ferrée, les servitudes prévues par les lois et règlements sur la grande voirie et qui concerne notamment :

- l'alignement ;
- l'écoulement des eaux ;
- la distance à observer pour les plantations et l'élagage des arbres plantés.

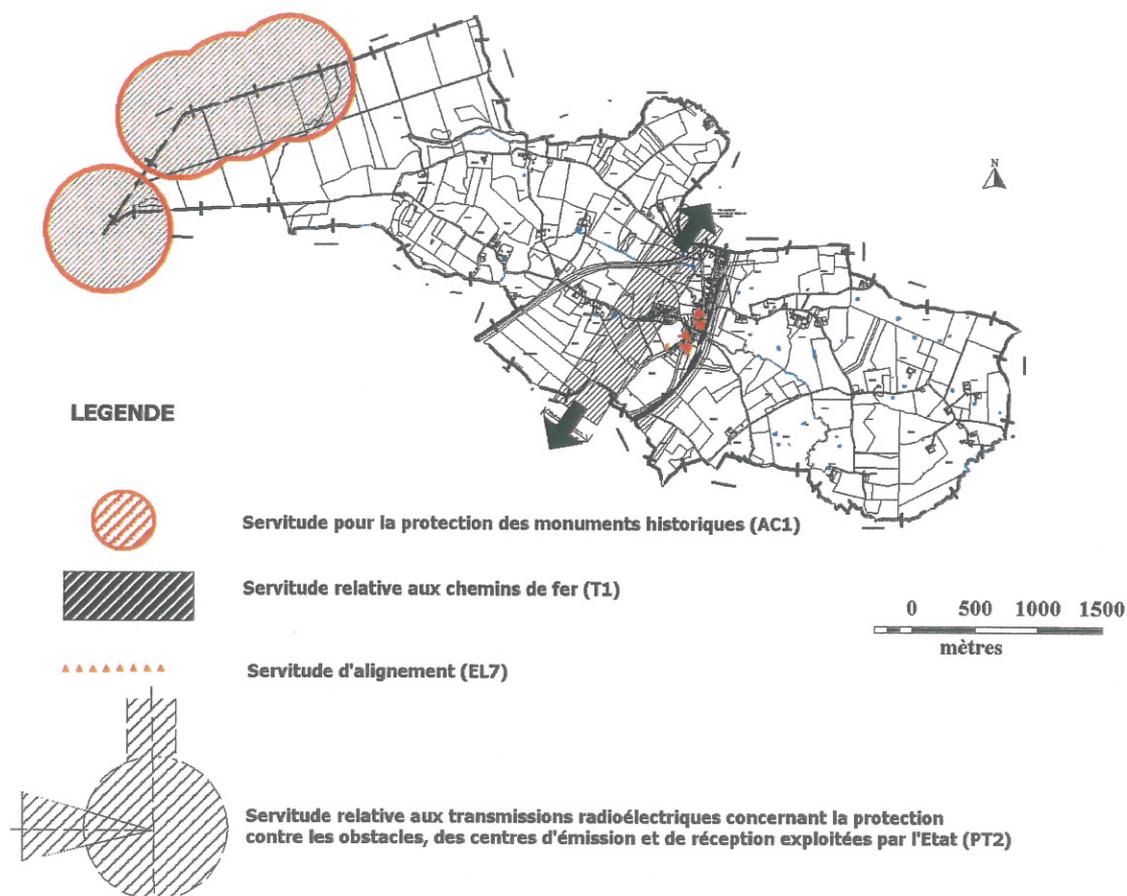
D'autre part, les articles 5 et 6 de ladite loi instituent des servitudes spéciales en ce qui concerne les distances à respecter pour les constructions et les excavations le long de la voie ferrée.

De plus, en application du décret-loi du 30 octobre 1935 modifié par la loi du 27 octobre 1942, des servitudes peuvent grever les propriétés riveraines du chemin de fer en vue d'améliorer la visibilité aux abords des passages à niveau.

Les distances fixées par la loi du 15 juillet 1845 sont calculées à partir de la limite légale du chemin de fer, laquelle est indépendante de la limite réelle du domaine concédé à la SNCF.

Service concerné : Ministère des Transports – Direction Générale des Transports Intérieurs
Direction des Transports Terrestres.

Servitudes d'utilité publique



**- TITRE II -
ETAT DES LIEUX**

II.1 POPULATION

Source :

- INSEE 1999

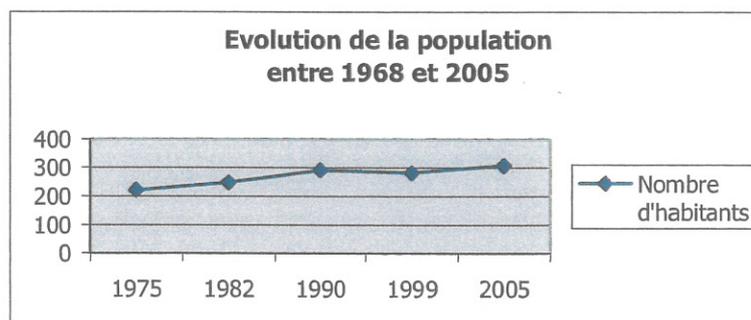
- Questionnaire communal, 2006

II.1.1 - Evolution de la population

En 1975, la commune de Saint-Gervais-du-Perron comptait 222 habitants et a connu une évolution constamment positive jusqu'en 1990. Entre 1975 et 1990, la population a augmenté de 9,4 % soit une augmentation de 71 habitants.

Année	1975	1982	1990	1999	2005
Population totale	222	249	293	283	309

Après une faible diminution entre 1990-1999 (- 10 habitants), la population croit fortement pour atteindre 309 habitants en 2005 soit une augmentation de 9 %.



II.1.2 - Causes de l'évolution de la population

L'augmentation de la population entre 1975 et 1990 s'exprime différemment selon les périodes. En effet, cette évolution découle de soldes naturels (différence naissances-décès) et migratoires (différence arrivées-départs) contrastés.

Entre 1975 et 1982, l'augmentation est la combinaison de deux soldes naturels et migratoires positifs mais elle est principalement liée à un solde migratoire élevé qui exprime l'arrivée de population sur le territoire communal.

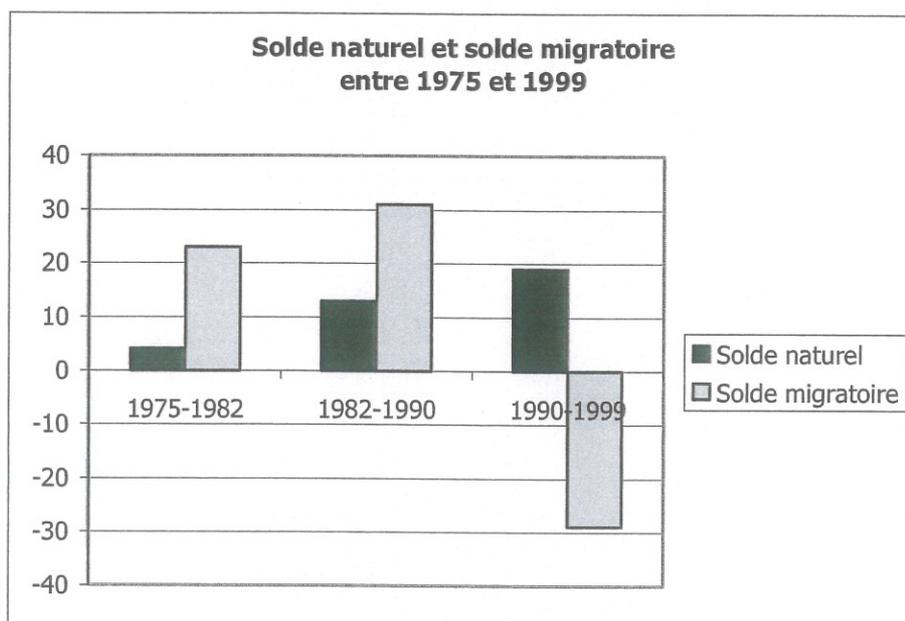
Entre 1982 et 1990, les soldes naturels et migratoires sont toujours positifs. Toutefois, le solde naturel est plus élevé que sur la période précédente et s'explique par une augmentation du nombre de naissances (32 entre 1982 et 1990 contre 22 entre 1975 et 1982) alors que le nombre de décès reste stable (19 entre 1982 et 1990 contre 18 entre 1975 et 1982). Cet accroissement du solde naturel traduit un rajeunissement de la population communale.

Entre 1990 et 1999, la diminution de la population s'explique par un départ important population (29 départs) qui n'est pas compensé par un solde naturel suffisamment fort (+ 19).

La population en âge de fonder une famille a eu des répercussions à court terme à travers l'augmentation du taux de natalité. En effet, le nombre de naissances entre 1990 et 1999 est supérieur à la période précédente (121 naissances contre 103 entre 1982 et 1990) mais ne compense pas le déficit lié aux décès.

Depuis 1999, la population a fortement augmenté en raison d'une part de l'arrivée de jeunes actifs accédant à la propriété mais également par le maintien d'un solde naturel positif.

	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Solde naturel	4	13	19
Solde migratoire	23	31	-29
Evolution totale	27	44	-10



**Evolution du solde naturel
entre en 1999 et 2005**

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Total
Naissances	0	1	3	4	3	4	4	19
Décès	2	2	3	2	0	4	1	12

L'analyse du solde naturel entre 1999 et 2005 confirme le rajeunissement de la population avec un rythme de naissances supérieur à la période précédente et un nombre de décès en diminution.

II.1.3 - Structure de la population

a) Répartition par âge de la population

La pyramide des âges montre que la commune ne possède pas de « creux », même si la population âgée de plus de 75 ans a tendance à quitter le territoire.

**Evolution des classés d'âge
entre 1982 et 1999**

	1982		1990		1999	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
0-19 ans	81	32.0	93	31.7	87	30.7
20-39 ans	73	28.8	93	31.7	80	28.3
40-59 ans	49	19.4	50	17.1	67	23.7
60-74 ans	29	11.5	33	11.3	33	11.7
75 ans et plus	21	8.3	24	8.2	16	5.6
TOTAL	253	100.0	293	100.0	283	100.0

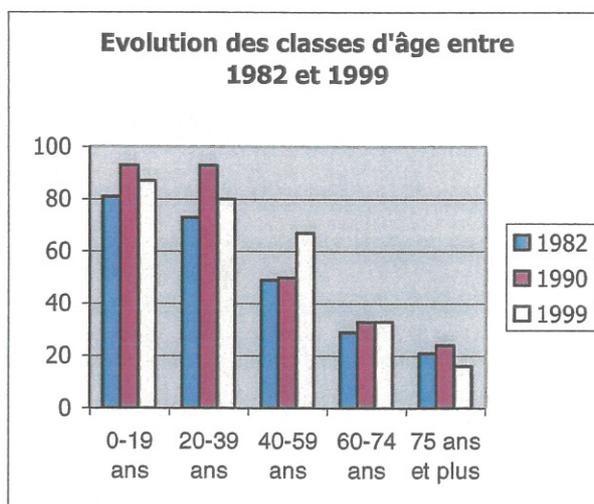
L'évolution des tranches d'âge a été fortement différente entre 1982 et 1999.

Les classes d'âge qui sont restées les plus stables sont celles des inactifs (moins de 19 ans, plus de 60 ans).

A l'inverse, les actifs (20-59 ans) ont une évolution plus irrégulière. Les 20-39 ans ont vu leur nombre augmenter de 20 unités entre 1982 et 1990 et diminuer sur la période suivante (- 13 unités entre 1990 et 1999). On retrouve ces actifs dans la classe d'âge des 40-59 ans qui a augmenté régulièrement entre 1982 et 1990.

Le territoire a donc accueilli des couples d'actifs relativement jeunes dans la période 1982-1990 lié à l'ouverture des lotissements. Ces installations de jeunes familles proviennent pour la plupart de la région alençonnaise.

**Evolution de la répartition par tranche d'âge
entre 1982 et 1999**



b) Indice de jeunesse

Le vieillissement de la population est maîtrisé avec le maintien de l'indice de jeunesse.

L'indice de jeunesse est le rapport des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans.

Lorsqu'il est supérieur à 1, les moins de 20 ans sont plus nombreux que les plus de 60 ans et inversement lorsqu'il est inférieur à 1. Sur la commune de Saint-Gervais-du-Perron, l'indice de jeunesse est de 1,77 en 1999.

Evolution de l'indice de jeunesse entre 1982 et 1999

	1982	1990	1999
Commune de Saint-Gervais-du-Perron	1,62	1,63	1,77
Communes de l'Orne de même importance démographique	1,40	1,21	1,07
Orne	1,60	1,24	0,98

Ce maintien d'une population jeune est antinomique par rapport aux autres communes rurales de l'Orne de même importance démographique. Il est nettement plus important sur la commune de Saint-Gervais-du-Perron. En 1999, les communes rurales de l'Orne de même importance démographique ont en moyenne 107 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans contre 177 à Saint-Gervais-du-Perron.

II.1.4 - Taille des ménages

Le nombre de ménages est resté stable entre 1990 et 1999.

En 1999, la commune de Saint-Gervais-du-Perron comptait 99 ménages et 51,5 % sont composés d'une ou deux personnes :

- 21 ménages d'une seule personne,
- 27 ménages de deux personnes,
- 51 ménages de trois personnes et plus.

Le nombre de personnes vivant sous le même toit était de 2,80 en 1999 contre 3 en 1982 mais il reste supérieur à la moyenne des communes rurales de l'Orne de même importance (2,58).

Les ménages de trois personnes et plus (jeunes couples + 1 enfant) et de quatre personnes progressent entre 1990 et 1999. Cette croissance du nombre de ménages de trois personnes confirme le maintien d'une population jeune sur la commune (présence d'enfants).

Evolution de la taille des ménages entre 1990 et 1999

	1990	1999
1 personne	17	21
2 personnes	29	27
3 personnes	17	20
4 personnes	14	15
5 personnes	17	11
6 personnes ou plus	4	5
Total	98	99

☛ DEMOGRAPHIE

FORCES

- Un solde naturel positif et croissant (+ 13 unités entre 1982 et 1990, + 19 unités entre 1990 et 1999, + 19 unités depuis 1999) → Maintien d'une population jeune
- Evolution positive de la population depuis 1990 (3,9 % entre 1990 et 1999) et maintenue depuis 1999
- Un nombre de personnes par ménage conséquent (2,8)

FAIBLESSES

- Un solde migratoire négatif important entre 1990 et 1999
- Départ des personnes âgées du territoire communal

ENJEUX

Confirmer l'installation de nouveaux ménages afin :

- de confirmer la reprise démographique engagée depuis 1990
- de permettre le renouvellement de la population

II.2 - HABITAT

Source :

- INSEE 1999

- Questionnaire communal, 2006

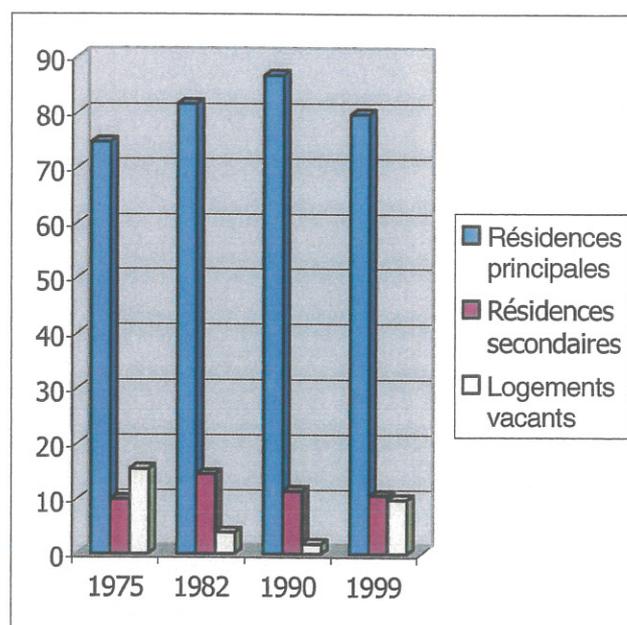
II.2.1 - Evolution du parc de logement

L'augmentation de la population de Saint-Gervais-du-Perron n'est pas forcément liée à l'évolution du nombre de logements. En effet, l'évolution de la structure du parc de résidences principales a été croissante entre 1990 et 1999 alors que la population a décliné sur cette même période.

La construction de logements n'est donc pas la seule réponse pour permettre une croissance démographique. Il existe d'autres solutions que la création de lotissements tels que la remise sur le marché de logements vacants, restructuration de bâtiments désaffectés, résidences pour personnes âgées. Ces solutions correspondent à l'esprit de la loi solidarité et renouvellement urbain qui prône une densification du centre bourg et une gestion économe de l'espace.

**Evolution du Parc de logement
entre 1975 et 1999**

	1975		1982		1990		1999	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Parc de logements	91	100	103	100	114	100	123	100
Résidences principales	68	74,7	84	81,6	99	86,8	98	79,7
Résidences secondaires	9	9,9	15	14,6	13	11,4	13	10,6
Logements vacants	14	15,4	4	3,9	2	1,8	12	9,8



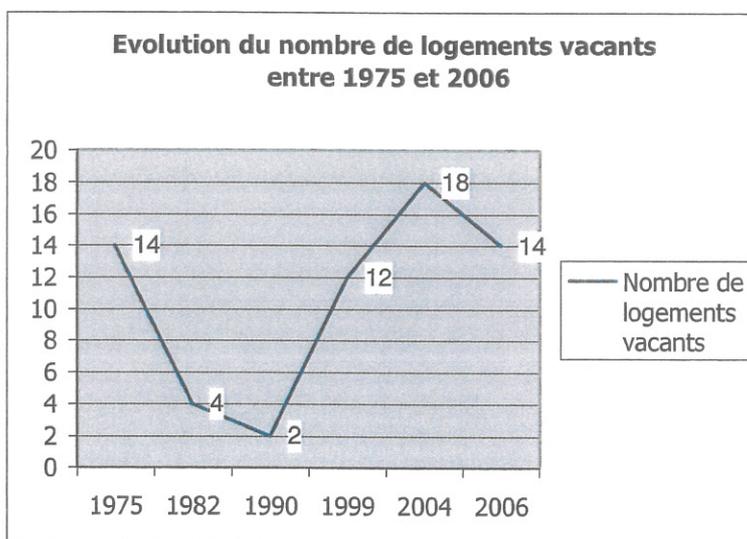
Entre 1975 et 1999, le parc de logements a augmenté régulièrement avec un accroissement de 32 logements, ce qui correspond à une augmentation de 26 % en 24 ans. Cette croissance n'a pas été régulière dans le temps. L'augmentation du parc de logements a été relativement soutenue entre 1975 et 1990 avec 23 nouveaux logements alors que depuis cette date seulement 9 logements ont été mis sur le marché.

L'évolution du parc de logements dans le temps est différente selon le type d'occupation.

L'augmentation du parc de logements est principalement le fait des résidences principales (+ 30 unités entre 1975 et 1999). Depuis 1999, l'accroissement du nombre de résidences principales s'est affirmé avec 20 permis de construire qui ont été déposés pour des constructions neuves ou des réhabilitations de constructions existantes.

Le parc de résidences secondaires a augmenté de 6 unités entre 1975 et 1982 et se stabilise en 2006 à 14 unités ce qui représente 10,5 % du parc de logements contre 20 % pour la moyenne régionale.

Le nombre de logements vacants a connu une évolution irrégulière entre 1975 et 1999. Leur nombre a diminué entre 1975 et 1990 (2 unités en 1990 contre 14 en 1975). Depuis 1990, leur nombre a de nouveau augmenté pour atteindre 12 logements en 1999, ce qui représente 10 % du parc de résidences principales. L'étude la vacance EDF par trimestre confirme la reprise de la vacance sur le parc de résidences principales avec 18 logements recensés au troisième trimestre de 2004. A partir du questionnaire communal réalisé en janvier 2006, le nombre de logements aurait diminué pour se fixer à 14 unités.



Bâti vacant



II.2.2 - Les caractéristiques des résidences principales

a) Ancienneté du bâti

Le parc de logements est relativement ancien puisque près d'un logement sur deux a été construit avant 1915. On peut remarquer la rareté des constructions entre 1949 et 1975 avec seulement 5 réalisations.

Date d'achèvement des résidences principales

Avant 1915	1915-1948	1949-1974	1975-1999
48	15	5	31

b) Confort des logements

La conséquence est un niveau de confort insuffisant sur le parc de résidences principales :

- 8 résidences principales n'ont pas de sanitaires complet (8,1 %) ;
- 26 résidences principales n'ont pas de chauffage central (26,1 %).

Toutefois le niveau de confort du parc de logements s'est amélioré sur les dix dernières années notamment grâce à l'animation d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat qui a permis de subventionner des travaux sur 10 logements.

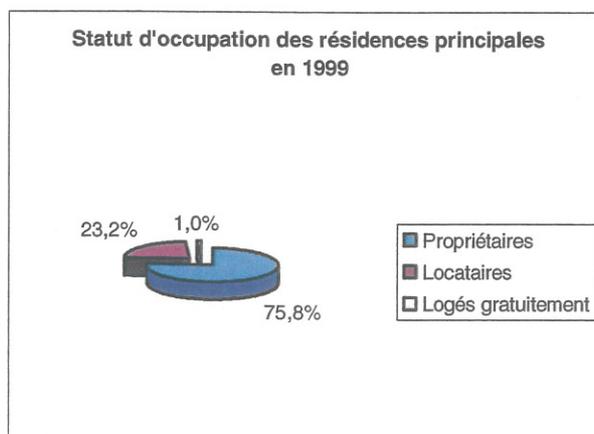
En 1999, le parc de logements neufs notamment de type pavillonnaire construits depuis 1975 représente 31 logements soit 31 % du parc de résidences principales et permet de renouveler ce parc ancien. Depuis 1995, l'accroissement du nombre de permis de construire pour construction neuve confirme ce rajeunissement du parc de logements.

c) Statut d'occupation des logements

Il apparaît nettement que l'occupation reste largement le fait de propriétaires. Toutefois, le parc locatif exclusivement de type privé représente un quart de l'offre de logements présente sur la commune (23 logements en 1999). Le parc de résidences principales est entièrement composé de maisons individuelles de grande taille (4,2 personnes en moyenne).

Statut d'occupation des résidences principales

	1982		1990		1999	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Propriétaires	56	66,6	76	77,5	75	75,8
Locataires	24	28,6	19	19,4	23	23,2
Logés gratuitement	4	4,8	3	3,1	1	1,0
TOTAL	84	100,0	98	100,0	99	100,0



La conséquence est une structure du parc de logement déséquilibré en inadéquation avec la taille des ménages. La conséquence est une sous-occupation importante des logements. En effet, près de la moitié des résidences principales (42,4 % soit 42 logements) sont sous-occupées.

40 résidences principales sont de grands logements (5 pièces et plus) alors que seulement 31 ménages sont composés de quatre personnes ou plus. A l'inverse, on recense seulement 7 petits logements (1 ou 2 pièces) alors que 48 ménages sont composés d'une ou deux personnes.

Les causes de ce phénomène de sous-occupation s'expliquent par :

- vieillissement de la population (personne âgée seule),
- volonté d'avoir des pièces supplémentaires,
- phénomène de décohabitation.

II.2.3 - Migration résidentielle

Sur la population totale résidant à Saint-Gervais-du-Perron en 1999 :

- 62,5 % habitait le même logement qu'en 1990,
- 5,7 % habitait sur la commune mais ont changé de logement depuis 1990,
- 31,8 % sont des nouveaux arrivants qui habitaient sur une autre commune en 1990.

Il apparaît que les migrations résidentielles sur la commune sont faibles puisque près de deux logements sur trois ont conservé le même occupant entre 1990 et 1999.

Depuis 1999, 56 personnes sont venues s'installer sur la commune, il s'agit principalement de jeunes actifs accédant à la propriété.

II.2.4 - Quelques éléments sur le marché du logement

a) Le marché de l'habitat ancien

L'arrivée de population, le désir de transférer sa résidence principale en milieu rural, le desserrement des familles ont exercé une pression sur l'habitat de Saint-Gervais-du-Perron. Il convient de rappeler que la commune de Saint-Gervais-du-Perron est attractive en raison de sa situation géographique à mi-chemin entre Sées et Alençon et à la qualité de la desserte routière.

La conséquence de cette dynamique du marché de l'habitat ancien est une augmentation conséquente des prix de l'immobilier depuis une dizaine d'années. En effet, la proximité de l'agglomération alençonnaise suscite des convoitises des acheteurs de biens immobiliers dans un secteur où des produits sont encore présents.

Le marché de la vente dans l'ancien présente donc une inadéquation entre l'offre et la demande. Cette inadéquation entre l'offre et la demande engendre une hausse des prix. En général, le délai est très court entre la mise en vente et l'achat.

Sur la commune de Saint-Gervais-du-Perron, il existe une différence de valeurs entre les immeubles bâtis en agglomération et ceux en campagne.

Les immeubles bâtis hors agglomération ont un prix de vente moyen se situant au-dessus de 100 000 € avec des prix courants allant jusqu'à 150 000 €. Pour le bâti récent, les demandes sont principalement le fait de personnes en activité.

Le bâti ancien hors agglomération est principalement destiné à des personnes aisées qui l'utilisent à titre de résidence principale.

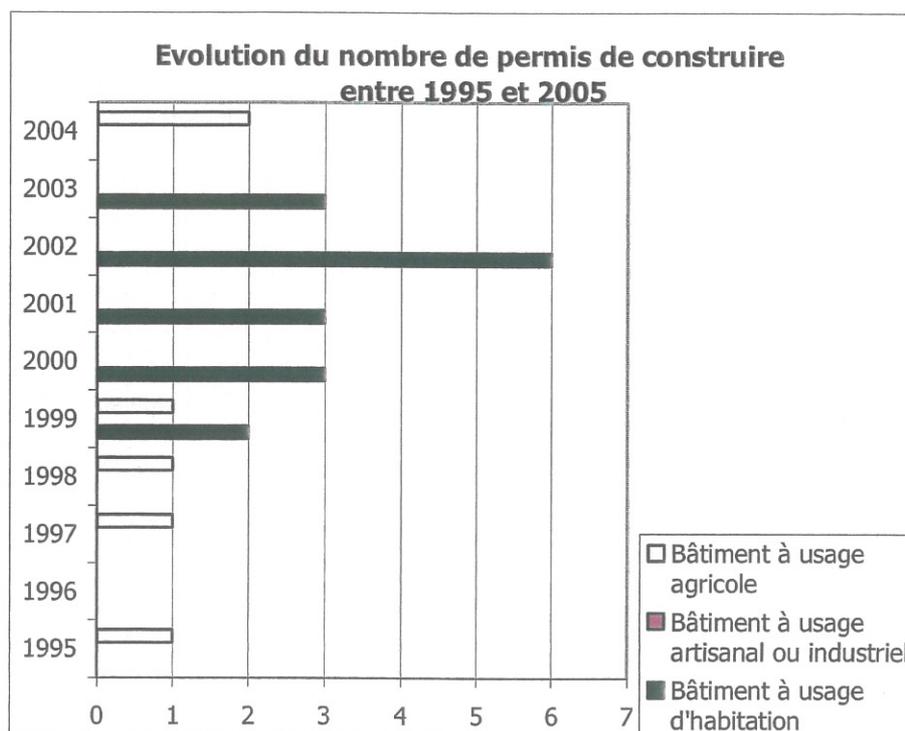
b) Le marché de la construction neuve

L'attrait des pavillons est réel sur la commune car ceux-ci présentent un niveau de confort supérieur à l'ancien pour un prix de revient souvent inférieur. Depuis 1999, 20 permis de construire ont été accordés pour des constructions neuves et des réhabilitations.

L'analyse des permis de construire entre 1995 et 2000 confirme l'absence de produits.

Ainsi, entre 1995 et 1999, seulement 2 permis de construire ont été accordés pour des constructions neuves et des réhabilitations de logements existants.

Depuis 2000, le nombre de permis de construire a augmenté pour atteindre une moyenne de 3 permis par an.



Cette augmentation du rythme de construction (3 constructions par an) a eu pour effet de relancer de manière significative la croissance démographique (+ 67 habitants depuis 1999).

La demande reste importante face à une offre insuffisante. Les demandes proviennent principalement de jeunes ménages actifs qui ne parviennent plus à accéder à la propriété dans la proche périphérie alençonnaise en raison d'un marché foncier tendu.

70 % des demandes concernent des parcelles situées sur des lotissements avec des superficies maximales de 1 000 m². Il existe toutefois une demande pour des parcelles isolées dont la superficie se situe entre 1 500 et 2 000 m².

L'offre de terrain ne correspond pas à la demande d'où une pression foncière de plus en plus forte. Le prix du foncier a tendance à augmenter pour se fixer autour de 20 € le mètre carré viabilisé ce qui reste toutefois inférieur aux prix pratiqués sur l'agglomération alençonnaise.

La commune a acquis un terrain afin de réaliser un lotissement d'une superficie de 3,72 hectares. La commune a fait appel à un opérateur privé pour viabiliser et commercialiser dans l'année 2007 une trentaine de lots.

HABITAT

FORCES

- Croissance du parc de logements entre 1975 et 2005 → dynamisme de la construction neuve
- Un parc ancien de résidences principales très recherché (48 % des logements datent d'avant 1915) : un marché de l'ancien dynamique
- Un marché foncier accessible
- Maîtrise foncière communale

FAIBLESSES

- Une pénurie de terrains constructibles

ENJEUX

Développer le rythme de construction afin :

- D'accueillir de jeunes ménages avec enfants

II.3 - L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

Source :

- INSEE 1999,
- Questionnaire communal, 2006
- RGA 2000
- Porter à connaissance, novembre 2005

II.3.1 - La population active

Entre 1990 et 1999, la population active est restée relativement stable (- 4 actifs).

Par contre, les classes d'âge d'actifs ont évolué différemment entre 1990 et 1999. En 1999, 27 jeunes actifs (15-29 ans) sont présents sur la commune contre 44 en 1990.

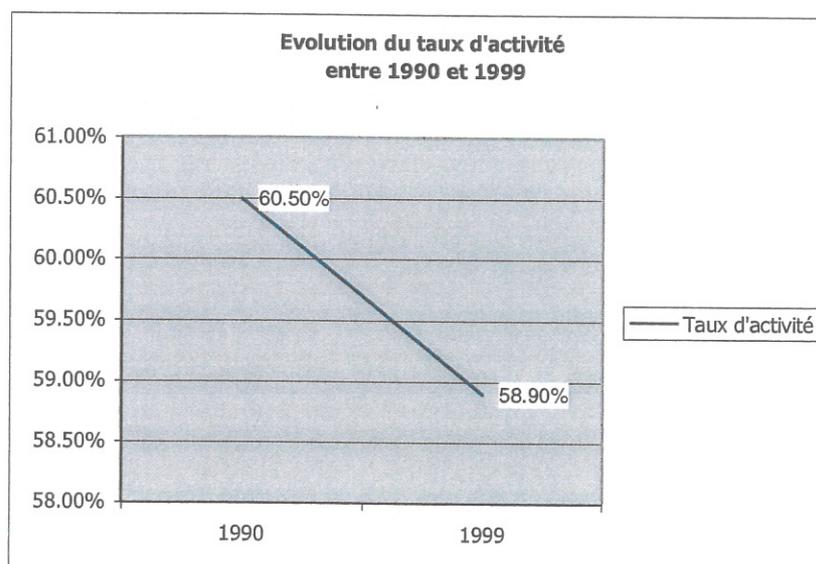
A l'inverse, les actifs de plus de 30 ans ont augmenté sur la même période (+ 13 unités) et représentent 79 % de la population active présente sur la commune.

**Evolution du nombre d'actifs par classe d'âge
entre 1990 et 1999**

	1990	1999	Evolution 1990-1999
	Nbre	Nbre	Nbre
15-29 ans	44	27	-17
30-59 ans	83	97	+14
60 ans et plus	6	5	-1
TOTAL	133	129	-4

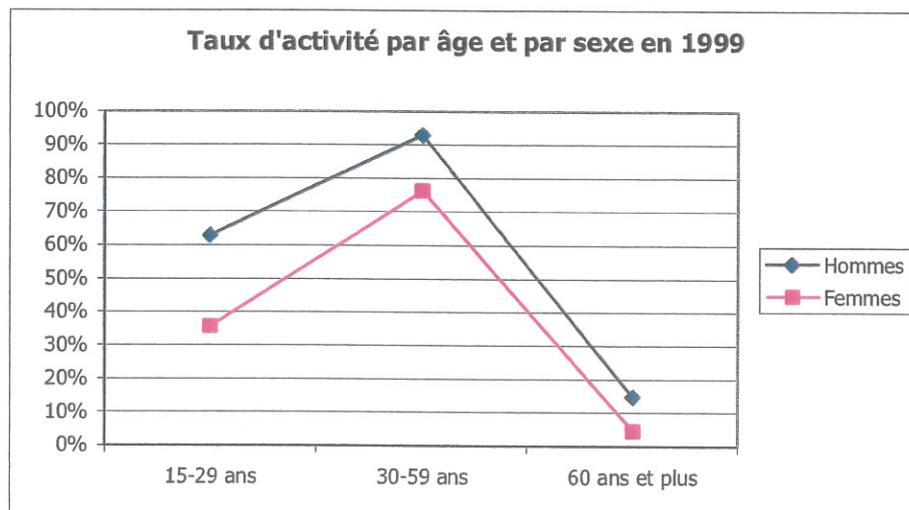
Le taux d'activité est le pourcentage de personnes actives dans la population totale.

Le taux d'activité diminue depuis 1990 (58,9 % en 1999) mais reste nettement supérieur à celui du département de l'Orne (53 %).



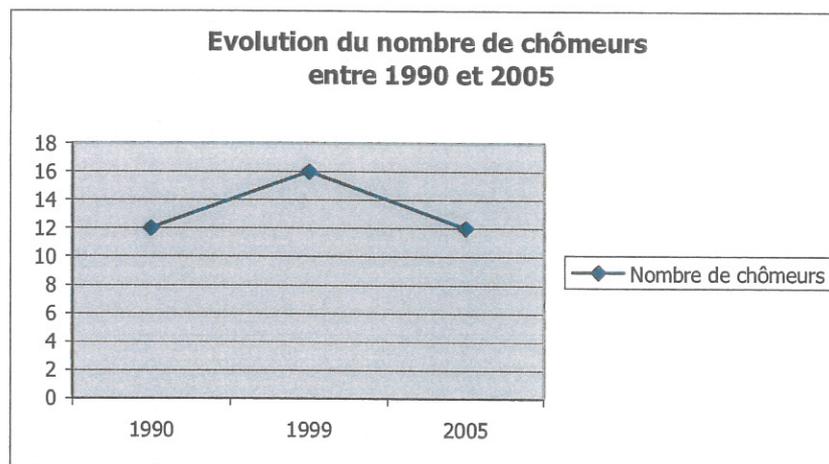
Ce phénomène s'explique par la proximité du pôle d'emploi que représente l'agglomération alençonnaise mais également par la structure par âge de la population avec une sous-représentation des personnes de plus de 60 ans. Ce phénomène est particulier à Saint-Gervais-du-Perron où les personnes âgées ne représentent que 11,7 % de la population totale contre une moyenne de 23,8 % pour les communes ornaïses de même importance démographique.

Entre 1990 et 1999, les classes d'âge d'actifs qui ont connu les plus fortes augmentations sont celles des 30-59 ans.

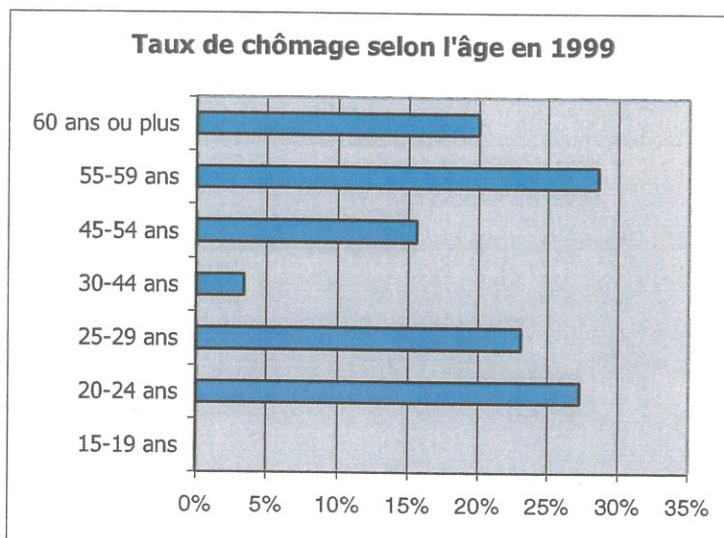


En 1999, on constate que le taux d'activité des hommes est supérieur à celui des femmes. Il s'agit d'un phénomène courant qui s'explique par les faits suivants :

- les femmes restent plus que les hommes au foyer pour élever les enfants,
- dans certains cas, les épouses aident leurs maris dans leur travail mais n'occupent pas un statut d'actif (ce constat vaut particulièrement pour les activités agricoles, de commerce et d'artisanat).



En 2005, la population de Saint-Gervais-du-Perron comptait 12 habitants au chômage. Entre 1990 et 1999, le poids des chômeurs dans la population active a augmenté entre 1990 et 1999 et semble en régression depuis cette date. Il s'agit d'un chômage de type structurel touchant principalement les classe d'âge les plus âgées (50 % des chômeurs déclarés ont plus de 45 ans).



II.3.2 - Les catégories socioprofessionnelles

Répartition par CSP en 1999

La répartition par C.S.P fait ressortir la prédominance des ouvriers et des employés pour les actifs résidents (73 % des actifs).

Toutefois, les deux catégories socioprofessionnelles les plus représentées sur la commune de Saint-Gervais-du-Perron sont les personnes sans activité professionnelle et les retraités qui représentent 54 % des CSP déclarés.

	<i>Nombre</i>	<i>%</i>
Agriculteurs	12	4,2%
Artisans, commerçants	12	4,2%
Cadres	0	0,0%
Professions intermédiaires	16	5,6%
Employés	48	16,7%
Ouvriers	44	15,3%
Retraités	44	15,3%
Autres sans activité professionnelle	112	38,9%
TOTAL	288	100,0%

II.3.3 - Les déplacements domicile-travail

	1990	1999	Evolution 1990-1999
Ensemble	119	112	- 7
Travaillent et résident :			
Dans la même commune	35	24	- 11
%	29,4%	21,4 %	- 31,4 %
Dans deux communes différentes	84	88	+4
%	70,6 %	78,6 %	+ 4,8 %

Les migrations journalières domicile-travail sont de plus en plus importantes dans la mesure où de moins en moins d'actifs ayant un emploi travaillent sur la commune où ils résident.

Cette situation résulte d'une conjoncture économique qui lie fortement la mobilité journalière à l'activité professionnelle et du fait que les communes rurales sont éloignées des pôles d'activités et de services.

L'emploi sur le Pays d'Alençon est très concentré sur l'agglomération alençonnaise. Les autres pôles d'emploi sont Sées et Argentan.

En 1999, sur 112 actifs ayant un emploi, seulement 24 (21,4 %) travaillent et résident à Saint-Gervais-du-Perron.

Ce statut de commune résidentielle n'est pas nouveau puisque les migrations alternantes étaient déjà importantes en 1990 : seulement 5 actifs entraient sur le territoire communal pour y travailler (16 en 1999). Cette mobilité professionnelle a tendance à s'accroître avec une motorisation des ménages qui est en constante augmentation. Ainsi en 1999, 51 ménages possédaient au moins deux voitures contre seulement 38 en 1990.

II.3.4 - Les activités économiques

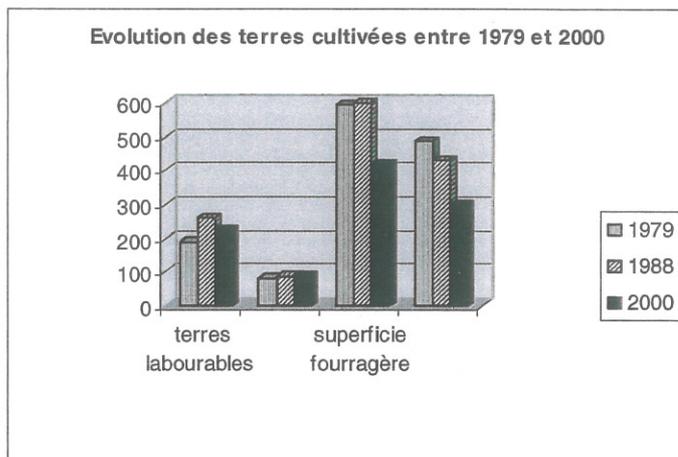
a) L'activité agricole

• La production agricole

En 2000, la surface agricole utile (S.A.U.) est de 654 ha sur le territoire communal, ce qui signifie que 60 % du territoire communal est mis en valeur par l'agriculture.

Les surfaces agricoles utilisées par les exploitations ayant leur siège sur la commune ont diminué entre 1979 et 2000 (- 149 hectares) pour atteindre 528 hectares en 2000. En 2000, 19 % de la surface agricole utilisée est le fait d'exploitations n'ayant pas leur siège sur la commune.

La part des terres labourables a connu une évolution irrégulière entre 1979 et 2000 avec une croissance forte entre 1979 et 1988 (+70 hectares) et une diminution sur la dernière période (- 36 hectares). En 2000, les terres labourables utilisent 224 hectares ce qui représente seulement 34 % des surfaces agricoles utilisées.



Cette irrégularité dans l'évolution des terres labourables s'explique par les besoins agricoles. En effet, une grande partie des terres labourables sont constituées de prairies temporaires. Sur ces prairies temporaires, la production diffère dans le temps : céréales ou fourrages selon les besoins de l'exploitation.

Les labours occupent les meilleures pentes et meilleures terres qui sont principalement localisées à l'est du territoire communal. A l'inverse, les surfaces consacrées aux fourrages ont diminué de 176 hectares depuis 1988 pour se fixer à 417 hectares en 2000. La diminution des surfaces toujours en herbe est identique (- 184 ha). Toutefois, les espaces destinés aux herbages occupent encore près de la moitié de la surface agricole utilisée (301 hectares).

L'élevage a connu des évolutions diverses entre 1979 et 2000.

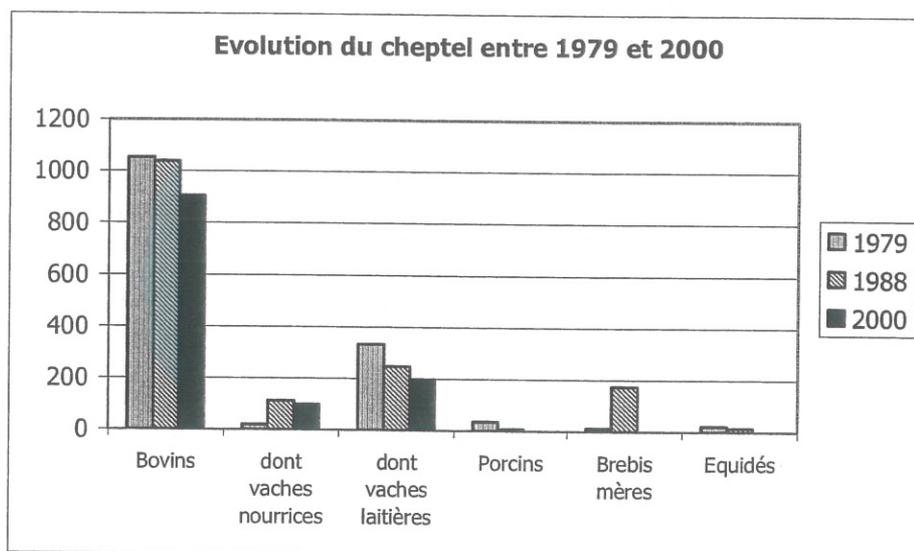
Le cheptel de bovins a faiblement diminué entre 1979 et 2000 (904 unités en 2000 contre 1053 en 1979).

Les vaches ne représentent qu'un tiers du cheptel bovin et il s'agit principalement de vaches laitières (197 unités) qui sont à 44 % de race normande.

Le cheptel de brebis a augmenté fortement entre 1979 et 1988 pour atteindre 173 têtes à cette date, le recensement de 2000 n'étant pas connu.

L'élevage porcin a disparu en 2000.

Les équidés sont également présents sur la commune avec la présence de 14 têtes en 1988 et 28 recensés en 2006.



Le territoire communal est concerné par des appellations d'origine contrôlée laitières et cidricoles :

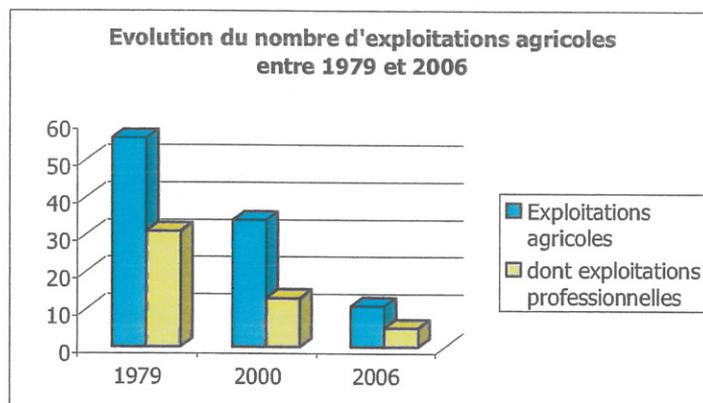
- AOC « Pont l'évêque » ;
- AOC « Camembert de Normandie » ;
- AOC « Calvados » ;
- AOC « Pommeau de Normandie ».

- Les exploitations

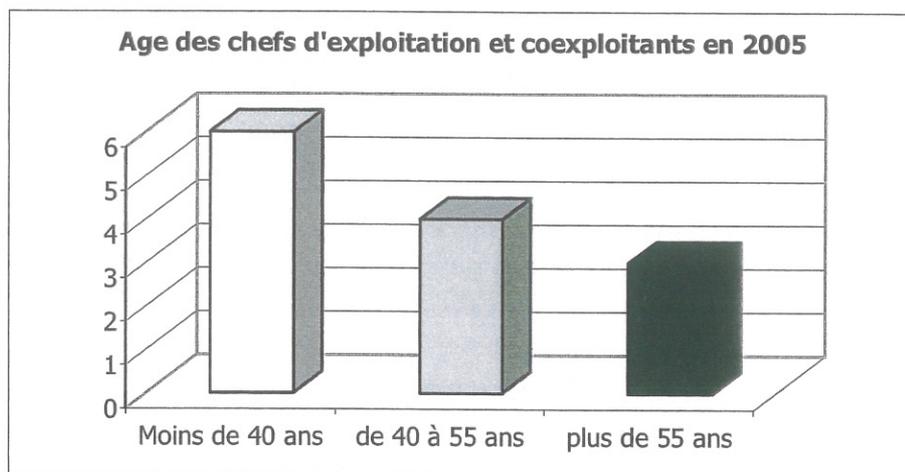
Le nombre d'exploitations agricoles est en diminution constante depuis 1979. En 1979, on recensait 23 exploitations sur la commune de Saint-Gervais-du-Perron et on en dénombre 11 en 2005, soit un nombre d'exploitations divisé par deux.

Cette diminution s'explique par une tendance au regroupement d'exploitants et la baisse du nombre d'exploitations individuelles. En effet, la taille moyenne des exploitations s'élevait à 48 hectares en 2000 contre 29 hectares en 1979. La taille des exploitations professionnelles était de 70 hectares en 2000 contre 42 en 1979. La superficie agricole moyenne utilisée des 4 exploitations de plus de 70 hectares est de 95 hectares. La concentration est donc marquée avec 7 exploitations qui exploitent 75 % de la surface agricole utilisée.

On peut affirmer que cette croissance de la taille des exploitations professionnelles s'est confirmée depuis 2000, d'autant plus que les exploitations en cessation d'activités ne sont que trop rarement reprises.



- Les chefs d'exploitation



En 2005, l'âge des chefs d'exploitations est relativement bas puisque près de la moitié des chefs d'exploitations ont moins de 40 ans. On peut ainsi considérer que le renouvellement des chefs d'exploitations s'est en partie opéré sur la commune ce qui laisse à penser que les structures présentes sont dynamiques et pérennes.

La main-d'œuvre agricole

Les emplois générés directement par l'activité agricole ont chuté (8 emplois à temps plein en 2000 contre 15 en 1979). Il s'agit principalement d'une population active de type familial puisque l'on ne compte aucun salarié appartenant pas à la famille du chef d'exploitation ou des co-exploitants.

**Evolution du nombre et du type d'actifs
entre 1979 et 2000**

	Effectif ou Unité de Travail Annuel*		
	1979	1988	2000
Chefs et coexploitants à temps complet	15	11	8
Pop. familiale active sur les exploitations	44	42	17
UTA familiales	32	27	13
UTA salariés	2	c	0
UTA totales	34	29	13

C : Résultat confidentiel

UTA : Une unité de travail annuel est la quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année.

L'activité agricole reste donc un élément prédominant de l'activité agricole, non pas en terme d'emplois mais par ses conséquences sur la gestion de l'espace, sur l'évolution des paysages. Il apparaît nécessaire de préserver et maintenir les activités agricoles.

b) Le commerce

La commune est totalement démunie de commerces.

En raison de l'absence d'offre commerciale de proximité, les habitants se rendent autant dans les commerces de Sées que ceux d'Alençon.

Des commerces ambulants parcourent le territoire communal de manière quotidienne (boulangers) ou hebdomadaire (charcutier, poissonnier).

c) L'artisanat

On recense 6 artisans sur le territoire communal qui emploient 7 salariés. Il s'agit d'activités pérennes dont les dates de création sont supérieures à 5 ans.

Secteur d'activité	Nombre de salariés
Maçonnerie	3
Paysagiste	1 ou 2
Electricien Plombier	-
Menuiserie	1 ou 2
Volailleur	-
Coiffure à domicile	-

d) Le tourisme

Saint-Gervais-du-Perron possède quelques atouts touristiques mais ses équipements ne sont pas adaptés (absence de gîtes).

La fréquentation touristique de Saint-Gervais-du-Perron s'exprime surtout par l'occupation des résidences secondaires (lors des week-end et des vacances scolaires).

La commune de Saint-Gervais-du-Perron possède des atouts touristiques :

- Attraction due à la promenade avec la présence de nombreux sentiers de randonnées et d'un chemin d'attelage.
- Attraction de la forêt d'Ecouves.

ACTIVITES ECONOMIQUES

FORCES

- Diversité de l'emploi à proximité (agglomération alençonnaise)
- Taux d'activité élevé
- Maintien d'une population active jeune
- Attraits touristiques typiques du Parc Normandie Maine
- Dynamisme de l'activité agricole

FAIBLESSES

- Impossibilité de pérenniser l'installation d'un commerce
- Absence de terrains pouvant accueillir des artisans
- Faible capacité de l'hébergement touristique
- Seuls 21 % des actifs résident et travaillent sur la commune de Saint-Gervais-du-Perron

ENJEUX

- Protéger les activités agricoles
- Développer l'attractivité touristique : optimiser les qualités environnementales de la commune
- Faire cohabiter activités agricoles et activités touristiques et occupations résidentielles.

II.4. LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE ET DE SUPERSTRUCTURE

Source :

- Porter à connaissance, novembre 2005

- SATESE, mai 2007.

- SOGETI, Dossier de déclaration de rejet notice d'impact, juin 2003.

II.4.1 - Les équipements d'infrastructure

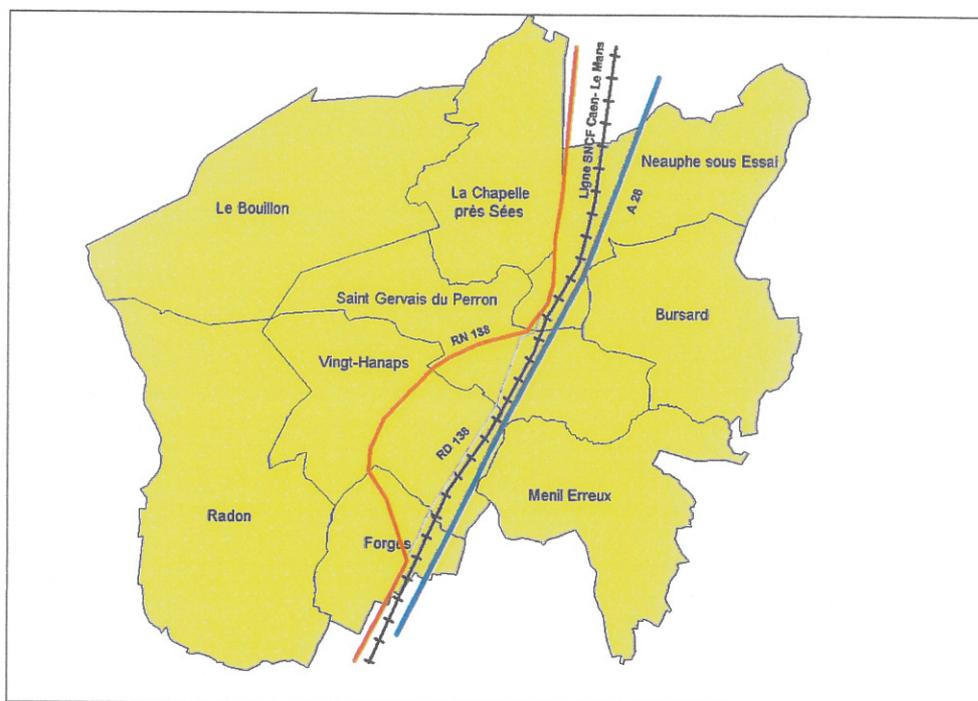
La commune de Saint-Gervais-du-Perron est équipée de tous les réseaux constituant les équipements d'infrastructures et plus particulièrement sur la partie agglomérée.

L'organisation viaire de la commune de Saint-Gervais-du-Perron est structurante.

La commune a la particularité d'avoir des équipements d'infrastructures de grande importance qui traversent le territoire dans un axe Nord-Sud (autoroute A 28, voie ferrée, RD 438).

a) Le réseau viaire

La commune est desservie par la hiérarchie des différentes voies depuis la route départementale jusqu'au sentier de randonnée.

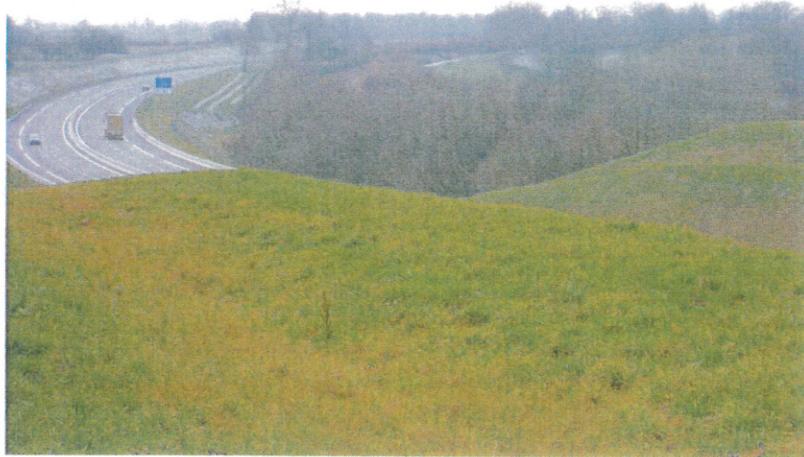


La route départementale 138 correspond à l'ancien tracé de l'axe Sées-Alençon. Aujourd'hui cette route répond à une seule desserte locale comme l'atteste le trafic journalier : 800 véhicules/jour.

La présence d'échangeur sur la commune permet de rejoindre rapidement Alençon au Sud et Sées au Nord (13505 véhicules/jour) par la RD 438.

L'autoroute A28 représente également un atout puisqu'elle valorise économiquement les territoires proches des échangeurs (Sées, Alençon) qui sont rapidement accessibles à partir du territoire communal.

Autoroute A28, voie ferrée



Le territoire communal est également traversé par la ligne de chemin de fer Caen/Alençon/Le Mans. Outre ces axes principaux, le territoire communal est desservi par un réseau dense de voies départementales (7 km) , communales (14 km) et de chemins ruraux de qualité variable. En terme d'accidentologie, trois accidents corporels ont été recensés sur le territoire communal entre le 1^{er} janvier 2002 et le 31 décembre 2006. Deux accidents ont eu lieu hors agglomération sur la RD 438 et un sur la RD 138 à hauteur de l'agglomération de Saint-Gervais-du-Perron. Toutefois, dans le cadre des transports scolaires, deux points d'arrêts pour autocars sont à aménager : Point d'arrêt à l'école et l'arrêt au bourg « calvaire » ligne n° 40.

Aménagement des abords des voies classées à grande circulation :

L'objectif de l'article L.111-1-4 est une valorisation du territoire. L'enjeu majeur est souvent de gérer la transition entre la ville et son paysage rural.

Le territoire communal est traversé dans un axe Nord/sud par la route départementale 438 et l'autoroute A28. Ces voies majeures sont classées voies à grande circulation.

Par conséquent, selon l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, toutes nouvelles constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 438 et dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'autoroute A 28. Cette disposition s'applique en dehors des espaces urbanisés des communes.

La notion d'espace urbanisé s'apprécie en fonction de la présence de constructions, et non pas en fonction du statut juridique du terrain ou de sa desserte en réseaux. Le panneau ne délimite pas non plus la partie urbanisée.

Un faisceau d'indices permet de déterminer si l'on est dans une partie urbanisée :

- le nombre de constructions existantes ;
- la distance du terrain en cause par rapport au bâti existant ;
- la contiguïté avec des parcelles bâties ;
- le niveau desserte par les équipements.

Les « dents creuses » au sein de la partie urbaine sont, quant à elles constructibles à condition qu'elles ne constituent pas une zone à urbaniser en elles-mêmes, du fait de leur importance.

Cet article ne s'applique pas, aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments agricoles, aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

En outre, la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 a précisé les conditions dans lesquelles ces interdictions pouvaient être levées dans les communes dotées d'une carte communale.

« Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale des sites, fixer les règles d'implantation différentes de celles prévues au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L.111-1-4, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul imposé.

b) L'assainissement collectif

La commune est associée avec la commune de Vingt-Hanaps pour constituer un syndicat d'assainissement collectif. Actuellement la station d'épuration a une capacité de 471 EH.

Les ouvrages sont localisés entre les bourgs du Perron et Vingt-Hanaps, entre la voie ferrée et l'autoroute A 28 sur une parcelle d'environ 3 hectares.

Le réseau de collecte est constitué d'un réseau gravitaire de type séparatif avec canalisation de refoulement. Seules les eaux brutes (cuisine, salle de bain, WC, lavabos) à l'exclusion de toute eau septique, pluviale, de piscine ou de pompe à chaleur sont à collecter.

L'ensemble du réseau est constitué sur les deux communes d'environ :

- 3700 mètres linéaires de diamètre 200 mm ;
- 941 mètres linéaires de canalisations de refoulement de diamètre 60 mm.
- 113 boîtes de raccordement
- 1 station pour 470 EH.

La station d'épuration est constituée d'une filière de prétraitement et traitement avant rejet. Les ouvrages reçoivent les eaux usées amenées par le réseau de collecte. L'épuration est réalisée par un lagunage naturel qui est un procédé biologique extensif (60 jours de traitement de séjour) de traitement des eaux usées.

L'ouvrage est constitué des éléments suivants :

- un ouvrage de pré-traitement : cet ouvrage permet de retenir les graisses, sables, objets divers et de prévenir lors d'un accident sur le réseau.
- 3 ouvrages de traitement composés de trois lagunes :
- une première lagune imperméable fonctionnant à l'air et à la lumière où leur action combinée permet une prolifération d'algues et de bactéries aérobies. Les algues produisent de l'oxygène pour dégrader les matières organiques. Ce premier bassin traite le carbone.
- La deuxième lagune a une épuration identique au premier mais améliore le traitement de l'azote et du phosphore.
- La troisième lagune de stockage et finition permet une épuration plus fine avec une pénétration de la lumière et de l'air en profondeur.

Le rejet des eaux épurées se fait par l'irrigation d'un terrain de 10000 m² avec les eaux traitées issues des lagunes et permet de s'affranchir d'un exutoire. Les eaux traitées des lagunes s'infiltrent et s'évacuent naturellement par l'évaporation due au couvert végétal. (simulation d'une pluie de 7,05 mm par jour).

Une installation de traitement des eaux usées par lagunage doit être curée environ une fois tous les 10 ans.

Cette station est soumise à déclaration puisque la capacité de traitement journalier est inférieure à 120 kg de demande biochimique d'oxygène en 5 jours (28,2 kg) et la quantité de DBO5 dispersée par an est inférieure à 771,97 kg.

Le jour du bilan 24 heures effectué par le SATESE du 03 au 04 avril 2007, la station fonctionnait à 32 % de sa capacité nominale. La charge polluante émise correspond à 280 EH.

Le jour du bilan, la station a reçu 27 % de son débit nominal et le réseau ne semble pas collecter d'eaux parasites de nappes et la courbe de débit correspond aux activités domestiques classiques. La capacité restante va tout juste permettre d'intégrer les deux futurs lotissements en cours de réalisation sur ces deux communes.

L'impact du rejet sur le milieu apparaît faible en raison de la bonne qualité des effluents traités. Suite au bilan de la SATESE du 21 mai 2007 et notamment du dysfonctionnement (pompe hors service, asperseurs bloqués, phénomène de bullage), la SAUR a procédé au remplacement des clapets des pompes de diffusion qui ne correspondaient pas à la puissance nécessaire. Le problème des diffuseurs a été appréhendé.

Concernant le phénomène de bullage, l'entreprise responsable de la pose des géomembranes est intervenue pour faire disparaître les bulles existantes.

Station d'épuration



Consciente des enjeux que représente l'assainissement collectif pour le développement de leur territoire, les deux communes ont engagé une étude d'impact afin de permettre une augmentation substantielle des charges polluantes à traiter. Les premiers résultats de l'étude permettent d'envisager un traitement futur de 900 EH. A ce titre, les deux communes sont en cours d'acquisition de terrains contigus à la station d'épuration pour une surface de 3 hectares.

Le zonage d'assainissement collectif réalisé en mai 2000 correspond à la partie urbanisée située le long de la RD 138. Ce zonage devra être révisé afin d'intégrer les zones pouvant être desservies l'assainissement collectif en fonction de la capacité de traitement de la station d'épuration. Ce zonage devra notamment intégrer, dans la mesure du possible, certaines zones constructibles classées dans la carte communale.

Zonage d'assainissement collectif mai 2000



Pour les eaux pluviales, aucun problème d'évacuation n'a été constaté sur la commune. Les réseaux semblent suffisamment dimensionnés. Des fossés sont présents sur toute la commune et en raison de leur bon entretien, il n'a été constaté aucun débordement sur les routes ou d'éventuels problèmes d'inondations chez les particuliers.

Il apparaît toutefois nécessaire d'étudier finement le périmètre de la zone constructible afin de limiter les phénomènes de ruissellement liés à l'imperméabilisation des sols.

c) L'assainissement individuel

L'aptitude des sols à l'épandage souterrain des eaux usées préalablement traitées dépend de trois facteurs :

- la profondeur du sol,
- l'excès d'eau,
- la texture.

Quand un sol est profond (au moins 90 cm), sain (aucun excès d'eau avant le substrat géologique) et à texture de sable sans élément grossier, il présente la meilleure aptitude à l'épandage souterrain.

A l'inverse, un sol superficiel (moins de 30 cm), argileux et engorgé dès la surface possède une très faible aptitude.

Les secteurs à rochers affleurants et les zones colluviales et alluviales parfois inondables en période hivernale sont classés en inapte.

Sur la commune de Saint-Gervais-du-Perron, différents types de sol sont présents qui nécessitent soit un épandage souterrain classique soit l'installation d'un lit filtrant drainé.

Terrains aptes à un épandage souterrain :

Deux types de sol principaux de nature différentes constituent cette unité :

- sol limoneux à débris plus ou moins nombreux et reposant sur un calcaire situé à 1 mètre de profondeur : secteur Est de la commune. La perméabilité est élevée ;
- sol dérivant d'une altérite de schistes : la texture est limoneuse et faiblement argileuse avec des débris de schistes grossiers : secteur de La Bretèche.

Contraintes : Un traitement de type épandage souterrain apparaît satisfaisant et représente un optimum sanitaire car la pollution est éliminée naturellement par l'activité biologique du sol.

Terrains nécessitant un lit filtre drainé :

Trois types de sols sont présents :

- les sols profonds hydromorphes sur calcaires marneux : secteur de La Saunerie, des terres rouges, les Pommerayes, Cordouin ;
- les sols bruns limoneux peu épais sur schiste : secteur du hameau de l'église ;
- les sols alluviaux occupant le fond de la vallée de La Vandré et des ruisseaux secondaires.

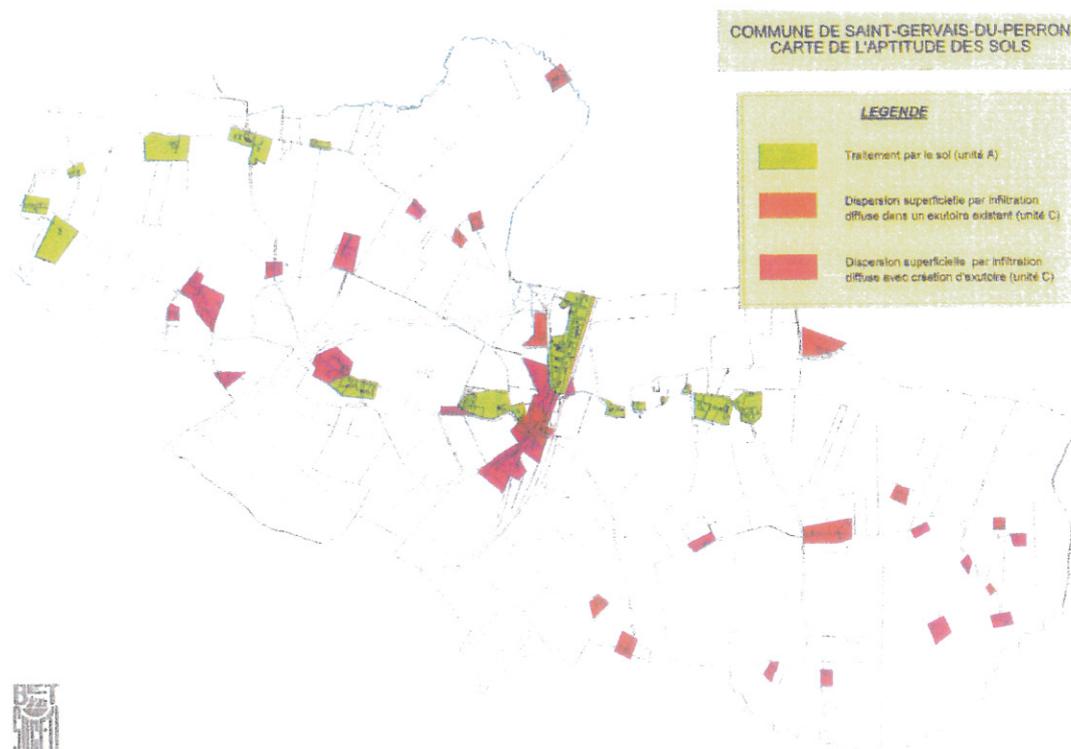
Contraintes : Un traitement de lit filtrant drainé est préconisé avec nécessité de réaliser des exutoires de surface ou des aires d'infiltration sous forme de mares à la parcelle, de fossés ou de buses.

En terme d'urbanisation, les préconisations sont de deux types :

- Dans les secteurs à forte pente, les logements devront être placés en retrait par rapport à la route.
- Une surface de 1 000 m² est recommandée en cas de nouvelles constructions.

Le coût d'investissement pour la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel n'est pas négligeable dans le cadre d'une opération globale de construction. Ce coût est d'autant plus élevé que l'aptitude des sols est mauvaise.

Aptitude des sols à l'assainissement individuel



d) Alimentation en eau potable

La commune appartient au S.I.A.E.P. en eau potable de Vingt-Hanaps qui regroupe six communes : Hauterive, Larré, Le Ménil-Broult, Saint-Gervais-du-Perron, Sémallé et Vingt-Hanaps. Il dessert partiellement Forges, Ménil-Erreux, Neuilly-le-Bisson.

Le service est exploité par affermage par la S.A.U.R. en vertu d'un contrat d'une durée de 12 ans ayant pris effet le 1^{er} juillet 1999.

Les ressources proviennent du captage de la source des Mares excommuniées située sur la commune de Larré. Il s'agit d'un prélèvement en nappe souterraine. Le débit est de 45 m³ par heure avec un prélèvement de 154 512 m³ en 2004.

Un ouvrage de stockage d'une capacité de 100 m³ est présent sur le territoire de Saint-Gervais-du-Perron situé au nord du hameau de Saint-Laurent-de-Beauménil. En 2004, 161 abonnés sont raccordés sur la commune de Saint-Gervais-du-Perron.

Les conduites d'alimentation sont constituées majoritairement de fonte. Les diamètres des canalisations principales sont au minimum de 100 mm (125 sur le bourg et La Bretèche). Le réseau secondaire est constitué de canalisations de diamètres divers : 32, 40, 60 et 63 mm.

Aucun problème d'alimentation n'a été recensé sur le territoire communal.

e) Le traitement des ordures ménagères

La commune de Saint-Gervais-du-Perron est située dans le périmètre du PEDMA (Plan d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés) approuvé le 11 juin 2007.

Le ramassage des ordures ménagères se fait par container une fois par semaine sur l'ensemble du territoire et le traitement est réalisé par le SMRTOM du Merlerault. Des containers pour le tri sélectif des déchets ménagers sont également présents sur la commune.

f) Electricité

La commune est traversée par différents réseaux haute et basse tension qui sont principalement en aérien. Dans le lotissement du Champ du Perron, les réseaux électriques ont été réalisés en souterrain. Un enfouissement des réseaux vient d'être réalisé sur le centre bourg.

II.4.2 - Les équipements de superstructure

La commune possède un équipement socioculturel avec la salle des fêtes et de la culture qui possède une scène qui permet d'accueillir notamment des théâtres. Cette salle polyvalente est également utilisée pour des activités sportives telles que le tennis de table.

D'autres équipements sont également présents sur la commune : terrain de tennis en commun avec la commune de Vingt-Hanaps.

La commune a un projet d'équipement avec la création d'une salle d'expression pouvant accueillir des jeunes et des associations.

Les activités de services, de commerces et les équipements de santé et d'action sociale sont absents sur la commune.

Terrain de tennis



Salle polyvalente



La commune accueille sur son territoire un équipement scolaire du premier degré, comprenant les sections primaires. La commune fait partie d'un regroupement pédagogique avec Vingt-Hanaps qui accueille, 48 élèves sur le site de Saint-Gervais-du-Perron. Sur la commune, trois niveaux fonctionnent actuellement avec deux professeurs. La mairie assure une restauration scolaire municipale.

Les capacités d'accueil apparaissent limitées autant sur la commune de Saint-Gervais-du-Perron que sur Vingt-Hanaps et il apparaît important d'engager une réflexion sur la création d'un nouveau pôle scolaire.

Une garderie pour les maternelles est présente sur le territoire de Vingt-Hanaps.

Le collège et lycées de Sées reçoivent les enfants du second degré avec une desserte de bus journalière.

Groupe scolaire



☛ EQUIPEMENTS

FORCES

- Commune peu enclavée avec une bonne desserte routière
- Présence d'équipements communaux de qualité
- Assainissement collectif de qualité

FAIBLESSES

- Capacité d'assainissement individuel de faible qualité sur certains hameaux
- Capacité limitée de l'assainissement collectif
- Capacité d'accueil insuffisante des équipements scolaires

ENJEUX

- Privilégier l'urbanisation dans les espaces desservis par l'assainissement collectif et dans les espaces où l'assainissement peut être aisément développé
- Prendre en compte les contraintes en assainissement individuel
- Prendre en compte la capacité des réseaux et du gabarit de la voirie dans la détermination des parcelles à urbaniser
- Réflexion à mener sur la localisation d'un pôle scolaire

**- TITRE III -
LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU
JUSTIFICATION DU ZONAGE**

III.1 - LES CHOIX D'AMENAGEMENT

Les principes généraux retenus pour élaborer la carte communale sont les suivants :

- définir des zones de développement sur la commune afin de confirmer la relance de la croissance démographique ;
- prévoir une adaptation nécessaire de certains équipements communaux notamment scolaires
- préserver les paysages, les milieux naturels, le cadre de vie;
- préserver les espaces agricoles par un contrôle du phénomène de mitage ;
- protéger l'identité des hameaux présentant qualité patrimoniale et architecturale ;
- prendre en compte la capacité des réseaux d'eau et d'électricité ;
- prendre en compte le risque naturels lié aux inondations ;
- prendre en compte les servitudes d'utilité publique.

III.1.1 - Permettre un développement de l'habitat

La commune a défini un projet développement ambitieux en raison d'une part de sa situation géographique entre Sées et Alençon et de par la présence d'une desserte routière de qualité.

Le projet de la municipalité de Saint-Gervais du Perron prévoit un développement sur le long terme se traduisant par une croissance soutenue de la population dans les 15 ans à venir. Son objectif est d'atteindre 600 habitants dans 15 ans soit une progression moyenne de 20 habitants par an. L'objectif est d'accueillir de jeunes ménages permettant le renouvellement de la population et de ralentir le vieillissement de la population. Dans cette perspective, elle a décidé de retenir un scénario de développement qui intègre un rythme de construction annuel de 8 constructions par an soit 130 constructions sur 15 ans.

☛ Rythme de croissance très soutenu (+ 4,5 %/an)

Augmentation forte de la population (+ 289 habitants en 15 ans) soit 598 habitants en 2022.

Rythme de croissance supérieur à celui constaté depuis 1999 (1,5 %/an).

Cette hypothèse se base sur une augmentation des emplois sur les bassin d'emplois Alençon Sées (arrivée de nouvelles entreprises ou création de nouveaux emplois dans les entreprises existantes) mais également sur l'attractivité exercée par la commune notamment la qualité du cadre de vie.

Bilan de prévision

Recensement	Population	Résidences principales	Personnes par logement
1990	293	99	2,95
1999	283	98	2,88
2022	598	230	2,60

Hypothèse : Besoins en logements 2006-2022

Nous admettons que le taux d'occupation par logement se fixe à 2,6 par logement en 2022.

A cette date, si le nombre d'habitants de Saint-Gervais-du-Perron est semblable à celui de 1999, à savoir 283 habitants, il faudrait que le parc de logements de la commune soit composé de 108 résidences principales si le taux d'occupation est de 2,6 personnes par logement.

Etant donné que la municipalité a pour objectif d'atteindre les 600 habitants en 2022, la commune devra posséder un parc de logements de 230 résidences principales soit une progression de 132 habitations supplémentaires par rapport à 1999.

La traduction en termes de logements serait de **132 logements** (2,6 personnes par ménage). Il est nécessaire de tenir compte de la remise sur le marché de 8 logements vacants. Il est nécessaire de tenir compte du futur lotissement qui sera composé de 30 lots environ.

La production en terme de logements neufs correspond à **94**.

Le rythme de construction serait de 5 à 6 constructions nouvelles par an, ce qui est supérieur au rythme actuel de constructions.

Les besoins en foncier réel seraient de **10,62 ha** (moyenne de 1 000 m² pondéré d'un coefficient de 0,2 applicable pour l'aménagement : accès, voirie, traitement paysager pour le centre bourg).

Evolution 2006 – 2022 Base : 309 habitants en 2005	Rythme soutenu + 4,5 % / an
Population nouvelle Par an Population totale en 2022	+ 289 19 à 20 598
Besoins en terme de résidences principales (moyenne de 2,6 personnes par logement)	230
Besoins en termes de logements	+ 132
Logements vacants réhabilités	+ 8
Lotissement futur	+ 30
Constructions nouvelles par an	+ 94 6 à 7
Consommation de terrain en ha (moyenne de 1 000 m² et application d'un coefficient de 0,2)	10,62 ha

Hypothèse : superficie nouvelle des parcelles ouvertes à l'urbanisation

Les besoins recensés sont importants et la commune a souhaité focaliser son développement sur la construction neuve sachant que le potentiel de logements à réhabiliter ou de bâtiments à transformer est faible. En effet, seuls 14 logements vacants en 2006 pourraient être remis sur le marché.

Les zones d'extension de l'urbanisation représentent 14,42 ha sur l'ensemble du territoire. Les espaces en continuité avec la zone urbanisée représente 12,26 ha et permettent de répondre à l'hypothèse de développement retenu. (On estime que le phénomène de rétention est d'environ 30 % et des tailles de parcelles de 1000 m² en moyenne).

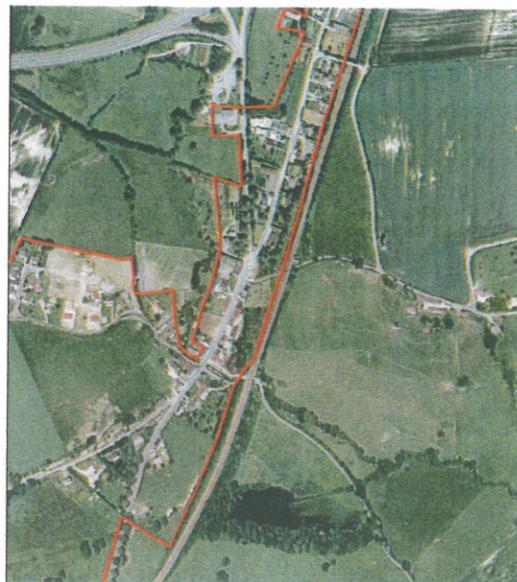
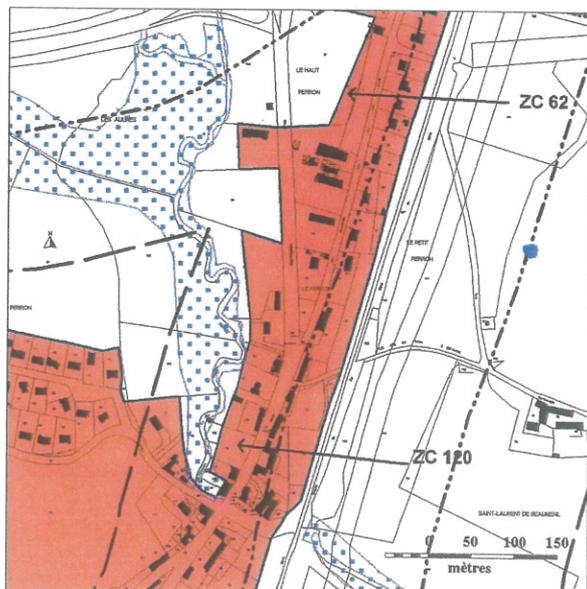
Dénomination	Superficie
Zone constructible (bâti existant + extension à l'urbanisation)	41,76 ha
Extensions de l'urbanisation	14,42 ha
Extensions de l'urbanisation : secteurs destinés à recevoir un équipement public	2,86 ha
Zone inconstructible	1086,24 ha
Total de la superficie communale	1128 ha

a) Le bourg

La structuration du centre bourg apparaît comme un enjeu d'aménagement essentiel pour affirmer son rôle de « centre village ». La création d'un équipement scolaire est prévue afin de satisfaire l'augmentation des effectifs lié au projet de développement de la commune.

Les zones d'extension sont strictement limitées à des parcelles de taille réduite pour maîtriser le développement urbain et sont situées dans la continuité du bâti existant.

Sur la zone agglomérée actuelle, les capacités de développements sont très faibles. En effet, seules deux parcelles situées dans des « dents creuses » pourraient être urbanisées (ZC120 : 1 468 m², ZC : 3 710 m²).



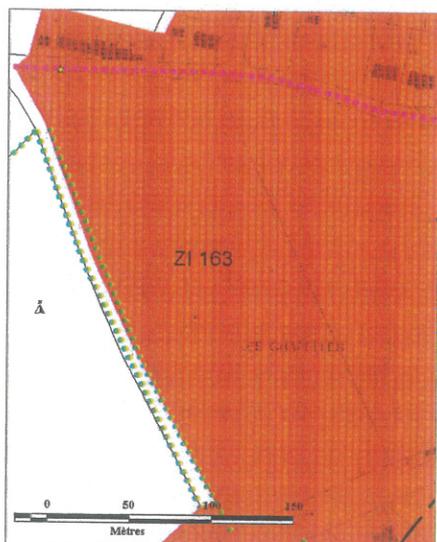
L'entrée sud du bourg « Les Douves » :

Cet espace d'une superficie de 9,15 ha est localisé en entrée de bourg, en limite avec la commune de Vingt-Hanaps. Cette parcelle ZH 3 possède une topographie relativement accidentée sur sa partie nord et difficilement aménageable.



L'Ouest du bourg :

Cette parcelle ZI 163 d'une superficie de 3,11 ha est localisée en continuité avec la zone d'urbanisation sur laquelle est prévue pour l'année 2007, le développement d'un lotissement d'une capacité de 30 lots.



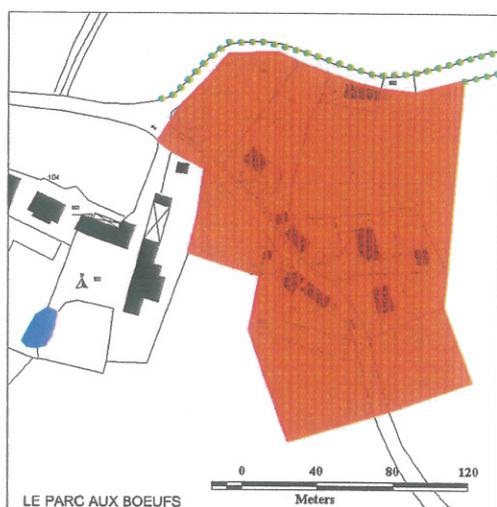
Suite à la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, les conseils municipaux de communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée. La commune souhaite instaurer un droit de préemption sur l'ensemble des parcelles ZI 163 et ZH 3. Sur ces parcelles, l'objet de ce droit de préemption est de permettre une urbanisation cohérente de ces espaces et notamment de prévoir le développement de zones d'habitat sous forme d'opérations d'ensemble. La commune souhaite maîtriser le développement de son urbanisation.

b) Les hameaux

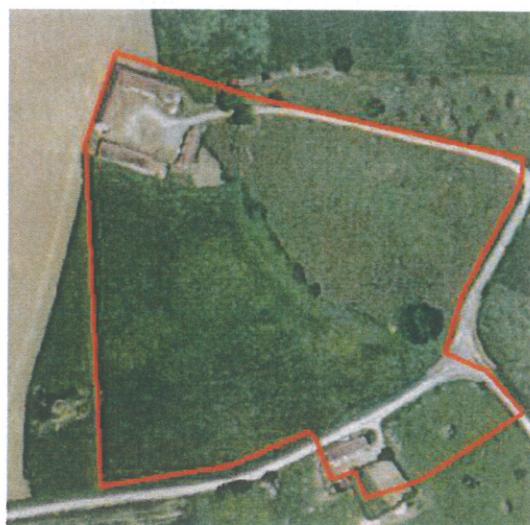
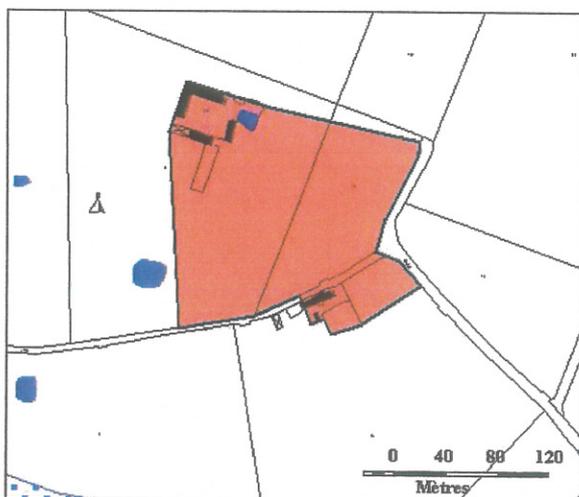
Trois hameaux et ensembles bâtis ont été retenus pour recevoir une urbanisation limitée (environ 6 lots): Le Parc-aux-Bœufs, La Livrée et les Livrées. La commune ne possède que deux hameaux structurés sur le territoire communal : Le hameau du Parc aux Bœufs et le hameau de l'église qui a été protégé en raison de la qualité du patrimoine bâti.

L'absence de parcelles diffuses à proximité du bourg a conduit la commune à déterminer des parcelles diffuses sur des secteurs pour lesquels une urbanisation ne porterait pas atteinte à l'activité agricole. Le périmètre constructible intègre les constructions existantes, ainsi qu'une partie des dents creuses. Ces parcelles sont situées à proximité immédiate des réseaux d'eau et d'électricité qui présentent des capacités suffisantes pour supporter un à deux branchements supplémentaires. D'après le schéma d'assainissement, les terrains retenus en zone constructible ne présentent pas de contraintes particulières liées à la nature du sol, à la configuration du site. Toutefois, sur le site de La Livrée un lit filtrant drainé est préconisé pour la réalisation d'un assainissement individuel

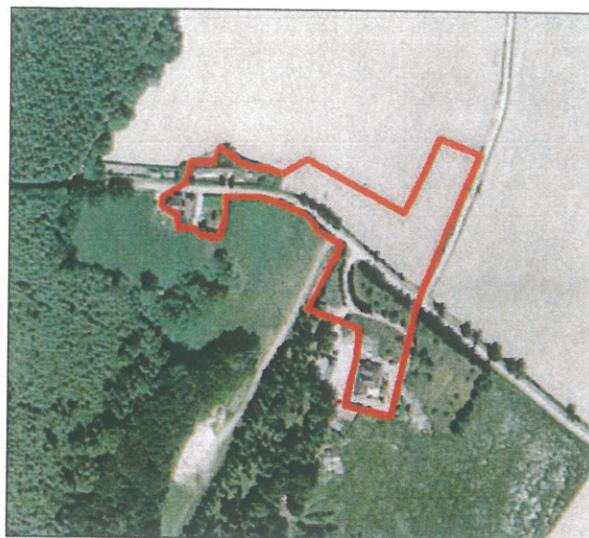
Le Parc aux Bœufs



La Livrée

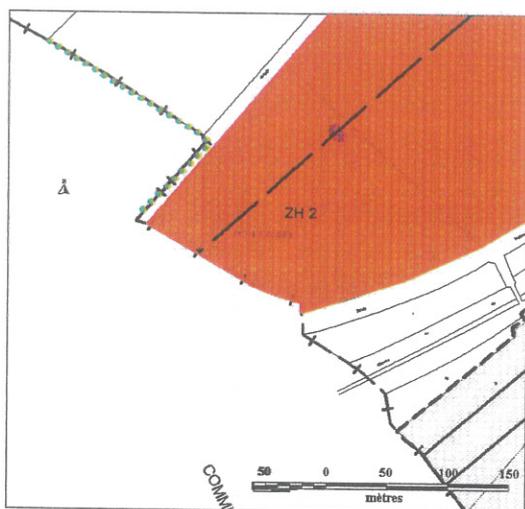


Les Livrées



III.1.2 - Permettre la création d'un équipement scolaire

Cet espace est localisé en limite communale avec Vingt-Hanaps. Cette parcelle ZH2 représente une superficie de 2,86 ha.



Sur cette parcelle ZH2, un droit de préemption sera instauré dont l'objet est de permettre le développement d'un équipement public de type scolaire.

III.1.3 - Permettre une protection du patrimoine naturel

La commune appartient au Parc Naturel Régional Normandie Maine.

La carte communale respecte les principes énoncés dans la Charte du Parc Naturel Régional Normandie Maine.

Les élus ont souhaité assurer la protection des milieux naturels de la commune en classant en zone non constructible les espaces présentant un intérêt écologique certain.

Le patrimoine naturel de la commune est relativement important en raison de la présence de la Forêt d'Ecouves notamment sur le plan avifaunistique et entomologique mais également floristique. Cet espace a été protégé de toute urbanisation afin de préserver leur équilibre naturel. En effet, la ZNIEFF de type 2 « Massif forestier d'Ecouves et ses marges » a été classée en secteur inconstructible.

Les corridors écologiques comme la vallée de La Vandre (sauf à hauteur du bourg) et la forêt d'Ecouves et ses lisières ont également été préservées de toute urbanisation dense.

La protection a été renforcée par la maintien des espaces boisés classés existants et par l'identification de haies et bois au titre de l'article L.442-2-2 du code de l'urbanisme. La protection des haies et boisements présentent également des intérêts environnementaux (biodiversité, protection des sols, brise-vent, anti-érosif, rôle purificateur...) et participent activement à la protection des espaces naturels. Cette protection s'inscrit dans cette volonté de protéger l'environnement. Cet acte doit permettre de maintenir à terme une structure bocagère.

Les zones humides et champs d'expansion des crues situées à hauteur de la vallée de La Vandre et de l'étang de Saint-Gervais ont été classés en secteur non constructible.

La carte communale respecte ainsi les orientations générales du SDAGE Loire Bretagne et SAGE du bassin de la Sarthe amont en préservant ces espaces.

III.1.4 - Permettre une protection du patrimoine paysager

a) *Préservation des vues remarquables*

Cette volonté s'inscrit dans le zonage par le classement en secteur inconstructible de toute la vallée de La Vandre.

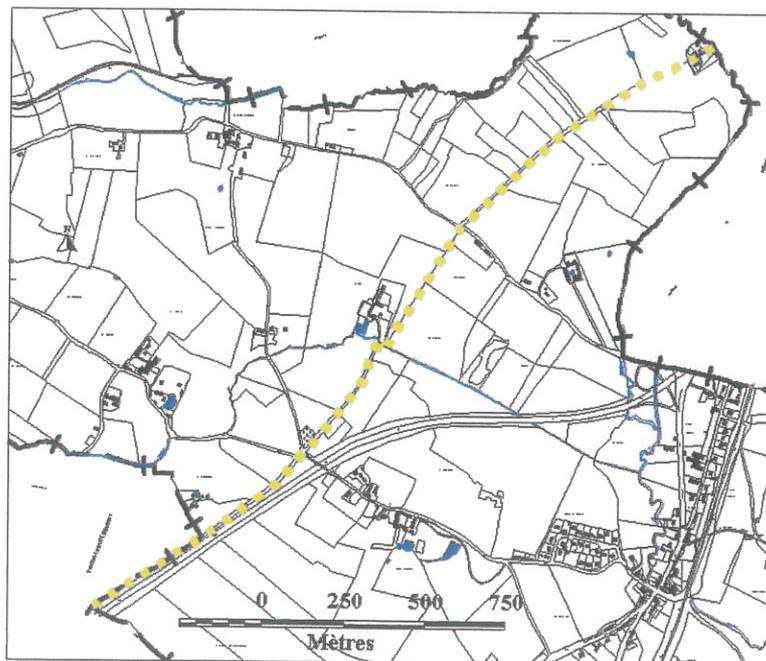
Les élus ont souhaité identifier de haies bocagères ainsi que certains arbres remarquables isolés au titre de l'article L.442-2-2 considérant que ces éléments naturels connaissent une pression importante notamment sur l'est du territoire. Le maintien de cette trame bocagère participe à la qualité du cadre de vie de la commune.

Haies bocagères et arbres isolés au titre de l'article L.442-2-2 du code de l'urbanisme



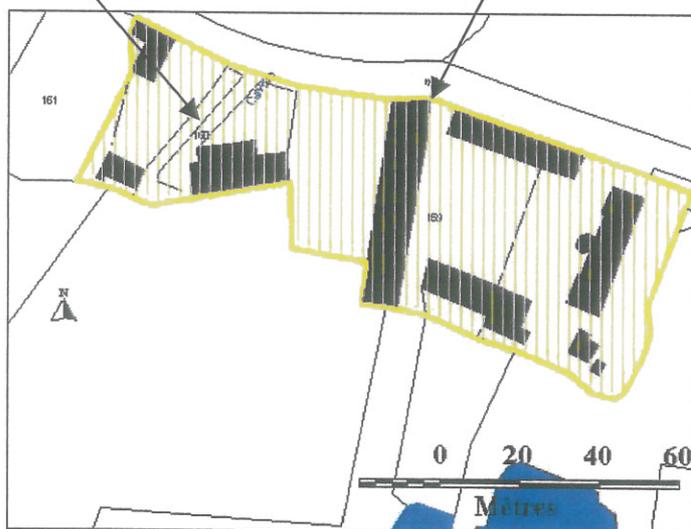
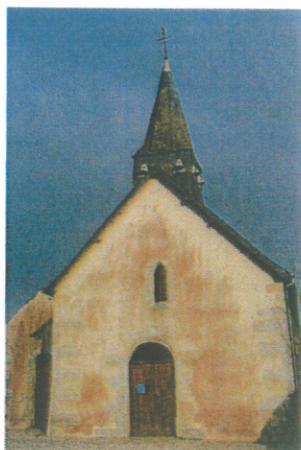
b) Préservation du patrimoine archéologique

La voie antique a été identifiée au titre de la loi paysage.

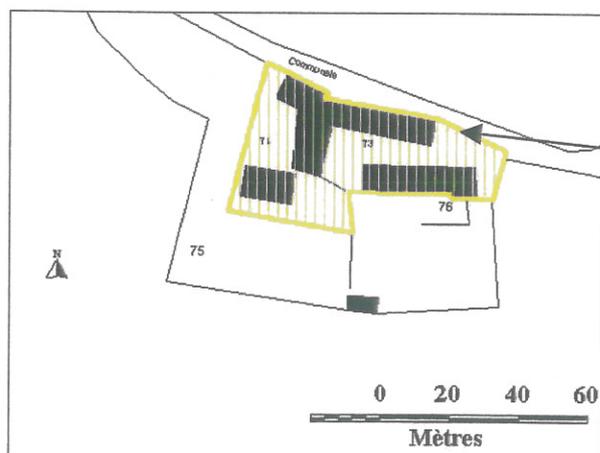


c) Préservation du patrimoine bâti

Les élus ont souhaité identifier au titre de l'article L.442-2-2 du code de l'urbanisme, des ensembles bâtis remarquables à savoir le site de l'église et le corps de ferme contigu.



Le deuxième ensemble bâti identifié et le corps de bâtiment situé sur Saint-Laurent-de-Beaumenil.

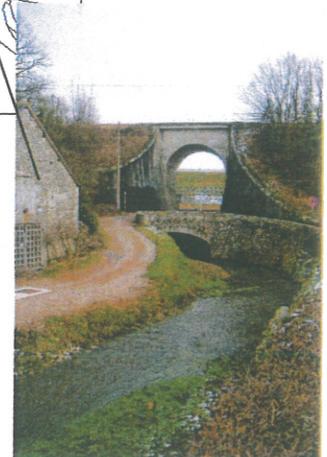
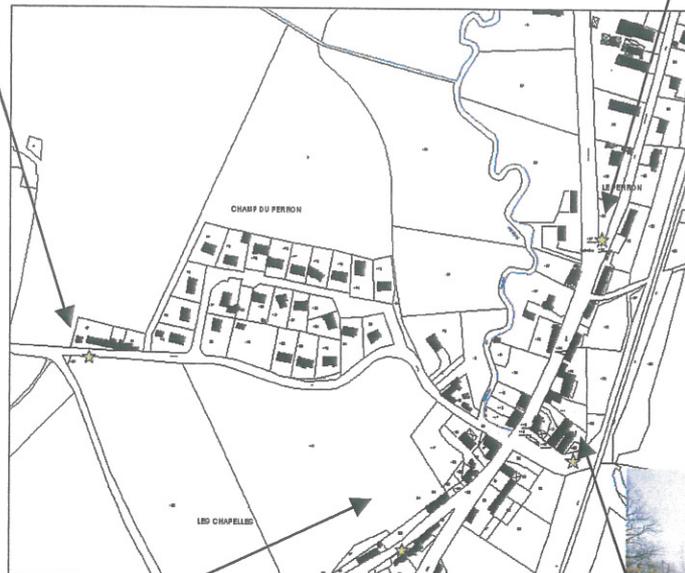


d) Préservation du petit patrimoine

Les élus ont souhaité renforcer cette protection en identifiant sur ces espaces, des éléments paysagers au titre de la loi paysage.

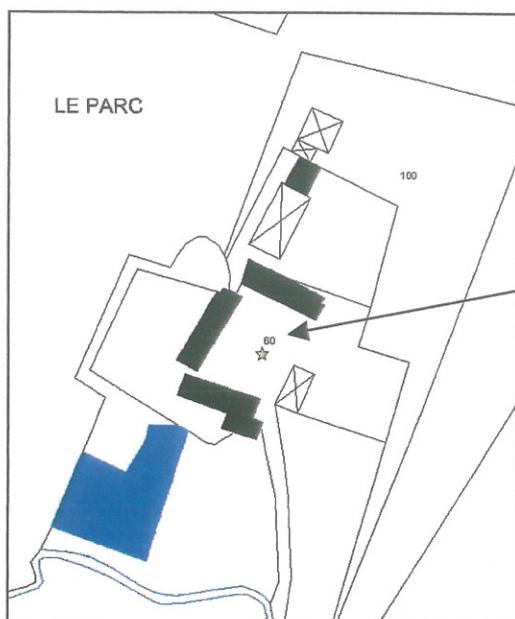
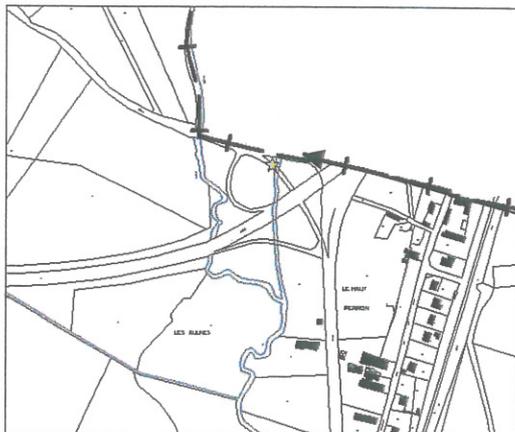
Sur le bourg, le patrimoine bâti est composé des éléments suivants :

- puits de la Ruglerie,
- puits du Clos Val,
- Pont viaduc des Cornets,
- Monuments aux morts.



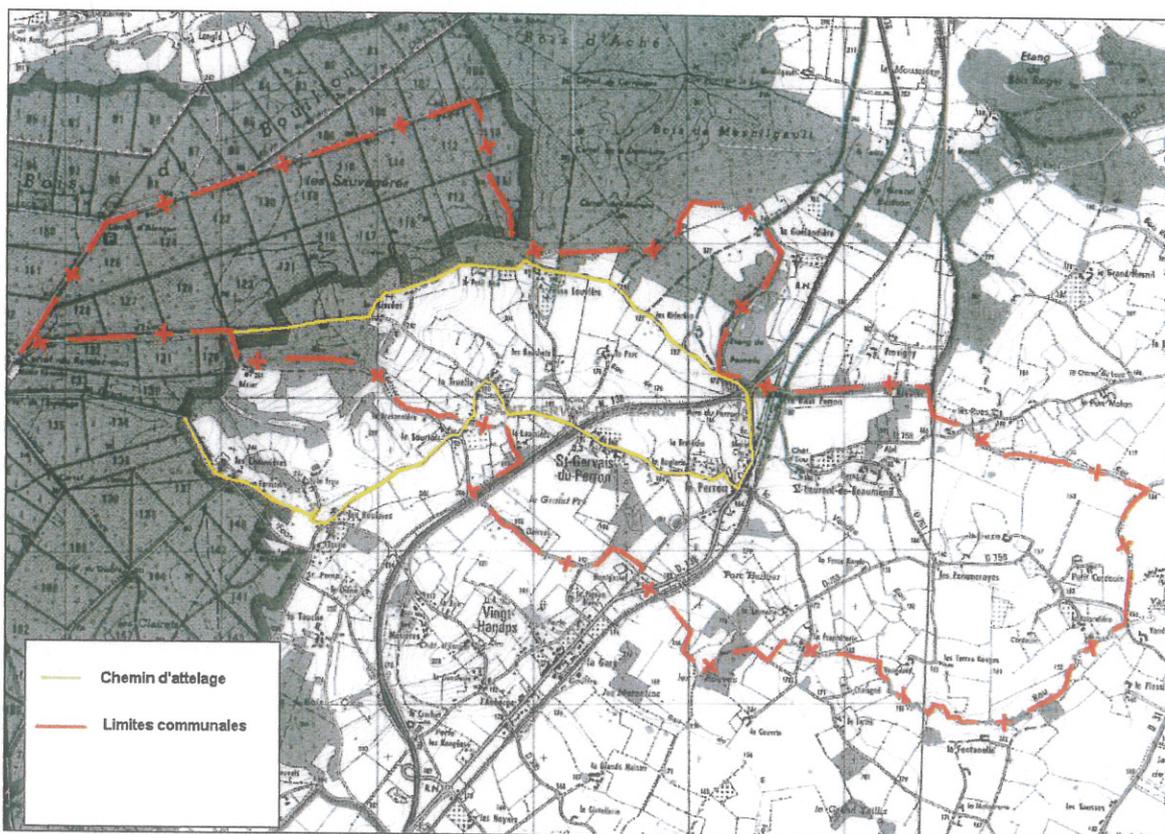
Sur les écarts, le patrimoine bâti est également relativement important et la commune a souhaité préserver les éléments les plus représentatifs du patrimoine communal :

- puits sur le Parc
- Pont de l'étang de Pesnelle



e) Préservation des chemins de randonnée

La commune de Saint-Gervais-du-Perron possède un réseau relativement dense de circuits de randonnée inscrits dans le topoguide « Au fil des chemins d'Ecouves ».



III.1.5 - Prendre en compte les risques naturels

Les zones d'extension futures de l'urbanisation sont isolées des cours d'eau principaux de la commune.

Ce périmètre défini par l'atlas des zones inondables établi par la DIREN a été identifié au plan de zonage pour information. Le périmètre des zones inondables a été classé en secteur inconstructible. La prise en compte du risque inondation est également appréhendé en préservant les champs d'expansion des crues de la vallée de la Vandre.

III.1.6 - Prendre en compte les espaces agricoles

Les sièges d'exploitations ont fait l'objet d'une représentation graphique visant à identifier leur présence dans le cas d'une demande de permis de construire ou de certificat d'urbanisme d'un tiers à proximité immédiate.

Ces exploitations ont fait l'objet d'une protection stricte et les zones constructibles définies sur les écarts ne mettent en aucun cas en péril une exploitation agricole.

Les surfaces réservées à l'urbanisation présentent peu de qualité économique et agronomique pour l'agriculture. Ces terrains sont en continuité du bâti existant, limitant le risque de morcellement des parcelles agricoles exploitées. De même, aucun impact sur les activités dans la commune ne sera visible.

III.2 - COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

III.2.1 - Les grands principes énoncés dans les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme

La carte communale prend en compte les besoins en matière d'habitat, d'activités, d'équipements, et de transport dans le respect du principe d'équilibre fixé par l'article L.110 du code de l'urbanisme.

La carte communale est en cohérence avec les principes énoncés dans l'article L.121-1 : principe d'équilibre, principe de diversité des fonctions urbaines et mixité sociale, principe de respect de l'environnement) :

- un développement urbain maîtrisé correspondant aux besoins définis dans un souci de gestion économe de l'espace (adéquation entre besoins et surfaces réservées à l'urbanisation) ;
- la diversité des fonctions dans les zones urbaines et rurales, la diversité de l'offre foncière (parcelles isolées et groupées, équipement scolaire) ;
- la sauvegarde du patrimoine bâti par l'identification au titre de la loi paysage ;
- la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, paysages urbains (identification au titre de la loi paysage, absence de zones constructibles à proximité des sites remarquables) ;
- la préservation des activités agricoles par le recensement des sièges et bâtiments d'exploitation agricoles et la préservation des zones agricoles présentant richesse économique et agronomique (identification des exploitations agricoles, absence de zones constructibles à proximité de sièges d'exploitation) ;
- la préservation des espaces forestiers (absence de zones constructible dans la Forêt d'Ecouves)
- la protection des zones inondables et des zones humides par le classement en zone inconstructible
- le maintien et la création de liaisons douces pour améliorer les déplacements piétons et contribuer à limiter les pollutions et préserver la qualité de l'air par la détermination des zones constructibles principales au contact des espaces urbanisés ;
- la prévention des risques naturels en prenant en compte le risque inondation pour assurer la sécurité des biens, des personnes et de l'environnement (secteur inconstructible) ;
- la prévention des risques technologiques (isolement de la RD 138, de l'autoroute A 28) ;
- la prévention des pollutions des sols et atmosphérique et des nuisances sonores et olfactives (éloignement de secteurs constructibles du cours d'eau de la Vandre) ;
- la préservation des paysages, des milieux naturels remarquables, des écosystèmes (classement en inconstructible).

III.2.2 - La Charte du Parc Naturel Régional Normandie Maine

Saint-Gervais-du-Perron appartient au Parc Naturel Régional Normandie Maine.

La carte communale respecte les principes énoncés dans la Charte du Parc Naturel Régional Normandie Maine.

Les élus ont souhaité assurer la protection des milieux naturels de la commune en classant en zone inconstructible les espaces présentant un intérêt écologique certain :

- la ZNIEFF de type 2 « Massif d'Ecouves et ses marges ;
- les zones humides situées dans la vallée de la Vandre ;
- la préservation des corridors écologiques comme la vallée de la Vandre et la forêt d'Ecouves ;

La protection a été renforcée par l'identification de haies et arbres isolées au titre de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme. La protection des haies et boisements présentent également des intérêts environnementaux (biodiversité, protection des sols, brise-vent, anti-érosif, rôle purificateur...) et participent activement à la protection des espaces naturels. Cette protection s'inscrit dans cette volonté de protéger l'environnement. Cet acte doit permettre de maintenir à terme une structure bocagère.

La carte communale prend en compte la préservation des paysages :

- par l'identification des chemins actuellement balisés qui participent à la qualité du cadre de vie ;

- par la volonté de développer de manière cohérente les principales zones d'urbanisation futures par l'instauration d'un droit de préemption ;
 - par l'identification de certains éléments du patrimoine bâti au titre de la loi paysage ;
- Les paysages perçus depuis les grands axes de circulation ont fait l'objet d'un classement en zone inconstructible (espaces en covisibilité avec la RD 438).

III.2.3 - SDAGE des Bassins Loire Bretagne et SAGE du Bassin de La Sarthe amont

- Prise en compte des prescriptions des SDAGE Bassin Loire-Bretagne et du SAGE de la Sarthe amont. La carte communale respecte les grands principes énoncés par le SDAGE Loire-Bretagne :
- Poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface et retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer : protection du lit des rivières, protection des haies bocagères ayant un rôle épurateur,
- Sauvegarder et mettre en valeur les zones humides : classement des zones humides dans le périmètre inconstructible
- Savoir mieux vivre les crues : préservation des champs d'expansion des crues,

La carte communale respecte les grands principes du SAGE du Bassin de la Sarthe amont :

- améliorer la qualité des eaux de surface améliorer la ressource en eau potabilisable: protection du lit des rivières, protection des haies bocagères ayant un rôle épurateur ;
- lutter contre l'eutrophisation : préservation des haies bocagères afin de limiter les phénomènes de ruissellement et les pollutions agricoles,
- protéger la population piscicole : périmètre inconstructible sur la vallée de La Vandré ;
- gérer quantitativement la ressource en eau.

III.2.4 - Les servitudes d'utilité publique

Le zonage de la carte communale respecte les différentes servitudes d'utilité publique grevant le territoire :

- servitude pour la protection des monuments historiques,
- servitude d'alignement,
- servitude relative au chemin de fer,
- servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploitées par l'Etat.

- TITRE IV -
INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT
MISE EN VALEUR ET PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

IV.1 - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

IV.1.1 - La topographie

Impacts :

- L'aménagement des zones d'urbanisation futures peut engendrer de fortes modifications de la topographie par d'importants mouvements de terrains.

Mesures de préservation :

- Sur les zones constructibles, la commune a souhaité intégrer un droit de préemption afin de développer ces espaces sous forme d'opération d'ensemble permettant un aménagement plus cohérent prenant en compte la topographie du site notamment sur le secteur des Doves.
- Préservation des haies bocagères participant à une limitation de l'érosion et des phénomènes de mouvements de terrain.

IV.1.2 - L'hydrographie

Impacts :

- L'aménagement de ces zones constructibles aura pour conséquence d'imperméabiliser des surfaces provoquant des ruissellements avec un débit et une fréquence plus élevée.
- L'aménagement de ces zones aura pour conséquence de développer les réseaux d'eaux usées, d'eaux pluviales et d'eau potable.

Mesures de préservation :

- Dans les zones constructibles, les eaux pluviales devront être raccordées au collecteur existant.
- Au niveau des eaux usées domestiques, la commune devra veiller à ce que les dispositifs d'assainissement mis en place soient réalisés en conformité avec la réglementation en vigueur.
- Le schéma d'assainissement a été pris en considération notamment en définissant des superficies suffisantes du terrain (minimum de 1 000 m²) pour la mise en place d'un assainissement individuel de qualité.
- Les sites d'urbanisation futures sont tous situés en dehors des zones inondables et des zones humides et sont raccordables au réseau d'assainissement collectif. La station d'épuration doit doubler sa capacité de traitement (900 EH) permettant d'intégrer de manière satisfaisante les zones d'urbanisation futures définies sur le territoire communal et sur celui de Vingt-Hanaps.
- La végétation située le long des cours d'eau a un rôle purificateur. Ces haies ont donc été préservées par une identification au titre de l'article L.442-2-2 du code de l'urbanisme

IV.1.3 - Le climat

Impacts :

Le développement de zones constructibles denses peut engendrer une augmentation des émissions de gaz à effet de serre par l'accroissement des déplacements qu'elles entraînent.

Mesures de préservation :

- Les zones d'urbanisation futures denses ont été localisées en continuité avec l'agglomération afin de limiter les déplacements.
- Des cheminements doux pourront être intégrés à ces espaces et relier ces nouveaux quartiers au centre bourg.
- L'exposition de ces terrains doit permettre le développement de constructions à basse consommation énergétique notamment en autorisant des constructions contemporaines de qualité.

IV.2 - INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS

IV.2.1 - Protection de la faune et la flore

Impacts :

- Le développement de l'urbanisation pourrait mettre en danger la pérennité d'espèces animales et végétales.

Mesures de préservation :

Le patrimoine naturel de la commune est relativement important en raison de la présence de la Forêt d'Ecouves notamment sur le plan avifaunistique et entomologique mais également floristique. Cet espace a été protégé de toute urbanisation afin de préserver leur équilibre naturel. En effet, La ZNIEFF de type 2 « Massif forestier d'Ecouves » a été classée en secteur inconstructible.

Les corridors écologiques comme la vallée de La Vandre (sauf à hauteur du bourg) et la forêt d'Ecouves ont également été préservées de toute urbanisation dense.

La protection a été renforcée par la par l'identification de haies et arbres isolés au titre de l'article L.442-2-2 du code de l'urbanisme. La protection des haies et boisements présentent également des intérêts environnementaux (biodiversité, protection des sols, brise-vent, anti-érosif, rôle purificateur...) et participent activement à la protection des espaces naturels. Cette protection s'inscrit dans cette volonté de protéger l'environnement. Cet acte doit permettre de maintenir à terme une structure bocagère.

IV.2.2 - Les continuités écologiques

Impacts :

- L'aménagement des zones d'urbanisation futures aura pour conséquence de modifier l'écosystème en place et peut entraîner des coupures physiques dans les réseaux naturels des espèces animales.

Mesures de préservation :

- Préservation des principaux corridors écologiques de La Vandre, de la Forêt d'Ecouves, par un classement en zone inconstructible.

- Aucune zone constructible n'est localisée dans un espace naturel sensible.

- Identification de certaines haies bocagères afin de conserver des liaisons naturelles.

IV.3 - INCIDENCES SUR LES RESSOURCES NATURELLES

IV.3.1 - Les richesses du sous-sol

Impacts :

- Le développement de l'urbanisation pourrait entraîner une pollution des sols et une dégradation de la qualité des eaux.

Mesures de préservation :

- Classement en zone naturelle des zones sensibles (cours d'eau, zones humides)

- Aucun captage d'eau potable n'est présent sur le territoire communal.

IV.3.2 - Les sols

Impacts :

- Le développement de l'urbanisation peut entraîner une artificialisation des sols.

- La localisation des zones d'urbanisation futures peut engendrer une disparition de certains espaces agricoles.

- La création des zones d'urbanisation futures va engendrer le recul des zones d'épandages.

- L'urbanisation limitée de certains hameaux peut entraîner des contraintes pour certaines exploitations agricoles.

- La protection de certaines haies bocagères peut engendrer des contraintes fortes pour l'accès et l'exploitation de certaines parcelles.

Mesures de préservation :

- La limitation de la consommation de l'espace aux besoins déterminés permet de limiter l'artificialisation des sols.
- La localisation des zones d'urbanisation futures en continuité avec le périmètre urbanisé permet de limiter le morcellement des espaces agricoles.
- L'identification des haies bocagères permet le maintien de pratiques culturales extensives et notamment des prairies.
- L'identification sur le zonage des exploitations agricoles pérennes en zone non constructible
- La limitation des phénomènes de mitage à proximité d'exploitations agricoles pérennes.
- Souplesse dans la protection des haies avec une simple identification au titre de l'article L.442-2-2 permettant une adaptabilité nécessaire aux évolutions agricoles.

IV.3.3 - Les eaux superficielles

Impacts :

- L'urbanisation pourrait engendrer des pollutions des cours d'eau, des phénomènes de ruissellement pouvant engendrer des risques d'inondation.

Mesures de préservation :

- Pour les zones d'urbanisation futures, des bassins de rétention sont préconisés afin d'assurer une gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales. En l'absence de réseau collecteur, une gestion à l'échelle de la parcelle doit être envisagée.
- Protection des zones humides et des zones d'expansion des crues avec un classement en zone non constructible.
- Prise en compte des prescriptions des SDAGE Bassin Loire-Bretagne et du SAGE de la Sarthe amont.
- Prise en compte du schéma d'assainissement dans l'aptitude des sols à l'assainissement individuel.

IV.3.4 - Le traitement des ordures ménagères

Impacts :

- Le développement de l'urbanisation va entraîner une augmentation des circuits de ramassage et du volume de traitement des ordures ménagères.

Mesures de compensation :

- Les zones d'urbanisation futures sont localisées en continuité avec l'agglomération et n'ont pas pour conséquence d'augmenter fortement le circuit de ramassage.
- Le faible nombre de constructions potentielles sur les hameaux devrait s'intégrer à la collecte hebdomadaire déjà présente.

IV.4 - INCIDENCES SUR LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES

IV.4.1 - Les nuisances

Impacts :

- Le développement de l'urbanisation peut entraîner des nuisances sonores et olfactives.

Mesures de préservation :

- Les nuisances sonores les plus importantes sont localisées à hauteur de l'entrée nord du bourg. Ces espaces ont été préservés de toute urbanisation.
 - Le classement en catégorie 2 de l'A28 et de la RD 438 correspond à une largeur de 250 mètres des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure.
- Dans cette bande située de part et d'autre de l'infrastructure, un niveau d'isolation acoustique est imposé aux constructeurs en fonction de leur situation par rapport à l'infrastructure.

Cette bande est reportée au plan de zonage conformément à l'arrêté préfectoral du 16 septembre 2005. Aucune zone constructible n'est localisée à proximité immédiate de ces infrastructures de transport.

IV.4.2 - Les pollutions

Impacts :

- Un développement mal maîtrisé de l'urbanisation pourrait entraîner des pollutions multiples (air, eau).
- L'activité agricole peut entraîner des pollutions accidentelles des cours d'eau.

Mesures de préservation :

Eau/sol :

- L'aptitude des sols a été appréhendée dans le cadre des systèmes d'assainissement individuel avec une superficie suffisante pour réaliser un dispositif de qualité limitant les pollutions du sol.
- Le maintien du réseau de haies bocagères le long de La Vandre permet à celles-ci de limiter les pollutions du sol par son rôle purificateur.
- La commune souhaite raccorder à l'assainissement collectif, les zones constructibles contiguës au réseau existant, en fonction des capacités d'extension de la station d'épuration

Air :

- La localisation des principales zones d'urbanisation futures en continuité avec l'agglomération permet de limiter les déplacements et par-là même la pollution atmosphérique.
- La localisation de ces zones d'urbanisation futures au contact de l'agglomération doit permettre de déterminer de liaisons douces.

IV.5 - INCIDENCES SUR LES RISQUES

IV.5.1 - Les risques technologiques

Impacts :

Les risques technologiques sur le secteur de Saint-Gervais-du-Perron sont principalement liés aux infrastructures de transports terrestres.

Mesures de préservation :

- Aucune zone d'urbanisation future n'est localisée à proximité immédiate de ces infrastructures limitant les incidences d'un éventuel accident technologique.

IV.5.2 - Les risques naturels

Impacts :

- Une localisation de l'urbanisation sur des sites où un risque naturel est présent et non appréhendé peut engendrer un danger pour la sécurité des biens et des personnes.
- Le risque inondation est présent sur la commune de Saint-Gervais-du-Perron.

Mesures de préservation :

- La carte communale permet de renforcer le principe de précaution contre les risques d'inondation par la définition d'une zone inconstructible dans tous les espaces soumis à ce risque. Cette mesure doit limiter l'aggravation du risque en maîtrisant l'occupation du sol et assurer la sécurité des biens et des personnes.

Le risque inondation a été identifié au plan de zonage.

IV.6 - INCIDENCES SUR LE CADRE DE VIE

IV.6.1 - Les paysages

Impacts :

- L'implantation de nouvelles constructions présente le risque de porter atteinte aux paysages ou de faire disparaître certains éléments du paysage.
- Certaines liaisons douces pour accéder aux zones naturelles pourrait être perturbées pour le développement de l'urbanisation.

Mesures de préservation :

- Les paysages en covisibilité depuis les grands axes de circulation n'ont fait l'objet d'aucun classement en zone constructible ce qui répond aux principes énoncés par l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.
- Identification des haies et arbres isolés au titre de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- Limitation du nombre de hameaux pouvant recevoir des constructions nouvelles préservant ainsi les hameaux les plus représentatifs de l'identité locale.
- Identification et protection des chemins de randonnée au titre de la loi paysage participant à la mise en valeur du paysage communal.
- Classement en zone non constructible des boisements, vallées afin de préserver leur qualité paysagère et permettant une activité physique de proximité (jogging, VTT).

IV.6.2 - Le patrimoine archéologique et bâti

Impacts :

- Modification de la forme urbaine.
- Impact visuel de la zones d'urbanisation future depuis la RD 18.
- Disparition de certains éléments du patrimoine bâti.

Mesures de préservation :

- L'instauration d'un droit de préemption va permettre d'urbaniser ces parcelles sous forme de schéma d'aménagement d'ensemble permettant ainsi une meilleure intégration dans le site.
- Les éléments bâtis et archéologiques remarquables sont identifiés au titre de la loi paysage avec soumission à permis de démolir.
- Aucun projet d'urbanisation n'a été défini dans le périmètre des bornes de la Forêt d'Ecoves inscrites à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

**- TITRE V -
APPLICATION
DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME**

V.1 - ZONES CONSTRUCTIBLES

Les constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol sont régies dans le cadre des règles générales d'urbanisme.

Localisation et desserte des constructions : articles R.111-2 à R.111-13 du Code de l'urbanisme.

Implantation et volume des constructions : articles R.111-16 à R.111-20 du Code de l'urbanisme.

Aspect des constructions : articles R.111-21 à R.111-24 du Code de l'urbanisme.

V.2 - ZONES NON CONSTRUCTIBLES

Dans ces zones, seules sont autorisées (article R.124-3 du Code de l'Urbanisme) :

- L'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des constructions existantes.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles
- Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Les constructions développées ci-dessus sont également autorisées dans le cadre des règles générales d'urbanisme sur la nature des constructions et leurs conditions mises à leur réalisation et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Art. R. 111-2. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R. 111-3. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Art. R. 111-4. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Art. R. 111-5. - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Art. R. 111-6. - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Art. R. 111-7. - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet. « Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Art. R. 111-8. - L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Art. R. 111-9. - Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

Art. R. 111-10. - En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Art. R. 111-11. - Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Art. R. 111-12. - Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Art. R. 111-13. - Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Art. R. 111-14. - En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;

c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Art. R. 111-15. - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Art. R. 111-16. - Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Art. R. 111-17. - Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques. Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Art. R. 111-18. - A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Art. R. 111-19. - Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-18, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Art. R. 111-20. - Des dérogations aux règles édictées dans la présente sous-section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par la présente sous-section, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés.

Art. R. 111-21. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Art. R. 111-22. - Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

Art. R. 111-23. - Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Art. R. 111-24. - La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.