



COMMUNE DE GACE
PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

Raymond Clemenceau—géomètre expert— DPLG BP18 61201 Argentan cedex
Tel: 02.33.67.20.97 - Fax: 02.33.67.22.16

Octobre 2005

P.O.S. prescrit : 01.08.1974
P.O.S. publié : 16.11.1976
P.O.S. approuvé : 22.06.1977

Première modification : 05.12.1978
Deuxième modification : 19.05.1988
Troisième modification : 27.04.2002

Première révision: prescrit le 08.02.1990

Approuvée le :



modification du PLU : 03.07.2018

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du **13 OCT. 2005** approuvant la révision du Plan d'occupation des sols et sa transformation en plan local d'urbanisme de la commune de GACE

Fait à GACE le **13 OCT. 2005**



Le Maire

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and strokes, positioned over the text "Le Maire".

TABLE DES MATIERES

1 diagnostic	1
2 Généralité	11
3 Positionnement de la commune dans un fonctionnement de territoire	15
4 Positionnement économique de la commune	23
5 Approche sociale	26
6 Approche environnementale	35
7. Réseaux	58
8. Les risques	60
9. Choix retenus pour établir le PADD	63
10. Justification de la délimitation des zones	65
11.1. Zone urbaine	75
11.2. Zone à urbaniser	86
11.3. Zones naturelles	90
11.4 Zone agricole	98
12. Évaluation des incidences sur l'environnement	100
13. Emplacements réservés	103



DIAGNOSTIC

1. Diagnostic:

Prévisions économiques:

L'analyse économique du tissu urbain montre:

- ◆ Que Gacé de par sa position de chef lieu de canton, offre une large gamme d'équipements, de services et d'activités économiques. Ces activités économiques reposent majoritairement sur les services (notamment marchands). Gacé dispose de nombreux commerces alimentaires (boucheries, boulangeries, épiceries, bars, restaurants) et hors alimentation (vestimentaires, chaussures, électroménager, bricolage, meubles,...) et une large palette d'artisans (coiffeurs, plombiers, garagistes, électriciens, peintres, menuisiers, cordonnier...) Gacé a également une particularité avec la présence d'un secteur agro-alimentaire encore bien présent.

- ◆ Que la future autoroute A28 est un outil de développement économique et il y a une volonté de la part des élus de redéployer un pôle d'activités à proximité de l'échangeur.
- ◆
- ◆ Un développement de la zone d'activités industrielles de « Croisilles », vitrine de l'intercommunalité.
- ◆
- ◆ Une zone d'activités de Gacé qui est en pleine évolution: elle n'est plus adaptée aux exigences des activités économiques actuelles.

Il est très difficile de prévoir le développement économique et les effets d'une autoroute.

Une autoroute doit être envisagée comme une opportunité. En effet, toute infrastructure de transport accroît la mobilité des hommes et des marchandises et, par conséquent, est potentiellement source de dynamisme. Une autoroute change la perception de l'espace : la notion de distance- temps est valorisée.

L'aménagement d'une autoroute suscite un dynamisme, notamment sur le développement urbain. Selon la loi de gravité, deux villes s'attirent proportionnellement à leur taille et inversement à la distance qui les séparent.

Par ailleurs, les phénomènes de péri-urbanisation (étalement de la population de l'agglomération sur les communes périphériques) et de rurbanisation (mode de vie urbain dans un cadre rural) autour des agglomérations sont extrêmement liés à la présence d'axes routiers structurants. Grâce à ces autoroutes et la réduction de la distance-temps, des actifs de grandes villes peuvent trouver avantages à s'installer dans des communes périphériques, même éloignées.

A plus long terme, un axe rapide peut avoir des conséquences sur le dynamisme démographique et peut modifier l'équilibre d'un territoire. Par exemple, une évolution positive de la population d'une commune sera signe de dynamisme, d'augmentation potentielle des recettes fiscales, de meilleure fréquentation des équipements et des commerces, etc.

Dans le domaine économique, l'autoroute peut valoriser ou revaloriser certaines communes desservies. En effet, l'accessibilité directe au marché, les échanges facilités entre clients et fournisseurs seront autant d'atouts pour attirer de nouveaux investisseurs.

Par ailleurs, un axe de type autoroutier peut-être utilisé pour l'effet vitrine qu'il produit. Même si la loi Dupont1 a pour objectif de limiter les effets catastrophiques de l'implantation d'entreprises sur le paysage, certaines entreprises restent très attachées à être vues et intègrent ce paramètre dans le choix final de leur implantation.

Parallèlement, l'autoroute peut constituer un support de promotion et de découverte du patrimoine touristique local, avec des retombées économiques supposées sur l'ensemble du Pays (restauration, hébergement, commerce, ...). A condition que la signalétique soit adaptée et que la motivation de l'usager de l'axe soit présente.

Source : site internet du CEDO

Prévisions démographiques:

L'analyse démographique de la commune montre:

◆ Une diminution de la population:

La population a diminué de 9% entre 1990 et 1999, il s'agit d'une perte de 206 habitants, avec une population qui s'établit à 2041 habitants soit le niveau le plus faible observé depuis 1968.

◆ Un solde naturel négatif:

Un solde naturel négatif pour la première fois depuis 1968 qui montre un vieillissement de la population.

◆ Un solde migratoire négatif:

Un solde migratoire négatif, après une évolution favorable observée entre 1982 et 1990.

Éléments prospectifs en matière d'habitat et de population. méthode : généralités

Le scénario exposé ci-dessus provient d'une estimation à partir d'une base à l'hectare. On trouve 7.1 Ha en urbanisation immédiate et environ 10,4 Ha en réserve foncière.

Ces éléments arithmétiques intègrent la présence de la mixité sociale qui s'opère notamment par le biais de logements locatifs.

Le nombre de **maisons** est évalué à **11 par hectare** avec une moyenne d'environ **900 m² la parcelle** avec **15 %** de la surface réservé au **logement locatif**.

SCENARIO 1

NOM de l'ensemble foncier	aire totale	aire d'acc. Privative	aire loc. privative	nombre d'habitations en accession	nombre d'habitations en locatif	nbre total d'habitations	Population
zone 1AU La Cour Fleuriel	46000	39100	6900	43,44	13,80	57,24	125,94
zone 1AU à Mané	25000	21250	3750	23,61	7,50	31,11	68,44
Zone 2AU à Mané	40000	34000	6000	37,78	12,00	49,78	109,51
zone 2AU aux Rançonnières	64000	54400	9600	60,44	19,20	79,64	175,22
Totaux	175000	148750	26250	165,28	52,50	217,78	479,11

Commentaires

Le tableau prospectif indique que :

- L'extension urbaine à vocation d'habitat correspond à 175000 m² (**17.5 ha**).
- Le nombre de logements pour l'accession à la propriété révèle 165 unités.
- Le nombre de logements locatifs correspond à **52** et concerne 2,6 ha de la surface totale de l'extension urbaine.
- L'**accroissement** de la population et de **479 personnes**.
- La moyenne nominale des constructions correspond approximativement à **11 logements par an** selon une durée de **quinze ans** et de **16 logements par an** pour **dix années**.
- L'augmentation de population due à l'extension urbaine considérée serait donc au total de 479 personnes. Si l'on ajoute ce nombre à celui de la population actuelle soit 2041 habitants on obtient un **total projeté de 2520 habitants** ; ceci n'est à retenir qu'en tant que repère parmi d'autres données démographiques. La démographie communale est la résultante d'un mouvement général relevant de paramètres plus nombreux , il faut donc ne pas attribuer à notre chiffre de valeur autre que celle de repère , d'ordre de grandeur.
- **L'accroissement annuel moyen de la population sur 15 ans** équivaldrait à **1,8 %** ce qui est une augmentation normale de la population. C'est un scénario normal de l'évolution de la population et de l'habitat à Gacé.

En tablant sur les retombées du développement économique engendrées par l'autoroute A28, il semble envisageable de prévoir une augmentation de la population de 1,8%.

On peut estimer l'augmentation de la population à 10 ans à 319 habitants et à 15 ans de 479 habitants.

DIAGNOSTIC

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGES

Le diagnostic porté en matière d'environnement et de paysages dresse les atouts et les faiblesses du territoire de la commune de Gacé :

Les atouts sont :

- ◆ **De nombreuses zones naturelles, richesses biologiques et paysagères.**

Les forêts de Saint Evroult :

Znieff de type 2

la Touques et ses principaux ruisseaux et frayères :

Znieff de type 1.

La rivière la Touques est classée en objectif 1 A (qualité excellente) en amont de la commune de Gacé et classée en qualité 1 B (qualité bonne) en aval. De plus, les lits de ce fleuve et de ses affluents ont été déclarés biotopes spécifiques de la reproduction et de la croissance de la truite Fario par arrêté préfectoral du 19 sept 1991.

- ◆ **La vallée de la Touques et ses petits affluents**

Znieff de type 2

- ◆ **Un cadre paysager attrayant**
- ◆ **Un bocage relativement préservé**
- ◆ **Un patrimoine bâti de qualité**

Les faiblesses sont :

- ◆ **Une fragilité environnementale de la Touques avec la présence de nombreuses activités en fond de vallée.**
- ◆ **Une fragilité du captage d'eau de Mané**
- ◆ **Des risques d'inondations dans des zones urbaines liés à la Touques**

Les besoins en matière d'environnement et de paysages sont :

◆ **La protection de la qualité et de la diversité biologique de la faune, de la flore et des habitats naturels**

Les forêts de Saint Evroult :

Outre l'importance de leur production économique, les espaces forestiers sont nécessaires à l'équilibre physique et biologique des milieux. Ils ont aussi une fonction sociale à remplir par les lieux de détente qu'ils offrent aux habitants. Dans le paysage, ils apportent les traits irremplaçables de la diversité. Leur sauvegarde et leur aménagement sont un devoir qui s'impose aux collectivités publiques et aux particuliers.

Il s'agit d'un objectif essentiel car la forêt ne ressemble à aucun autre équipement collectif : une fois détruite, sa reconstitution exige des décennies. Il convient donc, sauf raison majeure, de ne pas affecter les espaces forestiers à l'urbanisation ni d'y localiser les équipements susceptibles d'en bouleverser l'équilibre naturel.

la Touques :

La vallée de la Touques est une entité paysagère représentative de la commune de Gacé.

Au pied du bourg, elle a été utilisée comme espace de développement des activités notamment industrielles.

Dévalorisée, la commune a souhaité se la réapproprier. Il s'agit de retrouver les fonctions anciennes du site de la vallée et de lui redonner de nouvelles fonctions (Habitat-artisanat- commerce).

Il faut que la présence et le parcours de l'eau soit à nouveau au cœur de la démarche du renouvellement urbain.

◆ **La prise en compte du risque inondation en cohérence avec l'urbanisation**

Faire évoluer des quartiers de l'activité industrielle vers l'habitat est également une manière d'éviter de grosses sources de pollution en cas d'accident industriel. L'urbanisation doit être repensée en mettant l'eau comme principe fondateur de l'aménagement.

Réutiliser des terrains délaissés par les industries, c'est autant de surface qui ne seront pas pris par l'extension de l'urbanisation, réalisant ainsi une économie des espaces naturels et urbains.

◆ **La prise en compte des captages d'eau**

◆ **La protection des qualités essentielles du bocage**

DEVELOPPEMENT URBAIN

Le diagnostic porté en matière de développement urbain dresse les atouts et les faiblesses du territoire de la commune de Gacé :

Les atouts sont :

- ◆ **Une situation géographique privilégiée**
- ◆ **Un bon développement de logements sociaux**
- ◆ **Une gamme complète des équipements**
- ◆ **Gacé, pôle de services intermédiaires**

Les faiblesses sont :

- ◆ **Une disponibilité foncière faible**
- ◆ **Des contraintes géomorphologiques**
- ◆ **Le secteur de la zone d'activités en pleine mutation**
- ◆ **La RN138 coupure urbaine**
- ◆ **Un développement de l'urbanisation au coup par coup**

Les besoins en matière de développement urbain sont :

- ◆ **Trouver des disponibilités foncières**
- ◆ **Une économie du foncier pour préserver des marges de manœuvres pour l'avenir.**

POPULATION ET DEMOGRAPHIE

Le diagnostic porté en matière de population et de démographie dresse les atouts et les faiblesses du territoire de la commune de Gacé :

Les faiblesses sont :

- ◆ **Une diminution de la population:**
- ◆ **La population a diminué de 9% entre 1990 et 1999, il s'agit d'une perte de 206 habitants, avec une population qui s'établit à 2041 habitants soit le niveau le plus faible observé depuis 1968.**
- ◆ **Un solde naturel négatif:**
- ◆ **Un solde naturel négatif pour la première fois depuis 1968 montre un vieillissement de la population.**
- ◆ **Un solde migratoire négatif:**
- ◆ **Un solde migratoire négatif, après une évolution favorable observée entre 1982 et 1990.**
- ◆ **Un indice de jeunesse en baisse**
- ◆ **Une population vieillissante**

Les besoins en matière de population et de démographie sont :

- ◆ **Retrouver un rythme de croissance pour l'équilibre démographique et social de la commune**
- ◆ **Attirer une population jeune sur la commune**

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le diagnostic porté en matière de développement économique dresse les atouts et les faiblesses du territoire de la commune de Gacé :

Les atouts sont :

- ◆ **Une situation géographique privilégiée**
- ◆ **La présence prochaine d'un échangeur autoroutier**
- ◆ **Pôle d'emploi principal du canton**
- ◆ **Un espace rural bien présent**
- ◆ **Un pôle important de services**
- ◆ **Le développement d'une zone d'activités industrielles à proximité (les croisilles)**

Les faiblesses sont :

- ◆ **Une zone d'activités inadaptée en fond de vallée**

Les besoins en matière de développement économique sont :

- ◆ **Continuer le développement de la ZA des « Croisilles »**
- ◆ **Développer une zone d'activités commerciales à proximité de l'échangeur de l'autoroute A28 au carrefour de l'A28 et de la RN 138**
- ◆ **Faire évoluer la ZA de Gacé en y prévoyant des possibilité de renouvellement urbain à destination de l'habitat: une politique à long terme.**

DEPLACEMENTS

Le diagnostic porté en matière de déplacements dresse les atouts et les faiblesses du territoire de la commune de Gacé :

Les atouts sont :

- ◆ **La présence prochaine d'un échangeur autoroutier situation stratégique**
- ◆ **Futur carrefour de communication à l'échelle du pays**
- ◆ **Stationnement en centre ville**

Les faiblesses sont :

- ◆ **La rn 138 coupure urbaine**
- ◆ **La faible prise en compte des entrées de ville**
- ◆ **Les flux de circulation dans les zones d'habitat**

Les besoins en matière de déplacements sont :

- ◆ **De trouver de nouvelles liaisons entre la rn 138 et les zones d'habitat**
- ◆ **De réaménager la traverse de l'agglomération**



ETAT INITIAL

2. GENERALITES

L'élaboration du plan d'occupation des sols de la commune de GACE a été approuvé le 22 juin 1977.
Une première modification fut approuvée le 5 décembre 1978, une seconde le 19 mai 1988.

Par délibération en date du 8 février 1990, la commune de GACE prescrit la première révision de son P.O.S.

Une troisième modification fut approuvée le 28/03/2002, et une quatrième le 27/02/2003.

La loi SRU du 13/12/2000 abroge la procédure de révision du P.O.S. telle qu'elle était réalisée antérieurement.

Par délibération en date du 6 janvier 2005, le conseil municipal arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de GACE.

La réalisation d'un plan local d'urbanisme pour la commune de GACE a pour objectif de permettre le développement du commerce, la création de zones constructibles, l'amélioration de la circulation et des dessertes des lotissements, tout en tenant compte des risques (inondations, mouvements de terrain, bruit...), de la protection de l'environnement et de l'activité agricole.

Les principes fondamentaux du plan local d'urbanisme

Article L-110 du Code de l'Urbanisme.

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Le développement durable.

La mise en place d'un modèle de développement durable, respectueux de l'environnement et des hommes est devenue une préoccupation majeure de la communauté mondiale. Il serait déraisonnable de poursuivre une croissance qui ne prendrait pas en compte ni le caractère limité des ressources ni les effets de cette croissance en matière de pollutions, de nuisances ou de déséquilibres. L'idée forte mise en avant est que les déséquilibres constatés ne sont pas simplement écologiques, mais également économiques et sociaux. Ce principe est repris par les lois d'urbanisme d'aménagement du territoire. C'est un des enjeux fondamentaux du renouveau de la planification induit par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU). La loi SRU est l'occasion de développer de façon mieux équilibrée le devenir de nos territoires urbains et ruraux. De manière générale, le développement durable introduit le principe d'une gestion globale des ressources, rares ou non renouvelables, pour en optimiser aujourd'hui les usages sans pour autant compromettre les possibilités de développement pour les générations futures. Il vise à satisfaire les besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Pour ce faire, il s'articule autour de trois principes fondamentaux :

- La protection de l'environnement et l'amélioration du
- cadre de vie.

- L'équité et la cohésion sociale.
- L'efficacité économique susceptible de modifier les modes de production et de consommation.

En matière d'aménagement, la mise en œuvre des principes du développement durable renvoie aux grands enjeux:

- Un étalement urbain non maîtrisé qui dégrade la qualité des sites et espaces naturels périphériques qui spécialise les territoires, éloigne les groupes sociaux les uns des autres, crée des besoins nouveaux de déplacements motorisés, et peut mettre en péril les budgets des collectivités locales.
- Une fracture physique et sociale qui s'accroît au sein des villes et agglomérations.
- Une surconsommation des espaces naturels et ruraux, une dégradation des paysages, un renforcement des conflits d'usages, un gaspillage des ressources naturelles (eaux, forêts, etc.).

La loi place le développement durable au cœur de la démarche de planification. Celui-ci s'exprime dans quelques principes fondamentaux : équilibre, diversité des fonctions urbaines et mixité sociale, respect de l'environnement et des ressources naturelles, maîtrise des besoins en déplacement et de la circulation automobile, préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des écosystèmes. Il s'affirme dans l'ensemble du contenu des documents d'urbanisme et, en particulier, dans les projets d'aménagement et de développement durable. Il apparaît dans le renforcement de la participation des différents acteurs à l'élaboration des documents d'urbanisme.

Les principes de développement durable à respecter par les documents d'urbanisme :

L'article L 121-1 de la loi SRU, conformément à l'article L-110 du Code de l'environnement, définit la portée du développement durable pour les documents d'urbanisme, notamment :

- « **l'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et paysagers d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable. »
- « **la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale** dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt

général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte notamment de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que les moyens de transports et de la gestion des eaux. »

- « **Une utilisation économe et équilibrée** des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la préservation des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

3. Positionnement de la commune dans un fonctionnement de territoire

POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE

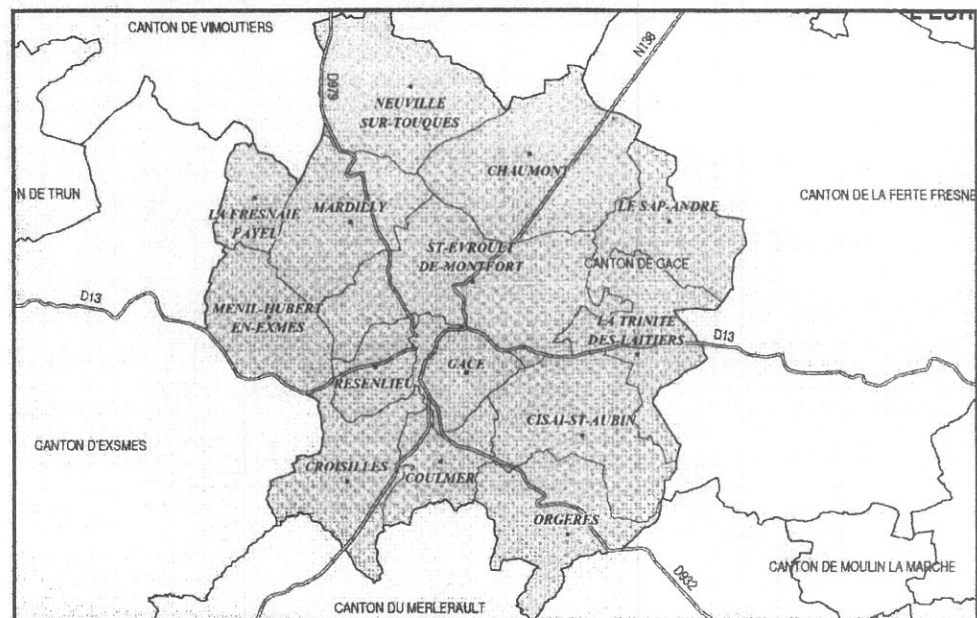
La commune de GACE se situe au Nord-Est du Département de l'Orne, à l'extrémité Sud du Pays d'Auge et sur le versant Est de la rivière, la Touques. Elle s'étale sur une superficie de 650 hectares.

Ses communes limitrophes sont: CROISILLES, COULMER, CISAI-SAINT-AUBIN, LA TRINITE DES-LAITIERS, SAINT-EVROULT DE-MONTFORT et RESENLIEU.

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA REGION DE GACE

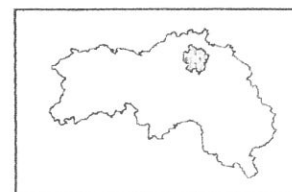
GACE est chef-lieu de canton de l'arrondissement d'ARGENTAN (cf carte « Les pays dans l'Orne au 1^{er} Janvier 2005 ») et pôle de la Communauté de Communes de la Région de GACE.

Communauté de Communes de la Région de Gacé



	POPULATION	SUPERFICIE (ha)
CDC de la Région de Gacé	4100	16222

COMMUNE	POPULATION	SUPERFICIE (ha)
CHAUMONT	120	1951
CISAI-ST-AUBIN	175	1449
COULMER	77	668
CROISILLES	169	1132
LA FRESNAIE-FAYEL	38	509
GACE	2247	650
MARDILLY	135	1276
MENIL-HUBERT-EN-EXMES	130	1034
NEUVILLE-SUR-TOUQUES	208	1535
ORGERES	184	1204
RESENLIEU	185	509
ST-EVROULT-DE-MONTFORT	231	2236
LE SAP-ANDRE	125	953
LA TRINITE-DES-LAITIERS	76	1116



Siège :

Mairie
61230 GACE

Tél. : 02 33 35 50 24
Fax. : 02 33 35 92 82

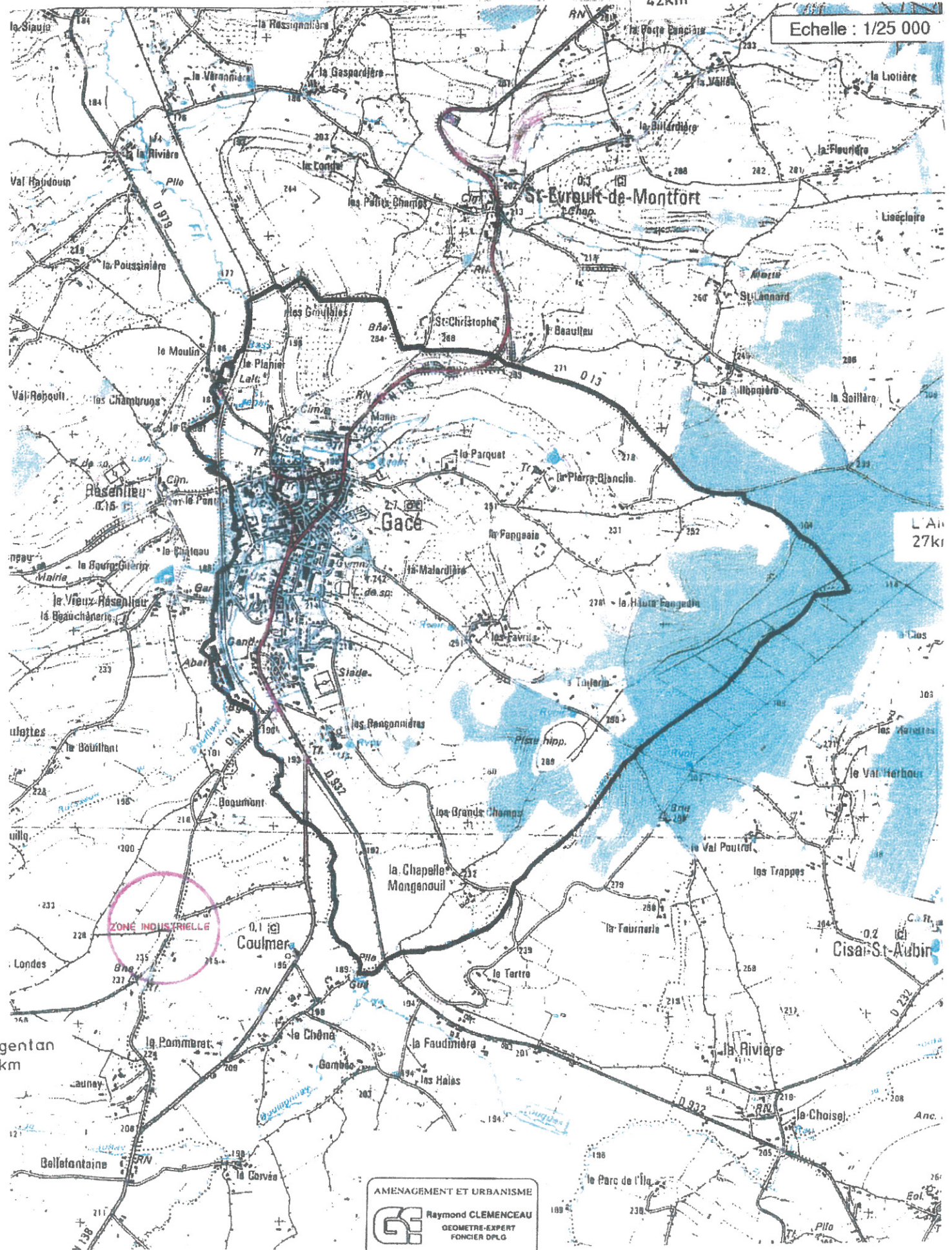
SITUATION GÉOGRAPHIQUE

Commune de GACE

Vimoutiers
18km

Bernay
42km

Echelle : 1/25 000



ZONE INDUSTRIELLE

AMENAGEMENT ET URBANISME



Raymond CLEMENCEAU
GEOMETRE-EXPERT
FONCIER DPLG

61201 ARGENTAN
R.P. 18
Z.A. de Beaulieu de la Chapelle

14700 FALAISE
R.P. 13
21, rue Amiral Courbet

Argentan
28km

16

Alençon
45km

Mortagi
41km

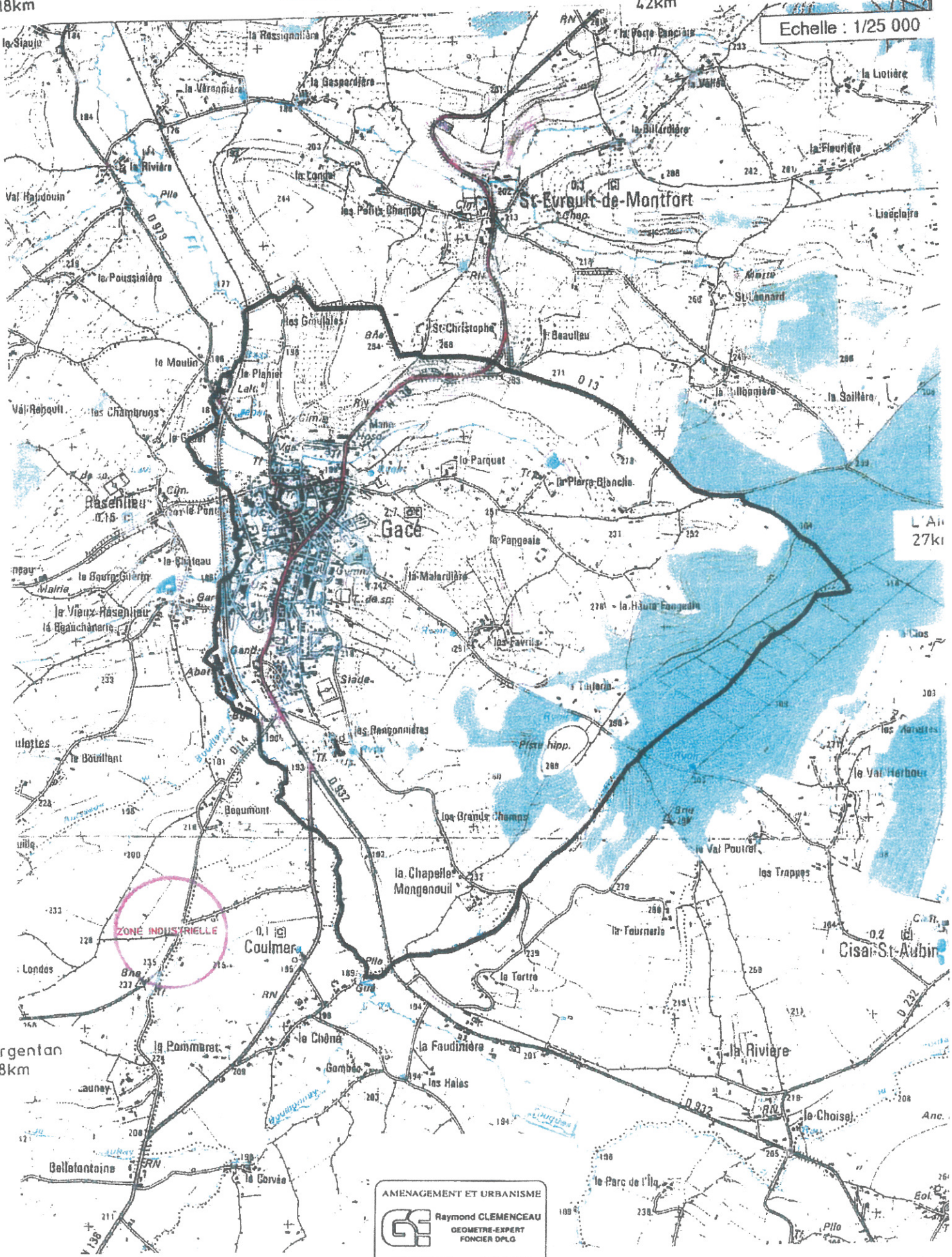
SITUATION GEOGRAPHIQUE

Commune de GACE

Vimoutiers
18km

Bernay
42km

Echelle : 1/25 000




Argentan
28km

16

Alençon
45km

AMENAGEMENT ET URBANISME



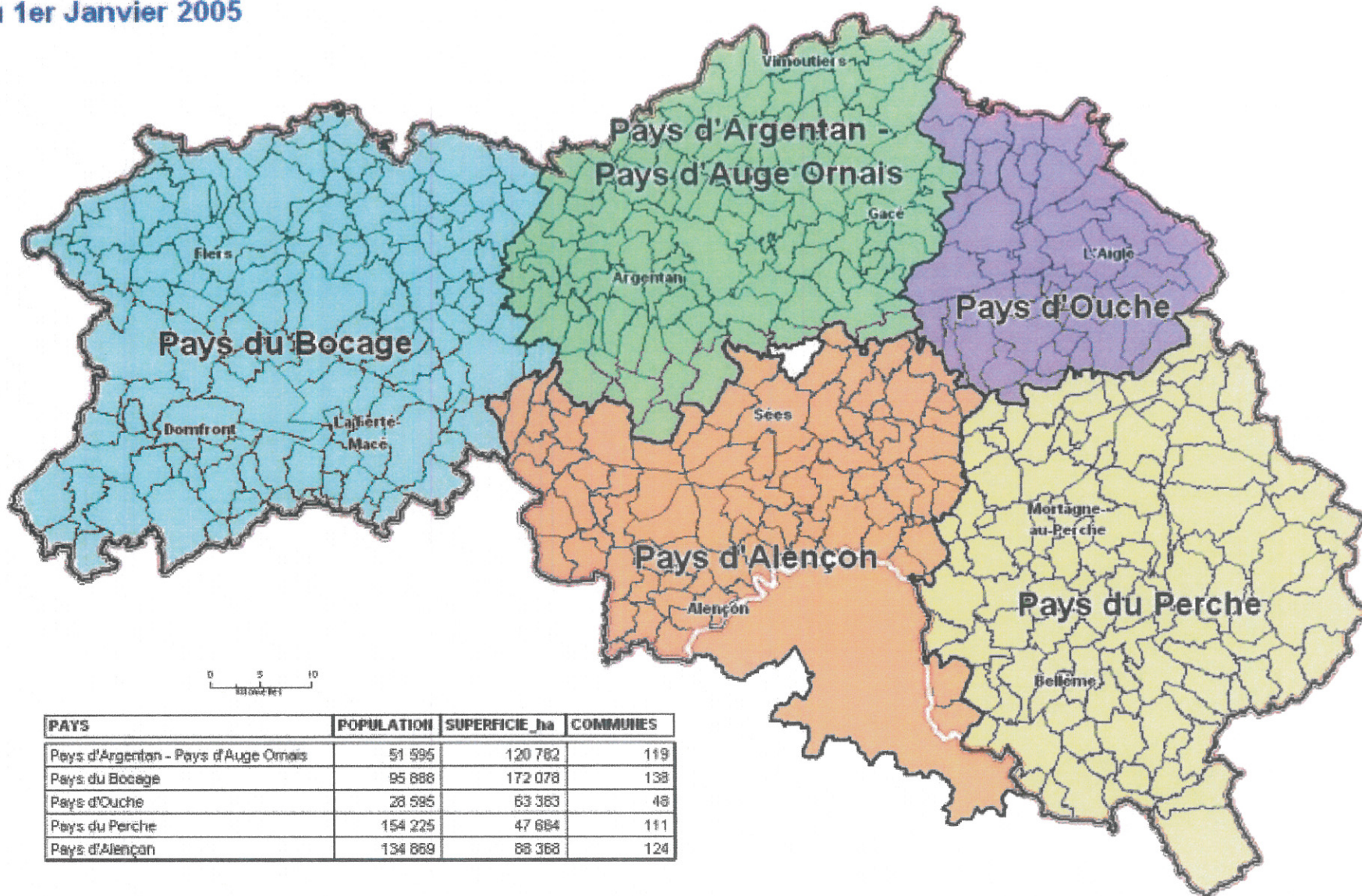
Raymond CLEMENCEAU
GEOMETRE-EXPERT
FONCIER DPLG

41201 ARGENTAN
B.P. 10
ZA de Beaulieu sur le Parnoy

14700 FALAISE
B.P. 13
21, rue Amiral Courbet

Mortagi
41km

Les Pays dans l'Orne au 1er Janvier 2005



PAYS	POPULATION	SUPERFICIE_ha	COMMUNES
Pays d'Argentan - Pays d'Auge Ornais	51 595	120 782	119
Pays du Bocage	95 888	172 078	138
Pays d'Ouche	28 595	63 363	48
Pays du Perche	154 225	47 684	111
Pays d'Alençon	134 869	68 368	124

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE LA REGION DE GACE**

(arrêté préfectoral du 20 décembre 1995 modifié par arrêté du 5 aout
1996, du 17 mars 1997 et du 25 mai 1999)

siège : mairie de Gacé (61230)

communes membres : Chaumont, Cisai Saint Aubin, Coulmer, Croisilles, La Fresnaye Fayel, Gacé, Mardilly, Ménil Hubert en Exmes, Neuville sur Touques, Orgères, Résenlieu, Saint Evroult de Montfort, Le Sap André, La Trinité des Laitiers

COMPETENCES

I - COMPETENCES OBLIGATOIRES

A - Domaine économique

Toute action ayant pour objet de favoriser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques qu'elles soient agricoles, industrielles, commerciales ou artisanales, éventuellement en concertation avec les services de l'Etat, du Département et des Chambres Consulaires (ex : atelier Cuma).

La commune de Gacé gardera la maîtrise des zones d'activité actuelles pour lesquelles elle a réalisé des investissements. Ces terrains seront répertoriés dans un inventaire.

B - Aménagement de l'espace

a) Toute action et étude concourant à l'aménagement de l'espace sur le territoire de la communauté à l'exclusion des POS et des permis de construire.

b) L'élaboration et la mise en oeuvre d'un programme d'habitat visant à répondre aux besoins en logements neufs et anciens et à assurer entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

c) L'aménagement des bourgs et des places sur le territoire des communes de la communauté.

d) La réhabilitation d'imeubles à usage d'habitation, propriété de la communauté de communes.

II - AU TITRE DES COMPETENCES OPTIONNELLES ET FACULTATIVES

A - Protection et mise en valeur de l'environnement

Toute action concourant à améliorer l'environnement sur le territoire de la communauté de communes et notamment :

- effacement des réseaux et des postes électriques
- étude et réalisation d'un schéma d'assainissement des eaux usées (rendu obligatoire d'ici 2005).

B - Incendie

Prise en charge des dépenses d'investissement et de fonctionnement du Centre de Secours et du Contingent Départemental du Service Incendie.

C - Politique sociale

Gestion de l'Aide Sociale Légale par le Centre Intercommunal d'Action Sociale qui sera créé et prise en charge du contingent départemental.

Les communes garderont la gestion facultative de l'aide sociale et, dans ce cadre, chaque CCAS - qui restera propriétaire de ses biens - pourra accorder des aides particulières.

D - Voirie

a) L'entretien des voies communales y compris l'épavage, le curage des fossés, ainsi que les revêtements superficiels et de leurs abords.

b) Toute action visant à améliorer les chemins pédestres.

E - Construction et aménagement de nouveaux équipements à vocation :

a) Sportive (centre départemental sportif) ou socio-culturelle

b) Touristique (signalisation des éléments du patrimoine, illumination des sites, golf miniature, musée).

F - Fonctionnement des équipements existants à vocation :

- a) Sportive (stade et piscine)
- b) Culturelle (salle du Tahiti).

G - Contrat d'animation rurale

Prise en charge dudit contrat en ce qui concerne la Maison des Jeunes, tant en fonctionnement qu'en investissement et, dans ce cadre, versement de subventions ou de participations.

H - Personnel de la communauté

Le personnel administratif et d'entretien précédemment employé par le SIVOM et mis à la disposition des communes par convention sera intégré à la communauté de communes.

I - Participation diverses

Versement de participations pour des activités scolaires, péri-scolaires, culturelles et sportives, d'intérêt communautaire.

Versement de subventions ponctuelles à des associations pour des dépenses relatives à des projets d'intérêt communautaire.

J - Enseignement élémentaire et pré-élémentaire

Sur l'enseignement pré-élémentaire (maternelle) et élémentaire (primaire).
Pour les dépenses de fonctionnement prises en compte au 1er septembre 1997.

Le champ d'application :

1° Il s'agit des dépenses de fonctionnement supportées par les communes adhérentes à la communauté de communes, pour l'école ou les écoles qui sont sur leur territoire, que ces dépenses soient supportées par le budget communal ou transitant par un SIVOS ou un RPI.

2° Les participations supportées par les communes, versées à un SIVOS ou un RPI pour les enfants de la commune, en excluant les dépenses non prises en compte par la communauté de communes.

La communauté de communes prend en charge les dépenses de fonctionnement applicables au temps scolaire. Sont exclus :

- les dépenses liées à la cantine,
- les activités extra-scolaires,
- toutes les dépenses d'investissement liées aux écoles, aux bâtiments scolaires et à leurs abords,
- les frais afférents au logement de l'instituteur et aux bâtiments communaux hors écoles.

Le personnel des écoles sera mis à disposition de la communauté de communes par les communes ayant des écoles. Les charges correspondantes à ce personnel seront supportées par la communauté de communes. Ainsi, le personnel concerné sera :

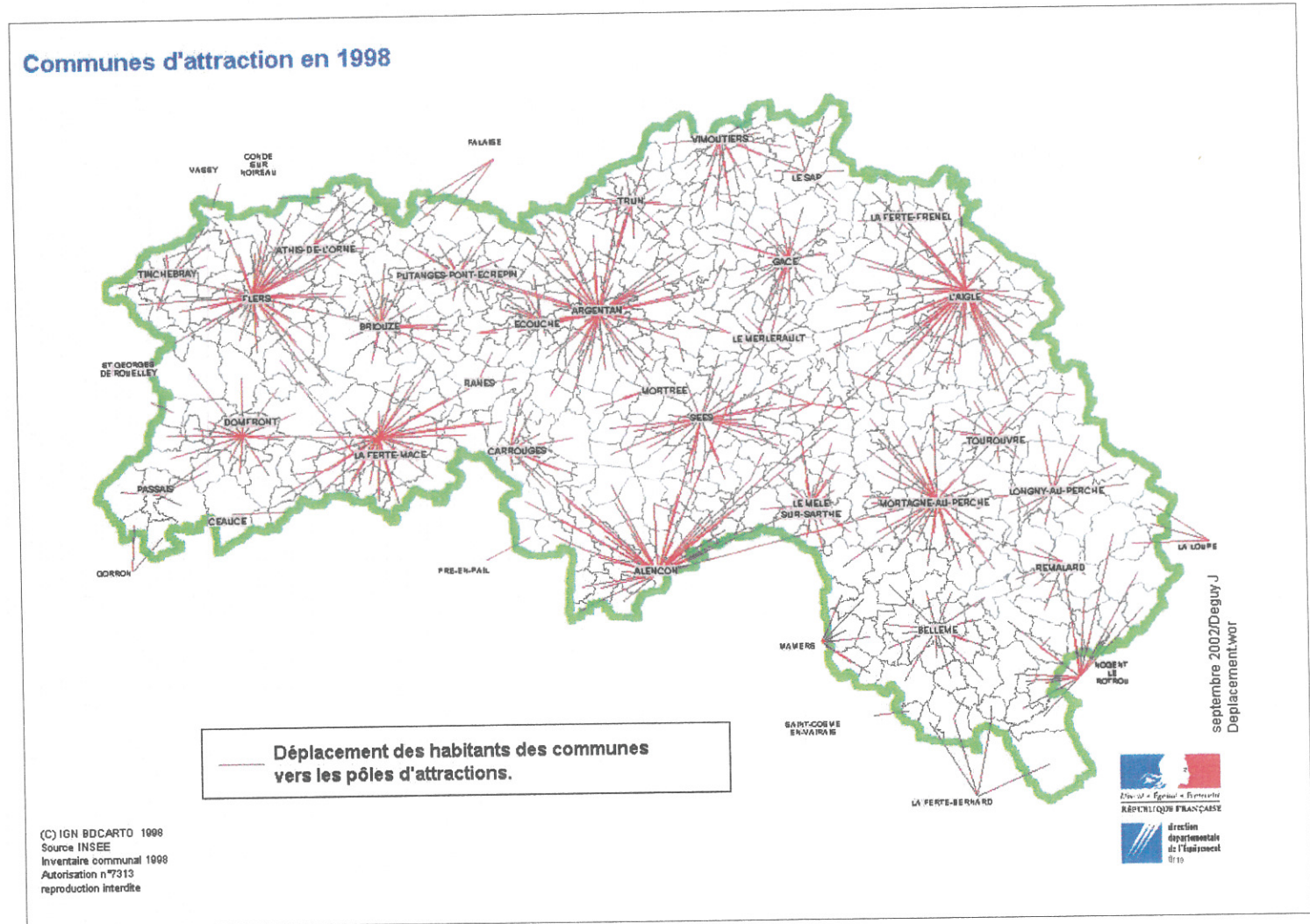
- personnel de service dans les écoles maternelles et primaires,
 - personnel de service nettoyant les écoles,
 - personnel de service affecté à la garderie ou à l'étude,
 - personnel de service accompagnateur dans les cars,
- à l'exclusion, notamment, du personnel affecté à la cantine et du personnel affecté à l'entretien des bâtiments.

Les bâtiments des écoles restent bâtiments communaux.

K - Enseignement pré-élémentaire et élémentaire des écoles privées de Gacé

Prise en charge, à partir de la rentrée scolaire de septembre 1999, des dépenses de fonctionnement des écoles privées de Gacé (pré-élémentaire et élémentaire) dans les conditions qui seront fixées par le contrat d'association à intervenir.

BASSIN DE VIE



Commune dans laquelle se rendent habituellement les habitants pour profiter de services, équipements ou loisirs. Les déplacements professionnels ne sont pas pris en compte.

4. Positionnement économique de la commune

LES STRUCTURES

La position de chef-lieu de canton permet à GACE d'offrir une large gamme d'équipements et services publics (la poste, la perception, la gendarmerie, le centre de secours et incendie, la subdivision de l'équipement), ou privés (banques, assurances, notaires, vétérinaires, médecins, infirmiers, ambulanciers, dentiste, pharmacien, kinésithérapeutes).

GACE dispose également de nombreux commerces alimentaires (boucheries, boulangeries, épiceries, bars restaurants) et hors alimentaires (vêtements, chaussures, électroménager, bricolage, meubles...) et d'une large palette d'artisans (coiffeurs, plombiers, garagistes, électriciens, peintres, menuisiers...).

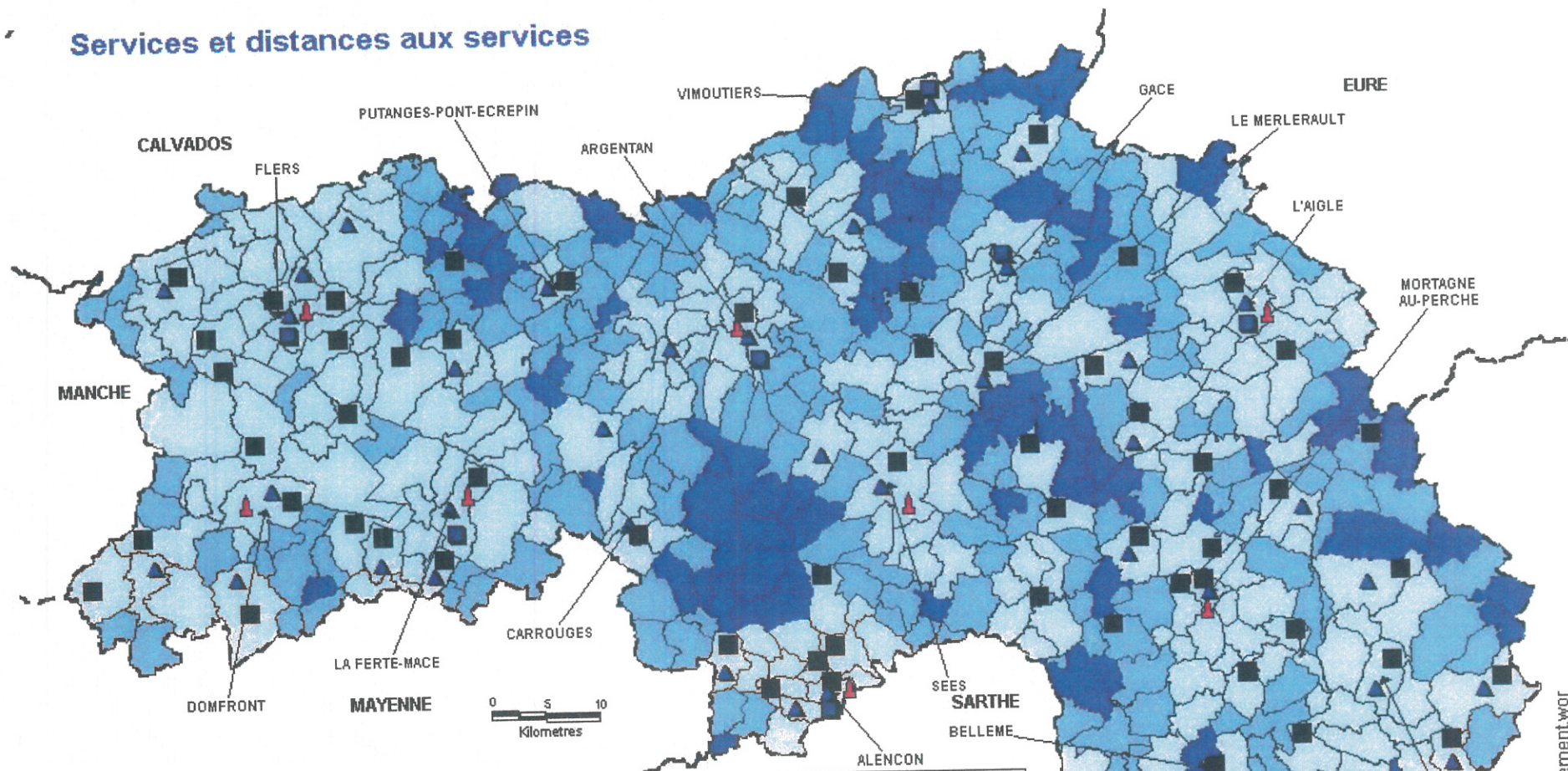
Il faut noter la présence de 4 magasins dépassant 300 m² dont 2 supermarchés alimentaires, vente de meubles et bricolage.

Se référer à la *carte « Services et distances aux Services »*

On recense tous secteurs confondus, 15 établissements ayant plus de 10 salariés. (Source I.N.S.E.E. SIRENE Décembre 1997)
Parmi eux, on trouve « les Salaisons de la Touque » avec une cinquantaine de salariés, un établissement BESNIER avec 70 salariés et la Société d'exploitation des abattoirs de GACE, située sur la zone d'activités de la commune de Croisilles mais contiguë à GACE, avec environ 150 salariés. (Source I.N.S.E.E. Bridge 1998)

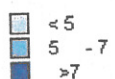
Une particularité notoire réside dans le fait que la zone industrielle se développe sur les Communes voisines de CROISILLES et de COULMER. Ces communes ne disposent pas de Plan Local d'Urbanisme.

Services et distances aux services



Eloignement des services en km

Source: INSEE



Gamme de base:

■ Alimentation générale, bureau de tabac, réparateur automobile, maçon, menuisier, plombier, école primaire

Gamme de proximité:

▲ Boucherie, charcuterie, boulangerie, bureau de poste, électricien, infirmier, médecin généraliste, pharmacie, plâtrier, peintre, salon de coiffure, station service

Gamme intermédiaire:

■ Ambulance, banque, collège, dentiste, droguerie, quincaillerie, gendarmerie, police, kinésithérapeute, librairie, papeterie, chaussures, meuble, vêtement, électroménager, notaire, perception, pompiers, supermarché, vétérinaire

Gamme élargie

▲ Hôpital, laboratoire d'analyses médicales, cinéma



(C) IGN BDCARTO 1998
Source INSEE
Inventaire communal 1998
Autorisation n°7313
reproduction interdite



Orne/services_eloignement.wor
Deguy J - octobre 2002

L'AGRICULTURE

L'espace agricole n'est pas considéré seulement sous l'angle de la mise en valeur du territoire par les agriculteurs. C'est avant tout celui sur lequel s'exerce l'activité des agriculteurs à des fins de production agricole. Il comprend les cultures, les plantations et les sièges d'exploitation (bâtiments d'exploitation et habitat des actifs agricoles).

Sur la commune de GACE, ne subsiste **qu'un seul corps de ferme**: « *une exploitation de production laitière aux Groulaies* » (Voir le positionnement sur la carte des « équipements »).

5. Approche sociale

POPULATION ET DEMOGRAPHIE

Le canton de GACE regroupe 4100 habitants et la commune de GACE compte 2041 habitants, au dernier recensement de 1999. La population a diminué de 9% entre 1990 et 1999, il s'agit d'une perte de 206 habitants: résultat observé depuis 1968 le plus faible.

Un solde naturel négatif pour la première fois depuis 1968 montre nettement un vieillissement de la population.

On peut constater un solde migratoire négatif, après une évolution favorable observée entre 1982 et 1990, un indice de jeunesse en baisse et une population vieillissante.

Chiffres-clés de la commune de Gacé

Tableau de bord
Populations légales

Canton :

Commune :

Etat de certification : **En cours de certification**

POPULATION

	1999	1990
Population sans doubles comptes :	2 041	2 247
Densité (en hab./km ²) :	314	348

Caractéristiques des variations de la population sans doubles comptes

	1990-1999	1982-1990
Variation absolue de population :	- 206	+55
Solde naturel :	-95	-10
Solde migratoire apparent :	- 111	+65
Taux de variation annuel (en %) :	-1.06	+0.31

LOGEMENTS

	1999	1990
Nombre total de logements :	995	933
Nombre de résidences principales :	860	834
Nombre de résidences secondaires et logements occasionnels :	61	42
Nombre de logements vacants :	74	57
Nombre moyen d'occupants des résidences principales :	2.23	2.55

A Table

Copyright © - I.N.S.E.E. - 1999

HABITAT

Le Parc de logements de GACE est en constante progression, passant de 698 (1968) à 875(1982) pour dépasser le cap des 900 en 1990 avec 933 unités.

Neuf logements sur dix sont des résidences principales en 1990.

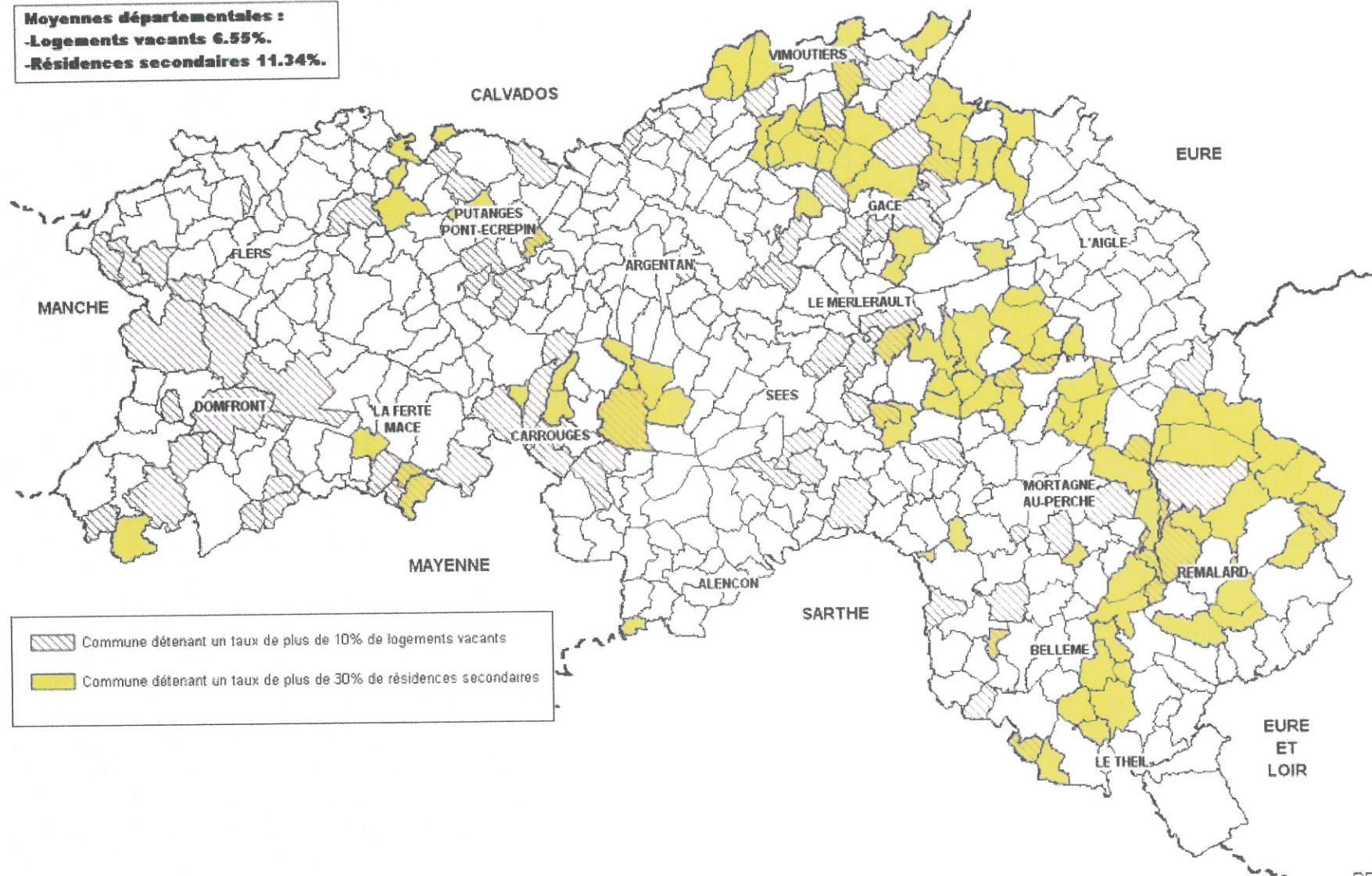
Le nombre de résidences secondaires n'a cessé d'augmenter. Il est passé de 28 en 1975 à 42 en 1990. Néanmoins, leur proportion reste très faible (4.5%) soit 3 fois moins que la moyenne départementale (13%).

Les logements vacants ont vu une évolution chaotique. Après une baisse de -41% entre 1968 et 1975, il fait plus que doubler entre 1975 et 1982 pour redescendre de -38% en 1990. Le taux de vacance est de 6% en 1990 soit un niveau légèrement inférieur à la moyenne départementale (7%).

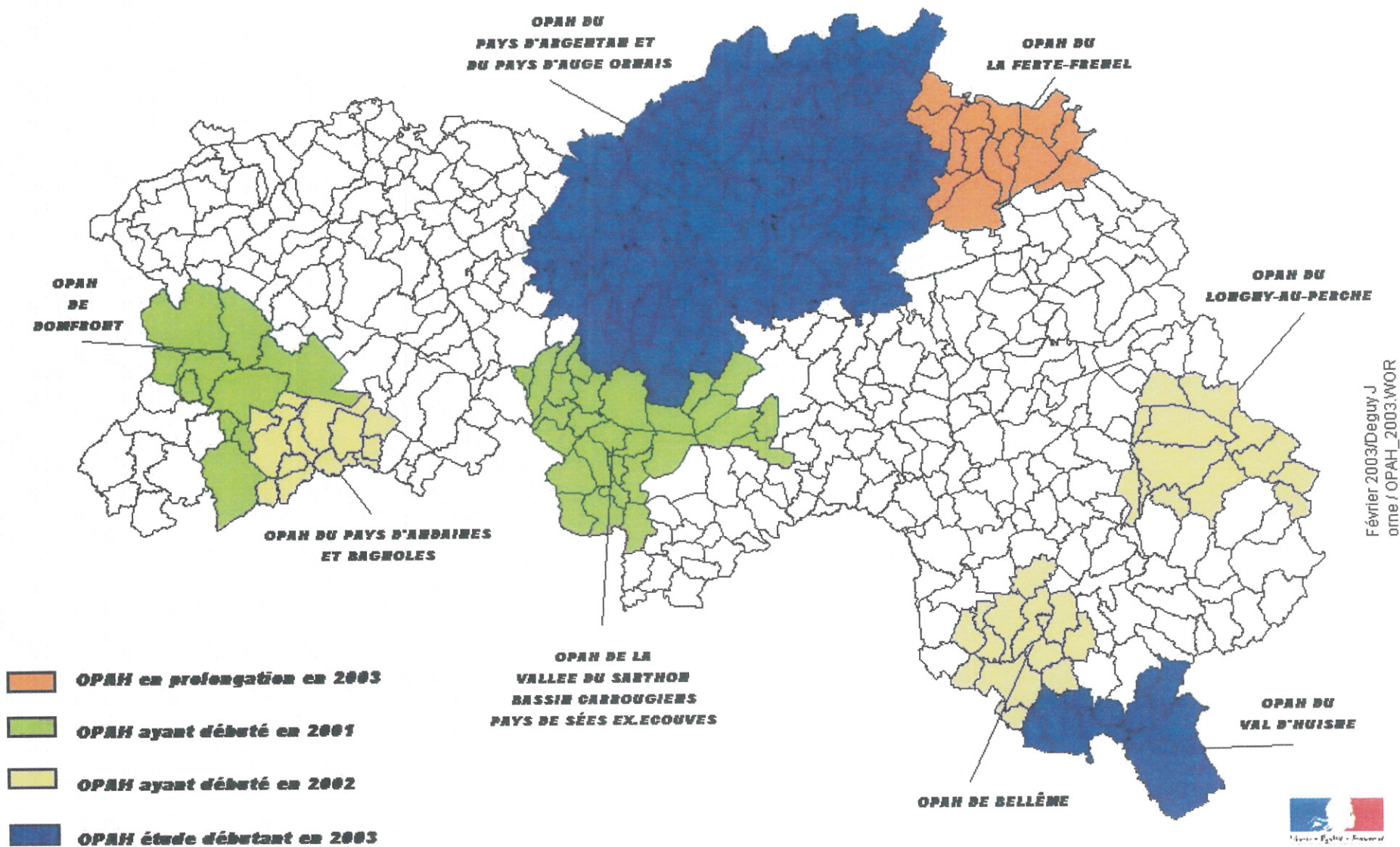
Depuis 1990, ce sont environ 90 logements qui ont été construits sur la commune de GACE. Ainsi, environ 10 logements naissent tous les ans. Toutefois, il faut noter que parmi ces logements près de la moitié est constitué de parc locatif social.

Répartition des logements vacants et des résidences secondaires

Moyennes départementales :
 -Logements vacants 6.55%.
 -Résidences secondaires 11.34%.



Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat



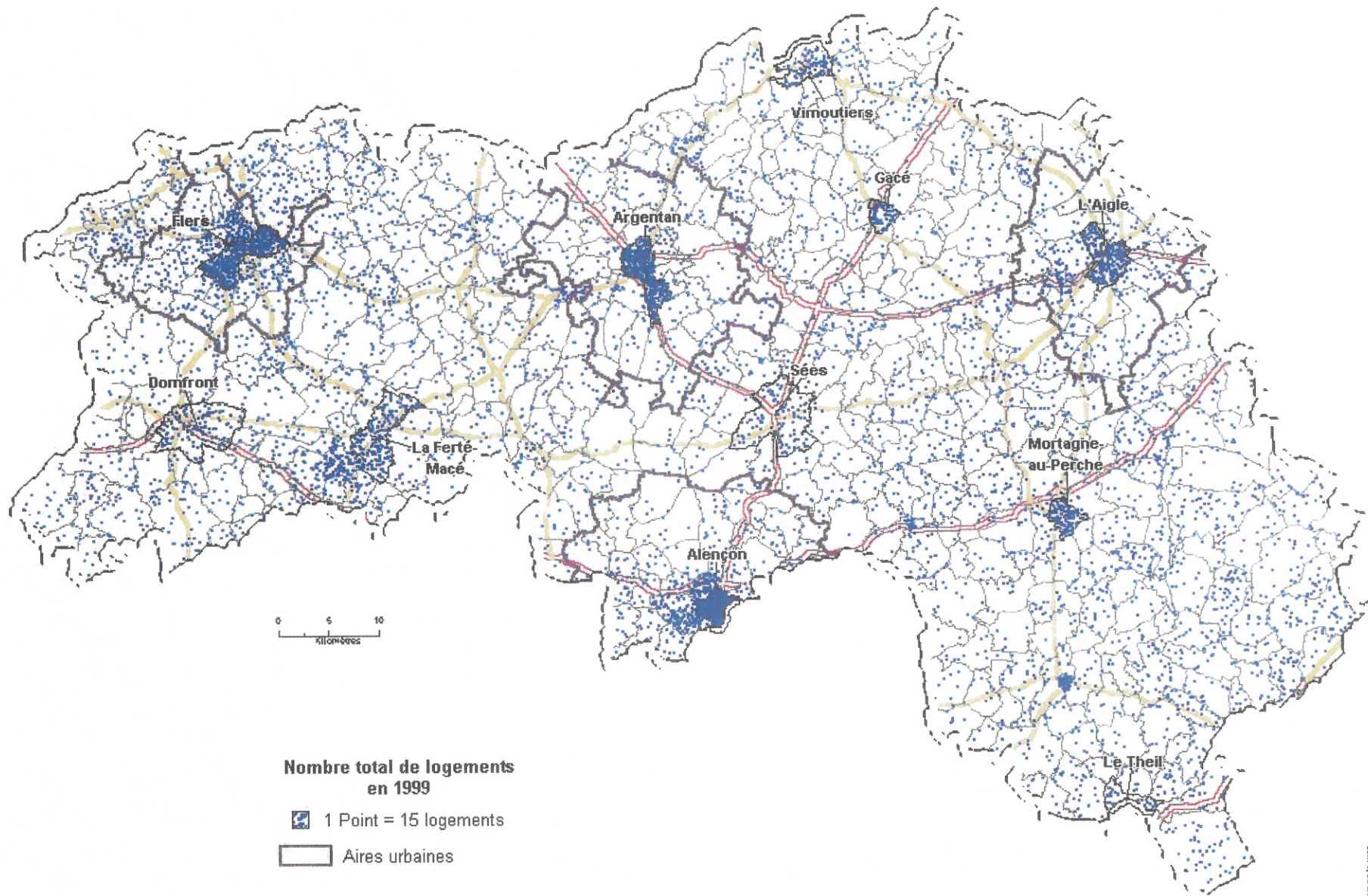
- OPAH en prolongation en 2003**
- OPAH ayant débuté en 2001**
- OPAH ayant débuté en 2002**
- OPAH étude débutant en 2003**

(C) IGN BDCARTO 1998
 Source DDE: SAH HA.01/01/2000
 Autorisation n°7010
 reproduction interdite



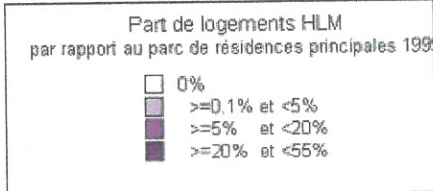
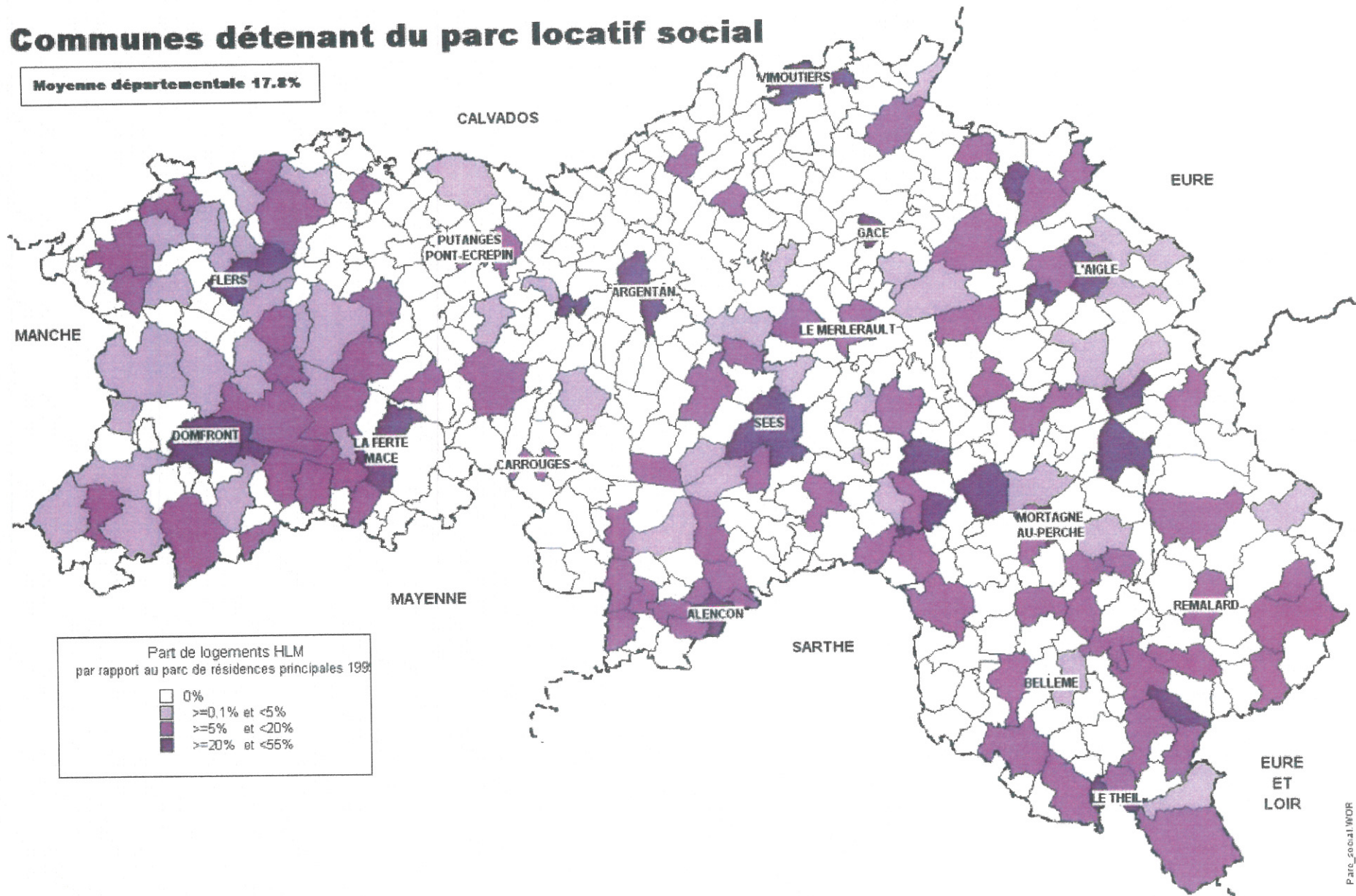
Février 2003/Deguy, J
 orme / OPAH_2003.WOR

Répartition spatiale des logements dans l'Orne



Communes détenant du parc locatif social

Moyenne départementale 17.8%



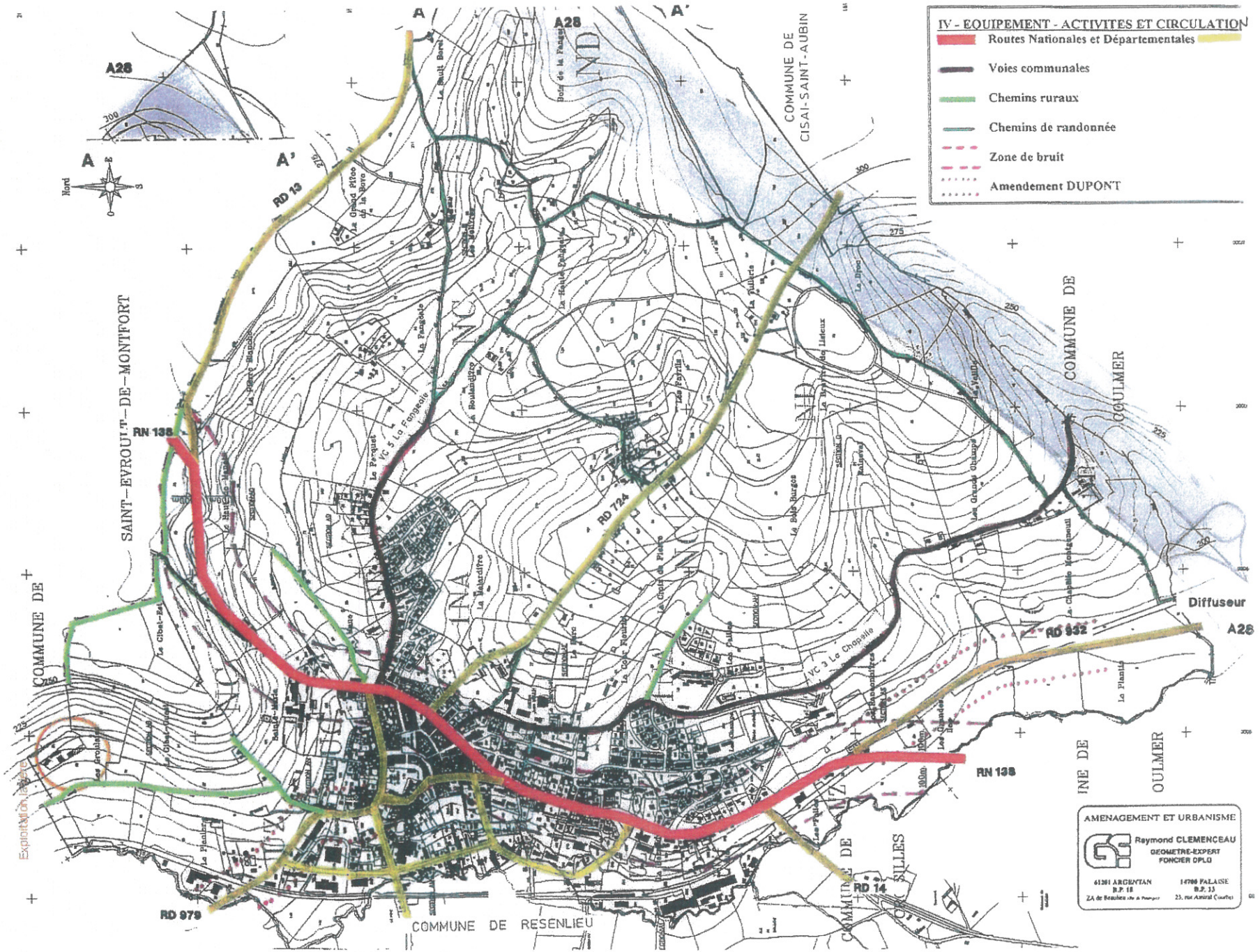
(C) IGN BD CARTO (R)
 Source DRE
 Enquête EPLS-HLM

LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET SOCIO-CULTURELS

Les besoins de nouveaux « grands équipements publics » ne se font pas ressentir car la commune possède déjà un ensemble d'équipements assez complet: Mairie, établissements scolaires, complexes sportifs... Seule la création d'un gymnase est envisagée.

La commune de GACE dispose d'un ensemble d'équipements sportifs (terrains de sports, tennis, gymnase et piscine) et socio-culturels (salle des fêtes, bibliothèque, cinéma, maison des jeunes, maison de retraite, musée, Mairie, Eglise et Cimetière...)

(Voir Carte des équipements page suivante)



- IV - EQUIPEMENT - ACTIVITES ET CIRCULATION**
- Routes Nationales et Départementales
 - Voies communales
 - Chemins ruraux
 - Chemins de randonnée
 - - - Zone de bruit
 - Amendement DUPONT

AMENAGEMENT ET URBANISME

GE Raymond CLEMENCEAU
 GEOMETRE-EXPERT
 FONCIER DPLG

61201 ARGENTAN 14700 PALLISE
 B.P. 14 82-13
 ZA de Beaulieu de A. Mangin 23, rue Alfred Courtes

LES ASSOCIATIONS

On compte sur la commune de GACE une vingtaine d'associations (ASSAD, Association des aînés ruraux, Association Bibliothèque de Gacé, Association Coup d'pouce, Association Familles Rurales, Association des Parents d'Elèves, Office de Tourisme, Union commerciale et différentes associations sportives...).

POLE SCOLAIRE

Sur la commune il existe:

- une école publique avec 4 classes de maternelles et une centaine d'élèves, et 5 classes primaires avec une section spéciale soit un total de 125 élèves. Ces écoles publiques totalisent environ 225 élèves.
- une école privée sous contrat avec 2 classes de maternelles et environ 35 élèves, et 5 classes primaires avec une centaine d'élèves. Ces écoles privées totalisent environ 135 élèves

Sur GACE, sont implantés:

- un collège public de 10 classes et 215 élèves dont une vingtaine d'internes notamment en raison de la présence d'une section sportive football recrutant sur l'ensemble de l'Orne.
- un collège privé de 7 classes et 125 élèves.

6. Approche Environnementale

TOPOGRAPHIE

La commune de GACE est recouverte de bois sur 75 hectares environ.

La limite communale Ouest épouse le lit de la rivière La Touques. Sa morphologie générale apparaît sur la carte jointe où sont tracées les courbes de niveau.

L'altitude varie de +180m (point bas de la Touques) à +316m (Bois de la Fangeaie).

CLIMATOLOGIE

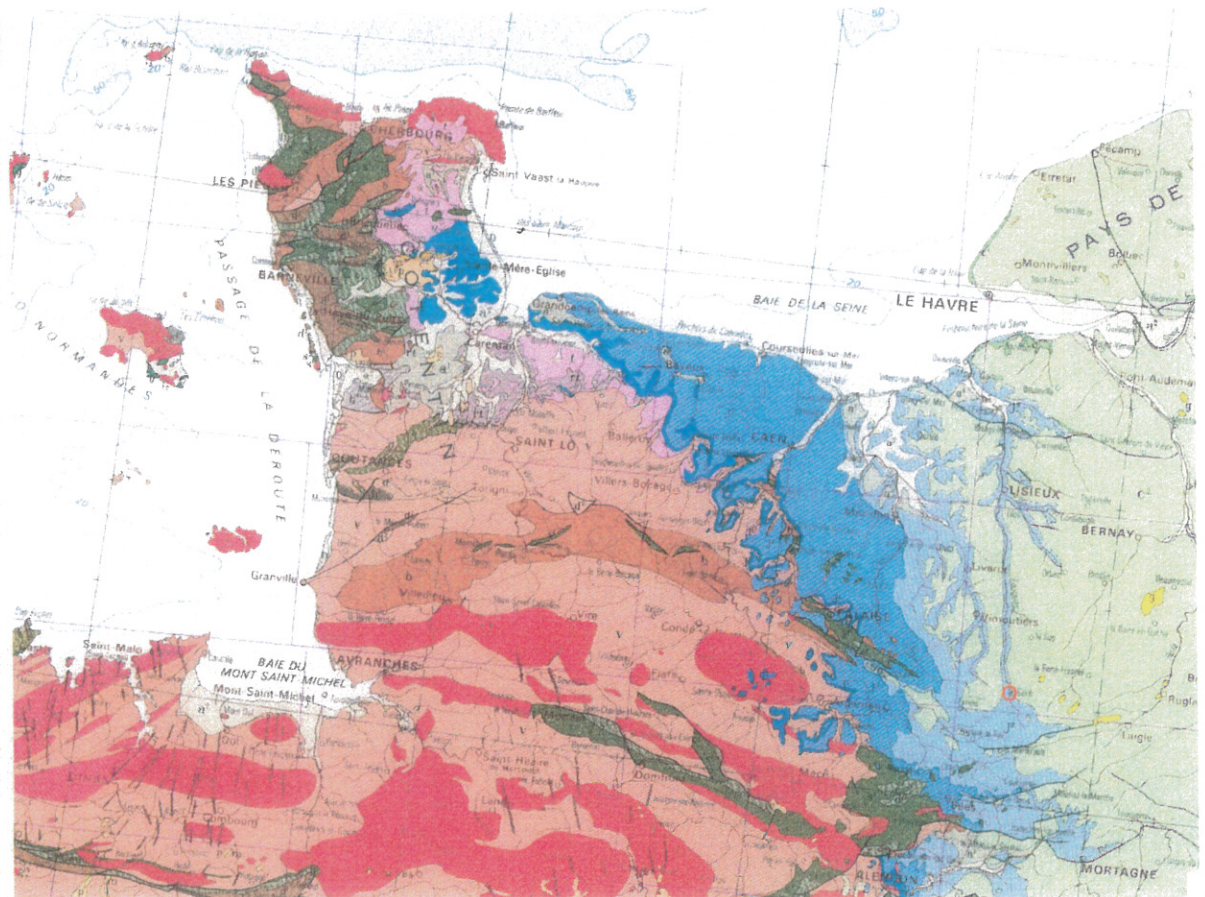
Le climat est tempéré humide.

GEOLOGIE

Vallée de la Touques = Jurassique supérieur (J³)
 Bassin versant rive droite = Crétacé supérieur (C²)

LEGENDE

FORMATIONS SÉDIMENTAIRES		FORMATIONS MÉTAMORPHIQUES ET PLUTONIQUES	
Q	Quaternaire récent	M	Micaschistes
D	Dévonien	S	Schistes cristallins et gneiss cristallins
W	Quaternaire ancien	G	Gneiss
G	Glaciaire	Sa	Schistes cristallins différenciés
L	Sables des Landes	A	Amphibolites
V	Villarsien	M	Migmatites
P	Pliocène	Gm	Granites de moyenne
M	Miocène	Gb	Granites à biotite
O	Oligocène	Gm	Granites à muscovite
F	Faciès marins des basses et hautes terres de Normandie	Gf	Granites à feldspathes
S	Sénonien	M	Mésozoïques
E	Éocène moyen et supérieur	D	Dolomites éoliques quaternaires granodiorites
E	Éocène inférieur	C	Caténois
C	Crétacé supérieur	P	Phanérites et amphibolites
C	Crétacé inférieur		
F	Flyschs crétacés alpins		
S	Schistes hostiles		
J	Jurassique supérieur		
J	Jurassique moyen (supérieur)		
J	Jurassique inférieur		
T	Trias supérieur		
T	Trias moyen		
T	Trias inférieur		
P	Permien		
P	Permien carbonifère pléistocène		
P	Permien carbonifère		
S	Stéphanien		
W	Westphalien s et Carbonifère indifférencié		
W	Westphalien inférieur		
D	Dévonien		
D	Extension des bassins houillers		
D	Dévonien supérieur et moyen		
D	Dévonien inférieur		
S	Silurien		
O	Ordovicien		
C	Carbonifère		
P	Précambréen		



HYDROLOGIE

La Commune de GACE est traversé par une rivière côtière « La touques », qui se situe dans un bassin versant d'une superficie de 1290 km² pour une longueur total de 107 km.

« La Touques » est classée en objectif qualité 1A (qualité excellente) en amont de la Commune de GACE, en qualité 1B (qualité bonne) en aval. De plus les lits de ce fleuve et de ses affluents ont été déclarés biotopes spécifiques de la reproduction et de la croissance de la truite Fario par arrêté préfectoral du 19 septembre 1991.

Certains secteurs de la Commune de GACE sont exposés à des risques naturels d'inondation.
(voir la carte des zones inondables issue de l'atlas régional au chapitre « Les risques »)

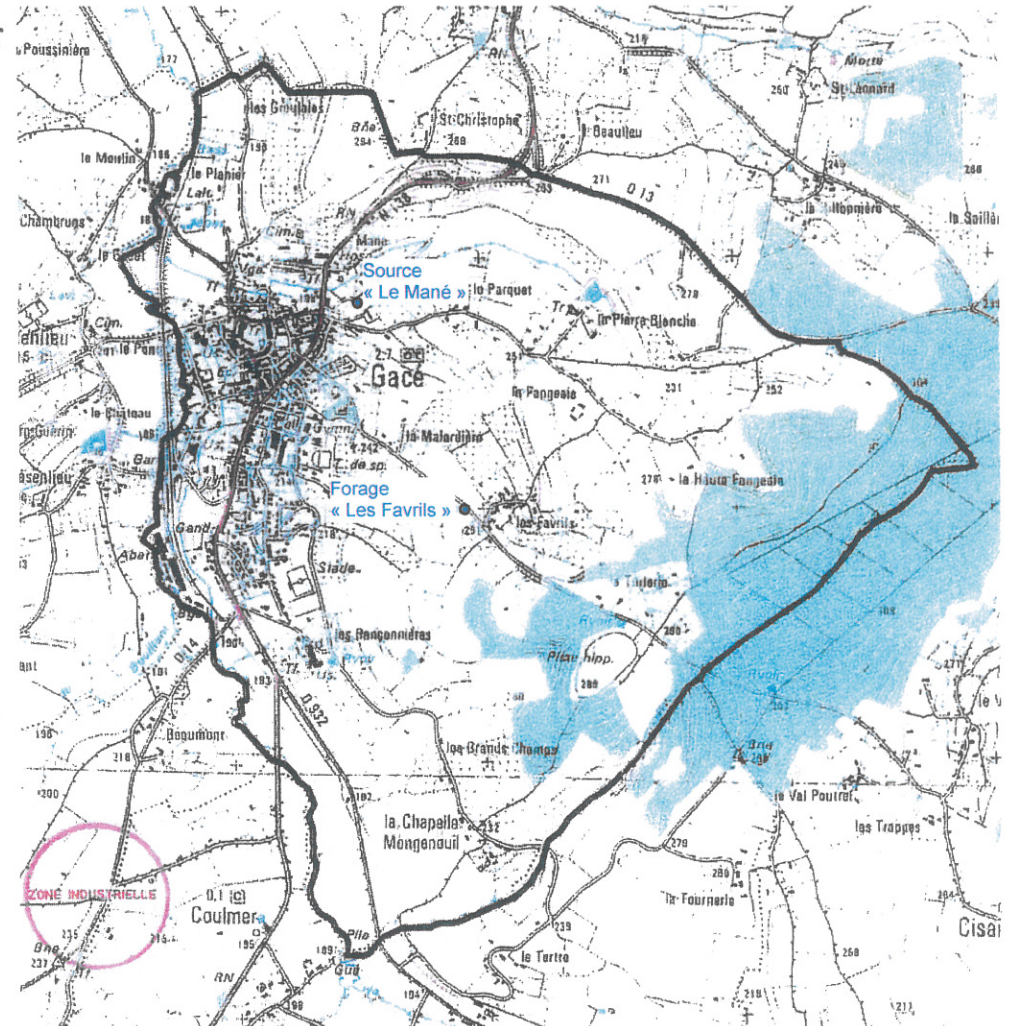
HYDROGEOLOGIE

L'ensemble du territoire communal est couvert par un réseau collectif d'adduction en eau potable.

Il existe **deux captages** pour la production d'eau potable sur la commune de GACE; il s'agit de la source « Le Mané » et le forage « Les Favrils ». Ces ouvrages ne disposent pas de périmètre de protection.

SDAGE à prendre en compte: SDAGE Seine Normandie

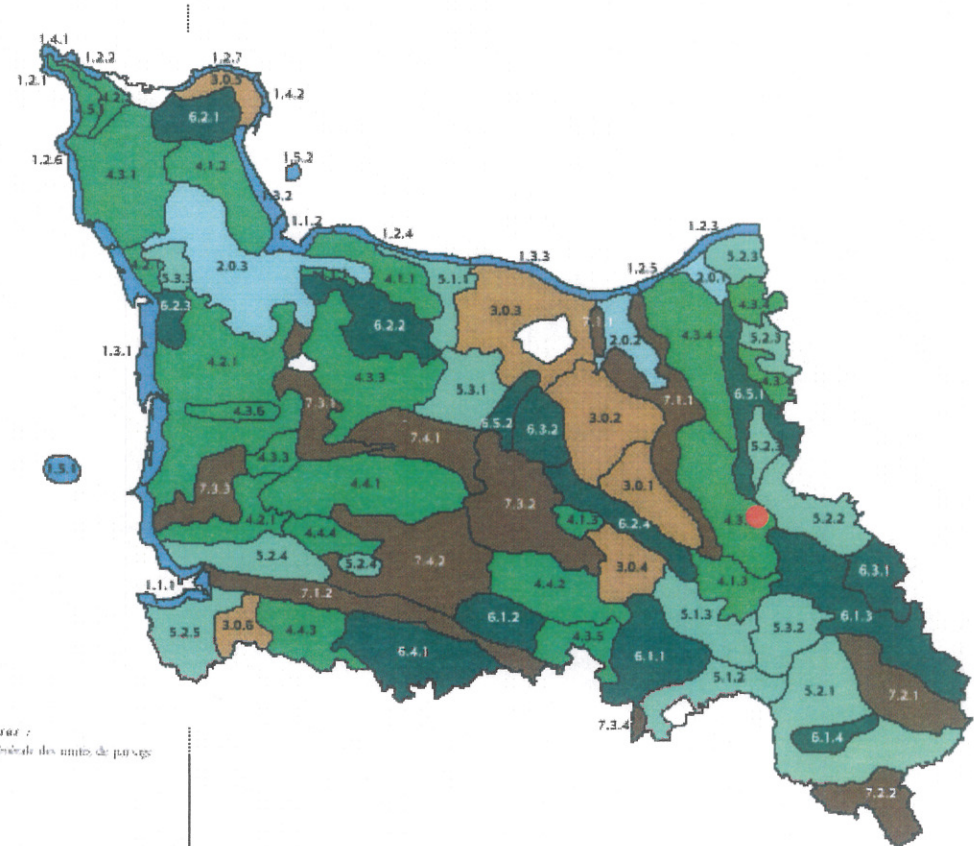
SIAEP: Syndicat d'eau potable de la région de GACE
Mairie de GACE



IDENTITE PAYSAGERE

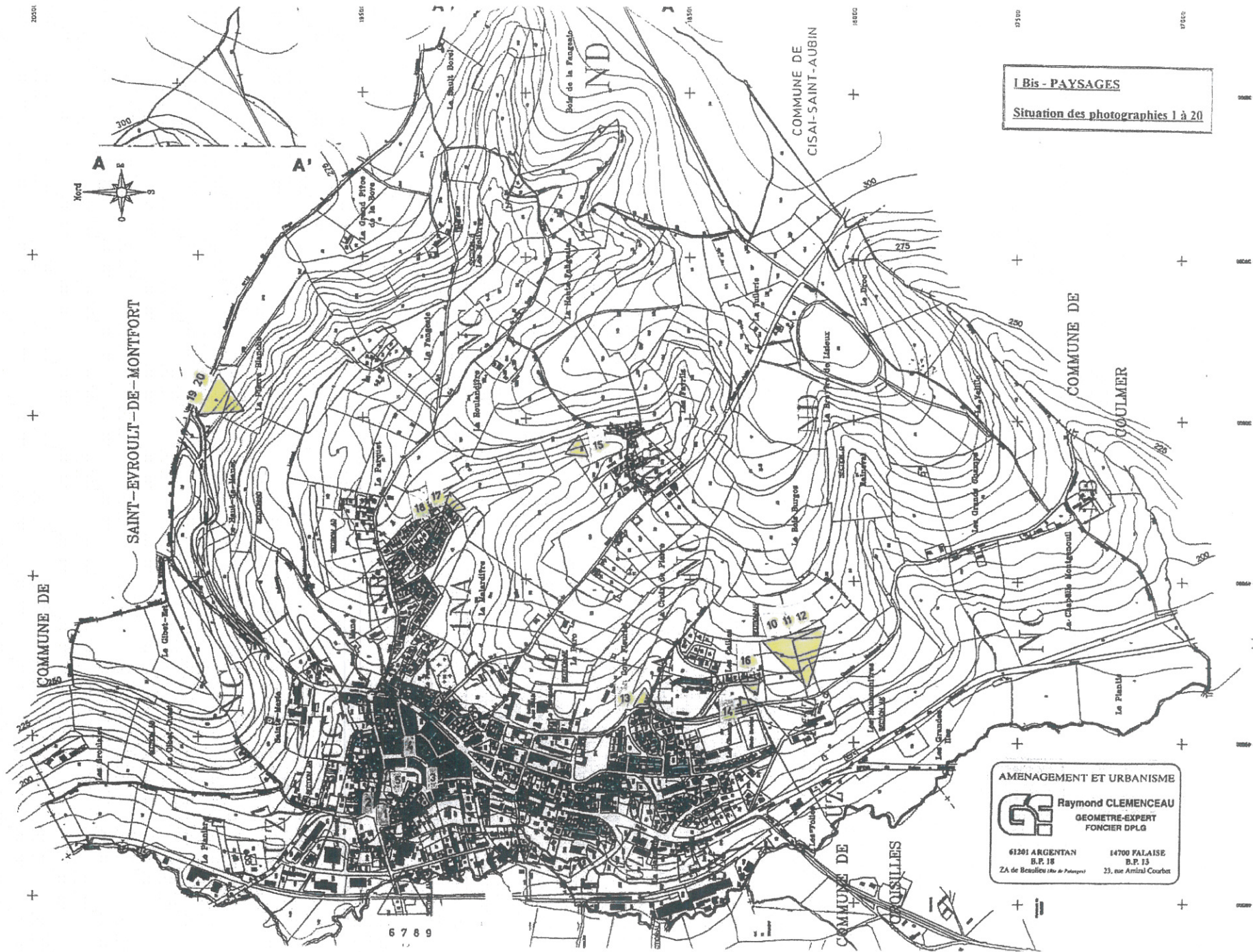
La commune de GACE bénéficie d'un cadre et de points de vues de qualité (*voir photographies annexées*), qu'il faudra s'efforcer de préserver et de mettre en valeur, en atténuant l'impact du projet autoroutier et en masquant dans le cadre d'un aménagement paysager les « nuisances » actuelles ou les zones d'activités envisageables.

La région de GACE offre des paysages plutôt bocagers et boisés avec la présence de la « Forêt de Saint-Evroutl »



Ci-dessus :
Carte générale des unités de paysage





I Bis - PAYSAGES
 Situation des photographies 1 à 20

AMENAGEMENT ET URBANISME

GE Raymond CLEMENCEAU
 GEOMETRE-EXPERT
 FONCIER DPLG

61201 ARGENTAN B.P. 18
 ZA de Baslieux (sur le Patrimoine)

14700 FALAISE B.P. 13
 23, rue Armand Courbot

GACE . Un secteur sensible . Aménagement paysager à projeter

En vue de l'extension de la zone UC (vues d'Est)



10



11

Le même secteur vu du Sud-Ouest (venant de Croisilles)



9



12

La nécessaire extension de la zone UC (« Les Cailles »)

Lotissement déjà réalisé dans une précédente application anticipée



25



26

Les nouveaux lotissements vu du Nord-Ouest
(versant de Résenlieu)



28

Le carrefour des lotissements



27

44

Des Secteurs aménageables

Zone AU . La Cour Fleuriel



13



14

La desserte
des
lotissements

Zone Nha
« Les Favrils »



« Le Parquet »



15



16

Paysages (vues du Nord)



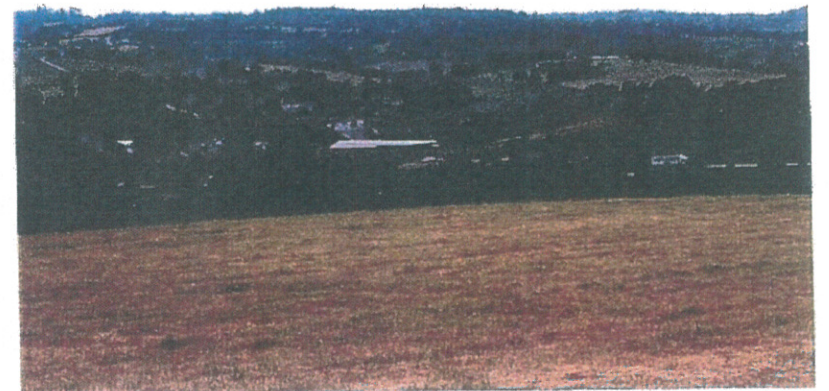
17



18



19



20

ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (Z.N.I.E.F.F.)

Certaines parties du territoire de la commune de GACE sont inscrites à l'inventaire régional des richesses naturelles.

C'est ainsi que l'on trouve:

- **La Touques et ses principaux ruisseaux et frayères inventoriées comme ZNIEFF de type 1.**

Cet ensemble hydrographique s'inscrit dans un contexte géologique calcaire. Il en résulte un ensemble de cours d'eau caractérisés par des débits soutenus, des pentes marquées, des fonds caillouteux constitués de galets et de silex, tous ces éléments étant propices à l'existence de frayères à salmonidés et au développement du Chabot.

- **La Vallée de la Touques et ses petits affluents comme ZNIEFF de type 2.**

La vallée de la touques, orientée sud-nord, est la principale vallée bocagère du Pays d'Auge. Très boisée, elle présente une multitude de petits vallons adjacents, au fond desquels des ruisseaux de tailles variables alimentent la Touques.

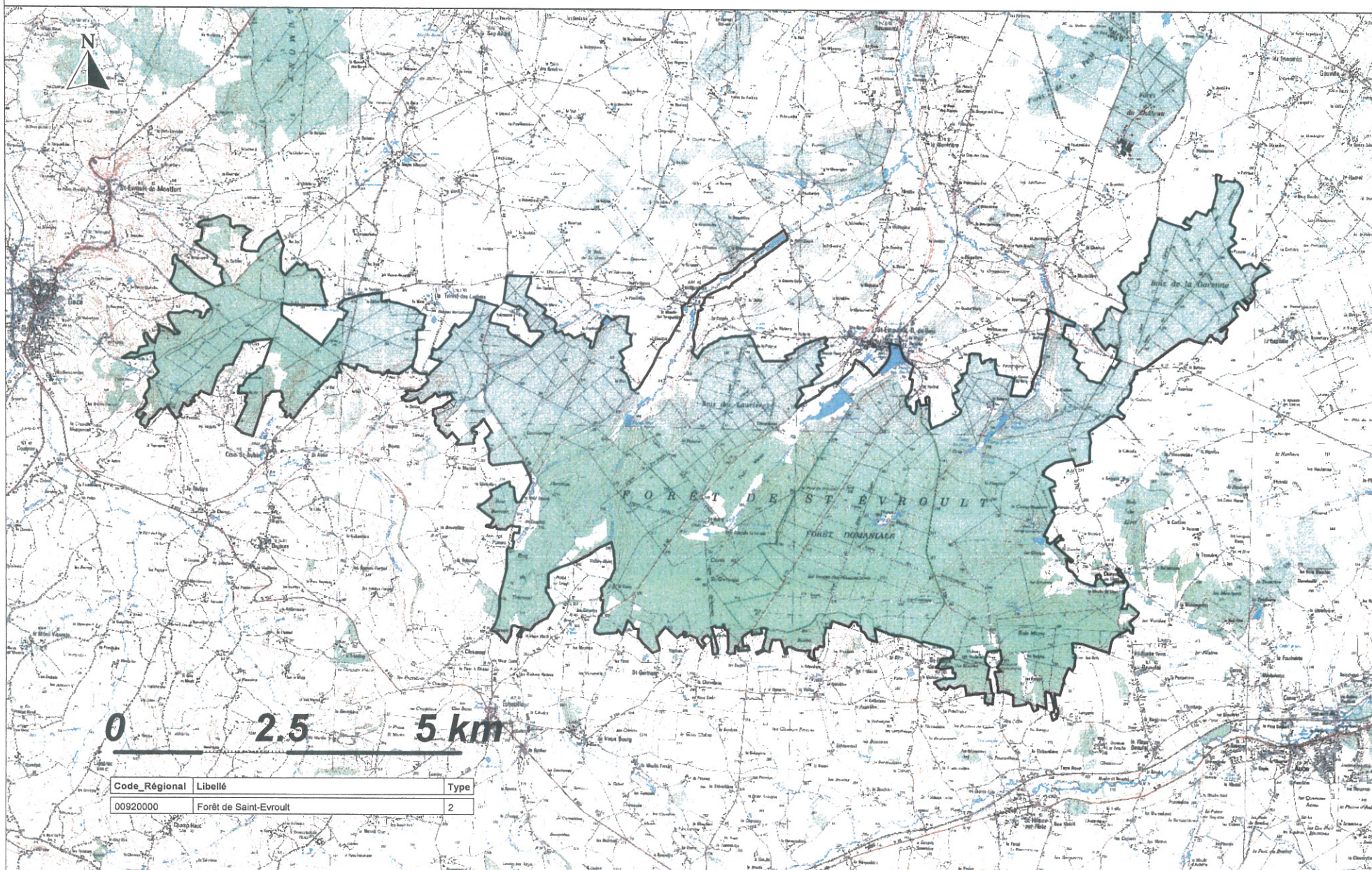
Les variations climatiques, édaphiques, biologiques et les actions anthropiques induisent une mosaïque de biotopes qui permettent la présence d'un grand nombre et d'une grande variété d'espèces animales et végétales.

- **Les forêts de Saint Evroult classées en ZNIEFF de type 2.**

Le milieu est essentiellement constitué d'une forêt partiellement enrésinée sous un climat tempéré humide relativement froid. Le climat proche du type montagnard explique l'existence de la seule station de plaine du sapin de l'Aigle et la présence d'espèces rares à très rares et/ou protégées au niveau national, telles le Bois-gentil, l'Aconit napel, le Rosolis à feuille ronde et surtout *Stellaria Nemorum* découverte ornithologique, sans être exceptionnelle, n'en est pas moins riche d'espèces peu communes telles le Bec croisé des sapins; on note aussi la nidification du héron cendré. En matière d'entomologie, cette forêt est l'une des plus riches de l'Orne, notamment pour les lépidoptères.

(voir la carte « Sites naturels, Environnement et Paysages »)

Forêt de Saint-Evroult



La Touques et ses principaux affluents-frayères

Fond IGN, Scan 100 © 1998



Code Régional	Libellé	Type
00040019	La Touques et ses principaux affluents-frayères	1

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique
Vallée de la Touques et ses petits affluents



Fond IGN Scan 100 © 1998

Source DIREN / SNPC - Avril 2000



Code Régional	Libellé	Type
00040000	Vallée de la Touques et ses petits affluents	2

ARRETE PREFECTORAL DE PROTECTION DE BIOTOPES DU 19 SEPTEMBRE 1991

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DE L'AGRICULTURE
ET DE LA FORET

REPUBLIQUE FRANCAISE

PREFECTURE DE L'ORNE

ARRETE

Le Préfet de l'Orne,

Vu le Livre II - Titre 1er du Code Rural, en particulier les articles L.211-1, L.211-2, R.211-1 à R.211-15 et R.215-1 du Code Rural,

Vu l'arrêté interministériel du 8 décembre 1988 fixant la liste des espèces de poissons protégées sur l'ensemble du territoire national,

Vu les propositions techniques du Schéma Départemental de Vocation Piscicole de l'Orne,

Vu l'avis de la Chambre d'Agriculture de l'Orne,

Vu la délibération de la Commission des Sites, Perspectives et Paysages de l'Orne, siégeant en formation de protection de la nature,

Sur proposition du Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt de l'Orne,

Considérant que la protection de la truite fario sur le fleuve "la Touques" et ses affluents ne peut se limiter à assurer la libre circulation des poissons et que les biotopes spécifiques de leur reproduction et de la croissance des juvéniles doivent être garantis contre toute atteinte,

ARRETE :

ARTICLE 1er - Le lit du fleuve "la Touques" et celui de ses affluents tels qu'ils sont désignés ci-dessous à l'article 2 sont déclarés biotopes spécifiques de la reproduction et de la croissance de la truite fario et protégés comme tels.

ARTICLE 2 - Les zones concernées par les mesures de protection et de conservation des biotopes visées dans le présent arrêté sont les suivantes :

- LE FLEUVE "LA TOUQUES" :

des sources situées aux lieux-dits "les Rangs" et "le Biot" sur la commune de CHAMP-HAUT à sa sortie du département, commune de CANAPVILLE.

- AFFLUENTS RIVE GAUCHE :

* La rivière "la Maure" et ses affluents : des sources situées au lieu-dit "le Haut Gué", commune de CHAMP-HAUT, à sa confluence avec "la Touques".

* Le ruisseau du "Bouillonay" et ses affluents : des sources situées dans le Bois du "Bouillonay", communes de CROISILLES et de MENIL-VICOMTE, à sa confluence avec "la Touques".

* Le ruisseau du "Bouillant" et ses affluents : des sources situées au lieu-dit "La Maugerie" en limite des communes de CROISILLES et de RESENLIEU.

* Le ruisseau de "la Marquetterie" : des sources situées au lieu-dit "La Marquetterie", commune de RESENLIEU, à sa confluence avec "la Touques".

* Le ruisseau de "Laprele" et ses affluents : du lieu-dit "Laprelle", commune de SAINT-EVROULT-de-MONTFORT, à sa confluence avec "la Touques".

* Le ruisseau du "Douy" et ses affluents : des sources situées : lieu-dit "le Douy", commune de MARDILLY, à sa confluence avec "la Touques".

* Le ruisseau des "Ménages".

* Le ruisseau des "Beaulévêque".

AFFLUENTS RIVE DROITE :

* Le ruisseau de "Gervisière" : des sources situées sur la commune d'ECHAUFFOUR à sa confluence avec "la Touques".

* Le ruisseau du "Vivier" : des sources situées au lieu-dit "Léa Grillonnière", commune d'ORGERES, à sa confluence avec "la Touques".

* Le ruisseau de "Fontaine-Bouillante" et ses affluents : des sources situées dans le "Bois de Trémont", commune de CISAI-SAINT-AUBIN, sa confluence avec "la Touques".

* Le ruisseau de "La Pierre Blanche" : des sources situées au lieu-dit "la Haute Fangeaie", commune de GACE, à sa confluence avec "la Touques".

* Le ruisseau de "Saint-Léonard" et ses affluents : des sources situées au lieu-dit "Saint-Léonard", commune de SAINT-EVROULT-COMTEFORT, à sa confluence avec "la Touques".

* Le ruisseau de "Chaumont" et ses affluents : des sources situées au lieu-dit "les Boulaies", commune de CHAUMONT, à sa confluence avec "la Touques".

* Le ruisseau de "La Hachetière" : des sources situées au lieu-dit "la Hachetière" sur la commune de NEUVILLE-sur-TOUQUES, à sa confluence avec "la Touques".

* Le ruisseau "des Tanneries" : des sources situées au lieu-dit "la Froudière" sur la commune du SAP, à sa confluence avec "la Touques".

* Le ruisseau "de la Roulandière" : des sources situées au lieu-dit "la Roulandière", commune d'ORVILLE, à sa confluence avec "la Touques".

* Le ruisseau des Prés Garreaux et ses affluents : des sources situées au lieu-dit "la Guilhardaie", commune du BOSC-RENOULT, à sa confluence avec "la Touques".

* Le ruisseau "le Bourgel" et ses affluents : des sources situées au lieu-dit "Le Bas de Paperotte", commune du SAP, à sa confluence avec "la Touques".

ARTICLE 3 - Sont interdits dans les portions de cours d'eau mentionnés ci-dessus, les travaux et aménagements suivants :

- Les travaux de recalibrage et d'approfondissement du lit.
- La réalisation d'ouvrage dans le lit des cours d'eau protégés.
- La réalisation de plan d'eau en communication avec le lit de ces portions de cours d'eau soit par une prise d'eau, soit par l'évacuation du trop-plein, que cette communication soit directe ou indirecte, permanente ou temporaire ainsi que la réalisation de plans d'eau susceptibles d'avoir une incidence sur les cours d'eau désignés dans le présent arrêté.
- Les rejets d'effluents autres que ceux répondant aux objectifs de qualité des eaux superficielles.

Toutefois, dans le cas où des projets ponctuels de travaux ou de restauration de cours d'eau devraient impérativement être envisagés, ces projets devront obligatoirement être examinés par le Groupe de Travail chargé de la mise en oeuvre de propositions réglementaires et techniques du Schéma Départemental de Vocation Piscicole. Ils seront ensuite soumis, pour autorisation, au Service chargé de la Police des Eaux.

ARTICLE 4 - Les lâchers de vase, quel qu'en soit la provenance, sont interdits sur ces portions de cours d'eau, y compris ceux qui sont effectués en amont et dont les effets peuvent se faire sentir dans la zone protégée.

ARTICLE 5 - Aucune manoeuvre hydraulique qui aura pour objet de réduire le débit de ces cours d'eau ne devra être effectuée notamment la pratique des éclusées.

En outre, le maintien d'un débit réservé dans le cours d'eau à hauteur de chaque ouvrage, tel que le définit l'article L.232-5 du Code Rural, devra particulièrement être respecté.

ARTICLE 6 - Les travaux d'entretien normal dans le lit (faucardement, nettoyage du lit) devront être effectués régulièrement par les détenteurs du droit de pêche.

Ils devront être conçus de manière à conserver la nature du fond, le niveau antérieurement admissible et le régime hydraulique particulier qui en font un biotope spécifique. Les travaux ne pourront être exécutés que dans une période allant du 15 juillet au 15 octobre et qu'après autorisation préfectorale.

ARTICLE 7 - Sans préjudice de la réglementation de la pêche existante, la pêche en marchand dans l'eau est interdite dans les zones protégées de l'ouverture jusqu'au 30 mai.

ARTICLE 8 - Le non respect des dispositions du présent arrêté sera constaté par procès-verbal, établi par les agents habilités à constater les infractions relatives à la protection de la nature.

ARTICLE 9 - Il sera institué un Comité de Pilotage chargé de veiller à la restauration et à la gestion du patrimoine naturel aquatique des cours d'eau désignés à l'article 2 du présent arrêté. Il pourra notamment proposer toutes mesures permettant d'atteindre les buts ainsi définis.

ARTICLE 10 - Le Comité de Pilotage sera composé :

- des membres du Groupe de Travail du Schéma Départemental de Vocation Piscicole,

- de M. le Président de la Chambre d'Agriculture ou de son représentant.

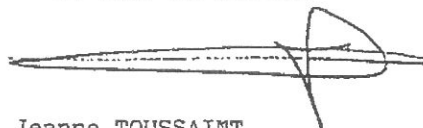
Son secrétariat sera assuré par la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt.

ARTICLE 11 - Le Secrétaire Général de la Préfecture de l'Orne, le Sous-Préfet d'ARGENTAN, le Délégué Régional à l'Architecture et à l'Environnement, le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt, le Lieutenant-Colonel, Commandant le Groupement de Gendarmerie de l'Orne, les Maires des communes de CHAMP-HAUT, ECHAUFFOUR, LIGNIERES, MENIL-VICOMTE, CROISILLES, COULMER; ORGERES, CISAI-SAINT-AUBIN, RESENLIEU, GACE, SAINT-EVROULT-de-MONFORT, HARDILLY, CHAUMONT, NEUVILLE-sur-TOUQUES, ORVILLE, TICHEVILLE, LE BOSQ-RENOULT, LE SAP, AVERNES-SAINT-GOURGON, PONTCHARDON et CANAPVILLE sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture et dont ampliation sera adressée à M. le Président de la Fédération Départementale des Associations Agréées de Pêche et de Pisciculture de l'Orne.

ALENCON, le 19 SEPTEMBRE 199

POUR AMPLIATION,
Pour le Secrétaire Général
et par délégation,
L'ATTACHE, CHEF DE BUREAU,

LE PREFET,
Paul MASSERON



Jeanne TOUSSAINT

La Touques et ses affluents

Fond IGN Scan 100 © 1998



Source DIREN / SNPC - Juillet 1999



Code régional	Type	Libellé
AB009	APPB	La Touques et ses affluents

HAIES BOCAGERES

La commune de GACE est pourvu de quelques haies existantes remarquables qui méritent d'être préservées et conservées (*voir carte ci-contre*).

CHEMINS DE RANDONNEE

GACE possède des itinéraires de randonnée balisés, qu'il convient de respecter leur maintien et leur continuité.

Commune : GACE							Inscription au P.D.I.P.R.	
ANNEXE A LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL POUR L'INSCRIPTION DES CHEMINS RURAUX AU PLAN DEPARTEMENTAL DES ITINERAIRES DE PROMENADE ET DE RANDONNEE							OUI	NON
Ref. Repère	Voirie	Description	Revetu	Non Revetu	Total			
3504 1-2	CR0	CR de COULMER aux Laitiers entre la limite de commune de COULMER et la VC n°3	0	550	550			
3505 3-4	CR0	CR de COULMER aux Laitiers entre la VC n°3 et la VC n°2	0	1100	1100			
3506 4-5	CR0	CR de COULMER à la Fangerie entre la VC n°2 et le CR de GACE au Clos	0	850	850			
3507 6-7	CR0	CR de GACE au Clos entre le CR de GACE à L'AIGLE	0	1150	1150			
3508 7-8	CR0	CR de GACE à L'AIGLE entre le CR de GACE au Clos et la RD n°13	0	1100	1100			
3510 10-11	CR0	CR de la Faveris à la Fangerie entre le CR de GACE au Clos et la VC n°2	0	700	700			
3512 12-13	CR0	CR correspondant au tronçon 12-13 entre la VC n°2 et la VC n°3	0	250	250			
3516 15-16	CR0	CR correspondant au tronçon 15-16 entre la RN n°138 et la limite de commune de SAINT EVROULT DE MONTFORT	0	400	400			
Cumuls			0	6100	6100			



PATRIMOINE BATI ET ARCHEOLOGIQUE

Les façades et toitures du château de GACE sont inscrites à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques par arrêté du 6 mai 1968.

Les tilleuls de la place du château sont classé parmi les sites par arrêté du 10 décembre 1921.

Deux édifices intéressants sont à signaler:

- l'église Saint-Pierre (XIXème siècle)
- le logis à la chapelle Mongenouil (Fin XVIIIème-début XIXème siècle)

Service régional de l'Archéologie de Basse-Normandie, 13 bis rue Saint-Ouen, 14052 CAEN CEDEX 04 - Tél. 02.31.38.39.19

P.O.S. de : GACÉ

Département : ORNE

N° INSEE : 61 2 16 181

Affaire suivie par : P. COUANON

CAEN, le 01 octobre 1999

Tél. : 02.31.38.39.25

Degré de servitude souhaité :

1 Site archéologique dont l'intérêt scientifique ou l'état de conservation justifie la préservation : doit être évité par tout projet d'aménagement et placé en zone non constructible au P.O.S. (Zone Nd).

2 Zone archéologique sensible sur laquelle tout projet d'aménagement devra être examiné pour avis par le Conservateur régional de l'Archéologie en application de l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme et du décret 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

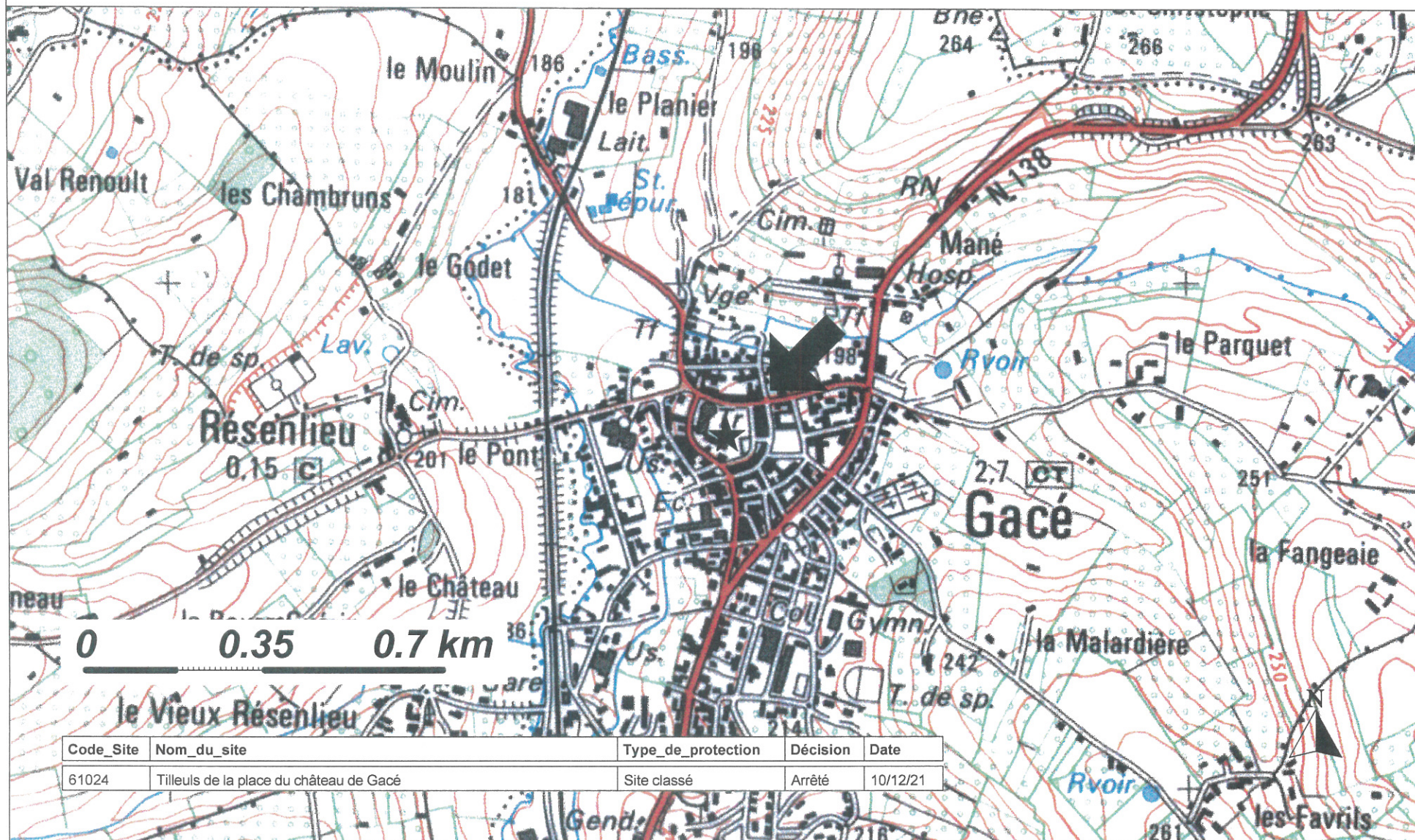
3 Découvertes non encore localisées avec précision, indiquées pour information.

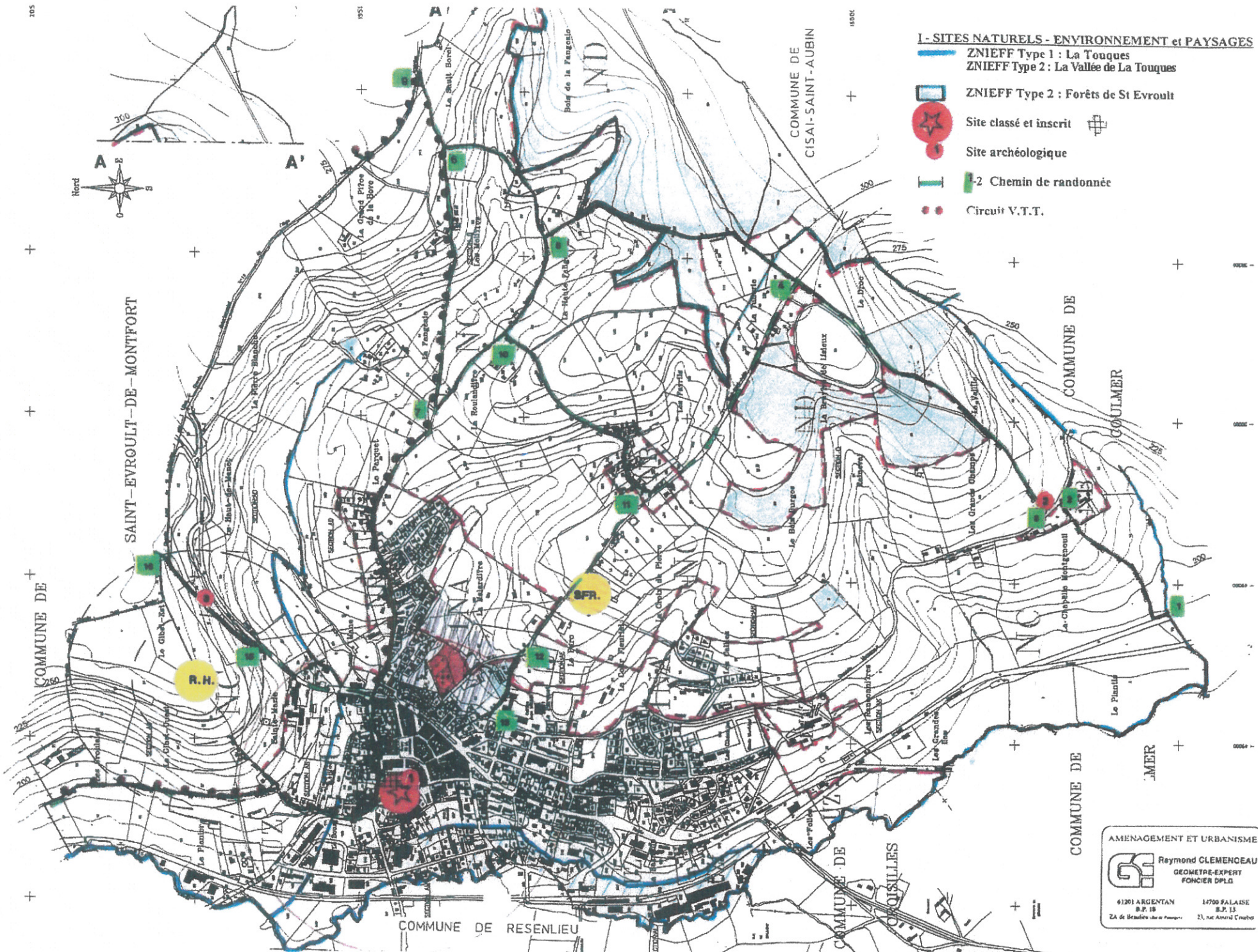
N° sur plan	Nom du site ou lieu-dit	Nature du site et chronologie(s)	Cadastre			Coordonnées Lambert	Degré de servitude
			Année	Sect.	Parcelles		
1	Place du Château	Fortification (Moyen Age)				450, 100 / 123, 700 rayon : 90 m	1
2	La Chapelle Mongenouil	Chapelle détruite et Nécropole (Moyen Age / Moderne)				450, 950 / 121,800 rayon : 100 m	2
3	Le Haut de Hanet – Saint-Christophe	Maladrerie et cimetière (Moyen Age / Moderne)				450, 700 / 124,300 rayon : 60 m	2

Sites protégés au titre de la loi du 2 mai 1930

Tilleuls de la place du château de Gacé

Fond IGN. Scan 25 © 1998





I- SITES NATURELS - ENVIRONNEMENT et PAYSAGES

- █ ZNIEFF Type 1 : La Touques
- █ ZNIEFF Type 2 : La Vallée de La Touques
- ZNIEFF Type 2 : Forêts de St Evroult
- ★ Site classé et inscrit
- Site archéologique
- █ L-2 Chemin de randonnée
- Circuit V.T.T.

AMENAGEMENT ET URBANISME

GA Raymond CLEMENCEAU
 GEOMETRE-EXPERT
 FONCIER DPLG

61201 ARGENTAN B.P. 18 14700 PALAISE
 ZA de Beaulieu sur l'Argentan S.P. 13
 23, rue Armand C. Dubois

7. RESEAUX

• **Electricité**

La commune est dotée d'un maillage de lignes électriques B.T. et H.T., qui est reporté au plan des servitudes d'utilité publique.

• **Assainissement d'eaux usées et d'eaux pluviales**

La commune est dotée d'un réseau d'assainissement collectif des eaux usées et d'un réseau collectif indépendant d'eaux pluviales. Des études sont en cours pour l'extension du réseau d'assainissement sur les secteurs des Favrils et du Parquet.

L'extension de schéma d'assainissement approuvé est annexé au plan local d'urbanisme.

• **Adduction d'eau potable**

L'ensemble du territoire est couvert par un réseau collectif d'adduction en eau potable. Le syndicat d'eau potable est le SIAEP de la région de GACE; le réseau est géré par la SAUR.

Il existe deux captages pour la production d'eau potable sur la commune; il s'agit de la source « Le Mané » et le forage « Les Favrils ». Ces ouvrages ne disposent pas de périmètre de protection.

• **Voirie**

L'agglomération est traversée par la RN 138 (axe ROUEN-ALENCON-LE MANS-TOURS), Route Nationale à grande circulation.

Le tracé futur de l'A 28 à l'Est de la commune constituera un avantage certain pour absorber une part importante du trafic journalier.

La RD 979 vers VIMOUTIERS est un itinéraire fréquenté vers DEAUVILLE et HONFLEUR. La réalisation d'un tourne-à-gauche à la jonction de la RN 138 avec la route départementale de liaison (Rue de la Touques) améliore la traversée de la ville.

La RD 14 vers ARGENTAN subit une augmentation de circulation en raison de la présence de la zone industrielle sur les communes de CROISILLES et COULMER.

La desserte intérieure de la commune est assez difficile, notamment la zone Est qui a subi une extension importante. La création de voies nouvelles est nécessaire pour améliorer le flux des zones habitables vers les zones industrielles.

GESTION DES ORDURES MENAGERES

La commune de GACE appartient au SIRTOM du Merlerault.

8. RISQUES

INONDATION

Une attention particulière devra être portée aux secteurs exposés à des risques naturels d'inondation. Une étude recensant les zones concernées de la commune a été réalisée par la DIREN à partir d'un semis de points rattaché au nivellement général de France.

La carte des zones inondables issue de l'atlas régional est jointe ci-après.

MOUVEMENTS DE TERRAIN

De nombreux mouvements de terrain ont été enregistrés lors de certains hivers pluvieux tels ceux de 1982, 1983, 1995 et 2000-2001. Ils touchèrent essentiellement le Pays d'Auge, le Pays d'Ouche et le Perche. La région de GACE a subi quelques mouvements de terrain. Leur localisation est précisée sur la carte « *prédisposition aux mouvements de terrain* » jointe.

NUISANCES SONORES

Certains secteurs de la commune sont affectés par le bruit:

- 100m de part et d'autre de la RN 138 (niveau sonore de catégorie 3)
- 250m de part et d'autre de l' autoroute A 28 (niveau sonore de catégorie 2)

Cette distance est à prendre en compte à partir du bord extérieur de la chaussée.



Direction Régionale de l'Environnement
BASSE-NORMANDIE

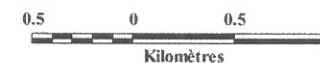
Atlas régional des zones inondables

Mise à jour 13/06/2005

- Limite d'étude
- Zone alluviale à risque mal identifié
- Zone inondable

GACE

61181



(c) DIREN Basse-Normandie 1997-2005
(c) IGN Paris 1997

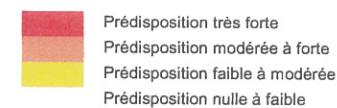
Prédisposition aux mouvements de terrain

fluages, glissements de pente
et phénomènes associés
(chute de pierres et coulées de boues)

Mise à jour septembre 2004

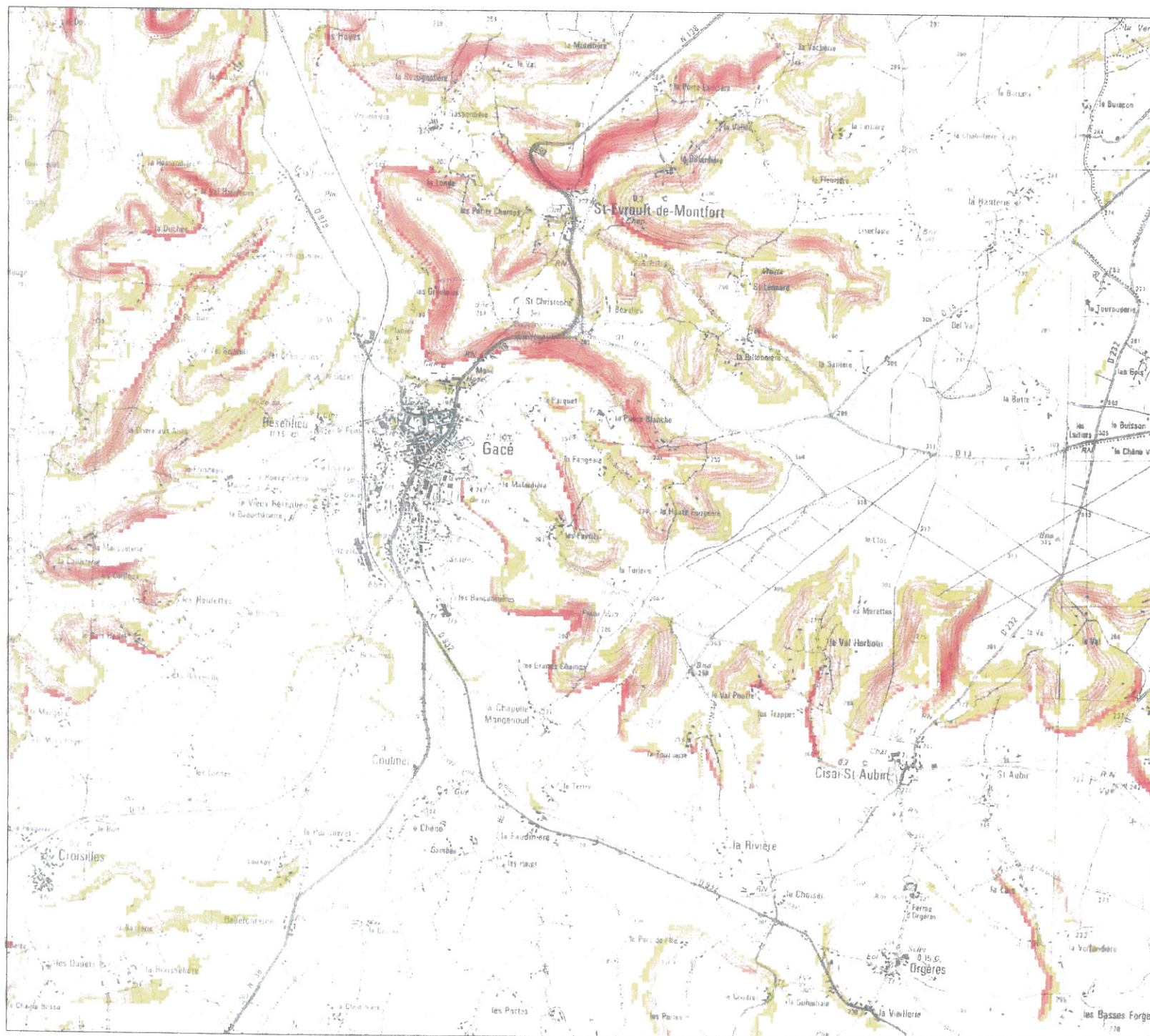
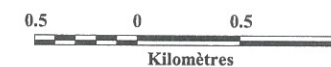
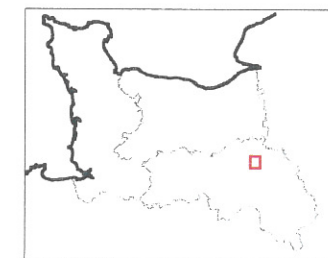
**Cette cartographie ne traite pas des mouvements
de terrain liés à la présence de marnières ou
autres cavités souterraines**

**Son utilisation doit s'appuyer strictement sur une
lecture attentive de la notice explicative**



GACE

61181



A landscape photograph showing a village nestled in a valley, viewed from a grassy hillside. The foreground is a lush green field. In the middle ground, there are several buildings, including a prominent church with a tall spire. The background shows rolling hills under a clear blue sky. The text "LES CHOIX POUR ETABLIR LE PADD" is overlaid in the center of the image.

LES CHOIX POUR ETABLIR LE PADD

9. Les choix retenus pour établir le Projet d'aménagement et de développement durable:

Les choix retenus pour établir le PADD ont été très clairs pour les élus:

1. Recentrer le développement des activités à proximité de l'autoroute.

Une première étape a consisté à réaliser la ZA de la Croisilles, ZA intercommunautaire dont la seconde étape sera la liaison directe avec l'échangeur autoroutier. Dans cette optique, les élus veulent profiter de l'échangeur pour créer une deuxième zone d'activités qui permet:

- De développer un bassin de vie avec des accès aisés aux grands axes de circulation
- De permettre un redéploiement à long terme des activités de Gacé le long de la Touques, permettant à long terme un renouvellement urbain.

2. Développer une politique de l'Habitat.

La superficie de la commune de Gacé est réduite et présente de nombreuses contraintes géographiques.

Deux propositions ont été formulées:

- Une proposition axée sur le développement durable:
Afin de gérer l'économie du sol, de préserver les paysages de favoriser les commerces de proximité, une première proposition consistait à retravailler tous les secteurs urbains de la vallée de la Touques, où se mêlent habitats, activités commerciales, activités de services, activités industrielles mais également friches, en secteur de renouvellement urbain et ainsi limiter les extensions de l'urbanisation.

Cette proposition, fût conservée dans l'esprit mais, bien qu'intéressante, elle n'a pas été explicitement reportée dans le zonage:

En effet, les élus souhaitent qu'à long terme cette solution soit envisageable, mais par contre, qu'à court et moyen termes il soit laissé libre-cours à l'initiative privée avec la possibilité de développer les activités et l'habitat.

- La seconde proposition prend en compte cette volonté et reprend un classement destiné aux activités pour la partie nord-ouest et sud du bourg. Entre ces deux secteurs, une zone à destination de l'habitat avec la possibilité d'installer des activités, à condition qu'elles soient compatibles avec la destination première de la zone.

Cette proposition a été retenue par les élus.

Les extensions de l'urbanisation

- Les extensions de l'urbanisation, vu les contraintes topographiques, paysagères et environnementales ne pouvaient s'envisager que dans les secteurs à l'ouest de la commune, dans le prolongement de l'urbanisation existante.

3. Protection et la mise en valeur des paysages et des sites sensibles;

Les choix des élus étaient clairs:

- Préserver les secteurs environnementaux sensibles (znief, arrêté biotope)
- Limiter les sources de pollutions dans les secteurs environnementaux sensibles urbanisés (vallée de la Touques, captage d'eau de Mané)
- Protéger les espaces agricoles
- Protéger le bocage encore bien présent sur la commune.



JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONAGES

10. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer:

1 L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable;

Le principe d'équilibre

1) Le renouvellement urbain.

Le renouvellement urbain est une des composantes fondamentales de la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain), texte fondateur notamment des plans locaux d'urbanisme.

Le renouvellement urbain permet notamment de reconstruire la ville sur la ville.

A Gacé, ce principe est transcrit dans le zonage avec la volonté de transformer à long terme une partie de l'ancienne zone d'activités en zone d'habitat. Cela permettra non seulement de « réhabiliter certains quartiers » mais également de maîtriser l'urbanisation, de retrouver de l'urbanisation à proximité du centre bourg, de préserver l'environnement, de préserver l'espace rural, d'avoir une utilisation économe des espaces naturels et urbains.

Réhabiliter certains quartiers :

A Gacé, le diagnostic a montré une évolution de l'espace de la ZA avec un mélange d'activités et de fonctions qui ne sont pas toutes compatibles entre-elles.

On trouve des activités industrielles mais également des sites industriels en friche dont les bâtiments sont occupés par des activités de services, des activités commerciales, des activités artisanales, des activités artisanales avec maison d'habitation, des activités qui à cet endroit représentent des points noirs paysagers et des risques pour l'environnement, des maisons d'habitation, d'anciennes constructions ayant une valeur patrimoniale à l'abandon, des services et des équipements,...

Avec l'arrivée de l'autoroute A 28, une réhabilitation et une redéfinition de la destination de cet espace semblait nécessaire avec une orientation vers la fonction d'habitat.

Les différents zonages sont expliqués dans le chapitre sur la justification du zonage.

Maîtriser l'urbanisation

A Gacé, le relief limite le développement en extension de l'urbanisation. Le renouvellement urbain est une façon de maîtriser l'urbanisation et de moins « dévorer » les espaces ruraux.

Retrouver de l'urbanisation à proximité du centre-bourg.

Le secteur affecté au renouvellement urbain se situe à 200 mètres des commerces du centre bourg.

Densifier ce secteur, c'est également retrouver une urbanisation plus dense en centre bourg à proximité de tous les commerces et services.

Préserver l'environnement

La Touques, fleuve connu et reconnu pour les plaisirs de la pêche sportive, doit être préservée.

La Touques est classée en objectif 1 A (qualité excellente) en amont de la commune de Gacé et classée en qualité 1 B (qualité bonne) en aval. De plus, le lit de ce fleuve et de ses affluents ont été déclarés biotopes spécifiques de la reproduction et de la croissance de la truite Fario par arrêté préfectoral du 19 sept 1991.

Faire évoluer des quartiers de l'activité industrielle vers l'habitat est également une manière d'éviter de grosses sources de pollution en cas d'accident industriel. L'urbanisation doit être repensée en mettant l'eau comme principe fondateur de l'aménagement.

De préserver l'espace rural

Réutiliser des terrains délaissés par les industries, c'est autant de surface qui ne seront pas pris par l'extension de l'urbanisation, réalisant ainsi une économie des espaces naturels et urbains.

2) Un développement urbain maîtrisé.

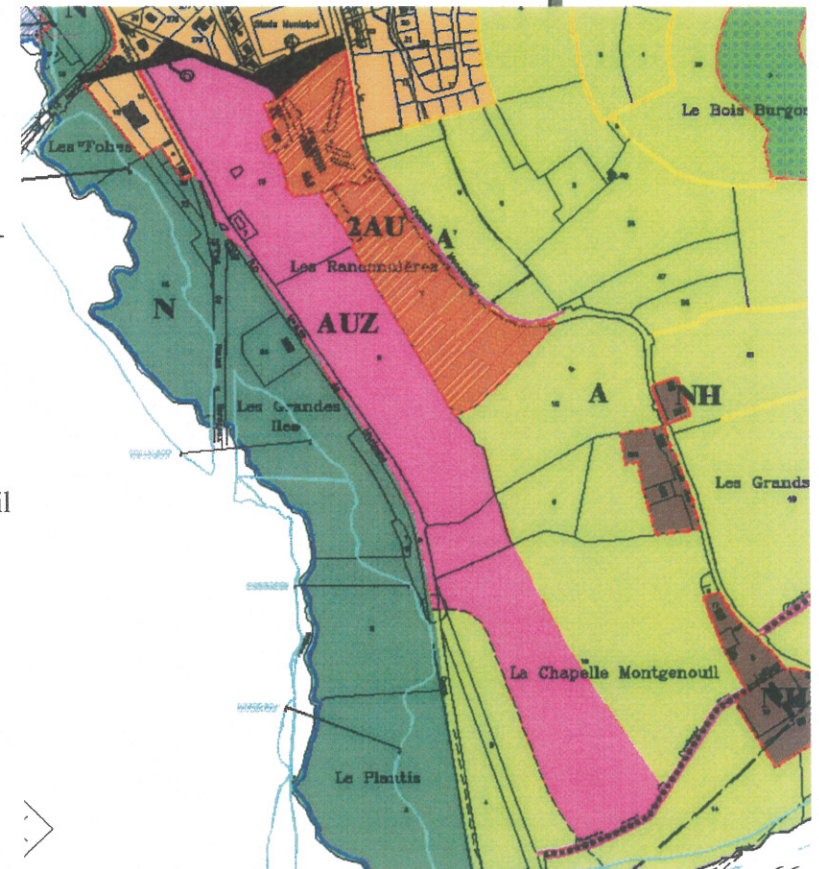
Comme nous l'avons vu auparavant, le renouvellement urbain est une des composantes du développement urbain maîtrisé.

Le projet de développement de Gacé est également maîtrisé tenant bien évidemment compte des évolutions spatiales importantes que devraient apporter l'autoroute A 28

➤ Au niveau des activités, une nouvelle zone est prévue à proximité de l'échangeur. Cette zone, à vocation commerciale s'étend sur 15.8 ha. Cette zone est actuellement une réserve foncière où l'art L 111-1-4 du code de l'urbanisme n'est pas traité. En effet, les élus souhaitent des projets concrets et à ce moment là, traiter la question des entrées de villes en réalisant un vrai travail de concertation avec les partenaires commerciaux.

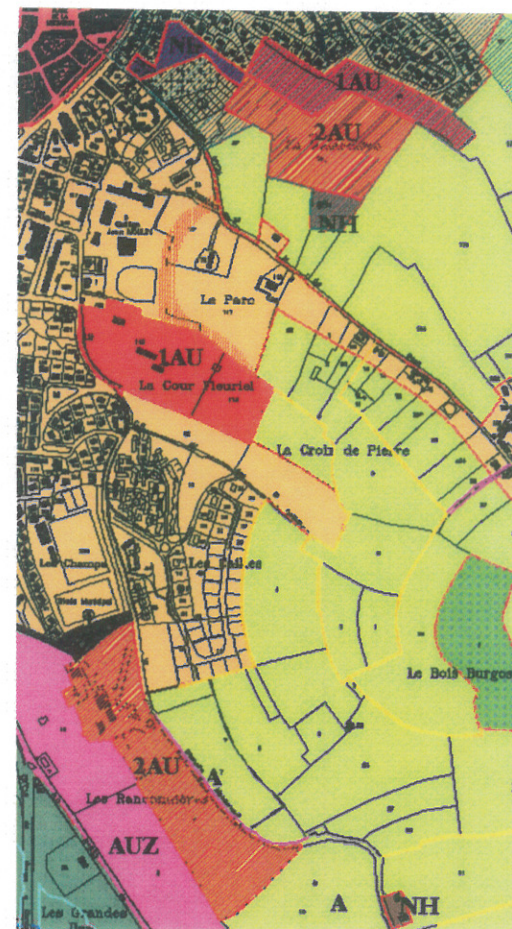
➤ En extension d'urbanisation destinée à l'habitat

- 4.6 ha Cour Fleuriel 1AU
- 2.5 ha Mané 1AU
- 3.8 ha Mané 2AU
- 4.9 ha Ranconnières 2AU



SCENARIO 1

NOM de l'ensemble foncier	aire totale	aire d'acc. Privative	aire loc. pri-vative	nombre d'habi-tations en ac-cession	nombre d'habi-tations en loca-tif	nbre total d'habitations	Population
zone 1AU La Cour Fleuriel	46000	39100	6900	43,44	13,80	57,24	125,94
zone 1AU à Mané	25000	21250	3750	23,61	7,50	31,11	68,44
Zone 2AU à Mané	40000	34000	6000	37,78	12,00	49,78	109,51
zone 2AU aux Ran-çonnières	64000	54400	9600	60,44	19,20	79,64	175,22
Totaux	175000	148750	26250	165,28	52,50	217,78	479,11



La zone inondable parcourt des secteurs urbanisés de la commune.

Le document d'urbanisme appréhende et limite le risque notamment pour les personnes et les biens en instaurant des règles spécifiques à chaque zone concernée :

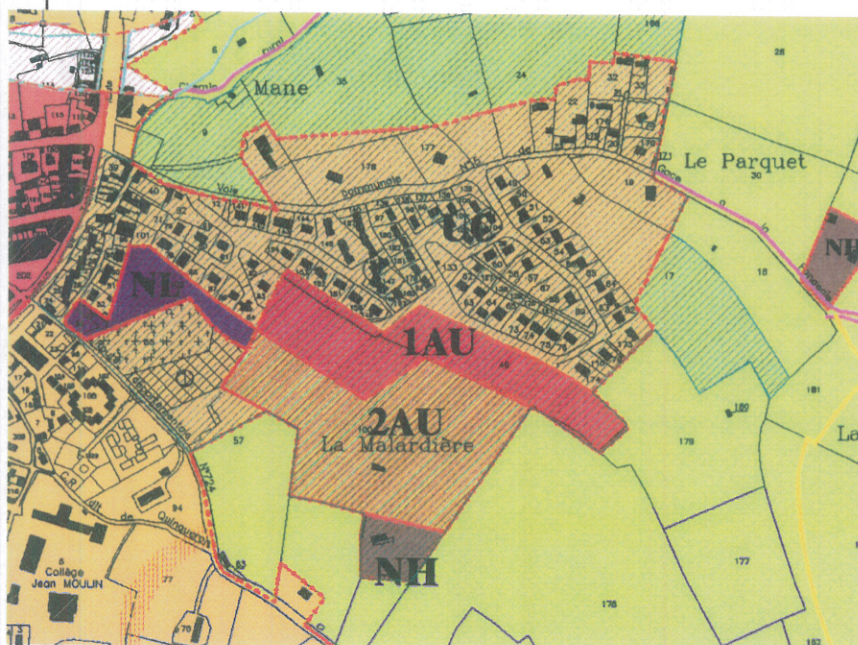
- Hauteur des plus hautes eaux. Elle a été calculée en tenant compte des relevés effectués sur la Touques
- Règles spécifique (cf. règlement)

La Touques

La Touques est bien prise en compte comme secteur à forte valeur environnementale, paysagère et touristique.

Le développement de l'urbanisation

Le développement de l'urbanisation a été étudié afin d'éviter le mitage et ainsi ne pas porter atteinte aux espaces naturels, agricoles ou forestiers. De plus, le renouvellement urbain est une autre forme d'urbanisation protégeant l'espace naturel.



La protection de la ressource en eau

L'article L211-1 du code de l'environnement demande une gestion équilibrée visant à assurer notamment le développement et la protection de la ressource en eau.

A proximité de la source de Mané, l'extension de l'urbanisation verra le jour à partir du moment où le captage sera fermé.

Cependant, même si aucun périmètre de protection n'est envisagé, le règlement prend en compte cette protection.

Actuellement il ne faut pas rajouter de sources de pollution éventuelle.

Les élus souhaitent à terme fermer ce captage.



4) Protection des paysages.

Comme nous l'avons vu précédemment l'extension projetée de l'urbanisation respecte les paysages avec notamment une urbanisation en frange du bourg et une opération de renouvellement urbain.

Le bocage composé de son réseau de haies a fait l'objet d'une discussion avec la volonté de le protéger au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

Les haies ont été différenciée suivant leur situation et des prescriptions particulières ont été inscrites dans le règlement.

2 La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de constructions et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux;

Principe de diversité

1) Les fonctions urbaines

Se loger

Le plan local d'urbanisme permet d'assurer cette fonction urbaine essentielle en prévoyant des capacités de construction suffisantes.

Le plan local d'urbanisme prévoit :

- Des zones d'extension d'urbanisation (voir tableau prospectif du développement de l'urbanisation)
- Des capacités de constructions dans les zones de renouvellement urbain.

Ces surfaces sont en cohérence avec le développement souhaité des activités avec l'arrivée de l'autoroute A28.

Travailler

Le plan local d'urbanisme tient compte de la diversité du tissu économique d'un chef lieu de canton.

Le projet d'aménagement et de développement durable propose :

1. De faciliter l'accès aux commerces du centre bourg en réaménageant la traversée de la RN138 qui coupe actuellement le bourg en deux parties.
2. En créant des possibilités de renouvellement urbain à proximité du centre bourg.
3. En conservant des activités le long de la vallée de la Touques.
4. En développant une zone d'activités commerciales à proximité de l'échangeur autoroutier. Sa surface doit permettre en prévision du développement des activités à proximité de l'autoroute de satisfaire aux besoins d'activités économiques du chef lieu de canton.
5. En travaillant au niveau de l'intercommunalité sur le développement de la zone d'activités des Croisilles

Se cultiver

La commune de Gacé dispose d'un ensemble d'équipements sportifs et socioculturels suffisant.

Se former

Gacé dispose d'un pôle scolaire suffisant

2) Mixité sociale

Gacé est une commune où la mixité sociale par le logement est très présente.

En effet, le parc locatif social HLM représente $\frac{1}{4}$ des résidences ; alors que pour les communes voisines ce pourcentage représente 8%.

Il n'y a donc pas d'action spécifique à mener pour la mixité sociale à Gacé.

3 Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Principe de respect de l'environnement

Utilisation économe et équilibrée des espaces urbains, naturels, périurbains et ruraux.

Toutes les explications précédentes montrent bien la volonté de trouver un équilibre entre développement et protection.

Maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile.

Le projet d'aménagement et de développement durable prend en compte la maîtrise de déplacement et de la circulation automobile en :

1. En prévoyant un réaménagement de la RN138 en traverse. Le programme de la requalification évoque : »L'enjeu principal de la traverse de Gacé est l'amélioration esthétique et paysagère de l'ensemble de la voie et de ses abords selon un séquençage cohérent qui guidera progressivement l'usager d'un espace naturel riche vers le cœur ancien du bourg. A cela devra s'ajouter la prise en compte des évolutions urbaines (développement de l'habitat, des activités économiques,...) dont l'amélioration de la sécurité routière et l'intégration d'extensions commerciales)

Ce réaménagement diminuera l'effet de rupture représenté par la RN138.

Pour retrouver des liaisons entre ces deux parties du bourg de Gacé, il a été prévu d'améliorer les accès sur la RN138 :

Objectifs :

- Avec l'augmentation des zones constructibles, actuellement tous les accès se font en direction de l'église.
- Ramener toute la circulation en suivant un trajet unique dans des zones résidentielles n'est pas une solution urbaine acceptable.
- Diluer la circulation suivant les besoins de déplacement semble plus opportun.

Pour cela, deux actions ont été proposées dans le cadre du plan local d'urbanisme

1. Créer un emplacement réservé rue afin d'élargir l'accès.
2. Créer une nouvelle voie reliant la route de la chapelle Mongenouil à la RN138 avec la création d'un parking pour les espaces sportifs et de loisirs.
3. Le redéploiement à long terme des activités industrielles de la ZA de Gacé à la zone d'activités des Croisilles dans le cadre du renouvellement urbain permettra de diminuer sensiblement la circulation

Entrée de ville – Amendement Dupont.

Le traitement des entrées de ville est un enjeu majeur de l'aménagement du territoire de Gacé avec notamment l'arrivée de l'autoroute A28.

Les élus souhaitent attirer des commerces et des activités tout en assurant une croissance harmonieuse de leur ville.

Ce projet de ville dont le but est de définir et de planifier une stratégie de développement de l'agglomération apparaît sous forme de réserve foncière avec une zone 2AU et sous forme d'une zone AUZ.

Cependant, le site sensible d'implantation mais surtout la volonté des élus de travailler le projet urbain en concertation avec les investisseurs, les futurs occupants, les riverains,... ne permettaient pas de répondre judicieusement à toutes les questions essentielles du projet urbain.

Il a donc été décidé d'inscrire ces intentions d'urbanisation en réserves foncières qui nécessiteront une modification du PLU pour leurs ouvertures à l'urbanisation et la prise en compte du traitement des entrées de ville.

Au regard de l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, on peut affirmer que le plan Local d'urbanisme respecte le principe d'équilibre, le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale ainsi que le principe de respect de l'environnement.

11.1 Zone urbaine

11.1.1. UA

Les grandes caractéristiques de cette zone sont :

- Une zone urbaine essentiellement destinée à l'habitat, aux commerces, aux services, aux équipements et à l'artisanat.

Un centre historique

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Comme il s'agit d'une zone urbaine en centre bourg essentiellement destinée à l'habitat, aux commerces, aux services et aux équipements toutes occupations et utilisations du sol incompatibles sont à proscrire :

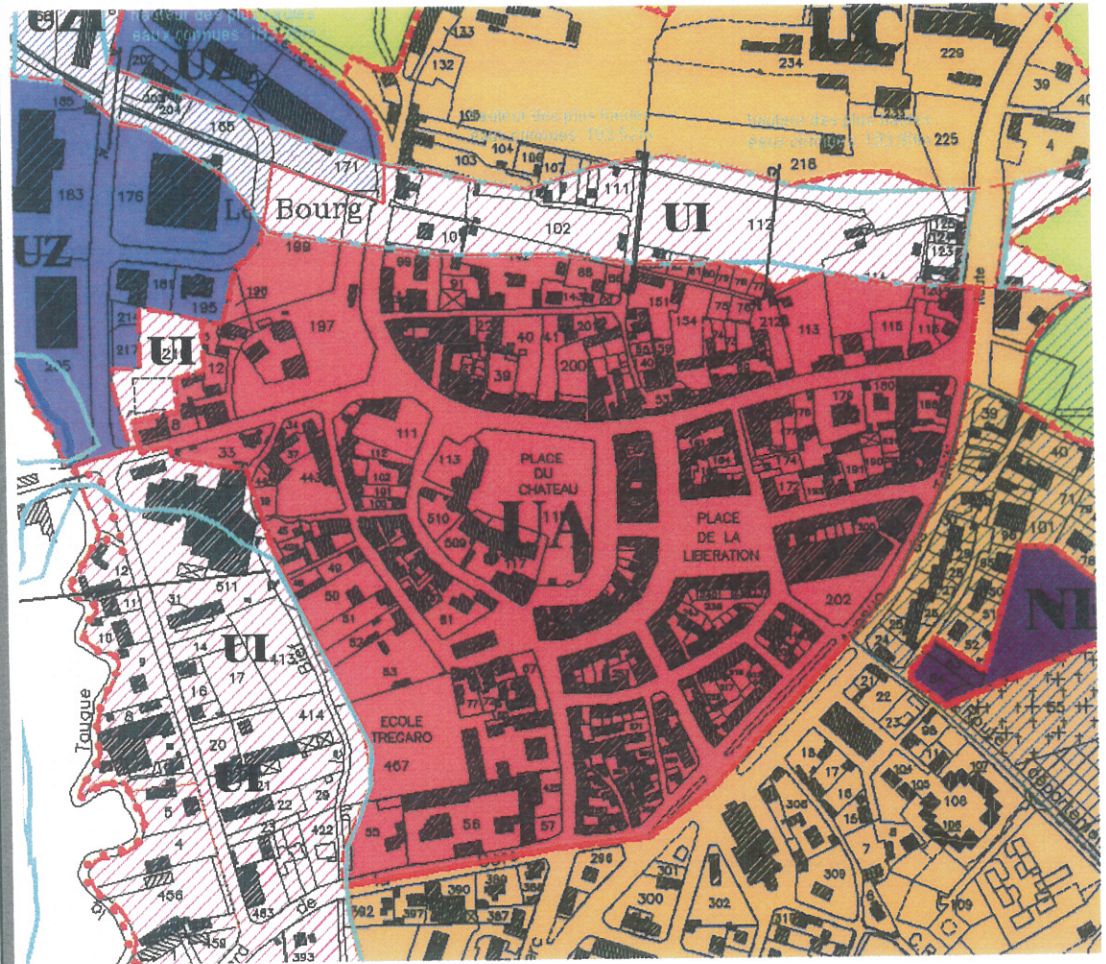
- § Les installations classées pour la protection de l'environnement ou non, qui par leur implantation et leur activité ne sont pas le complément naturel des zones d'habitation ou susceptible d'apporter une gêne au voisinage.
- § L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- § Le stationnement de caravanes.
- § Les terrains de camping et de caravanage.
- § Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés.
- § L'implantation d'habitations légères et de loisirs.
- § les constructions à usage agricole.
- § Les parcs résidentiels de loisirs.
- § Les parcs d'attractions permanents.
- ◆ § Les constructions industrielles

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES.

La règle de l'implantation des constructions par rapport aux voies permet de tenir compte de la disposition ancienne du bâti.

Imposition de l'implantation à l'alignement dans certains secteurs pour conserver la caractéristique d'implantation du bâti en centre bourg.

Les constructions doivent être édifiées :



Soit à l'alignement existant des voies et places publiques,
Soit en recul variable tenant compte de l'implantation des constructions avoisinantes,
Soit la construction de bâtiments joignant la limite séparative.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Utilisation de la règle générale permettant notamment l'implantation des constructions en limite séparative avec cependant une distance de retrait ne pouvant être inférieure à 1,20 m. Les élus souhaitaient préserver une distance minimale de retrait cependant, la distance de 3 mètres comme précédemment paraissait trop importante par rapport au tissu urbain de la ville.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions par leur hauteur doivent s'insérer harmonieusement dans le milieu environnant et ne peuvent excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes, c'est à dire deux étages droits sur rez de chaussée.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR.

Reprise de l'article d'ordre général R. 111-14.2 du code de l'urbanisme qui permet d'éviter et de régler les abus quant à l'aspect extérieur des constructions.

De plus, des règles sont instituées pour tenir compte du centre historique.

Les immeubles anciens existants présentant un intérêt architectural témoins de la tradition locale devront être maintenus et restaurés, les chiens assis sont interdits, les baies anciennes devront être maintenues dans leur proportion d'origines, les décors de façade et de toiture (épis de faitage, ornementation des faîtes de tois, les lambrequins, ...).

La création de nouvelles baies devra respecter les proportions ($H > 1/3XL$) la forme, les encadrements des baies voisines, et être à l'albâtre des baies des étages inférieurs ou supérieurs. Quant aux baies anciennes, elles seront maintenues.

Le dessin général des façades devra viser à conserver et à restaurer les encadrements et ouvrages en pierre. Les façades latérales et arrières des bâtiments lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade principale doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celle-ci.

Les menuiseries anciennes devront être conservées, restaurées ou restituées avec les partitions correspondantes à l'époque de construction. Elles pourront être peintes dans des gammes de couleur en adéquation à la typologie de l'édifice, leur fermeture se fera soit par des persiennes, soit par des volets en bois peint (en couleur) sans écharpe à l'image des volets battants.

L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrage devront être traités en relation avec les sites dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain. Ainsi les constructions doivent traduire le rythme parcellaire ancien ou la trame moyenne des parcel-

les voisines.

Les réalisations importants présentant un long linéaire de façade doivent présenter une unité d'aspect de volume et de matériaux.

Quant aux toitures et aux volumes, la forme simple, à deux pans, de la couverture est conseillée à l'image de l'architecture traditionnelle. Il est préférable d'utiliser un matériau de couverture en terre cuite plate de teinte rouge flammée. Afin de conserver le caractère de la ville de Gacé, les toitures auront une pente de 45° à 50°.

Pour les enduits des façades, il est recommandé, toujours dans le sens d'un respect des méthodes de construction locales, une couleur d'enduit se rapprochant des enduits anciens ayant utilisé les sables locaux. Les enduits seront donc réalisés à la chaux avec une sous couche à la chaux hydraulique naturelle et une couche de finition à la chaux aérienne.

Les enduits devront avoir une surface lisse telle qu'en est la tradition locale. Les enduits ciments seront proscrits.

Pour les constructions neuves : les baguettes d'angle des murs, en PVC, ne donnant pas à la maison un aspect fini de qualité, il serait préférable d'utiliser des baguettes en aluminium recouvertes par l'enduit.

Les murs de clôture en pierre existants seront conservés et remis en état. La continuité de hauteur des murs de clôture devra être maintenue. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

Les nouvelles clôtures pourront être constituées de mur en maçonnerie enduite, harmonisées avec les façades. Les murs pourront être surmontés d'un ouvrage de ferronnerie ou de bois, les éléments imitant des matériaux sont interdits (PVC, imitation balustres, ...). Elles seront doublées e haie vive constituée de différentes essences locales. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres. L'emploi de matériau destiné à être recouvert d'un parement ou d'un enduit est interdit.

11.1.2. UC

Les grandes caractéristiques de cette zone sont :

- Une zone urbaine essentiellement destinée à l'habitat, aux commerces, aux services, aux équipements et à l'artisanat composée essentiellement des extensions urbaines sous forme de lotissement.

La grande différence par rapport à la zone centrale concerne :

la desserte par les réseaux et la proximité du captage de Mané qu'il convient de protéger même sans périmètre de protection opposable

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans le secteur hachuré :

Eaux usées,

toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement

Eaux pluviales– Eaux usées.

Le dispositif d'assainissement doit être réalisées afin d'éviter toute infiltration dans le sol.

Tout rejet dans le sol de type puit filtrant, puisard est interdit. Les citernes à hydrocarbures doivent être munies d'un double cuvelage.

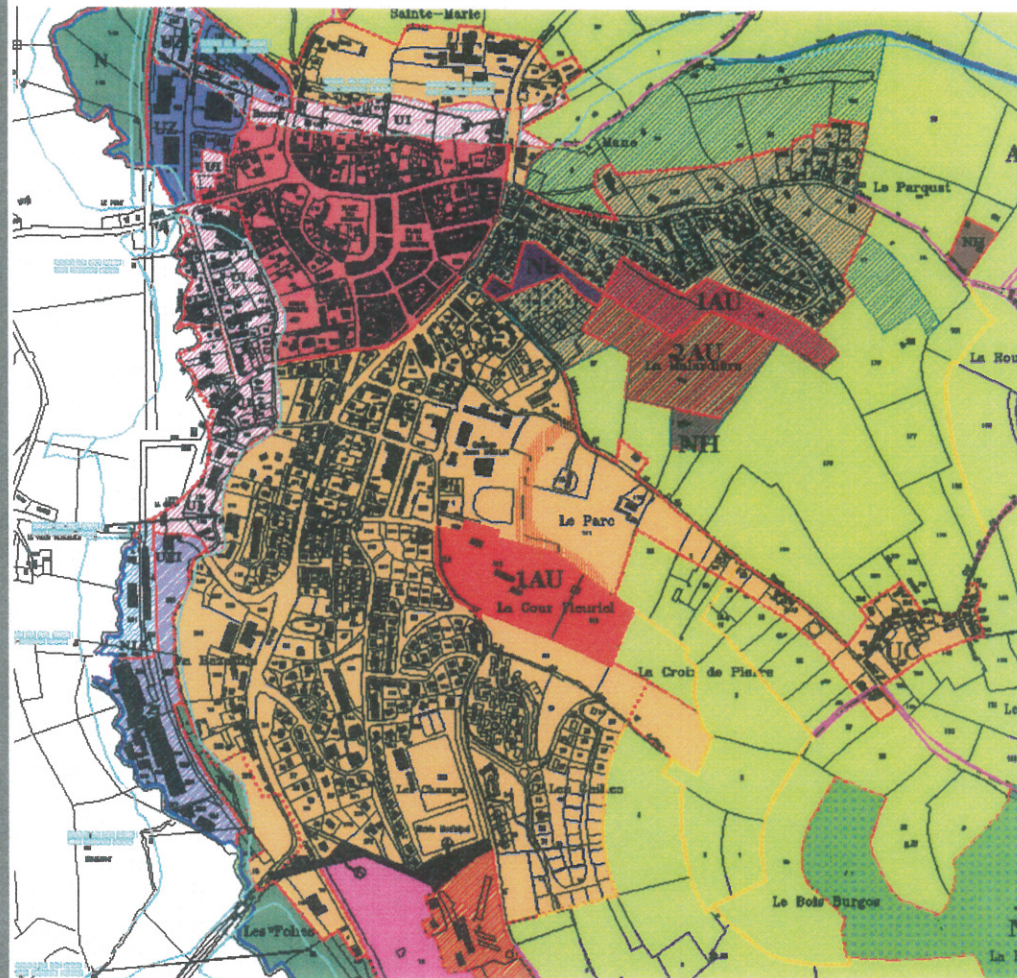
Les implantations des constructions

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES.

6.1 Dispositions générales

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement.

6.2 Dispositions particulières



Cependant, peuvent être admises :

sans distance minimale de recul, les constructions liées aux divers réseaux,

sans distance minimale de recul, les extensions des constructions existantes à la date d'opposabilité du document implantées à moins de 5 m,

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par la nature ou l'implantation des constructions existantes et la configuration du terrain pourront être autorisées.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

7.1 Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantée sur une ou plusieurs limites séparatives.

Les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 m.

7.2 Dispositions particulières

En cas de réalisation d'opérations d'ensemble, des règles d'implantation différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Cette distance peut être inférieure pour les extensions des constructions existantes à la date d'opposabilité du document implantées à moins de 3 m.

la hauteur des constructions.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La détermination de la hauteur maximale des constructions par les niveaux suffit et permet plus de souplesse qu'une règle stricte de hauteur numérique non justifiée. La plus grande construction à Gacé comporte 4 niveaux et sert de référence pour fixer la règle de hauteur.

Le nombre maximum de niveaux de constructions est fixé à 4, y compris les combles aménageables (R + 2 + C).

Les équipements d'infrastructure seront exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

L'aspect extérieur des constructions sans intérêt historique ou patrimonial

L'article R-111-21 d'ordre public suffit à régler la zone.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, 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.

11.1.3. Ui

Les grandes caractéristiques de cette zone sont :

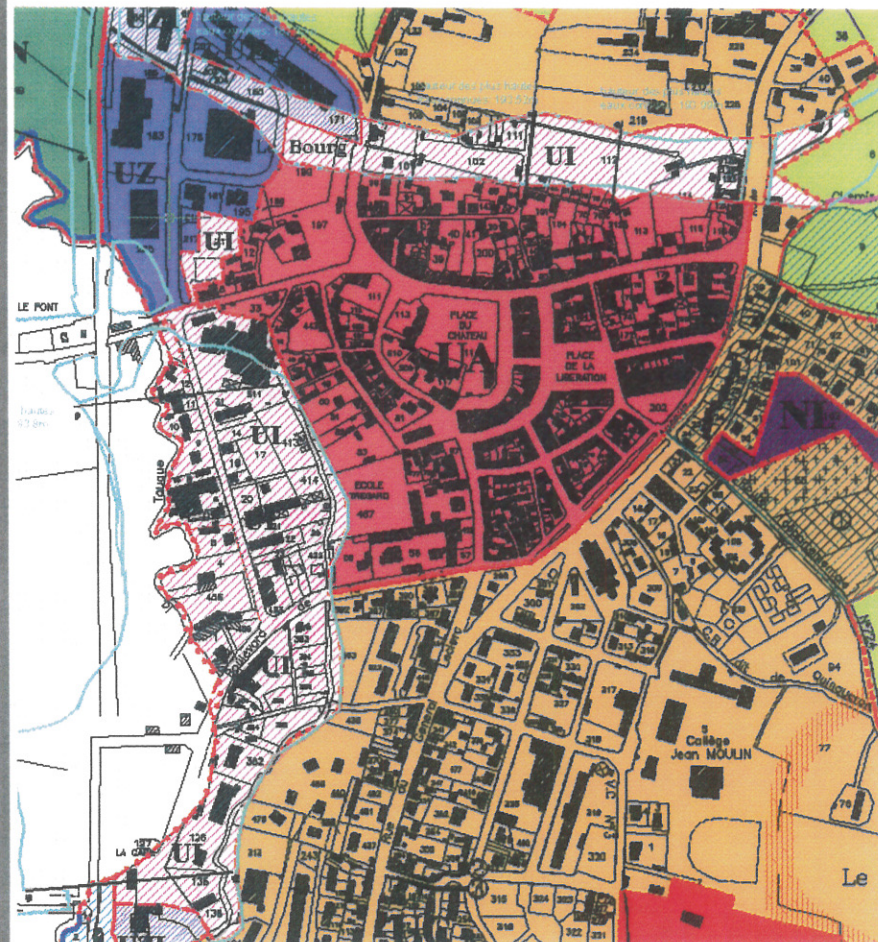
- Une zone urbaine destinée en priorité à l'habitat avec des activités compatibles avec la destination prioritaire.
- ♦ Un secteur en zone inondable avec un règlement qui prend en compte ce risque naturel.

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE Ui 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement ou non , qui par leur implantation et leur activité sont le complément naturel des zones d'habitation ou susceptible d'apporter aucune gêne au voisinage et à conditions :
 - ⇒ Que le premier niveau plancher se situe à 30 cm au dessus des plus hautes eaux connues de référence.
 - ⇒ De prendre en compte les risques liés aux biens et aux personnes
 - ⇒ De ne pas augmenter le risque inondation en amont ou en aval.
 - ⇒ que les produits (dangereux ou polluants) de stockage ou nécessaire à la fabrication doivent tenir compte du caractère inondable des lieux et se situer à 1m au dessus de la cote des plus hautes eaux de référence ou être totalement étanche
- ♦ Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à conditions :
 - ⇒ Que le premier niveau plancher se situe à 30 cm au dessus des plus hautes eaux connues de référence.
 - ⇒ De prendre en compte les risques liés aux biens et aux personnes
 - ⇒ De ne pas augmenter le risque inondation en amont ou en aval.



- ◆ L'extension, la réhabilitation, la rénovation et le changement de destination à conditions :
 - ⇒ Que le premier niveau plancher se situe à 30 cm au dessus des plus hautes eaux connues de référence.
 - ⇒ De prendre en compte les risques liés aux biens et aux personnes
 - ⇒ De ne pas augmenter le risque inondation en amont ou en aval.

Des installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux tels que: pylône candélabre, postes de transformation électrique sur poteau, ouvrages de captage, d'irrigation,... ainsi que les infrastructures de transport à conditions que toutes les dispositions soient prises pour présenter le moins d'obstacles possibles à l'écoulement des eaux.

Les installations et travaux divers à condition que toutes les dispositions soient prises pour présenter le moins d'obstacles possibles à l'écoulement des eaux.

11.1.4. UZ

Les grandes caractéristiques de cette zone sont :

- Une zone urbaine composée d'activités

Les élus souhaitent préserver les activités présentes et leurs permettre de se développer.

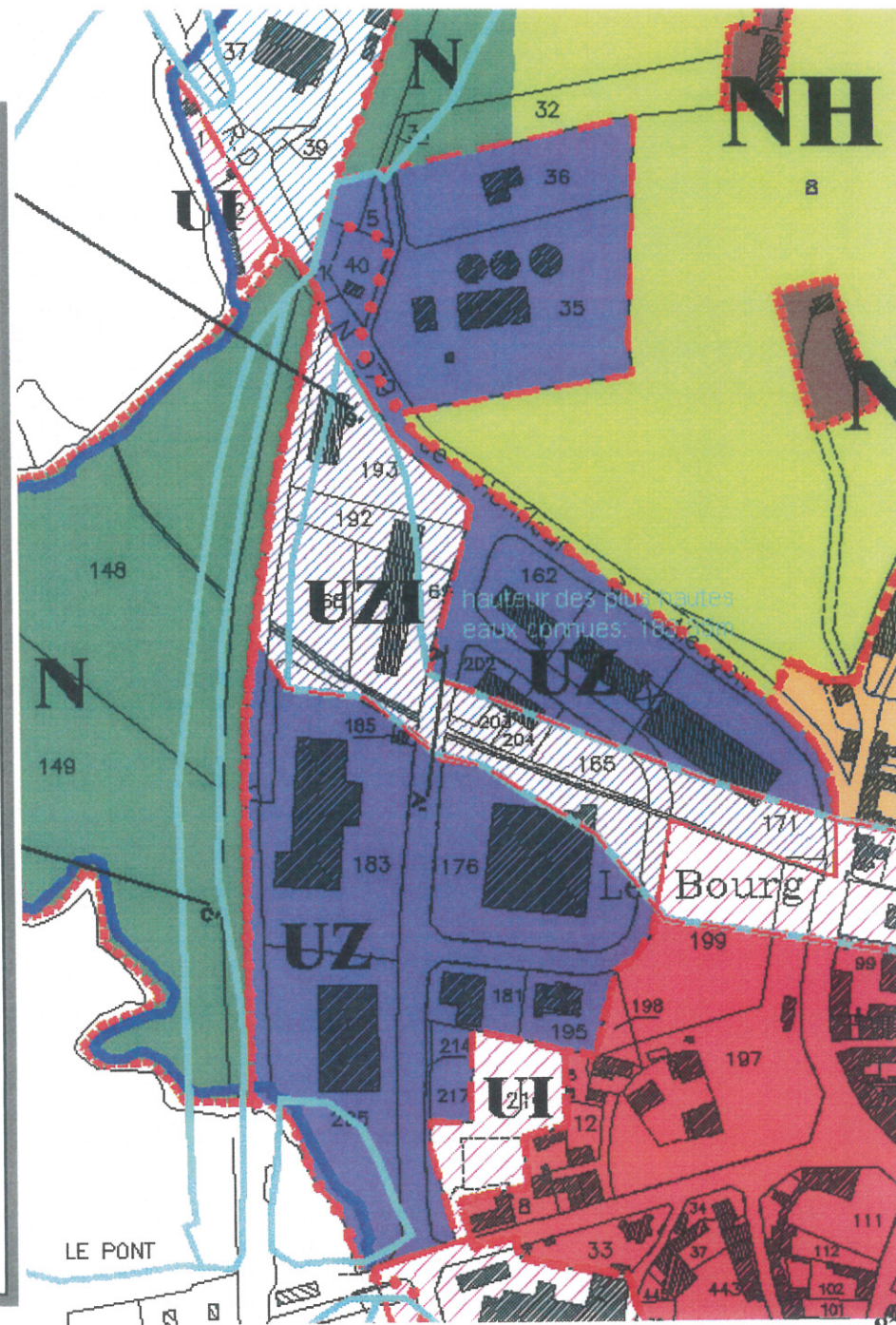
Cela se traduit dans le règlement :

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des diverses activités ; dans ce cas, les habitations doivent être soit intégrées soit accolées aux bâtiments à usage d'activités.

les bâtiments agricoles, à l'exception de serres.

les terrains de camping et de caravanning.



11.1.5. UZi

Les grandes caractéristiques de cette zone sont :

- Une zone urbaine composée d'activités en zone inondable

Les élus souhaitent préserver l'activité présente et lui permettre de se développer.

Prise en compte de la zone inondable

Prise ne compte de la Touques et des pollutions possibles

Cela se traduit dans le règlement :

ARTICLE UZi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE UZi 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

- ◆ Les installations classées pour la protection de l'environnement ou non , qui par leur implantation et leur activité sont le complément naturel des zones d'habitation ou susceptible d'apporter aucune gêne au voisinage et à conditions :
 - ⇒ Que le premier niveau plancher se situe à 30 cm au dessus des plus hautes eaux connues de référence.
 - ⇒ De prendre en compte les risques liés aux biens et aux personnes
 - ⇒ De ne pas augmenter le risque inondation en amont ou en aval.
 - ⇒ que les produits (dangereux ou polluants) de stockage ou nécessaire à la fabrication doivent tenir compte du caractère inondable des lieux et se situer à 1m au dessus de la cote des plus hautes eaux de référence ou être totalement étanche
- ◆ Des installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux tels que: py-



lône candélabre, postes de transformation électrique sur poteau, ouvrages de captage, d'irrigation,... ainsi que les infrastructures de transport à conditions que toutes les dispositions soient prises pour présenter le moins d'obstacles possibles à l'écoulement des eaux.

Les installations et travaux divers à condition que toutes les dispositions soient prises pour présenter le moins d'obstacles possibles à l'écoulement des eaux.

11.2 Zone à urbaniser

11.2.1. 1Au

Les grandes caractéristiques de cette zone sont :

- Une zone à urbaniser en frange urbaine destinée à l'habitat, aux commerces, aux services et aux équipements et à l'artisanat
- Des espaces desservis par les réseaux

L'objectif de ce zonage est le développement de l'habitat sous forme de lotissement. L'opération doit être compatible avec un aménagement d'ensemble de la zone qui devra être proposé lors de la demande de permis de lotir.

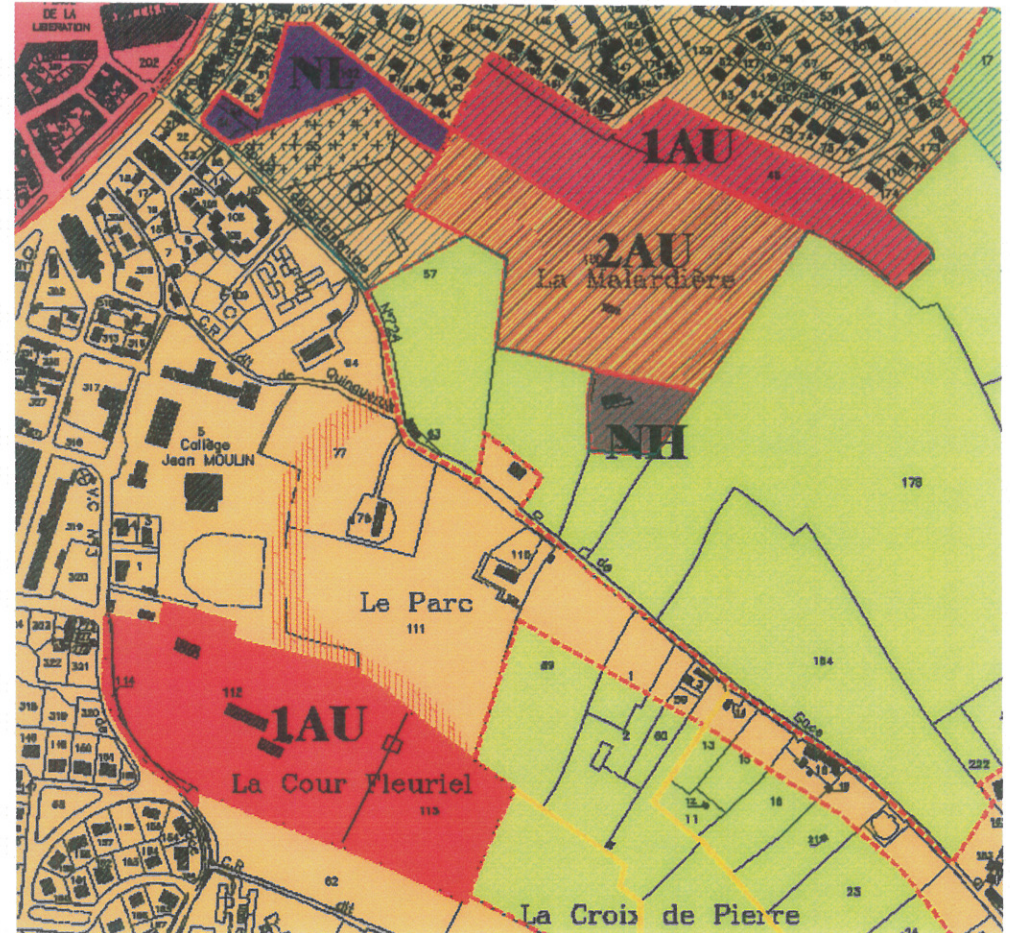
Le règlement s'établit comme suit :

ARTICLE 1AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception à l'exception de celles prévues à l'article 1AU2:

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

- Des constructions ou ensemble de constructions à usage d'habitation, commerces, bureaux, services, équipements publics et artisanat y compris les éventuels équipements d'accompagnement liés aux réseaux Il faut que :
 1. l'opération soit compatible avec un aménagement cohérent de la zone ;
 2. l'opération ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration. l'aménagement du reste de la zone ;
 3. la voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future ;



4. l'aménageur prene à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation.

- L'extension et l'aménagement des constructions existantes et leurs annexes.
- Les exhaussements et affouillements du sol

Prise en compte du captage d'eau de Mané

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans le secteur hachuré :

Eaux usées,

toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement

Eaux pluviales– Eaux usées.

Le dispositif d'assainissement doit être réalisées afin d'éviter toute infiltration dans le sol.

Tout rejet dans le sol de type puit filtrant, puisard est interdit. Les citernes à hydrocarbures doivent être munies d'un double cuvelage.

11.2.2. 2Au

Les grandes caractéristiques de cette zone sont :

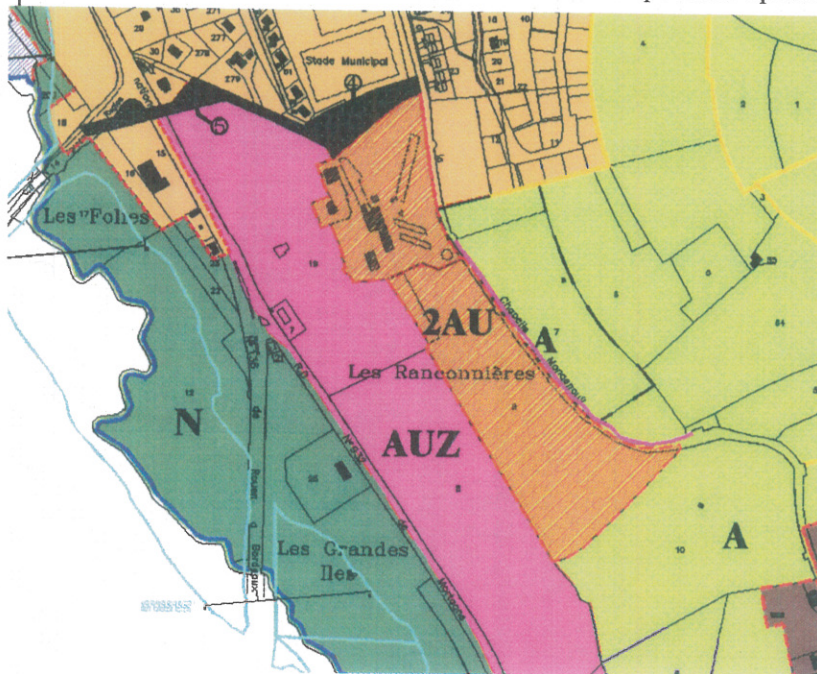
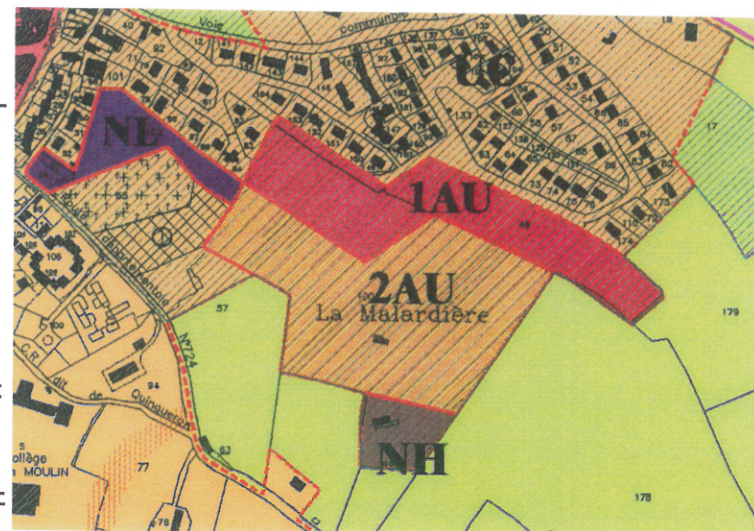
- Une zone à urbaniser en frange urbaine destinée à l'habitat, aux commerces, aux services et aux équipements qui n'est pas desservi par tous les réseaux.
 - La nécessité de passer par une modification pour ouvrir la zone à l'urbanisation.
- La prise en compte du captage de Mané.

ARTICLE 2AU 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdits à l'exception de celles prévues à l'article 2AU 2:

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

- Ø L'extension et l'aménagement des constructions existantes et leurs annexes.
- Ø Les exhaussements et affouillements du sol pour les opérations déclarés d'utilité publique ou d'intérêt général.



ARTICLE 2AU 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Dans le secteur hachuré :

Eaux usées,

toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement

Eaux pluviales– Eaux usées.

Le dispositif d'assainissement doit être réalisées afin d'éviter toute infiltration dans le sol.

Tout rejet dans le sol de type puit filtrant, puisard est interdit. Les citernes à hydrocarbures doivent être munies d'un double cuvelage.

Les autres articles ne sont pas réglementés car ils le seront lors de la modification du plan local d'urbanisme à l'exception des articles 6 7.

L'article 6 permet une liberté d'implantation à l'alignement ou en retrait.

L'article 7 reprend la règle générale d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

11.2.3. Auz

Les grandes caractéristiques de cette zone sont :

- Une zone à urbaniser destinée aux activités secondaires et tertiaires.

L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'applique avec le retrait car aucune étude particulière sur les entrées de ville n'a été réalisée. Les élus souhaitent réaliser cette étude, ce projet urbain en concertation avec les investisseurs. Une modification devra être envisagée à ce moment là.

ARTICLE AUz 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article Auz 2 :

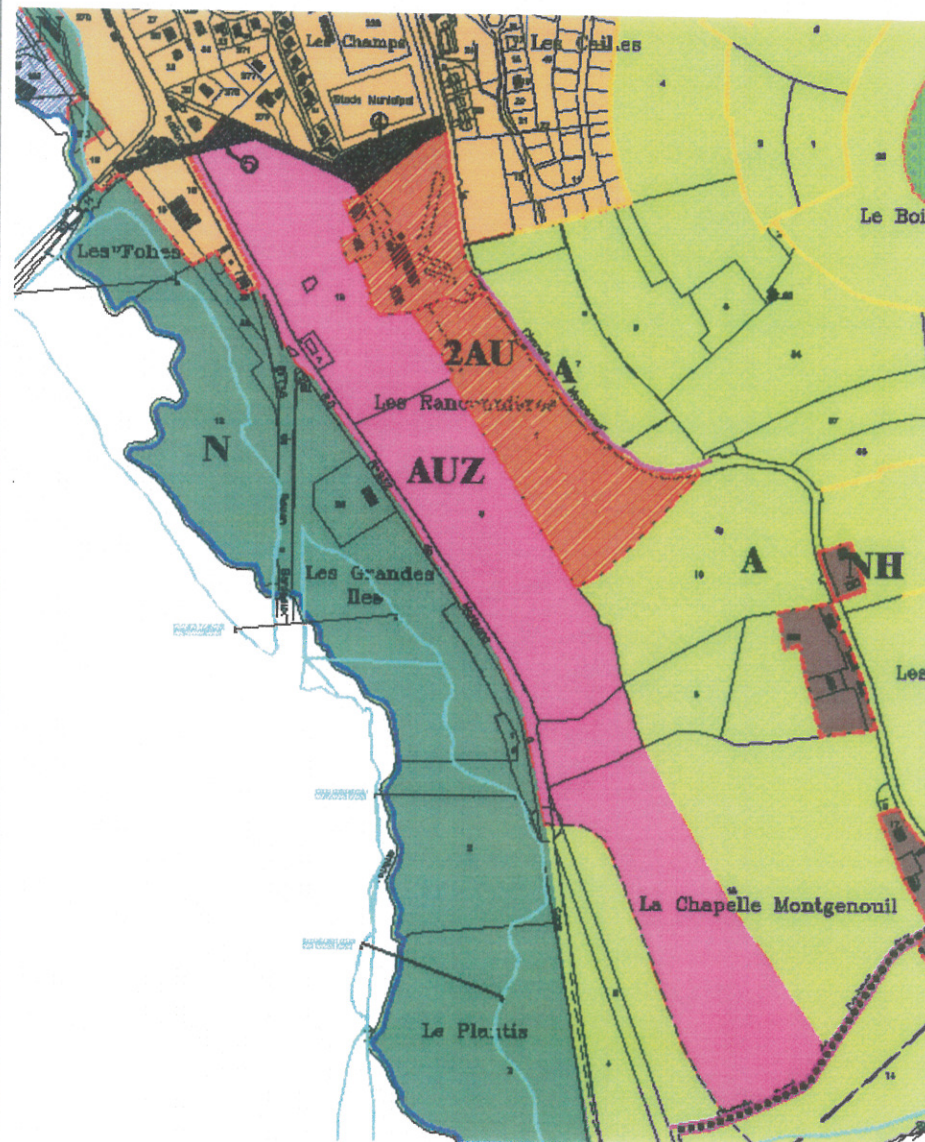
ARTICLE AUz 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Des constructions ou ensemble de constructions à usage d'activités secondaires et tertiaires y compris les éventuels équipements d'accompagnement liés aux réseaux Il faut que :

1. l'opération soit compatible avec un aménagement cohérent de la zone ;
2. l'opération ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone ;
3. la voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future ;
4. l'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation.

- L'extension et l'aménagement des constructions existantes et leurs annexes.

- Les exhaussements et affouillements du sol



L'article 11 permet de gérer l'aspect extérieur des abris pour animaux Le bardage bois pour la nature des aspects extérieurs qui s'intègre le mieux dans le paysage.

L'article 13 prend en compte la protection du paysage et l'article L-123-1-7° du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 13- ESPACES VERTS ET PLANTATIONS.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont classés à conserver ou/et à créer et soumis au régime des articles L. 130-1 à L 130-6 du code de l'urbanisme.

Les ensembles paysagers végétaux localisés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1.7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

Haies rypisylve

Toute suppression et défrichage sont soumis à autorisation préalable.

Toute suppression et défrichage sont interdits à l'exception :

- de travaux de restauration des cours d'eau
- de travaux , ouvrages ou infrastructures d'intérêt général ou public
- d'accès aux parcelles

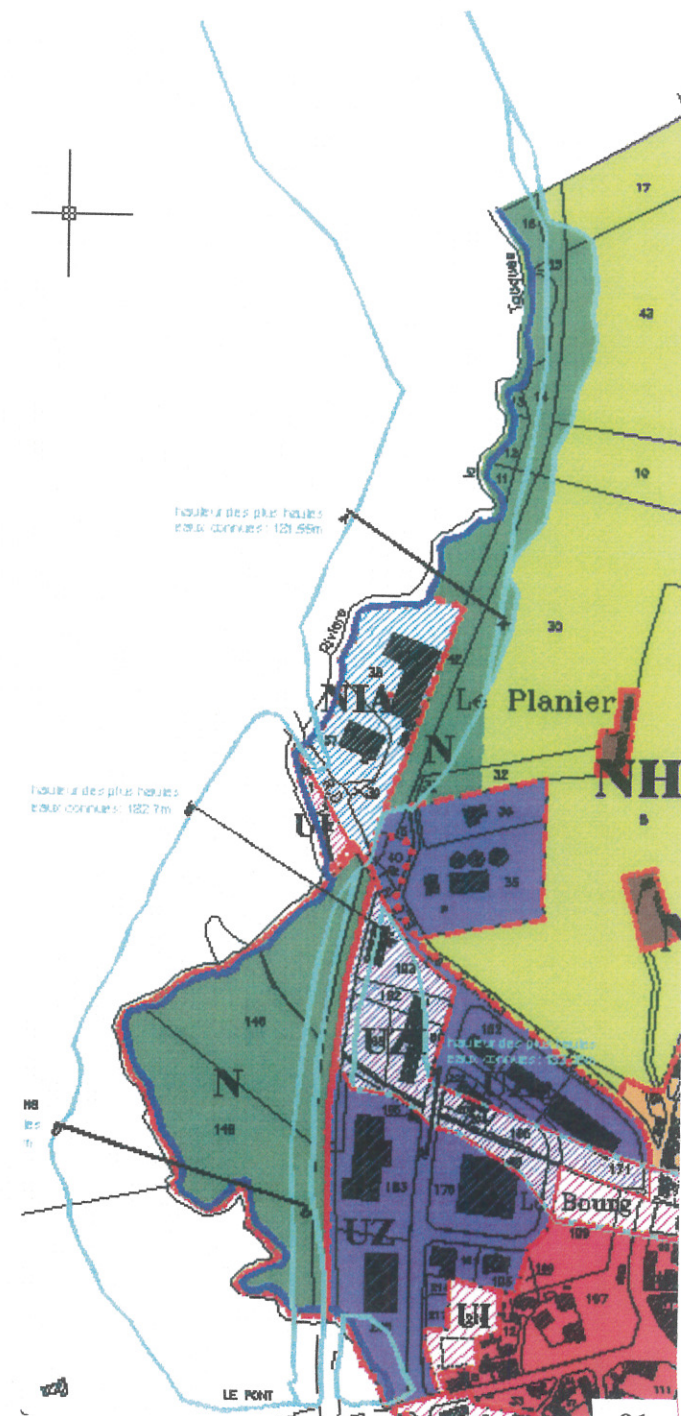
Haies en bordure de chemin ou de route

Toute suppression et défrichage sont soumis à autorisation préalable.

Toute suppression et défrichage sont interdits à l'exception :

- des accès aux parcelles. Cet accès doit se limiter à la largeur nécessaire pour un accès facile avec les engins appropriés.
- Des projets de travaux, d'ouvrage ou d'infrastructure d'intérêt général ou d'intérêt public. Dans ce cas, la haie sera déplacée ou remplacée par un même mètre linéaire respectant les caractéristiques de la haie abattue (talus, typologie de la haie)
- Des améliorations de la sécurité routière. Dans ce cas, la haie sera déplacée ou remplacée par un même mètre linéaire respectant les caractéristiques de la haie abattue (talus, typologie de la haie)

Haies en limite parcellaire.



Toute suppression et défrichement sont soumis à autorisation préalable.

Toute suppression ou défrichement de haie nécessite la replantation d'un même mètre linéaire respectant les caractéristiques de la haie abattue (talus, typologie de la haie).

Pour les haies en jaune répertoriées au plan de zonage, une attention particulière sera portée lors de la demande d'autorisation à cause de son caractère anti-érosif éventuel.

11.3.2. NL

Les grandes caractéristiques de cette zone sont :

- Des espaces destinés au tourisme et aux loisirs.

La zone est destinée aux constructions, installations et travaux liés aux activités de tourisme et ou de loisirs.

ARTICLE NL-1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Toutes constructions et installations occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article NL2:

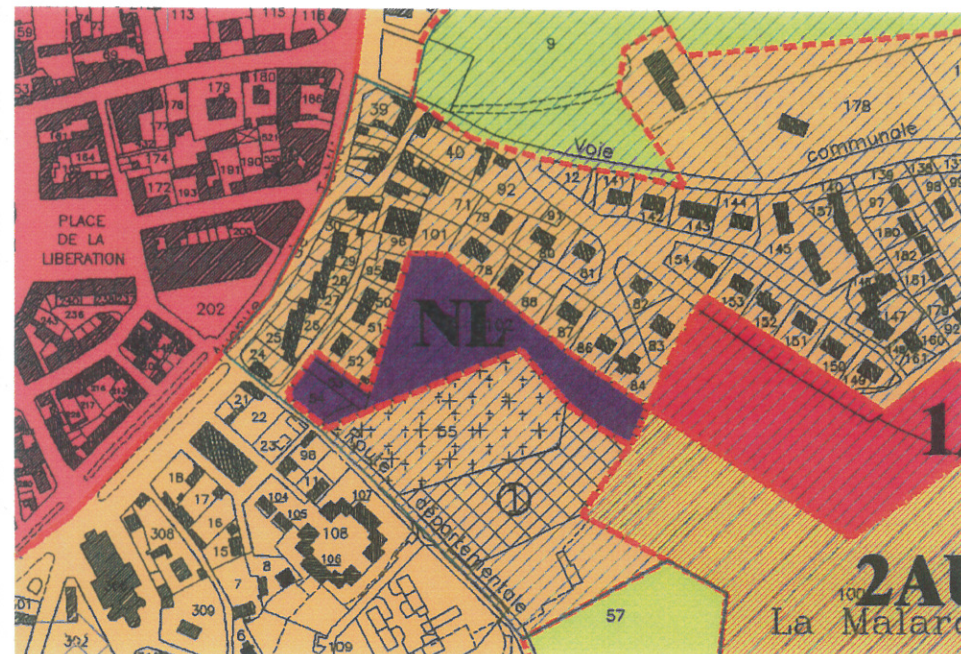
ARTICLE NL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

- des installations et travaux nécessaires aux équipements d'intérêt général qui par leur nature ou leur destination ne peuvent ou n'ont pas pu être édifiées dans les zones urbaines à condition que leur insertion soit particulièrement étudiée.
- Des installations, travaux ou constructions destinés au tourisme ou aux loisirs
- Du camping et caravanage sur des terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et de caravanes
- Des habitations légères de loisirs
- les installations et travaux divers nécessaires aux occupations et utilisations admises

L'article 10 permet de limiter l'impact des constructions en centre-bourg pour une meilleure intégration.

ARTICLE NL-10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions est limitée à RDC+combles.



11.3.3. NH

Les grandes caractéristiques de cette zone sont :

- Des espaces déjà urbanisés où la réhabilitation, la rénovation, l'extension et le changement de destination des constructions existantes sont autorisées.

Limitation des extensions.

ARTICLE NH-1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

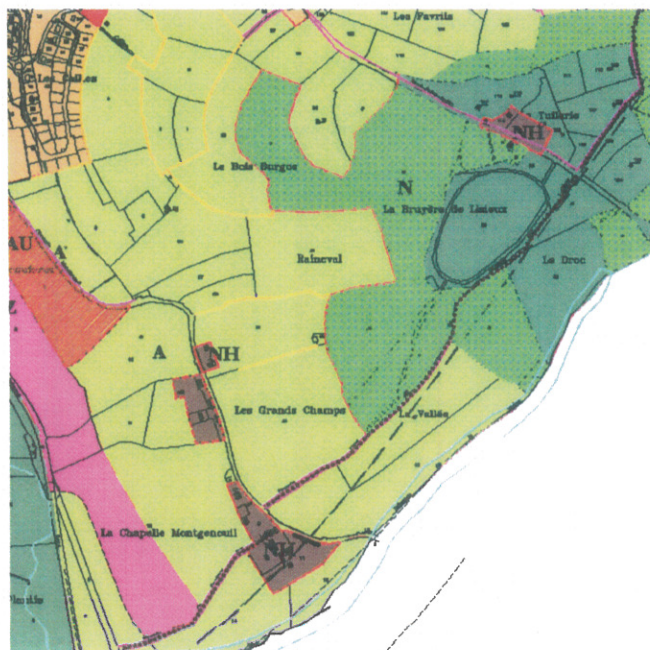
Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et déclaration.

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Le stationnement de caravanes de plus de trois mois.

Les terrains de camping et de caravanage.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, de véhicules désaffectés.



L'implantation d'habitations légères et de loisirs.
Les parcs résidentiels de loisirs.
Les parcs d'attractions permanents.

ARTICLE NH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Les extensions des constructions si elles sont inférieures à 50 % de la surface de plancher hors œuvre nette ou inférieure à cent mètres carrés plancher hors œuvre nette.(Choisir la règle la plus favorable au pétitionnaire).

Les nouvelles constructions qui sont des extensions, rénovations ou annexes destinées à un usage d'habitation.

11.3.4. Nia

Les grandes caractéristiques de cette zone sont :

- Des espaces déjà urbanisés à vocation d'activités en zone inondable.

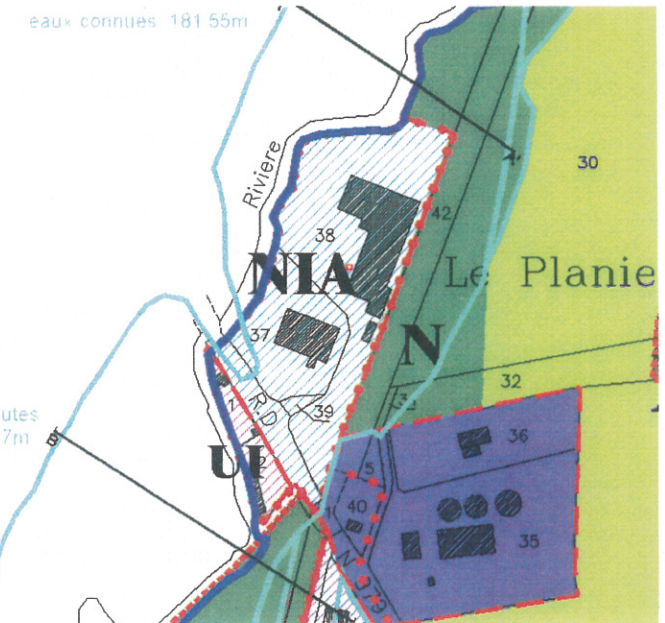
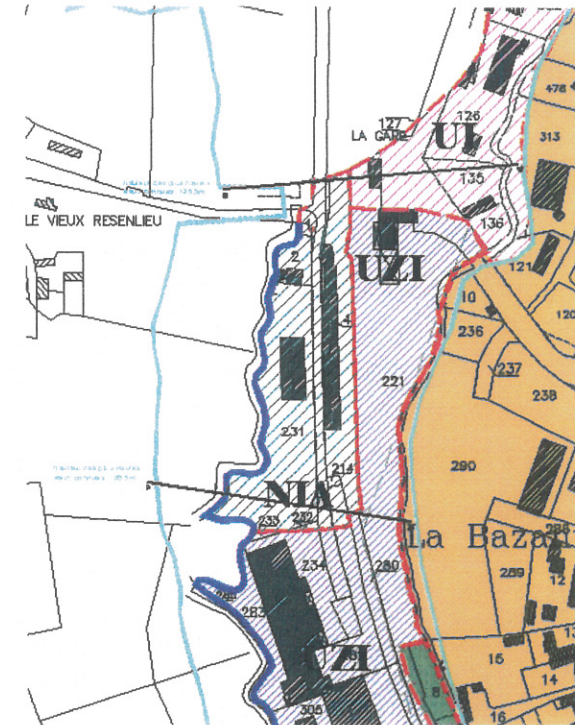
L'objectif de cette zone consiste à ne permettre que les aménagements sans extension des constructions existantes./ Il s'agit de ne pas permettre de nouveaux bâtiments en bordure de rivière. Ce sont des secteurs dégradés de l'activité économique.

ARTICLE Nia 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE Nia 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

- Des installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux tels que: pylône candélabre, postes de transformation électrique sur poteau, ouvrages de captage, d'irrigation,... ainsi que les infrastructures de transport.
- Les aménagements sans extension de constructions implantées antérieurement à l'approbation du PLU, sous réserve qu'ils ne concernent que le bon entretien des ouvrages et qu'ils revêtent des caractéristiques hydrofuges, ou de mise en sécurité des personnes ou de réduction de la vulnérabilité des biens.
- Les exhaussements et affouillements du sol sont interdits sauf pour les opérations déclarées d'utilité publique ou d'intérêt général ou de sécurité publique



11.3.5. Nz

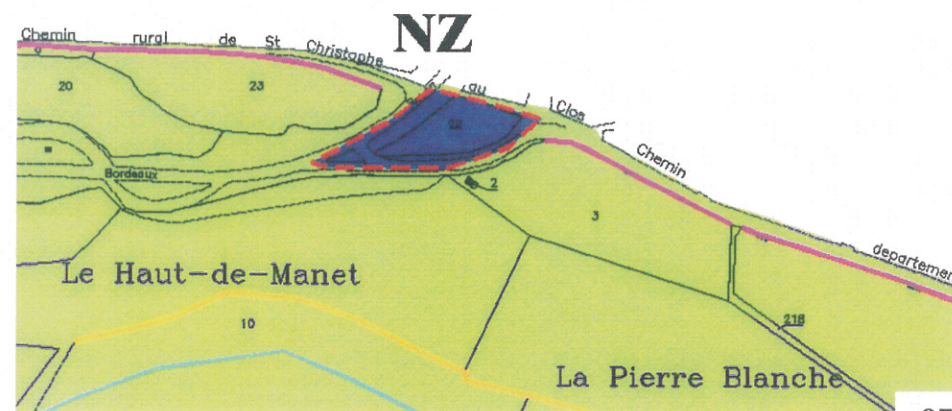
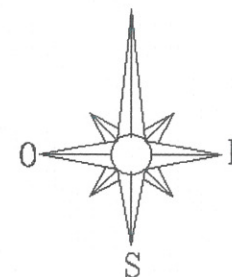
L'objectif de cette zone consiste à permettre les installations les travaux et les constructions liés aux traitements et à la transformation des déchets.

ARTICLE NZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdits à l'exception de celles prévues à l'article NZ2:

ARTICLE NZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

- Des installations, des travaux et des constructions liés aux traitements et transformation des déchets.
- Les exhaussements et affouillements du sol



11.4. Zone agricole

A

Les grandes caractéristiques de cette zone sont :

- Des espaces au potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le règlement de la zone interdit toute occupation et utilisation du sol à l'exception des constructions et installations strictement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

De même, la diversification des activités agricoles est admise.

Pour éviter les abus liés à la construction isolée de maison d'habitation d'agriculteurs, il y a obligation de se situer à proximité des bâtiments d'exploitation.

Les activités agricoles liées à l'élevage nécessitent une surveillance et une proximité et le regroupement de l'habitation et des bâtiments d'exploitation.

Un bâtiment est répertorié et peut faire l'objet d'un changement de destination. Ce bâtiment est une ancienne bouverie en pierre de pays. Cette construction se situe en bordure de route et dispose de tous les réseaux à proximité.

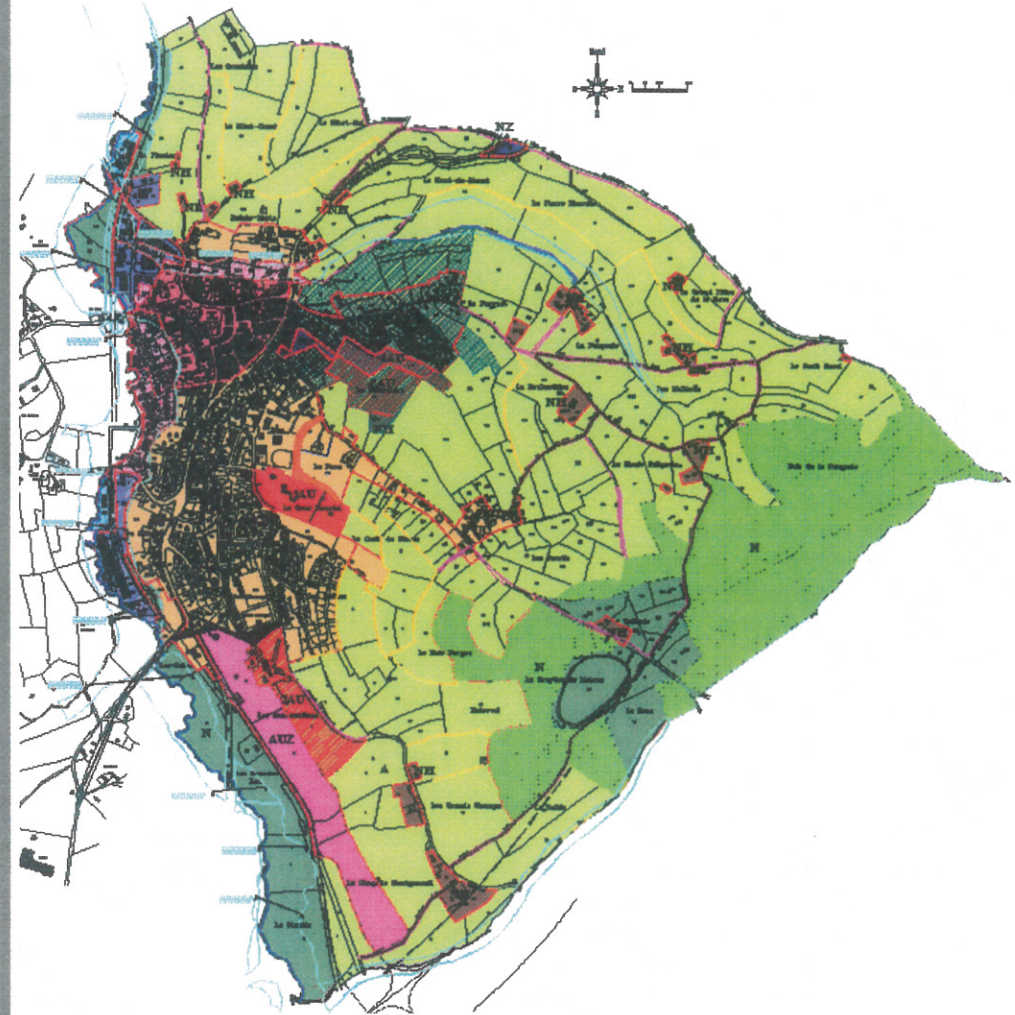
ARTICLE A-1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des constructions et installations strictement liées et nécessaires

- A l'exploitation agricole
- Aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE A-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

1. Les équipements nécessaires à la vente directe de produits fermiers, d'hébergement touristique, et de restauration à la ferme, sont autorisés



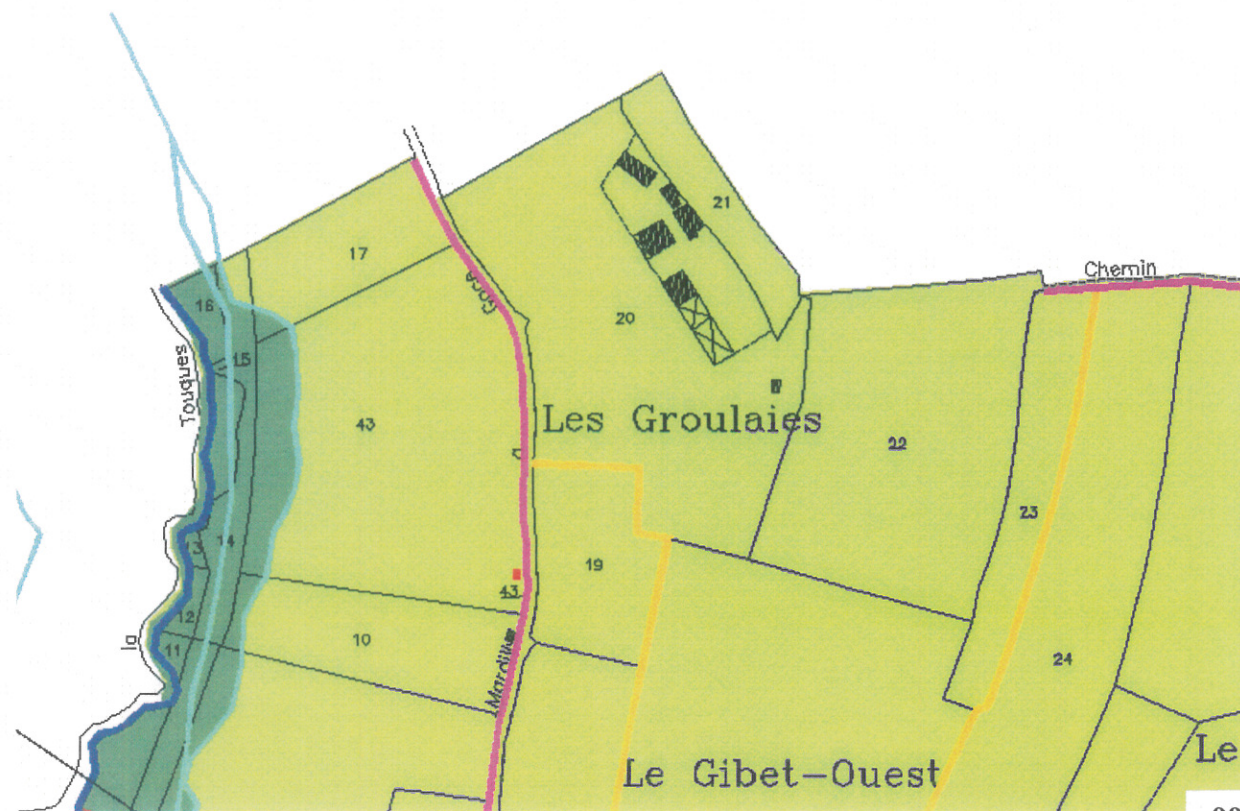
dans le respect des normes particulières à cet effet, dès lors que les activités ont pour support l'exploitation agricole, ou qu'elles en constituent le prolongement .

2. Les constructions à usage d'habitation, strictement liés et nécessaire à l'activité agricole implantées à une distance inférieure de 100 mètres de l'extrémité des bâtiments d'exploitation.
3. Les exhaussements et affouillements du sol pour les opérations déclarés d'utilité publique ou d'intérêt général ou nécessaire à l'activité agricole.

Des possibilités de changement de destination sont autorisées pour les constructions repérées au plan graphique (en rouge)

Liste :

Les Groulaies



A landscape photograph showing a village with a prominent castle or large stone building on a hillside. The foreground is a green field, and the sky is clear and blue. The text "EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT" is overlaid in the center of the image.

**EVALUATION DES INCIDENCES
SUR L'ENVIRONNEMENT**

12. Évaluation des incidences du plan sur l'environnement et mesures pour sa préservation et de sa mise en valeur.

L'évaluation des incidences des choix de l'aménagement du territoire et les mesures prises pour sa préservation et la mise en valeur s'établissent en fonction des différentes catégories :

- ◆ les milieux physiques
- ◆ Les espaces naturels
- ◆ La prévention des risques

A. les milieux physiques

1. l'eau et les milieux aquatiques

La Touques

Rappel :

La Touques, fleuve connu et reconnu pour les plaisirs de la pêche sportive, doit être préservée.

La rivière classée en objectif 1 A (qualité excellente) en amont de la commune de Gacé et classée en qualité 1 B (qualité bonne) en aval. Le lit de ce fleuve et de ses affluents ont été déclarés biotopes spécifiques de la reproduction et de la croissance de la truite fario par arrêté préfectoral du 19 septembre 1991. Faire évoluer des quartiers de l'activité industrielle vers l'habitat est également une manière d'éviter de grosses sources de pollution en cas d'accident industriel. L'urbanisation doit être pensée en mettant l'eau comme principe fondateur de l'aménagement.

Des incidences sur l'environnement du plan local d'urbanisme vont tous dans le sens d'une amélioration à long terme avec une limitation des risques graves de nuisances de pollutions. Les grands secteurs industriels le long de la vallée de la Touques sont fortement réduits avec une évolution vers une 'urbanisation destinée à de l'habitat. De plus, le règlement comme nous l'avons vu précédemment prévoit toute une série de mesures afin de limiter les risques de pollution.

Captages

La source de Mané.

Cette source située en plein centre de l'urbanisation de la commune récolte essentiellement une nappe superficielle à faible profondeur et ne sera plus à terme un captage destiné à l'alimentation en eau potable de la population. Les élus souhaitent trouver un nouveau captage permettant de desservir aussi bien la population de Gacé que celle aux alentours.

Le développement de l'urbanisation dans ce secteur ne pourra voir le jour que lors de la fermeture effective de ce point de captage. Il s'agit comme l'ont montré les tableaux de prospective une urbanisation limitée. De plus, le règlement prend en compte la protection de la ressource.

De même, dans les hameaux l'urbanisation est très limitée en amont de la source afin d'éviter une augmentation des risques de pollution.

L'assainissement :

Les incidences sur l'environnement sont faibles. Le zonage du plan local d'urbanisme respecte le schéma d'assainissement collectif. Cependant, la station d'épuration devra dans les prochaines années être adaptée aussi bien pour la capacité du rejet (azote et phosphore) que pour sa capacité nominale (augmentation de l'urbanisation notamment avec l'arrivée de l'autoroute).

Les eaux pluviales

L'augmentation des surfaces imperméables des différentes zones à urbaniser 1 AU, 2AU et AUZ nécessite une gestion des eaux de ruissellement de surface. La loi sur l'eau oblige à l'occasion des dossiers de lotissement la réalisation de bassin tampon ou toute autre forme ou technique alternative afin de freiner les eaux de ruissellement et de limiter les risques non seulement de pollution mais également d'inondation. L'incidence sur l'environnement est donc très faible.

2. L'air et l'atmosphère.

Il n'a pas été constaté de pollution de l'air sur la commune de Gacé. Cependant en terme de déplacements, la traversée de la commune par de nombreux poids lourds est une gêne qui devrait être en diminution les années à venir.

L'arrivée de l'autoroute A. 28 va notamment diminuer sensiblement de la circulation des poids lourds sur la route nationale 138. De plus, le projet de réaménagement de la traverse et la limitation de vitesse diminuera également les rejets polluants des véhicules automobiles. On observera une amélioration de la qualité de l'air.

B. Des espaces naturels.

1. Les ZNIEFF.

La forêt de Saint Evroult

Classé dans le plan de zonage en zone N tous les espaces de bois et de forêts sont classés en espaces boisés classés Il s'agit d'une protection maximale de la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique.

La Touques, comme nous l'avons vu précédemment, est également protégée aussi bien La Touques et ses principaux affluents—frayères (type 1) que la vallée de la Touques et ses petits affluents (type 2).

2. Des parcs naturels.

Gacé ne fait pas partie d'un parc naturel régional.

3. Des paysages.

Les paysages urbains.

La qualité des paysages urbains de Gacé va être sensiblement améliorée avec comme action.

Le renouvellement urbain que nous avons détaillé précédemment et qui permettra de réduire des zones de friches de la zone d'activités de Gacé.

Le réaménagement de la traversée qui améliore sensiblement l'esthétique de la commune et facilite les liens entre la partie haute de la partie basse de la ville.

L'importance du classement en zone N et A des espaces naturels de la commune est une source importante de préservation. De plus, l'urbanisation dans les lieux-dits et les hameaux est fortement limitée et comprend essentiellement la possibilité de réhabiliter, changer la destination, étendre et adapter les constructions existantes.

Le développement d'une zone d'activité à proximité de l'échangeur autoroutier est une nécessité économique mais ne doit en aucun cas se faire de n'importe quelle manière. Il s'agit d'inscrire ce projet dans un véritable projet urbain.

Une étude sur les entrées de ville comme le prévoit l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme sera nécessaire.

Actuellement, à un recul de 75 m par rapport à l'axe des voies est imposé conformément à ce même article ce qui laisse très peu d'espace d'aménagement et de développement.

Des haies et du bocage

Comme nous l'avons expliqué précédemment le plan de zonage identifie les haies les plus représentatives de la commune au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme. Des prescriptions sont introduites aux articles 13 du règlement.

Des accès à la nature.

Un plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées existe et reprend un certain nombre de chemins sur la commune de Gacé.

C. Les risques naturels

La zone inondable.

Dans la zone urbanisée, le règlement prend en compte le risque prévisible d'inondation et propose toute une série de mesures pour protéger au maximum les personnes et les biens.

Des plans de relevés topographiques sont intégrés en annexe.

Les zones d'urbanisation n'ont pas été augmentées et tous les champs d'expansion des crues sont préservés.

Les mouvements de terrain.

Au dessus du collège, une partie de la zone UC figure sur la carte des prédispositions aux mouvements de terrains. Le règlement prend en compte ce risque naturel.

Commune de Gacé

Département de l'Orne (61)

Plan Local d'Urbanisme
approuvé en :
2005

Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme



Développement économique

Transformation de deux zones NIA en zones UZi



ARIM
des
Pays Normands

8 Bld Weygand
14 053 CAEN
Cedex4

Tel : 02 31 86 70 50
Fax: 02 31 86 00 74
www.pactarim.fr



ARIM des Pays Normands
BÂTISSEURS DE SOLIDARITÉS POUR L'HABITAT

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du:

Sommaire

Partie 1 – Rapport de présentation

1. Présentation de la commune	3
1.1. Situation géographique.....	3
1.2. Démographie	4
1.3. Urbanisme	4
1.4. Activité économique.....	7
1.5. Patrimoine paysager et risques naturels.....	10
1.6. Réseaux et servitudes	23
2. Cadre législatif et réglementaire.....	27
2.1. Le PLU de la commune et la proposition de révision simplifiée.....	27
2.2. Rappel des principaux textes de lois encadrant le document d'urbanisme	28

Partie 2 – Projet de révision simplifiée

► Développement économique : Transformation totale ou partielle de deux zones NIA en UZi

1.1. Etat initial	34
1.2. Proposition de modification.....	36

1. *Rapport de Présentation*

RAPPORT DE PRESENTATION

1. Rapport de Présentation

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ont été institués par la Loi « Solidarité et Renouveau Urbain » n° 2000.1208 du 13 décembre 2000 modifiée par la loi n° 2003-590 « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003. Il s'agit d'un document réglementaire qui constitue avec les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) le principal instrument local de planification urbaine et rurale. Ses objectifs sont de trois ordres :

- L'équilibre entre le développement urbain maîtrisé, l'espace rural et la préservation des espaces sensibles,
- L'utilisation économe des espaces naturels et urbains,
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat.

Depuis la loi du 7 janvier 1983, la procédure d'élaboration des documents d'urbanisme ayant été décentralisée, les communes ont la maîtrise de leur contenu et de leur application.

Généralement établi pour une perspective de développement de 10 ans, le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune (Article L.123-6).

La procédure du droit commun de leur élaboration et de leur révision est définie aux articles L.123-6 à L.123-13, R123-15 à R.123-25 du Code de l'Urbanisme.

Dans les conditions définies par l'article L.123-13, le PLU peut faire l'objet d'une modification ou d'une révision simplifiée par délibération du Conseil Municipal après enquête publique.

La loi précise que ce projet doit être « une construction ou une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ».

Cette formule précise uniquement que la révision simplifiée, comme d'ailleurs tout changement du PLU, ne peut servir un simple intérêt particulier. Les projets concernés peuvent être, par exemple, l'implantation d'une entreprise, un équipement public, un lotissement communal ou l'ouverture à l'urbanisation de quelques terrains. L'important demeure que le projet présenté par la commune soit identifié.

Enfin la loi précise que plusieurs modifications et révisions simplifiées peuvent faire l'objet d'une enquête publique conjointe et être menées à bien alors même que se déroule une révision générale du PLU.

1. Rapport de Présentation

1 – Présentation de la commune

1.1 Situation géographique

La Commune de Gacé se situe au Nord-Est du Département de l'Orne, à l'extrémité Sud du Pays d'Auge et sur le versant Est de la rivière de La Touques.



Le territoire communal s'étend sur 650 ha, avec une altitude s'échelonnant entre 180 mètres au point bas de La Touques à 316 mètres au point le plus haut.

La commune est desservie par un réseau de routes départementales et de chemins ruraux qui irriguent de façon satisfaisante le territoire communal. De plus, la commune est traversée par l'autoroute A28 permettant de relier les villes de Rouen et Le Mans.

Par ailleurs, Gacé est chef-lieu de canton de l'arrondissement d'Argentan et pôle de la Communauté de Communes de la Région de Gacé dont la création date du 20 décembre 1995 et qui regroupe 14 communes (4 310 habitants).



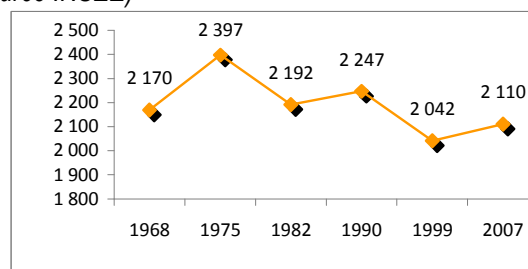
(Source ViaMichelin)

1. Rapport de Présentation

1.2 Démographie

Evolution de la population (Source INSEE)

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Population	2170	2397	2192	2247	2042	2110
Variation en nombre	+ 227	- 205	+ 55	- 205	+ 68	
En % par an	+1.4%	-1.3%	+0.3%	-1.1%	+0.5%	
Mouvement naturel (% par an)	+0.5%	+0.3%	-0.1%	-0.5%	-0.5%	
Solde migratoire (% par an)	+0.9%	-1.6%	+0.4%	-0.6%	+1.0%	



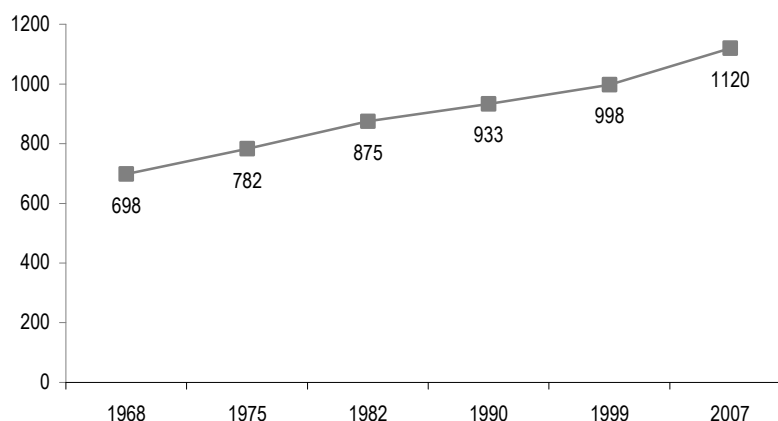
La population de Gacé a beaucoup varié à travers les époques, avec des périodes de baisse démographique entre 1975 et 1982 et entre 1990 et 1999, et d'autres période de croissance entre 1968 et 1975, 1982 et 1990, et enfin entre 1999 et 2007, où la commune connaît un gain de 68 habitants et comptabilise 2 110 habitants en 2007.

La population de Gacé est plutôt vieillissante avec une augmentation de la tranche d'âge 45-59 ans (18% de la population en 2007) ; à l'inverse, les jeunes de 15 à 29 ans sont moins nombreux en 2007 qu'en 1999 et ne représentent que 15,2 % de la population. Cependant la part des 0-14 ans (17,1%) et celle des 30-44 ans (16,2%) est relativement bien représentée avec même une légère augmentation des 0-14 ans. Cette pyramide des âges est relativement similaire à la CDC et au département, à l'exception de la part des 75 ans et plus qui est plus importante sur Gacé (18%) contre 12% pour la CDC et 11% pour le département.

La commune compte 952 ménages en 2007 (862 en 1999), avec en moyenne 2,2 personnes par ménage.

1.3 Urbanisme

Nombre de logements



1. Rapport de Présentation

Source : INSEE

Sur les 1 120 logements que compte la commune en 2007 (INSEE), 85% sont des résidences principales (952 en 2007 contre 862 en 1999) et environ 5% des résidences secondaires (52 en 2007, contre 65 en 1999).

La commune compte 117 logements vacants en 2007 (10%), contre 71 en 1999.



La majorité des ménages sont dans leur logement depuis 10 ans ou plus (42 %).

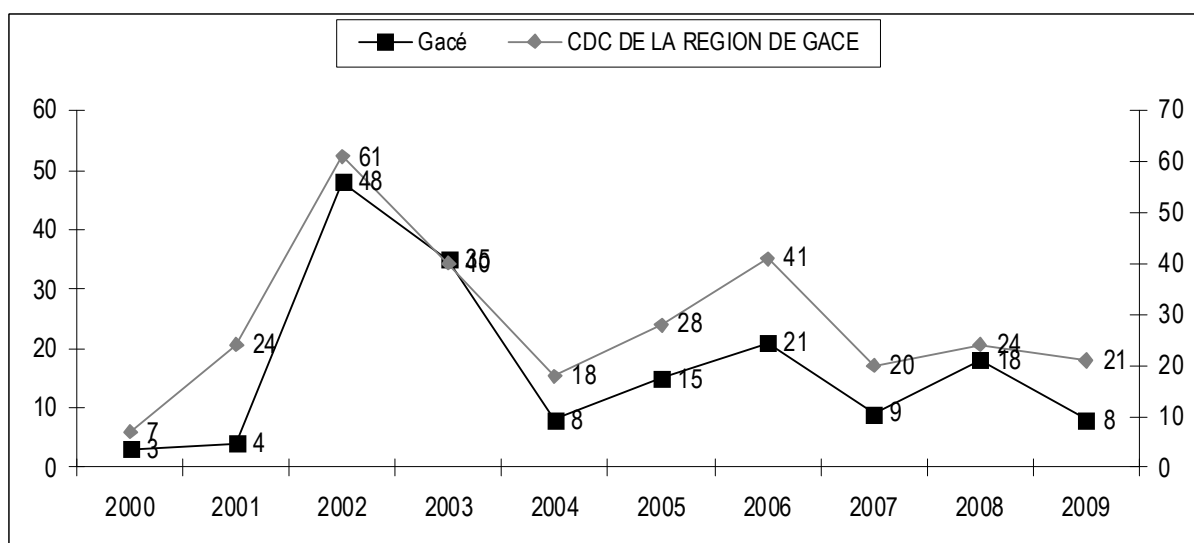
32 % des résidences principales ont 5 pièces et plus, le pourcentage est identique pour les 4 pièces. 24% des logements sont des 2 pièces.

L'urbanisation à Gacé s'est principalement développée après-guerre : 33% des logements ont été construits avant 1949, 33% entre 1949 et 1974, 16% entre 1975 et 1989, 13 % entre 1990 et 2003, et 5% après 2003.

En 2007, 44% des résidences principales sont occupées par des propriétaires, 26% par des locataires et 29% sont des résidences HLM. La part de logements sociaux est importante sur la commune.

Le rythme des constructions neuves ces 10 dernières années est irrégulière et s'élève à 174 mises en chantier en 10 ans, avec un pic en 2002 et 2003. En moyenne le rythme annuel est d'une vingtaine de constructions neuves.

Constructions neuves (Source : SITADEL)



1. Rapport de Présentation



Le centre ville – Rue du Marché aux Bestiaux

L'urbanisation se compose d'un secteur de bâti dense correspondant au centre bourg, développé progressivement vers l'Est par des lotissements successifs qui se sont construits sur les coteaux ainsi qu'au Sud le long de la RD 438. L'urbanisation est surtout pavillonnaire, même si l'on peut constater la présence de quelques logements collectifs au Sud du Bourg. L'architecture est assez différente d'un quartier à l'autre en fonction de l'époque de construction et du type de logement.

A l'Ouest de la ville se trouve une zone d'activités, le long de la Touques.

La politique de la municipalité au travers du PLU était donc de densifier l'urbanisation aux alentours du bourg par la création de zones à urbaniser en périphérie immédiate de l'espace bâti dense.



Le centre ville – Place du Général de Gaulle



Constructions pavillonnaires – Lotissement de La Pommeraié



Logements collectifs – Quartier « des Champs »

1. Rapport de Présentation

1.4 Activité économique



Rue commerçante – La Grande Rue

La population active représente 66,4% de la population totale en 2007 et le taux de chômage est de 18,1%(contre 15% en 1999).

La majorité de la population travaille dans la commune (54%) et 39 % dans une autre commune du département.

La commune dispose de plusieurs commerces de proximité: Boucheries charcuteries, boulangeries, librairie papeterie, bars restaurants, magasins d'électroménager, de meubles, d'articles de sports et de loisirs, une droguerie quincaillerie, une horlogerie bijouterie, fleuristes..., ainsi que de nombreux artisans (coiffeurs, plombiers, garagistes, électriciens, peintres, menuisiers, etc...). De plus, la commune compte 3 supermarchés et une grande surface de bricolage.



Place de la Libération

La commune, chef-lieu de canton, offre une large gamme d'équipements et services publics (bureau de poste, trésorerie, gendarmerie, centre de secours et incendie, subdivision de l'équipement) ou privés (banques, assurances, agence de travail temporaire, agences immobilières école de conduite, vétérinaires, médecins, infirmiers, dentiste, pharmacies, kinésithérapeutes...), permettant d'accueillir dans de bonnes conditions les nouvelles familles. La ville possède de plus un ensemble d'équipements: établissements scolaires (écoles publiques, écoles privées, un collège public et un collège privé) , maison de retraite, complexes sportifs, équipements socio-culturels (salle des fêtes, bibliothèque, cinéma, maison des jeunes, musée, etc...), ainsi qu'une vingtaine d'associations.

Concernant l'hébergement touristique, Gacé accueille un camping de 24 places, ainsi que plusieurs hôtels.



Place du Général de Gaulle

1. Rapport de Présentation



Ecole maternelle



La Poste



Maison de retraite



Salle de spectacles



Supermarché



Centre culturel - Bibliothèque



Ecole



Projet de la Halle de Sports



Piscine



Camping

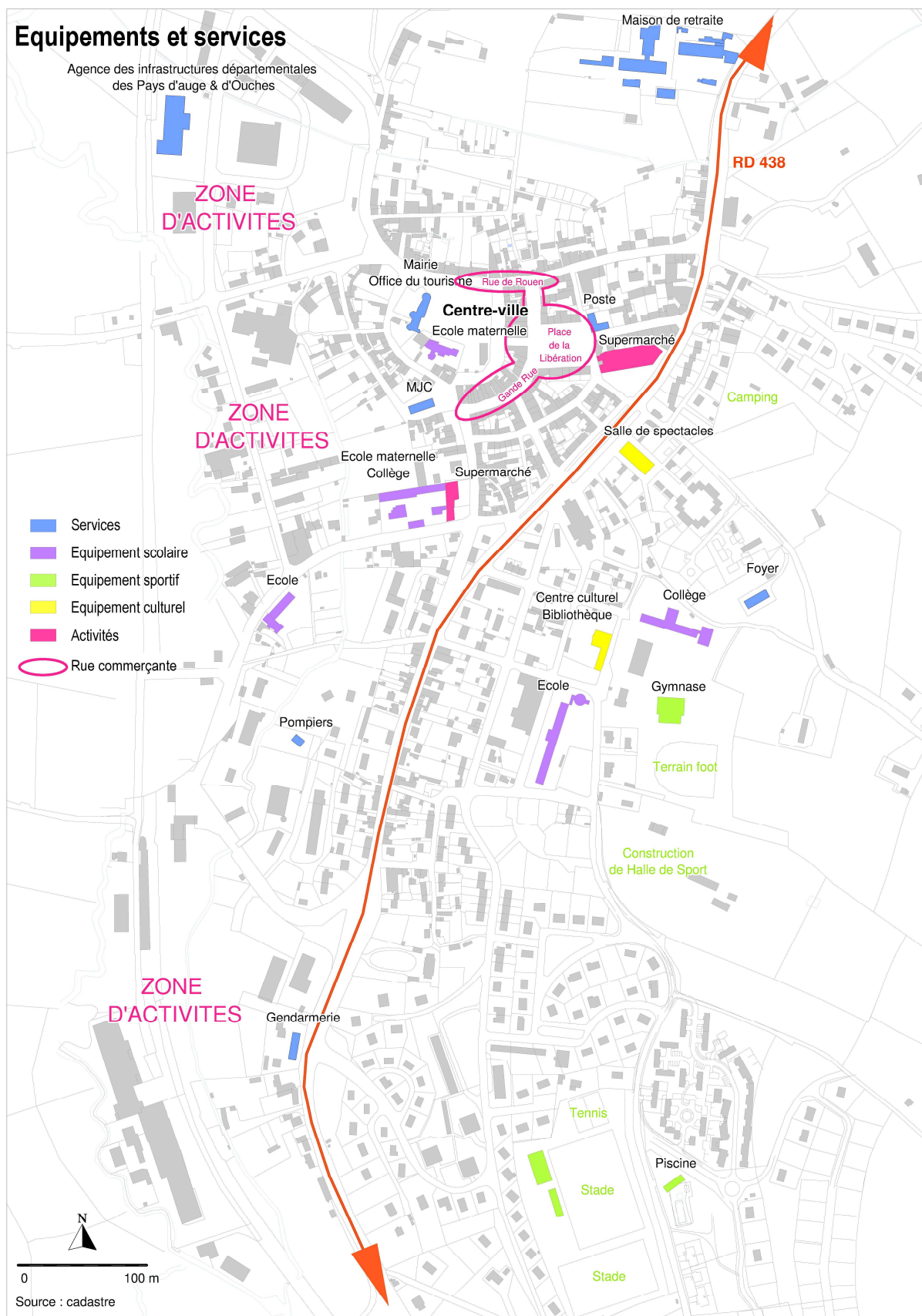


Gendarmerie



Ecole maternelle et Collège

1. Rapport de Présentation



1. Rapport de Présentation

1.5 Patrimoine paysager et risques naturels

La commune offre des paysages bocagers et boisés, avec la forêt de Saint-Evrout. Ainsi, un certain nombre de haies sont protégées dans le PLU.



Vue de la RD 438

Le bocage est bien préservé dans la partie centrale de la commune, au Nord de la vallée du Hamel et sur l'ensemble des secteurs situés au Sud-Est.

Le reste de la commune est constitué par un paysage ouvert constitué de cultures.



Forêt à l'Est de la commune

La commune de Gacé est concernée par la présence de plusieurs zones faisant l'objet de protection particulière:

- Une directive "habitats" SIC (Natura 2000) : Bocages et vergers du Sud Pays d'Auge (en limite Sud-Ouest de la commune) (p.13)
- Un arrêté Préfectoral de Protection des Biotope concernant la Touques et ses affluents (p.14)
- Un site classé : Les tilleuls de la place du château de Gacé par arrêté du 10 décembre 1921 (p.15)
- Une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique) de type 1 (La Touques et ses principaux affluents - frayères) (p.16), ainsi que deux ZNIEFF de type 2: La Vallée de la Touques et ses petits affluents (p.17), et la Forêt de Saint-Evrout (p.18).

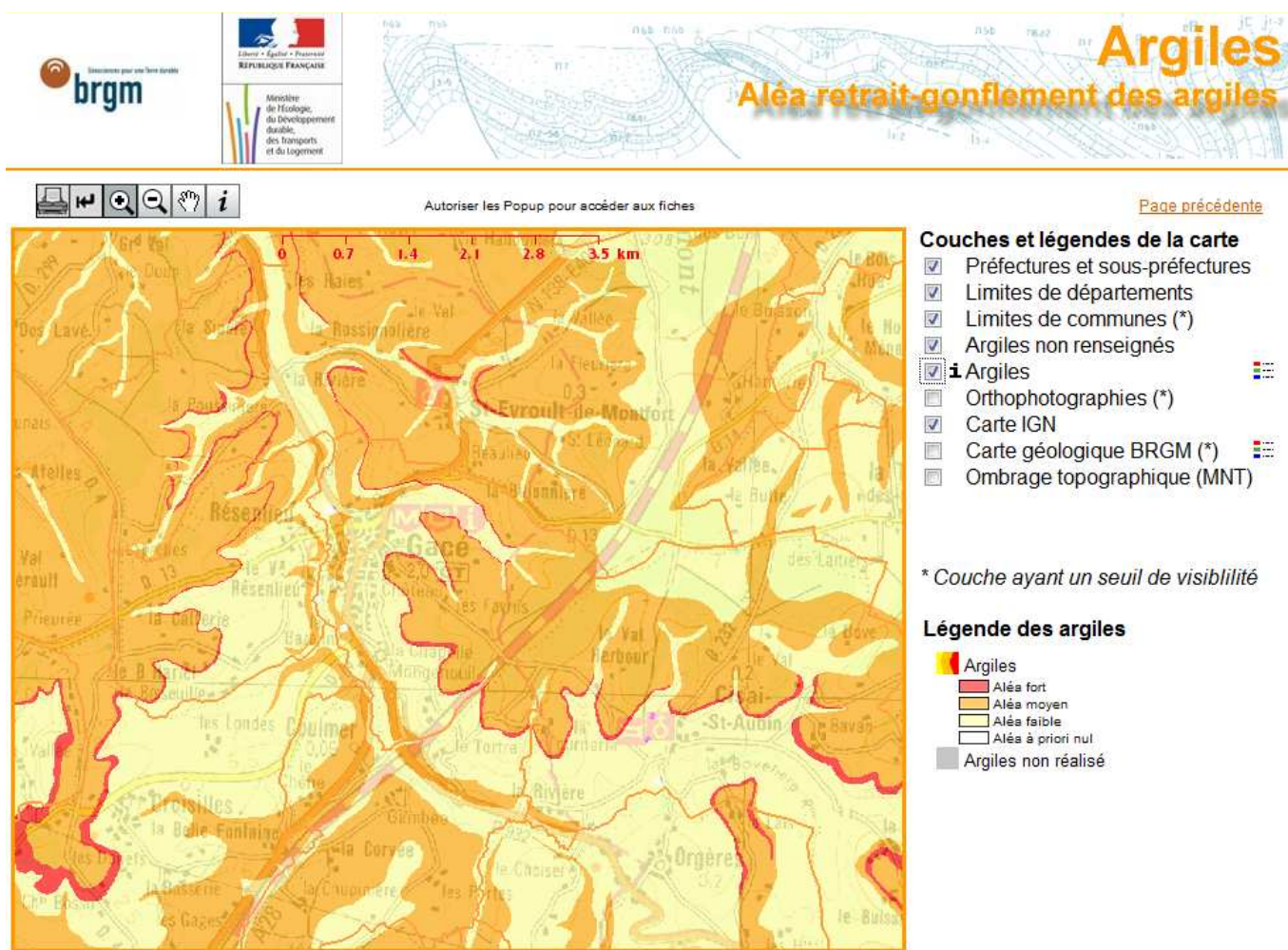
La ZNIEFF ne donne pas lieu à une réglementation mais est une étape préalable, via l'inventaire de l'écosystème, à la mise en place de systèmes de protection tels que les arrêtés de biotope, les sites inscrits ou classés.

Les terrains concernés par la modification se situent en dehors de tout périmètre de protection.

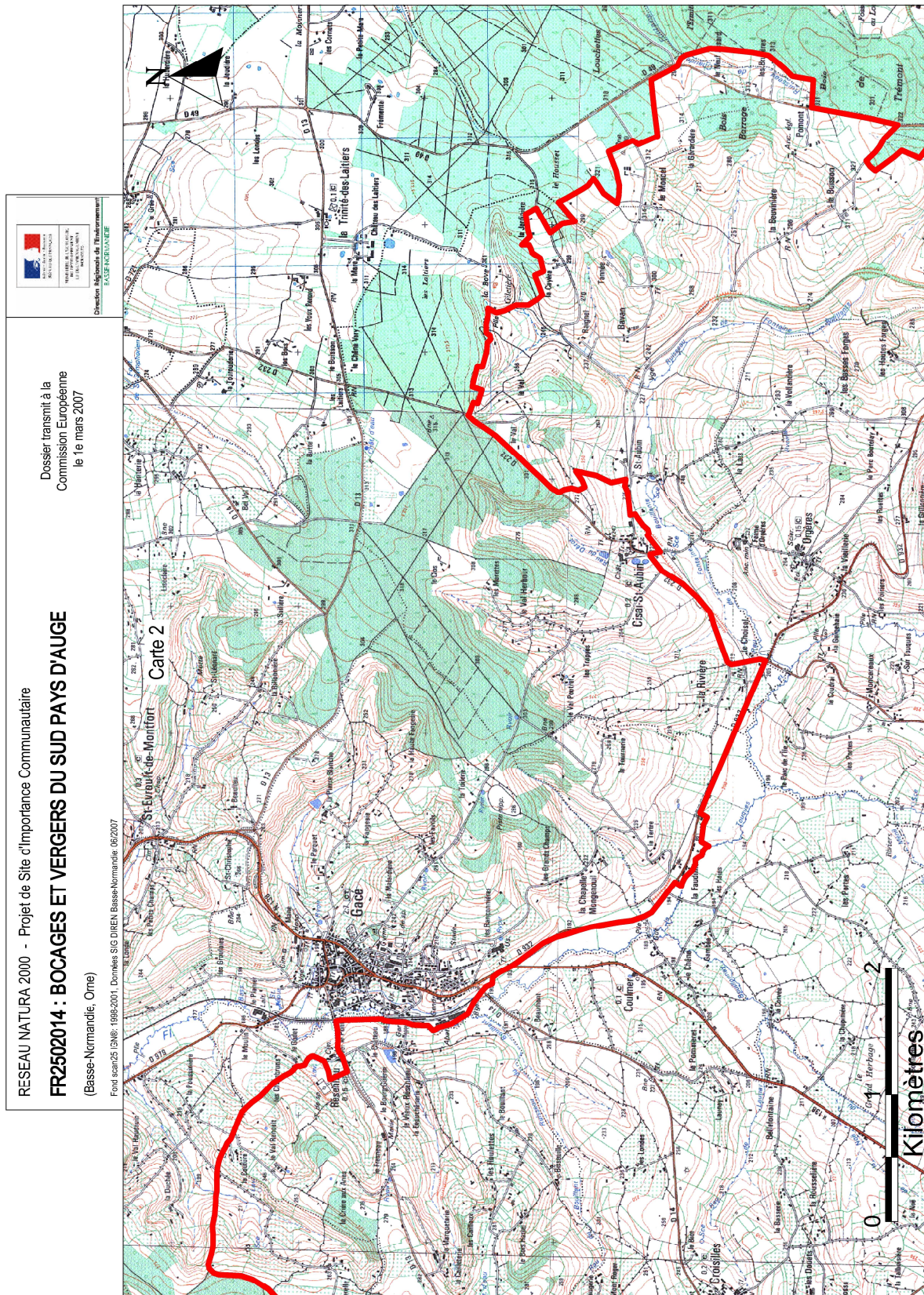
1. Rapport de Présentation

La commune est concernée par des risques d'inondation (p.19) et de remontées de nappes (p.20) principalement dans la vallée de la Touques, à l'Ouest de la commune. Il existe de plus des risques de glissements de terrain au Nord et à l'Est de la commune (p.22), des risques de chutes de blocs ainsi que des risques de cavités souterraines (p.23).

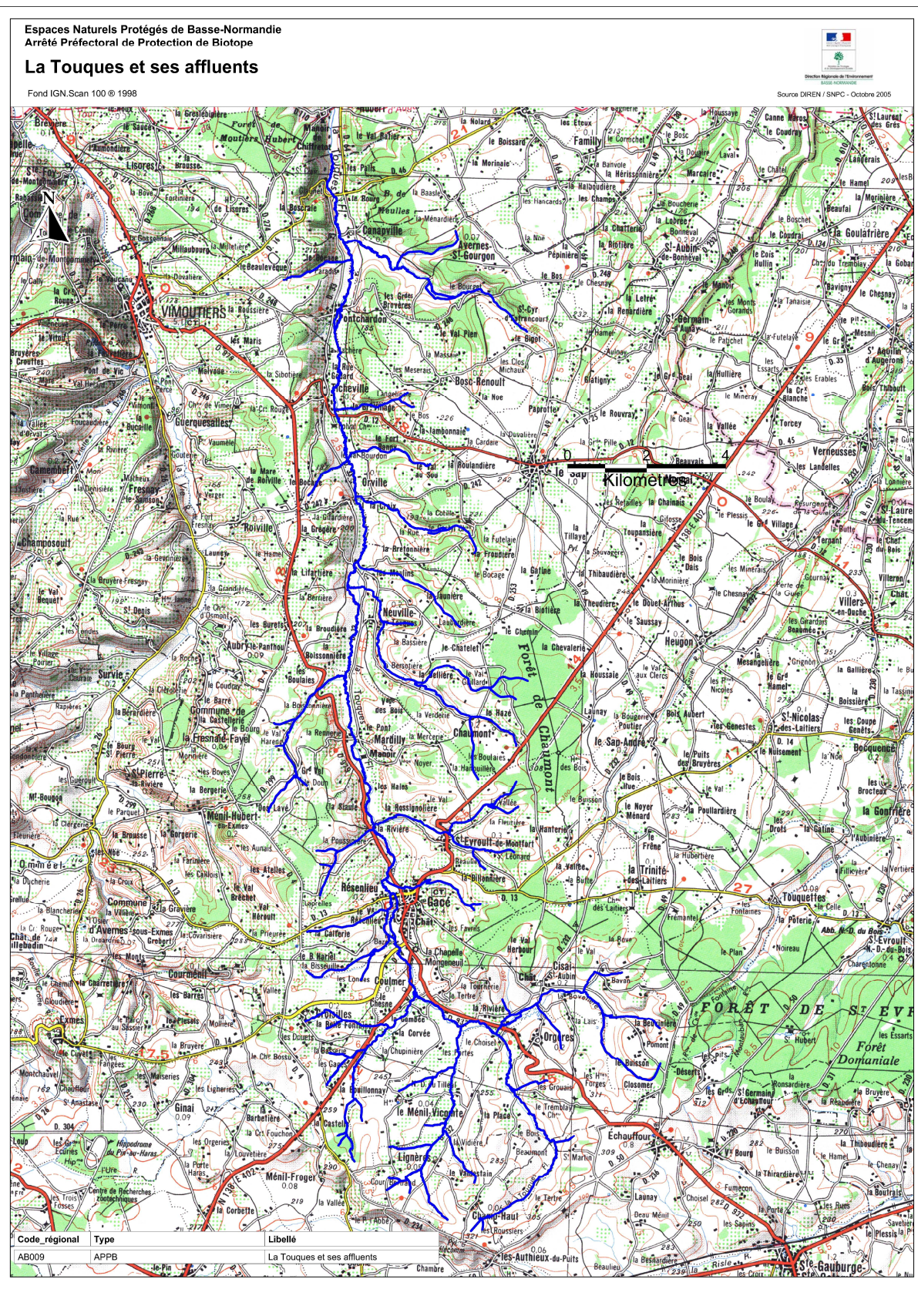
Enfin, la commune est sujette à un risque de gonflement des argiles, allant d'un risque classé faible à l'Ouest de la commune à moyen à l'Est.



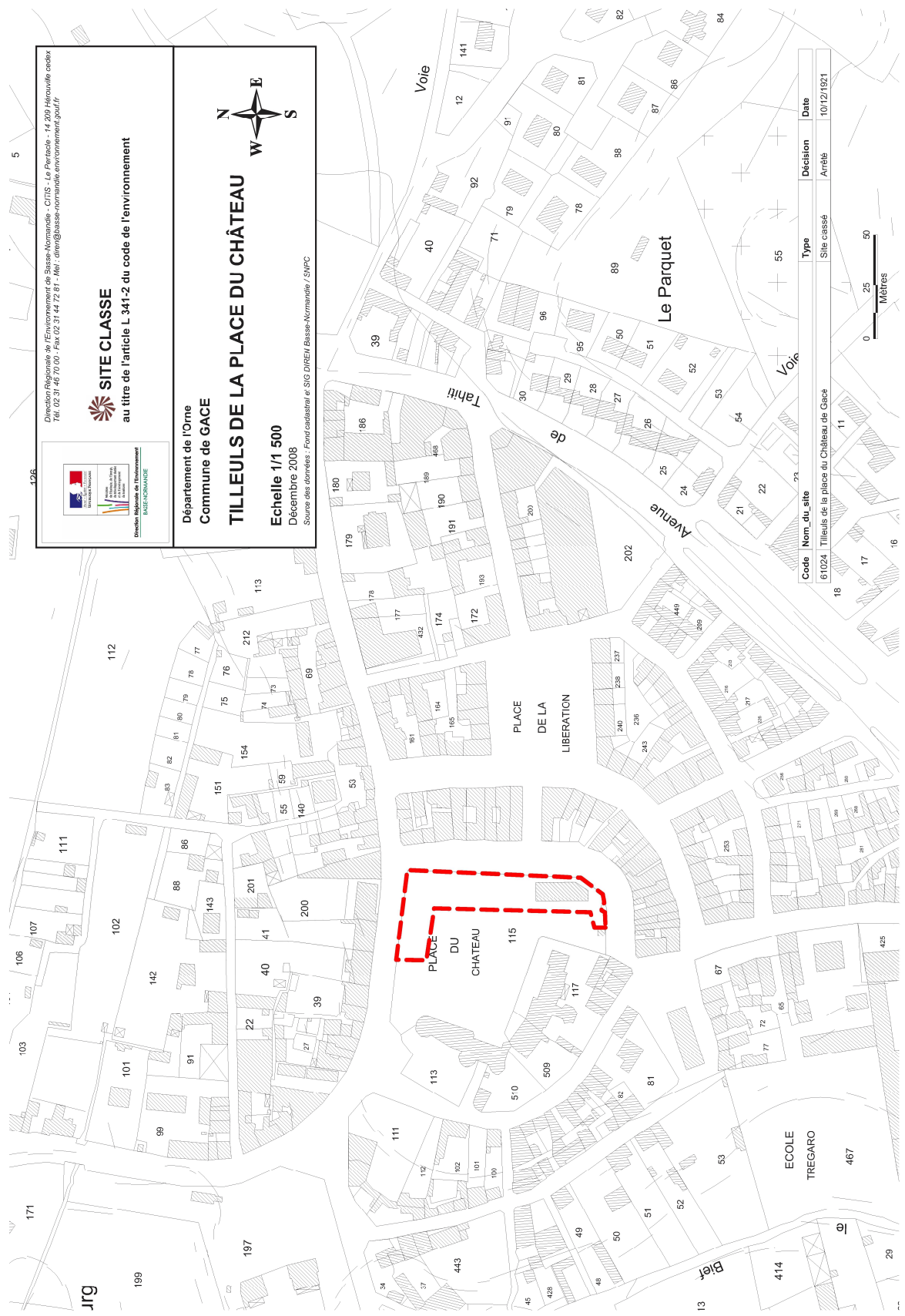
1. Rapport de Présentation



1. Rapport de Présentation



1. Rapport de Présentation



Direction Régionale de l'Environnement de Basse-Normandie - CRTIS - Le Perleux - 14 209 Hérouville cedex
Tél. 02 31 46 70 00 - Fax 02 31 44 72 01 - Mail : direr@basse-normandie-environnement.gouv.fr

SITE CLASSE
au titre de l'article L. 341-2 du code de l'environnement

Direction Régionale de l'Environnement
BASSE-NORMANDIE

126

5

N
W E
S

**Département de l'Orne
Commune de GACE**

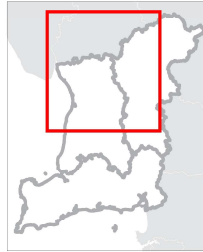
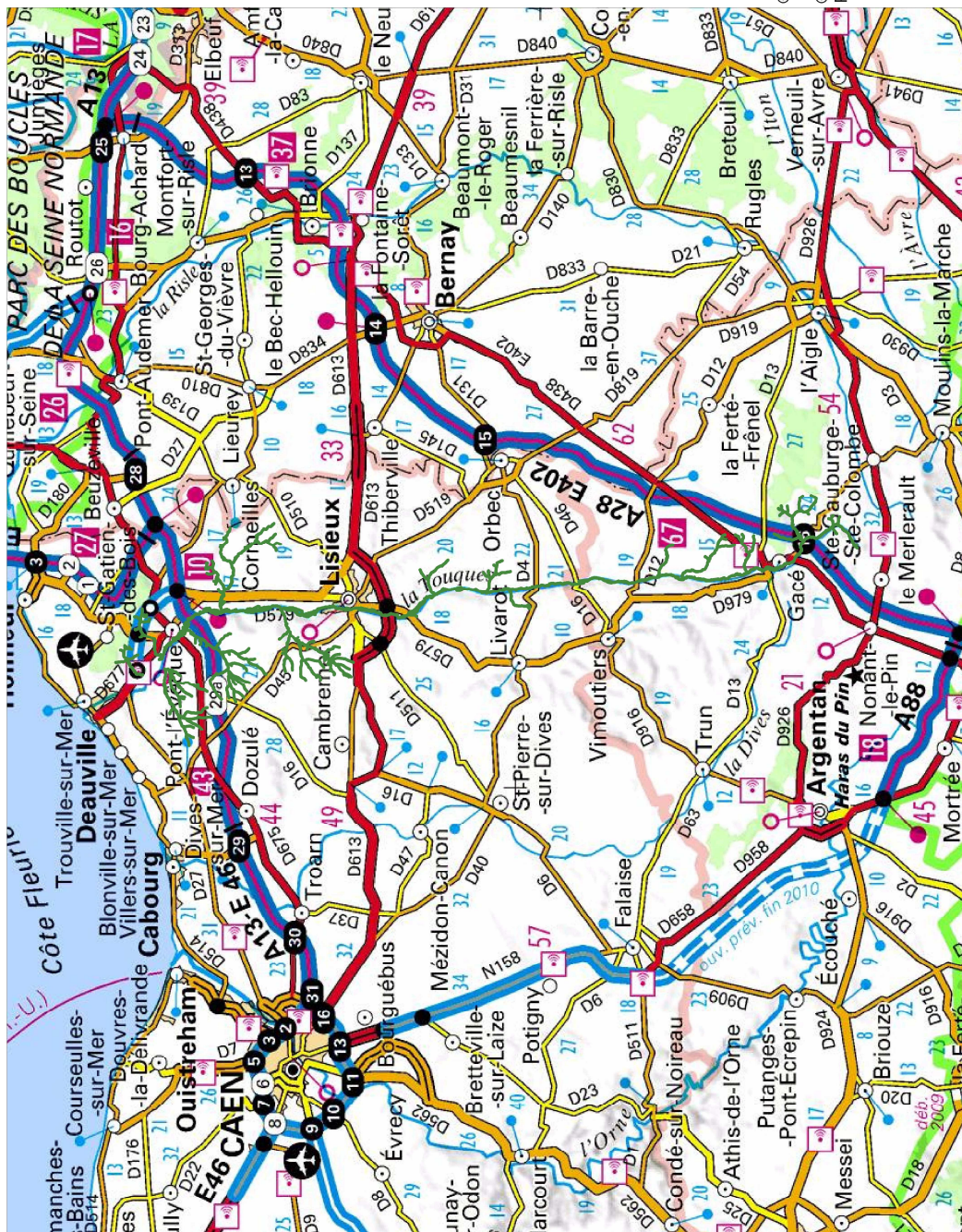
TILLEULS DE LA PLACE DU CHÂTEAU

Echelle 1/1 500
Décembre 2008

Source des données : Fond cadastral et SIG DIREN Basse-Normandie / SNFC

1. Rapport de Présentation

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique - Zone de Type I FR250020051 - La Touques et ses principaux affluents-frayères - (00040019)



Echelle de la carte : 1/500 000 ème



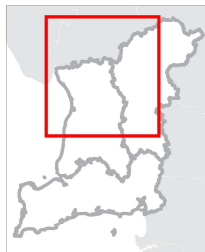
© DREAL Basse-Normandie - SRMP

© IGN - Scan1000 - "2009"
Protocole du 24/07/2007

Imprimé le :20/05/2010

1. Rapport de Présentation

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique - Zone de Type II FR250006496 - Vallée de la Touques et ses petits affluents - (00040000)



Echelle de la carte : 1/500 000 ème



© DREAL Basse-Normandie - SRMP

© IGN - Scan1000 - "2009"
Protocole du 24/07/2007

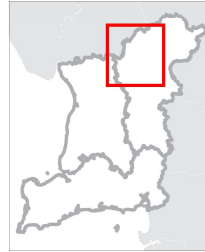
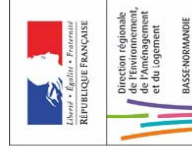
Imprimé le : 20/05/2010



1. Rapport de Présentation

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique - Zone de Type II

FR250008494 - Forêt de Saint-Evroult - (00920000)



Echelle de la carte : 1/250 000 ème



© DREAL Basse-Normandie - SRMP

© IGN - Scan250 - "2009"

Protocole du 24/07/2007

Imprimé le : 20/05/2010



1. Rapport de Présentation

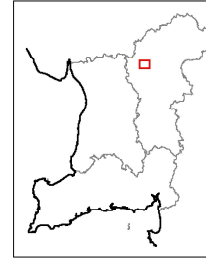


Direction Régionale de l'Environnement
BASSE-NORMANDIE

Atlas régional des zones inondables Mise à jour 13/06/2005

- Limite d'étude
- Zone alluviale à risque mal identifié
- Zone inondable

GACE
61181



(C) DIREN Basse-Normandie 1997-2005
(C) IGN Paris 1997



1. Rapport de Présentation



Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux

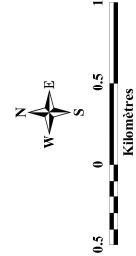
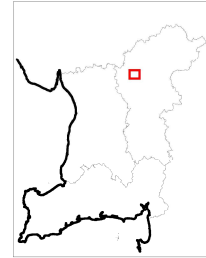
Etat des connaissances : décembre 2010

- Profondeur de l'eau et nature du risque
- Débitements de nappe observés
- Débitements de nappe calculés par modélisation
- 0 à 1 m : risque d'inondation des réseaux et sous-sols
- de 1 m à 2,5 m : risque d'inondation des sous-sols
- 2,5 m à 5 m : risque pour les infrastructures profondes
- 5 m : pas de risque a priori

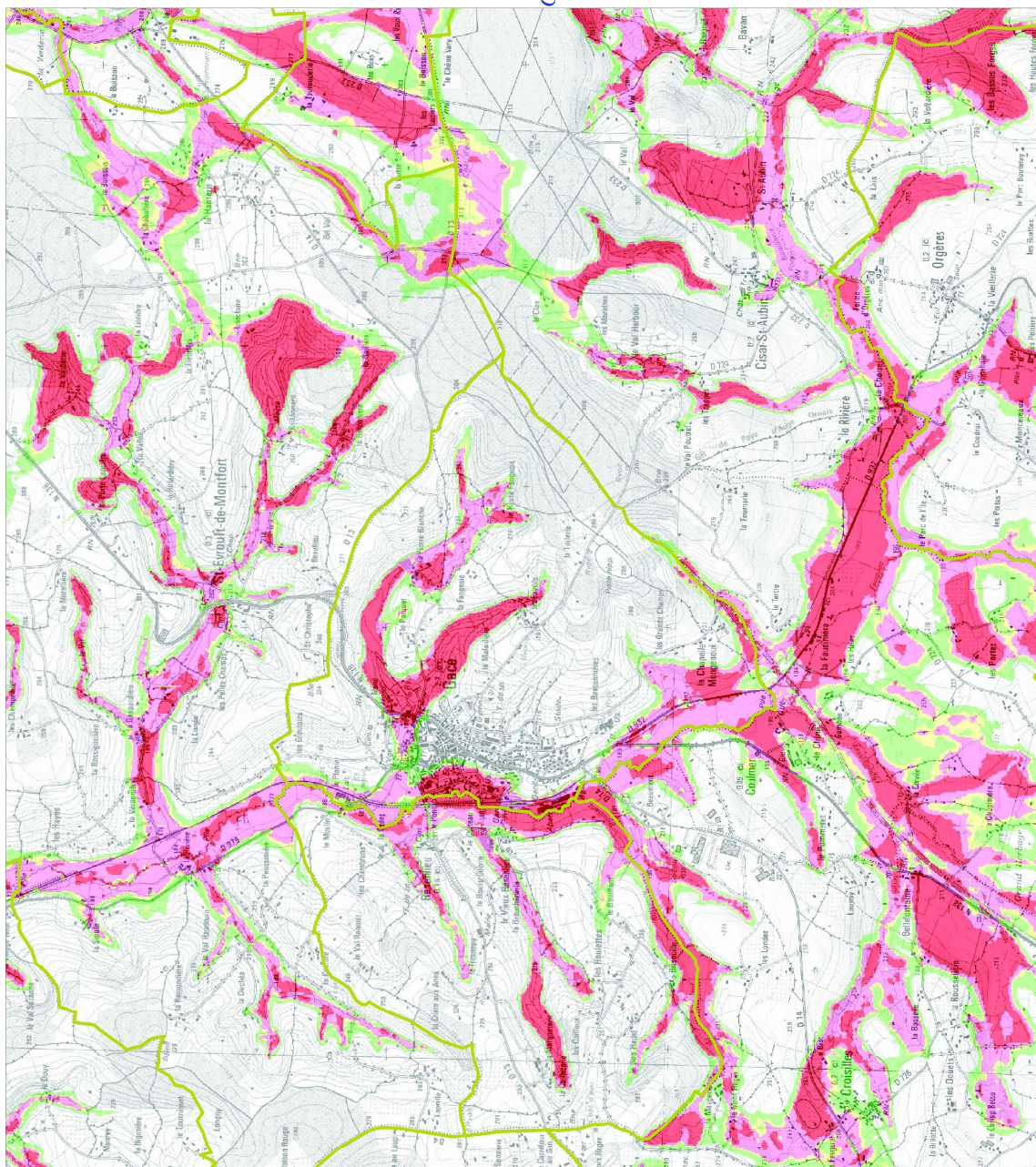


Gacé

61181



© DREAL Basse-Normandie
© IGN Protocole du 24/07/2007



1. Rapport de Présentation



Territoires humides de Basse-Normandie

Etat des connaissances : décembre 2010

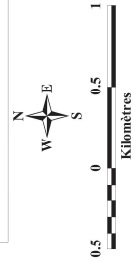
Gacé
61181

TERRITOIRES HUMIDES DIAGNOSTIQUES (P-O-T-O-N' INTERPRÉTATION DU TERRAIN)

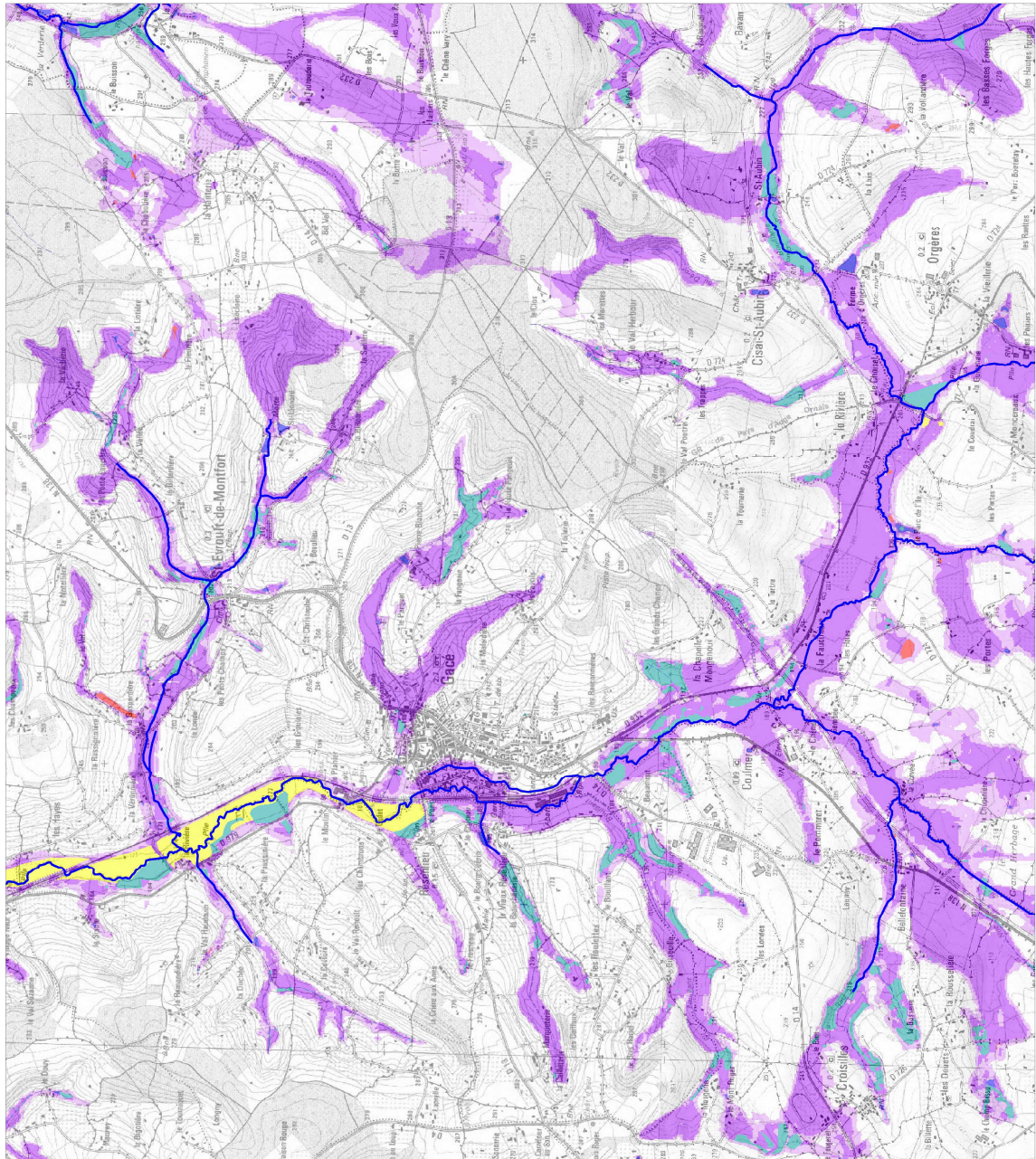
- espaces humides détruits ou très dégradés
- zones humides
- plans d'eau
- non défini

ESPACES PREDISPOSES A LA PRESENCE DE ZONES HUMIDES

- territoires fortement predisposés
- territoires faiblement predisposés
- territoires très faiblement predisposés



Sources :
© DREAL-BN,
© IGN - Prochoc du 24/07/07
La 14712303 - DREAL/DRAP



1. Rapport de Présentation

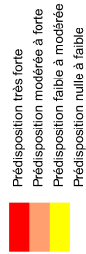


Prédisposition aux mouvements de terrain

fiuages, glissements de pente et phénomènes associés (chute de pierres et coulées de boues)

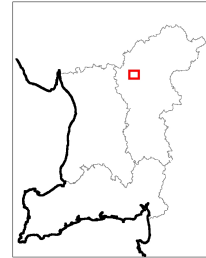
Mise à jour septembre 2004

Cette cartographie ne traite pas des mouvements de terrain liés à la présence de marnières ou autres cavités souterraines
Son utilisation doit s'appuyer strictement sur une lecture attentive de la notice explicative

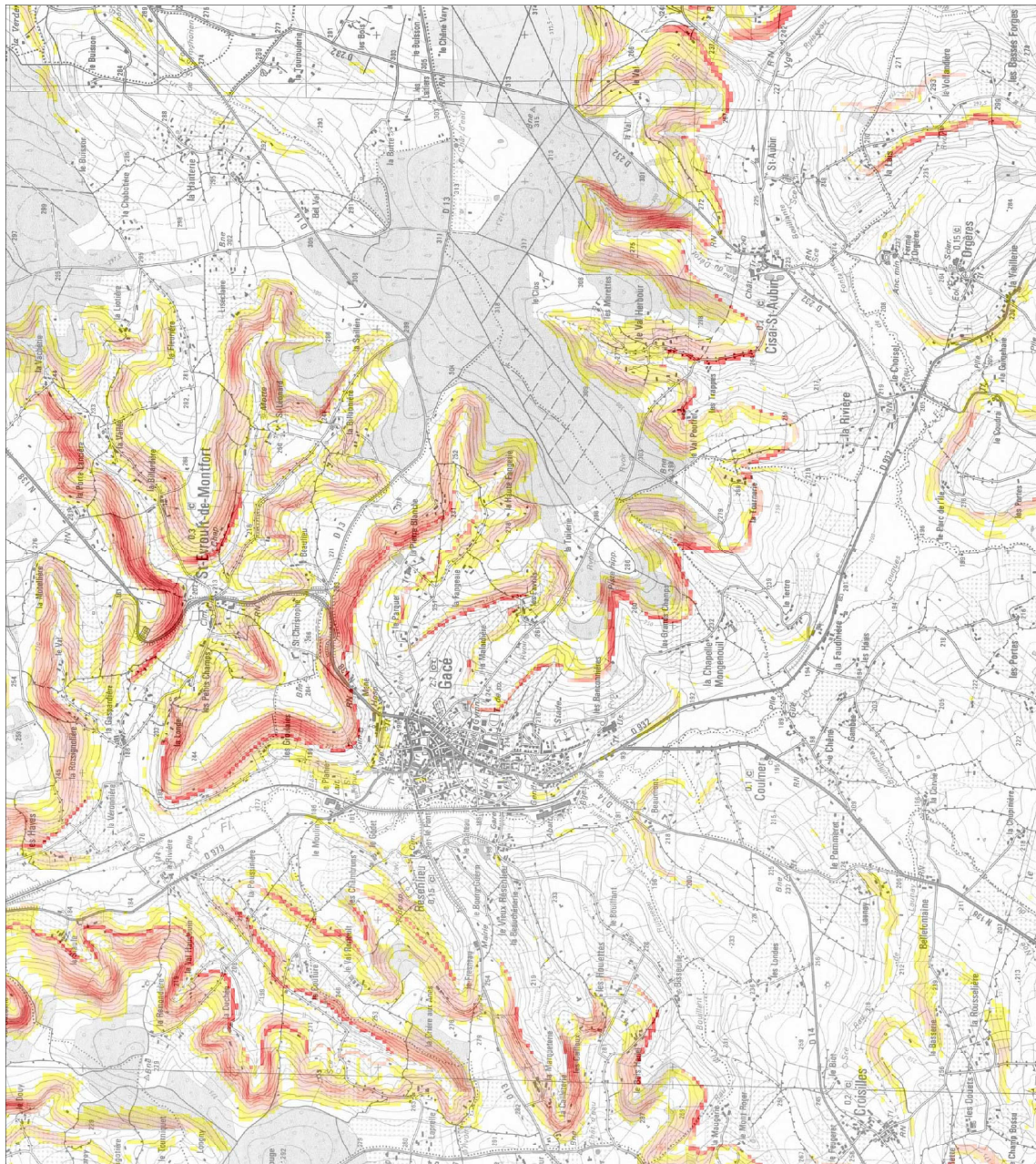


GACE

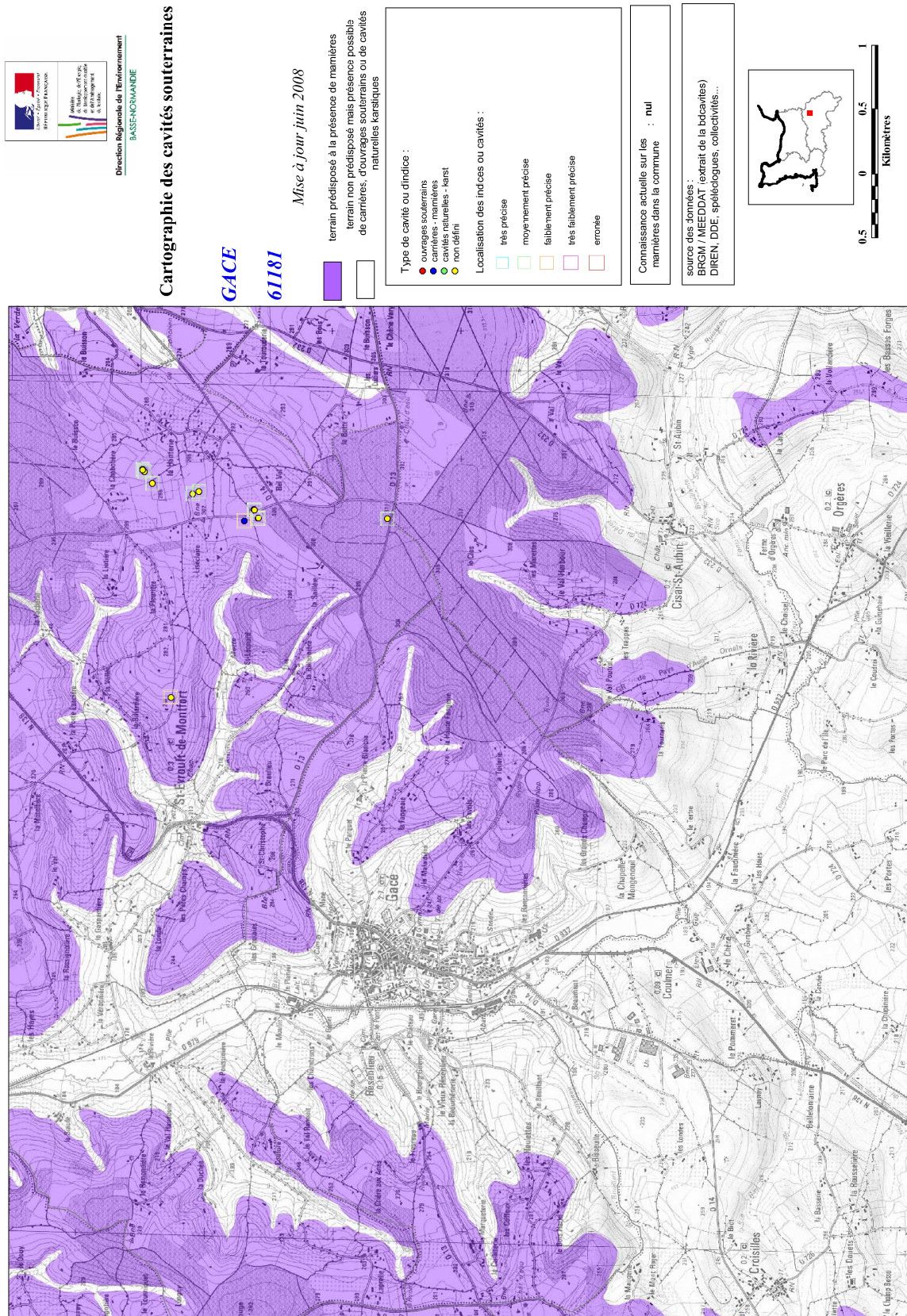
61181



© DIREN Basse-Normandie 1997-2004
© IGN Paris 1997



1. Rapport de Présentation



1. Rapport de Présentation

1.6 Réseaux et servitudes

En matière d'assainissement, la commune de Gacé est dotée d'un réseau d'assainissement collectif des eaux usées et d'un réseau collectif indépendant d'eaux pluviales.

La station d'épuration, située au Nord du bourg, le long de la RD 979, est de type boues activées avec traitement phosphore. Elle a une capacité de 28 500 EH, avec 12 000 m³ d'eau traité par an. Sa charge hydraulique en 2009 est à 59% (54% en 2009).



Station d'épuration

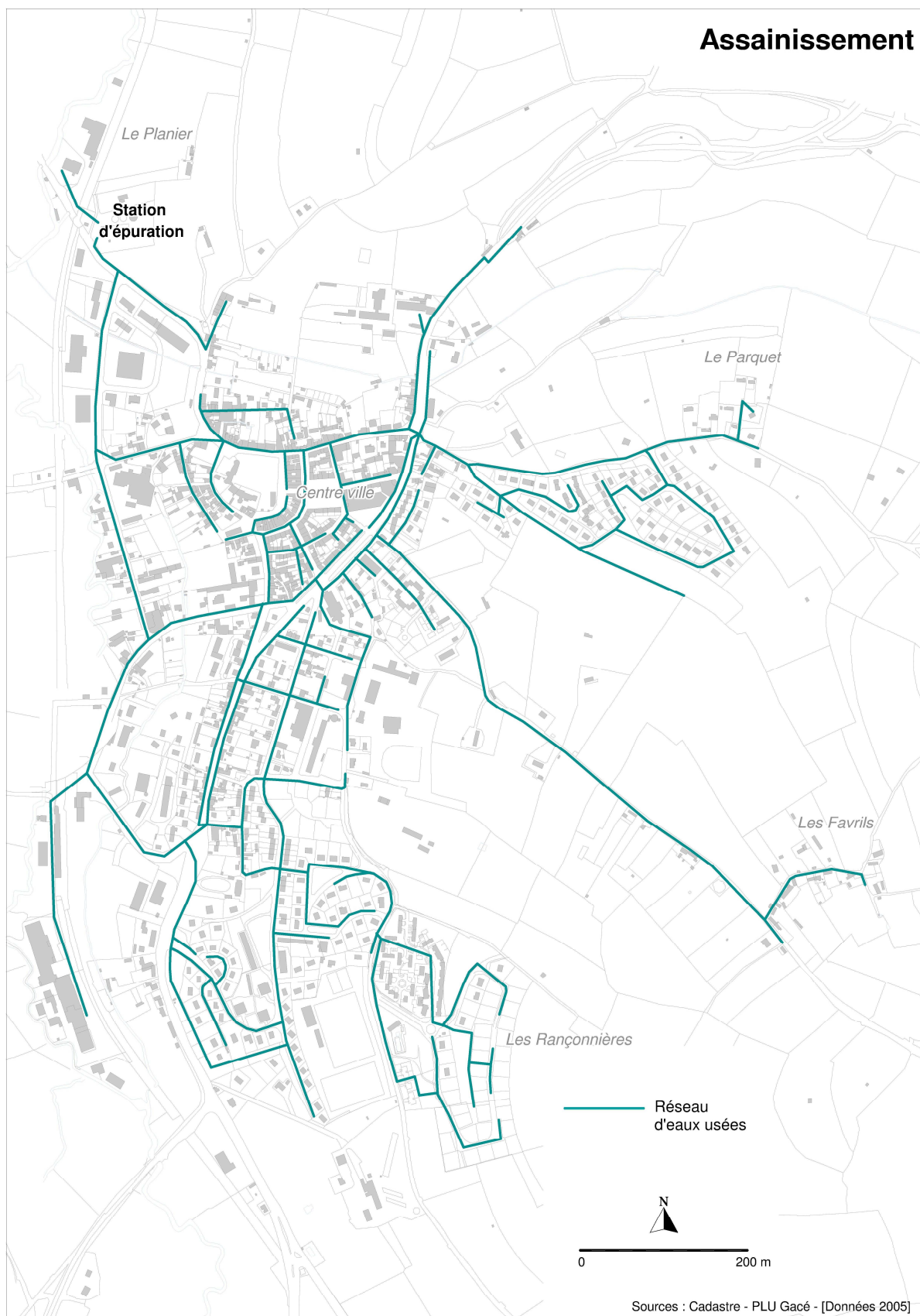
L'ensemble du territoire est couvert par un réseau collectif d'adduction en eau potable. Le syndicat d'eau potable est le SIAEP de la région de GACE. Le réseau est géré par la SAUR.

Il existe deux captages pour la production d'eau potable sur la commune: la source "Le Mané" et le forage "Les Favrils".

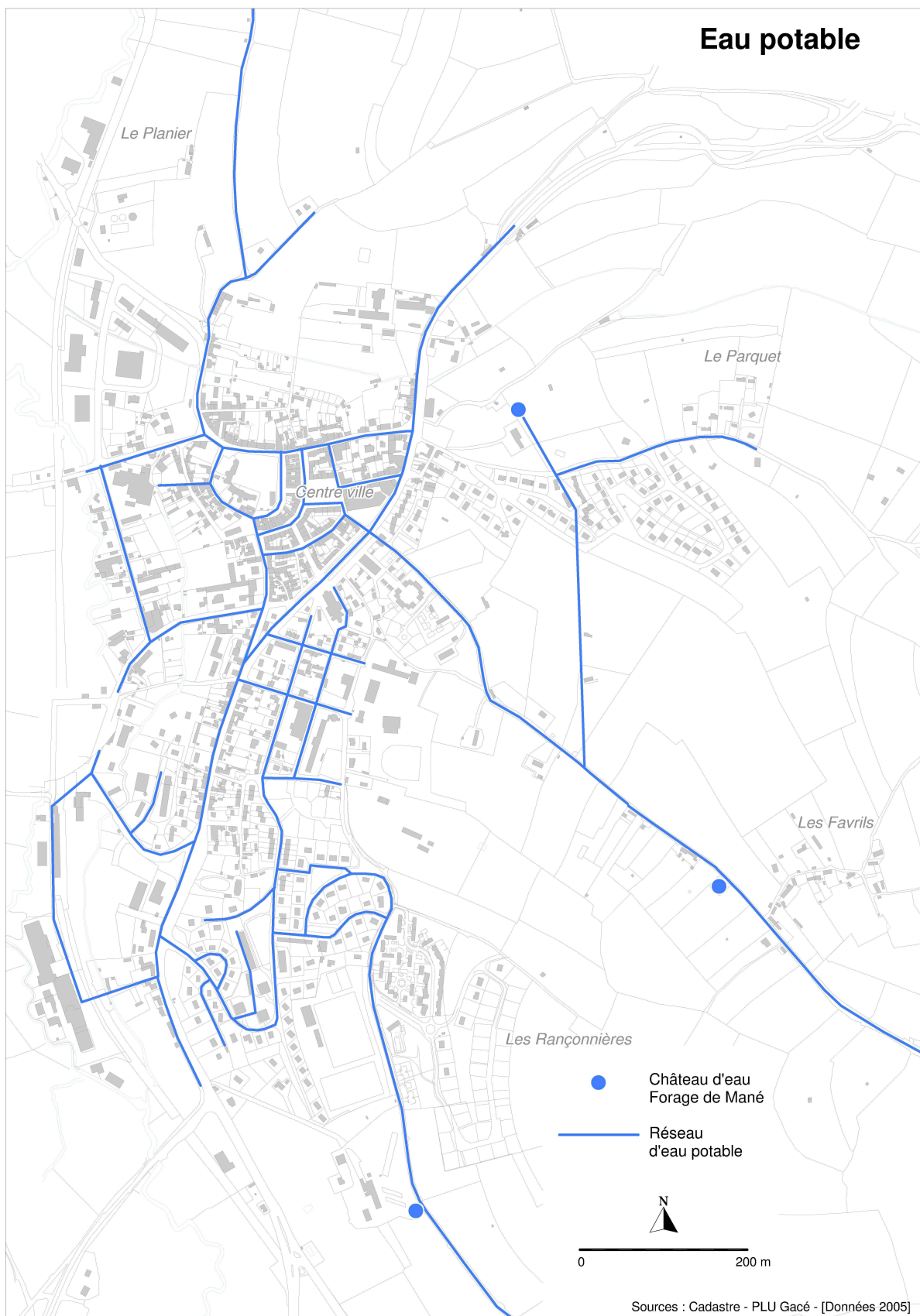
La commune est concernée par plusieurs servitudes:

- A5 : Canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement
- AC1 : Protection des monuments historiques
- EL7 : Servitude d'alignement
- I4 : Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques
- PT2 : Servitude relative aux transmissions

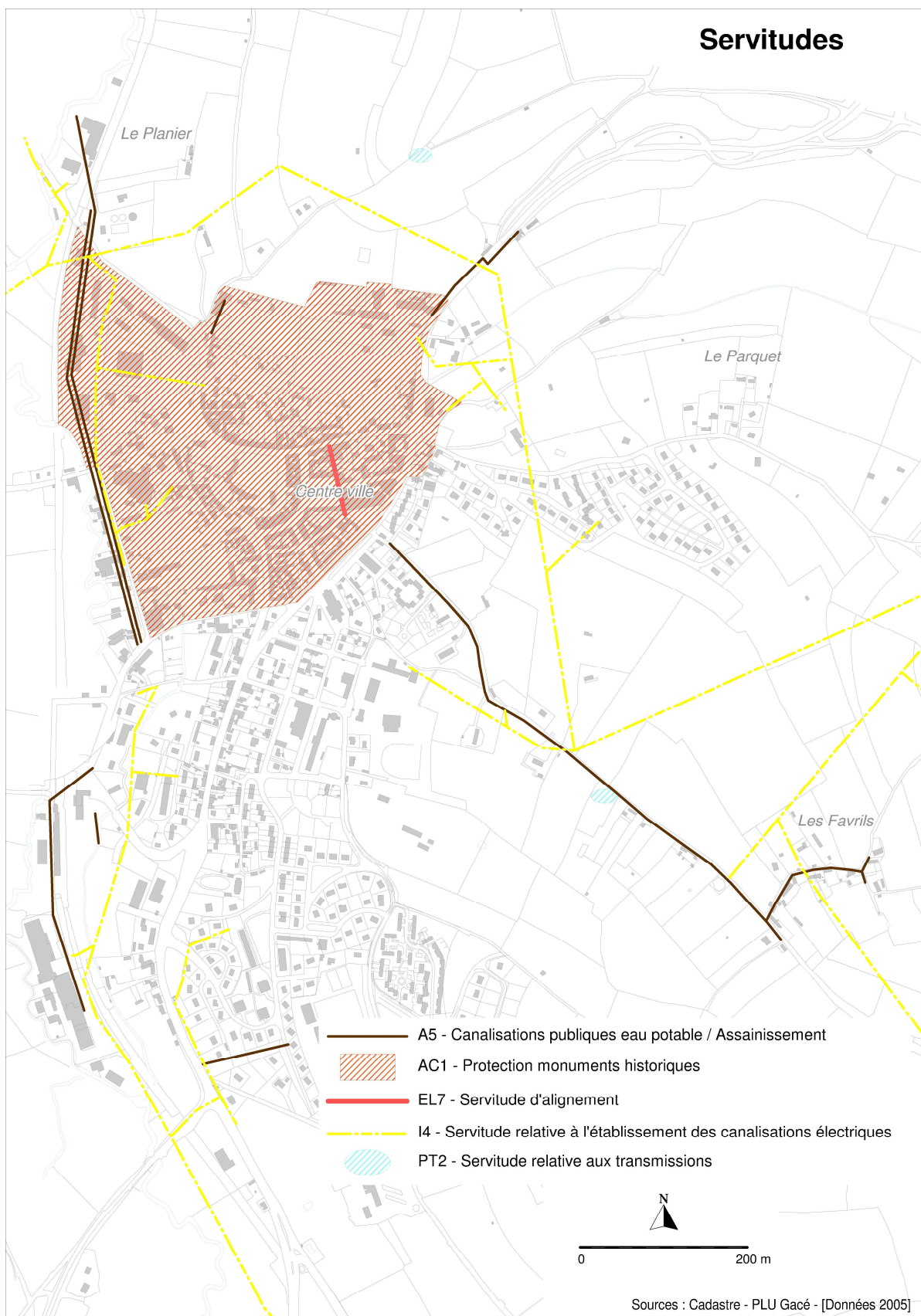
1. Rapport de Présentation



1. Rapport de Présentation



1. Rapport de Présentation



1. Rapport de Présentation

La commune s'engage aujourd'hui dans une procédure de révision simplifiée de son PLU afin d'assurer le développement économique sur la commune.

2.2. Rappel des principaux textes de lois encadrant le document d'urbanisme

L'article L.110 du code de l'urbanisme

Le territoire français est le patrimoine commun de la Nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme, relatif aux principes d'équilibres, pose la règle suivante :

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1°) L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part en respectant les objectifs du développement durable ;

2°) La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3°) Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toutes.

1. Rapport de Présentation

La loi d'orientation sur la ville (L.O.V.)

Cette loi n°91-662 du 13 juillet 1991 a été modifiée par les lois n°94-112 du 9 février 1994 portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction, et n°95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat.

La L.O.V. destinée à lutter contre la ségrégation urbaine, fixe les principes d'une évolution plus maîtrisée et mieux équilibrée du territoire urbain, garant des équilibres fondamentaux de la ville sur le long terme. Cette loi introduit la notion de prise en considération d'une politique locale de l'habitat dans les P.L.U. .

Elle repose sur trois principes fondamentaux :

- La diversité, en faisant coexister dans chaque agglomération, commune ou quartier les différents types d'habitat et d'activités
- La responsabilité, en mobilisant l'Etat et les collectivités locales, dans leur champ de compétences respectif pour répondre efficacement aux besoins de la diversité urbaine
- La participation, en associant les habitants aux changements importants de leur cadre de vie.

La loi Paysage

La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages, fait obligation pour les communes dotées d'un P.O.S. de prendre en compte les territoires remarquables par leur intérêt paysager. Son objectif est d'inviter les collectivités locales à identifier les différentes composantes du paysage (naturel, rural, urbain), à les hiérarchiser et à en protéger efficacement les éléments majeurs.

De plus, l'article L.123-1 du code de l'urbanisme stipule sur les P.L.U. que :

D'une manière générale, le patrimoine naturel devra être préservé de toute urbanisation qui risquerait à terme de compromettre son intégrité.

La loi Barnier

La loi Barnier (loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement) traduit les préoccupations à prendre en compte en matière d'urbanisme et d'environnement. L'article 1er de la loi stipule que :

Les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et les paysages, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent, font partie du patrimoine commun de la Nation.

Leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état et leur gestion sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs (...)

La loi sur l'eau

La loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 a pour objectif principal la préservation de la qualité et des ressources en eau. Son article 1er stipule que :

L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général.

1. Rapport de Présentation

Cette loi complète l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, dans son ancienne rédaction, d'un alinéa supplémentaire qui offre la possibilité de délimiter des zones d'assainissement telles qu'elles sont définies à l'article 372-3 du code des communes par le biais du P.O.S. :

Les communes ou leurs groupements délimitent, après enquête publique :

- *Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées.*
- *Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien.*
- *Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.*
- *Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.*

La loi pour l'aménagement et le développement du territoire (L.O.A.D.T.)

La loi n°95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire a été modifiée par la loi n°99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire.

Cette loi s'appuie sur quatre objectifs fondamentaux :

- Faire de l'aménagement et du développement économique local des outils de solidarité nationale et de cohésion sociale dans le respect des ressources disponibles, de la qualité et de la diversité des milieux.
- Développer la solidarité et la complémentarité de l'espace national dans son ensemble et supprimer la rivalité de chacune de ses composantes en promouvant une nouvelle dynamique de création et de répartition des activités et des emplois, un meilleur équilibre des infrastructures, des équilibres et des services d'intérêt général.
- Réaffirmer le rôle de l'Etat en matière de développement du territoire et fonder l'organisation de ces services sur le principe de la déconcentration afin de réduire la distance entre les citoyens et les centres de décisions administratifs.
- Renforcer la décentralisation en réduisant les écarts de ressources entre les collectivités.

La Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (1) et la loi dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010

La présente loi, avec la volonté et l'ambition de répondre au constat partagé et préoccupant d'une urgence écologique, fixe les objectifs et, à ce titre, définit le cadre d'action, organise la gouvernance à long terme et énonce les instruments de la

1. Rapport de Présentation

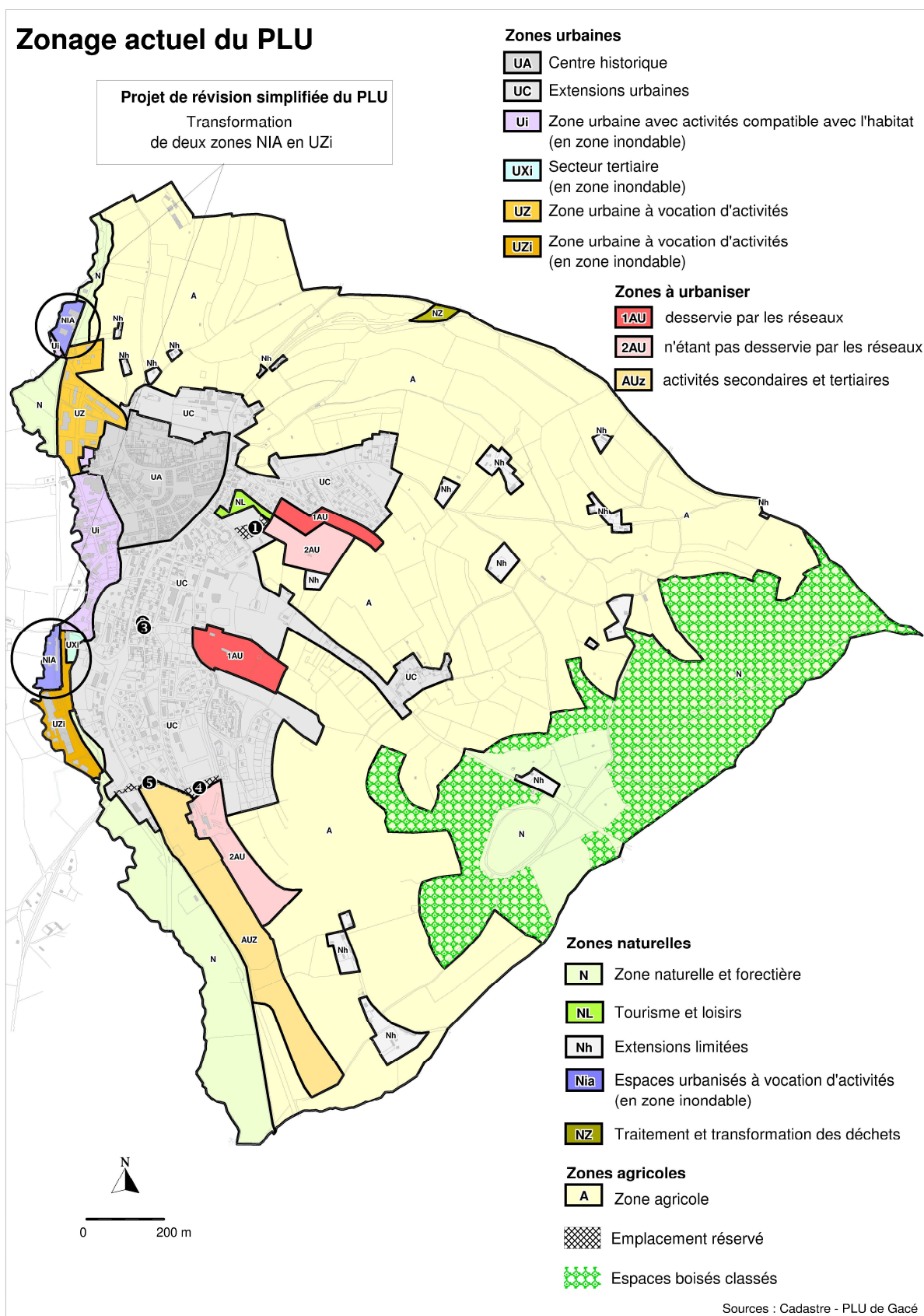
politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique et s'y adapter, préserver la biodiversité ainsi que les services qui y sont associés, contribuer à un environnement respectueux de la santé, préserver et mettre en valeur les paysages. Elle assure un nouveau modèle de développement durable qui respecte l'environnement et se combine avec une diminution des consommations en énergie, en eau et autres ressources naturelles. Elle assure une croissance durable sans compromettre les besoins des générations futures.

Pour les décisions publiques susceptibles d'avoir une incidence significative sur l'environnement, les procédures de décision seront révisées pour privilégier les solutions respectueuses de l'environnement, en apportant la preuve qu'une décision alternative plus favorable à l'environnement est impossible à un coût raisonnable.

Les politiques publiques doivent promouvoir un développement durable. A cet effet, elles concilient la protection et la mise en valeur de l'environnement, le développement économique et le progrès social

Les modifications proposées ne remettent pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et notamment les principes de mixité, d'équilibre entre les espaces naturels, agricoles et urbains retenus dans le PLU actuel. Elles intègrent également la prise en compte de l'environnement et la préservation des ressources et espaces naturels

1. Rapport de Présentation



2. *Projet de révision simplifiée*

**Développement économique :
Transformation totale ou partielle
de deux zones NIA en UZi**

2. Projet de révision simplifiée

1. Transformation d'une zone NIA en UZi « Le Planier »

1.1 État initial



Entreprises dans la zone NIA

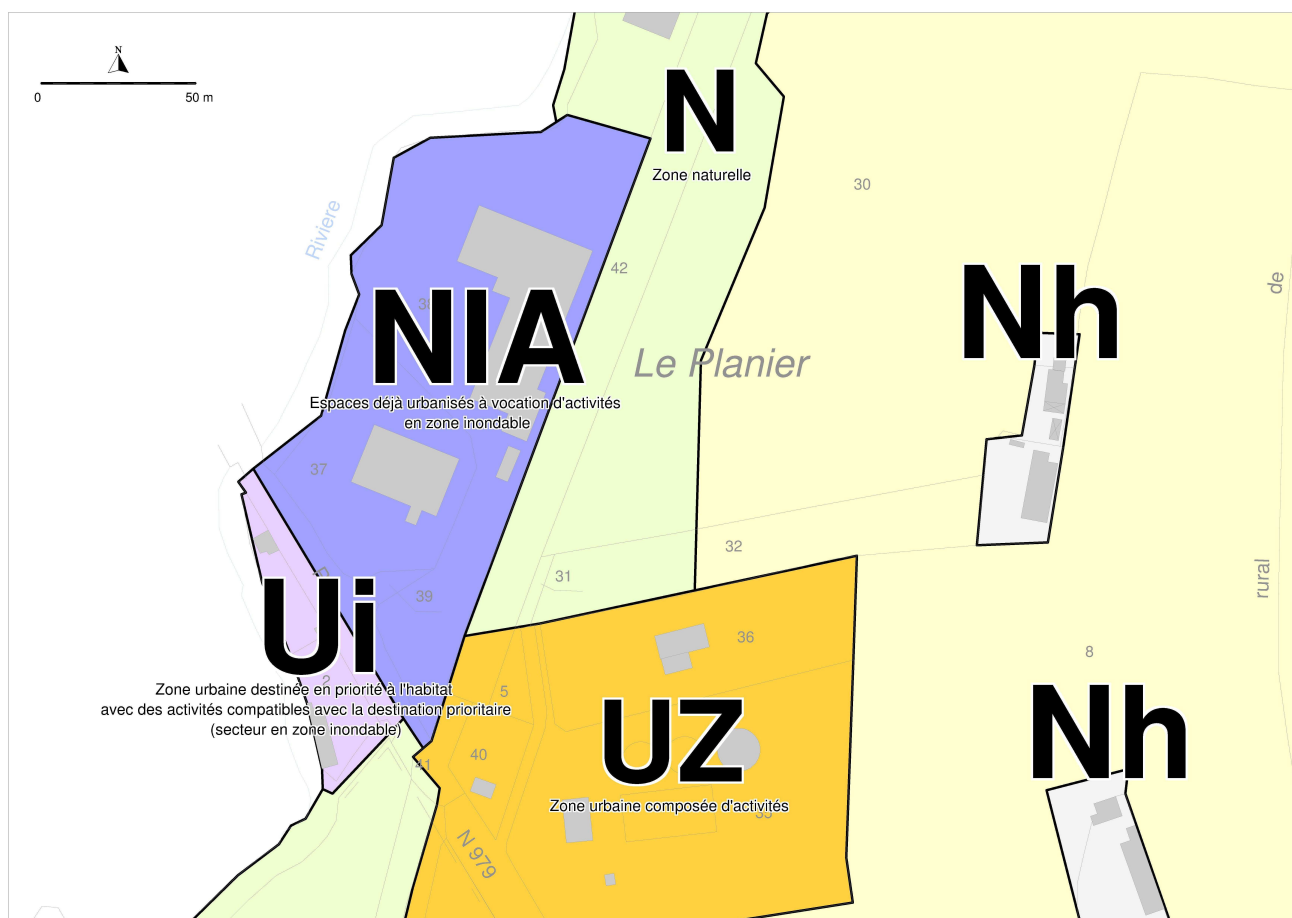
Cette révision simplifiée porte sur la transformation d'une zone NIA en UZi afin de permettre le développement économique sur la commune.

La zone se situe au Nord-Ouest en sortie de ville, le long de la RD 979, à proximité de la station d'épuration. Elle accueille actuellement une entreprise de moulage, une seconde de fabrication de transpalette et engins de levage, ainsi qu'une menuiserie.

La zone NIA représente une superficie de 1,3 ha et concerne les parcelles n°37, n°38 et n°39.

La zone NIA identifie des espaces déjà urbanisés à vocation d'activités en zone inondable.

La zone UZi est une zone urbaine composée d'activités en zone inondable.



2. Projet de révision simplifiée



2. Transformation partielle d'une zone NIA en UZi Dans la zone d'activités

1.1 État initial

Cette révision simplifiée porte sur la transformation partielle d'une zone NIA en UZi afin de permettre le développement économique sur la commune.

La zone se situe en périphérie Ouest de la commune, au sein de la zone d'activités de Gacé. Elle accueille actuellement une ancienne casse de matériel agricole dont l'activité a cessé en 2007. Le bâtiment a été acquis début 2011 par une entreprise d'installation et de réparation de matériel d'élevage (une dizaine de salariés).

La zone NIA représente une superficie de 1,5 ha, mais la révision simplifiée ne porte que sur la parcelle n°4, soit une surface d'environ 0,5 ha.

La zone NIA identifie des espaces déjà urbanisés à vocation d'activités en zone inondable.

La zone UZi est une zone urbaine composée d'activités en zone inondable.



Ancienne casse en zone NIA

2. Projet de révision simplifiée



Vue sur la zone d'activités le long de la Touques



Ancienne casse le long du "Chemin des Abattoir"



1.2 Proposition de modification

Cette procédure de révision simplifiée a été engagée par la commune de Gacé afin de **maintenir et développer le tissu économique local**.

En effet, l'actuel classement en **zone NIA est trop contraignant** pour permettre de développer l'activité économique. Selon le PLU, "l'objectif de cette zone consiste à ne permettre que les aménagements sans extension des constructions existantes.

2. *Projet de révision simplifiée*

Il s'agit de ne pas permettre de nouveaux bâtiments en bordure de rivière. Ce sont des secteurs dégradés de l'activités économique."

La commune souhaite d'une part **ne pas bloquer l'activité en place**, et d'autre part permettre **une réhabilitation de la friche** en permettant d'ouvrir la zone à des nouvelles activités, en lien avec la zone artisanale existante, tout en **tenant compte du risque inondable** du secteur. Ainsi l'objet de la révision simplifiée porte sur le reclassement de ces zones en UZ indicées inondable (UZi).

Dans la **zone UZi**, « les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (UZi 2) sont : les installations classées pour la protection de l'environnement ou non, qui par leur implantation et leur activité sont le complément naturel des zones d'habitation ou susceptible d'apporter aucune gêne au voisinage et à conditions:

- Que le premier niveau plancher se situe à 30 cm au dessus des plus hautes eaux connues de référence
- De prendre en compte les risques liés aux biens et aux personnes
- De ne pas augmenter le risque inondation en amont ou en aval
- Que les produits (dangereux ou polluants) de stockage ou nécessaire à la fabrication doivent tenir compte du caractère inondable des lieux et se situer à 1 m au dessus de la cote des plus hautes eaux de référence ou être totalement étanche.

Des installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux tels que : pylône, candélabre, postes de transformation électrique sur poteau, ouvrages de captage, d'irrigation,...ainsi que les infrastructures de transport à conditions que toutes les dispositions soient prises pour présenter le moins d'obstacles possibles à l'écoulement des eaux.

Les installations et travaux divers à condition que toutes les dispositions soient prises pour présenter le moins d'obstacles possibles à l'écoulement des eaux. »

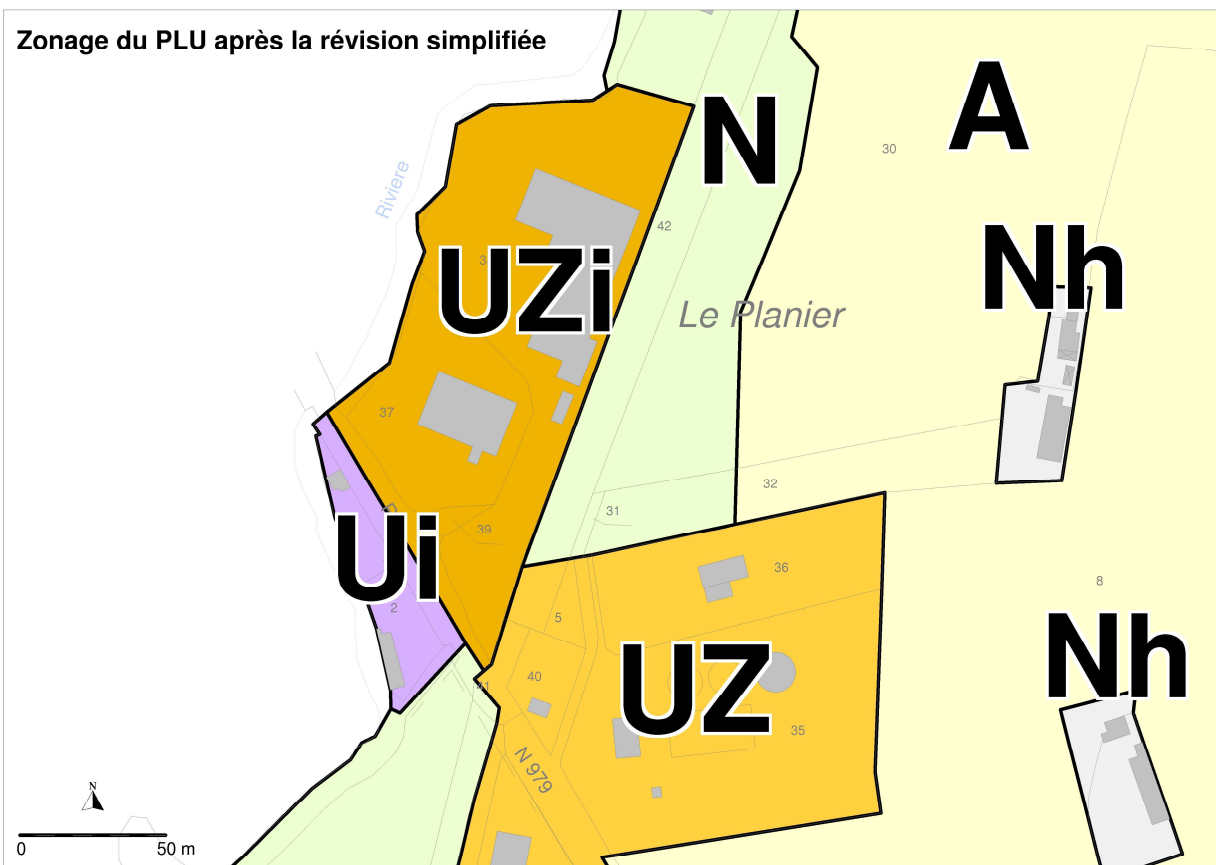
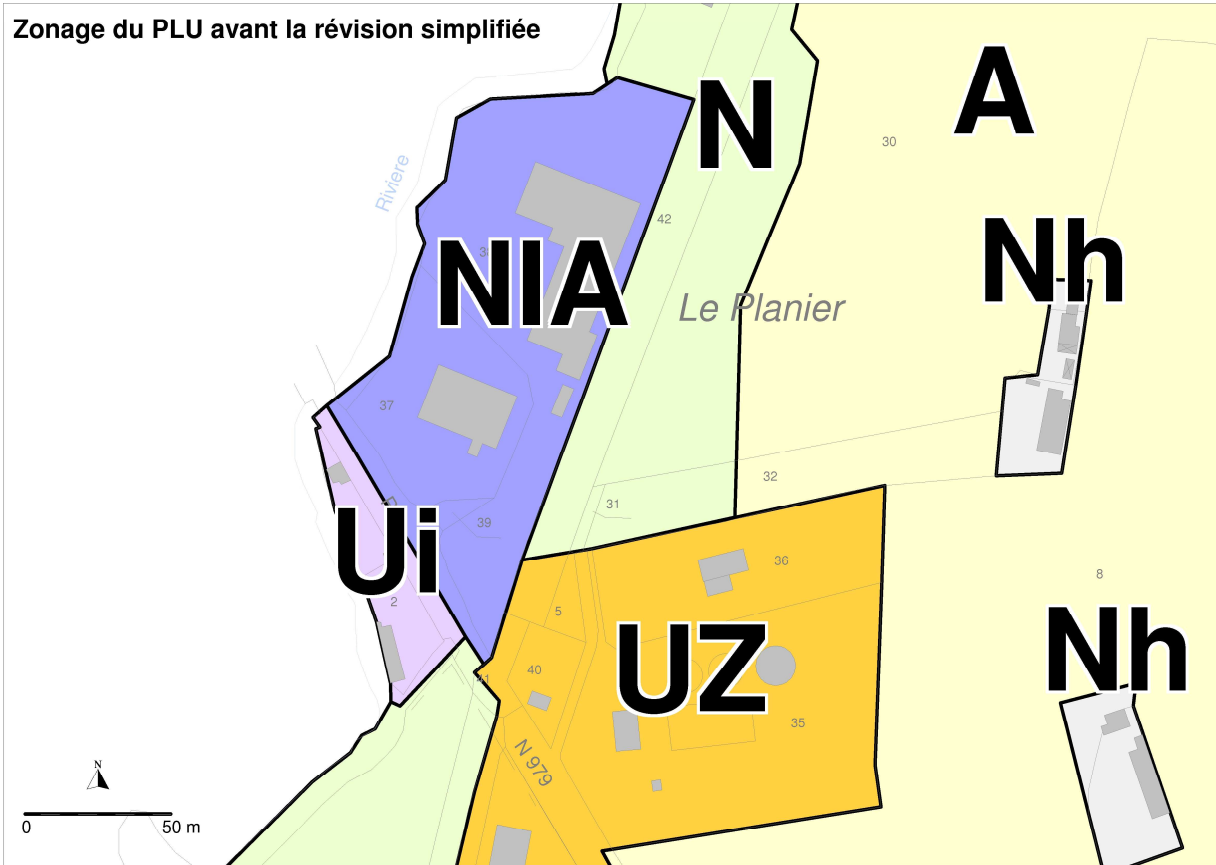
Le projet revêt un **caractère d'intérêt général puisqu'il permet de maintenir et créer des emplois** liés à l'activité économique, mais la démarche est aussi qualitative par la réhabilitation d'un secteur en friche.

Les terrains concernés par la révision simplifiée sont **desservis par l'ensemble des réseaux**. A ce titre, une servitude A5 passe le long de la voie communale.

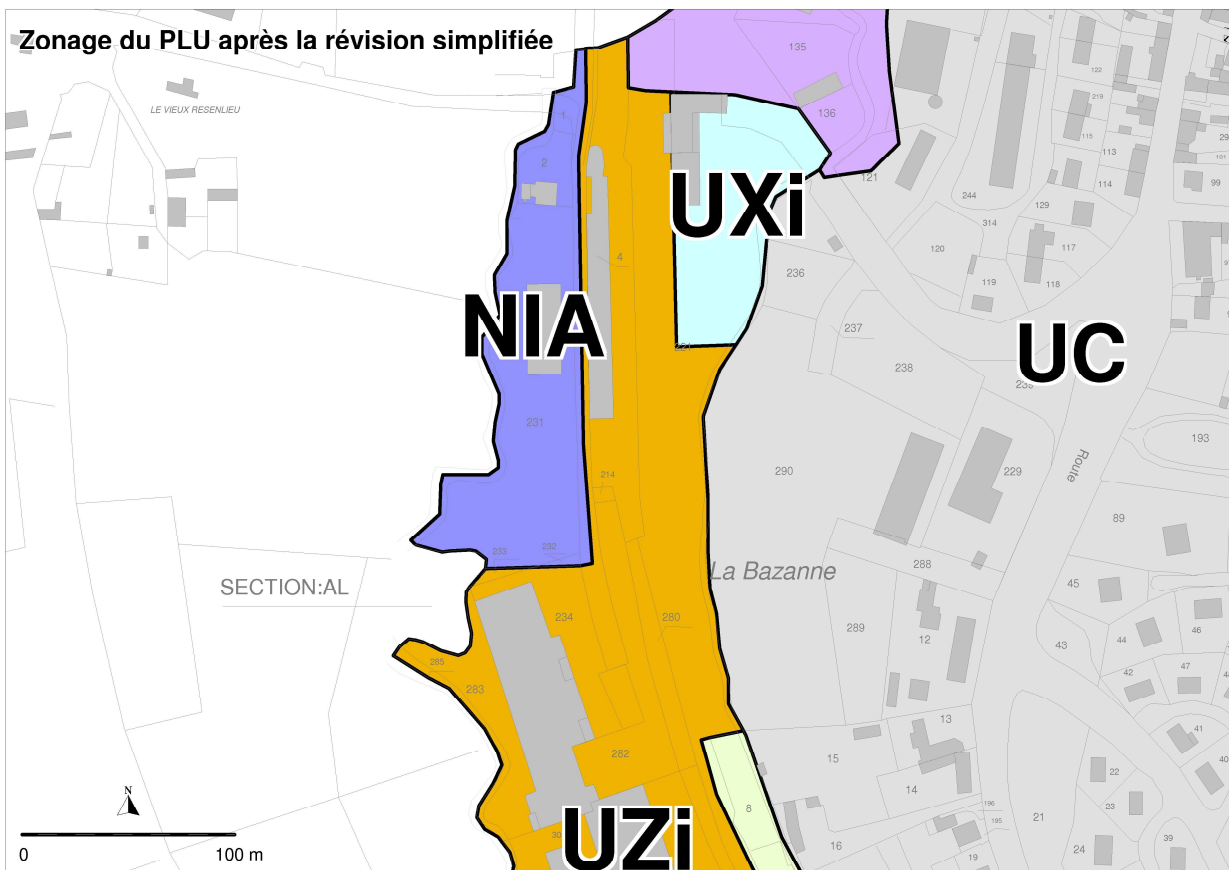
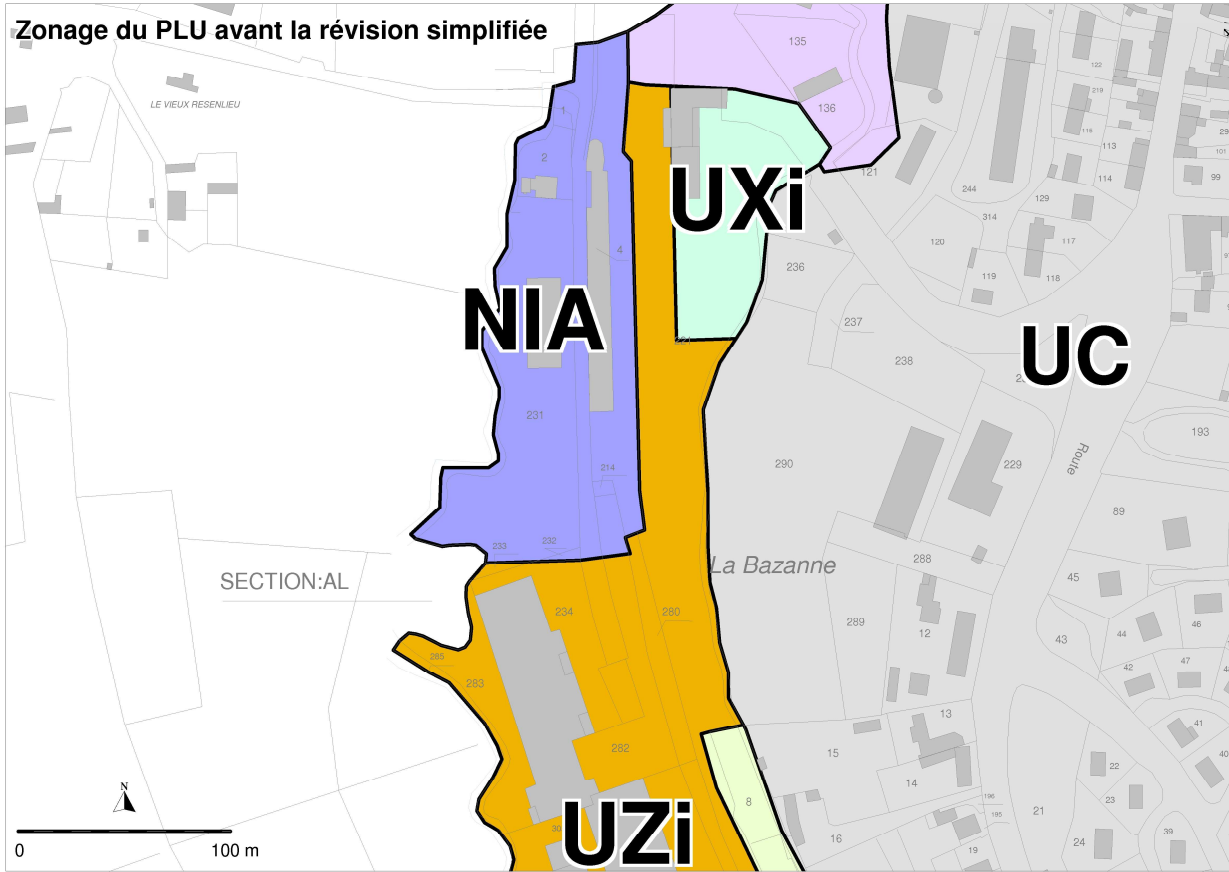
De plus la zone n'est concernée par aucune des protections paysagères présentes sur la commune. A noter cependant la proximité d'un site Natura 2000 « Bocages et Vergers du Sud Pays d'Auge ». Même si la zone s'intègre dans un tissu déjà urbanisé, une grande attention devra être portée sur la réalisation des futurs projets afin de ne pas nuire à la qualité du site.

Cette révision simplifiée permettra un développement maîtrisé de l'activité économique, intégrant ainsi la zone d'activités existante, tout en prenant en compte le risque d'inondation lié à la présence de la Touques.

2. Projet de révision simplifiée



2. Projet de révision simplifiée



2. Projet de révision simplifiée

La commune de Gacé engage cette procédure de révision simplifiée de son PLU afin de maintenir et développer l'activité économique sur la commune, en continuité avec la zone d'activités en place, tout en tenant compte des risques naturels présents le long de la Touques.

La démarche revêt un caractère d'intérêt général dans le sens où il permet de développer l'activité économique local.

La procédure de révision simplifiée est tout à fait adaptée et doit aboutir à la transformation de deux zones NIA en UZi.

Aucune modification règlementaire n'est apportée au PLU.

Commune de Gacé

Département de l'Orne (61)

Plan Local d'Urbanisme
approuvé en :
2005

Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme



Développement des services

Agrandissement d'une zone UC en zone A



**ARIM
des
Pays Normands**

8 Bld Weygand
14 053 CAEN
Cedex4

Tel : 02 31 86 70 50
Fax: 02 31 86 00 74
www.pactarim.fr



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du:

Sommaire

Partie 1 – Rapport de présentation

1. Présentation de la commune	3
1.1. Situation géographique.....	3
1.2. Démographie	4
1.3. Urbanisme	4
1.4. Activité économique.....	7
1.5. Patrimoine paysager et risques naturels.....	10
1.6. Réseaux et servitudes	23
2. Cadre législatif et réglementaire.....	27
2.1. Le PLU de la commune et la proposition de révision simplifiée.....	27
2.2. Rappel des principaux textes de lois encadrant le document d'urbanisme	28

Partie 2 – Projet de révision simplifiée

► Agrandissement de la maison de retraite : Elargissement d'une zone UC en A

1.1. Etat initial	34
1.2. Proposition de modification.....	36

1. *Rapport de Présentation*

RAPPORT DE PRESENTATION

1. Rapport de Présentation

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ont été institués par la Loi « Solidarité et Renouveau Urbain » n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiée par la loi n° 2003-590 « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003. Il s'agit d'un document réglementaire qui constitue avec les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) le principal instrument local de planification urbaine et rurale. Ses objectifs sont de trois ordres :

- L'équilibre entre le développement urbain maîtrisé, l'espace rural et la préservation des espaces sensibles,
- L'utilisation économe des espaces naturels et urbains,
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat.

Depuis la loi du 7 janvier 1983, la procédure d'élaboration des documents d'urbanisme ayant été décentralisée, les communes ont la maîtrise de leur contenu et de leur application.

Généralement établi pour une perspective de développement de 10 ans, le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune (Article L123-6).

La procédure du droit commun de leur élaboration et de leur révision est définie aux articles L123-6 à L123-13, R123-15 à R123-25 du Code de l'Urbanisme.

Dans les conditions définies par l'article L123-13, le PLU peut faire l'objet d'une modification ou d'une révision simplifiée par délibération du Conseil Municipal après enquête publique.

La loi précise que ce projet doit être « une construction ou une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ».

Cette formule précise uniquement que la révision simplifiée, comme d'ailleurs tout changement du PLU, ne peut servir un simple intérêt particulier. Les projets concernés peuvent être, par exemple, l'implantation d'une entreprise, un équipement public, un lotissement communal ou l'ouverture à l'urbanisation de quelques terrains. L'important demeure que le projet présenté par la commune soit identifié.

Enfin la loi précise que plusieurs modifications et révisions simplifiées peuvent faire l'objet d'une enquête publique conjointe et être menées à bien alors même que se déroule une révision générale du PLU.

1. Rapport de Présentation

1 – Présentation de la commune

1.1 Situation géographique

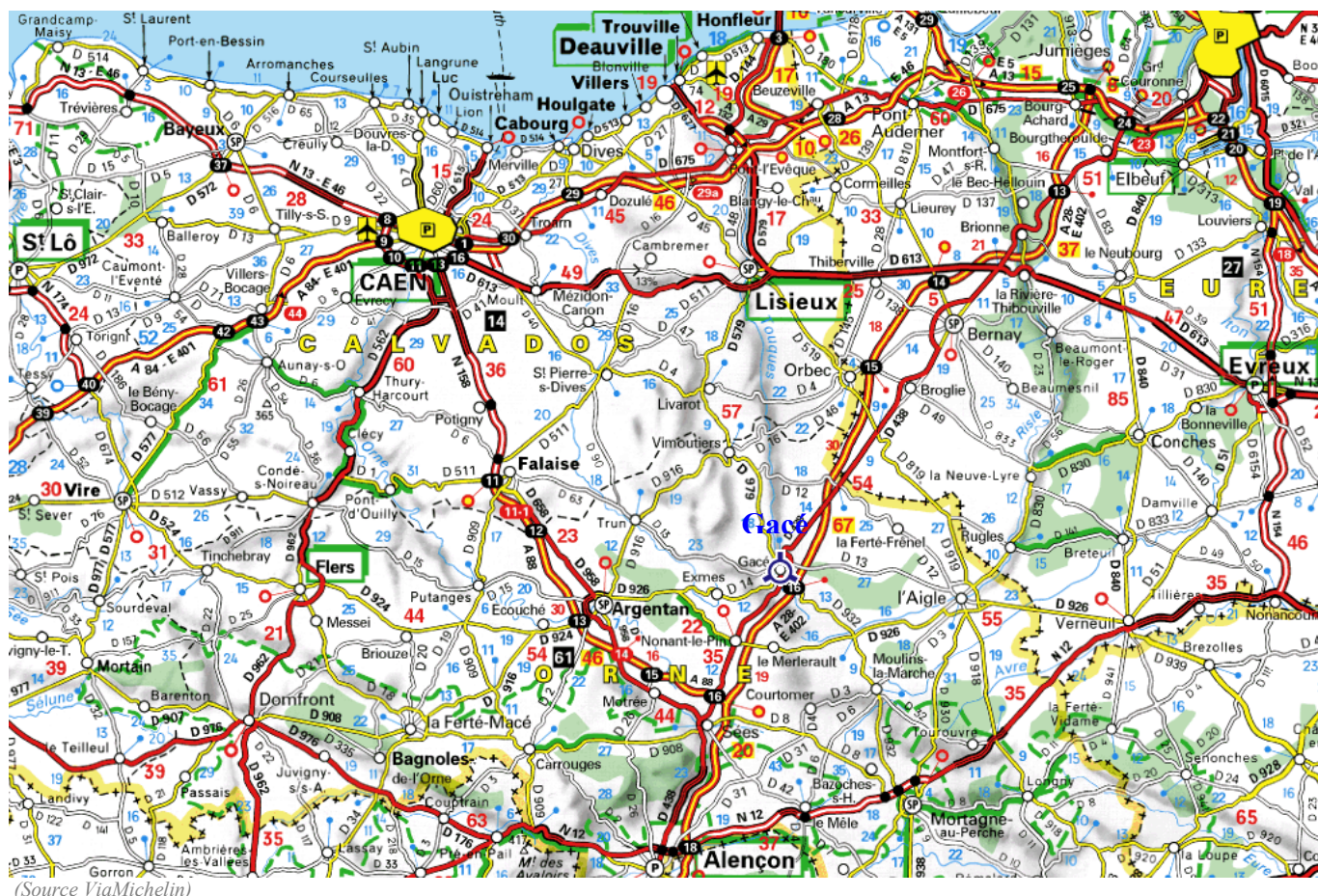
La Commune de Gacé se situe au Nord-Est du Département de l'Orne, à l'extrémité Sud du Pays d'Auge et sur le versant Est de la rivière de La Touques



Le territoire communal s'étend sur 650 ha, avec une altitude s'échelonnant entre 180 mètres au point bas de La Touques à 316 mètres au point le plus haut

La commune est desservie par un réseau de routes départementales et de chemins ruraux qui irriguent de façon satisfaisante le territoire communal. De plus, la commune est traversée par l'autoroute A28 permettant de relier les villes de Rouen et Le Mans

Par ailleurs, Gacé est chef-lieu de canton de l'arrondissement d'Argentan et pôle de la Communauté de Communes de la Région de Gacé dont la création date du 20 décembre 1995 et qui regroupe 14 communes (4 310 habitants)



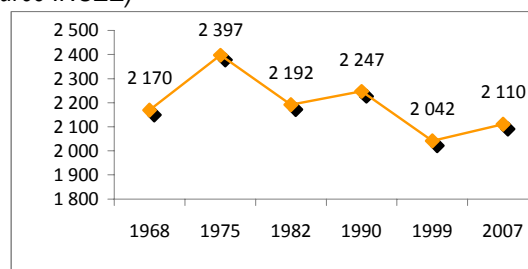
(Source ViaMichelin)

1. Rapport de Présentation

1.2 Démographie

Evolution de la population (Source INSEE)

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Population	2170	2397	2192	2247	2042	2110
Variation en nombre	+ 227	- 205	+ 55	- 205	+ 68	
En % par an	+1,4%	-1,3%	+0,3%	-1,1%	+0,5%	
Mouvement naturel (% par an)	+0,5%	+0,3%	-0,1%	-0,5%	-0,5%	
Solde migratoire (% par an)	+0,9%	-1,6%	+0,4%	-0,6%	+1,0%	



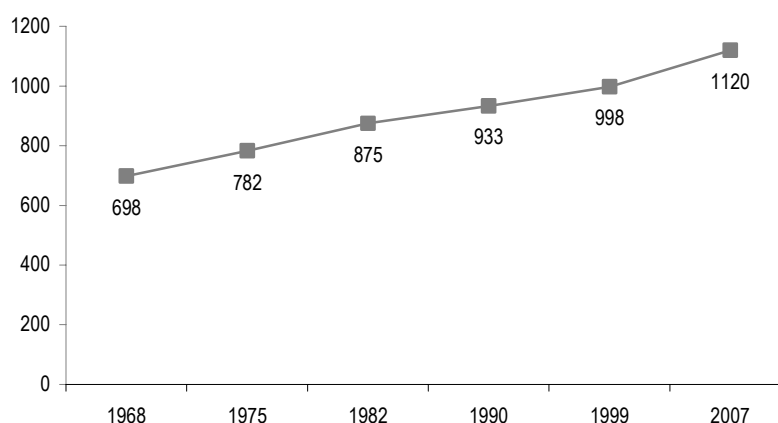
La population de Gacé a beaucoup varié à travers les époques, avec des périodes de baisse démographique entre 1975 et 1982 et entre 1990 et 1999, et d'autres période de croissance entre 1968 et 1975, 1982 et 1990, et enfin entre 1999 et 2007, où la commune connaît un gain de 68 habitants et comptabilise 2 110 habitants en 2007.

La population de Gacé est plutôt vieillissante avec une augmentation de la tranche d'âge 45-59 ans (18% de la population en 2007) ; à l'inverse, les jeunes de 15 à 29 ans sont moins nombreux en 2007 qu'en 1999 et ne représentent que 15,2 % de la population. Cependant la part des 0-14 ans (17,1%) et celle des 30-44 ans (16,2%) est relativement bien représentée avec même une légère augmentation des 0-14 ans. Cette pyramide des âges est relativement similaire à la CDC et au département, à l'exception de la part des 75 ans et plus qui est plus importante sur Gacé (18%) contre 12% pour la CDC et 11% pour le département.

La commune compte 952 ménages en 2007 (862 en 1999), avec en moyenne 2,2 personnes par ménage.

1.3 Urbanisme

Nombre de logements



1. Rapport de Présentation

Source : INSEE

Sur les 1 120 logements que compte la commune en 2007 (INSEE), 85% sont des résidences principales (952 en 2007 contre 862 en 1999) et environ 5% des résidences secondaires (52 en 2007, contre 65 en 1999)

La commune compte 117 logements vacants en 2007 (10%), contre 71 en 1999



La majorité des ménages sont dans leur logement depuis 10 ans ou plus (42 %)

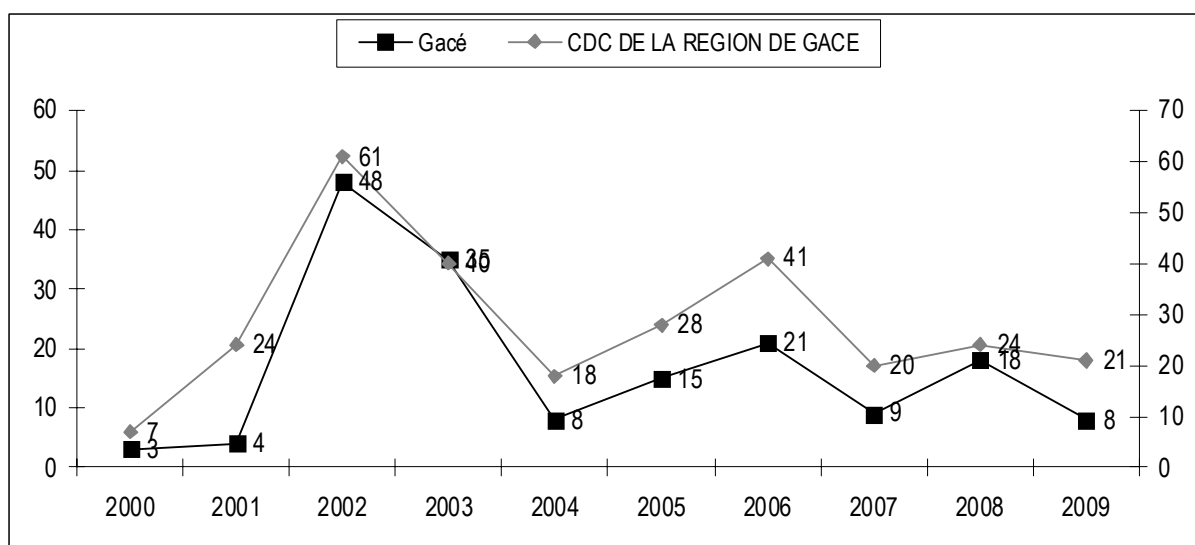
32 % des résidences principales ont 5 pièces et plus, le pourcentage est identique pour les 4 pièces 24% des logements sont des 2 pièces

L'urbanisation à Gacé s'est principalement développée après-guerre : 33% des logements ont été construits avant 1949, 33% entre 1949 et 1974, 16% entre 1975 et 1989, 13 % entre 1990 et 2003, et 5% après 2003

En 2007, 44% des résidences principales sont occupées par des propriétaires, 26% par des locataires et 29% sont des résidences HLM. La part de logements sociaux est importante sur la commune

Le rythme des constructions neuves ces 10 dernières années est irrégulière et s'élève à 174 mises en chantier en 10 ans, avec un pic en 2002 et 2003. En moyenne le rythme annuel est d'une vingtaine de constructions neuves

Constructions neuves (Source : SITADEL)



1. Rapport de Présentation



Le centre ville – Rue du Marché aux Bestiaux

L'urbanisation se compose d'un secteur de bâti dense correspondant au centre bourg, développé progressivement vers l'Est par des lotissements successifs qui se sont construits sur les coteaux ainsi qu'au Sud le long de la RD 438. L'urbanisation est surtout pavillonnaire, même si l'on peut constater la présence de quelques logements collectifs au Sud du Bourg. L'architecture est assez différente d'un quartier à l'autre en fonction de l'époque de construction et du type de logement.

A l'Ouest de la ville se trouve une zone d'activités, le long de la Touques.

La politique de la municipalité au travers du PLU était donc de densifier l'urbanisation aux alentours du bourg par la création de zones à urbaniser en périphérie immédiate de l'espace bâti dense.



Le centre ville – Place du Général de Gaulle



Constructions pavillonnaires – Lotissement de La Pommeraie



Logements collectifs – Quartier « des Champs »

1. Rapport de Présentation

1.4 Activité économique



Rue commerçante – La Grande Rue

La population active représente 66,4% de la population totale en 2007 et le taux de chômage est de 18,1% (contre 15% en 1999)

La majorité de la population travaille dans la commune (54%) et 39 % dans une autre commune du département

La commune dispose de plusieurs commerces de proximité: Boucheries charcuteries, boulangeries, librairie papeterie, bars restaurants, magasins d'électroménager, de meubles, d'articles de sports et de loisirs, une droguerie quincaillerie, une horlogerie bijouterie, fleuristes, ainsi que de nombreux artisans (coiffeurs, plombiers, garagistes, électriciens, peintres, menuisiers, etc). De plus, la commune compte 3 supermarchés et une grande surface de bricolage



Place de la Libération

La commune, chef-lieu de canton, offre une large gamme d'équipements et services publics (bureau de poste, trésorerie, gendarmerie, centre de secours et incendie, subdivision de l'équipement) ou privés (banques, assurances, agence de travail temporaire, agences immobilières école de conduite, vétérinaires, médecins, infirmiers, dentiste, pharmacies, kinésithérapeutes), permettant d'accueillir dans de bonnes conditions les nouvelles familles. La ville possède de plus un ensemble d'équipements: établissements scolaires (écoles publiques, écoles privées, un collège public et un collège privé), maison de retraite, complexes sportifs, équipements socio-culturels (salle des fêtes, bibliothèque, cinéma, maison des jeunes, musée, etc), ainsi qu'une vingtaine d'associations

Concernant l'hébergement touristique, Gacé accueille un camping de 24 places, ainsi que plusieurs hôtels



Place du Général de Gaulle

1. Rapport de Présentation



Ecole maternelle



La Poste



Maison de retraite



Salle de spectacles



Supermarché



Centre culturel - Bibliothèque



Ecole



Projet de la Halle de Sports



Piscine



Camping

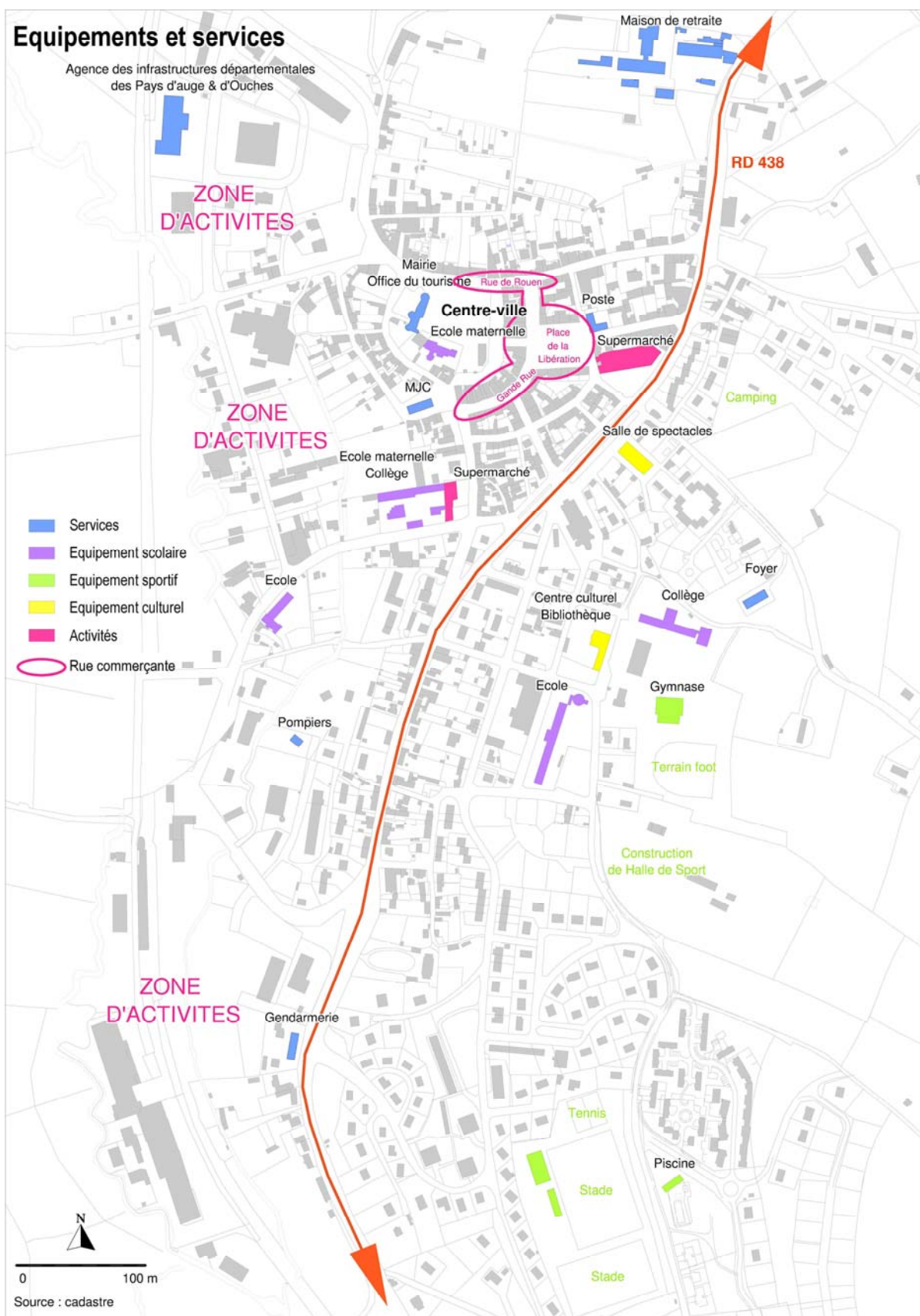


Gendarmerie



Ecole maternelle et Collège

1. Rapport de Présentation



1. Rapport de Présentation

1.5 Patrimoine paysager et risques naturels

La commune offre des paysages bocagers et boisés, avec la forêt de Saint-Evrout. Ainsi, un certain nombre de haies sont protégées dans le PLU.



Vue de la RD 438

Le bocage est bien préservé dans la partie centrale de la commune, au Nord de la vallée du Hamel et sur l'ensemble des secteurs situés au Sud-Est.

Le reste de la commune est constitué par un paysage ouvert constitué de cultures.



Forêt à l'Est de la commune

La commune de Gacé est concernée par la présence de plusieurs zones faisant l'objet de protection particulière:

- Une directive "habitats" SIC (Natura 2000) : Bocages et vergers du Sud Pays d'Auge (en limite Sud-Ouest de la commune) (p13)
- Un arrêté Préfectoral de Protection des Biotope concernant la Touques et ses affluents (p14)
- Un site classé : Les tilleuls de la place du château de Gacé par arrêté du 10 décembre 1921 (p15)
- Une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique) de type 1 (La Touques et ses principaux affluents - frayères) (p16), ainsi que deux ZNIEFF de type 2: La Vallée de la Touques et ses petits affluents (p17), et la Forêt de Saint-Evrout (p18).

La ZNIEFF ne donne pas lieu à une réglementation mais est une étape préalable, via l'inventaire de l'écosystème, à la mise en place de systèmes de protection tels que les arrêtés de biotope, les sites inscrits ou classés.

Les terrains concernés par la modification se situent en dehors de tout périmètre de protection.

1. Rapport de Présentation

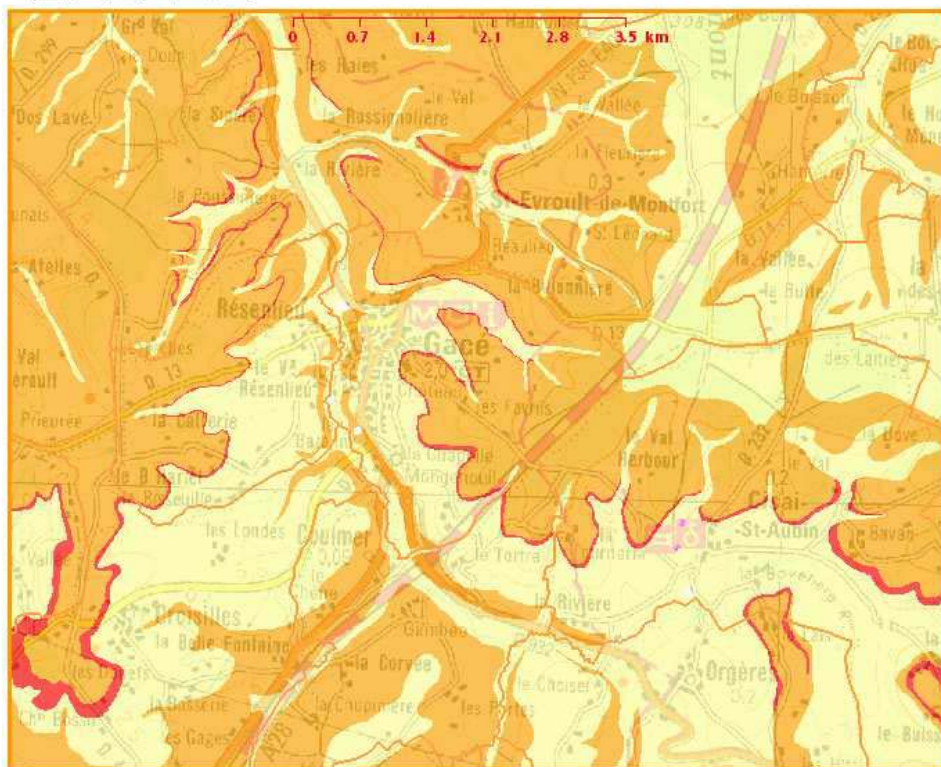
La commune est concernée par des risques d'inondation (p19) et de remontées de nappes (p20) principalement dans la vallée de la Touques, à l'Ouest de la commune. Il existe de plus des risques de glissements de terrain au Nord et à l'Est de la commune (p22), des risques de chutes de blocs ainsi que des risques de cavités souterraines (p23).

Enfin, la commune est sujette à un risque de gonflement des argiles, allant d'un risque classé faible à l'Ouest de la commune à moyen à l'Est.



Autoriser les Popup pour accéder aux fiches

[Page précédente](#)



Couches et légendes de la carte

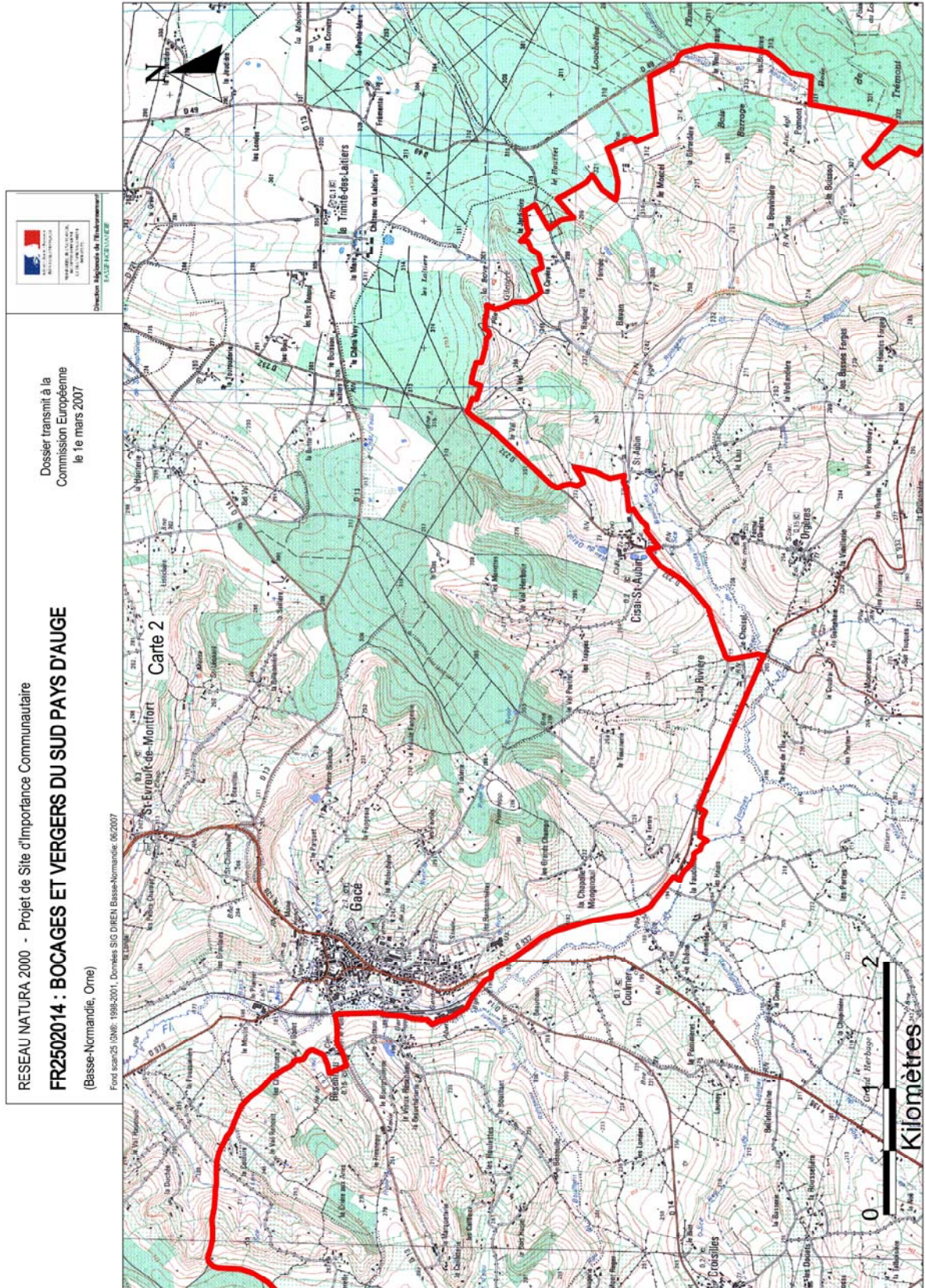
- Préfectures et sous-préfectures
- Limites de départements
- Limites de communes (*)
- Argiles non renseignés
- i Argiles
- Orthophotographies (*)
- Carte IGN
- Carte géologique BRGM (*)
- Ombrage topographique (MNT)

* Couche ayant un seuil de visibilité

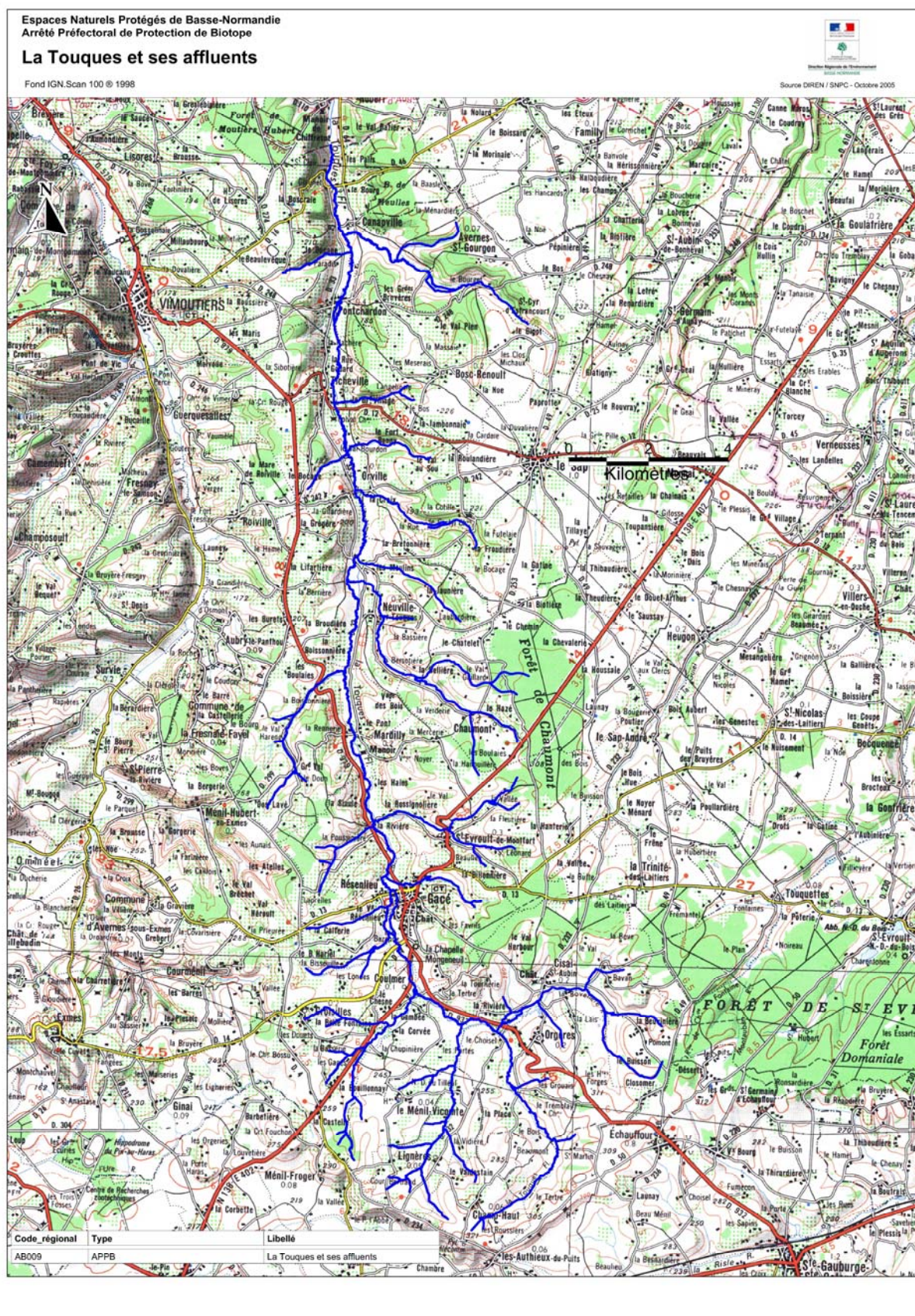
Légende des argiles

- Argiles
 - Aléa fort
 - Aléa moyen
 - Aléa faible
 - Aléa à priori nul
 - Argiles non réalisé

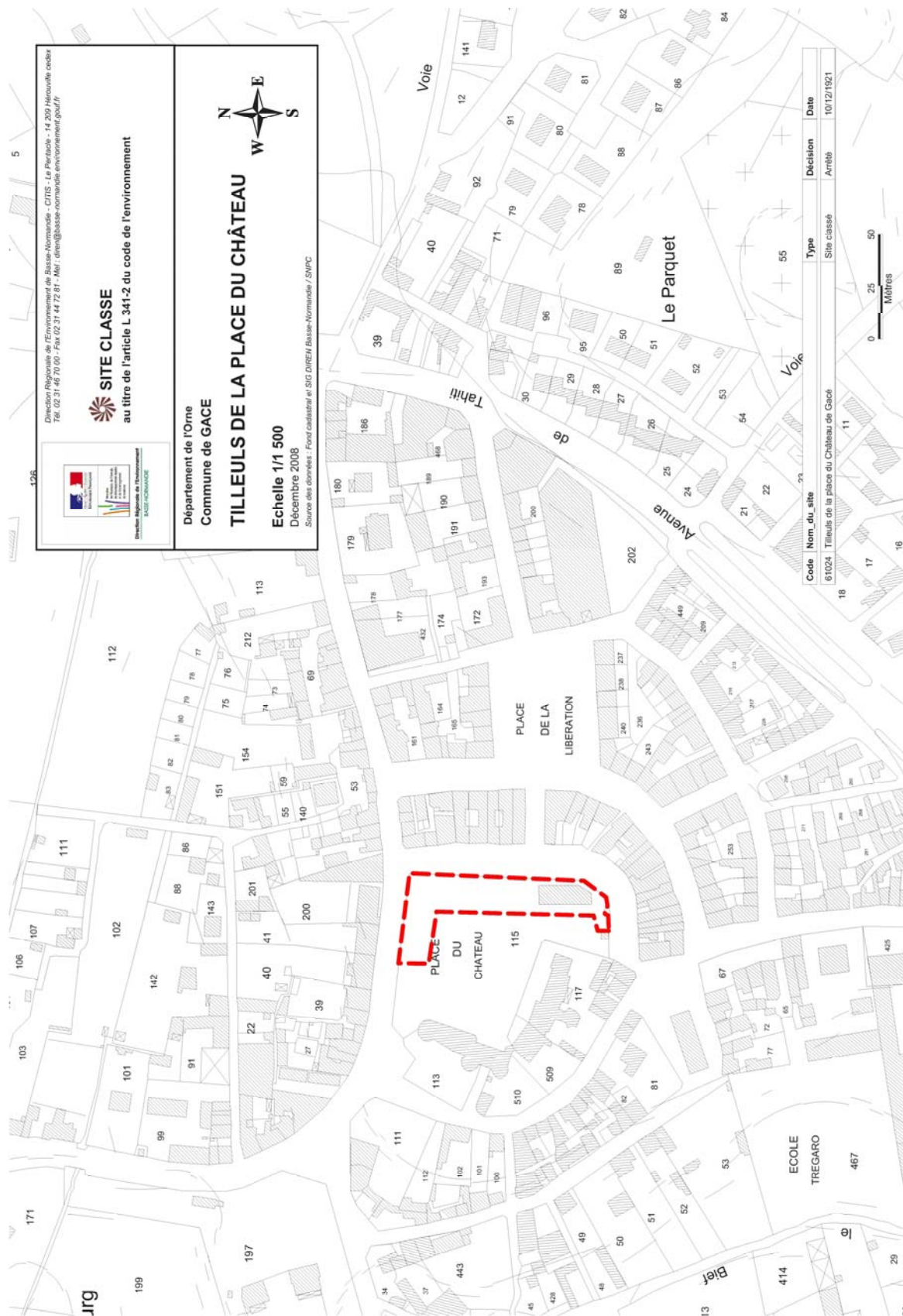
1. Rapport de Présentation



1. Rapport de Présentation

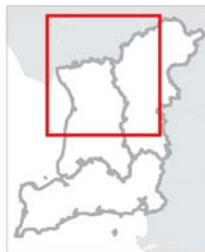
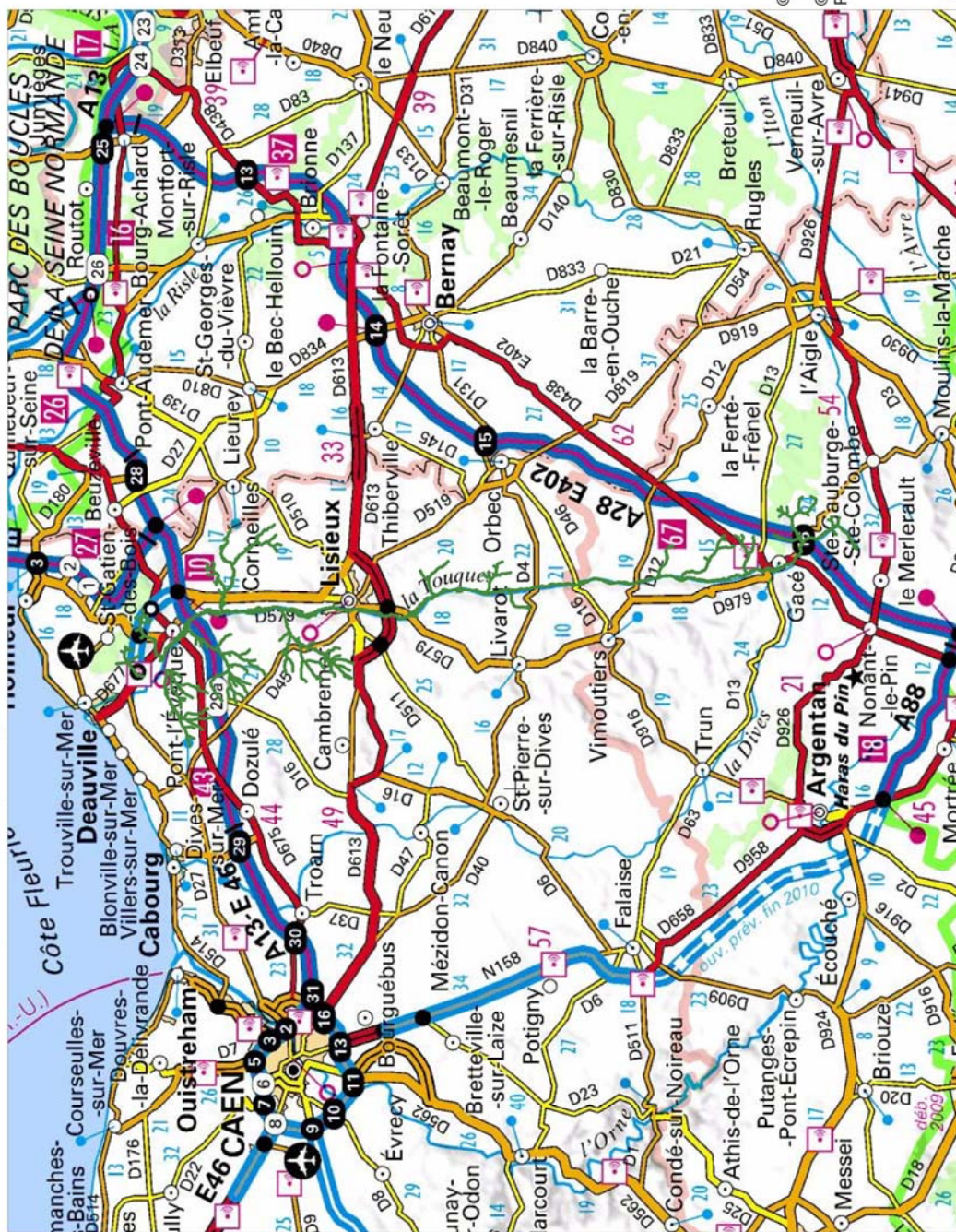


1. Rapport de Présentation

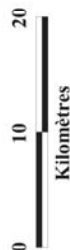


1. Rapport de Présentation

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique - Zone de Type I
FR250020051 - La Touques et ses principaux affluents-frayères - (00040019)



Echelle de la carte : 1/500 000 ème

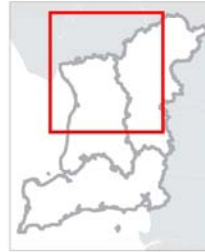


© DREAL Basse-Normandie - SRMP
© IGN - Scan1000 - "2009"
Protocole du 24/07/2007

Imprimé le :20/05/2010

1. Rapport de Présentation

**Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique - Zone de Type II
FR250006496 - Vallée de la Touques et ses petits affluents - (00040000)**



Echelle de la carte : 1/500 000 ème



© DREAL Basse-Normandie - SRMP
© IGN - Scan1000 - "2009"
Protocole du 24/07/2007

Imprimé le : 20/05/2010

1. Rapport de Présentation

**Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique - Zone de Type II
FR250008494 - Forêt de Saint-Evrault - (00920000)**



Echelle de la carte : 1/250 000 ème

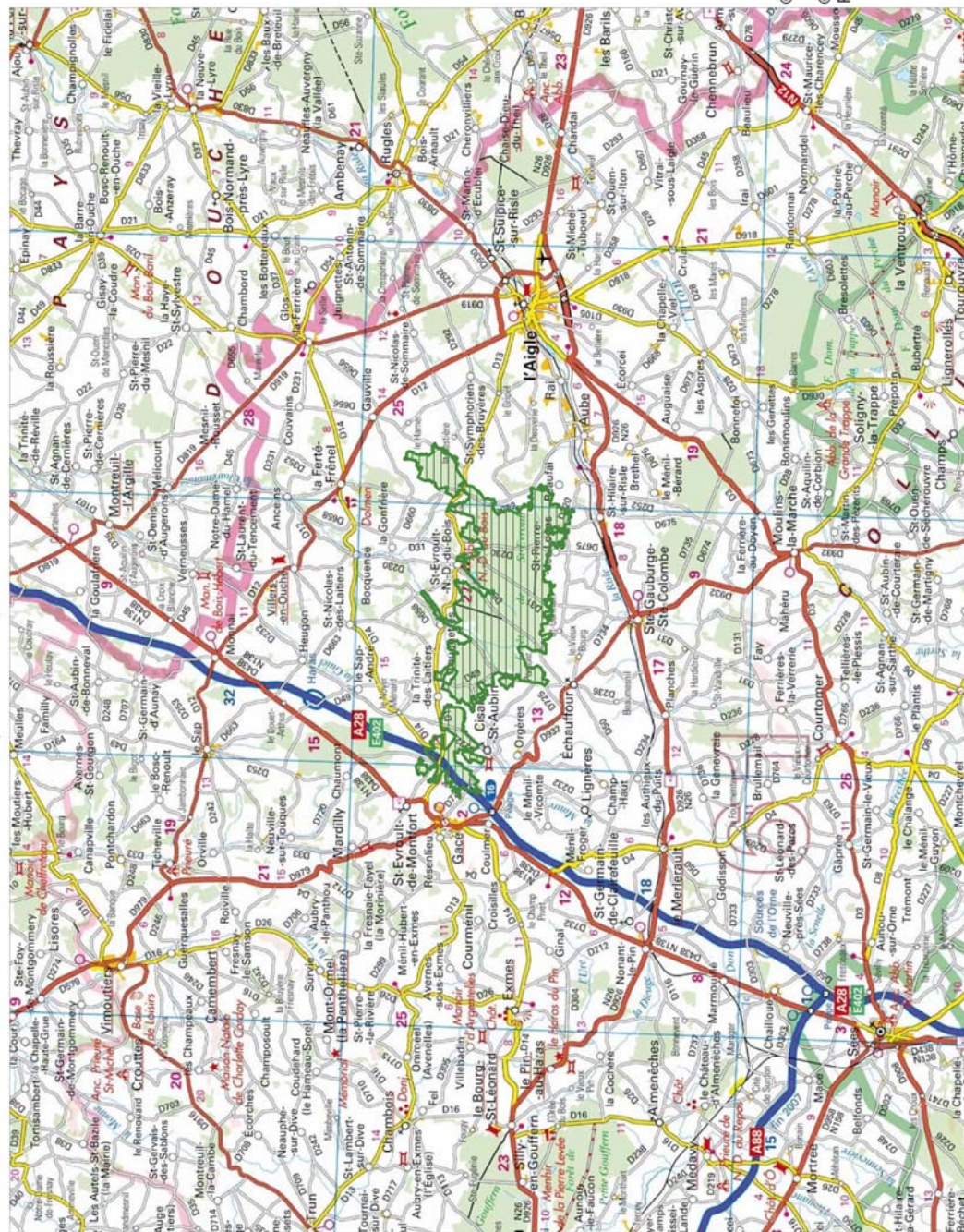


Kilomètres

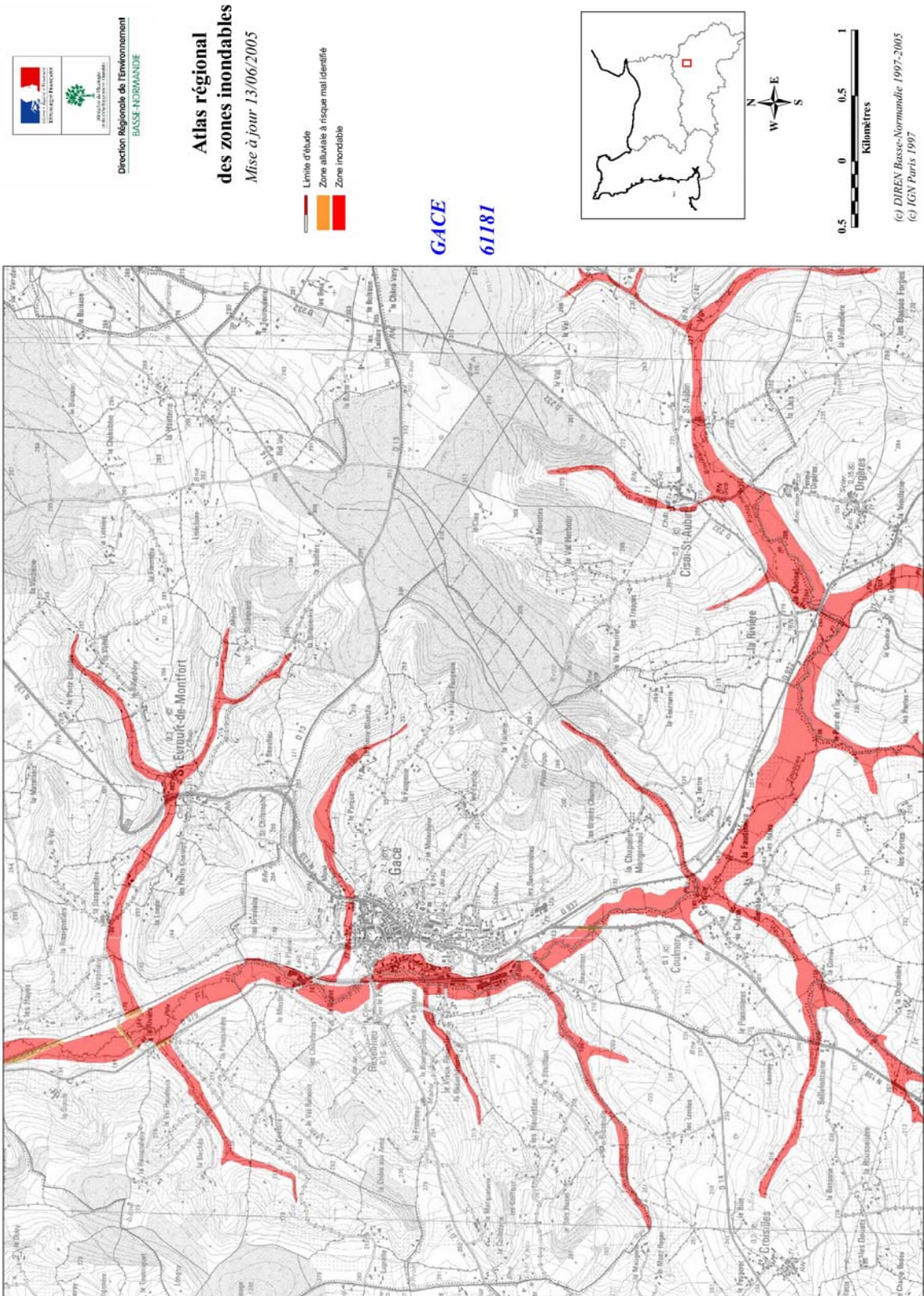
© DREAL Basse-Normandie - SRMP

© IGN - Scan250 - "2009"
Protocole du 24/07/2007

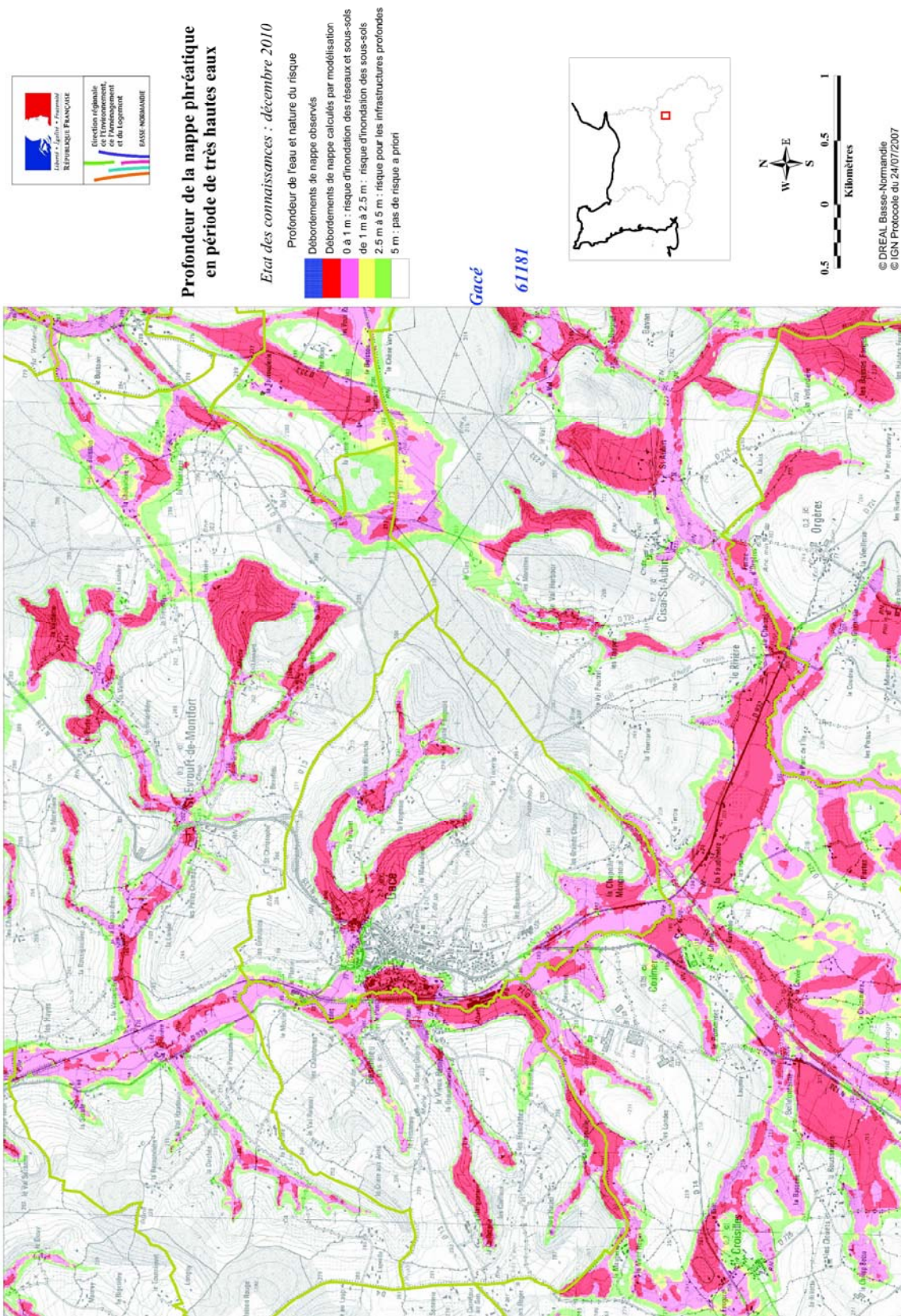
Imprimé le : 20/05/2010



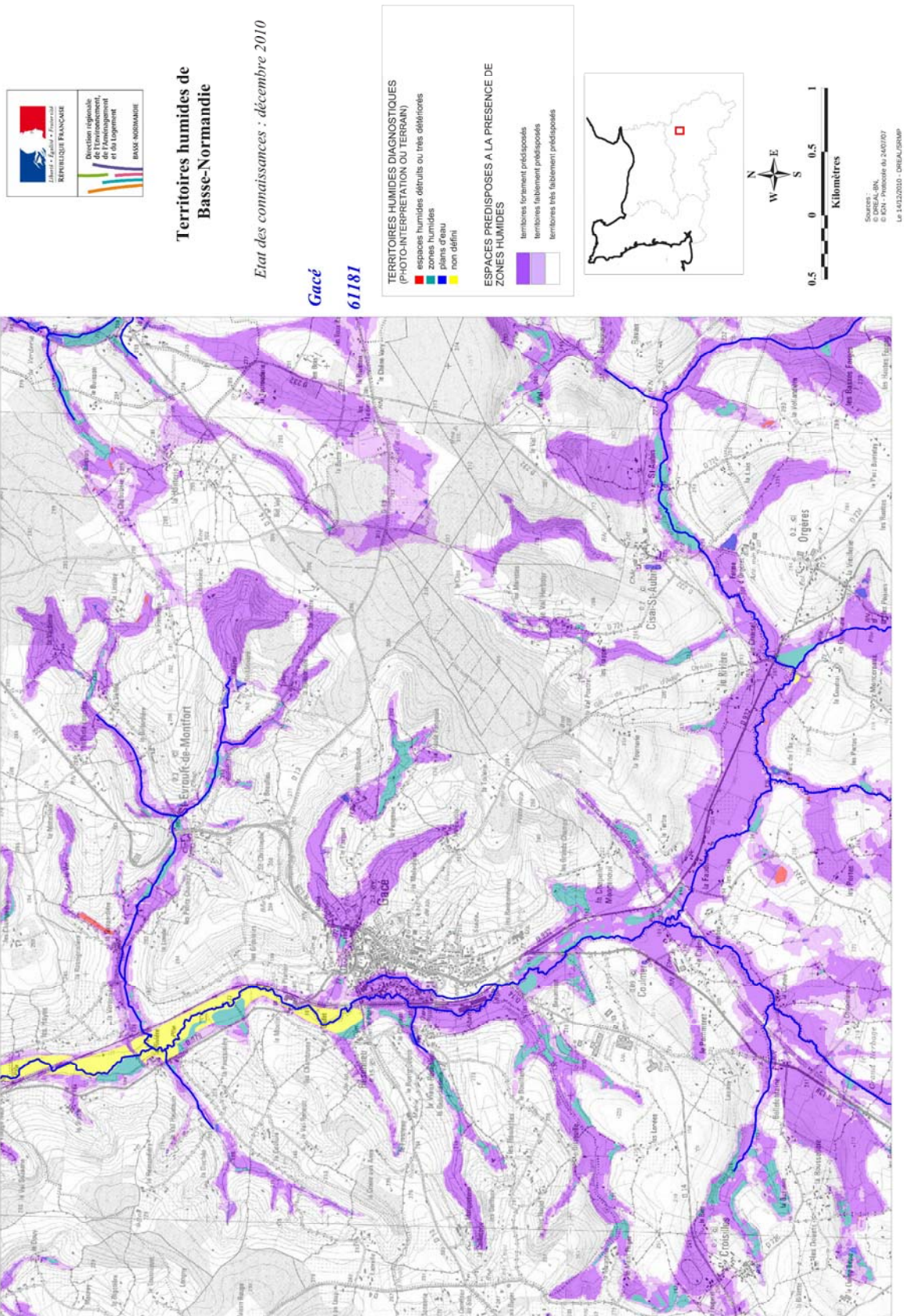
1. Rapport de Présentation



1. Rapport de Présentation



1. Rapport de Présentation



1. Rapport de Présentation



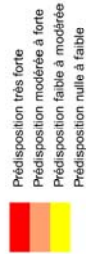
Prédisposition aux mouvements de terrain

fluages, glissements de pente et phénomènes associés (chute de pierres et coulées de boues)

Mise à jour septembre 2004

Cette cartographie ne traite pas des mouvements de terrain liés à la présence de marnières ou autres cavités souterraines

Son utilisation doit s'appuyer strictement sur une lecture attentive de la notice explicative

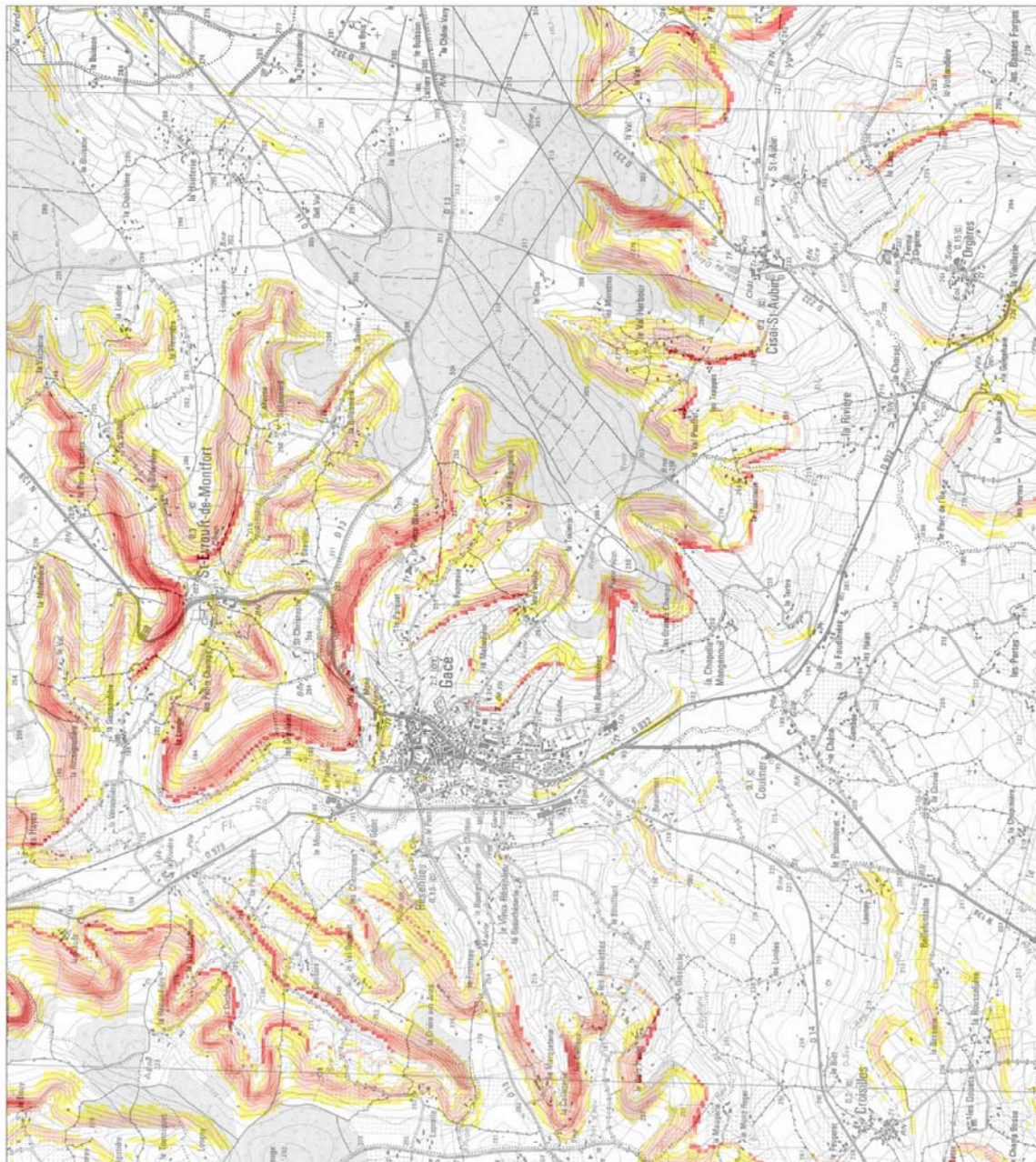


GACE

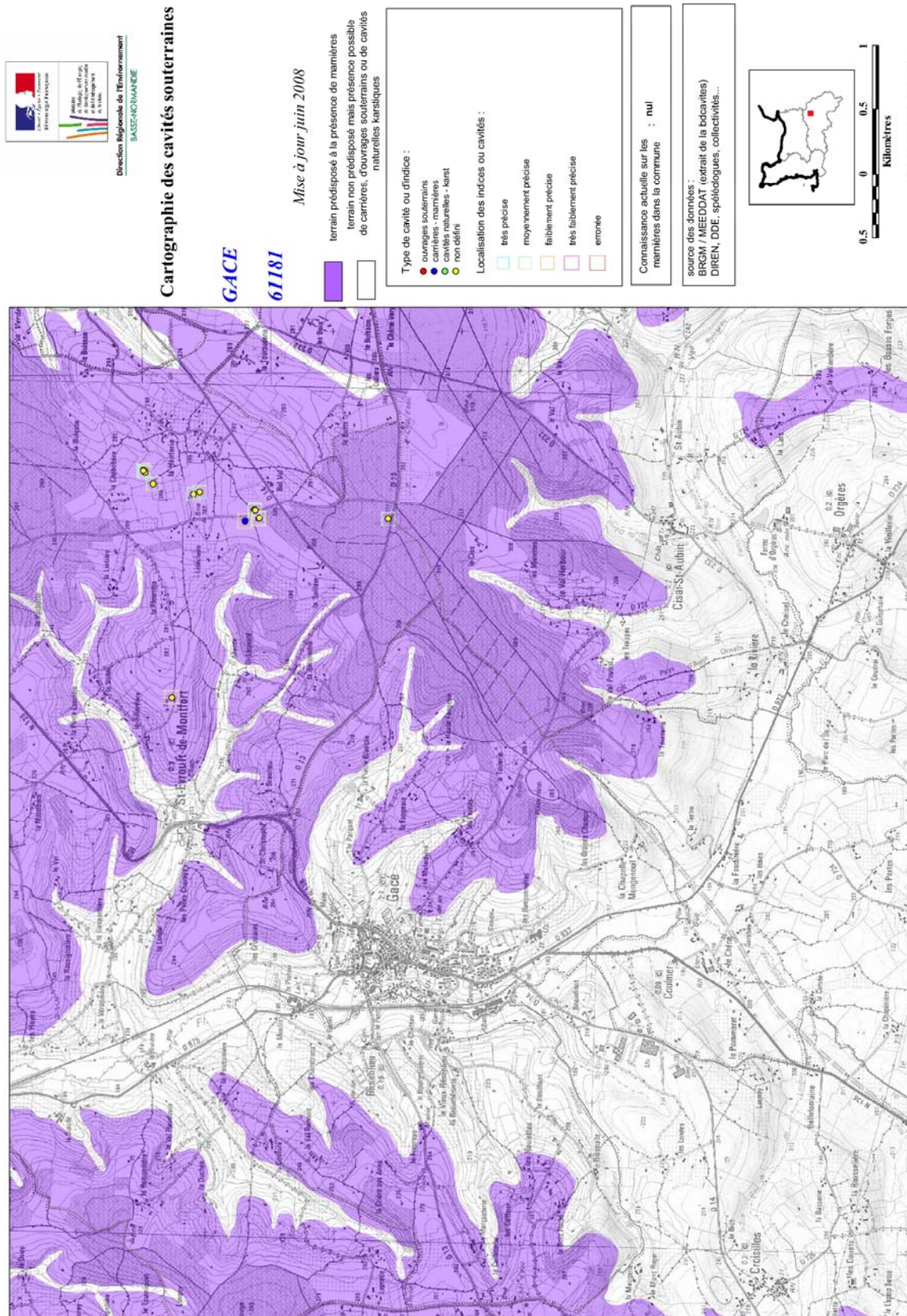
61181



© DIREN Basse-Normandie 1997-2004
© IGN Paris 1997



1. Rapport de Présentation



1. Rapport de Présentation

1.6 Réseaux et servitudes

En matière d'assainissement, la commune de Gacé est dotée d'un réseau d'assainissement collectif des eaux usées et d'un réseau collectif indépendant d'eaux pluviales

La station d'épuration, située au Nord du bourg, le long de la RD 979, est de type boues activées avec traitement phosphore. Elle a une capacité de 28 500 EH, avec 12 000 m³ d'eau traité par an. Sa charge hydraulique en 2009 est à 59% (54% en 2009)



Station d'épuration

L'ensemble du territoire est couvert par un réseau collectif d'adduction en eau potable. Le syndicat d'eau potable est le SIAEP de la région de GACE. Le réseau est géré par la SAUR.

Il existe deux captages pour la production d'eau potable sur la commune: la source "Le Mané" et le forage "Les Favrils".

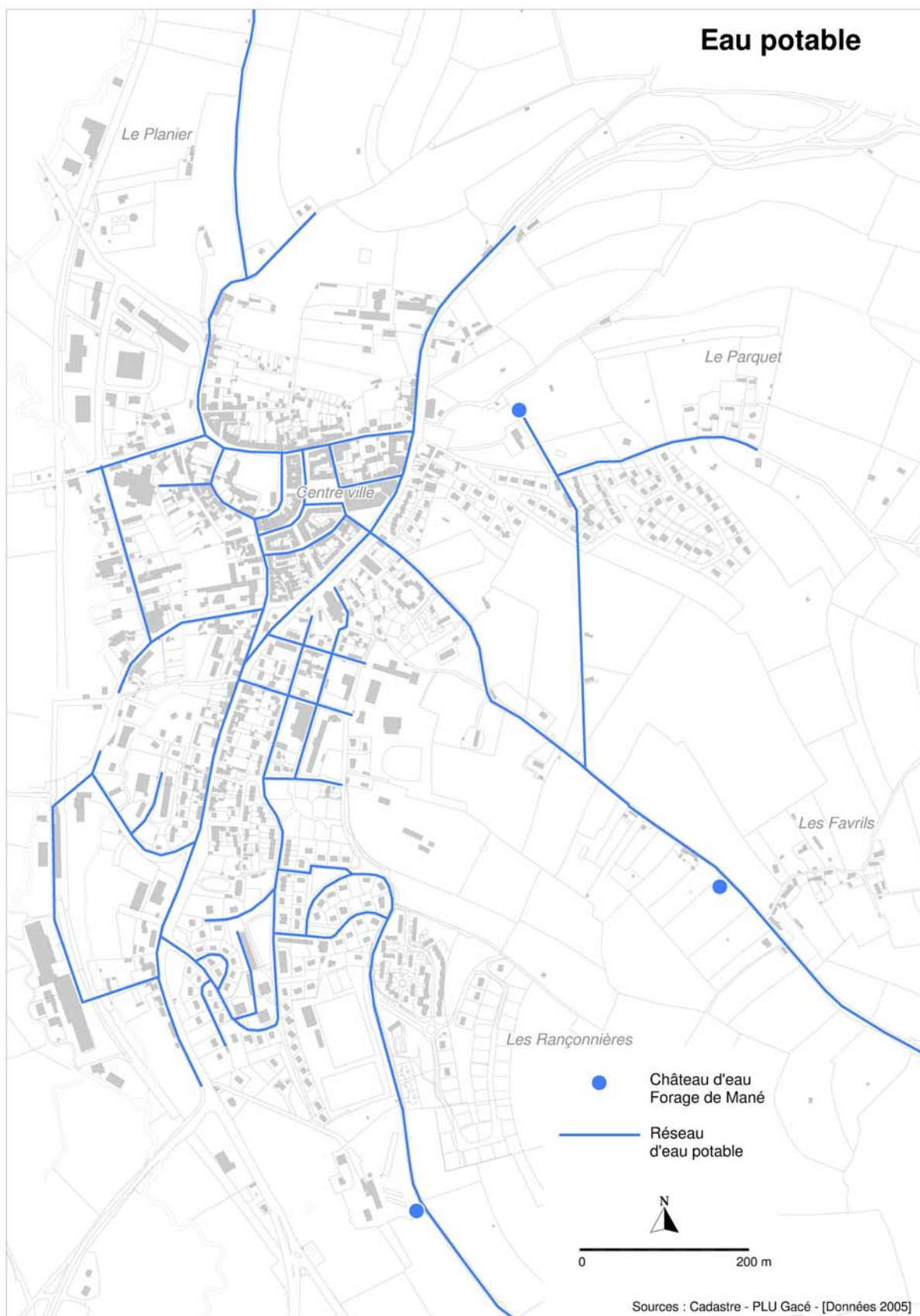
La commune est concernée par plusieurs servitudes:

- A5 : Canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement
- AC1 : Protection des monuments historiques
- EL7 : Servitude d'alignement
- I4 : Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques
- PT2 : Servitude relative aux transmissions

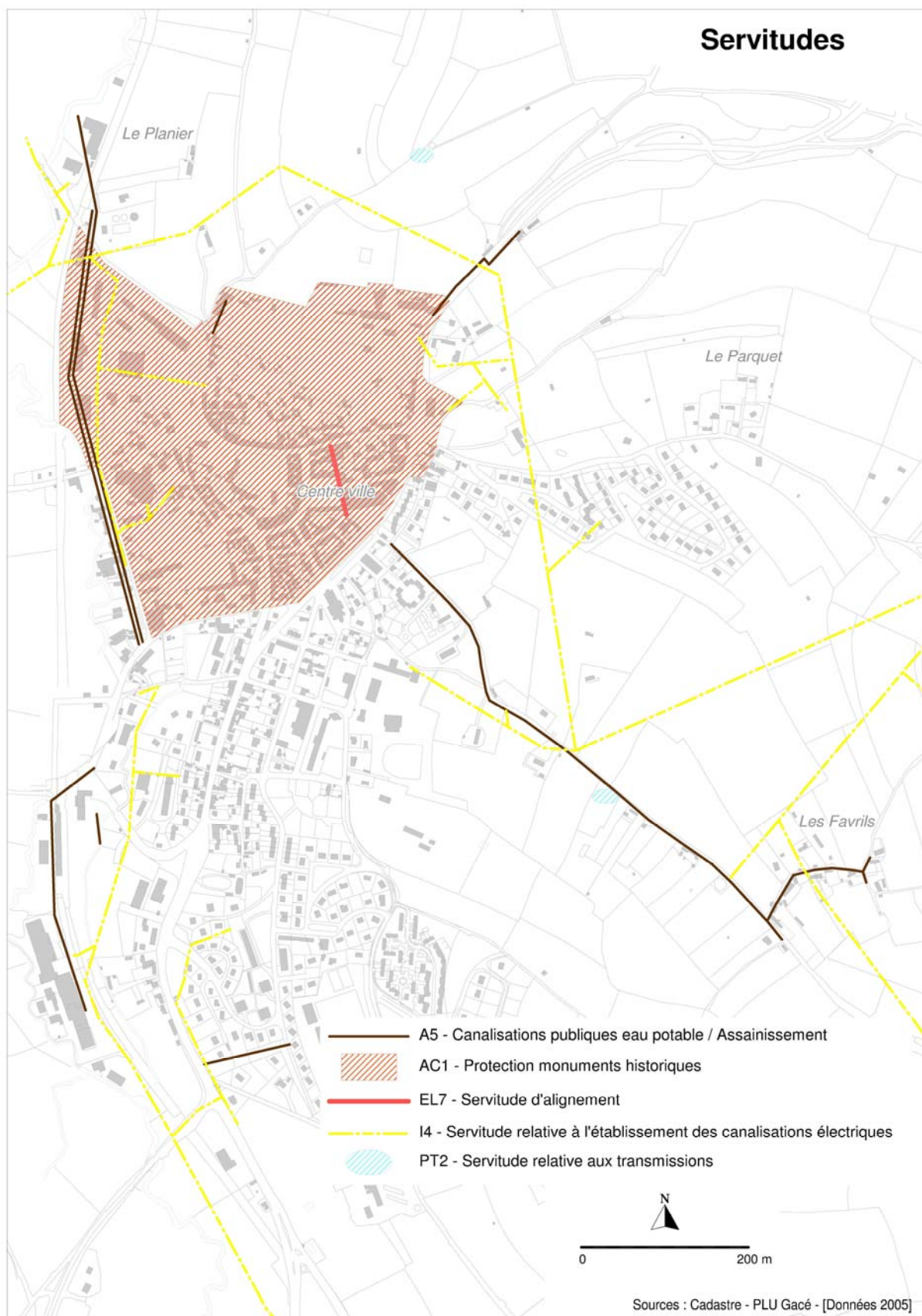
1. Rapport de Présentation



1. Rapport de Présentation



1. Rapport de Présentation



1. Rapport de Présentation

La commune s'engage aujourd'hui dans une procédure de révision simplifiée de son PLU afin de permettre l'agrandissement d'un service

2.2. Rappel des principaux textes de lois encadrant le document d'urbanisme

L'article L.110 du code de l'urbanisme

Le territoire français est le patrimoine commun de la Nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme

L'article L121-1 du code de l'urbanisme, relatif aux principes d'équilibres, pose la règle suivante :

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1°) L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part en respectant les objectifs du développement durable ;*
- 2°) La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*
- 3°) Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toutes.*

1. Rapport de Présentation

La loi d'orientation sur la ville (L.O.V.)

Cette loi n°91-662 du 13 juillet 1991 a été modifiée par les lois n°94-112 du 9 février 1994 portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction, et n°95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat

La L.O.V. destinée à lutter contre la ségrégation urbaine, fixe les principes d'une évolution plus maîtrisée et mieux équilibrée du territoire urbain, garant des équilibres fondamentaux de la ville sur le long terme. Cette loi introduit la notion de prise en considération d'une politique locale de l'habitat dans les P.L.U.

Elle repose sur trois principes fondamentaux :

- La diversité, en faisant coexister dans chaque agglomération, commune ou quartier les différents types d'habitat et d'activités
- La responsabilité, en mobilisant l'Etat et les collectivités locales, dans leur champ de compétences respectif pour répondre efficacement aux besoins de la diversité urbaine
- La participation, en associant les habitants aux changements importants de leur cadre de vie

La loi Paysage

La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages, fait obligation pour les communes dotées d'un P.O.S. de prendre en compte les territoires remarquables par leur intérêt paysager. Son objectif est d'inviter les collectivités locales à identifier les différentes composantes du paysage (naturel, rural, urbain), à les hiérarchiser et à en protéger efficacement les éléments majeurs

De plus, l'article L123-1 du code de l'urbanisme stipule sur les P.L.U. que :

D'une manière générale le patrimoine naturel devra être préservé de toute urbanisation qui risquerait à terme de compromettre son intégrité.

La loi Barnier

La loi Barnier (loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement) traduit les préoccupations à prendre en compte en matière d'urbanisme et d'environnement. L'article 1er de la loi stipule que :

Les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et les paysages, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent, font partie du patrimoine commun de la Nation.

Leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état et leur gestion sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs (...)

La loi sur l'eau

La loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 a pour objectif principal la préservation de la qualité et des ressources en eau. Son article 1er stipule que :

L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général.

1. Rapport de Présentation

Cette loi complète l'article L123-1 du code de l'urbanisme, dans son ancienne rédaction, d'un alinéa supplémentaire qui offre la possibilité de délimiter des zones d'assainissement telles qu'elles sont définies à l'article 372-3 du code des communes par le biais du P.O.S :

Les communes ou leurs groupements délimitent après enquête publique :

- *Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées.*
- *Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et si elles le décident, leur entretien.*
- *Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.*
- *Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.*

La loi pour l'aménagement et le développement du territoire (L.O.A.D.T.)

La loi n°95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire a été modifiée par la loi n°99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire

Cette loi s'appuie sur quatre objectifs fondamentaux :

- Faire de l'aménagement et du développement économique local des outils de solidarité nationale et de cohésion sociale dans le respect des ressources disponibles, de la qualité et de la diversité des milieux
- Développer la solidarité et la complémentarité de l'espace national dans son ensemble et supprimer la rivalité de chacune de ses composantes en promouvant une nouvelle dynamique de création et de répartition des activités et des emplois, un meilleur équilibre des infrastructures, des équilibres et des services d'intérêt général
- Réaffirmer le rôle de l'Etat en matière de développement du territoire et fonder l'organisation de ces services sur le principe de la déconcentration afin de réduire la distance entre les citoyens et les centres de décisions administratifs
- Renforcer la décentralisation en réduisant les écarts de ressources entre les collectivités

La Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (1) et la loi dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010

La présente loi, avec la volonté et l'ambition de répondre au constat partagé et préoccupant d'une urgence écologique, fixe les objectifs et, à ce titre, définit le cadre d'action, organise la gouvernance à long terme et énonce les instruments de la

1. Rapport de Présentation

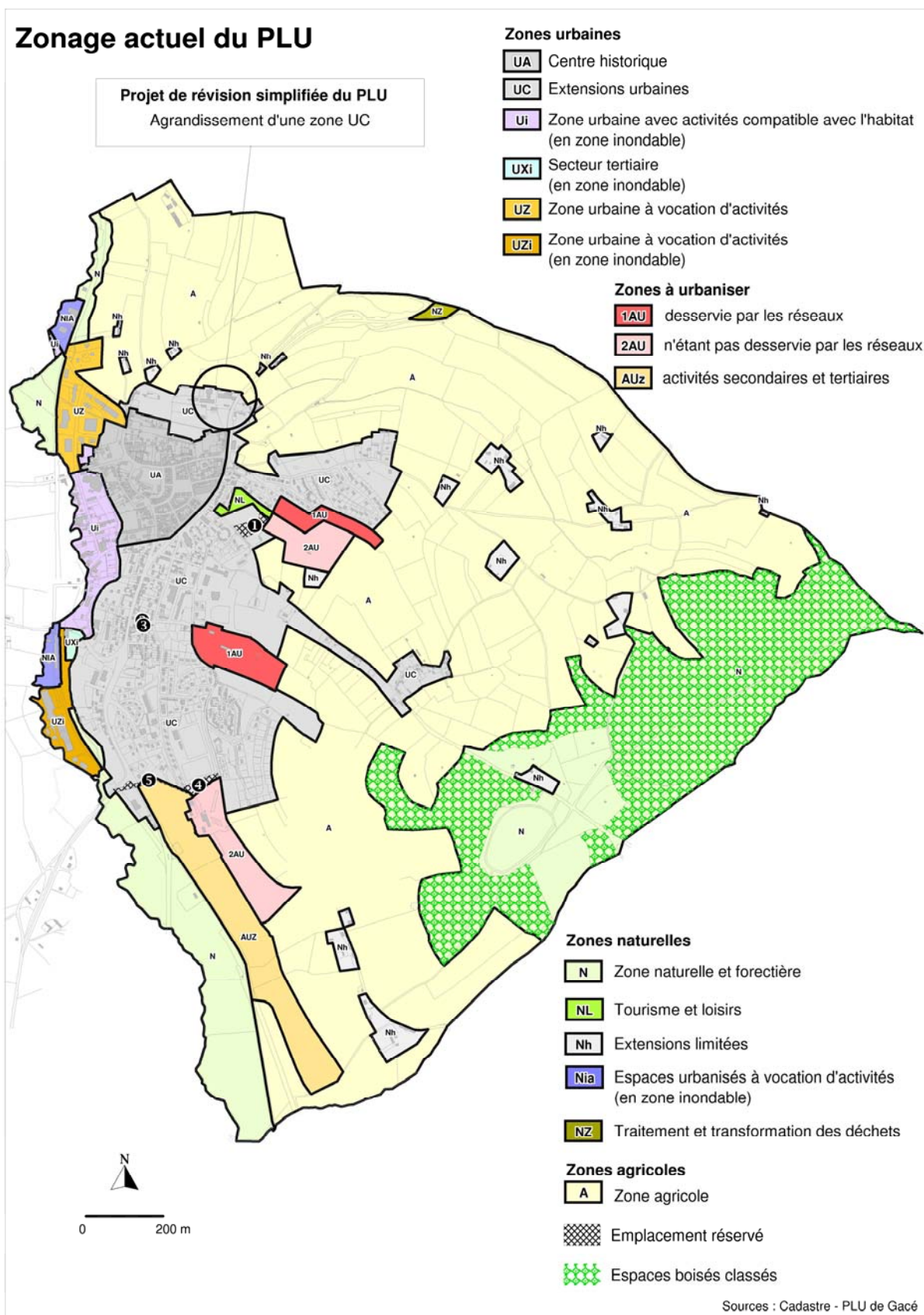
politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique et s'y adapter, préserver la biodiversité ainsi que les services qui y sont associés, contribuer à un environnement respectueux de la santé, préserver et mettre en valeur les paysages. Elle assure un nouveau modèle de développement durable qui respecte l'environnement et se combine avec une diminution des consommations en énergie, en eau et autres ressources naturelles. Elle assure une croissance durable sans compromettre les besoins des générations futures.

Pour les décisions publiques susceptibles d'avoir une incidence significative sur l'environnement, les procédures de décision seront révisées pour privilégier les solutions respectueuses de l'environnement, en apportant la preuve qu'une décision alternative plus favorable à l'environnement est impossible à un coût raisonnable.

Les politiques publiques doivent promouvoir un développement durable. A cet effet, elles concilient la protection et la mise en valeur de l'environnement, le développement économique et le progrès social.

Les modifications proposées ne remettent pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et notamment les principes de mixité, d'équilibre entre les espaces naturels, agricoles et urbains retenus dans le PLU actuel. Elles intègrent également la prise en compte de l'environnement et la préservation des ressources et espaces naturels

1. Rapport de Présentation



2. Proposition de révision simplifiée

**Agrandissement de la maison de retraite :
Elargissement d'une zone UC en A**

2. Proposition de révision simplifiée



1 - Vue du parking



2 - Maison de retraite "Sainte-Marie"

2. Proposition de révision simplifiée



3 - Parcelle n°223

2. Proposition de modification

La commune souhaite permettre à la maison de retraite « Sainte-Marie » implantée au Nord du bourg le long de la RD 438 de pouvoir s'agrandir. Or l'emplacement actuel se révèle désormais inadapté et trop exigüe pour un projet d'agrandissement.

La présente révision simplifiée a donc pour but de **proposer à la maison de retraite un nouveau terrain adapté** au Nord du bâtiment, sur une partie de la parcelle n°223. Ce terrain, actuellement utilisé en jardin et donc n'ayant pas de vocation agricole, appartient à l'établissement.



Accès à la parcelle n°223

L'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) « Sainte Marie », ouverte en 1936, a une capacité actuelle de 82 lits.

L'établissement effectue des accueils traditionnels : il s'agit de personnes qui, après un séjour dans des structures hospitalières ne peuvent réintégrer leur domicile antérieur.

Cependant, **l'établissement fait l'objet de nombreuses demandes concernant des personnes ayant des troubles accentués du comportement qu'il ne peut actuellement accueillir** (en trois ans, environ 50 avis défavorables ont été exprimés par le médecin coordinateur pour des personnes de l'aire géographique d'attractivité).

En effet, les locaux ne permettent pas d'offrir un environnement sécurisé et l'accompagnement de ces personnes nécessite la construction de prestations pertinentes inenvisageables dans les conditions actuelles.

Or, si l'EHPAD Sainte Marie n'arrive pas à se positionner sur ce segment de la demande, cela signifierait qu'elle n'est pas en capacité de répondre aux **besoins de la population** qui aspire véritablement à rester dans un environnement familier et connu.

Afin de permettre la réalisation de ce projet, le zonage de la zone UC doit être modifié.

2. Proposition de révision simplifiée

Ce projet de révision simplifiée revêt un **caractère d'intérêt général** puisqu'il permet à la commune de développer sur son territoire un **service à la population et une offre d'emploi**. De plus **Il ne remet pas en cause les objectifs du PLU**.

Le terrain n'est pas concerné par les différentes protections environnementales présentes sur la commune (ZNIEFF, SIC, Sites classés), ni par les risques naturels recensés par la DREAL (Zone inondable, remontées de nappes, chutes de blocs).

Le terrain est desservi par l'ensemble des réseaux. A ce titre, une attention devra être portée sur la présence d'une ligne électrique (servitude I4) passant à proximité du secteur.

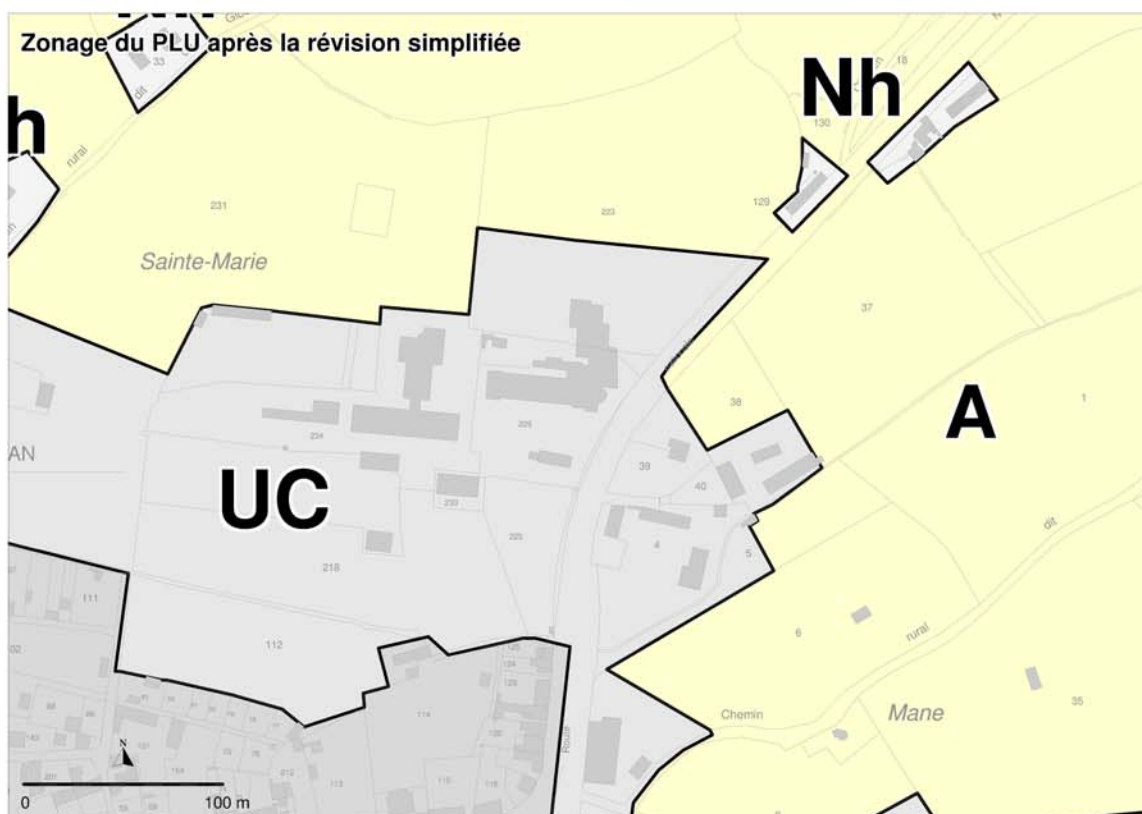
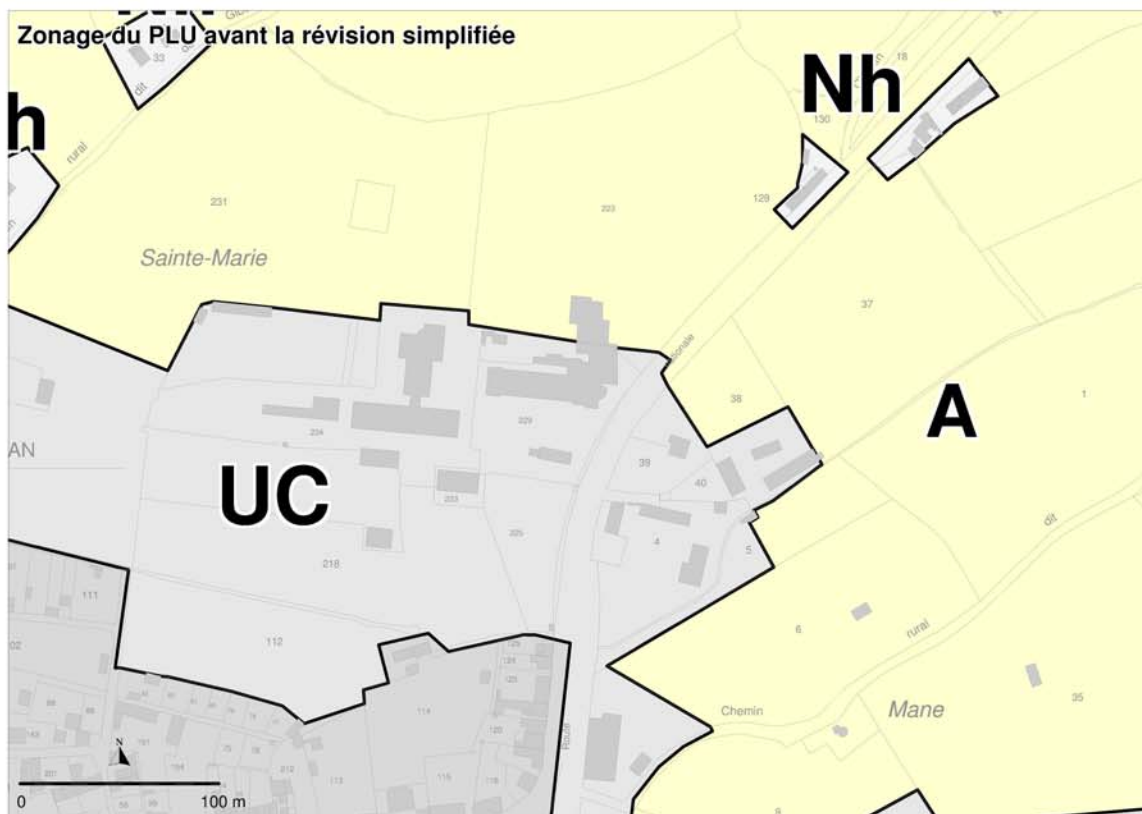
Le projet étant en entrée de ville, et de surcroît en surplomb, une grande attention devra être portée quant à la qualité architecturale des futures constructions et au traitement paysager du site.

La commune de Gacé engage cette procédure de révision simplifiée de son PLU afin d'assurer le développement d'une maison de retraite, service à la population et facteur d'emplois sur la commune.

En ce sens, la procédure de révision simplifiée est tout à fait adaptée et doit aboutir à l'agrandissement d'une zone UC en zone A.

Aucune modification réglementaire n'est apportée au PLU.

2. Proposition de révision simplifiée



Commune de Gacé

Département de l'Orne (61)

Plan Local d'Urbanisme
approuvé en :
2005

Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Agrandissement d'une zone UC en zone A



**ARIM
des
Pays Normands**

8 Bld Weygand
14 053 CAEN
Cedex4

Tel : 02 31 86 70 50
Fax: 02 31 86 00 74
www.pactarim.fr



Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du:

Sommaire

Partie 1 – Rapport de présentation

1. Présentation de la commune	3
1.1. Situation géographique.....	3
1.2. Démographie	4
1.3. Urbanisme	4
1.4. Activité économique.....	7
1.5. Patrimoine paysager et risques naturels.....	10
1.6. Réseaux et servitudes	23
2. Cadre législatif et réglementaire.....	27
2.1. Le PLU de la commune et la proposition de révision simplifiée.....	27
2.2. Rappel des principaux textes de lois encadrant le document d'urbanisme	28

Partie 2 – Projet de révision simplifiée

► Agrandissement d'une zone UC en zone A

1.1. Etat initial	34
1.2. Proposition de modification.....	35

1. *Rapport de Présentation*

RAPPORT DE PRESENTATION

1. Rapport de Présentation

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ont été institués par la Loi « Solidarité et Renouveau Urbain » n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiée par la loi n° 2003-590 « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003. Il s'agit d'un document réglementaire qui constitue avec les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) le principal instrument local de planification urbaine et rurale. Ses objectifs sont de trois ordres :

- L'équilibre entre le développement urbain maîtrisé, l'espace rural et la préservation des espaces sensibles,
- L'utilisation économe des espaces naturels et urbains,
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat.

Depuis la loi du 7 janvier 1983, la procédure d'élaboration des documents d'urbanisme ayant été décentralisée, les communes ont la maîtrise de leur contenu et de leur application.

Généralement établi pour une perspective de développement de 10 ans, le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune (Article L123-6).

La procédure du droit commun de leur élaboration et de leur révision est définie aux articles L123-6 à L123-13, R123-15 à R123-25 du Code de l'Urbanisme.

Dans les conditions définies par l'article L123-13, le PLU peut faire l'objet d'une modification ou d'une révision simplifiée par délibération du Conseil Municipal après enquête publique.

La loi précise que ce projet doit être « une construction ou une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ».

Cette formule précise uniquement que la révision simplifiée, comme d'ailleurs tout changement du PLU, ne peut servir un simple intérêt particulier. Les projets concernés peuvent être, par exemple, l'implantation d'une entreprise, un équipement public, un lotissement communal ou l'ouverture à l'urbanisation de quelques terrains. L'important demeure que le projet présenté par la commune soit identifié.

Enfin la loi précise que plusieurs modifications et révisions simplifiées peuvent faire l'objet d'une enquête publique conjointe et être menées à bien alors même que se déroule une révision générale du PLU.

1. Rapport de Présentation

1 – Présentation de la commune

1.1 Situation géographique

La Commune de Gacé se situe au Nord-Est du Département de l'Orne, à l'extrémité Sud du Pays d'Auge et sur le versant Est de la rivière de La Touques



Le territoire communal s'étend sur 650 ha, avec une altitude s'échelonnant entre 180 mètres au point bas de La Touques à 316 mètres au point le plus haut

La commune est desservie par un réseau de routes départementales et de chemins ruraux qui irriguent de façon satisfaisante le territoire communal. De plus, la commune est traversée par l'autoroute A28 permettant de relier les villes de Rouen et Le Mans

Par ailleurs, Gacé est chef-lieu de canton de l'arrondissement d'Argentan et pôle de la Communauté de Communes de la Région de Gacé dont la création date du 20 décembre 1995 et qui regroupe 14 communes (4 310 habitants)



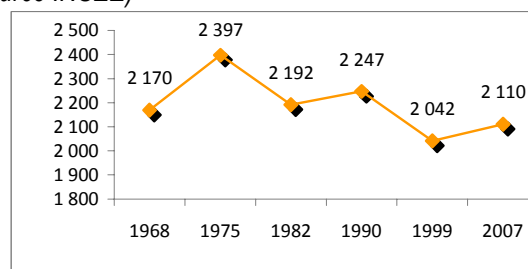
(Source ViaMichelin)

1. Rapport de Présentation

1.2 Démographie

Evolution de la population (Source INSEE)

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Population	2170	2397	2192	2247	2042	2110
Variation en nombre	+ 227	- 205	+ 55	- 205	+ 68	
En % par an	+1,4%	-1,3%	+0,3%	-1,1%	+0,5%	
Mouvement naturel (% par an)	+0,5%	+0,3%	-0,1%	-0,5%	-0,5%	
Solde migratoire (% par an)	+0,9%	-1,6%	+0,4%	-0,6%	+1,0%	



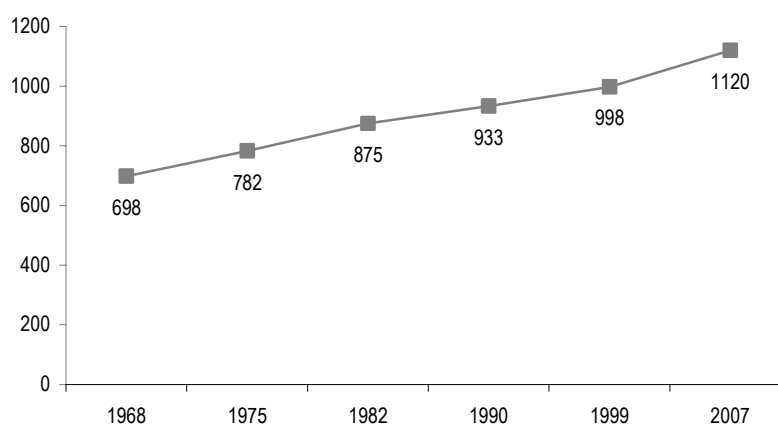
La population de Gacé a beaucoup varié à travers les époques, avec des périodes de baisse démographique entre 1975 et 1982 et entre 1990 et 1999, et d'autres période de croissance entre 1968 et 1975, 1982 et 1990, et enfin entre 1999 et 2007, où la commune connaît un gain de 68 habitants et comptabilise 2 110 habitants en 2007.

La population de Gacé est plutôt vieillissante avec une augmentation de la tranche d'âge 45-59 ans (18% de la population en 2007) ; à l'inverse, les jeunes de 15 à 29 ans sont moins nombreux en 2007 qu'en 1999 et ne représentent que 15,2 % de la population. Cependant la part des 0-14 ans (17,1%) et celle des 30-44 ans (16,2%) est relativement bien représentée avec même une légère augmentation des 0-14 ans. Cette pyramide des âges est relativement similaire à la CDC et au département, à l'exception de la part des 75 ans et plus qui est plus importante sur Gacé (18%) contre 12% pour la CDC et 11% pour le département.

La commune compte 952 ménages en 2007 (862 en 1999), avec en moyenne 2,2 personnes par ménage.

1.3 Urbanisme

Nombre de logements



Source : INSEE

1. Rapport de Présentation

Sur les 1 120 logements que compte la commune en 2007 (INSEE), 85% sont des résidences principales (952 en 2007 contre 862 en 1999) et environ 5% des résidences secondaires (52 en 2007, contre 65 en 1999)

La commune compte 117 logements vacants en 2007 (10%), contre 71 en 1999



La majorité des ménages sont dans leur logement depuis 10 ans ou plus (42 %)

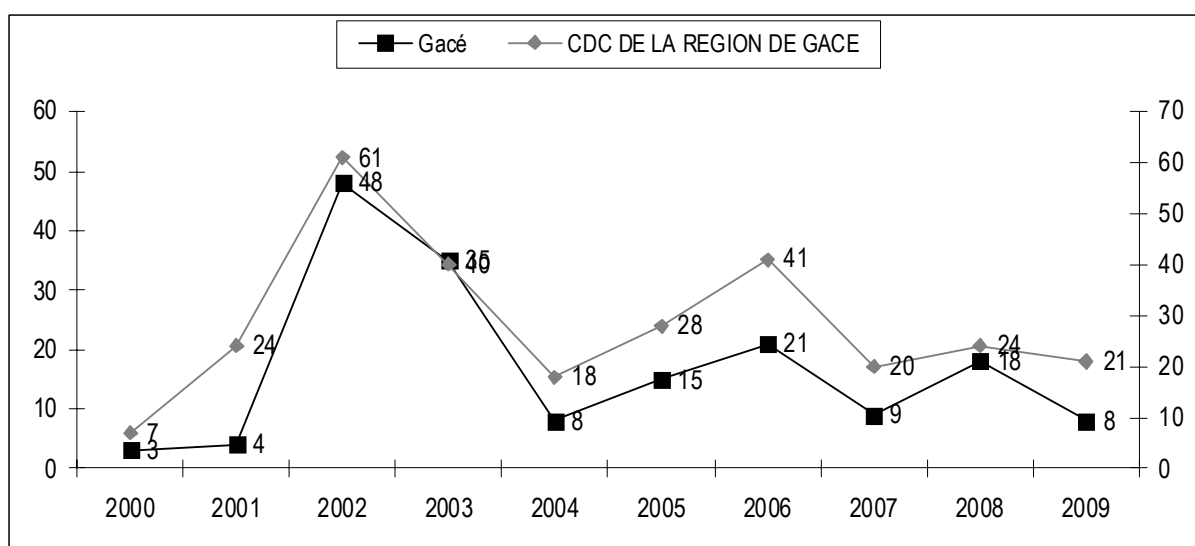
32 % des résidences principales ont 5 pièces et plus, le pourcentage est identique pour les 4 pièces 24% des logements sont des 2 pièces

L'urbanisation à Gacé s'est principalement développée après-guerre : 33% des logements ont été construits avant 1949, 33% entre 1949 et 1974, 16% entre 1975 et 1989, 13 % entre 1990 et 2003, et 5% après 2003

En 2007, 44% des résidences principales sont occupées par des propriétaires, 26% par des locataires et 29% sont des résidences HLM. La part de logements sociaux est importante sur la commune

Le rythme des constructions neuves ces 10 dernières années est irrégulier et s'élève à 174 mises en chantier en 10 ans, avec un pic en 2002 et 2003. En moyenne le rythme annuel est d'une vingtaine de constructions neuves

Constructions neuves (Source : SITADEL)



1. Rapport de Présentation



Le centre ville – Rue du Marché aux Bestiaux

L'urbanisation se compose d'un secteur de bâti dense correspondant au centre bourg, développé progressivement vers l'Est par des lotissements successifs qui se sont construits sur les coteaux ainsi qu'au Sud le long de la RD 438. L'urbanisation est surtout pavillonnaire, même si l'on peut constater la présence de quelques logements collectifs au Sud du Bourg. L'architecture est assez différente d'un quartier à l'autre en fonction de l'époque de construction et du type de logement.

A l'Ouest de la ville se trouve une zone d'activités, le long de la Touques.

La politique de la municipalité au travers du PLU était donc de densifier l'urbanisation aux alentours du bourg par la création de zones à urbaniser en périphérie immédiate de l'espace bâti dense.



Le centre ville – Place du Général de Gaulle



Constructions pavillonnaires – Lotissement de La Pommeraie



Logements collectifs – Quartier « des Champs »

1. Rapport de Présentation

1.4 Activité économique



Rue commerçante – La Grande Rue

La population active représente 66,4% de la population totale en 2007 et le taux de chômage est de 18,1% (contre 15% en 1999)

La majorité de la population travaille dans la commune (54%) et 39 % dans une autre commune du département

La commune dispose de plusieurs commerces de proximité: Boucheries charcuteries, boulangeries, librairie papeterie, bars restaurants, magasins d'électroménager, de meubles, d'articles de sports et de loisirs, une droguerie quincaillerie, une horlogerie bijouterie, fleuristes, ainsi que de nombreux artisans (coiffeurs, plombiers, garagistes, électriciens, peintres, menuisiers, etc). De plus, la commune compte 3 supermarchés et une grande surface de bricolage



Place de la Libération

La commune, chef-lieu de canton, offre une large gamme d'équipements et services publics (bureau de poste, trésorerie, gendarmerie, centre de secours et incendie, subdivision de l'équipement) ou privés (banques, assurances, agence de travail temporaire, agences immobilières école de conduite, vétérinaires, médecins, infirmiers, dentiste, pharmacies, kinésithérapeutes), permettant d'accueillir dans de bonnes conditions les nouvelles familles. La ville possède de plus un ensemble d'équipements: établissements scolaires (écoles publiques, écoles privées, un collège public et un collège privé), maison de retraite, complexes sportifs, équipements socio-culturels (salle des fêtes, bibliothèque, cinéma, maison des jeunes, musée, etc), ainsi qu'une vingtaine d'associations

Concernant l'hébergement touristique, Gacé accueille un camping de 24 places, ainsi que plusieurs hôtels



Place du Général de Gaulle

1. Rapport de Présentation



Ecole maternelle



La Poste



Maison de retraite



Salle de spectacles



Supermarché



Centre culturel - Bibliothèque



Ecole



Projet de la Halle de Sports



Piscine



Camping

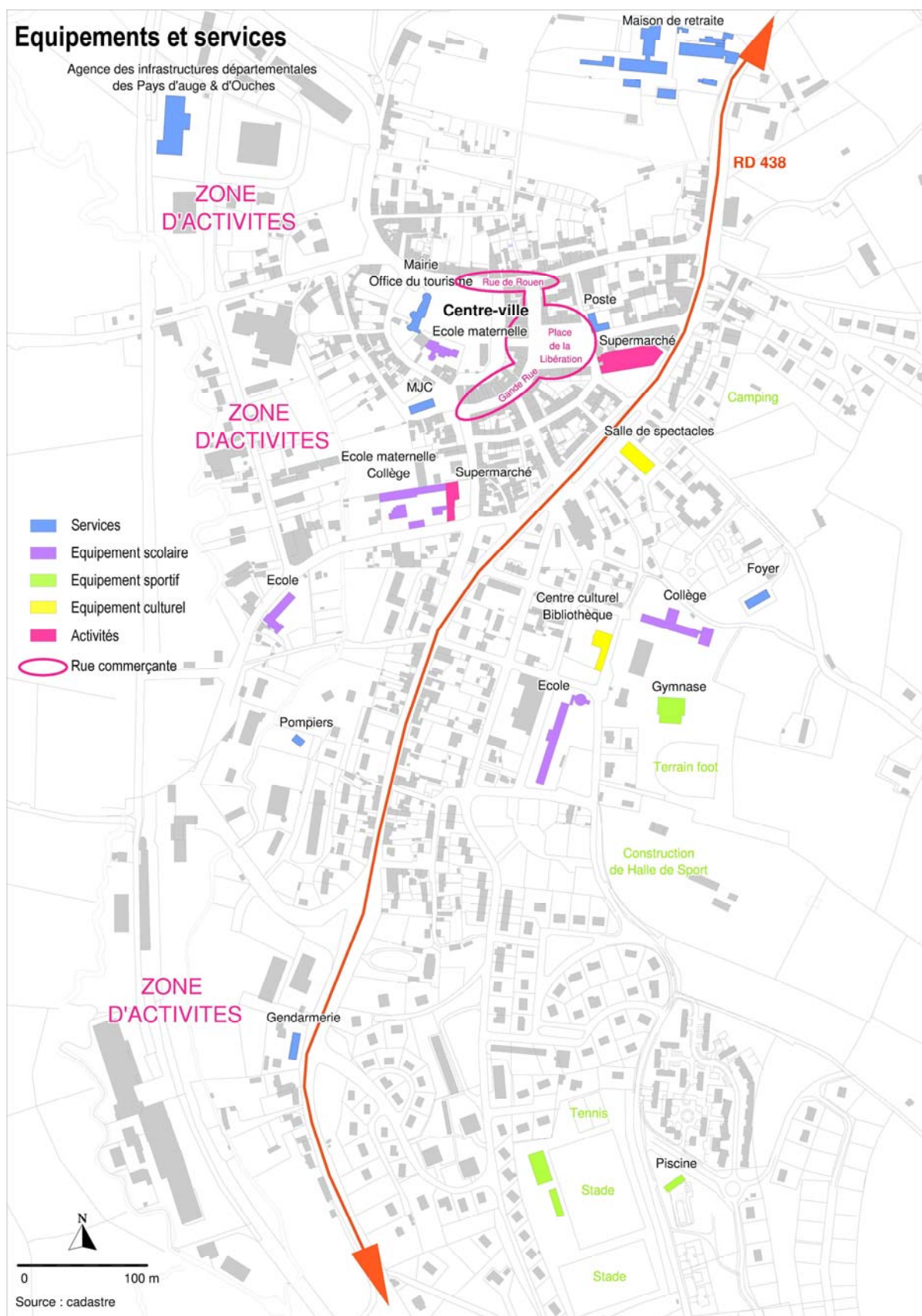


Gendarmerie



Ecole maternelle et Collège

1. Rapport de Présentation



1. Rapport de Présentation

1.5 Patrimoine paysager et risques naturels

La commune offre des paysages bocagers et boisés, avec la forêt de Saint-Evrout. Ainsi, un certain nombre de haies sont protégées dans le PLU.



Vue de la RD 438

Le bocage est bien préservé dans la partie centrale de la commune, au Nord de la vallée du Hamel et sur l'ensemble des secteurs situés au Sud-Est.

Le reste de la commune est constitué par un paysage ouvert constitué de cultures.



Forêt à l'Est de la commune

La commune de Gacé est concernée par la présence de plusieurs zones faisant l'objet de protection particulière:

- Une directive "habitats" SIC (Natura 2000) : Bocages et vergers du Sud Pays d'Auge (en limite Sud-Ouest de la commune) (p13)
- Un arrêté Préfectoral de Protection des Biotope concernant la Touques et ses affluents (p14)
- Un site classé : Les tilleuls de la place du château de Gacé par arrêté du 10 décembre 1921 (p15)
- Une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique) de type 1 (La Touques et ses principaux affluents - frayères) (p16), ainsi que deux ZNIEFF de type 2: La Vallée de la Touques et ses petits affluents (p17), et la Forêt de Saint-Evrout (p18).

La ZNIEFF ne donne pas lieu à une réglementation mais est une étape préalable, via l'inventaire de l'écosystème, à la mise en place de systèmes de protection tels que les arrêtés de biotope, les sites inscrits ou classés.

Les terrains concernés par la modification se situent en dehors de tout périmètre de protection.

1. Rapport de Présentation

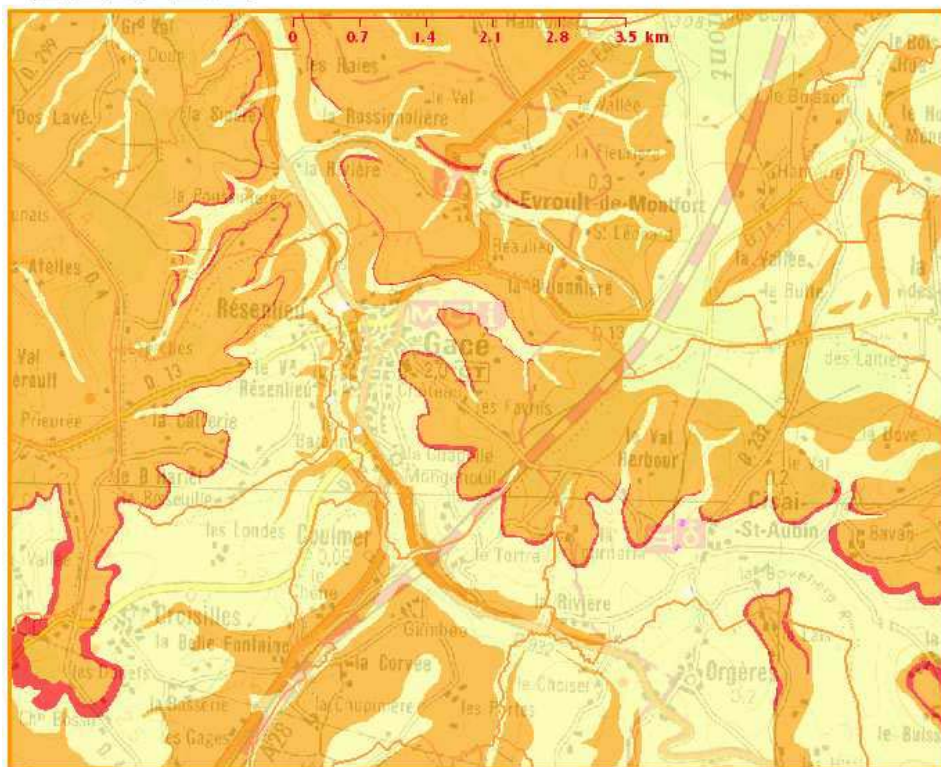
La commune est concernée par des risques d'inondation (p19) et de remontées de nappes (p20) principalement dans la vallée de la Touques, à l'Ouest de la commune. Il existe de plus des risques de glissements de terrain au Nord et à l'Est de la commune (p22), des risques de chutes de blocs ainsi que des risques de cavités souterraines (p23).

Enfin, la commune est sujette à un risque de gonflement des argiles, allant d'un risque classé faible à l'Ouest de la commune à moyen à l'Est.



Autoriser les Popup pour accéder aux fiches

[Page précédente](#)



Couches et légendes de la carte

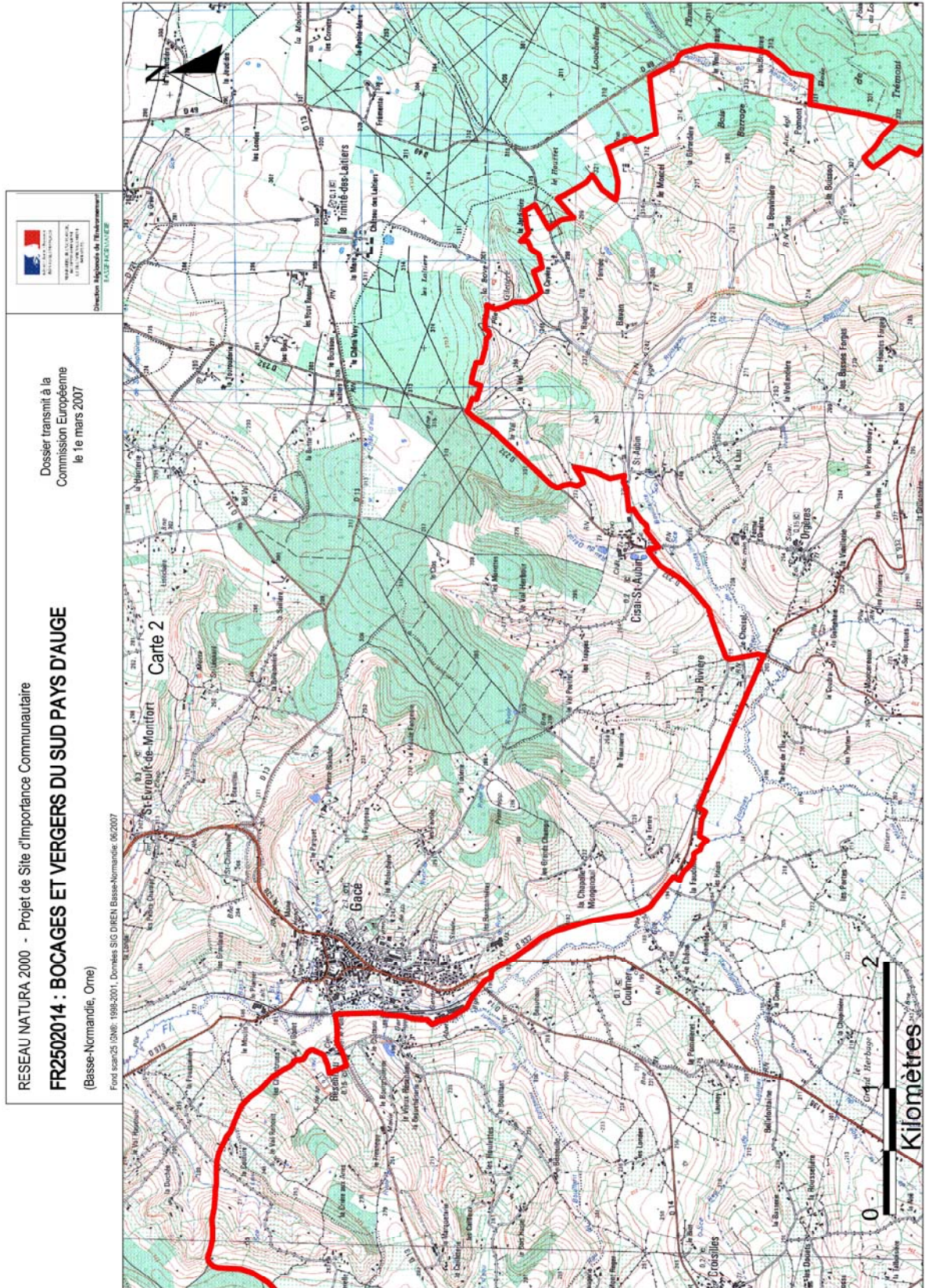
- Préfectures et sous-préfectures
- Limites de départements
- Limites de communes (*)
- Argiles non renseignés
- i Argiles
- Orthophotographies (*)
- Carte IGN
- Carte géologique BRGM (*)
- Ombrage topographique (MNT)

* Couche ayant un seuil de visibilité

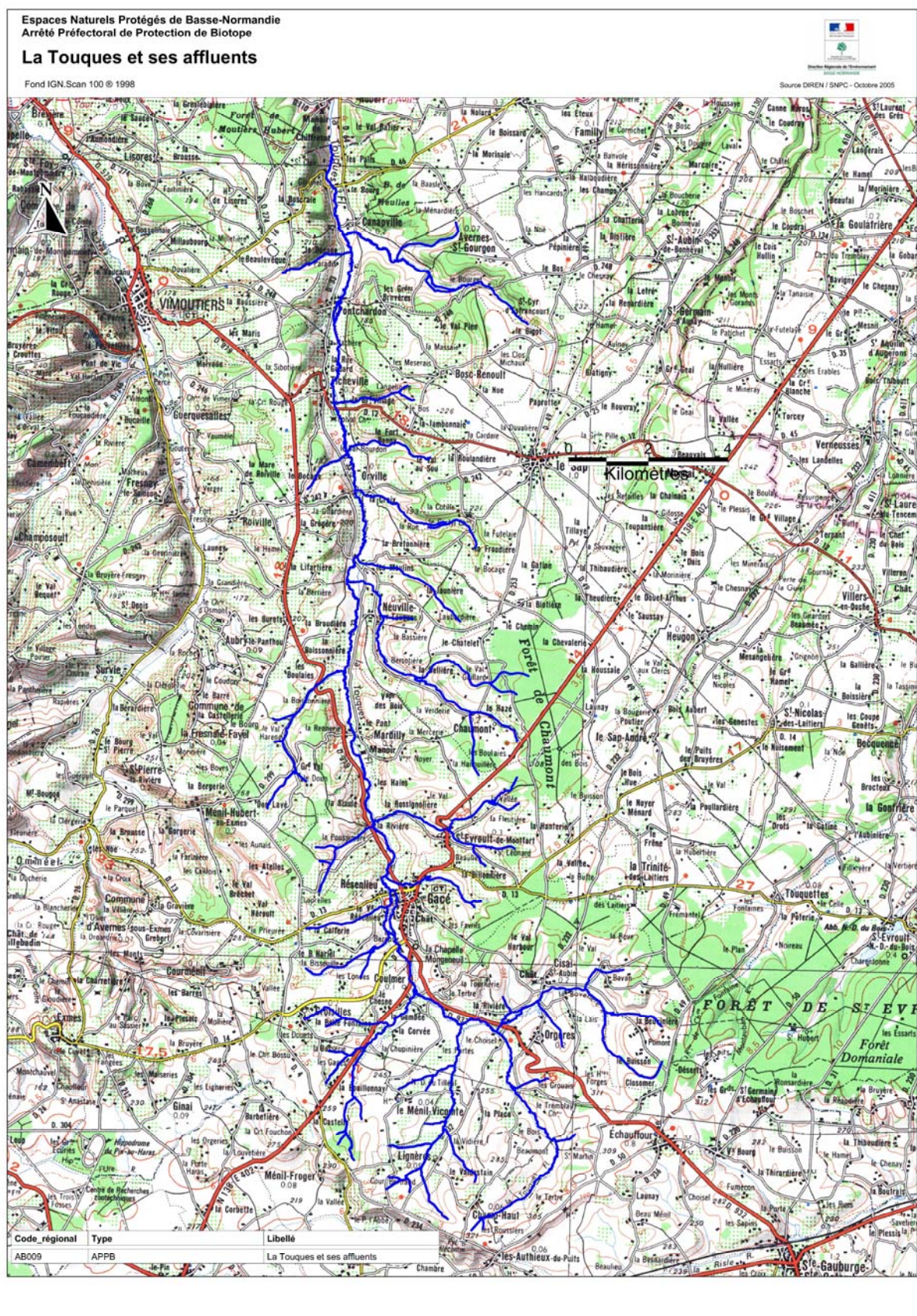
Légende des argiles

- Argiles
 - Aléa fort
 - Aléa moyen
 - Aléa faible
 - Aléa à priori nul
 - Argiles non réalisé

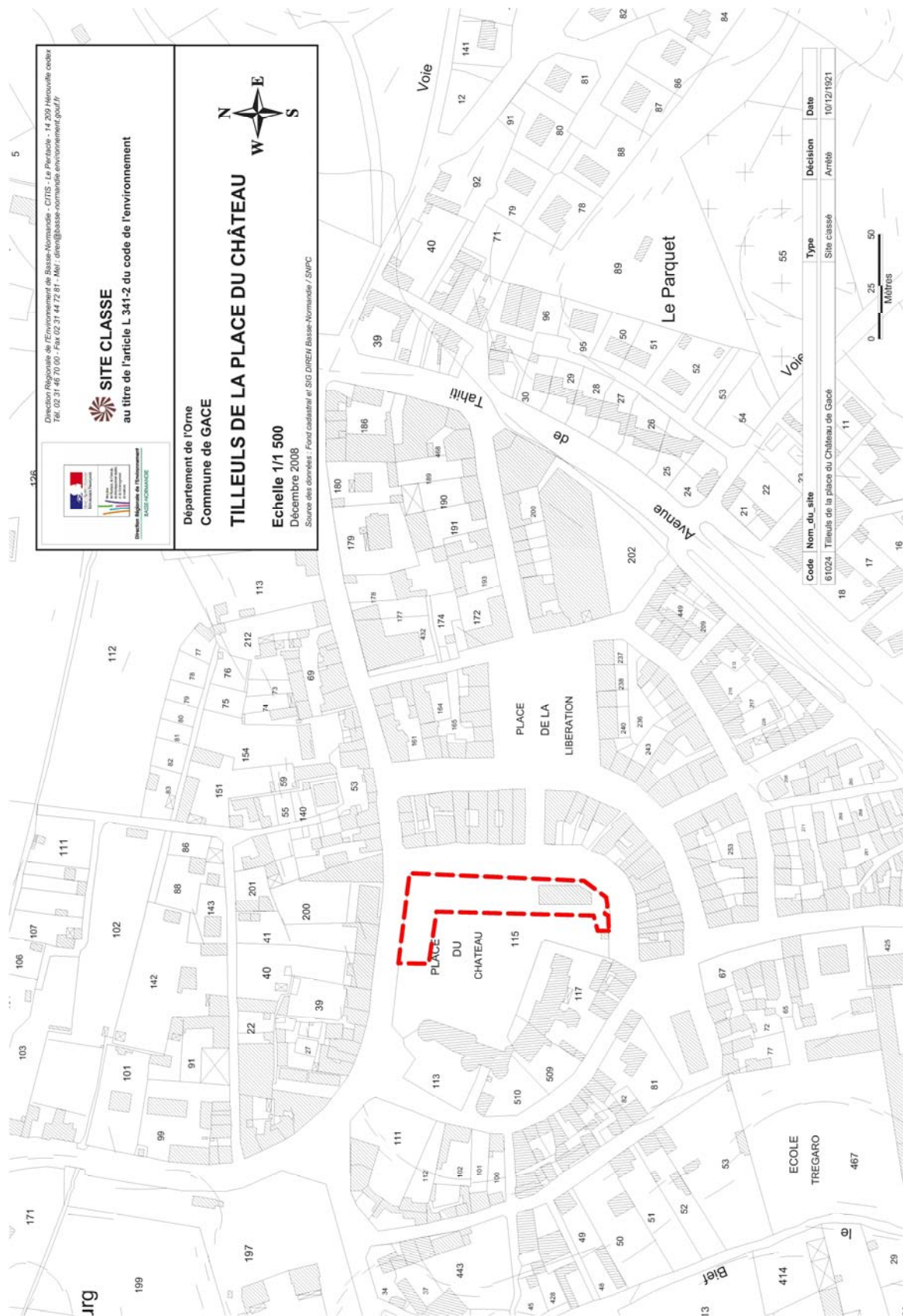
1. Rapport de Présentation



1. Rapport de Présentation

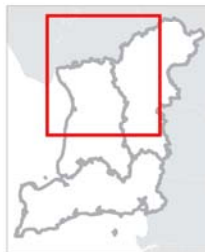
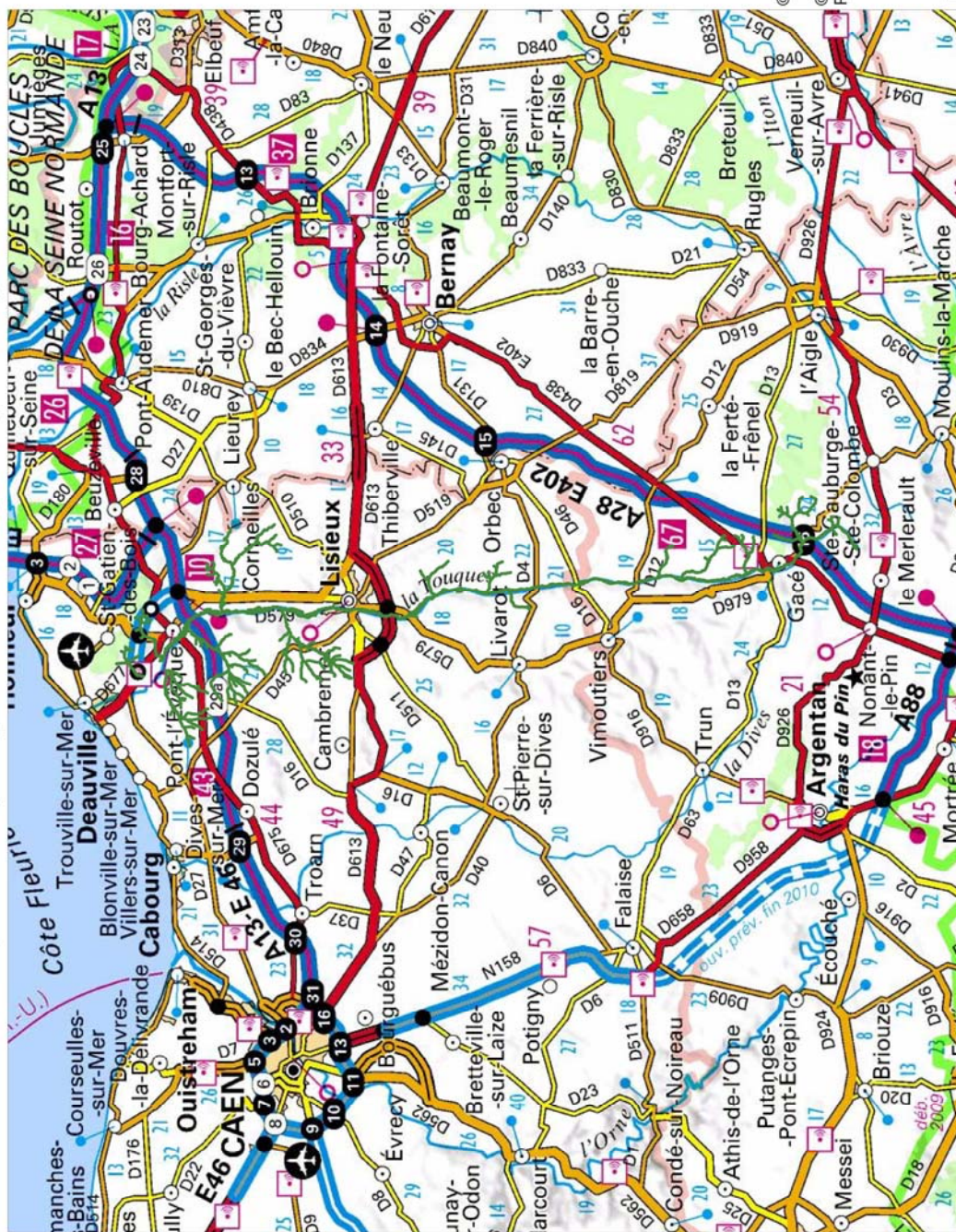


1. Rapport de Présentation



1. Rapport de Présentation

Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique - Zone de Type I
FR250020051 - La Touques et ses principaux affluents-frayères - (00040019)



Echelle de la carte : 1/500 000 ème



© DREAL Basse-Normandie - SRMP
© IGN - Scan1000 - "2009"
Protocole du 24/07/2007

Imprimé le :20/05/2010

1. Rapport de Présentation

**Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique - Zone de Type II
FR250006496 - Vallée de la Touques et ses petits affluents - (00040000)**



1. Rapport de Présentation

**Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique - Zone de Type II
FR250008494 - Forêt de Saint-Evrault - (00920000)**



Echelle de la carte : 1/250 000 ème

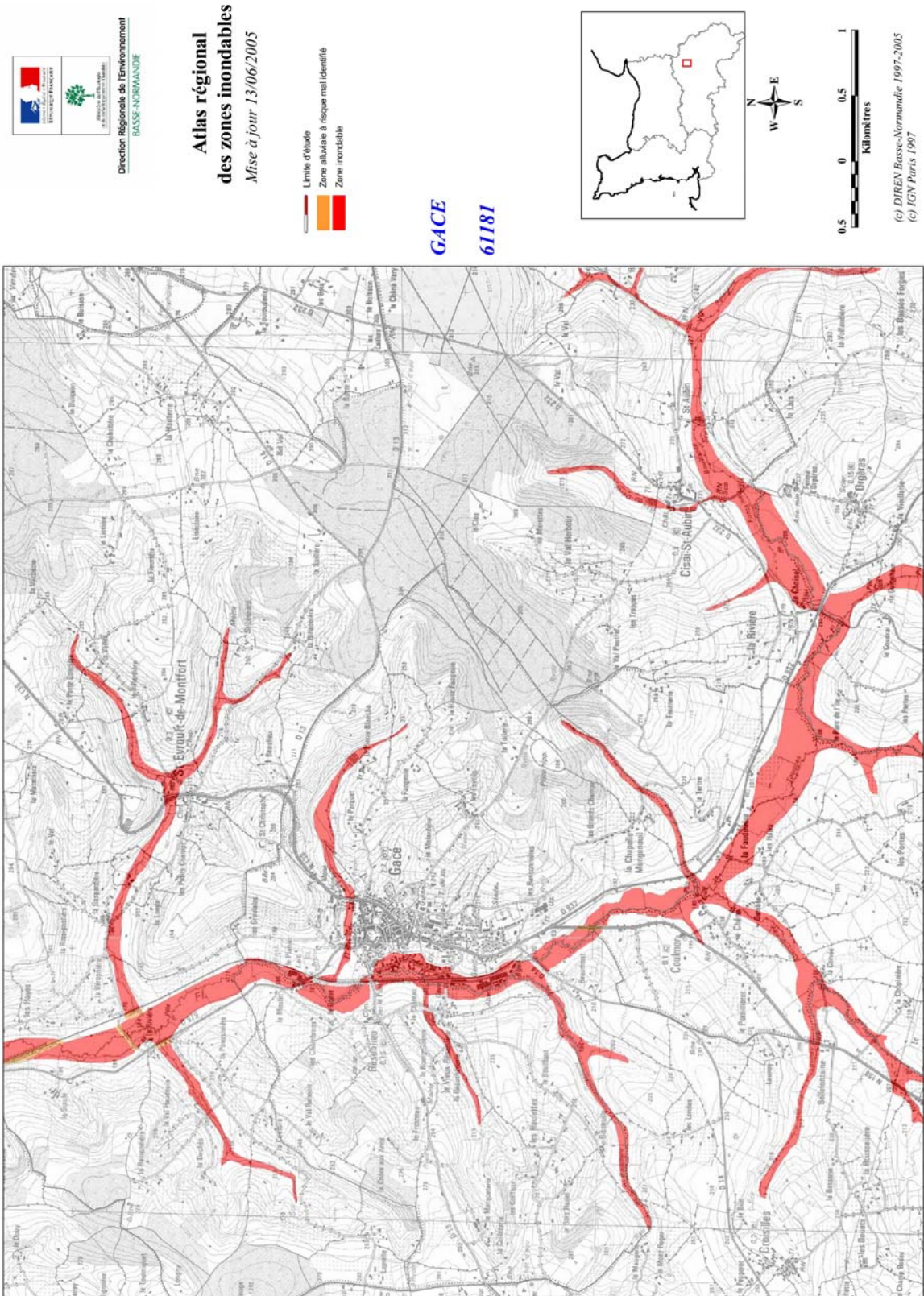


© DREAL Basse-Normandie - SRMP

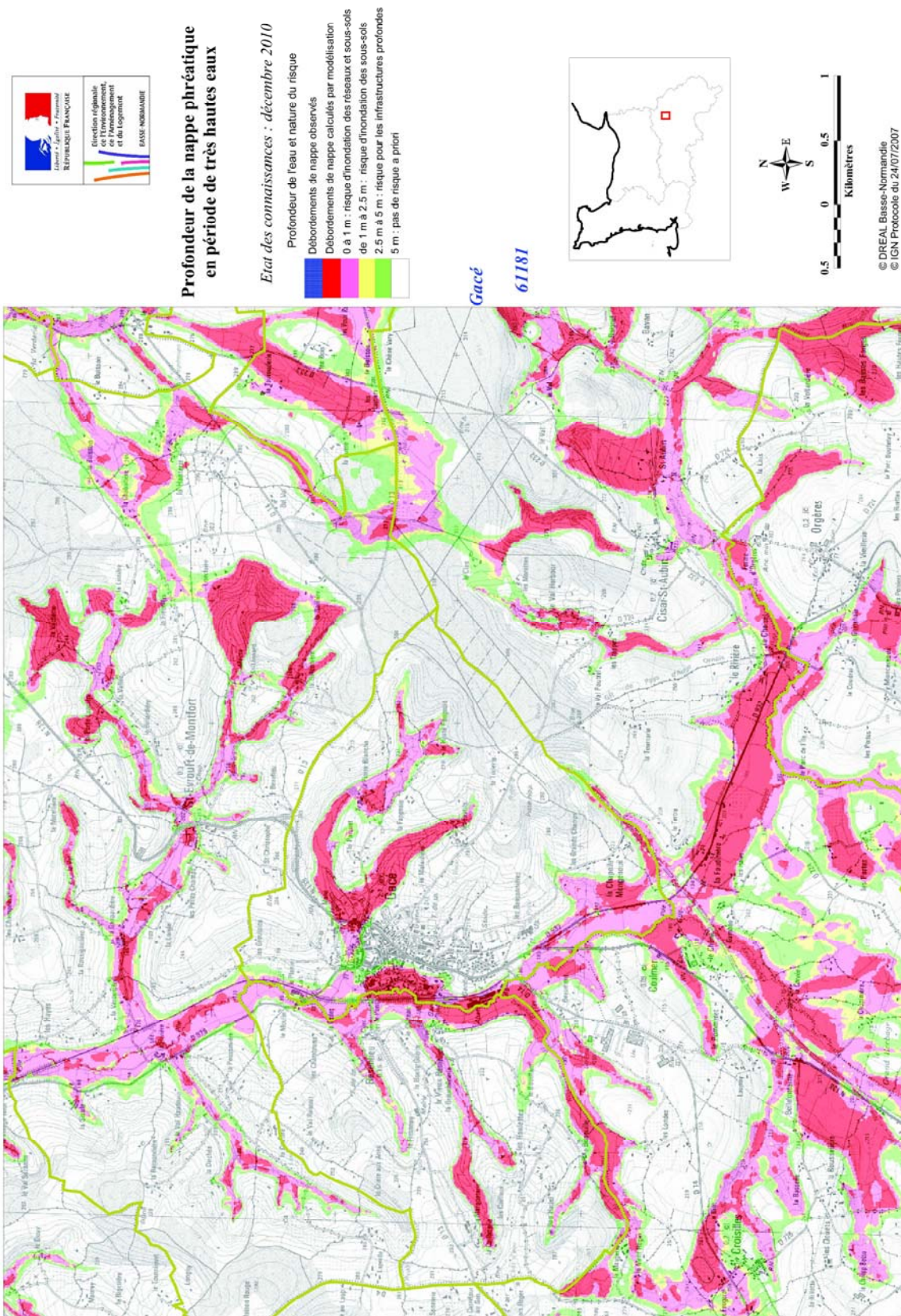
© IGN - Scan250 - "2009"
Protocole du 24/07/2007

Imprimé le : 20/05/2010

1. Rapport de Présentation



1. Rapport de Présentation



1. Rapport de Présentation



Prédisposition aux mouvements de terrain

fluages, glissements de pente et phénomènes associés (chute de pierres et coulées de boues)

Mise à jour septembre 2004

Cette cartographie ne traite pas des mouvements de terrain liés à la présence de marnières ou autres cavités souterraines

Son utilisation doit s'appuyer strictement sur une lecture attentive de la notice explicative

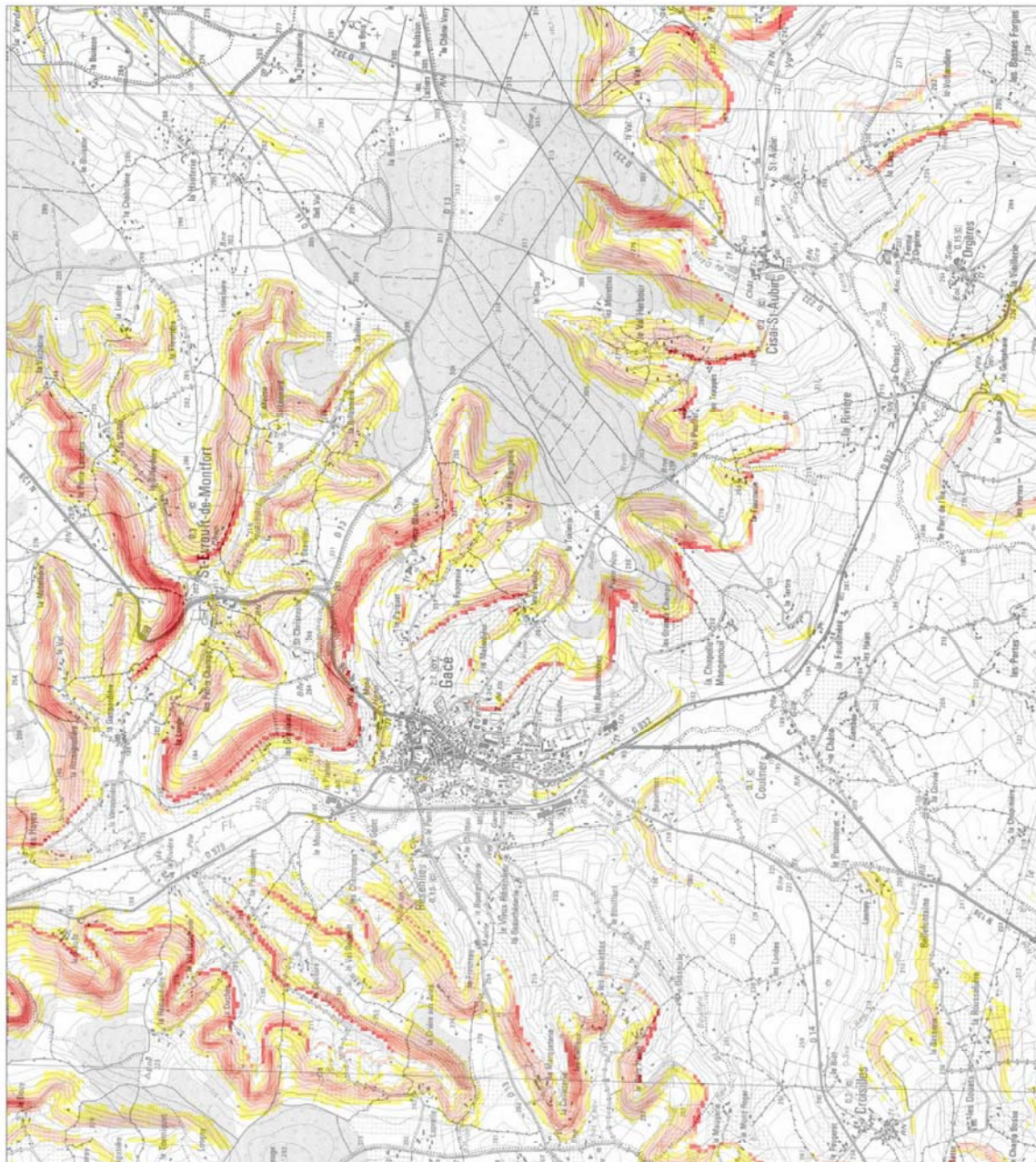


GACE

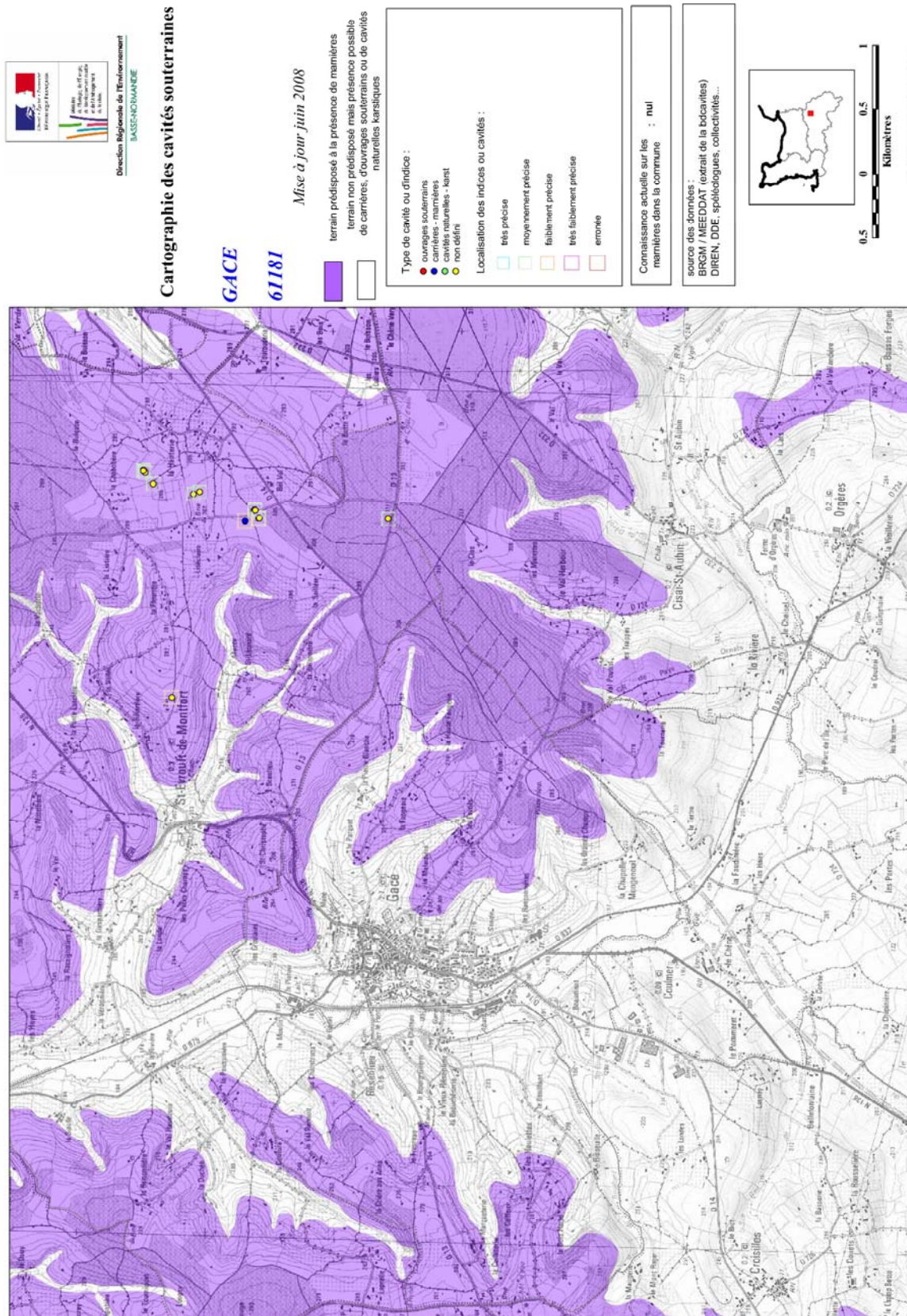
61181



© DIREN Basse-Normandie 1997-2004
© IGN Paris 1997



1. Rapport de Présentation



1. Rapport de Présentation

1.6 Réseaux et servitudes

En matière d'assainissement, la commune de Gacé est dotée d'un réseau d'assainissement collectif des eaux usées et d'un réseau collectif indépendant d'eaux pluviales

La station d'épuration, située au Nord du bourg, le long de la RD 979, est de type boues activées avec traitement phosphore. Elle a une capacité de 28 500 EH, avec 12 000 m³ d'eau traité par an. Sa charge hydraulique en 2009 est à 59% (54% en 2009)



Station d'épuration

L'ensemble du territoire est couvert par un réseau collectif d'adduction en eau potable. Le syndicat d'eau potable est le SIAEP de la région de GACE. Le réseau est géré par la SAUR.

Il existe deux captages pour la production d'eau potable sur la commune: la source "Le Mané" et le forage "Les Favrils".

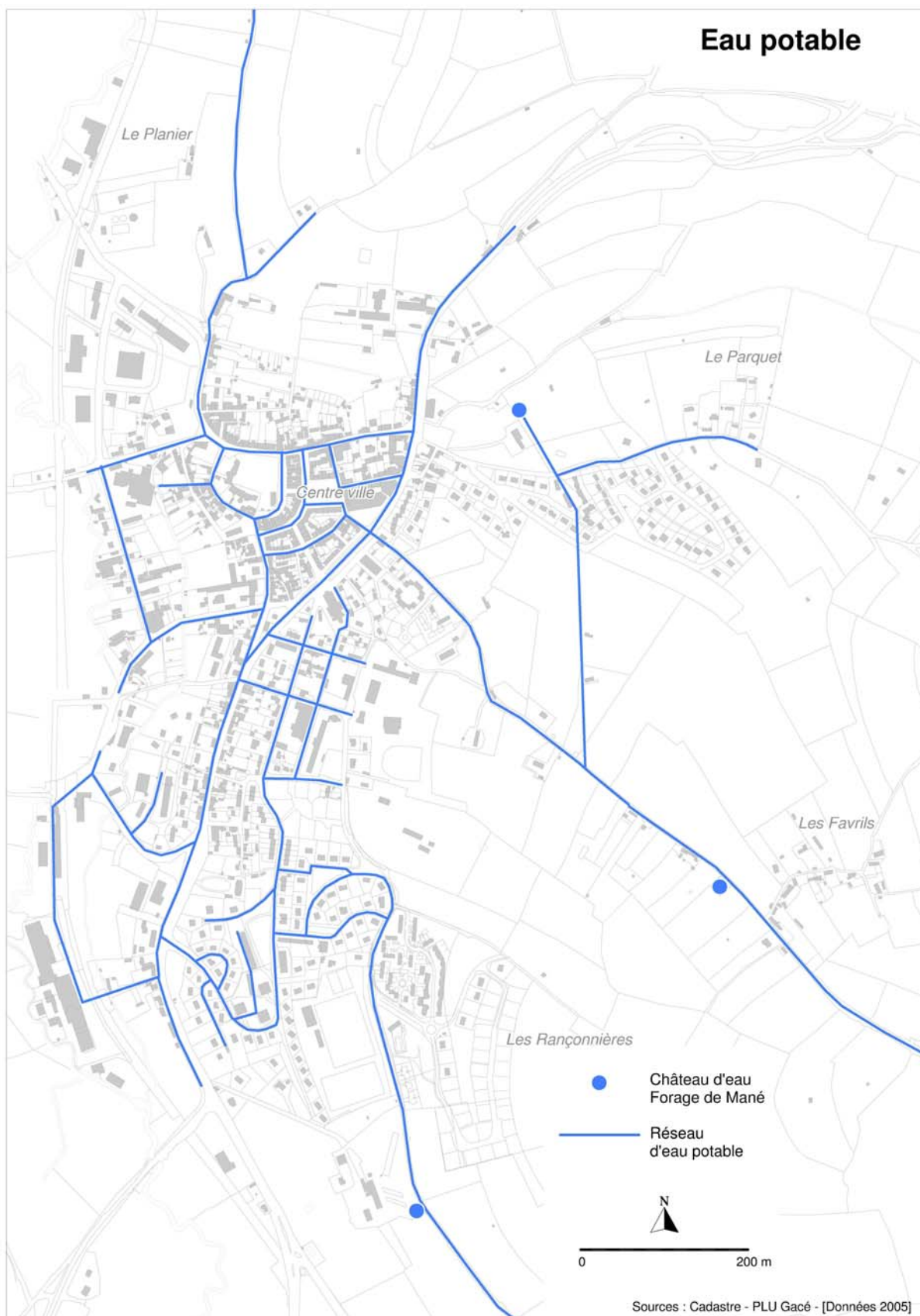
La commune est concernée par plusieurs servitudes:

- A5 : Canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement
- AC1 : Protection des monuments historiques
- EL7 : Servitude d'alignement
- I4 : Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques
- PT2 : Servitude relative aux transmissions

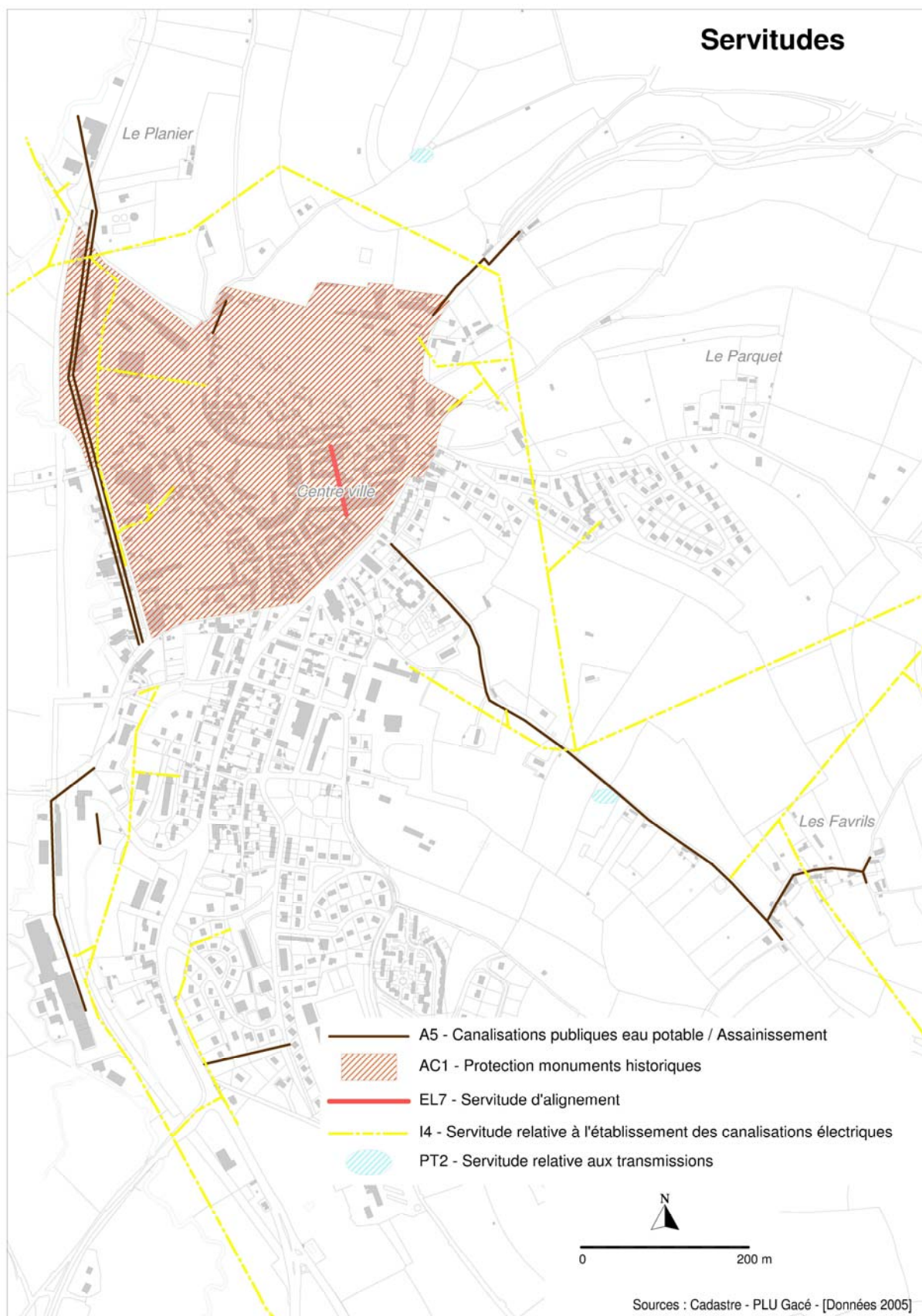
1. Rapport de Présentation



1. Rapport de Présentation



1. Rapport de Présentation

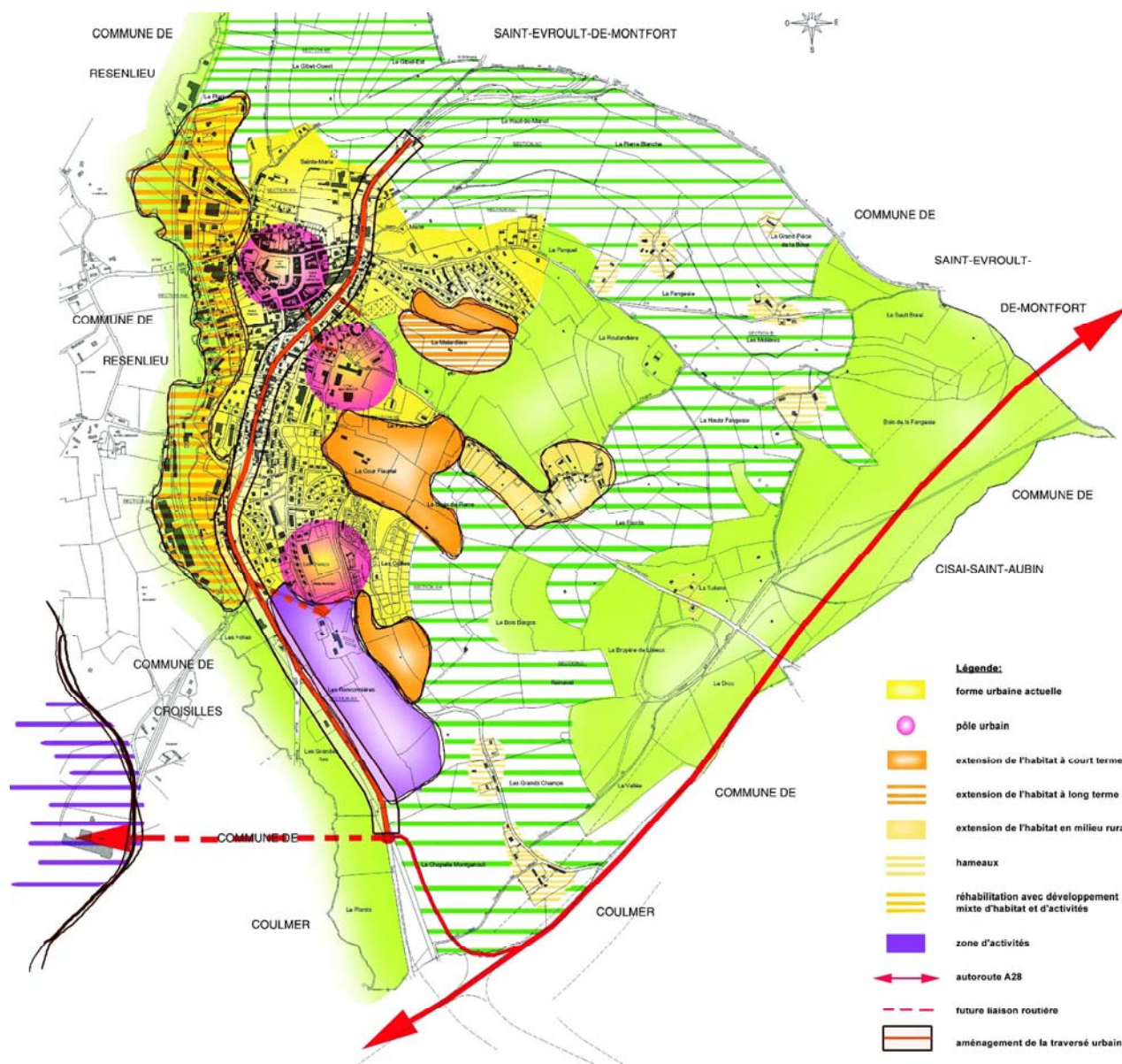


1. Rapport de Présentation

2 – Cadre législatif et réglementaire

2.1 Le PLU de la commune et la proposition de révision simplifiée

- Le Plan Local d'Urbanisme de la commune a été approuvé en 2005. Les principaux objectifs reposaient sur quatre orientations générales:
- Un développement des activités recentré à proximité de l'autoroute
 - Une politique de l'habitat cohérente avec la forme urbaine à recomposer et cohérente avec la protection des paysages et des activités agricoles
 - La protection et la mise en valeur des paysages et des sites sensibles
 - Le réaménagement de l'ex RN138 en traversée du bourg



1. Rapport de Présentation

La commune s'engage aujourd'hui dans une procédure de révision simplifiée de son PLU afin d'intégrer une maison actuellement en zone A dans une zone UC

2.2. Rappel des principaux textes de lois encadrant le document d'urbanisme

L'article L.110 du code de l'urbanisme

Le territoire français est le patrimoine commun de la Nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme, relatif aux principes d'équilibres, pose la règle suivante :

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1°) L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part en respectant les objectifs du développement durable ;*
- 2°) La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*
- 3°) Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toutes.*

1. Rapport de Présentation

La loi d'orientation sur la ville (L.O.V.)

Cette loi n°91-662 du 13 juillet 1991 a été modifiée par les lois n°94-112 du 9 février 1994 portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction, et n°95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat

La L.O.V. destinée à lutter contre la ségrégation urbaine, fixe les principes d'une évolution plus maîtrisée et mieux équilibrée du territoire urbain, garant des équilibres fondamentaux de la ville sur le long terme. Cette loi introduit la notion de prise en considération d'une politique locale de l'habitat dans les P.L.U.

Elle repose sur trois principes fondamentaux :

- La diversité, en faisant coexister dans chaque agglomération, commune ou quartier les différents types d'habitat et d'activités
- La responsabilité, en mobilisant l'Etat et les collectivités locales, dans leur champ de compétences respectif pour répondre efficacement aux besoins de la diversité urbaine
- La participation, en associant les habitants aux changements importants de leur cadre de vie

La loi Paysage

La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages, fait obligation pour les communes dotées d'un P.O.S. de prendre en compte les territoires remarquables par leur intérêt paysager. Son objectif est d'inviter les collectivités locales à identifier les différentes composantes du paysage (naturel, rural, urbain), à les hiérarchiser et à en protéger efficacement les éléments majeurs. De plus, l'article L123-1 du code de l'urbanisme stipule sur les P.L.U. que : *D'une manière générale, le patrimoine naturel devra être préservé de toute urbanisation qui risquerait à terme de compromettre son intégrité.*

La loi Barnier

La loi Barnier (loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement) traduit les préoccupations à prendre en compte en matière d'urbanisme et d'environnement. L'article 1er de la loi stipule que : *Les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et les paysages, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent, font partie du patrimoine commun de la Nation. Leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état et leur gestion sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs (...)*

La loi sur l'eau

La loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 a pour objectif principal la préservation de la qualité et des ressources en eau. Son article 1er stipule que : *L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable dans le respect des équilibres naturels sont d'intérêt général.*

1. Rapport de Présentation

Cette loi complète l'article L123-1 du code de l'urbanisme, dans son ancienne rédaction, d'un alinéa supplémentaire qui offre la possibilité de délimiter des zones d'assainissement telles qu'elles sont définies à l'article 372-3 du code des communes par le biais du P.O.S :

Les communes ou leurs groupements délimitent, après enquête publique :

- *Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées.*
- *Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien.*
- *Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.*
- *Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.*

La loi pour l'aménagement et le développement du territoire (L.O.A.D.T.)

La loi n°95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire a été modifiée par la loi n°99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire.

Cette loi s'appuie sur quatre objectifs fondamentaux :

- Faire de l'aménagement et du développement économique local des outils de solidarité nationale et de cohésion sociale dans le respect des ressources disponibles, de la qualité et de la diversité des milieux.
- Développer la solidarité et la complémentarité de l'espace national dans son ensemble et supprimer la rivalité de chacune de ses composantes en promouvant une nouvelle dynamique de création et de répartition des activités et des emplois, un meilleur équilibre des infrastructures, des équilibres et des services d'intérêt général.
- Réaffirmer le rôle de l'Etat en matière de développement du territoire et fonder l'organisation de ces services sur le principe de la déconcentration afin de réduire la distance entre les citoyens et les centres de décisions administratifs.
- Renforcer la décentralisation en réduisant les écarts de ressources entre les collectivités.

La Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (1) et la loi dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010

La présente loi, avec la volonté et l'ambition de répondre au constat partagé et préoccupant d'une urgence écologique, fixe les objectifs et, à ce titre, définit le cadre

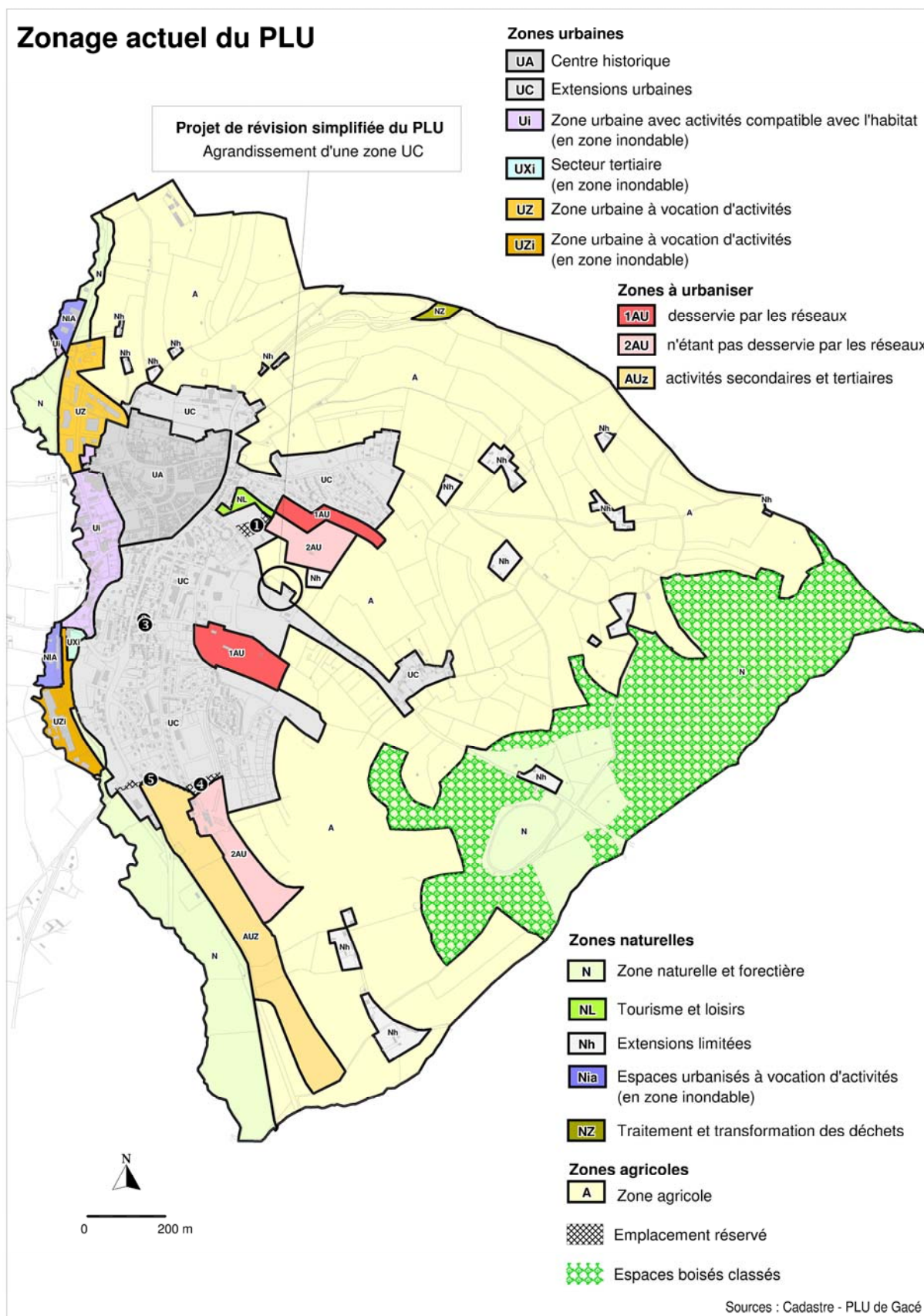
1. Rapport de Présentation

d'action, organise la gouvernance à long terme et énonce les instruments de la politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique et s'y adapter, préserver la biodiversité ainsi que les services qui y sont associés, contribuer à un environnement respectueux de la santé, préserver et mettre en valeur les paysages. Elle assure un nouveau modèle de développement durable qui respecte l'environnement et se combine avec une diminution des consommations en énergie, en eau et autres ressources naturelles. Elle assure une croissance durable sans compromettre les besoins des générations futures.

Pour les décisions publiques susceptibles d'avoir une incidence significative sur l'environnement, les procédures de décision seront révisées pour privilégier les solutions respectueuses de l'environnement, en apportant la preuve qu'une décision alternative plus favorable à l'environnement est impossible à un coût raisonnable. Les politiques publiques doivent promouvoir un développement durable. A cet effet, elles concilient la protection et la mise en valeur de l'environnement, le développement économique et le progrès social.

La révision simplifiée porte sur un changement mineur du règlement graphique et ne remet pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et notamment les principes de mixité, d'équilibre entre les espaces naturels, agricoles et urbains.

1. Rapport de Présentation



2. *Projet de révision simplifiée*

Agrandissement d'une zone UC en zone A

2. Projet de révision simplifiée

1.1 État initial

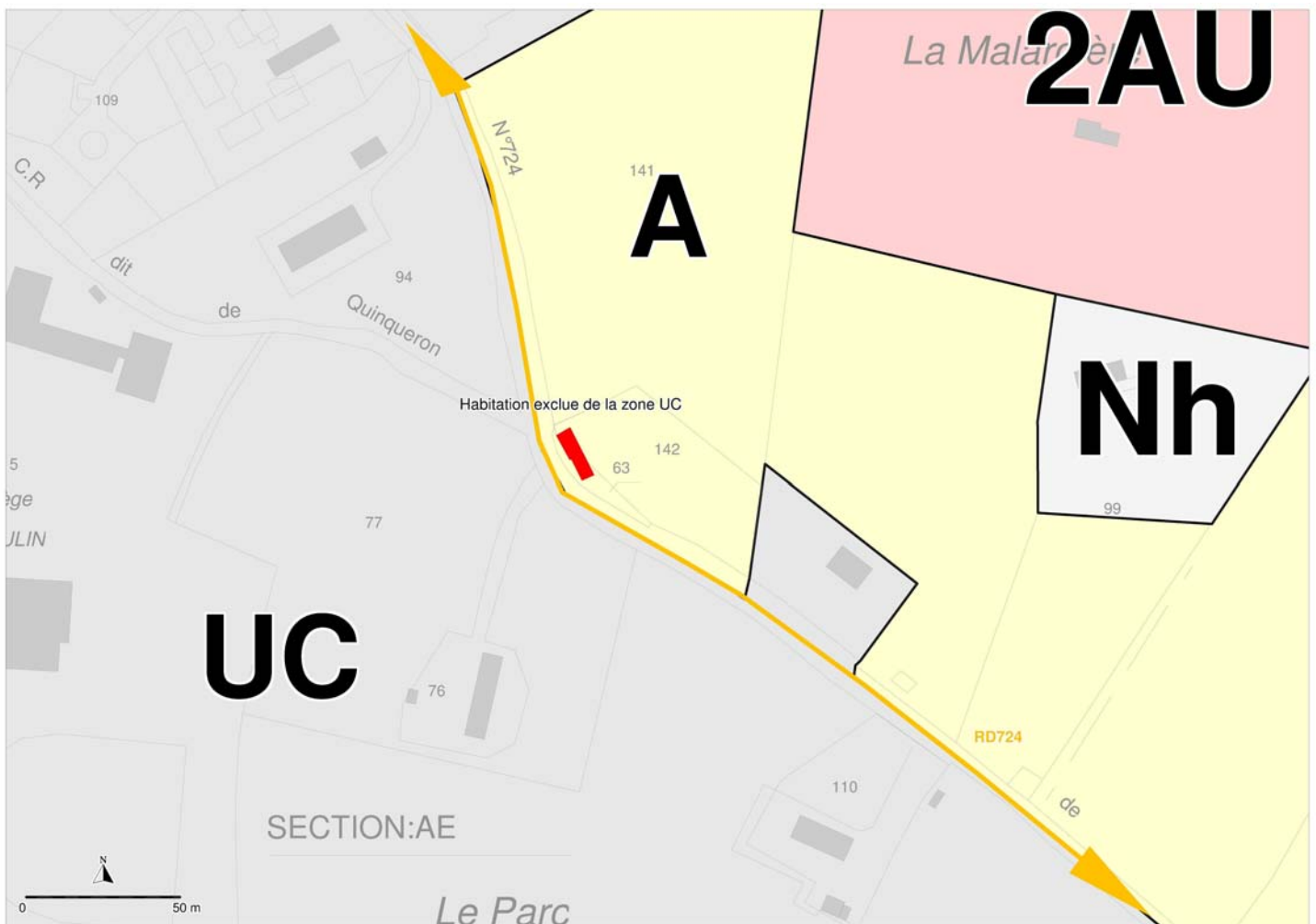


Cette révision simplifiée porte sur l'agrandissement d'une zone UC afin de rectifier le zonage excluant une habitation de la zone urbanisée.

La zone d'étude concerne les parcelles n°63 et n°142, soit une surface d'environ 2 200 m². Les terrains se situent à l'Est de la ville, le long de la RD724, en zone classée A.

La zone UC est une zone urbaine essentiellement destinée à l'habitat, aux commerces, aux services, aux équipements et à l'artisanat, et composée essentiellement des extensions urbaines sous forme de lotissement.

La zone A est une zone agricole.



2. *Projet de révision simplifiée*

1.2 Proposition de révision simplifiée

Cette procédure de révision simplifiée a été engagée par la commune de Gacé afin d'**intégrer une habitation en zone UC**. En effet, lors de l'élaboration du PLU, une maison a été laissée en zone A dans le règlement graphique.

Or le règlement de la zone A interdit toute occupation et utilisation du sol à l'exception des constructions et installations strictement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Il est donc nécessaire de mettre à jour le zonage et d'inclure cette habitation en zone UC.

L'habitation est desservie par les réseaux.

Le terrain se situe en dehors des protections paysagères ou risques naturels présents sur la commune. Il est en revanche classé par la DREAL dans une zone prédisposée à la présence de marnières.

Cette révision simplifiée permettra de rectifier le règlement graphique et d'inclure ainsi une habitation laissée en zone A en zone UC.

2. Projet de révision simplifiée

