



## Lonlay-le-Tesson

### Carte Communale

#### APPROBATION

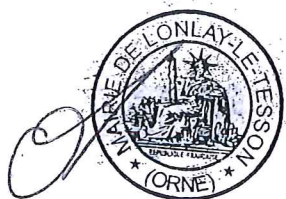
### Rapport de Présentation



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

en date du **13 NOV. 2014**

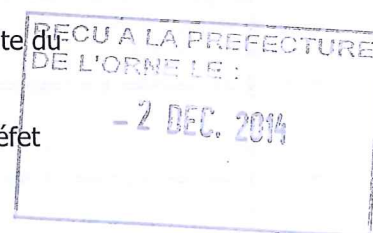
Le Maire



Vu pour être annexé  
à l'arrêté préfectoral  
approuvant la carte communale

en date du

Le Préfet



## SOMMAIRE

Pages  
5

### INTRODUCTION

## **TITRE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

<b>I.1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE</b>	<b>12</b>
<b>I.1.1 - La géologie</b>	
<b>I.1.2 - La topographie</b>	
<b>I.1.3 - Le réseau hydrographique</b>	
<i>a. Le bassin versant</i>	
<i>b. L'hydrologie</i>	
<i>c. L'hydrogéologie</i>	
<b>I.1.4 - Données climatiques</b>	
<i>a. Les températures</i>	
<i>b. Les précipitations</i>	
<i>c. La qualité de l'air</i>	
<b>I.2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE</b>	<b>18</b>
<b>I.2.1 - La Faune</b>	
<b>I.2.2 - La Flore</b>	
<b>I.2.3 - La ZNIEFF de type 2 du Bassin de la Rouvre</b>	
<b>I.2.4 - Les zones humides</b>	
<i>a. Les principaux rôles et valeurs des zones humides</i>	
<i>b. Le cadre réglementaire</i>	
<b>I.2.5 - Les continuités écologiques</b>	
<b>a. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique</b>	
<b>b. Les continuités écologiques</b>	
<b>I.3 - RESSOURCES NATURELLES ET GESTION</b>	<b>24</b>
<b>I.3.1 - La gestion de l'eau</b>	
<i>a. Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers normands et le SAGE du Bassin de l'Orne moyenne</i>	
<i>b. Objectifs de qualité des eaux</i>	
<i>c. La prise d'eau potable de Pointel</i>	
<b>I.3.2 - Les sources d'énergies renouvelables</b>	
<i>a. L'éolien</i>	
<i>b. Le solaire</i>	
<i>c. La biomasse</i>	
<b>I.4 - ENVIRONNEMENT PAYSAGER</b>	<b>32</b>
<b>I.4.1 - Le patrimoine historique</b>	
<i>a. Le patrimoine archéologique</i>	
<i>b. Le patrimoine bâti</i>	
<b>I.4.2 - Les unités paysagères</b>	
<i>a. Les espaces ouverts</i>	
<i>b. Les espaces semi-bocagers aux confins des vallées</i>	
<b>I.4.3 - L'aménagement de l'espace</b>	
<i>a. Le bourg ancien</i>	
<i>b. Les extensions récentes : Les pavillons</i>	
<i>c. L'habitat dispersé</i>	

**I.5 - LES RISQUES** \_\_\_\_\_ 52

**I.5.1 - Les risques naturels**

- a. le risque d'inondation
- b. le risque de remontées de nappes phréatiques
- c. Le risque gonflement retrait des argiles
- d. Le risque sismique

**I.5.2 - Les risques technologiques**

- a. Les installations classées pour la protection de l'environnement
- b. Les installations agricoles classées pour la protection de l'environnement

**I.5.3 - Les risques sanitaires : le risque d'exposition au plomb**

**I.6 - POLLUTIONS ET NUISANCES** \_\_\_\_\_ 60

**I.6.1 - les pollutions atmosphériques**

- a. Le Schéma Régional Climat Air Energie
- b. La qualité de l'air

**I.6.2 - Les sites pollués**

**I.6 - SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE** \_\_\_\_\_ 63

**I.6.1 - Servitude EL 7 : Servitude d'alignement**

**I.6.2 - Servitude T1 : Servitude relative au chemin de fer**

**I.6.3 - Servitude I3 : Servitude gaz**

**I.6.4 - Servitude T7 : Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement (aéroports civils et militaires)**

**TITRE II : DIAGNOSTIC SOCIO DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE**

**II.1- DEMOGRAPHIE** \_\_\_\_\_ 67

**II.1.1 - Evolution de la population**

- a. Un regain démographique sur la période récente
- b. Les Causes de l'évolution de la population

**II.1.2 - Structure de la population**

- a. La répartition par âge
- b. Indice de jeunesse
- c. Taille des ménages

**II.2 - HABITAT** \_\_\_\_\_ 72

**II.2.1 - Evolution du parc de logement**

**II.2.2 - Les caractéristiques des résidences principales**

- a. Ancienneté du bâti
- b. confort des résidences principales
- c. Taille des résidences principales

**II.2.3 - Statut d'occupation des logements**

**II.2.4 - Les migrations résidentielles**

**II.2.5 - Quelques éléments sur le marché du logement sur la CDC**

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

**II.3 - ECONOMIE** \_\_\_\_\_ 77

**II.3.1 - La population active**

**II.3.2 - les déplacements domicile travail**

**II.3.3 - Activités industrielles, artisanales, commerciales**

**II.3.4 - Activité touristique**

**II.3.5 - Activité agricole**

- a. La Charte départementale d'aménagement
- b. La production agricole
- c. Les exploitations agricoles
- d. Les appellations d'origine contrôlée

## **II.4 - EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES ET DE SUPERSTRUCTURES \_\_\_\_\_ 88**

### **II.4.1. - Equipements d'infrastructures**

- a. Hiérarchisation des voies*
- b. Assainissement individuel*
- c. Eaux pluviales*
- d. Réseau eau potable*
- e. Traitement des ordures ménagères*
- f. Réseaux électriques*
- g. Réseaux numériques*

### **II.4.2 - Les équipements de superstructures**

- a. Les équipements scolaires*
- b. Les équipements socioculturels*

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

## **III.1- BESOINS ET CHOIX RETENUS \_\_\_\_\_ 95**

### **III.1.1 - Les enjeux et orientations par thème**

- a. Démographie, Habitat/foncier, Aménagement de l'espace*
- b. Activités économiques*
- c. Services et équipements*
- d. Environnement, cadre de vie, paysages*

### **III.1.2 - La définition des besoins**

- a. Besoins en terme de logement et de foncier*
- b. Besoins en terme économique*
- c. Besoins en terme d'équipements de superstructures*
- d. Besoins en terme d'équipements d'infrastructures*
- e. Besoins en terme environnemental et paysager*

### **III.1.3 - Le parti d'aménagement retenu et traduction réglementaire**

- a. Permettre un développement maîtrisé de l'habitat*
- b. Maintenir et préserver l'activité agricole*
- c. Permettre une protection du patrimoine naturel et paysager*
- d. Prendre en compte les risques et nuisances*

## **III.2 - COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME \_\_\_\_\_ 106**

### **III.2.1 - Les grands principes d'équilibre**

### **III.2.2 - Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers normands et le SAGE du Bassin de l'Orne moyenne**

### **III.2.3 - Les servitudes d'utilité publique**

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

<b>IV.1 - L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE</b>	109
IV.1.1 - La topographie	
IV.1.2 - L'hydrographie et l'hydrologie	
IV.1.3 - Le climat	
<b>IV.2 - LES MILIEUX NATURELS</b>	109
IV.2.1 - La protection de la faune et la flore	
<b>IV.3 - LES RESSOURCES NATURELLES</b>	109
IV.3.1 - Les sols	
IV.3.2 - Le traitement des ordures ménagères	
<b>IV.4 - LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES</b>	110
IV.4.1 - Les nuisances	
IV.4.2 - Les pollutions	
<b>IV.5 - LES RISQUES</b>	111
IV.5.1 - Les risques technologiques	
IV.5.2 - Les risques naturels	
<b>IV.6 - LE CADRE DE VIE</b>	112
IV.6.1 - Les paysages	
IV.6.2 - Le patrimoine archéologique et bâti	

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

<b>VI.1 - ZONES CONSTRUCTIBLES</b>	114
<b>VI.2 - ZONES NON CONSTRUCTIBLES</b>	114
<b>VI.3 - REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME</b>	114

# **INTRODUCTION**

## **I. PRESENTATION DE LA CARTE COMMUNALE**

### **I.1 - Le régime juridique des cartes communales**

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

Ce statut est notamment confirmé par le fait que :

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

Ainsi les cartes communales deviennent des documents d'urbanisme opposables aux tiers et doivent être élaborés en respectant les articles L.110 et L.121 du Code de l'Urbanisme.

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

### **I.3 - Modalités d'élaboration**

L'initiative de l'élaboration d'une carte communale a été prise par le Conseil municipal de Lonlay-le-Tesson.

### **I.4 - Le contenu de la carte communale**

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

- d'une part préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, à savoir les articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme, communément appelés : Règlement National d'Urbanisme ou R.N.U. ;
- d'autre part, elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

## **I.5 - Le dossier de la carte communale**

Un rapport de présentation :

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

Un ou plusieurs documents graphiques :

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

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

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

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

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

### **II.1 - Intérêt de la carte communale**

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

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

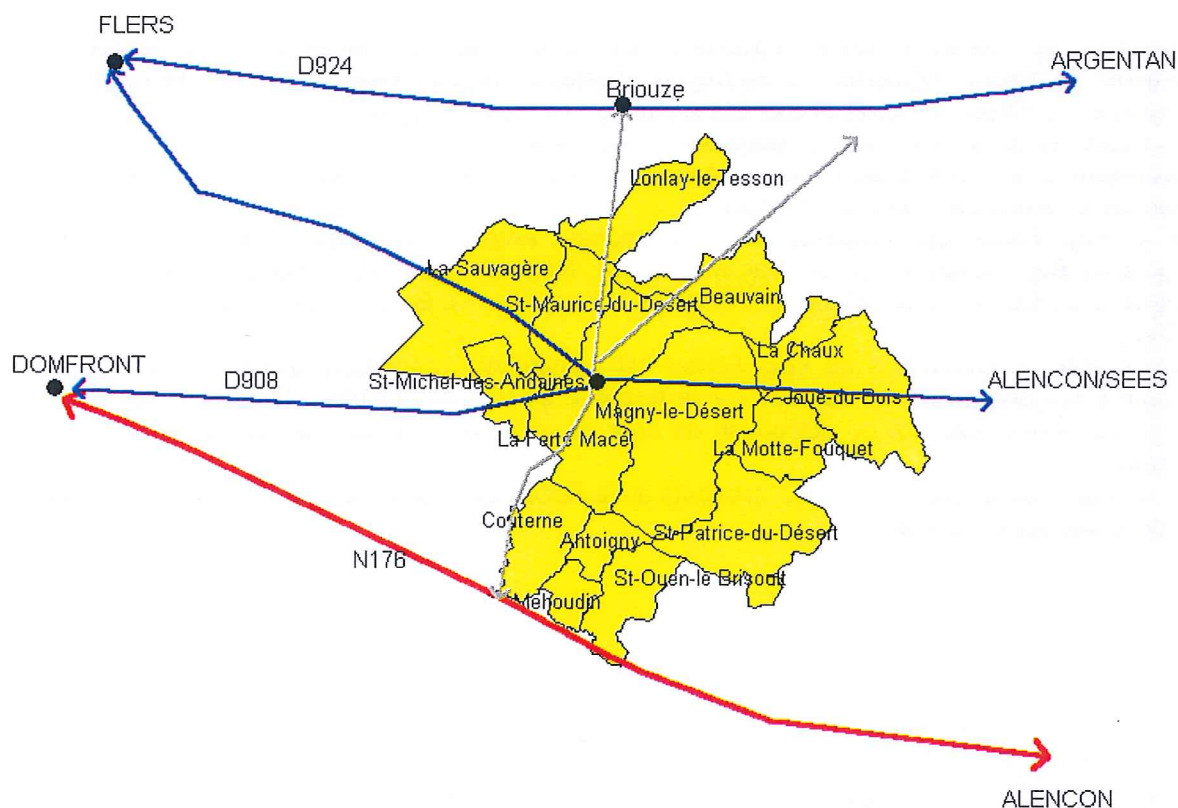
Il s'agit d'un moment privilégié pour la commune pour définir quelques principes d'aménagement et de développement à moyen terme.

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

### **II.2 Objectifs de la commune**

Par délibération du 19 mai 2010, la commune de Lonlay-le-Tesson a décidé d'élaborer une carte communale afin de permettre un habitat plus regroupé, un aménagement foncier plus cohérent et des équipements publics plus rationnels et moins onéreux.

## SITUATION GEOGRAPHIQUE



La commune de Lonlay-le-Tesson est située à l'ouest du département de l'Orne, à une cinquantaine de kilomètres d'Alençon. Elle subit l'influence du chef lieu de canton de La Ferté-Macé.

Lonlay-le-Tesson est limitrophe avec les six communes suivantes : Le Grais, Saint-Maurice-du-Désert, La Sauvagère, Le Ménil-de-Briouze, Lignou et Faverolles.

Parmi les six communes limitrophes, deux sont dotées d'un document d'urbanisme :

- Saint-Maurice-du-Désert dont la carte communale a été approuvée le 05 juillet 2010
- La Sauvagère dont le PLU a été approuvée le 21 janvier 2008.

La commune du Ménil-de-Briouze a décidé le 19 septembre 2008 d'élaborer une carte communale.

Le territoire communal s'étend sur une superficie de 1237 ha. Il s'agit d'une commune rurale et agricole où les espaces boisés et agricoles occupent une place prépondérante. La commune appartient au Pays du Bocage.

## CONTEXTE ADMINISTRATIF ET INTERCOMMUNAL

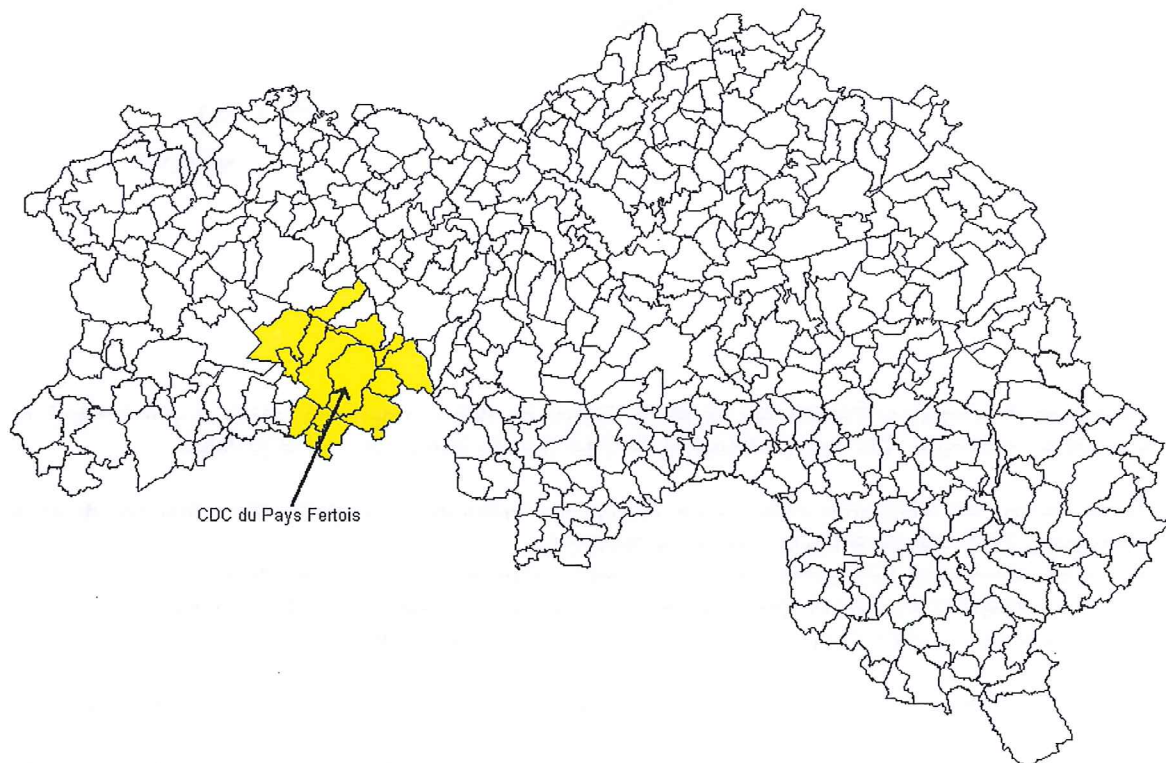
La commune de Lonlay-le-Tesson appartient au canton de La Ferté-Macé, qui regroupe 9 communes (Antoigny, Couterne, La Sauvagère, Lonlay-le Tesson, Magny-le-Désert, Méhoudin ; Saint-Maurice du Désert et Saint-Michel-des-Andaines. Ce canton regroupe 11 249 habitants sur 13700 hectares situés au sud-ouest du département de l'Orne.

Elle appartient à la Communauté de communes du Pays Fertois qui s'étend au sud-ouest du département en limite avec celui de la Mayenne.

La CDC du Pays Fertois est composée de 15 communes : Antoigny, Beauvain, Couterne, La Ferté-Macé, Joué-du-Bois, Lonlay-le-Tesson, Magny-le-Désert, Méhoudin, La Motte-Fouquet, La Sauvagère, Saint-Maurice-du-Désert, Saint-Michel-des-Andaines, Saint-Ouen-le-Brisoult, Saint-Patrice-le-Désert et La Chaux.

La Communauté de communes du Pays Fertois est compétente en matière d'études et d'actions concourant à l'aménagement de l'espace sur le territoire de la communauté à l'exclusion des POS, permis de construire, exercice ou délégation du droit de préemption urbain institué par le code de l'urbanisme.

La CDC du Pays Fertois possède 12 433 habitants et La Ferté-Macé constitue le pôle le plus important (54 % de la population globale).



## LE PAYS DU BOCAGE

La commune de Lonlay-le-Tesson appartient également au Pays du Bocage qui regroupe 12 structures intercommunales (11 Communautés de communes et 1 Communauté d'Agglomération) et de 4 communes indépendantes. La population estimée est de 96379 habitants en 2005.

Pour ces groupements de communes, le Pays réalise des travaux d'ingénierie et assure des missions d'assistance de maîtrise d'ouvrage, et ce plus spécifiquement dans le domaine industriel.

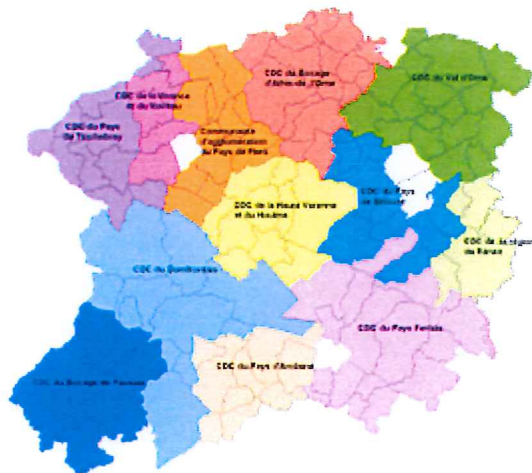
Un diagnostic territorial a été réalisé en octobre 2007 dans la perspective du contrat de Pays 2007-2013. Comportant des données démographiques, économiques, ce document constitue la base à partir de laquelle vont s'élaborer les objectifs stratégiques du Pays.

Les différents enjeux du Pays du Bocage sont :

- Impulser un nouveau dynamisme pour maintenir des conditions favorables aux activités existantes et pour permettre l'implantation de nouvelles entreprises.
- Favoriser le maintien d'une offre de commerces, d'équipements et de services en milieu rural.
- Freiner le déclin de l'agriculture et faciliter son évolution.
- Améliorer le réseau routier pour désenclaver le territoire et résorber les points noirs en matière de sécurité routière.
- Favoriser le développement du tourisme rural, renforcer l'attractivité du territoire par des démarches endogènes de valorisation économique, touristique, sportive, culturelle et patrimoniale des ressources locales.
- Prendre en compte les risques majeurs.

Le territoire du Pays du Bocage compte 35 communes couvertes par un PLU approuvé ou en révision. Par ailleurs 47 communes ont fait le choix d'élaborer une carte communale.

### Pays du Bocage



**- TITRE I -**  
**DIAGNOSTIC TERRITORIAL**  
**ANALYSE DE L'ETAT**  
**INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

## I.1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

### I.1.1 - La Géologie

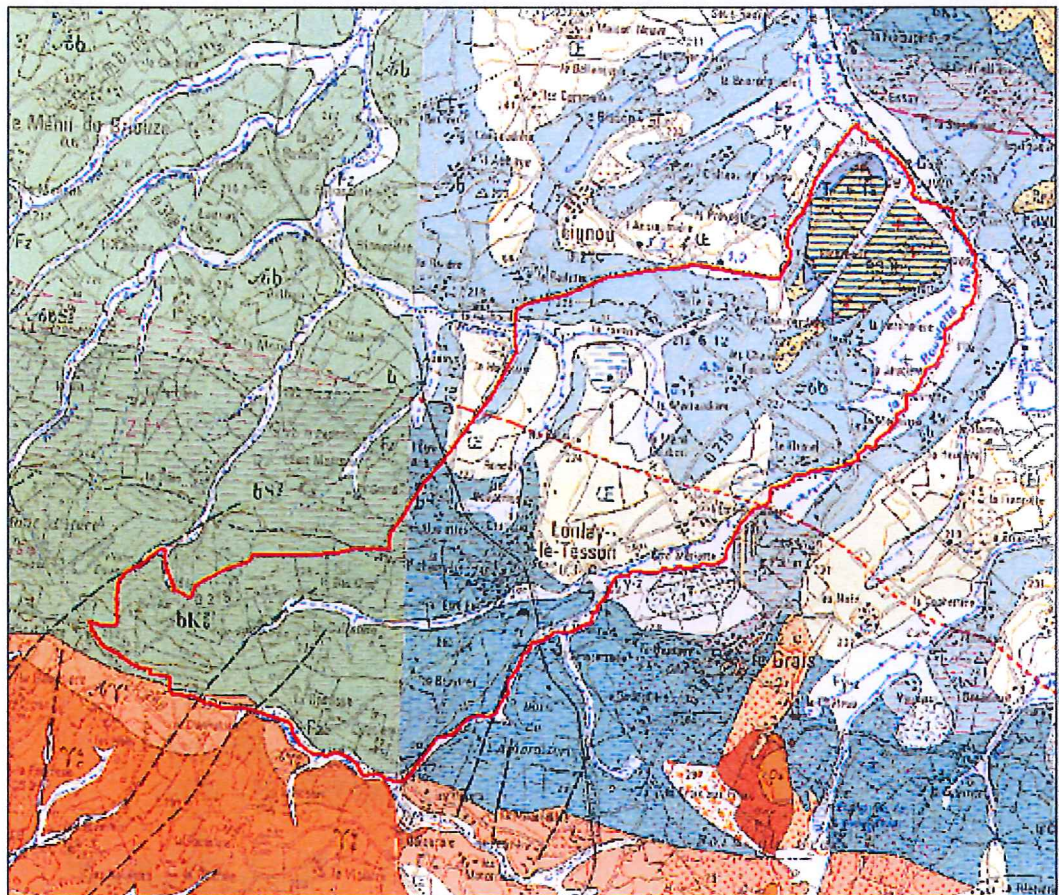
Source : Extrait de la carte géologique de la France (BRGM), feuille de Flers.

La géologie a un rôle primordial dans la construction des paysages. Elle détermine la topographie, l'hydrographie, du fait de la nature des roches, la végétation et les matériaux composants le bâti.

Le sous-sol est composé de terrains briovériens. Ces matériaux sont constitués de cornéennes et de schistes qui ont subi un métamorphisme de contact de l'intrusion du granite de la Ferté-Macé.

L'une des conséquences les plus directes du métamorphisme est la transformation minéralogique et parfois chimique de la roche, par recristallisation avec une déformation et le développement d'une schistosité.

Des dépôts éoliens sont présents à l'est du bourg et constituent des limons plus ou argileux installés sur le socle ancien. Des alluvions fluviales sont superposées à hauteur des vallons et notamment de la Rouvrette au sud-est.



D'un point de vue pédologique, sur les schistes briovériens, les sols sont de structure fragile et acide ; toutefois la filtration des sols est assez satisfaisante pour permettre une exploitation en prairies ou en cultures.

Les fonds de vallée sont caractérisés par leur hydromorphie avec la présence de nombreuses zones humides essentiellement exploitées en prairie permanente.

### I.1.2 - La topographie

Source :

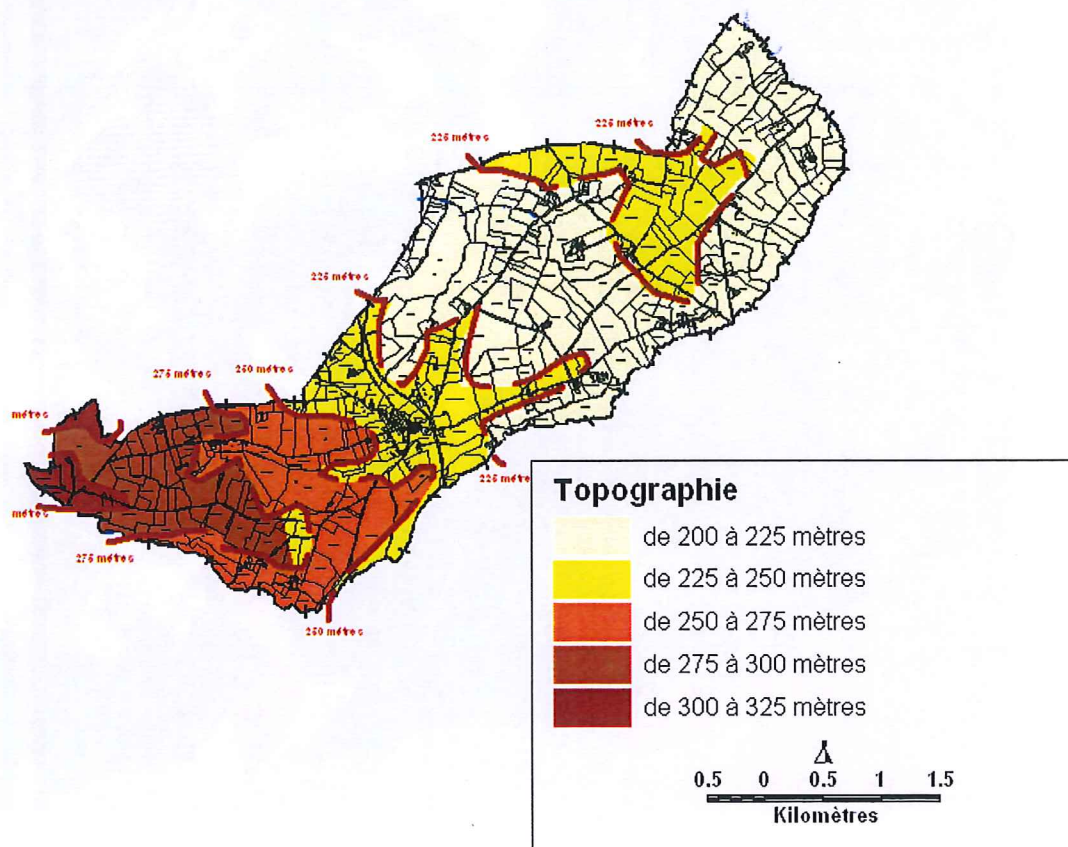
- IGN scan 25

- Cartes topographiques

La topographie est relativement élevée avec des hauteurs supérieures à 300 mètres au Sud-Ouest du territoire à hauteur des Monts d'Hère.

Le relief est donc structuré autour des cours d'eau qui forment des vallées assez peu encaissées.

Les pentes ont une orientation principale Nord-Est/Sud-Ouest. Les points hauts culminent à hauteur de Bel Air (312 mètres) alors que les points bas se situent à hauteur de la Rouvre (209 mètres). Une légère dépression est présente au cœur du territoire de part et d'autre du ruisseau de la Moisandière.



### I.1.3 - Le réseau hydrographique

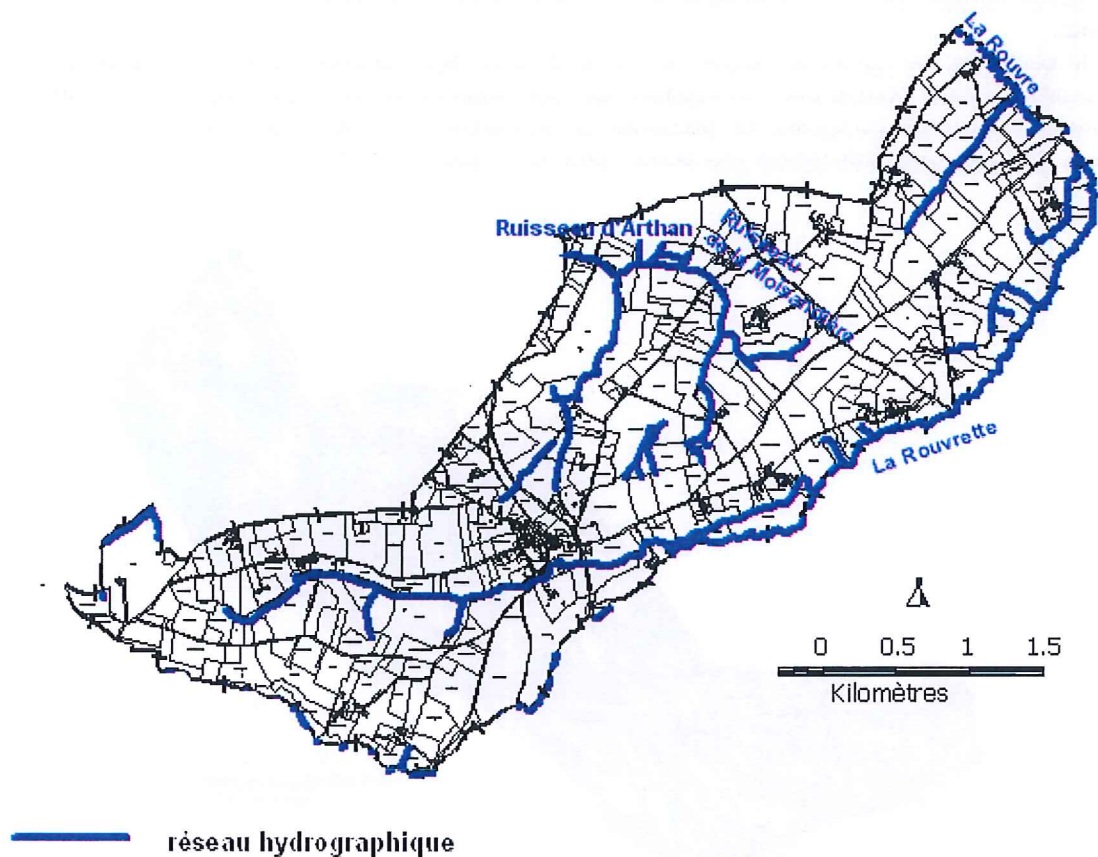
Source :

- DREAL
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion du Bassin Loire Bretagne
- SAGE bassin de la Mayenne et Sarthe amont

#### a. Le bassin versant

La commune appartient au bassin versant de l'Orne et au sous bassin versant de la Rouvre avec une densité assez élevée lié au substrat essentiellement imperméable.

Le réseau hydrographique de Lonlay-le-Tesson est assez dense et constitue une tête de pont pour la rivière de l'Orne. Il est constitué d'une rivière principale la Rouvre qui constitue la limite communale au Nord-Est. La Rouvrette constitue la limite sud du territoire avant de confluer avec la Rouvre à hauteur du Gué de la Rouvre. Le ruisseau de la Moisandière prend naissance au cœur de la dépression avant de confluer avec le ruisseau d'Arthan.



## b. L'hydrologie

Un réseau dense de vallons plus ou moins encaissés, orientés Sud-Ouest/Nord-Est viennent alimenter La Rouvrette.

La grande extension des terrains imperméables se traduit par un chevelu dense de petits ruisseaux. L'alimentation souterraine ne recueille par suite de l'évapotranspiration, que la moitié ou le tiers de la lame d'eau annuelle

L'érosion est le processus de dégradation et de transformation du relief qui est causé par tout agent externe. L'érosion est favorisée par la pente, par la composition physique et chimique de la roche, par le climat, l'absence ou la présence de couvert végétal et l'action de l'homme.

Les sols de la commune présentent une sensibilité à l'érosion surtout lorsque les terrains crayeux à faciès argilo marneux sont mis en culture.

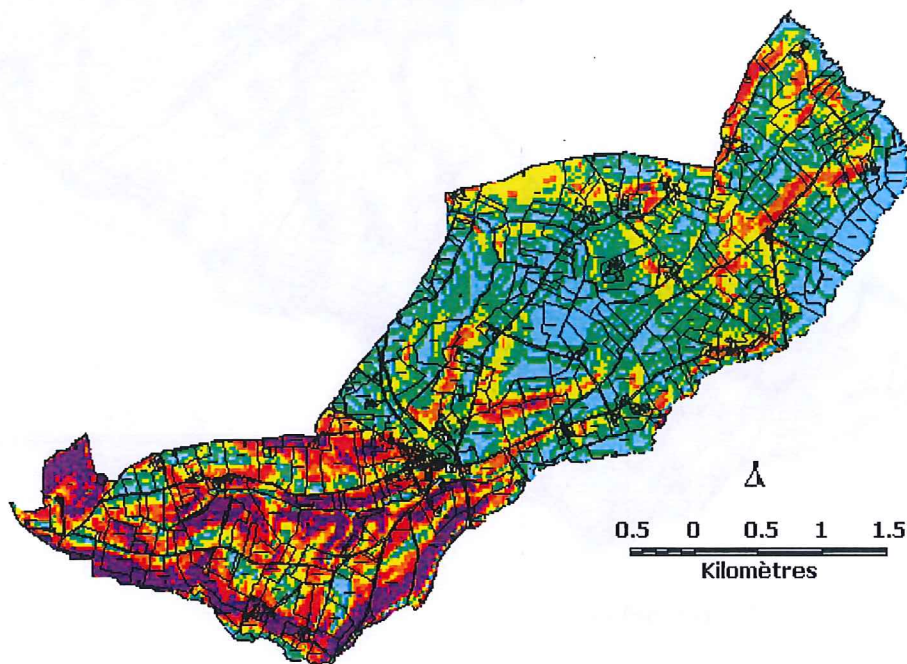
Les versants dont les pentes sont supérieures à 8 % sont sensibles à l'érosion. Sur le sommet des plateaux et dans les vallées, des pentes inférieures à 2 % rendent difficiles l'écoulement des eaux.

Sur la commune de Lonlay-le-Tesson, les phénomènes d'érosion sont faibles en raison d'un couvert végétal constitué essentiellement de prairies temporaires et permanentes, de la préservation d'un réseau de haies bocagères limitant les phénomènes de ruissellement malgré la présence de pentes parfois importantes.

Le lessivage correspond à l'entraînement en profondeur des sels solubles et des colloïdes du sol. Les nitrates et certains produits phytosanitaires peuvent ainsi atteindre des nappes d'eau et en altérer la qualité.

Sur la commune de Lonlay-le-Tesson, le risque de lessivage apparaît modéré. Le risque de lessivage apparaît fortement corrélé avec l'occupation des sols notamment avec les surfaces en labours.

Toutefois il apparaît nécessaire de préserver les formations végétales contiguës au cours d'eau et le réseau de haies perpendiculaires aux pentes pour leur capacité épuratoire.



Pourcentage de la pente

	0 à 2 %		5 à 7 %
	2 à 3 %		7 à 8 %
	3 à 5 %		Plus de 8 %

### c. L'hydrogéologie

Le bassin versant se situe au cœur du massif armoricain.

La totalité du bassin est sur un domaine de socle (schistes et granites majoritairement). Ce contexte géologique conditionne la nature des aquifères exploitables et donc les potentialités en eau souterraine sur le bassin versant.

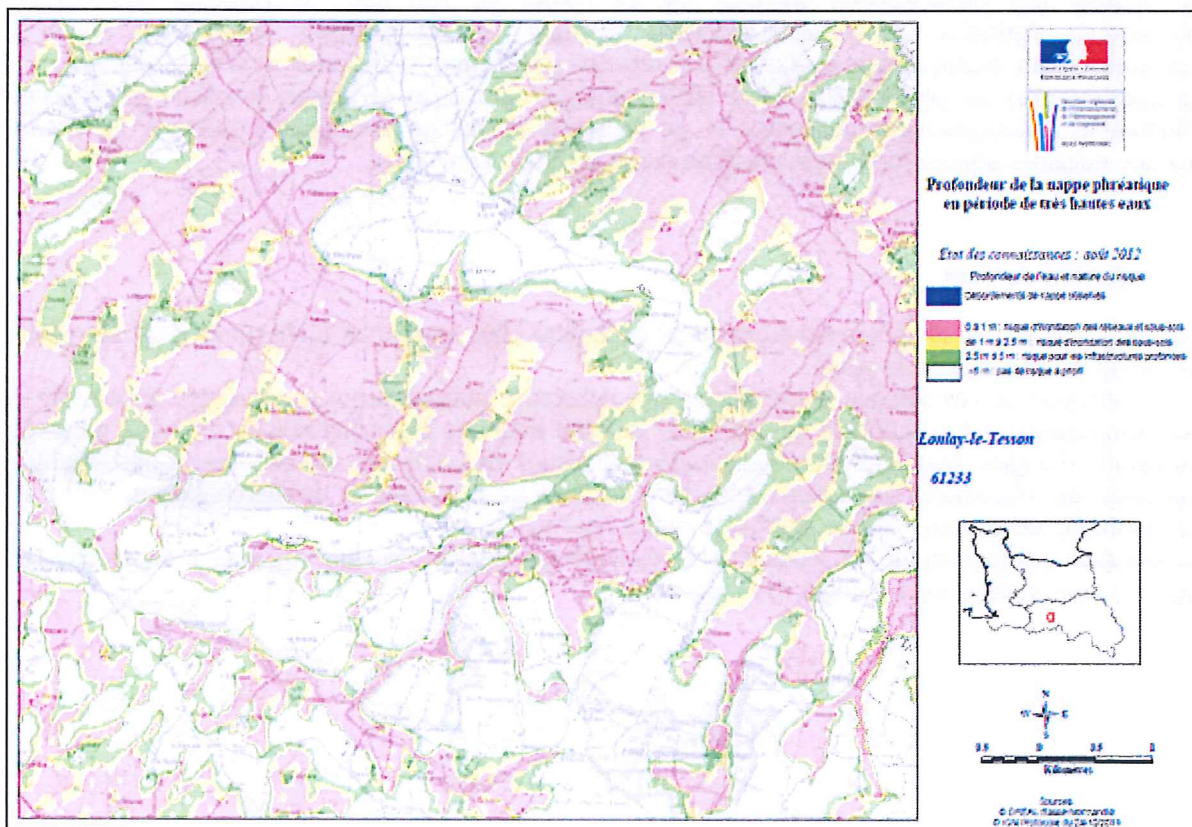
Sur ce massif, **les aquifères de fissures et fracturations** sont majoritaires : l'eau circule dans les fractures non argilisées de la roche et d'autant mieux que le réseau de fractures est interconnecté étendu. Ils représentent la plus grande part des réserves d'eaux souterraines exploitables du bassin versant.

Le potentiel hydrogéologique est également intéressant au niveau des contacts faillés granite-cornéenne.

L'alimentation souterraine ne recueille par suite de l'évapotranspiration, que la moitié ou le tiers de la lame d'eau annuelle en raison d'un substrat imperméable favorisant les phénomènes de ruissellement. La nappe est piégée en amont des blocs rocheux faisant seuil. Il s'agit d'aquifères de fissures et de fracturation : l'eau circule dans les fractures non argilisées de la roche et d'autant mieux que le réseau de fractures est interconnecté et étendu. Ils représentent la plus grande part des réserves d'eaux souterraines exploitables du bassin versant.

L'écoulement se fait par des fissurations donnant naissance à des mouillères localisées. La profondeur de la nappe varie entre 3 et 5 mètres par rapport à la surface.

Ces nappes superficielles alimentent les sources et zones humides.



### **I.1.4 Données climatiques**

Source :

- Météo France,

- Air C.O.M.

#### **a. Les températures**

Le territoire communal est soumis à un climat de type océanique humide et tempéré mais qui présente de grande variabilité.

La température moyenne annuelle s'établit autour de 10,5 °C. Parmi les jours de gel (40 à 60 jours), le quart se situe au printemps.

Les hivers sont assez rigoureux et les étés relativement frais. 37 jours sont considérés comme « avec chaleur » avec des températures dépassant au moins une fois 25°C, 73 jours ont connu des températures inférieures à 0°C.

#### **b. Les précipitations**

Les précipitations annuelles moyennes sont assez régulières mais pas toujours abondantes. Elles sont bien réparties sur l'ensemble de l'année avec des moyennes mensuelles variant de 50 mm en août à 100 mm en décembre ; le maximum étant en novembre et décembre.

Les données de cette station indiquent des précipitations sur 136 jours (supérieure à 1mm) ; sur ces 136 jours, 25 jours recueillent des précipitations considérées comme importantes (supérieures à 10 mm).

La hauteur des précipitations efficaces est de l'ordre de 250 mm : la recharge des nappes phréatiques s'effectue globalement d'octobre à mars, les précipitations enregistrées d'avril à septembre étant pratiquement exclusivement reprises par l'évapotranspiration et le ruissellement.

La qualité de l'air est plutôt satisfaisante sur la commune de Lonlay-le-Tesson en raison de l'absence d'industries potentiellement polluantes et de l'absence d'axes de circulation important. De même aucune nuisance sonore forte n'est présente sur le territoire communal.

#### **c. La qualité de l'air**

La loi sur l'air et la maîtrise de l'énergie du 30 décembre 1996, reconnaît à chacun le droit de respirer un air qui ne nuise pas à la santé.

Il y a pollution de l'air lorsque la présence d'une substance étrangère ou une variation importante de ses composantes est susceptible de provoquer un effet nocif, de créer une nuisance ou une gêne. Les émissions d'origine humaines sont principalement issues des activités industrielles, domestiques et agricoles, des chaudières des collectivités, des transports de personnes et de marchandises.

La commune ne possède pas de station de mesure sur son site.

La pollution photochimique moyenne à La Coulonche est identique à celle mesurée à Argentan (150 ug/m<sup>3</sup>) mais supérieure à Alençon (121 ug/m<sup>3</sup>).

## **I.2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE**

Source :

- DREAL.

- Analyse terrain

### **I.2.1 - La faune**

Les zones situées en lisière forestière présentent la diversité avifaunistique la plus importante. Cette présence d'espèces est prolongée par le système constitué des haies et des ripisylves. Ces zones se situent principalement dans la partie sud et ouest de la commune, dans les secteurs situés à proximité des boisements de l'Ambroiserie et des Monts d'Hère.

De nombreux rapaces sont présents sur ces espaces: Busard Saint-Martin, Bondrée apivore, Faucon hobereau, Hibou moyen-duc.

La richesse des pics et des passereaux est exceptionnelle (Pic noir, Pic cendré, Pic épeichette, Pie-grièche écorcheur, Grimpereau des bois, Mésange boréale, Rossignol philomèle, Lorient, Engoulevent, Bruant zizi, Huppe fasciée, bécasse des bois). Notons par ailleurs la présence de deux espèces rares et protégées d'amphibiens :

Les quelques étangs et mares peuvent renfermer le rare triton marbré (batracien proche de la salamandre), le Crapaud accoucheur (*Alytes obstetricans*) mais aussi la Rainette verte (*Hyla arborea*) et de la Grenouille agile (*Rana dalmatica*).

La Rouvre et ses affluents forment un réseau hydrographique de très bonne qualité biologique. La quiétude du site, les activités agricoles tournées en majorité vers l'élevage, les versants raides et boisés sont les principaux garants du maintien d'espèces animales et végétales remarquables.

Les différents cours d'eau constituent des zones de frayères à Salmonidés.

Les populations de Truites fario (*Salmo trutta fario*) peuvent être remarquables là où les cours d'eau ont un cours naturel, une bonne qualité d'eau et des habitats aquatiques préservés. Les espèces d'accompagnement (Chabot, Loche franche) voient également leurs effectifs augmenter. Notons que le Saumon atlantique (*Salmo salar*) opère un franc retour sur ce bassin, de nombreux adultes reproducteurs étant comptés chaque année sur la Rouvre. Mentionnons également la présence d'Ecrevisses à pieds blancs (*Austropotamobius pallipes*) sur les petits affluents.

Parmi les Reptiles citons la Couleuvre d'Esculape (*Elaphe longissima*).

### **I.2.2 - La flore**

On note sur cette zone une grande variété de groupements végétaux et la présence d'espèces remarquables et rares dans la région dont certaines sont protégées au niveau régional ou national.

Dans le fond de la vallée de la Rouvre, sont présentes des espèces plutôt hygrophiles comme *Anthoceros punctatus*, sur les berges, le Callitriche à fruits plats (*Callitriche platycarpa*) dans la Rouvre elle-même, la Pilulaire à globules (*Pilularia globulifera*), le Flûteau nageant (*Luronium natans*), le Rossolis à feuilles rondes (*Drosera rotundifolia*), le jonc des tonneliers (*Scirpus lacustris*).

Une végétation diverse est présente au niveau des haies bocagères et des zones humides.

Les haies bocagères sont constituées d'essences locales (noisetier, prunellier, sureau, châtaignier, chêne).

Dans les espaces humides, on trouve des ripisylves composées principalement de saules, d'aulnes, peupliers.

Dans les prairies permanentes, on trouve trèfle, pissenlit, marguerite, fougère...

Les fougères sont fortement présentes avec la Prêle des Bois, le Lycopode en massue, la fougère des Montagnes, l'Osmonde royale.

### I.2.3 - La ZNIEFF de type 2 du bassin de la Rouvre

Cet inventaire lancé en 1982 est réalisé dans chaque région selon une méthodologie nationale définie à la demande du ministère en charge de la protection de la nature.


Les ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique) de type 2 correspondent à des grands ensembles naturels riches et peu modifiés avec une fonctionnalité et des potentialités écologiques fortes.

La commune de Lonlay-le-Tesson est concernée par la ZNIEFF de type 2 du bassin de la Rouvre qui correspond à un grand ensemble naturel riche qui offrent des potentialités biologiques importantes et qui recouvre 22 % de la superficie communale.

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



#### LEGENDE

 ZNIEFF de type 2 du Bassin de la Rouvre



## **I.2.4 - Les zones humides**

### ***a. Les principaux rôles et valeurs des zones humides***

#### **- Fonctions hydrologiques :**

On attribue aux zones humides des fonctions de régulation du régime hydraulique. Agissant comme des éponges, elles peuvent stocker l'eau l'hiver, contribuant ainsi à la prévention des crues et des inondations (« zones tampons ») ; et en période sèche, elles constituent une réserve d'eau pour la recharge des nappes et des cours d'eau. Cette fonction essentielle doit aujourd'hui être soulignée dans un contexte de réchauffement climatique et de sécheresses régulières. Plus que jamais, les zones humides constituent des réservoirs d'eau.

#### **- Fonctions épuratoires :**

Les zones humides sont de véritables filtres capables de fixer de nombreux polluants (pesticides, nitrates, matière organique...), drainés sur les bassins versants.

#### **- Patrimoine biologique d'intérêt majeur :**

Les zones humides constituent de véritables réservoirs biologiques pour de nombreuses espèces végétales et animales vivant de façon permanente ou transitoire dans ces milieux. En France, 30% des espèces végétales remarquables et menacées résident en zone humide, près de 50% des espèces d'oiseaux en dépendent et les 2/3 des poissons consommés s'y reproduisent ou s'y développent.

### ***b. Le cadre réglementaire***

#### **- Directive Cadre Européenne sur l'Eau (DCE) du 23 octobre 2000 :**

Cette directive fixe des objectifs d'atteinte du « bon état écologique des eaux » (terme officiel) d'ici 2015. Le fonctionnement naturel hydrologique et écologique des zones humides contribue fortement à la réalisation de ces objectifs de bon état des eaux superficielles et souterraines.

#### **- Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006 :**

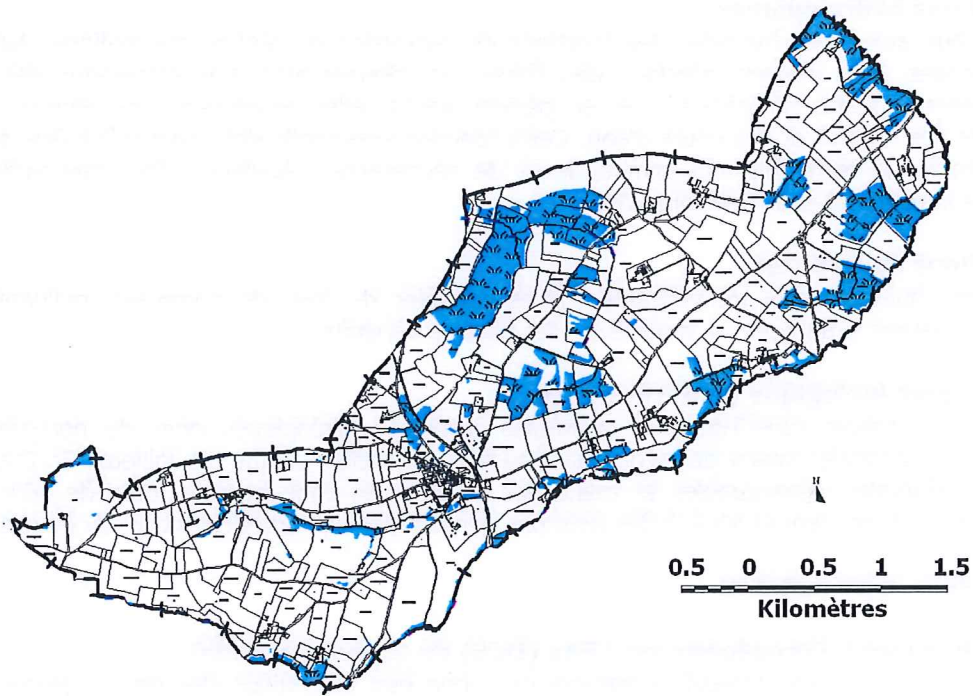
La loi sur l'eau intègre une définition des zones humides et considère les fonctionnalités hydrologiques et patrimoniales de ces zones. Elle précise notamment un certain nombre de règles liées au drainage, à l'assèchement, à la mise en eau ou au remblai des zones humides.

#### **- Loi relative au Développement des Territoires Ruraux (DTR) du 23 février 2005 :**


Cette loi énonce que « la préservation et la gestion durable des zones humides [...] sont d'intérêt général ». Elle prévoit notamment, en échange d'une gestion appropriée, une exonération de la taxe fiscale des zones humides en prés ou landes à hauteur de 50%, voire 100% pour les zones humides situées dans des zones naturelles particulières. Cette loi prévoit également la délimitation de « zones humides stratégiques pour la gestion de l'eau » et des « zones humides d'intérêt environnemental particulier » au sein desquelles des programmes d'action et des mesures de protection spécifiques seront mis en place.

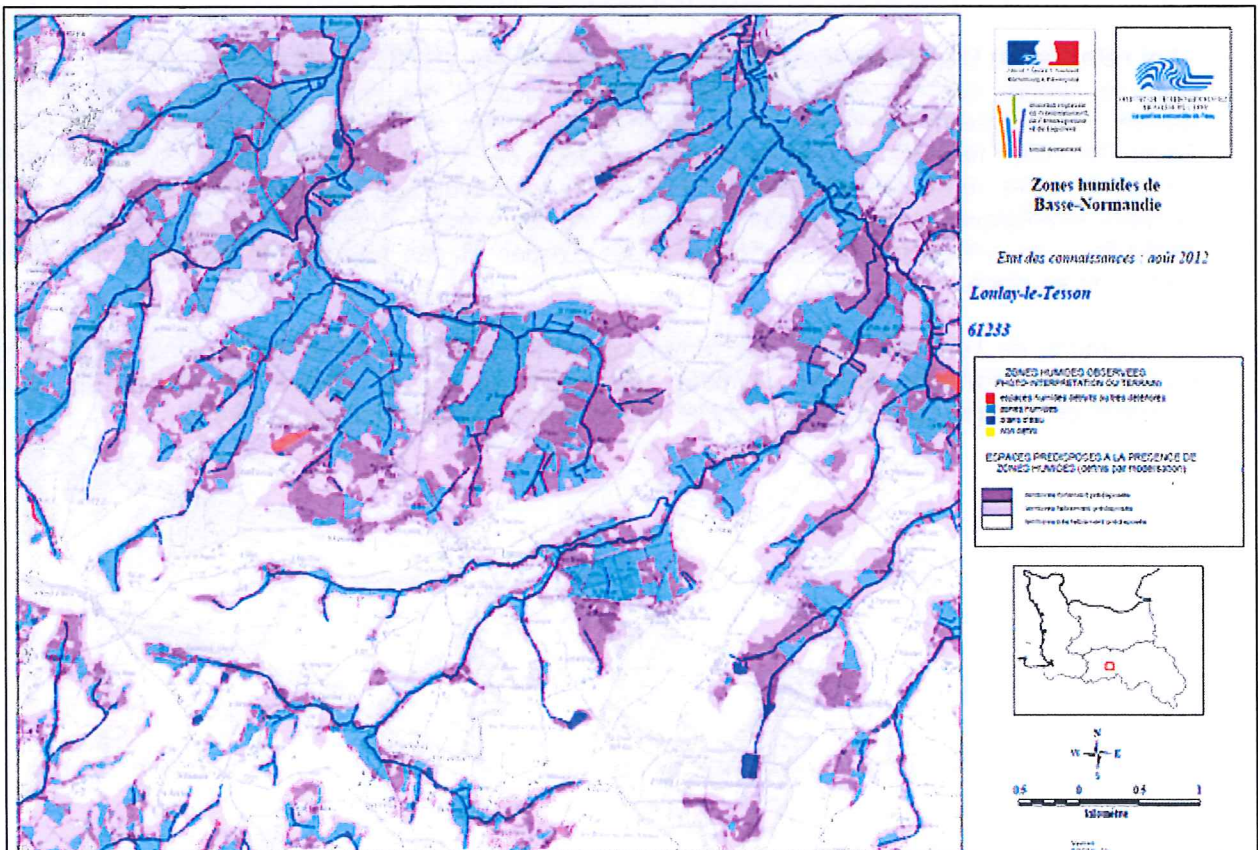
La commune de Lonlay-le-Tesson est fortement prédisposée à la présence de zones humides et comprend de nombreux espaces humides notamment de part et d'autre des cours d'eau et à proximité de résurgence. Ces zones humides représentent une superficie de 180 km<sup>2</sup>.

## Zones humides potentielles (données DREAL)



### LEGENDE

 Zones humides



## **I.2.5 - Les continuités écologiques**

### **a. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique**

La Loi Grenelle I instaure dans le droit français la création de la trame verte et bleue, comme outil d'aménagement du territoire destiné à enrayer la perte de biodiversité. La constitution de cette trame implique l'État, les collectivités territoriales et toutes les parties concernées quelle que soit l'échelle d'intervention.

La Loi Grenelle II précise ce projet : la Trame Verte et Bleue est un outil d'aménagement durable du territoire, complémentaire des démarches existantes de préservation des milieux naturels.

Elle a notamment pour objectifs de freiner la dégradation et la disparition des milieux naturels, de plus en plus réduits et morcelés par l'activité humaine.

L'élaboration de la trame verte et bleue nationale comme réponse à ce constat :

- Relier entre eux les milieux naturels pour former un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national.

Ainsi, la trame verte et bleue (TVB) est un réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres (trame verte) et aquatiques (trame bleue). Au sein des continuités écologiques, on distingue des espaces sources de biodiversité, les « réservoirs de biodiversité », qui réunissent des conditions optimales pour l'accueil et le développement des espèces ; et des espaces participant à circulation et la dispersion des espèces, les « corridors écologiques ».

Le bon fonctionnement des continuités écologiques repose principalement sur :

- une densité suffisante de milieux naturels (types de végétation) favorables à l'accueil des espèces ;
- un bon état de conservation et une fragmentation limitée de ces milieux, souvent liés à une gestion humaine durable et respectueuse des cycles de vie des espèces, afin de permettre une expression optimale de la biodiversité.

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE), apparaît comme le volet régional de la trame verte et bleue. Ce schéma est en cours de consultation et devrait être mise en œuvre en 2014.

Le code de l'environnement prévoit que les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements doivent prendre en compte le SRCE dans le cadre de l'élaboration ou de la révision de leurs documents de planification et de leurs projets d'aménagement.

Le code de l'urbanisme (article L.110) indique par ailleurs que les documents d'urbanisme doivent « assurer (...) la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques ». En dégagant les grandes priorités régionales en matière de continuités écologiques, le SRCE est un appui à la mise en œuvre de ces dispositions du code de l'urbanisme.

Le SRCE est constitué de différents éléments à prendre en compte :

- les enjeux régionaux relatifs à la préservation et la restauration des continuités écologiques dont 7 enjeux régionaux définis comme prioritaires ;
- les continuités écologiques régionales : les réservoirs de biodiversité sont interconnectés entre eux grâce aux corridors écologiques paysagers identifiés sous la forme de matrices verte et bleue ;
- des objectifs par grands types de milieux : ces objectifs ont été ajoutés au sein du plan d'action stratégique afin de permettre une meilleure prise en compte de ces éléments fondamentaux des continuités écologiques ;
- les actions prioritaires du plan d'action stratégique ;
- l'ensemble des recommandations proposées pour accompagner les collectivités locales dans la déclinaison de la Trame verte et bleue à leur échelle (vade-mecum).

L'intégration des dispositions du Grenelle II induit que tous les SCOT et PLU de Basse-Normandie devront prendre en compte les éléments du SRCE au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

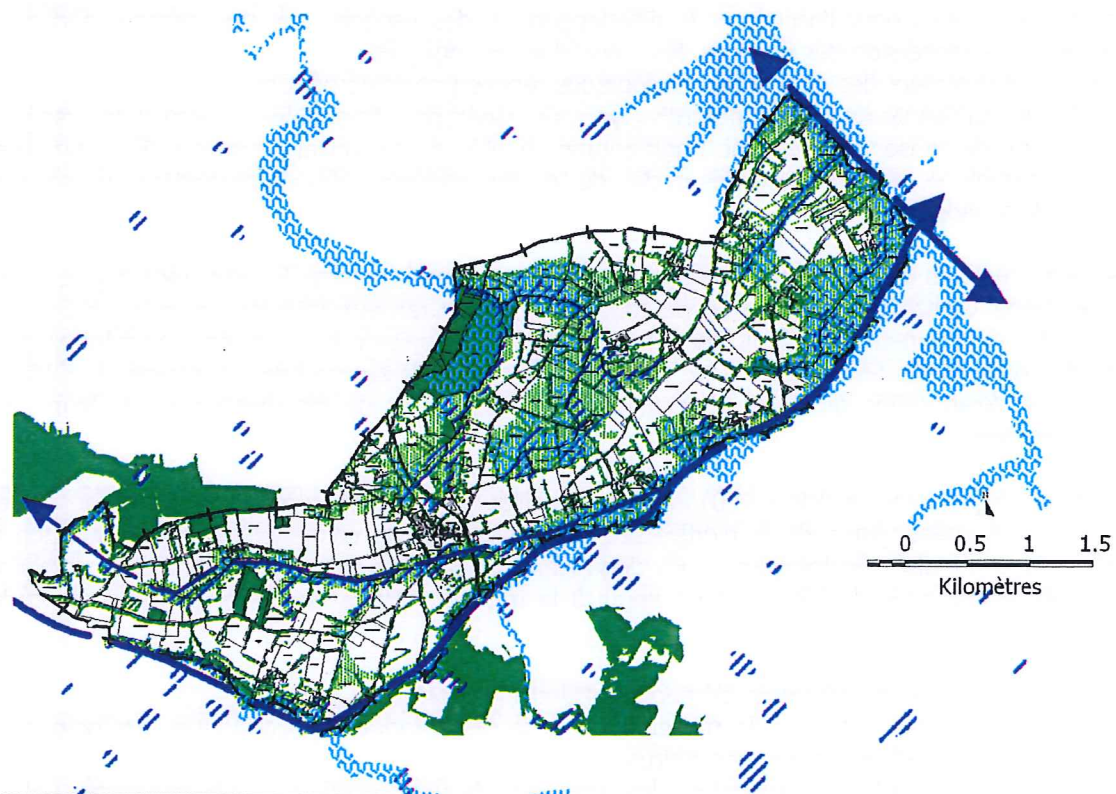
## b. Les continuités écologiques

Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales (corridors écologiques). La trame verte et bleue est ainsi constituée des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient.







La trame verte et bleue est une mesure phare du Grenelle Environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques. Cet outil d'aménagement du territoire vise à (re)constituer un réseau un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, qui permette aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer,... En d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

La densité de prairies permanentes et de densité du bocage, ainsi que les zones humides permettent de localiser les secteurs les plus riches du point de vue de la biodiversité sur la commune.

La commune de Lonlay-le-Tesson est pourvue de milieux naturels continus libres d'obstacles canalisant la circulation de la faune entre les deux milieux favorables que représentent les prairies humides situées notamment dans le lit des rivières de la Rouvre et de la Rouvrette et les espaces boisés contigus au territoire (Mont d'Hère).



### LEGENDE

-  Milieux sylvo-bocagers
-  Milieux forestiers
-  Milieux prairiaux
-  Milieux humides
-  Milieux aquatiques
-  Continuités écologiques à préserver et/ou à restaurer

## **I.3 - RESSOURCES NATURELLES ET GESTION**

### **I.3.1 - Gestion de l'eau**

#### ***a. Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers normands et le SAGE du Bassin de l'Orne moyenne***

La loi sur l'eau du 03 janvier 1992 affirme la nécessité d'une gestion équilibrée et institue le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) qui fixe sur chaque grand bassin les orientations fondamentales de cette gestion équilibrée.

La commune appartient au Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands approuvé le 20 novembre 2009. Il couvre 8 régions et 9 000 communes et s'étend sur environ 100 000 km<sup>2</sup> soit 1/5 du territoire national.

L'extrême ouest de la commune appartient également au schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la Mayenne.

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

Les investissements pour l'eau et le milieu naturel vont progresser annuellement de 30% avec 1,5 milliard investis chaque année à partir de 2010 et ce jusqu'en 2015. L'assainissement des villes, la réduction des substances dangereuses et la biodiversité en sont les cibles prioritaires.

Ces investissements concernent les rivières, les nappes souterraines et le littoral du bassin Seine-Normandie, territoire de 18 millions d'habitants qui s'étend de la Normandie à la Champagne Ardennes et de la Picardie à la Beauce.

Ce plan de gestion est une véritable « feuille de route » qui détaille les solutions (189 dispositions techniques et réglementaires) pour atteindre en 2015 :

- le bon état des eaux sur les 2/3 des cours d'eau et sur 1/3 des eaux souterraines,
- la réduction des rejets de 41 substances dangereuses pour la santé et l'environnement.

Le SDAGE est accompagné d'un programme de mesures (PDM) qui cible à 60% l'assainissement des villes, à 25% les pollutions agricoles et à 5% les pollutions industrielles. 10% seront consacrés à la restauration des rivières et des zones humides.

Parmi les mesures « phares » on peut citer le programme de protection volontaire de 500 captages d'eau potable.

Les principales orientations du SDAGE pour la période 2010-2015 sont :

- La prise en compte du changement climatique
- L'intégration du littoral
- Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles par les polluants classiques
- Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Défi 3 : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- Défi 4 : Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- Défi 7 : Gestion de la rareté de la ressource en eau
- Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation

Les documents d'urbanisme devront être compatibles avec certaines de ces orientations :

Orientation : Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies préventives (règles d'urbanisme notamment pour les constructions nouvelles) et palliatives (maîtrise de la collecte et des rejets) :

- Renforcer la prise en compte des eaux pluviales par les collectivités
- Réduire les volumes collectés et déversés par temps de pluie
- Privilégier les mesures alternatives et le recyclage des eaux pluviales

Orientation : Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques :

- Protéger les milieux aquatiques des pollutions par le maintien de la ripisylve naturelle ou la mise en place de zones tampons
- Maîtriser le ruissellement et l'érosion en amont des cours d'eau et des points d'infiltration de nappes phréatiques altérés par ces phénomènes
- Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements
- Limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques (autoriser la création de zones tampons)

Orientation : Maîtriser les pollutions diffuses d'origine domestique :

- Limiter l'impact des infiltrations en nappes

Orientation : Protéger les aires d'alimentation de captage d'eau souterraine destinée à la consommation humaine contre les pollutions diffuses

Orientation : Protéger les aires d'alimentation de captage d'eau de surface destinées à la consommation humaine contre les pollutions

Orientation : Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité

- Limiter l'impact des travaux et aménagements sur les milieux aquatiques continentaux et les zones humides
- Préserver les espaces à haute valeur patrimoniale et environnementale

Orientation : Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité

- Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme

Orientation : Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque d'inondation :

- Développer la prise en compte du risque d'inondation pour les projets situés en zone inondable
- Prendre en compte les zones inondables dans les documents d'urbanisme

Orientation : Préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion des crues :

- Prendre en compte les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme

Orientation : Limiter le ruissellement en zones urbaines et en zones rurales pour réduire les risques d'inondation :

- Etudier les incidences environnementales des documents d'urbanisme et des projets d'aménagement sur le risque d'inondation
- Privilégier, dans les projets neufs ou de renouvellement, les techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle limitant le débit de ruissellement

La commune fait principalement partie du SAGE de l'Orne Moyenne dont le projet a approuvé le 12 février 2013.

Le territoire du SAGE Orne moyenne s'étend sur 1259 km<sup>2</sup> : Les cours d'eau de ce bassin présentent un chevelu hydrographique dense, qui s'écoule sur le socle ancien. Les réserves souterraines sont relativement faibles, entraînant un fort ruissellement avec une corrélation entre pluviométrie et débits

des cours d'eau. Sur le territoire du SAGE, le fleuve Orne reçoit les eaux du Noireau, de la Rouvre et de la Baize.

4 objectifs ont été déterminés par la commission locale de l'eau :

- Préserver et mieux gérer la qualité des ressources en eau
- Assurer un équilibre quantitatif entre les prélèvements et la disponibilité de la ressource en eau
- Agir sur la morphologie des cours d'eau et la gestion des milieux aquatiques et humides
- Limiter et prévenir le risque d'inondations

La carte communale devra être compatible avec le SDAGE du bassin de la Seine et de ses affluents côtiers mais également avec le SAGE de l'Orne Moyenne.

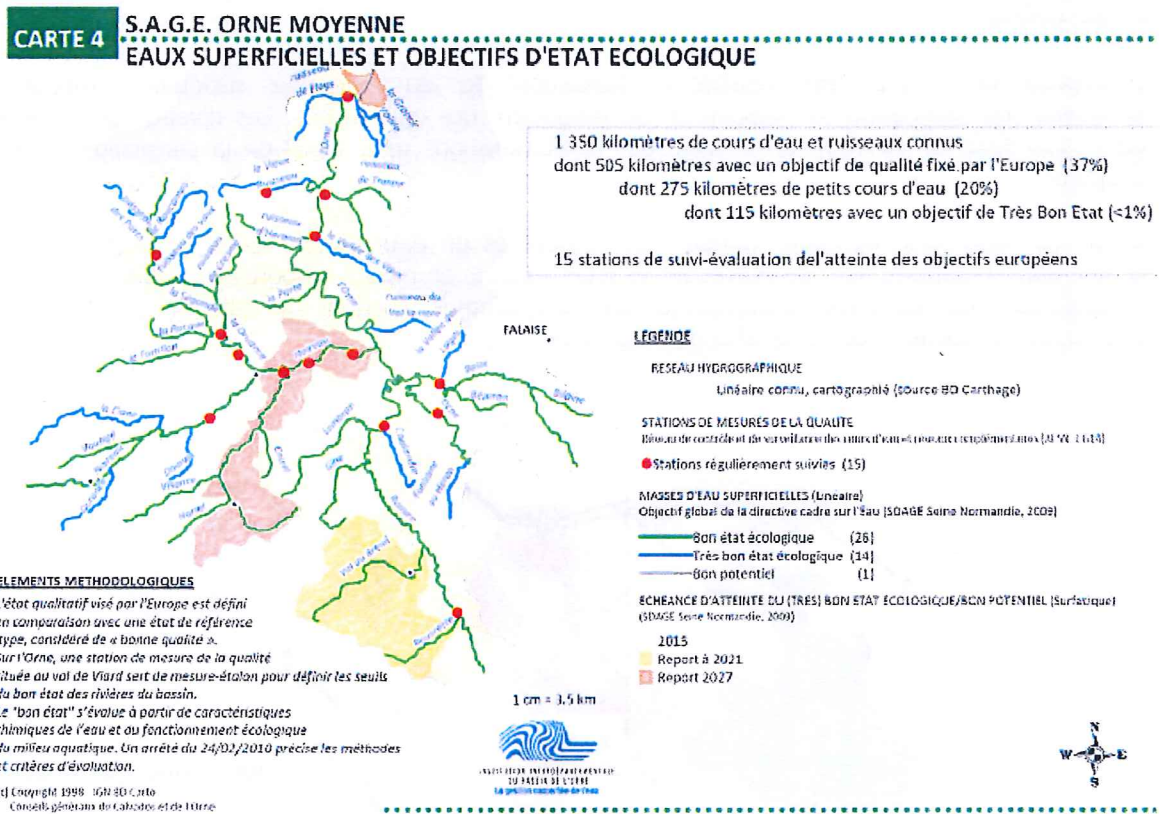
**b. Objectifs de qualité des eaux**

Les objectifs de qualité ont été essentiellement déterminés au vu des usages des cours d'eau et de leur potentialités avérées ou à préserver, ainsi qu'en tenant compte des éventuels facteurs de dégradation de la qualité (rejets, pollution diverses).

Conformément aux dispositions fixées par la directive Cadre sur l'Eau, l'objectif global (état écologique état chimique) est d'atteindre un bon état des masses d'eau superficielles de la commune de Lonlay-le-Tesson à l'horizon 2021.

Les projets d'urbanisation et d'équipements de la commune seront conçus de façon à améliorer ou respecter cet objectif.

Toutefois, l'ensemble de la commune est inscrit en zone vulnérable en ce qui concerne la directive Nitrate, selon un arrêt pris par le préfet, coordonnateur de Bassin.



La commune de Lonlay-le-Tesson est classée en zone vulnérable suite à la directive nitrate du 12 décembre 1991 qui constitue un instrument réglementaire pour lutter contre les pollutions liées à l'azote provenant de sources agricoles. Elle concerne l'azote toutes origines confondues (engrais chimiques, effluents d'élevage, effluents agro-alimentaires, boues...) et toutes les eaux quels que soient leur origine et leur usage.

La zone vulnérable concerne les petites régions agricoles du Bocage, des Plaines et du Merlerault, soit tout l'ouest et le centre du département de l'Orne. Elle représente 3 200 km<sup>2</sup>, soit 52 % de la surface du département et concerne 274 communes.

Au recensement agricole de l'année 2000, 4 900 exploitations agricoles dont 2 900 professionnelles étaient concernées sur une SAU de 222 000 ha, pour un cheptel de 229 300 UGB (62 % du total ornais).

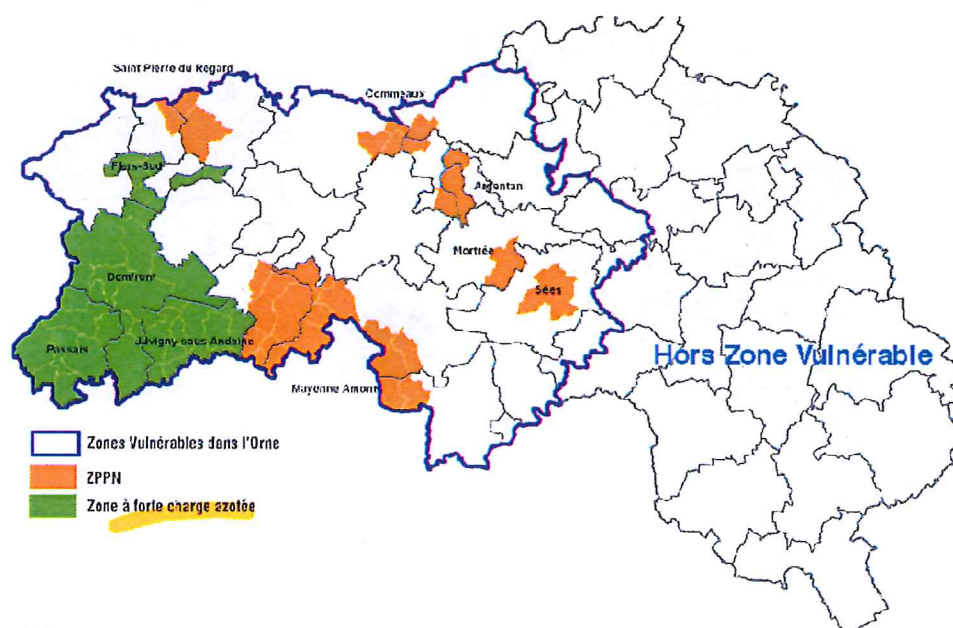
Par arrêté du 30 juin 2009, le préfet de l'Orne a défini le 4<sup>ème</sup> programme d'action en zone vulnérable dont les finalités sont de :

- Assurer la protection des eaux superficielles et souterraines nécessaires à l'alimentation humaine et garantir la santé humaine
- Préserver les écosystèmes aquatiques et les zones humides et assurer la vie biologique des milieux aquatiques et spécialement de la faune piscicole
- Conserver la qualité des eaux nécessaires à sa valorisation économique en agriculture, pisciculture, industrie, tourisme et activité de loisirs.

Des mesures d'action basées sur les principes d'une bonne maîtrise de la fertilisation azotée et de la gestion adaptée des terres afin de limiter les fuites d'azote vers les eaux souterraines et superficielles ont été définies.

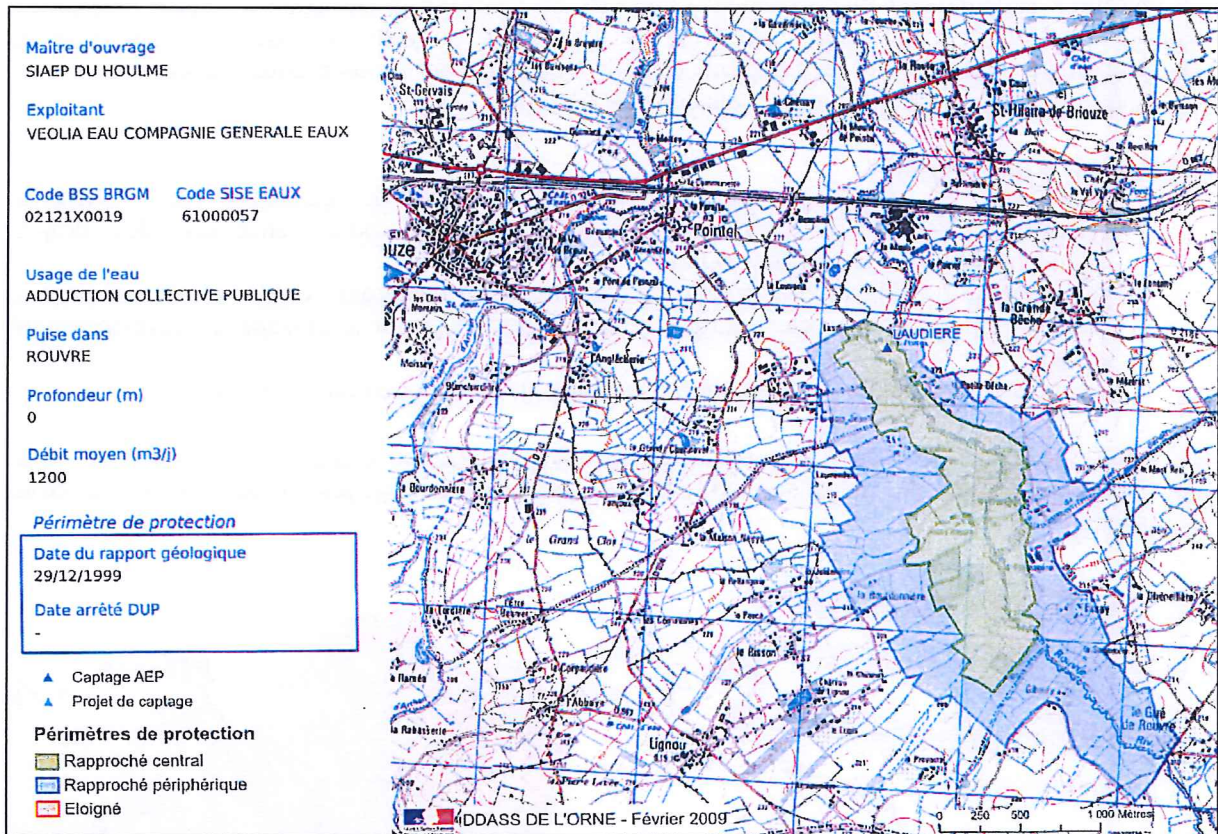
La directive du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux urbaines résiduaires impose aux collectivités des obligations de collecte et de traitement des eaux usées. Les niveaux de traitement requis sont fixés en fonction de la taille des agglomérations mais aussi de la sensibilité du milieu récepteur.

Depuis ces vingt cinq dernières années, les ressources en eau utilisées pour la production d'eau potable dans le département de l'Orne ont vu leurs teneurs en nitrates progresser régulièrement. En application des directives européennes des programmes d'actions ont été mis en œuvre pour lutter contre la pollution des eaux d'origine agricole.



### c. La prise d'eau potable de Pointel

La commune de Lonlay-le-Tesson est située dans le bassin versant de la Rouvre et en amont de la prise d'eau de Laudière située sur la commune de Pointel. La commune est donc concernée par le périmètre de protection éloigné qui n'a pas encore fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique. La commune de Lonlay-le-Tesson est située sur le secteur géologique de la dépression du Houlme qui fait actuellement l'objet de recherche en eau.



### I.3.3 - Les sources d'énergie renouvelables

#### a. L'éolien

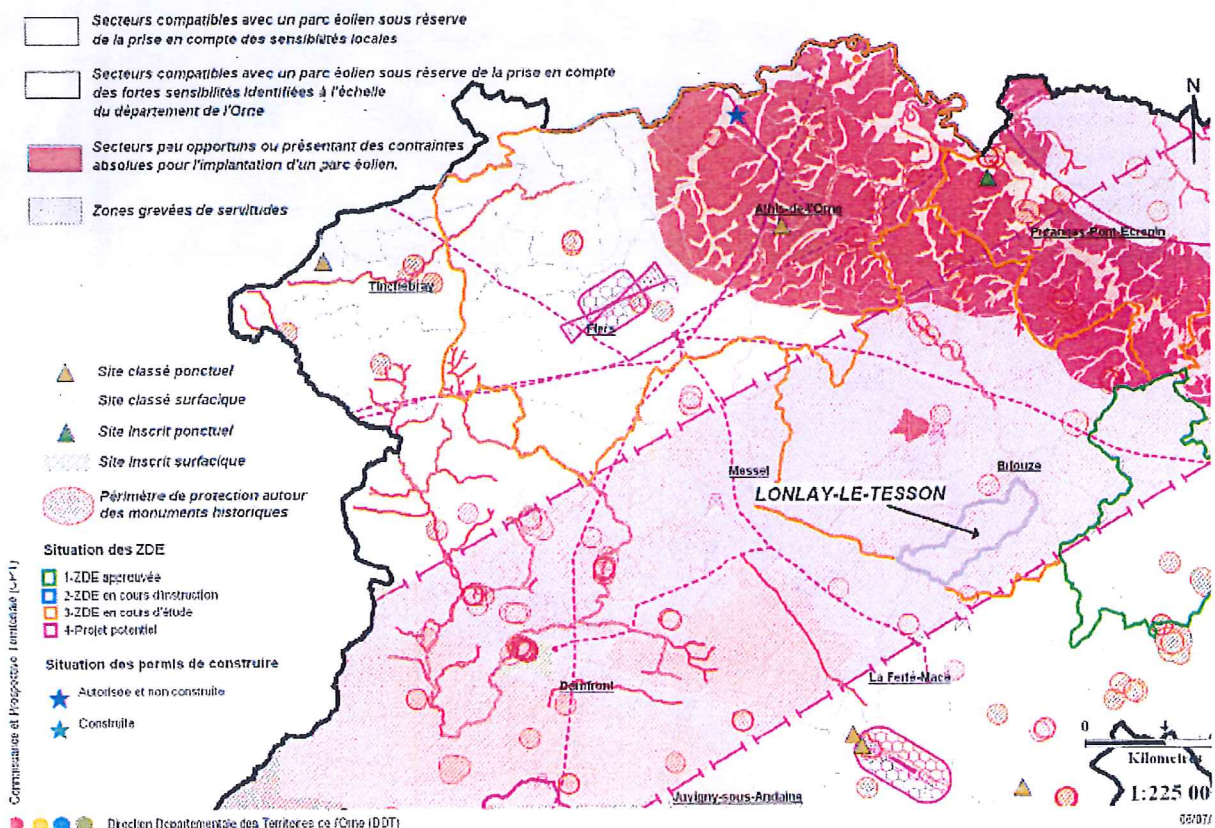
Les énergies renouvelables sont celles qui sont dispensées continûment par la nature. Elles sont issues du rayonnement solaire, du noyau terrestre et des interactions gravitationnelles de la lune et du soleil avec les océans. On distingue les énergies renouvelables d'origine éolienne, solaire, hydraulique, géothermique et issues de la biomasse.

La ressource *éolienne* doit théoriquement permettre de satisfaire la demande mondiale d'électricité. Mais la faiblesse de cette source d'énergie est l'instabilité du vent c'est pourquoi des zones de développement éolien doivent être déterminées afin d'appréhender les différentes contraintes. Une charte éolienne a été élaborée et validée le 29 décembre 2006.

Cette charte a pour objectif :

- d'informer, de guider les acteurs dans leurs choix, de permettre une cohérence départementale, et de servir de référence commune pour l'ensemble des projets d'implantation d'éoliennes dans l'Orne.
- De répondre à l'obligation de réduire la consommation d'énergies fossiles et s'inscrit dans la stratégie de valorisation des énergies renouvelables, basé sur le principe du développement durable.
- De créer les conditions de réalisation des zones de développement de l'Eolien.

Sur l'atlas de l'éolien de l'Orne, La commune de Lonlay-le-Tesson présente des contraintes fortes pour le développement de l'éolien sur son territoire (servitudes de dégagement des aérodromes civiles et militaires).



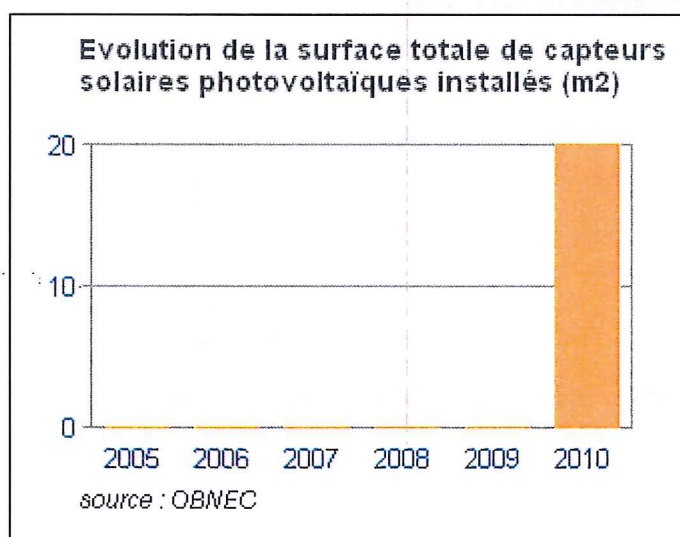
### **b. Le solaire**

La durée de vie du soleil est d'environ 5 milliards d'année, ce qui en fait à notre échelle de temps une énergie inépuisable donc renouvelable. L'énergie totale reçue à la surface de la terre est de 720.10<sup>6</sup> TWh par an. Mais la disponibilité de cette énergie dépend du cycle jour-nuit, de la latitude de l'endroit où elle est captée, des saisons et de la couverture nuageuse.

Le *solaire thermique* consiste à produire de l'eau chaude utilisable dans des bâtiments ou permettant d'actionner des turbines comme dans les centrales thermiques classiques pour produire de l'électricité.

Les principaux freins à l'utilisation massive du solaire photovoltaïque (et thermique) sont la disponibilité de la puissance fournie qui contraint au stockage de l'électricité pour une utilisation autonome ou à l'utilisation de solutions énergétiques complémentaires, d'une part, et de la compétitivité économique, d'autre part.

En 2010, aucune installation solaire thermique n'est présente sur le territoire. La puissance des installations solaires photovoltaïques sur la commune est de 20 kw.



### **c. La biomasse**

La biomasse est, sous réserve d'une exploitation durable de la ressource, une énergie renouvelable qui fournit des biocombustibles généralement sous forme solide et des biocarburants généralement sous forme liquide.

Sans culture énergétique spécifique, le potentiel de la biomasse pourrait être doublé par une récupération systématique de tous les déchets organiques : *déchets ménagers et industriels* non recyclables, traitement par méthanisation des *boues d'épurations et des déchets agricoles* générant du *biogaz*. Le potentiel énergétique est de 60 TWh/an, soit 15% de la consommation finale d'électricité en France.

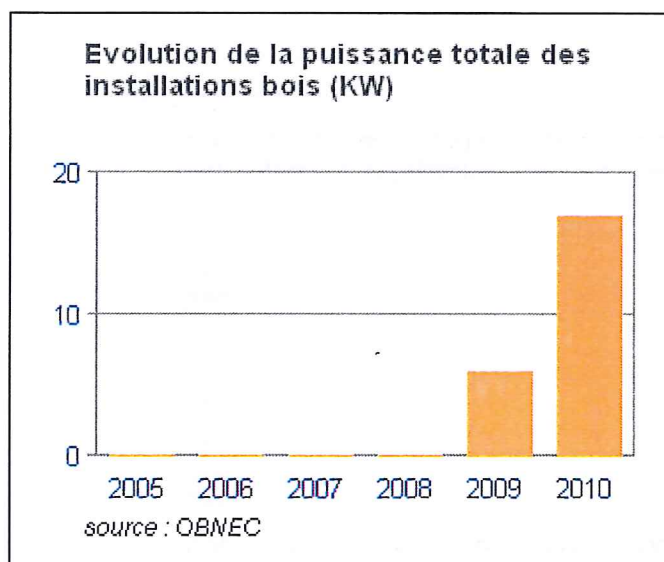
La biomasse est fréquemment utilisée dans des systèmes de cogénération qui produisent de l'électricité comme les centrales classiques tout en valorisant la chaleur, habituellement perdue, dans des applications variées : chauffage des locaux, besoins industriels, agriculture,... Cette technologie permet d'accroître l'efficacité de la conversion énergétique.

Les *biocarburants* liquides, plus coûteux à l'obtention et industriellement produits à partir de culture énergétique (colza, tournesol, betterave, blé, orge, maïs,...), sont mieux valorisés dans les applications de transports. Ils sont actuellement utilisés dans des moteurs thermiques essentiellement en étant mélangé en faible quantité dans les carburants traditionnels dans le but d'améliorer leurs caractéristiques.

Les caractéristiques agricoles présentes sur Lonlay-le-Tesson permettent le développement d'une filière biomasse.

La valorisation de la filière bois présente un potentiel important sur le territoire de Lonlay-le-Tesson qui se caractérise par la présence de boisements et d'un linéaire de haies conséquents.

En 2010, la puissance des installations bois présentes sur la commune est de 17 kw.



## I.4 - ENVIRONNEMENT PAYSAGER

Source :

- Porter à connaissance,
- Diagnostic DDT
- Questionnaire communal
- Analyse terrain.

### I.4.1 - Le patrimoine historique

#### a. Le patrimoine archéologique

La commune de Lonlay-le-Tesson ne se situe pas dans un secteur sensible. Toutefois, la voie antique à destination du Mans qui traverse la commune du nord au sud est déterminée sur le tracé de la RD 20. Une occupation néolithique a été découverte anciennement au lieu-dit la Blanchardière.

#### b. Le patrimoine bâti

##### Les monuments historiques classés

La commune de Lonlay-le-Tesson ne compte aucun monument historique classé.

##### Le patrimoine bâti non protégé

La commune présente un bâti avec un intérêt patrimonial qu'il convient de préserver et valoriser. La caractéristique du territoire communal est la présence de nombreux calvaires localisés le plus souvent à l'entrée des différents hameaux.



## **I.4.2 - Les unités paysagères**

Les projets d'aménagement doivent prendre en compte le paysage en identifiant différents niveaux de sensibilité.

La perception d'un site est liée à l'occupation du sol : aux grands espaces agricoles ouverts avec des perceptions lointaines s'opposent les espaces bocagers où les vues sont plus limitées et intimistes.

La commune de Lonlay-le-Tesson dissimule un habitat très dispersé. La prairie avait tout envahi entre 1880 et 1960. Depuis, les transformations se sont inégalement développées notamment avec la réalisation d'un remembrement. Les transformations se sont affirmées avec l'extension du maïs-fourrage et l'élargissement de nombreuses parcelles.

L'organisation du paysage s'articule autour d'un bocage relativement semi-ouvert. Le paysage est composé à la fois de parcelles closes encadrées de haies sur talus avec une végétation variée de chênes, hêtre, châtaigniers mais également de parcelles labourées où le réseau de haies est plus lâche.

L'objectif de ce diagnostic est de comprendre et mettre en avant les caractéristiques paysagères de la commune afin de définir les enjeux de ce territoire. A l'analyse du territoire, une succession d'ensembles appelés unités paysagères se distinguent :

Les projets d'aménagement doivent prendre en compte le paysage en identifiant différents niveaux de sensibilité.

La perception d'un site est liée à l'occupation du sol : aux grands espaces agricoles ouverts avec des perceptions lointaines s'opposent les espaces bocagers où les vues sont plus limitées et intimistes.

Selon l'inventaire régional des paysages de Basse-Normandie, La commune de Lonlay-le-Tesson appartient à l'unité paysagère « Le Houlme occidental »'.

Le paysage est composé à la fois de parcelles closes encadrées de haies sur talus avec une végétation variée de chênes, hêtre, châtaigniers et de parcelles labourées où le réseau de haies a quasiment disparu. Son positionnement géographique entre deux unités géologiques distinctes se traduit par une diversité de l'habitat.

### ***a. Les espaces ouverts***

Ces espaces ouverts se localisent sur l'ensemble du territoire avec une affirmation plus marquée à l'est du territoire.

Ce paysage de campagne découverte, dont le dessin a été simplifié par le remembrement, présente des pentes relativement faibles. Le relief est faiblement marqué et la situation de ces espaces offre des vues dégagées sur le paysage avoisinant. Le labour progresse et entraîne un panachage des couleurs aux teintes saisonnières changeantes; quelques bras de haies et de bosquets constituent les vestiges d'un maillage bocage structuré.

Les parcelles vastes, ont des formes irrégulières, résultat des acquisitions qui ont été nécessaires pour les composer, ou adaptation aux nuances du relief et de l'hydrographie.

Cependant, le recul du système d'embouche bovine, trop extensif, se traduit par une remise en labour partielle et participe à la disparition prochaine du réseau de haies déjà trop lâche et amplifie de fait l'ouverture du paysage.

La sensibilité visuelle forte qui caractérise ce paysage de campagne ouverte permet de découvrir au second plan un maillage bocage lâche et discontinu, avec des arbres isolés et des champs ouverts.

Vues dégagées sur les espaces de cultures



***b. Les espaces semi-bocagers aux confins des vallées***

L'agrandissement des exploitations et les remembrements ont ouvert le bocage ancien. Ils juxtaposent des espaces d'enclos à talus bas et haies de chênes, frênes, châtaigniers dominant des basses strates de prunelliers qui reste parfois seule, et de petites plaines découvertes qui ouvrent de profondes perspectives.

La maille du bocage s'élargit ou disparaît avec le développement des cultures céréalières. Cet agrandissement des parcelles n'a pas permis de maintenir un maillage bocager de grande taille et le réseau de haies apparaît totalement discontinu et déstructuré.



De nombreuses fermes sont dispersées sur l'ensemble du territoire autour des points d'eau et ont su conserver une architecture de caractère. Quelques vergers constituent des espaces de transitions entre les hameaux et les espaces agricoles.



Les principaux boisements sont situés au sud-ouest du territoire qui était anciennement rattaché aux boisements du Mont d'Hère. Il présente, de par leur connexion avec le réseau bocager, un intérêt environnemental fort. Ces boisements offre des faciès variés comprenant des secteurs de vieilles futaies de chênes et de hêtres notamment à hauteur de la Rouvrette. Au nord-est du territoire, une activité sylvicole est présente avec des plantations de feuillus qui occupent une superficie de 32 hectares.



Liés aux unités paysagères, la végétation offre une grande diversité et constitue un patrimoine naturel pour la commune. Son origine est liée à la fois aux modes de cultures traditionnels et aux caractéristiques physiques du territoire.

Les grands arbres encore présents signalent les anciennes structures végétales. Ces lignes de haies d'arbres de hauts jets et de sujets isolés donnent du rythme et des limites au plan de vue sur le paysage. Ce maillage bocager est visible en continuité des boisements et le long des voies de communication.



La structure bocagère comprend :

- Strate arborée souvent de bonne qualité, bordant de façon quasi-continue les routes et chemins.
- Strate arbustive : jeunes arbres et espèces arbustives
- Strate buissonnantes et jeunes pousses d'arbres et d'arbustes

La structure bocagère varie d'un secteur à l'autre en fonction de la topographie, de l'utilisation des sols et du type de propriété.

Les secteurs de bocage dense et fermé sont caractéristiques des propriétés morcelées et où les pentes sont plus marquées.

Ces haies vives présentent de nombreux intérêts :

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

Sur les espaces agricoles, la principale menace est liée à l'intensification des cultures agricoles et à l'abattage des haies. Dans les vallons, la principale menace est liée à l'absence d'entretien et la transformation en landes.

En dehors des espaces cultivés, des zones délaissées présentant des écosystèmes intéressants : bosquets, mares... Ces éléments fixes du paysage sont indispensables à de nombreuses espèces animales car ils offrent alimentation, abri, refuge.

Ces espaces agricoles sont incisés par des vallons plus ou moins secs comme celle du ruisseau de la Rouvrette ou de la Moisandière.

Ces vallons et vallées plus ou moins se caractérisent par la présence de landes composées de plantes hygrophiles et/ou acidiphiles telles que les fougères.

Le risque d'inondation a permis à ces espaces de limiter leur eutrophisation et conserver ainsi leur richesse écologique.



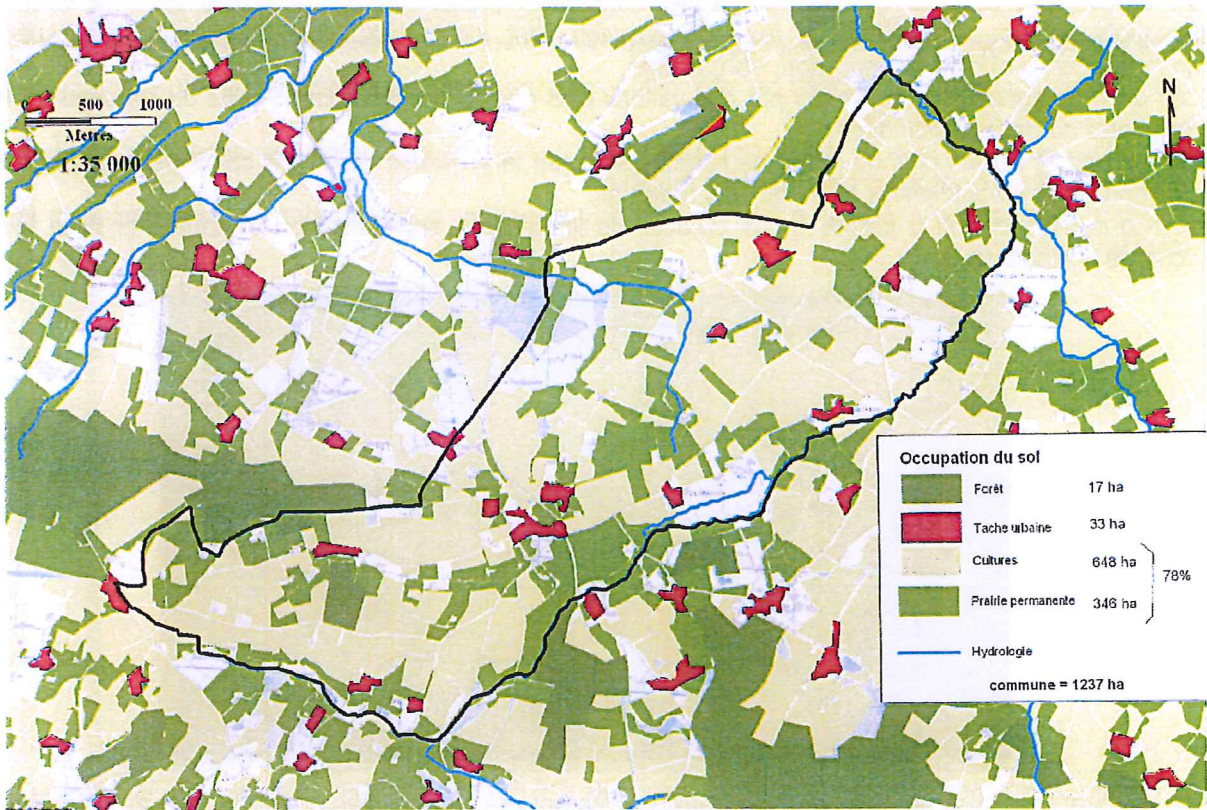
De nombreuses zones humides de taille conséquente ont été répertoriées sur l'ensemble du territoire.

Ces espaces ont été préservés de l'urbanisation ou de cultures intensives en raison du risque d'inondation et d'hydromorphie du sol. Il est important de préserver celles qui représentent un patrimoine environnemental.

Le cordon des principaux cours d'eau est constitué d'un réseau de ripisylves relativement dense (aubépine, saule, aulne, frêne) qui permet de maintenir les méandres et ralentir le débit des cours d'eau.



## Occupation du sol



## ENJEUX PAYSAGERS

### 1. Les paysages naturels

#### L'eau

— Les rivières : La Rouvre et ses principaux affluents (La Rouvrette et la Moisandière)

#### La végétation

Ce Paysage s'accompagne de quelques boisements sur les espaces les moins favorables à l'activité agricole

■ Les boisements

■ Milieux prairiales

#### Le relief

— Courbes de niveau (275, 300, 325 et 350 mètres)

### 2. Les paysages bâtis

#### L'habitat rural

Représentatif du bocage, l'habitat est très dispersé et multiplie les hameaux et fermes sur tout le territoire

Le bâti rural prend la forme de hameaux agricoles organisés autour de petites exploitations

● Urbanisation dispersée

#### L'habitat urbain

■ Le centre bourg s'est constitué au contact de la RD 20

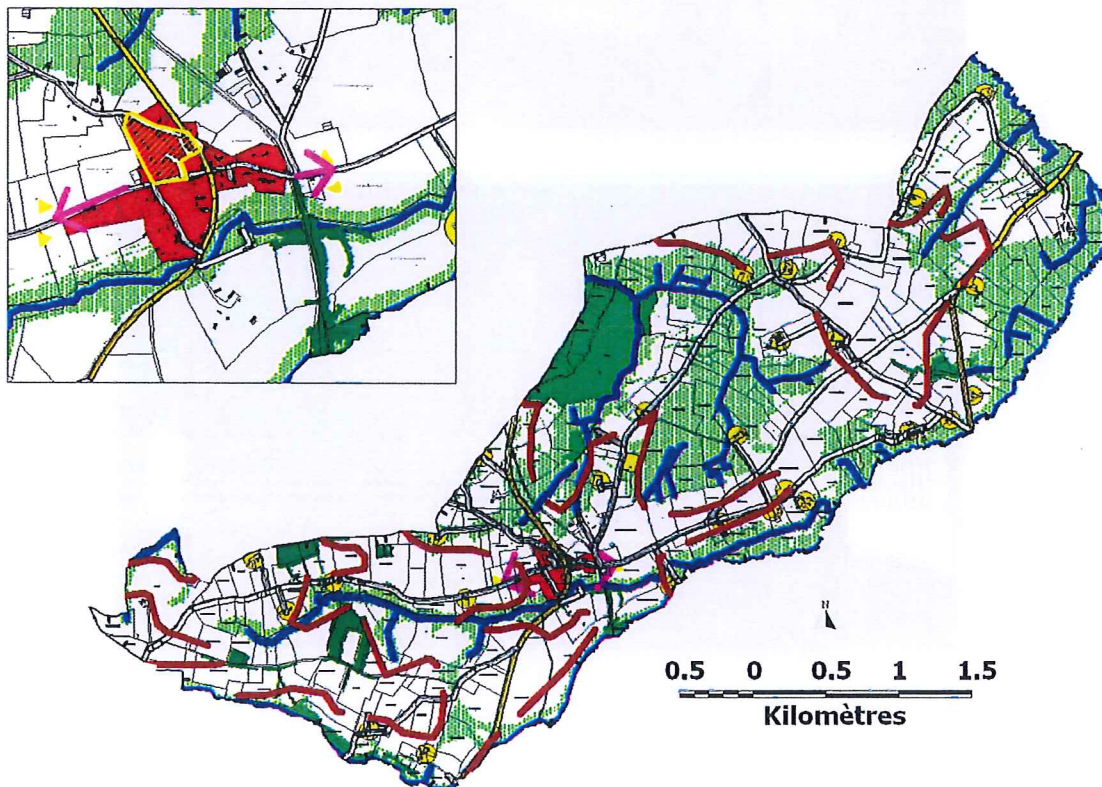
— Urbanisation linéaire et progressive le long de la RD 218

— Urbanisation à contraindre à l'ouest et à l'est de l'agglomération

— Urbanisation sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble à conforter

#### les axes de communication

— Principaux axes de communication (RD 19 et RD 20)



### **I.4.3 - Aménagement de l'espace**

La commune de Lonlay-le-Tesson est scindée physiquement par la RD 20. En empruntant la RD 909, axe principal de la commune, la perception de l'espace bâti est limitée aux constructions implantées de part et d'autre de cette voie ; le cœur de bourg étant nullement visible.

#### ***a. Le bourg ancien***

Le tissu urbain de la commune s'est développé à partir du noyau historique puis en suivant les voies de communication notamment la RD 218. L'aménagement de l'espace sur le centre ancien est caractérisé par une assez faible densité.

Le parcellaire est à géométrie irrégulière. Le bâti occupe une grande partie du parcellaire avec des cours intérieures et jardins occupés le plus souvent par des annexes.

L'implantation à l'alignement des voies est prédominante sur la RD 238.

Sur le centre bourg, les constructions sont homogènes et principalement constituées d'un rez-de-chaussée avec un étage.

Les murs sont essentiellement composés de pièces de granit taillé pour les maisons bourgeoises avec une cheminée sur chaque pignon et de moellons pour les demeures modestes. Les encadrements de baies sont essentiellement composés en brique.

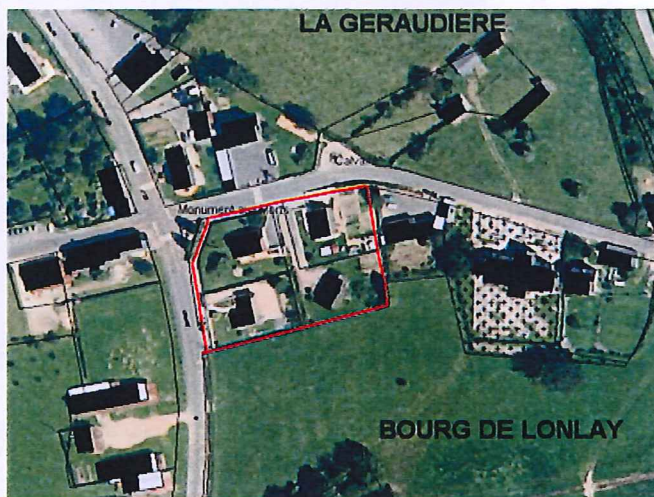
La majorité des toitures est constituée de deux pans droits recouverts d'ardoise.



### ***b. Les extensions récentes : Les pavillons***

Les extensions récentes se sont développées de manière diffuse ou groupée et sont concentrées de part et d'autre de la RD 238. Une première opération privée de 4 lots a été réalisée en face la mairie actuelle et se caractérise par la présence d'une impasse.

La morphologie des parcelles se caractérise par des parcelles calibrées avec une implantation homogène en milieu de parcelles et en recul par rapport à l'alignement des voies. Les hauteurs sont généralement d'un niveau +combles avec des enduits clairs et des pentes de toiture de 45° indifféremment en tuiles et en ardoises.



L'arrière de ces parcelles fixe en général, les limites entre le secteur du bâti et les champs de culture ou herbages avec un traitement paysager insuffisant.



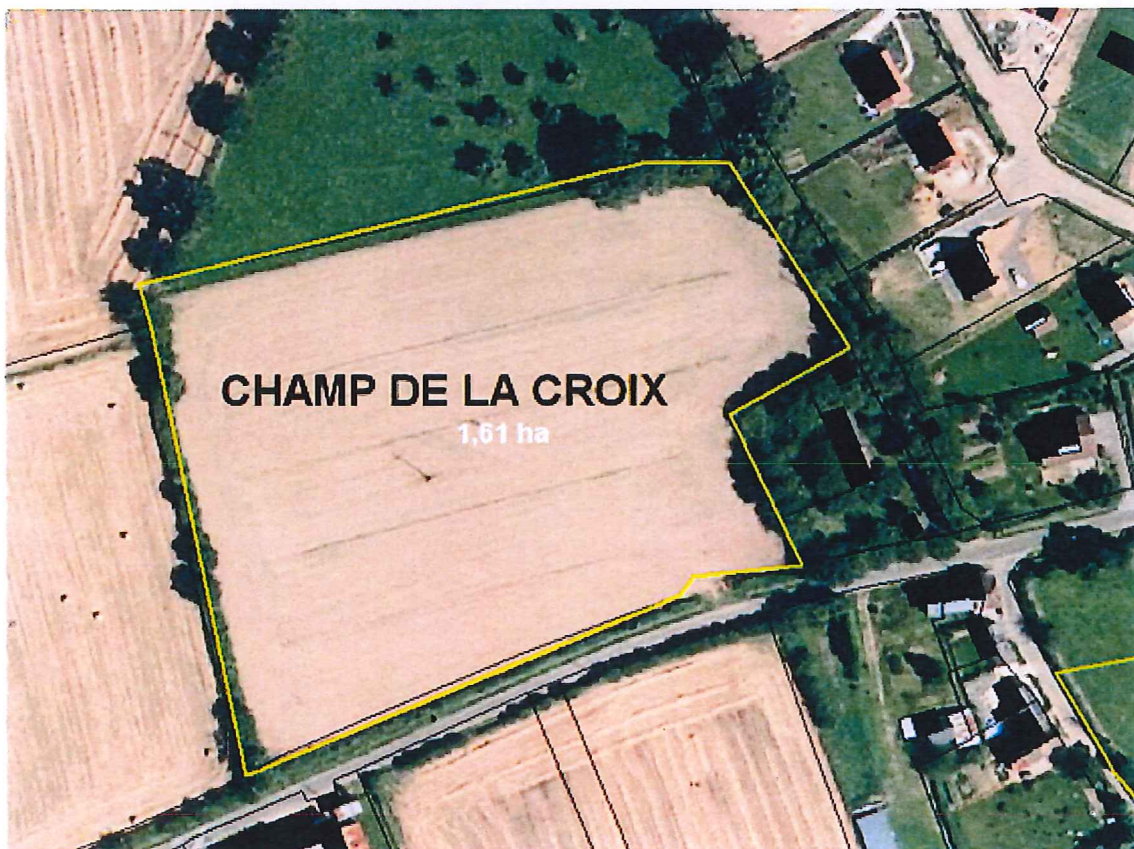
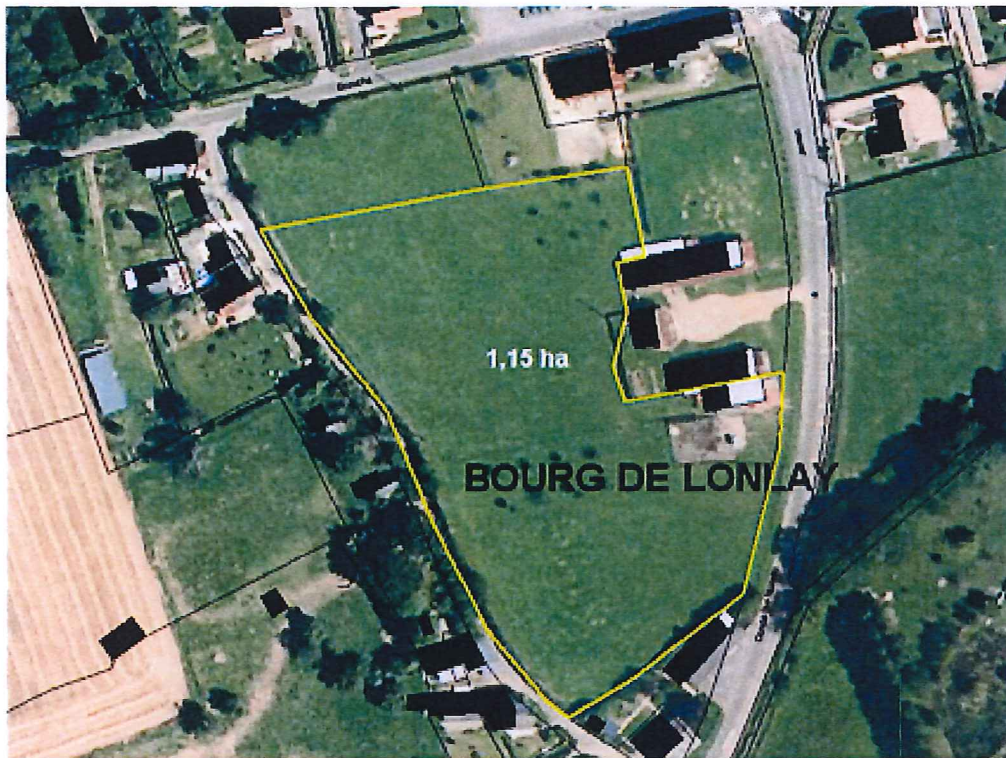
Une opération d'aménagement d'initiative publique a été réalisée à l'ouest de la RD 20. Cette opération composée de 10 lots apparaît cohérente avec des connexions sur le réseau viaire existant.



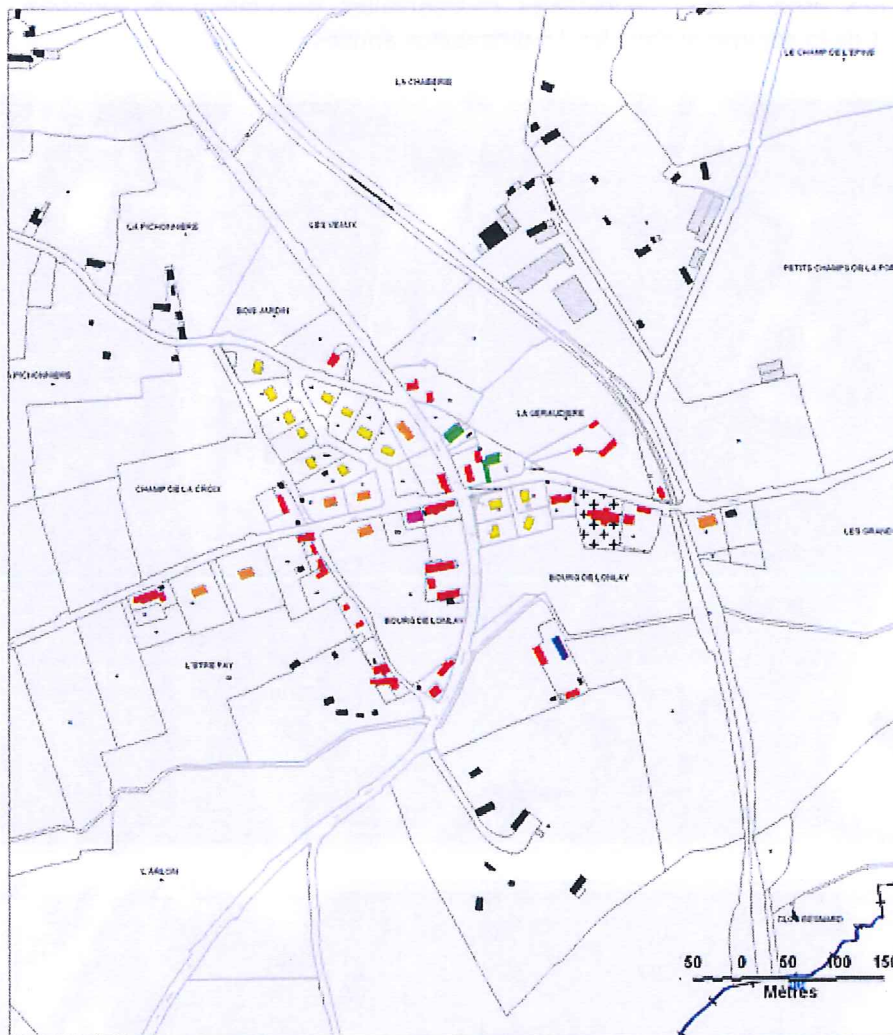
L'urbanisation diffuse se différencie des opérations groupées par la présence d'un parcellaire plus important en superficie. Ces constructions diffuses se sont principalement développées le long de la RD 238 de part et d'autre du bourg.



Des espaces agro-naturels et à usage agricole sont présents au cœur et au contact de la zone agglomérée. Ces espaces aux superficies conséquentes permettent de répondre au projet de développement de la commune dans les 15 prochaines années.



## Typologie du bâti



### LEGENDE

- Occupation résidentielle antérieure à 1975 (bâti et annexes)
- Occupation résidentielle diffuse (Bâti récent postérieur à 1975)
- Occupation résidentielle groupée (Bâti récent postérieur à 1975)
- Occupation économique (bâtiment d'activité)
- Equipements publics (mairie, salle communale)

### ***c. L'habitat dispersé***

Certains hameaux se caractérisent par une séparation nette avec le centre bourg. Cette rupture leur confère une identité propre au sein du paysage. En effet, de nombreux corps de fermes et maisons d'habitation sont présents sur l'ensemble de la campagne.

Toutefois, peu de hameaux apparaissent véritablement structurés; la majorité est constituée de deux à trois résidences principales. Seuls quelques hameaux ont vu se développer des formes nouvelles de construction (pavillons) qui viennent perturber l'image identitaire du bâti ancien (L'Etre Mériotte, La Blanchardière, Le Hamel) certaines de ces constructions peuvent être assimilées à du mitage. Les teintes de ces constructions récentes sont fortement identifiables dans le paysage, l'utilisation d'un enduit plus foncé ou bois aurait été plus adapté aux caractéristiques architecturales locales.



Afin que les hameaux continuent à exister comme des entités distinctes, il est nécessaire de les préserver de l'étalement urbain en imposant une limite d'extension propre à chacun d'entre eux. Ces limites doivent être clairement définies dans la carte communale.

Les formes bâties des hameaux établissent un rapport étroit avec les espaces agricoles grâce aux haies, vergers et jardins qui les encadrent.

A l'intérieur de ces limites, il est nécessaire de respecter les recommandations suivantes :

- conforter l'identité spatiale du hameau en conservant un périmètre constructible dans les limites des franges naturelles et des parcelles bâties existantes
- Privilégier la construction en dents creuses au sein du hameau
- Préserver et valoriser les éléments naturels identitaires

Cet habitat dispersé se caractérise par la multiplicité des usages (résidences principales, résidences secondaires, exploitations agricoles) qui n'est pas sans générer des problèmes de cohabitation entre ces différents usagers.

La préservation des activités agricoles pérennes apparaît prioritaire dans le cadre de l'élaboration de la carte communale

Quelques bâtiments vacants ou changements de destination sont encore présents sur ces hameaux et certains pourraient faire l'objet d'un changement de destination s'ils ne compromettent pas l'activité agricole et s'ils sont desservis par l'ensemble des réseaux.



Le diagnostic de chacun des hameaux présents sur le territoire apparaît nécessaire afin d'appréhender les zones potentiellement constructibles.

A ce titre un certain nombre de critères ont été retenus pour établir ce diagnostic :

- Présence et capacité des réseaux d'eau potable et électriques.
- Aptitude des sols à l'épandage souterrain
- Présence de servitudes d'utilité publique
- Présence d'un accès sécurisé
- Exclusion des zones humides
- Exclusion des espaces situés à proximité d'une exploitation agricole pérenne
- Exclusion des espaces boisés
- Exclusion des hameaux ayant un patrimoine architectural à préserver et/ou à réhabiliter.

L'ensemble de ces critères étudiés sur chacun des hameaux permet de justifier de l'intérêt du site pour l'accueil de nouvelles habitations. Seuls les ensembles bâtis constitués de quatre habitations minimums ont été considérés comme des hameaux : il s'agit des sites de la Brousse, de l'Etre Meriotte, de l'Etre Blanchard et du Hamel.

#### La Brousse :

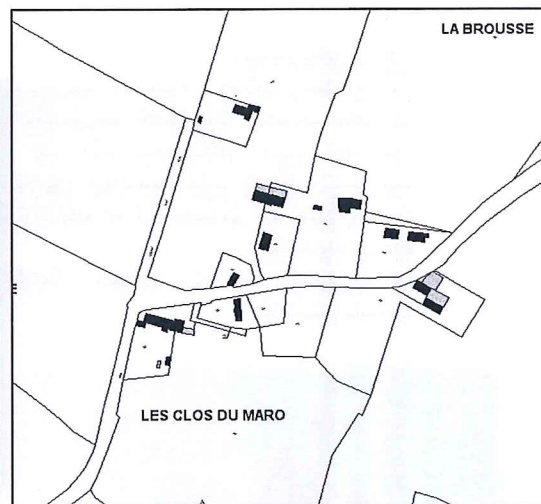
Ce hameau, situé au sud-ouest du territoire et installé dans le vallon du ruisseau de la Mare, est constitué de 4 résidences principales et d'une résidence secondaire.

Le bâti est entièrement vernaculaire et apparaît assez lâche caractérisé par un recul par rapport aux voies. Un bâtiment pourrait faire l'objet d'un changement de destination.

Les espaces situés à l'est de la voie communale sont occupés par d'anciens bâtiments agricoles.

Une activité artisanale est présente sur le site avec un maçon.

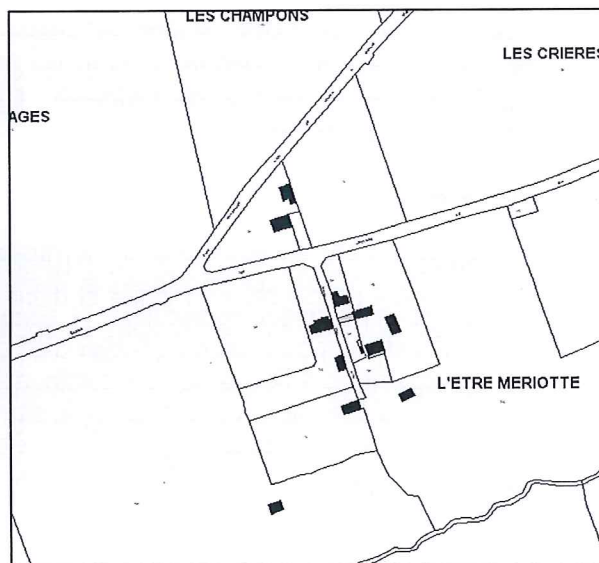
La desserte par les réseaux (voirie, eau électricité) apparaît suffisante pour accueillir de nouvelles constructions et aucune activité agricole n'est présente sur ou à proximité du site.



### L'Etre Meriotte

Ce hameau situé à l'est du bourg est constitué de 4 résidences principales et 1 résidence secondaire. Le bâti ancien apparaît implanté au sud de la voie communale entre cette voie et la vallée de la Rouvrette ; une construction récente s'est implanté au nord de cet axe.

La desserte par les réseaux (voirie, eau électricité) apparaît suffisante pour accueillir de nouvelles constructions et aucune activité agricole n'est présente sur le site ou à proximité.

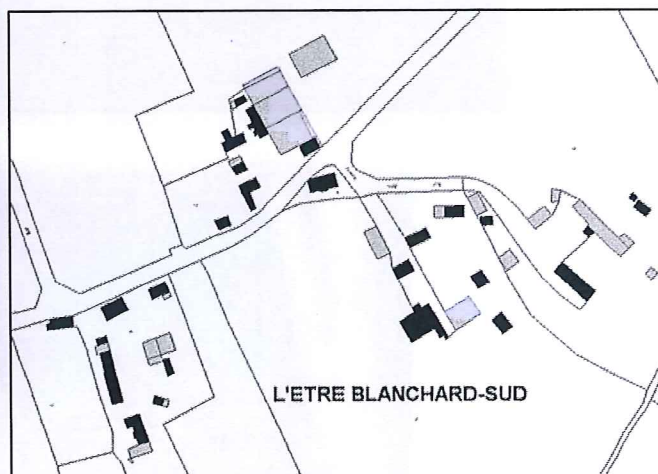


### L'Etre Blanchard

Ce hameau situé à l'est du bourg est constitué de 4 résidences principales.

Le bâti ancien apparaît organisé au sud de la voie communale. De nombreux bâtiments ou logements vacants sont présents sur ce hameau et pourraient faire l'objet d'une réhabilitation s'ils ne compromettent pas l'activité agricole. En effet, une activité agricole est présente au nord du hameau et il convient de préserver la pérennité de cette exploitation en contraignant toute nouvelle urbanisation de ce hameau.

La desserte par les réseaux (voirie, eau électricité) apparaît suffisante pour accueillir de nouvelles constructions.



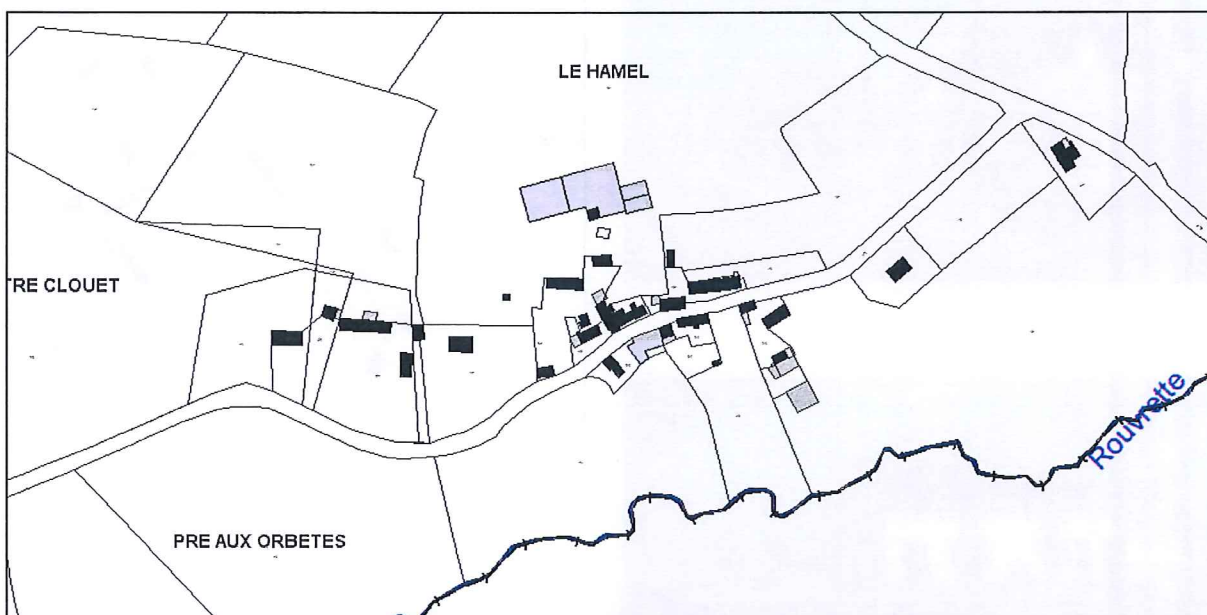
### Le Hamel

Ce hameau, situé à l'est du territoire, est constitué de 9 résidences principales.

Le bâti ancien apparaît organisé de part et d'autre de la voie communale avec une implantation à l'alignement au sud de cette voie. Les espaces situés entre le bâti existant et la vallée de la Rouvrette sont des zones humides.

Quelques bâtiments ou logements anciens sont présents sur ce hameau et pourraient faire l'objet d'une réhabilitation s'ils ne compromettent pas l'activité agricole. En effet, deux activités agricoles sont présentes au cœur du hameau.

La desserte par les réseaux (voirie, eau électricité) apparaît suffisante pour accueillir de nouvelles constructions.

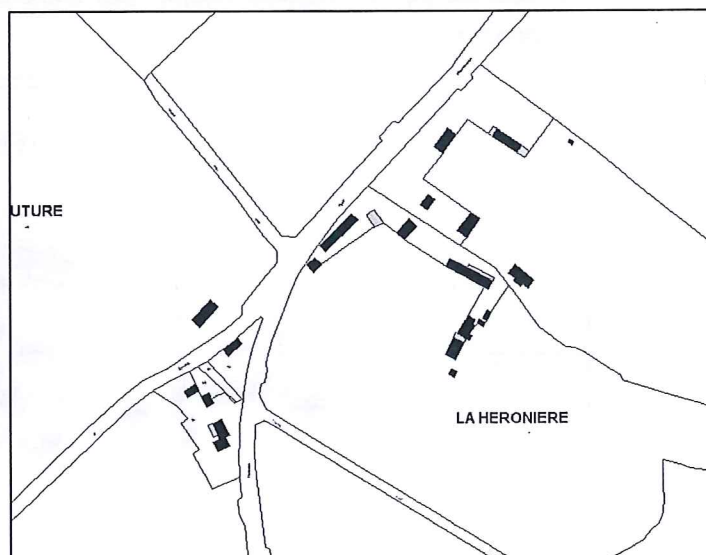


### La Héronnière

Ce hameau, situé à l'est du territoire, est constitué de 3 résidences principales et une résidence secondaire.

Le bâti ancien apparaît relativement lâche et implanté de part et d'autre de la RD 19. Il convient de limiter la création de nouveaux accès sur route départementale qui relie La Ferté-Macé à Caen via Falaise. Une activité agricole est encore présente sur le site (présence d'animaux).

La desserte par les réseaux (voirie, eau électricité) apparaît suffisante pour accueillir de nouvelles constructions.



## I.5 - RISQUES

Source: DREAL.

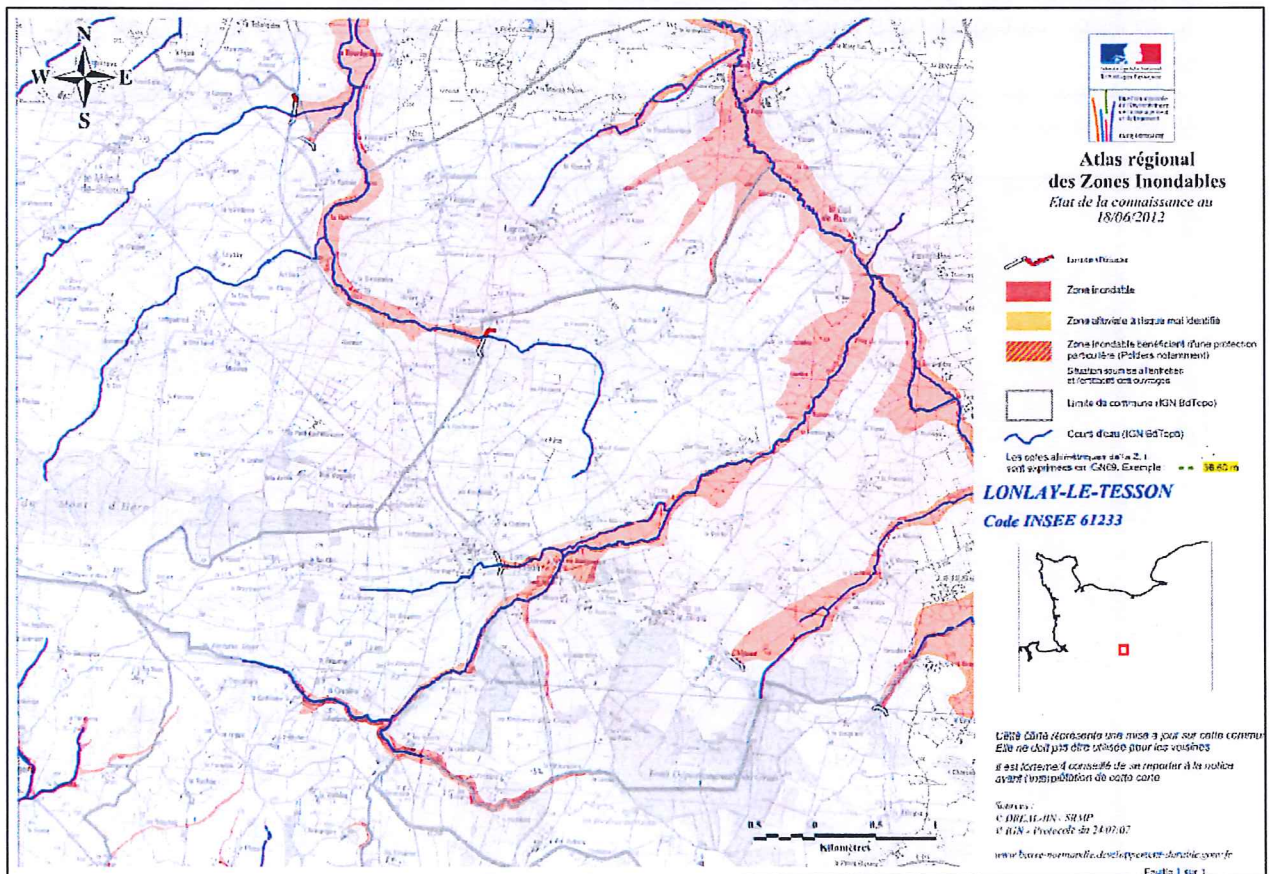
### I.5.1 - Les risques naturels

#### a. Le risque inondation

La commune de Lonlay-le-Tesson est concernée par l'atlas régional des zones inondables établi par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement. Ce risque est concentré autour de la rivière de la Rouvrette à hauteur de la Petite Blanchardière et de la Rouvre.

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

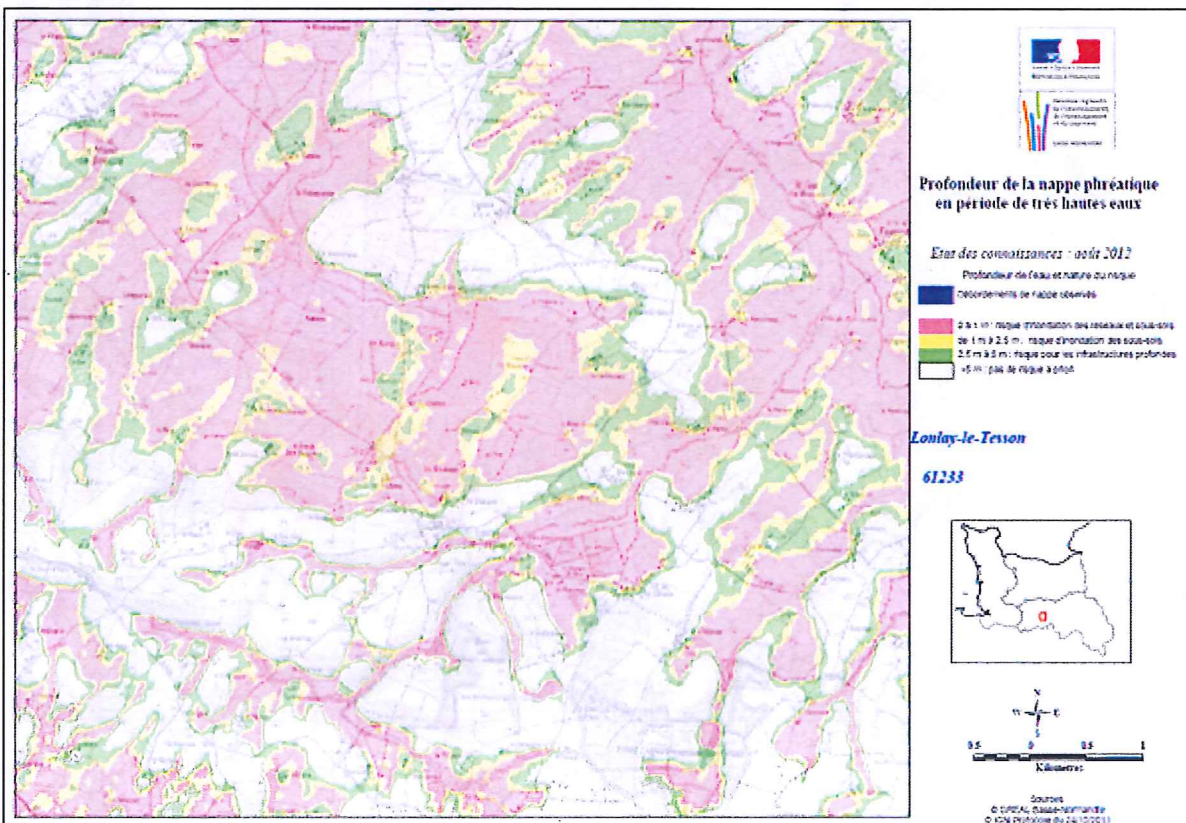
- limiter l'urbanisation dans les zones à risques,
- améliorer la sécurité des personnes dans les zones exposées au risque,
- maintenir le libre écoulement et la capacité d'expansion des crues en préservant les milieux naturels.



### b. Le risque de remontées de nappes phréatiques

Quatre classes ont été retenues pour représenter l'aléa inondation tel qu'il est actuellement connu. Sont représentés :

- en rose, les terrains où la nappe affleure le sol lors des périodes de très hautes eaux mais aussi, bien souvent, en temps normal. Les eaux souterraines sont en mesure d'y inonder durablement toutes les infrastructures enterrées et les sous-sols, rendant difficile la maîtrise de la salubrité et de la sécurité publique (réseaux d'eaux usées en charge, rejet d'eau sur les voiries...). Les dégâts aux voiries, aux réseaux et aux bâtiments peuvent s'y avérer considérables et la gestion des dommages complexe et coûteux. En tout état de cause et sans analyses prouvant le contraire, ces terrains sont inaptes à l'assainissement individuel, sauf dispositifs particuliers ;
- en jaune, les terrains susceptibles d'être inondés durablement mais à une profondeur plus grande que précédemment (de 1 à 2,5 m). Les infrastructures des bâtiments peuvent subir des dommages importants et très coûteux ; les sous-sols sont menacés d'inondation ;
- en vert, les terrains où la zone non saturée excède 2,5 m. L'aléa ne concerne plus que les infrastructures les plus profondes (immeubles, parkings souterrains...) bien qu'en raison de l'imprécision cartographique ci-dessus précisée, le risque d'inondation ne peut être écarté pour les sous-sols ;
- en incolore, les secteurs où la nappe était, en l'état de nos connaissances, assez éloignée de la surface lors de la crue de nappe du printemps 2001.



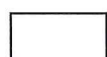
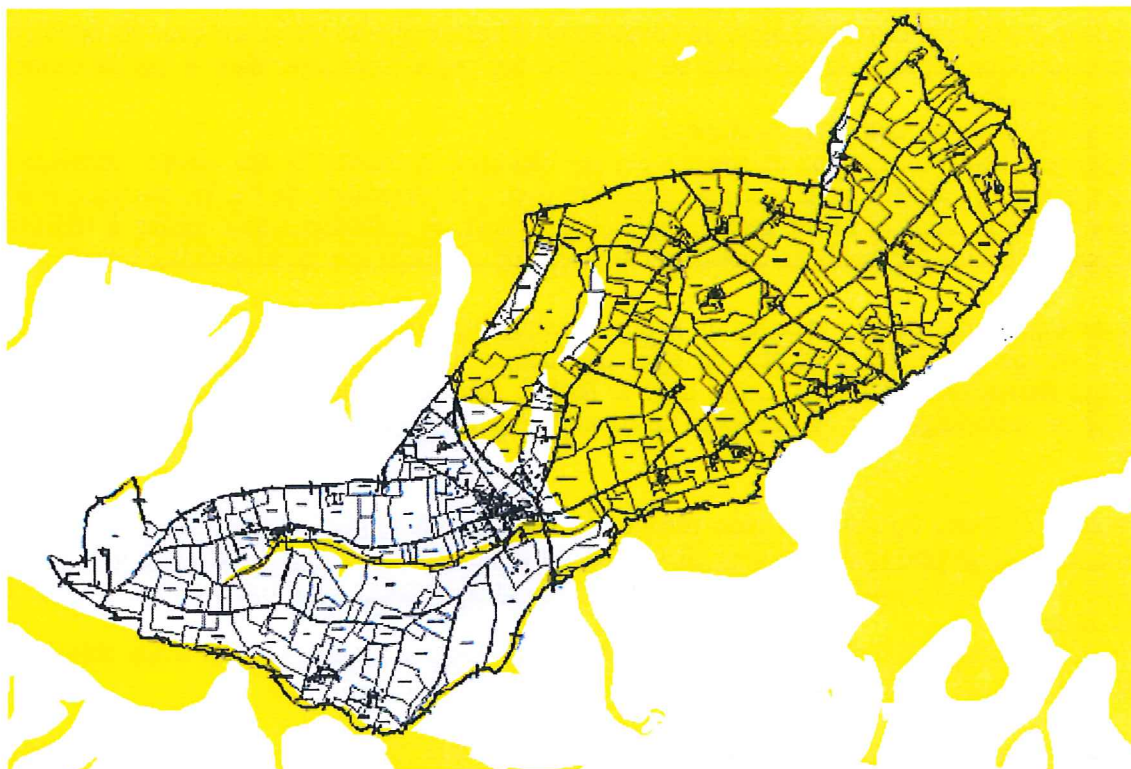
### **c. Le risque gonflement retrait des argiles**

Les phénomènes de retrait-gonflement des argiles sont dus pour l'essentiel à des variations de volume de sols argileux sous l'effet de l'évolution de leur teneur en eau.

Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel. L'Orne fait partie des départements touchés par le phénomène puisque à la date du 21 août 2008, 18 communes sur les 507 que compte le département ont été reconnues au moins une fois en état de catastrophe naturelle.

Le terme d'aléa désigne la probabilité qu'un phénomène naturel d'intensité donnée survienne sur un secteur géographique donné et dans une période de temps donnée. Cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles reviendrait donc à définir, en tout point du territoire, quelle est la probabilité qu'une maison individuelle soit affectée d'un sinistre par exemple dans les dix ans qui viennent.

Sur la commune de Lonlay-le-Tesson, l'aléa est qualifié de nul à faible ; l'aléa faible étant essentiellement présent à l'est du territoire.



Aléa nul (terrain à priori sans argile)



Aléa faible (sinistres possibles en cas de sécheresse importante pour les bâtiments les plus vulnérables)

La Direction Départementale des Territoires (DDT) a réalisé une plaquette à destination du public afin d'expliquer le phénomène de retrait-gonflement des argiles et d'apporter des conseils et recommandations lors de projets de construction ou d'aménagement sur sols sensibles  
Le diagnostic est indispensable dans les zones d'aléa de faible à fort.

#### **d. Le risque sismique**

##### **Le phénomène sismique :**

Les ondes sismiques se propagent à travers le sol à partir d'une source sismique et peuvent être localement amplifiées par les dernières couches de sol et la topographie du terrain. Un séisme possède ainsi de multiples caractéristiques : durée de la secousse, contenu fréquentiel, déplacement du sol... La réglementation retient certains paramètres simples pour le dimensionnement des bâtiments.

##### **La réglementation (voir annexe) :**

Depuis le 1er mai 2011 la nouvelle réglementation française en matière de gestion du risque sismique est entrée en vigueur. Elle prévoit un nouveau zonage sismique ainsi que de nouvelles règles parasismiques pour les bâtiments. La réglementation française a été révisée notamment pour répondre aux exigences du nouveau code européen de construction parasismique : l'Eurocode 8.

##### **Réglementation sur les bâtiments neufs :**

L'Eurocode 8 s'impose comme la règle de construction parasismique de référence pour les bâtiments. La réglementation conserve la possibilité de recourir à des règles forfaitaires dans le cas de certaines structures simples.

Réglementation sur les bâtiments existants :

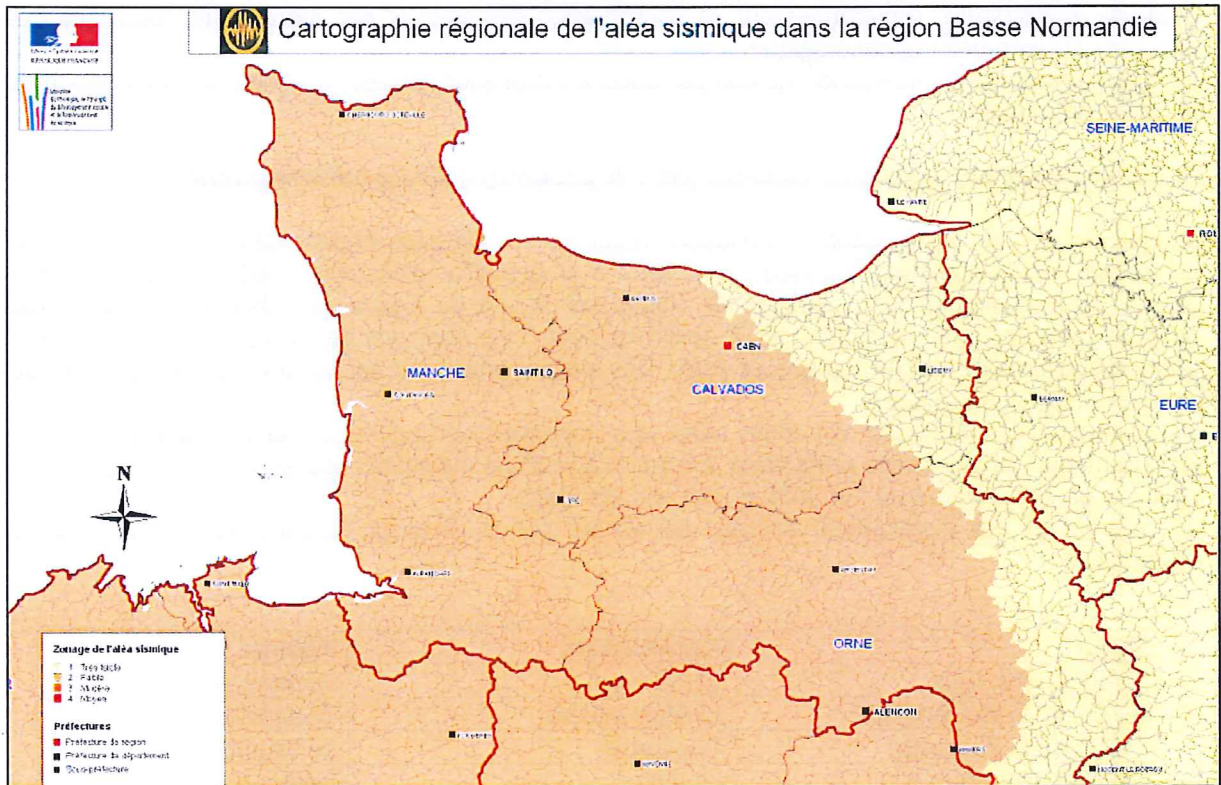
La réglementation n'impose pas de travaux sur les bâtiments existants. Si des travaux conséquents sont envisagés, un dimensionnement est nécessaire avec une minoration de l'action sismique à 60% de celle du neuf. Dans le même temps, les maîtres d'ouvrage volontaires sont incités à réduire la vulnérabilité de leurs bâtiments en choisissant le niveau de confortement qu'ils souhaitent atteindre.

La Basse-Normandie est peu exposée au risque sismique mais elle n'est pas néanmoins exempte de risque : l'étude des archives montre en effet que depuis le IXème siècle, plus de 110 secousses sismiques différentes ont été ressenties dans la région, dont une importante en 1775 à Caen ayant entraîné des dommages non négligeables. La commune de Lonlay-le-Tesson est située en zone d'aléa faible.

Sur la carte ci-contre figure le nouveau zonage réglementaire de la Basse-Normandie en application du [Décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010](#) portant délimitation des zones de sismicité du territoire français et sur lequel s'applique le [Décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010](#) relatif à la prévention du risque sismique.

Plus qu'une cartographie de l'aléa sismicité, ce zonage répond essentiellement à un objectif de prévention vis à vis des effets d'un séisme sur la stabilité des bâtiments.

En effet, la meilleure prévention contre ce type de risque consiste en l'application de règles parasismiques lors de la construction des bâtiments. Ces règles "de bonne construction" sont rendues obligatoires depuis 1991 pour tous les bâtiments neufs dans les zones définies comme sismiques. La révision de ces règles par les décrets du 22 octobre 2010 rend obligatoire pour certains bâtiments neufs une conception et une construction parasismique sur une grande partie des communes bas-normandes. Ces méthodes de constructions se traduisent par des surcoûts minimes, inférieurs à 5% du coût de la construction.



## **I.5.2 - Les risques technologiques**

### ***a. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)***

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

La commune de Lonlay-le-Tesson ne compte aucune installation classée, à la date de prescription de la carte communale.

### ***b. Les installations agricoles classées pour la protection de l'environnement***

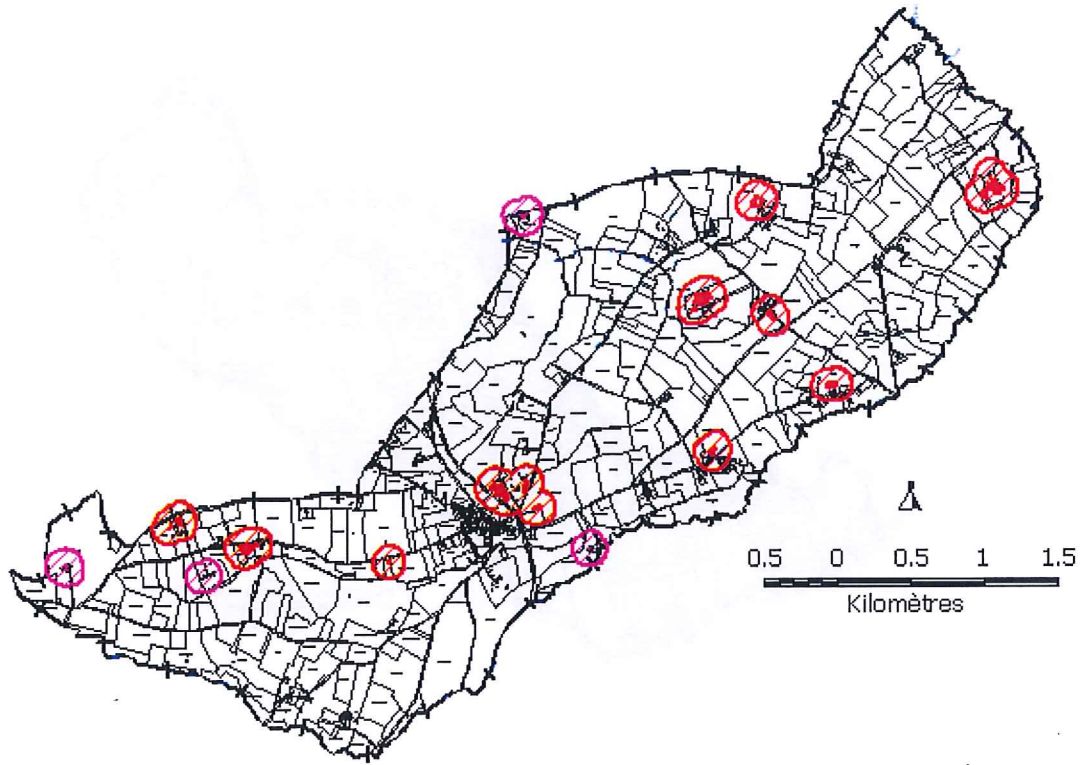
En date du 19 mai 2010, douze installations réparties sur dix sites étaient classées sur le territoire communal. Ces installations classées sont liées à la présence d'élevages mixtes (vaches laitières, bovins) mais également d'un élevage de chiens sur le site du Courti des Champs. Au total treize activités agricoles sont présentes sur le territoire dont 5 ne sont pas des installations classées ( La petite Blanchardière, Bel Air, La Creuse Rue). Des anciens sites sont encore occupés par des animaux (La Héronnière, La Bruyère).

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

Le contrôle de ces installations classées est assuré par la Direction Départementale des Services Vétérinaires.

<b>Nom</b>	<b>Localisation</b>	<b>Régime</b>
EARL du Bas Clos	Le Bas Clos	Déclaration
GAEC de la Moisandière	La Moisandière	Déclaration
SCEA de la Rouvrette	Rouvrette	Déclaration
BISSON Jean-Marie	Le Pierry	Déclaration
MARY Michel	Le Courti des Champs	Déclaration
GAEC Riblier	Les Champs Faillis	Autorisation
GAEC Leveille	La Chaberie	Déclaration
BISSON Jean-Marie	Le Bas-Clos	Déclaration
GAEC Roger	Le Grand Beaudouit	Déclaration
GAEC du Poirier	Le Hamel	Déclaration

## Activités agricoles et installations classées



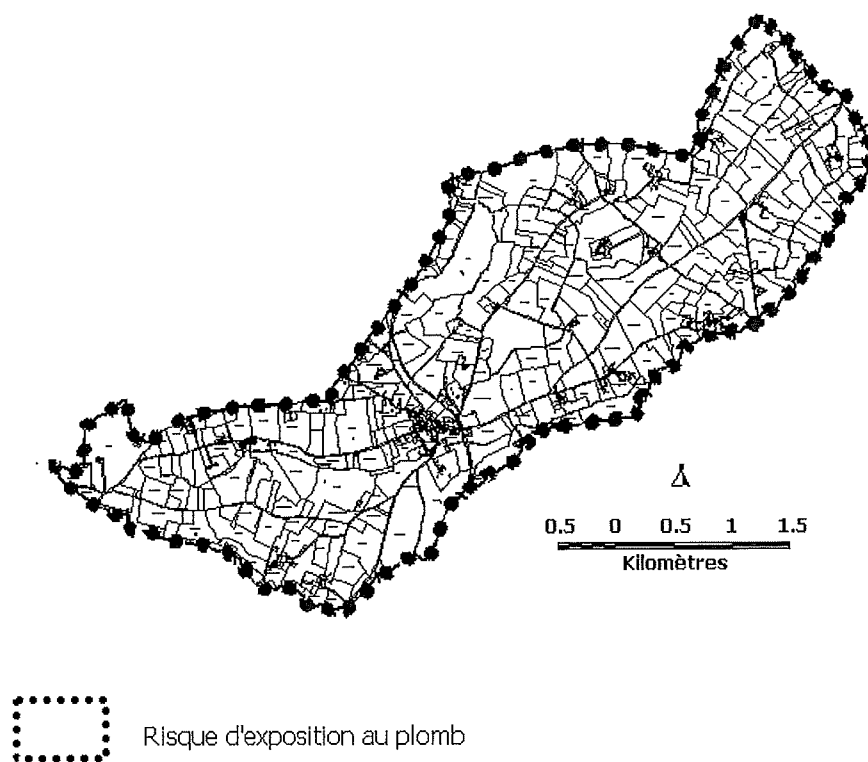
Activité agricole



Activité agricole et installation classée

### I.5.3 – Les risques sanitaires : le risque d'exposition au plomb

L'ensemble du département de l'Orne a fait l'objet d'un classement en zone à risque d'exposition au plomb par arrêté ministériel du 25 avril 2006 issu de la loi relative à la politique de la santé, classant l'ensemble du territoire français en zone à risque d'exposition au plomb.



## **I.6 - POLLUTIONS ET NUISANCES**

### **I.6.1 - Les pollutions atmosphériques**

#### ***a. Le Schéma Régional Climat Air Energie***

La carte communale doit prendre en compte les plans territoriaux pour le climat mais également le Schéma régional climat air Energie en cours de réalisation à l'échelle Bas-Normande.

Ce document fixe des objectifs stratégiques régionaux et définit les orientations permettant d'atteindre les objectifs retenus.

Ce dernier est défini à l'horizon 2020 et constitue une première étape dans la rupture énergétique nécessaire face aux changements climatiques.

Le diagnostic « Climat, air et Energie » de la Région Basse Normandie permet de mettre en évidence des spécificités propres à la Région :

- le bâtiment est responsable de la moitié des consommations d'énergie ;
- les produits pétroliers représentent près de 50 % du bilan des consommations d'énergie ; les transports constituent le deuxième poste des GES.
- L'étalement urbain marque particulièrement le territoire régional
- L'agriculture représente près de la moitié de gaz à effet de serre
- L'importance des prairies permanentes sur le territoire joue un rôle majeur dans la séquestration du carbone
- La présence d'une bande littorale rend le territoire plus vulnérable au changement climatique

Les orientations du SRCAE définissent les grands chantiers à engager dans les différents secteurs afin d'atteindre les objectifs du schéma notamment dans le domaine de l'urbanisme

Orientation Urbanisme n°1: Développer une stratégie de planification favorisant une utilisation rationnelle de l'espace, des équipements et des infrastructures

Orientation Urbanisme n°2: Définir et mettre en place une stratégie et des pratiques en matière d'urbanisme et d'aménagement, afin de limiter l'étalement urbain et les déplacements, et d'améliorer le cadre de vie.

Orientation Urbanisme n°3: Diffuser auprès des acteurs bas normands les bonnes pratiques en matière d'aménagement et d'urbanisme ainsi que la connaissance de leurs impacts sur les flux de transports.

Orientation Urbanisme n°4: Pour tout projet d'aménagement, veiller à respecter l'identité du tissu existant, tout en proposant une diversification de formes urbaines denses (hors zones d'intérêt écologique, environnemental ou exposées à des risques naturels).

En matière de lutte contre le réchauffement climatique, les PLU (ainsi que les SCOT et cartes communales) doivent donc déterminer les conditions permettant d'assurer la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

#### ***b. La qualité de l'air***

La loi sur l'air et la maîtrise de l'énergie du 30 décembre 1996, reconnaît à chacun le droit de respirer un air qui ne nuise pas à la santé.

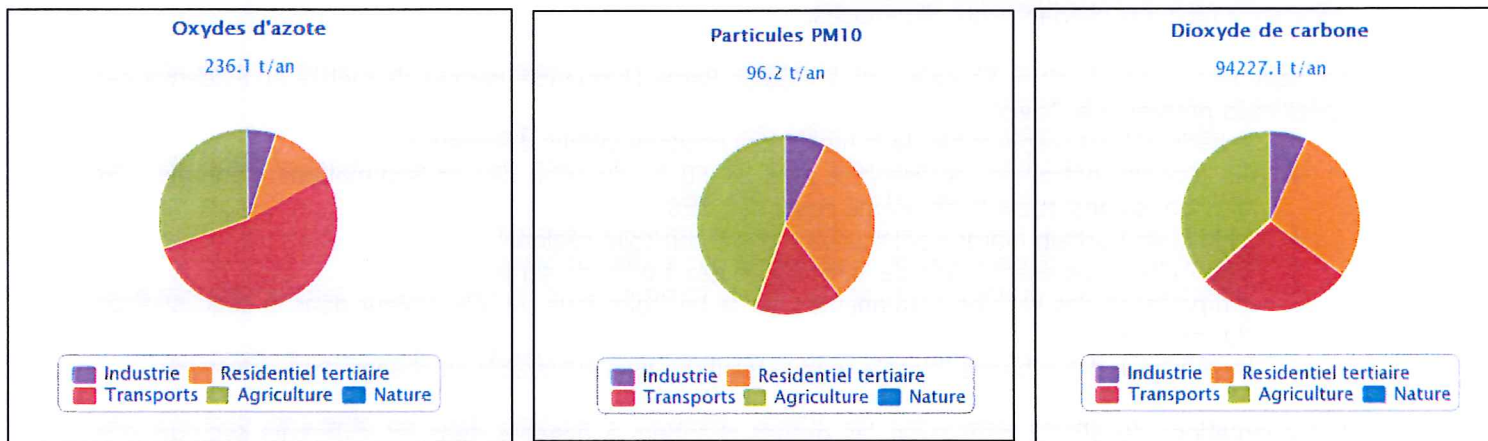
Il y a pollution de l'air lorsque la présence d'une substance étrangère ou une variation importante de ses composantes est susceptible de provoquer un effet nocif, de créer une nuisance ou une gêne. Les émissions d'origine humaines sont principalement issues des activités industrielles, domestiques et agricoles, des chaudières des collectivités, des transports de personnes et de marchandises.

Les émissions de gaz à effet de serre (dioxyde carbone) sur la commune s'élèvent en 2008 à 373 tonnes équivalent CO<sub>2</sub> par km<sup>2</sup> par an et pour tous les secteurs d'activité confondus et sont principalement liées au transport (44%) et à l'agriculture (33%).

Les émissions de polluants atmosphériques d'oxydes d'azotes (Nox) sur la commune s'élèvent en 2008 à 1105 kg par km<sup>2</sup>. Le transport routier (52 %) est les principal contributeur aux émissions de Nox.

Les émissions de polluants atmosphériques d'émissions de particules fines (PM10) sur la commune s'élèvent en 2008 à 454 kg par km<sup>2</sup>. Les émissions de particules PM10 sont principalement liées à l'agriculture (36 %) et au résidentiel tertiaire (28 %) et aux transports (28 %).

### Répartition des principaux polluants à l'échelle de la Communauté de communes du Pays Fertois en 2008



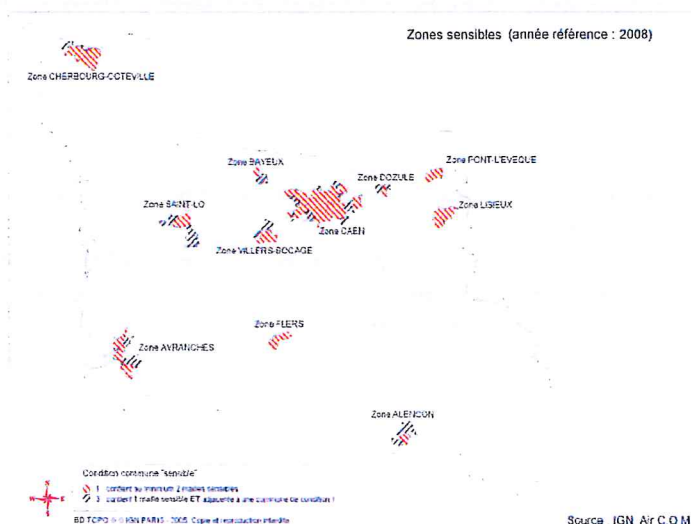
Une cartographie régionale des zones sensibles pour la qualité de l'air relative au Nox, particules et SO<sub>2</sub> a été réalisée en 2008.

La cartographie a été réalisée en se basant sur les concentrations des particules fines et dioxydes d'azote susceptibles de présenter des concentrations supérieures aux normes réglementaires auxquelles la population ou les écosystèmes protégés peuvent être exposés. Cette évaluation est réalisée à partir de données de connaissance du territoire et non par la mesure de la pollution atmosphérique.

En Basse-Normandie, les communes sensibles (au nombre de 77) représentent 3.6% de la surface de la région et la population concernée est 31.7% de la population régionale. Il s'agit de zones d'habitat denses ou sous l'influence de voiries à fort trafic. Cette population a donc un risque potentiel d'être exposé à un dépassement de la valeur limite de protection de la santé humaine.

La commune ne se situe pas dans une zone sensible.

### Cartographie régionale des zones sensibles pour la qualité de l'air relative au Nox, particules et SO<sub>2</sub>.



### **I.6.2 - Les sites et sols pollués**

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets, d'infiltration de substances polluantes, ou d'installations industrielles, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque durable pour les personnes ou l'environnement.

La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite. Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.

Il existe deux bases de données nationales recensant les sols pollués connus ou potentiels :

- BASIAS : inventaire des sites industriels et de service en activité ou non, susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols.
- BASOL : inventaire des sites pollués par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

Sur la commune, aucun site pollué n'est recensé dans la base de données BASOL et aucun site potentiellement pollué n'a été répertorié sur la base de données BASIAS.

## **I.7 - SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

Source : PAC.

### **I.7.1 - Servitude EL 7 : Servitude d'alignement**

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

Service concerné : Conseil Général de l'Orne pour les routes départementales et Direction Départementale des Territoires pour les voies communales

Les actes qui ont institué cette servitude sur la commune sont :

- plan d'alignement du 21 août 1888 concernant la RD 218 (traversée du bourg).

#### Caractéristiques de cette servitude :

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

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

### **I.7.2 - Servitude T1 : Servitude relative au chemin de fer**

La commune est traversée par l'ancienne ligne Briouze-Bagnoles de l'Orne et donc par la servitude T1 relative au domaine public ferroviaire.

Ce sont des zones ferroviaires en bordure de laquelle peuvent s'appliquer des servitudes relatives au chemin de fer en vertu de l'article 3, 5 et 6 de la loi du 15 juillet 1845

Service concerné : Direction des transports terrestres, SNCF

Caractéristiques de la servitude : Les servitudes concernent notamment l'alignement, l'écoulement des eaux et les plantations.

### **I.7.3 - Servitude I3 : Servitude gaz**

La commune est traversée par une canalisation de transport de gaz naturel haute pression, DN 100 Messei-La Ferté-Macé

Caractéristiques de la servitude :

*en fonction des conventions :*

Une bande non-aedificandi est définie par convention en fonction des ouvrages mais est généralement comprise entre 4 et 10 mètres. Le diamètre de la canalisation à poser constitue le critère principal permettant de définir la largeur de cette bande.

Service concerné : Gaz de France.

#### **I.7.4 - Servitude T7 : Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement (aérodromes civils et militaires)**

Service concerné : Ministères de l'aviation et des armées.

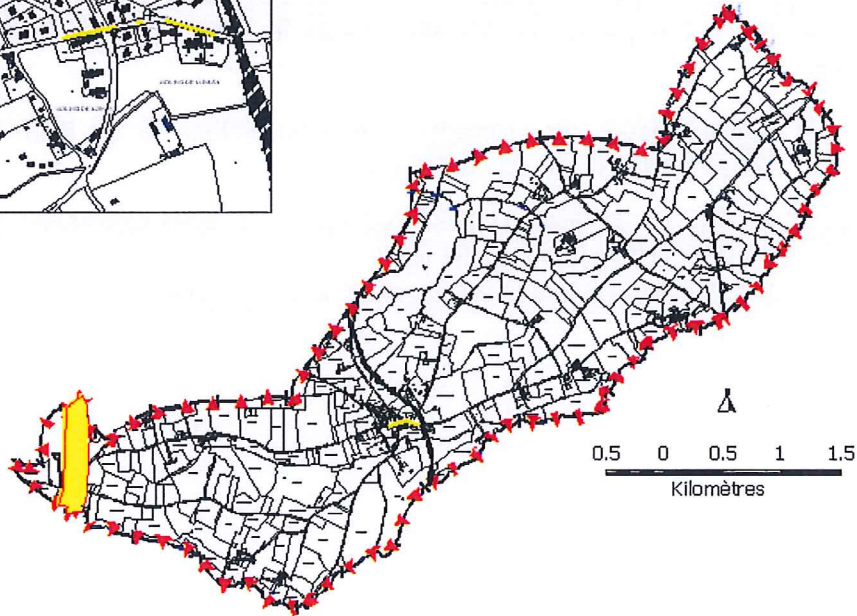
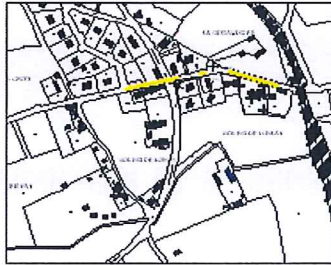
Caractéristique de la servitude :

Les installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation du ministère chargé de l'aviation et du ministre chargé des armées comprend :

- en dehors des agglomérations, les installations dont la hauteur en un point quelconque est supérieure à 50 mètres au-dessus du sol ou de l'eau ;
- Dans les agglomérations, les installations dont la hauteur en un point quelconque est supérieure à 100 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau.

Sont considérées comme installations toutes constructions fixes ou mobiles.

## Servitudes d'utilité publique



### LEGENDE

—•— Servitude d'alignement (EL7)

Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques (I4)

— Canalisation de gaz DN 100 Messei-La Ferté-Macé

■ Zone où tout projet doit faire l'objet d'une demande de renseignements

▨ Servitude relative aux chemins de fer (T7)

▲▲▲ Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement  
(aérodromes civils et militaires) (T7)

**- TITRE II -**

**DIAGNOSTIC**

**SOCIO DEMOGRAPHIQUE**

**ECONOMIQUE**

## II.1 - DEMOGRAPHIE

Source :  
- INSEE

Peuplée de 246 habitants en 2009, la commune de Lonlay-le-Tesson représente près de 4% de la population de la Communauté de Communes du Pays Fertois.

### II.1.1 - Évolution de la population

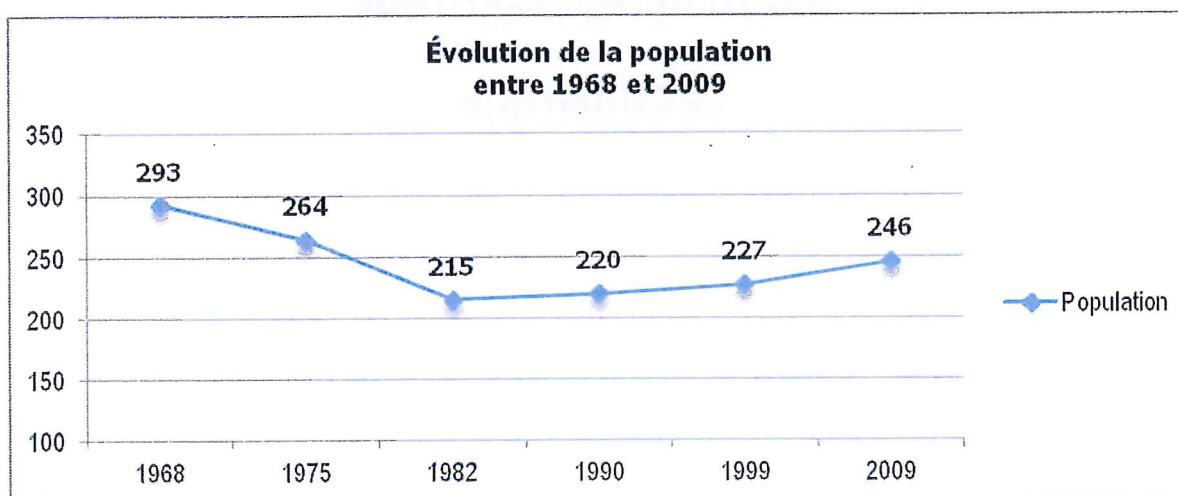
#### a. Un regain démographique sur la période récente

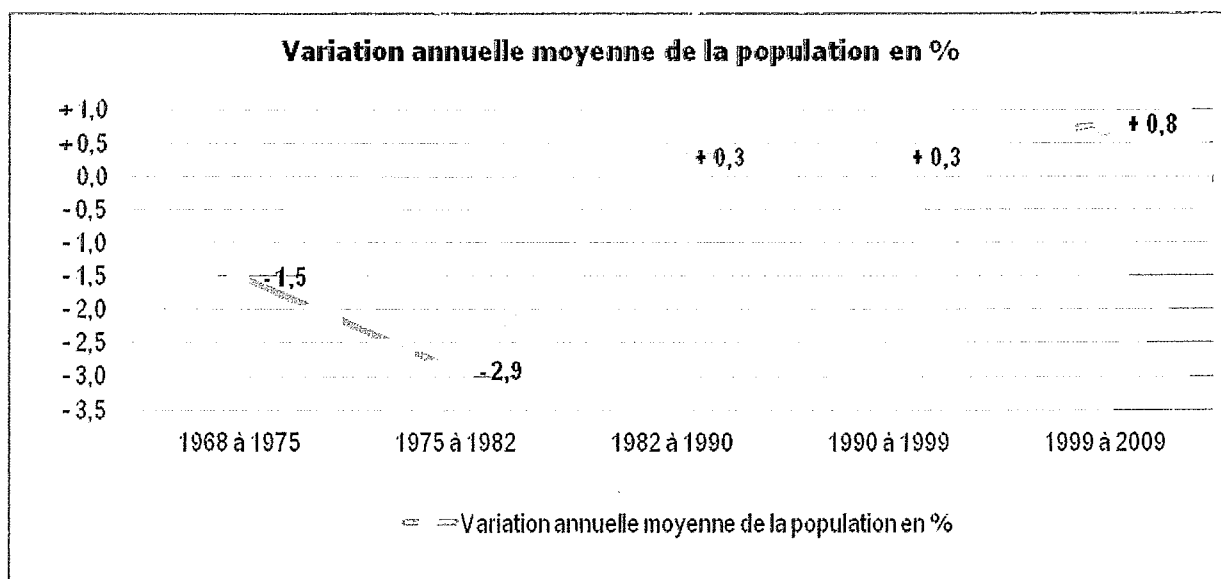
En 1968, la commune de Lonlay-le-Tesson comptait 293 habitants. Jusqu'en 1982, elle connaît un recul démographique constant, pour atteindre 215 habitants. Sur cette période, la perte s'élève donc à 78 personnes, soit plus de 26% de la population initiale.

Depuis 1999, la commune renoue avec la croissance démographique (+ 31 habitants).

Cette dynamique se confirme et se renforce sur la dernière décennie, la commune voyant ainsi sa population augmenter de 19 habitants, soit un taux de croissance intercensitaire de plus de 8%.

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
<b>Population</b>	293	264	215	220	227	246
<b>Densité Moyenne (hab/km<sup>2</sup>)</b>	23,7	21,3	17,4	17,8	18,4	19,9





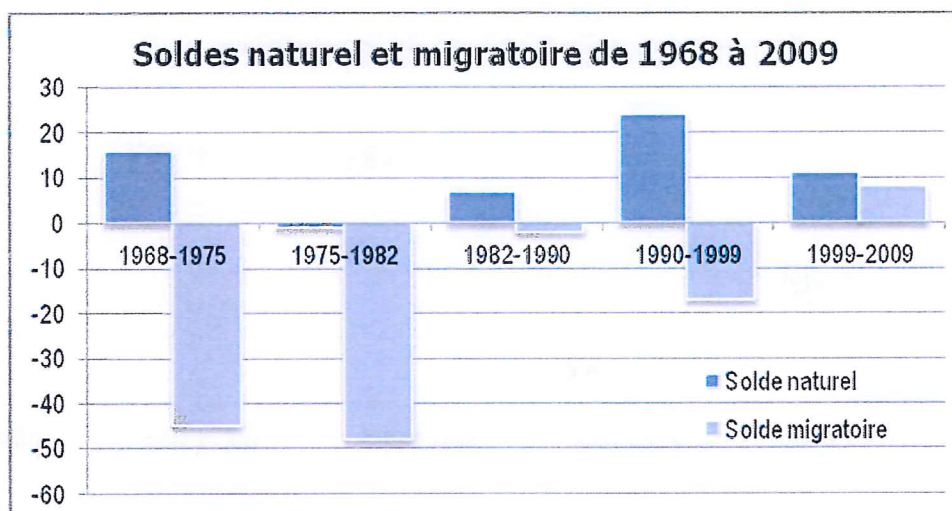
Cette observation présente un parallélisme avec les données d'analyse concernant l'EPCI auquel appartient la commune. La baisse démographique jusqu'en 1982 (-350 habitants pour la Communauté de Communes sur la période 1968-1982), le regain depuis cette date sont des résultats communs au niveau communal et intercommunal. Toutefois, si le rythme de variation annuelle de population constaté sur la dernière période intercensitaire est comparable, globalement, l'EPCI présente des évolutions plus dynamiques ; en 1990, la communauté de communes retrouve sa démographie de 1968, en 2009 le nombre d'habitants du territoire intercommunal est de 14% supérieur à celui connu il y a 40 ans.

### ***b. Les causes de l'évolution de la population***

Les causes de cette baisse de la population sont plurielles. Elle résulte de la somme des soldes naturel (différence entre les naissances et les décès) et migratoire (différence entre arrivées et départs) négatifs.

<b>Évolution des soldes naturel et migratoire entre 1968 et 2009</b>					
	<b>1968-1975</b>	<b>1975-1982</b>	<b>1982-1990</b>	<b>1990-1999</b>	<b>1999-2009</b>
<b>Solde naturel</b>	16	-1	7	24	11
<b>Solde migratoire</b>	-45	-48	-2	-17	8
<b>Évolution totale</b>	-29	-49	5	7	19

Cette double origine permet d'analyser les causes de l'évolution. Entre 1968 et 1982, la migration déficitaire était la cause prioritaire du recul démographique (-93 unités). Ce phénomène s'est atténué sur la période 1982-1990. Le nouveau déficit migratoire marqué sur la dernière décennie du XX<sup>ème</sup> siècle s'est trouvé compensé par un solde naturel positif. La dernière période intercensitaire présente un cumul d'indicateurs positifs.



## II.1.3 – Structure de la population

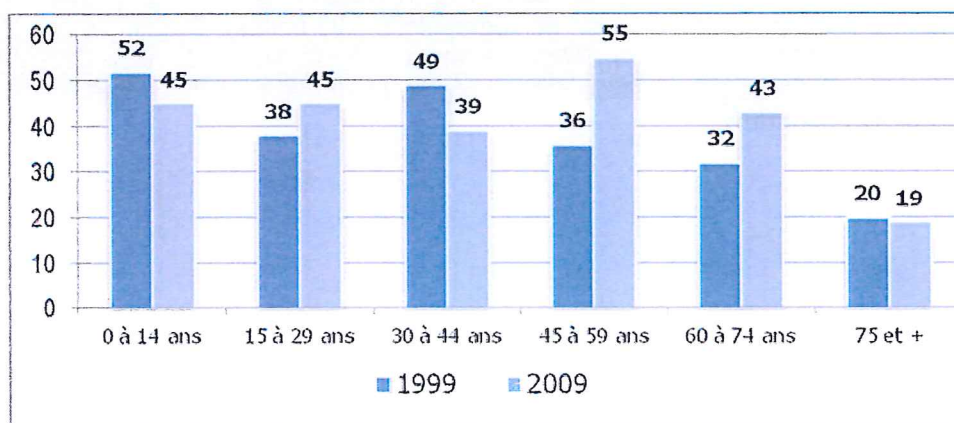
### a. Répartition par âge

La structure de la population a été modifiée entre les recensements de 1999 et de 2009.

Les moins de 14 ans ont vu leurs effectifs baisser, perdant 7 unités, alors que dans le même temps, les 45-59 ans ainsi que les plus de 60-74 ans ont vu leur nombre fortement augmenter : les premiers gagnant 19 unités pendant que les seconds ont connu une augmentation de 11 personnes. Ces chiffres se confirment par les proportions, en effet, les 45-59 ans ont gagné près de 7 points, passant de 15,9% de la population globale à 22,4%.

	1999		2009	
	Nombre	%	Nombre	%
0 - 14 ans	52	22,9	45	18,3
15 - 29 ans	38	16,7	45	18,3
30 - 44 ans	49	21,6	39	15,9
45 - 59 ans	36	15,9	55	22,4
60 - 74 ans	32	14,1	43	17,5
75 ans et plus	20	8,8	19	7,7
<b>TOTAL</b>	<b>227</b>	<b>100,0</b>	<b>246</b>	<b>100,0</b>

En 2009, 1 habitant de la commune sur 4 a plus de 60 ans.



### b. Indice de jeunesse

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

Lorsqu'il est supérieur à 1, les moins de 20 ans sont plus nombreux que les plus de 60 ans et inversement lorsqu'il est inférieur à 1.

Cet indice a tendance à s'infléchir, au cours de la période 1999 – 2009.

- 1999 : 117 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans

- 2009 : 113 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans.

Entre 1999 et 2009, l'indice de jeunesse est en recul. Le nombre de jeune de moins de 20 ans continue d'augmenter, mais moins vite que le nombre des personnes de plus de 60 ans.

Cet indice et son évolution illustre un phénomène de vieillissement de la population de la commune.

Toutefois, la commune présente un visage plus jeune que celui observé au niveau intercommunal qui enregistre un indice de jeunesse en 2009 tout juste supérieur à 1 (1,01).

Enfin, rappelons que le territoire ornais et globalement marqué par un fort phénomène de vieillissement de sa population : l'indice de jeunesse départemental de l'Orne s'élevait à 0,98 en 1999 et 0,88 en 2009.

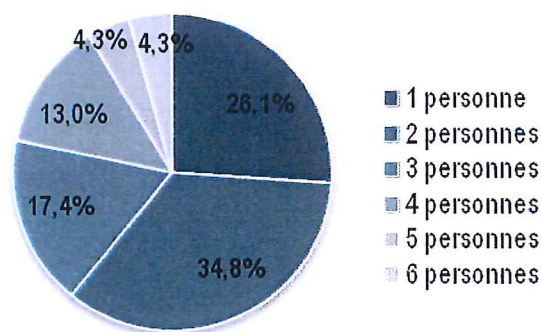
### c. Taille des ménages

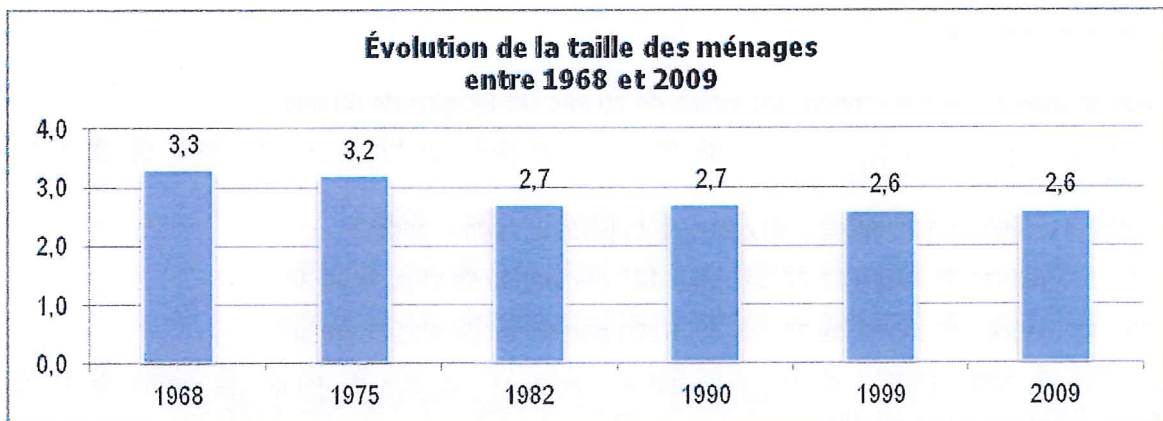
En 2009, la commune de Lonlay-le-Tesson comptait 92 ménages, dont 26,1% (24 unités) étaient de petite taille, c'est à dire composés d'une personne. Ces chiffres sont en augmentation par rapport à 1999. À cette époque, ces petits ménages représentaient moins de 20% de la globalité des ménages.

	Nombre de ménages			
	2009		1999	
	Effectif	%	Effectif	%
<b>Ensemble</b>	92	100,0	84	100,0
<b>Ménage d'une personne</b>	<b>24</b>	<b>26,1</b>	<b>16</b>	<b>19,0</b>
- Hommes seuls	8	8,7	0	0,0
- Femmes seules	16	17,4	16	19,0
<b>Autres ménages sans famille</b>	0	0,0	0	0,0
<b>Ménages avec famille dont</b>	<b>68</b>	<b>73,9%</b>	<b>68</b>	<b>81,0%</b>
<i>couples sans enfant(s)</i>	36	39,1%	28	33,3%
<i>couples avec enfant(s)</i>	32	34,8%	32	38,1%
<i>famille monoparentale</i>	0	0,0%	8	9,5%

Composition des ménages en 2009

1 personne	24	26,1%
2 personnes	32	34,8%
3 personnes	16	17,4%
4 personnes	12	13,0%
5 personnes	4	4,3%
6 personnes	4	4,3%





Ce graphique exprime clairement le phénomène décrit du desserrement des ménages. On y voit distinctement une baisse constante de nombre de personnes par foyer.

Par conséquent, l'offre de logements n'est plus adaptée à la demande, ni à la taille des ménages. Pour cette raison, on assiste à une sous occupation de l'habitat et à la présence de logements souvent inadaptés à une population vieillissante et au maintien à domicile.

Cette tendance est observée sur l'ensemble du territoire intercommunal. Le desserrement des ménages est un phénomène commun, puisque entre 1968 et 2009, le nombre moyen d'occupants par résidences principales sur l'ensemble de la Communauté de Communes est passé de 3,0 à 2,4.

## II.2 - HABITAT

Sources :

- RGP INSEE

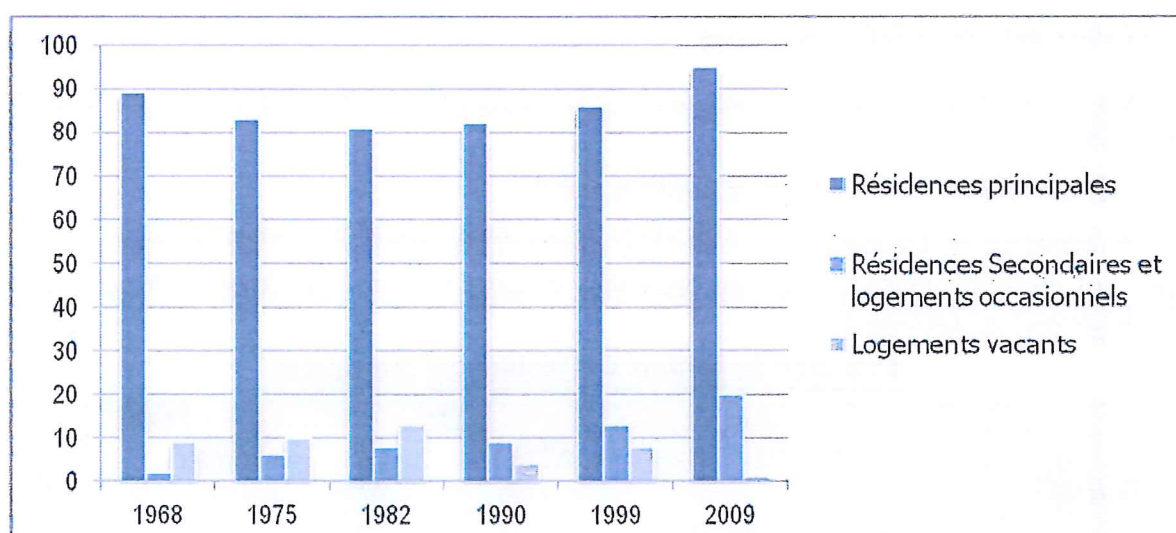
- Questionnaire communal

### II.2.1 - Évolution du parc de logement

La commune de Lonlay-le-Tesson représente 3,6% de la part du parc total de logements présents sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays Fertois.

La commune est marquée par un recul du parc de logements sur la période 1968-1990. Ce parc connaît une évolution positive constante depuis 1990, pour atteindre 116 logements en 2009 soit une augmentation de plus de 22 % sur la période.

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
<b>Ensemble</b>	<b>100</b>	<b>99</b>	<b>102</b>	<b>95</b>	<b>107</b>	<b>116</b>
<b>Résidences principales</b>	<b>89</b>	<b>83</b>	<b>81</b>	<b>82</b>	<b>86</b>	<b>95</b>
<b>Résidences secondaires et logements occasionnels</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>13</b>	<b>20</b>
<b>Logements vacants</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>13</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>1</b>



Le nombre global de logements en 2009 est supérieur à celui de 1968. En revanche, la distribution dans l'utilisation a été modifiée. Les résidences secondaires ont connu un fort essor, le parc de logements vacants enregistrant un recul significatif.

Les résidences secondaires représentent désormais 17,2% du parc de logement en 2009. Ce chiffre se situe très au-dessus des moyennes enregistrées à l'échelle départementale (11,8% pour l'Orne) et intercommunale (12,1% sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays Fertois).

La commune se caractérise par un très faible taux de logements vacants (moins de 1%), 1 seul logement vacant est recensé en 2009. Cette situation peut constituer un frein à la fluidité du parcours résidentiel sur la commune.

Enfin, le parc de logements de la commune était jusqu'en 1999 exclusivement composé de maisons individuelles. Depuis 2009, la commune compte 2 appartements.

## II.2.2 – Les caractéristiques des résidences principales

### a. Ancienneté du bâti

En 2006, plus de la moitié du parc de résidences principales, soit 49 logements, était antérieur à 1949. Le parc de résidences principales s'est ensuite développé sur une période récente : 28% du parc (soit 27 logements) a moins de 20 ans.

Selon les données SITADEL, la période 2001-2011 a vu la construction de 17 habitations nouvelles, soit 20% du parc de résidences principales de 1999.

	Nombre	%
<b>Résidences principales construites avant 2006</b>	90	100,0
Avant 1949	49	54,4
De 1949 à 1974	6	6,7
De 1975 à 1989	13	14,4
De 1990 à 2005	22	24,4

### b. Confort des résidences principales

En 2009, le niveau de confort s'améliore, mais reste insuffisant sur une partie du parc de résidences principales :

- 7 résidences n'ont pas de sanitaires complets (7,4%)
- 38 résidences ne disposent pas d'un système de chauffage central ou assimilé (39,6%)

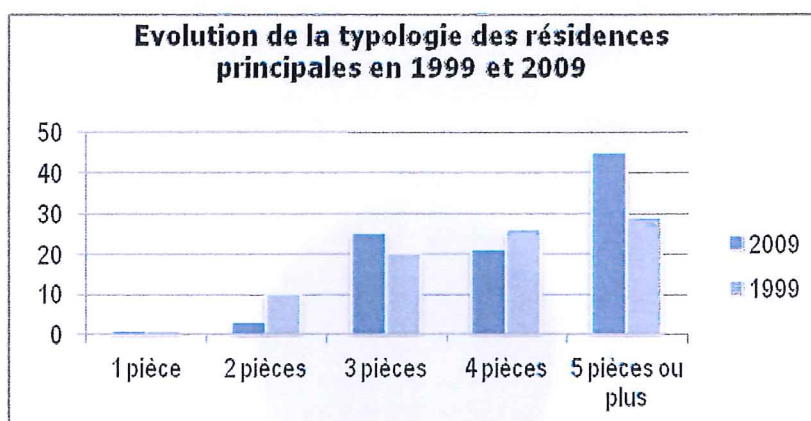
Enfin, les éléments statistiques laissent apparaître un large recours à l'électricité comme mode de chauffage dans les habitations neuves.

	2009		1999	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	95	100,0	86	100,0
Salle de bain avec baignoire ou douche	88	92,6	73	84,9
Chauffage central collectif	1	1,1	1	1,2
Chauffage central individuel	33	34,7	28	32,6
Chauffage individuel "tout électrique"	24	25,3	11	12,8

### c. Taille des résidences principales

Près de 70% des résidences principales constituent des grands logements (4 pièces et plus). À l'inverse, les petits logements sont peu représentés : 4 logements soit 4,3% du parc.

Ce constat est lié à l'ancienneté et à la nature du parc essentiellement composé de maisons individuelles, mais également à la présence d'un parc récent présentant de grandes surfaces. Ainsi, les logements de 5 pièces et plus ont augmenté de 16 unités depuis 1999, voyant son poids passer de 33% à 47% du parc de résidences principales.



La structure du parc de résidences principales est relativement déséquilibrée, et en inadéquation avec la taille des ménages.

En effet, les petits ménages sont majoritaires sur le territoire (cf. I. Démographie). Or, ce sont les logements de grandes tailles qui occupent principalement le parc. On retrouve 69,5% de logements de quatre pièces ou plus, alors que les ménages de deux personnes ou moins représentent 60,9% de la population locale. Cela a pour conséquence une forte sous-occupation des résidences principales.

L'intégralité des nouveaux logements entre 1999 et 2008 sont composés de 5 pièces ou plus, accentuant encore davantage ce phénomène de sous occupation.

La sous occupation est donc due à plusieurs facteurs :

- Le vieillissement de la population
- La volonté d'avoir des pièces supplémentaires
- Le phénomène de décohabitation
- Le blocage dans le parcours résidentiel des personnes âgées (absence d'offre de petits logements)

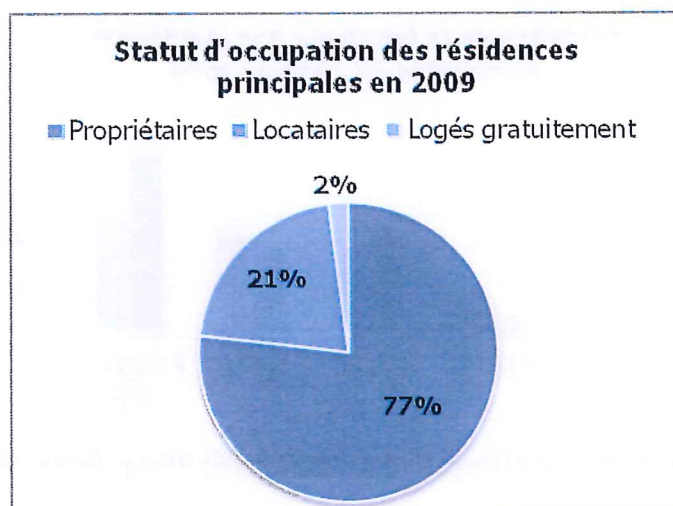
### II.2.3 – Statut d'occupation des logements

La commune est majoritairement composée de propriétaires occupants (à hauteur de 76,8%). Ce chiffre est conforme au taux de propriétaires occupants constaté à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays Fertois (75%).

Le reste du parc de résidences principales est constitué de logements locatifs privés.

#### Évolution du statut d'occupation des résidences principales entre 1999 et 2008

	2009				1999	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	95	100,0	246	21	86	100,0
<b>Propriétaire</b>	73	76,8	183	24	65	75,6
<b>Locataire</b>	20	21,1	59	10	18	20,9
- Dont logement HLM loué vide	0	0,0	0	///	0	0,0
<b>Logé gratuitement</b>	2	2,1	4	12	3	3,5



### II.2.4 – Migrations résidentielles

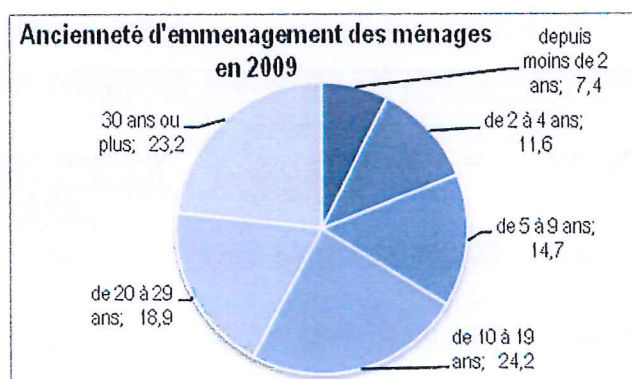
Concernant la population résidente sur Lonlay-le-Tesson en 2009 :

- Une durée moyenne d’emménagement de 21 ans
- 34,1% de la population a emménagé dans sa résidence depuis 1999
- 23,2% de la population vit dans son logements depuis au moins 30 ans

#### Ancienneté d’emménagement dans la résidence principale en 2009

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages
<b>Ensemble</b>	95	100,0	246
<b>Depuis moins de 2 ans</b>	7	7,4	30
<b>De 2 à 4 ans</b>	11	11,6	22
<b>De 5 à 9 ans</b>	14	14,7	39
<b>10 ans ou plus</b>	63	66,3	155

La mobilité résidentielle est faible. En 2009, 63 ménages (soit 66,3%) occupent leur logement depuis plus de 10 ans. Cette faible mobilité s’explique par la forte présence d’un parc de propriétaires occupants moins sujets aux rotations (présents dans leurs logements depuis 24 ans en moyenne).



La mobilité résidentielle est fortement liée au statut d’occupation : les propriétaires occupants ont une ancienneté moyenne d’emménagement bien supérieure à celle des locataires ; sur le territoire : 24 ans pour les propriétaires occupants, pour 10 ans pour les locataires. Cette mobilité dans le parc locatif est classique : ces logements ne représentent le plus souvent qu’une étape intermédiaire dans le parcours résidentiel d’un ménage.

## II.2.5 – Quelques éléments sur le marché du logement sur la CDC

### a. Le marché de l'habitat ancien

L'arrivée de population, le désir de transférer sa résidence principale en milieu rural, le desserrement des familles, la situation géographique entre deux pôles d'emplois (Flers, La Ferté-Macé) ont exercé une pression sur l'habitat de Lonlay-le-Tesson qui s'est traduit par une quasi disparition des logements vacants. Seuls quelques changements de destination sont possibles s'ils ne compromettent pas l'activité agricole.

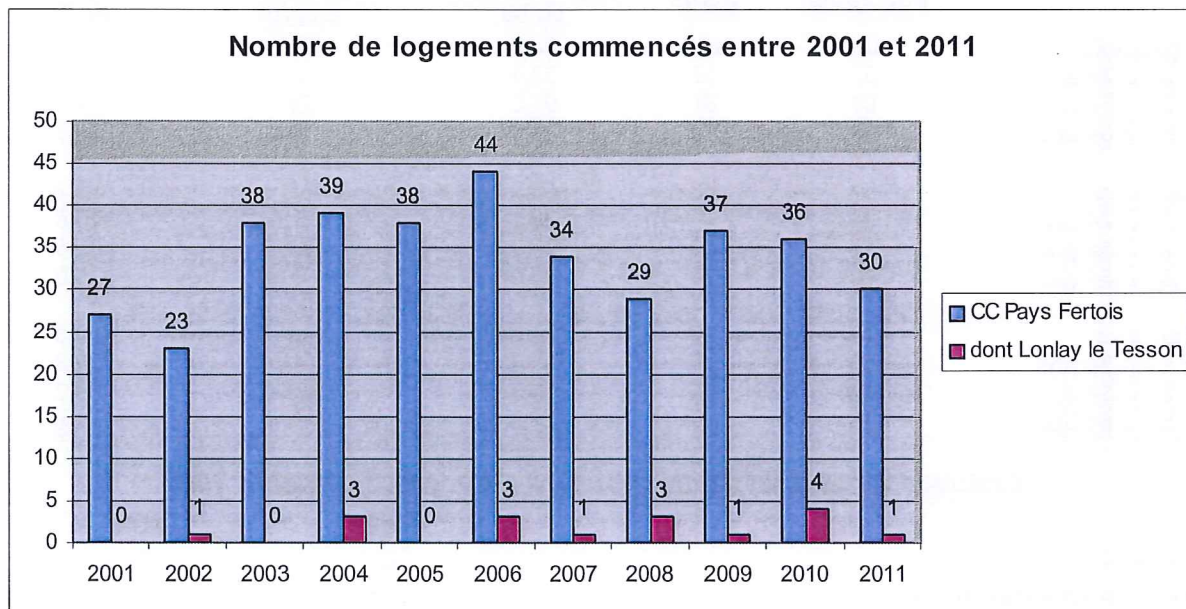
### b. Le marché de la construction neuve

Le marché de la construction neuve présente un rythme soutenu sur la commune en raison d'un potentiel de réhabilitation qui apparaît très faible.

L'analyse des permis de construire depuis 2001 confirme la dynamique des constructions neuves. Ainsi, entre 2001 et 2011, 17 logements ont été commencés sur la commune soit une moyenne proche de 2 par an sur la dernière décennie. La commercialisation du dernier lotissement a été réalisée rapidement démontrant une demande.

**Nombres de logements commencés entre 2001 et 2011 (source SITADEL2)**

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	TOTAL
<b>CC Pays Fertois</b>	27	23	38	39	38	44	34	29	37	36	30	<b>375</b>
<b>dont Lonlay le Tesson</b>	0	1	0	3	0	3	1	3	1	4	1	<b>17</b>



## II.3 – ÉCONOMIE

Sources :

- RGP INSEE
- RGA 2000
- Questionnaire communal

### II.3.1 – Population active

Entre 1999 et 2009, le nombre d'actifs est resté stable.

Sur la période, le nombre d'actifs ayant un emploi a augmenté de 4 personnes alors que dans le même temps, le nombre de chômeurs stagnait.

Répartition de la population de 15 à 64 ans par type d'activité				
	2009		1999	
<b>Ensemble</b>	164		138	
<b>Actifs</b>	<b>103</b>	<b>62,8%</b>	<b>101</b>	<b>73,2%</b>
dont				
- Actifs ayant un emploi	97	59,1%	93	67,4%
- Chômeurs	6	3,7%	7	5,1%
<b>Inactifs</b>	<b>61</b>	<b>37,2%</b>	<b>37</b>	<b>26,8%</b>
- Élèves, étudiants et stagiaires	24	14,6%	10	7,2%
- Retraités ou préretraités	28	17,1%	16	11,6%
- Autres inactifs	9	5,5%	11	8,0%

### Activité et emploi par âge et par sexe en 2009

	Population	Actifs	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %
<b>Ensemble</b>	164	103	62,8	97	59,1
<b>15 à 24 ans</b>	37	12	32,4	9	24,3
<b>25 à 54 ans</b>	89	81	91,0	78	87,6
<b>55 à 64 ans</b>	38	10	26,3	10	26,3
<b>Hommes</b>	91	58	63,7	53	58,2
<b>15 à 24 ans</b>	24	7	29,2	5	20,8
<b>25 à 54 ans</b>	47	46	97,9	43	91,5
<b>55 à 64 ans</b>	20	5	25,0	5	25,0
<b>Femmes</b>	73	45	61,6	44	60,3
<b>15 à 24 ans</b>	13	5	38,5	4	30,8
<b>25 à 54 ans</b>	42	35	83,3	35	83,3
<b>55 à 64 ans</b>	18	5	27,8	5	27,8

### Évolution du taux de chômage des 15-64 ans entre 1999 et 2009

	2009	1999
<b>Nombre de chômeurs</b>	6	7
<b>Taux de chômage en %</b>	5,8	6,9
<b>Taux de chômage des hommes en %</b>	8,6	1,8
<b>Taux de chômage des femmes en %</b>	2,2	13,3
<b>Part des femmes parmi les chômeurs</b>	16,7	85,7

En 2009, au sens du recensement, 6 personnes étaient au chômage sur la commune. Le taux de chômage global a significativement baissé, passant de 6,9% en 1999 à 5,8% en 2009. Ce taux est très en dessous des indicateurs constatés aux niveaux départemental et intercommunal. En effet, le chômage concerne 11,1% de la population Ornaise concernée en 2009.

Ces chiffres sont également inférieurs à ceux de la Communauté de Communes du Pays Fertois, où l'on dénombre 7,2% de chômeur sur l'ensemble du territoire.

### II.3.2 – Déplacements domicile – travail

<b>Évolution du nombre d'emplois entre 1999 et 2009</b>		
	<b>2008</b>	<b>1999</b>
<b>Nombre d'emplois dans la zone</b>	29	38
<b>Actifs ayant un emploi résidant dans la zone</b>	98	93
<b>Indicateur de concentration d'emploi</b>	29,6	40,9
<b>Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %</b>	51,7	57,7

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sur cette zone, le nombre d'emplois a reculé. En effet, le territoire de la commune a perdu 9 postes (soit une variation de plus de 23% depuis 1999).

Dans le même temps, le nombre d'actifs ayant un emploi a augmenté. Ces données illustrent une augmentation des flux quotidien domicile-travail.

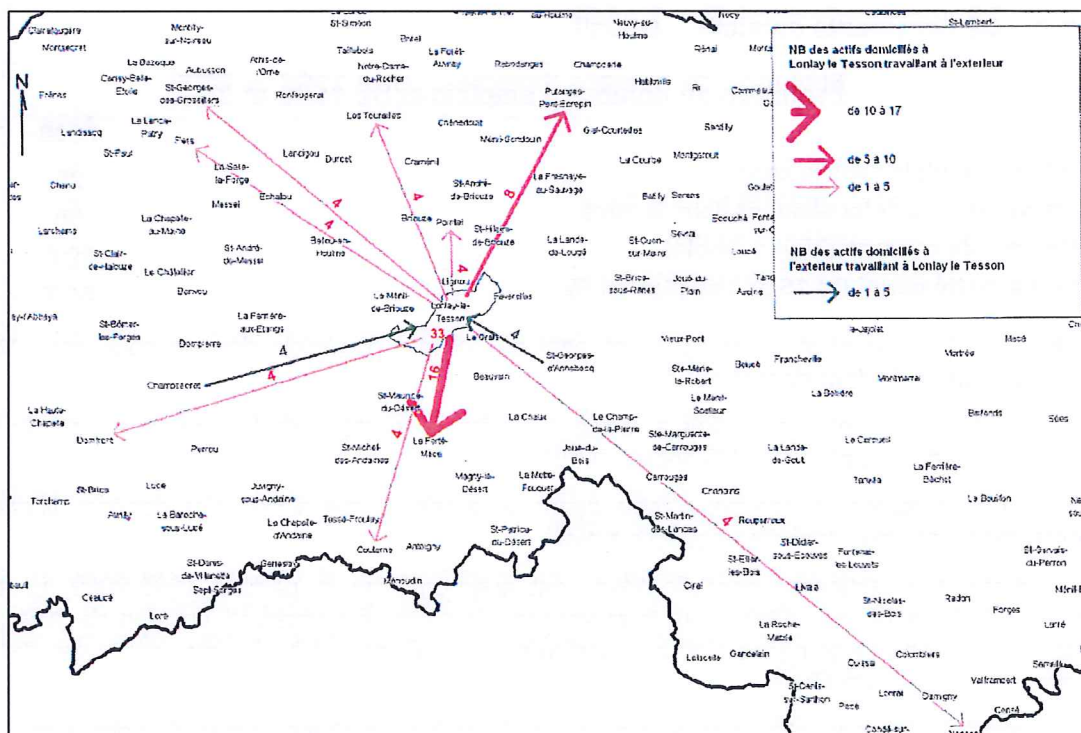
Les migrations quotidiennes domicile-travail ont augmenté sur la période 1999-2009. En effet, en 1999, 41% des actifs travaillaient sur la commune. Ce chiffre est passé au-dessous de 30%, soit une perte de 12 points. Cette baisse s'est principalement réalisée au profit d'autres communes de l'Orne et notamment de la Ferté-Macé.

Ce phénomène s'observe plus fortement encore à l'échelle de la Communauté de Communes.

En effet, sur la période 1999-2009, le territoire voit son nombre d'emplois baisser de 3,8% (passant de 1614 emplois en 1999 à 1552 en 2009), tandis que dans le même temps le nombre d'actifs ayant un emploi augmente de près de 15% (2351 actifs ayant un emploi en 1999, 2700 en 2009).

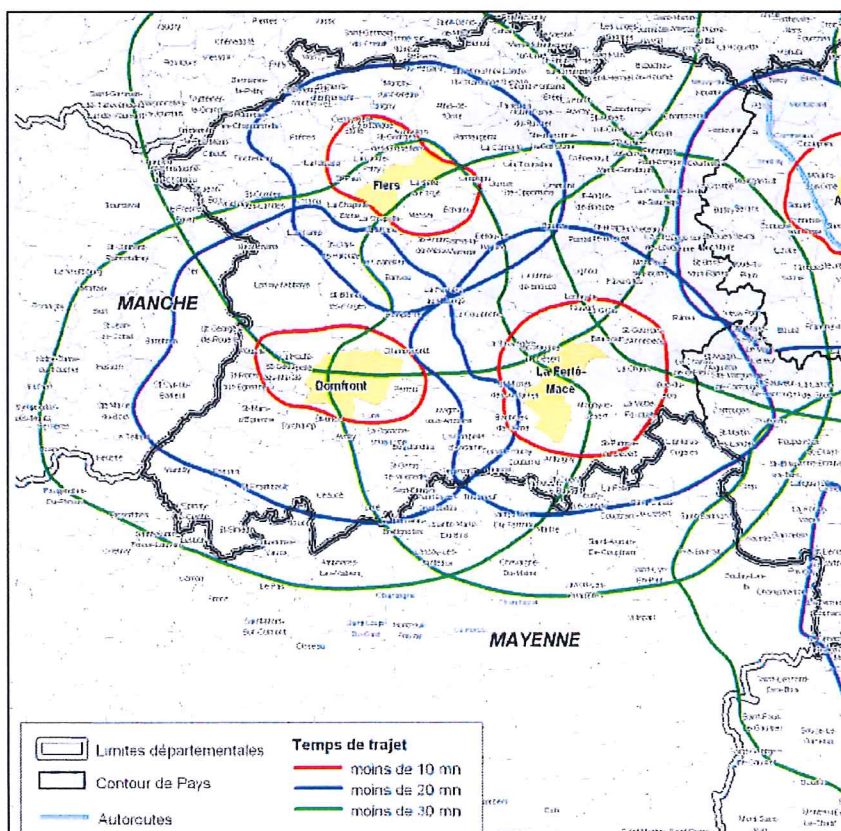
<b>Lieu de travail des actifs ayant un emploi qui résident dans la zone</b>				
	<b>2009</b>	<b>%</b>	<b>1999</b>	<b>%</b>
<b>Ensemble</b>	98	100,0	93	100,0
<b>Lieu de travail:</b>				
<b>Commune de résidence</b>	23	23,5	33	35,5
<b>Dans une commune autre que la commune de résidence</b>	75	76,5	60	64,5
<b>Située dans le département de résidence</b>	70	71,4	52	55,9
<b>Située dans un autre département de la région</b>	2	2,0	2	2,2
<b>Située dans une région en France Métropolitaine</b>	3	3,1	5	5,4
<b>Située dans une autre région, hors France métropolitaine (Dom, Com, étranger)</b>	0	0,0	1	1,1

## Migrations alternantes en 2007



Cette carte isochrone permet de visualiser les temps de trajet. Lonlay-le-Tesson se situe à moins de 10 minutes du pôle d'emploi de la Ferté-Macé et moins de 30 minutes de celui de Fiers.

## Courbes isochrones des trajets routiers (véhicules légers) en 2007



### II.3.3 - Activités industrielles, artisanales et commerciales

Au 31 décembre 2009, on recense sur le territoire de la commune de Lonlay-le-Tesson 28 établissements économiques actifs.

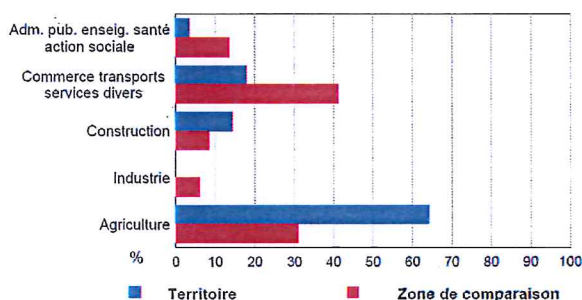
Ce sont les activités agricoles qui sont le plus nombreuses, avec 18 établissements.

**Nombre d'établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2009**

	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	28	100,0
<b>Agriculture, sylviculture et pêche</b>	18	64,3
<b>Industrie</b>	0	0,0
<b>Construction</b>	4	14,3
<b>Commerces, transports, autres services</b>	5	17,9
<b>Dont commerce et réparation automobile</b>	1	3,6
<b>Administration publique, enseignement, action sociale</b>	1	3,6

L'économie du territoire repose donc sur son agriculture. Si à l'échelle du territoire intercommunale, l'activité agricole reste prépondérante et représentant près de 50% des établissements actifs, cette proportion dépasse 64% sur la commune. Au niveau départemental, l'agriculture représente 30% des établissements actifs (cf zone de comparaison graphique ci-dessous).

**CEN G1 - Répartition des établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2009**

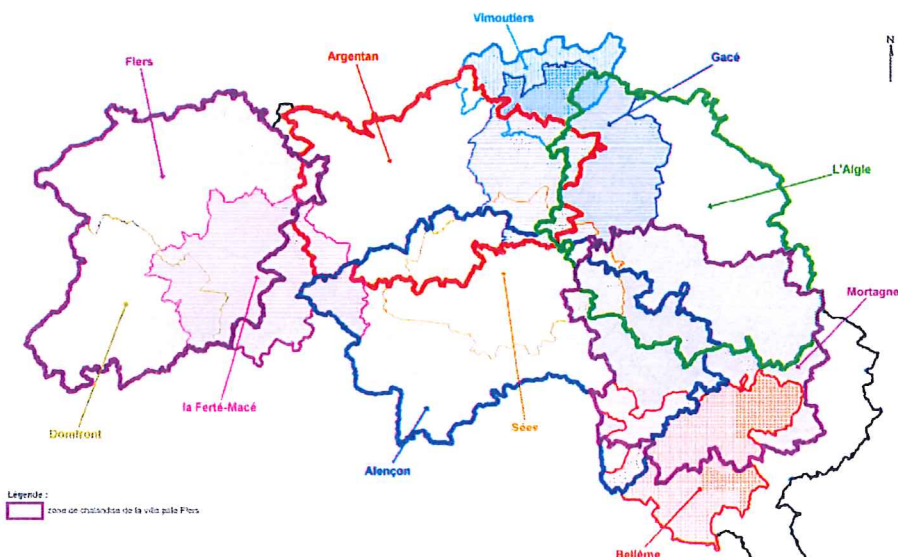


Champ : ensemble des activités.  
Source : Insee, CLAP.

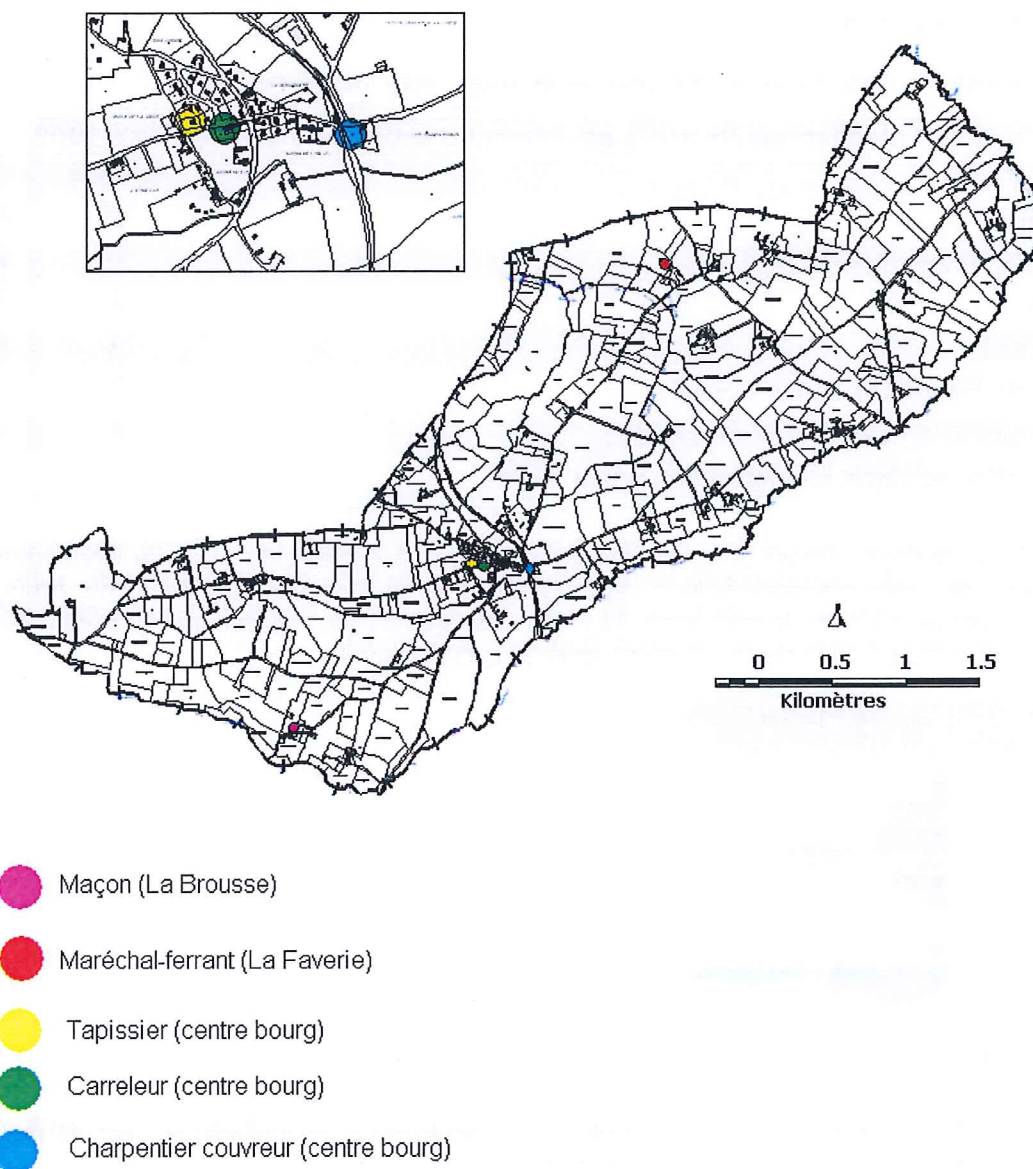
La commune de Lonlay-le-Tesson ne possède aucun équipement commercial sur son territoire, les plus proches étant situés sur Briouze et le Ferté-Macé.

Pour les achats à l'extérieur du territoire, La zone de chalandise d'un établissement commercial est la zone géographique d'influence d'un magasin, d'où provient la majorité de la clientèle.

Deux secteurs de chalandise sont présents sur le territoire ; le premier étant La Ferté-Macé par sa proximité géographique, et Flers par la densité de son offre commerciale.



Cinq activités artisanales sont présentes sur le territoire communal.



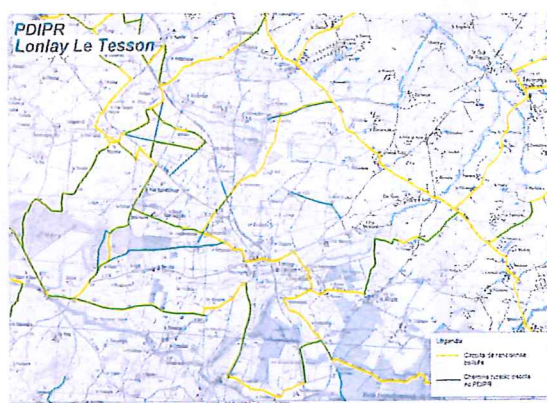
### II.3.4 – Activité touristique

La commune de Lonlay le Tesson s'intègre dans un territoire pour lequel le tourisme constitue un véritable atout de dynamisme et de développement.

Concernant Lonlay le Tesson et son environnement, ce potentiel touristique s'appuie sur :

- le tourisme vert : richesse du patrimoine naturel, maillage de circuits de randonnées balisés et de chemins ruraux inscrits au PDIPR, AOC Calvados et Poiré, proximité des bases de loisirs de la Ferté Macé et de Bagnoles de l'Orne

- le tourisme thermal et de congés lié à la proximité et à la renommée nationale de la station thermale de Bagnoles de l'Orne.



De plus, l'intégralité de la commune se trouve dans le parc naturel régional « Normandie-Maine ».

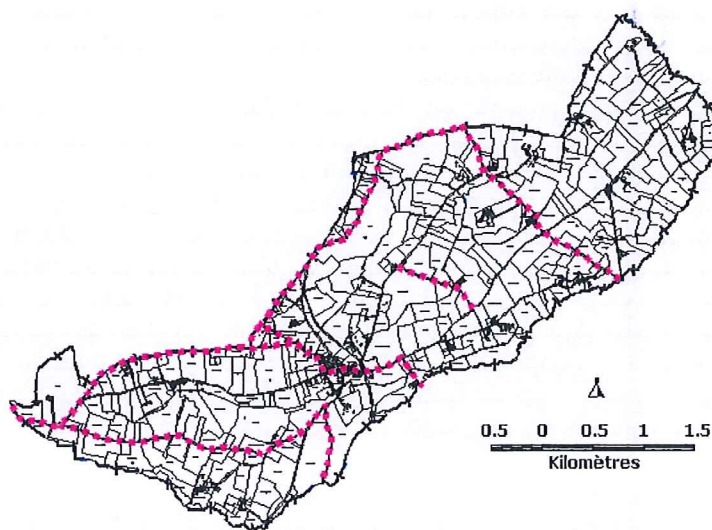
La commune de Lonlay-le-Tesson possède un réseau relativement dense de circuits de randonnée. Un certain nombre de chemins ruraux sont d'ailleurs inscrits au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée.

Le PDIPR a pour principaux objectifs :

- Protéger le patrimoine rural, que sont les chemins ruraux ;
- Favoriser la découverte de sites naturels et de paysages ruraux en développant la pratique de la randonnée ;
- Garantir la continuité des itinéraires.

Le fait d'inscrire un chemin rural au P.D.I.P.R. rend celui-ci inaliénable et imprescriptible. En cas de vente ou de suppression de ce dernier, le conseil municipal doit proposer au département un chemin de substitution, de qualité et de longueur sensiblement équivalente, afin d'assurer la continuité de l'itinéraire.

Leur maintien et leur développement répondent à un enjeu fort en matière de valorisation du cadre de vie et de diversification des modes



..... Chemins de randonnée



### II.3.5 - Activité agricole

#### a. La charte départementale d'aménagement

Une charte départementale d'aménagement a été signée en octobre 2008.

La charte prend la forme d'une convention passée entre le Préfet au titre des missions d'Etat et de l'assistance aux collectivités, le Président du Conseil Général, le Président de l'association des Maires de l'Orne représentant les élus locaux et le président de la Chambre d'Agriculture représentant la profession professionnelle.

Cette charte propose des recommandations qui n'ont pas un caractère réglementaire. Toutefois les signataires de cette charte expriment une volonté de considérer le sol comme un bien rare qu'il convient de protéger en maîtrisant sa consommation.

Les signataires s'engagent à promouvoir une gestion économe et programmée du foncier net et à respecter les principes du développement durable, notamment en intégrant les enjeux agricoles et environnementaux lors de projets de planification et d'aménagement.

Dans l'Orne, l'agriculture occupe 75 % de la surface du département, ce qui lui confère un rôle primordial dans la gestion de l'espace et le maintien des paysages.

Même si le département de l'Orne ne subit pas une pression foncière, il apparaît nécessaire d'anticiper les conséquences de l'artificialisation des terres sur l'espace rural afin que l'activité agricole, la qualité et la diversité des paysages ne soient pas mises en péril.

Les objectifs de la Charte sont les suivants :

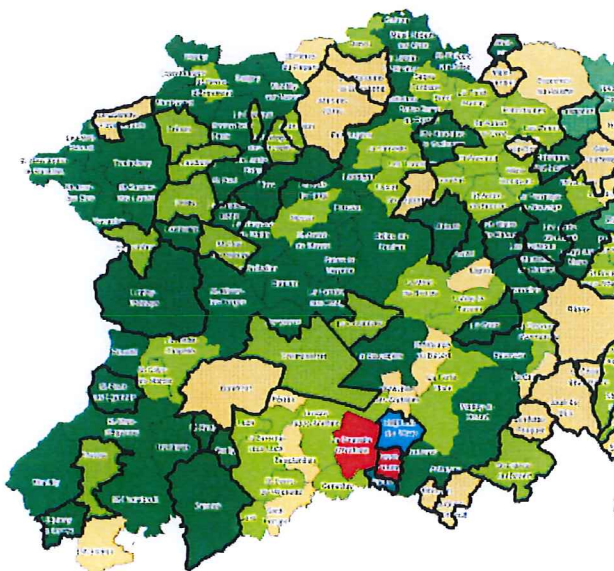
- **Conduire une gestion programmée et économe du foncier :**
- *Organiser la cohabitation* : se concerter et communiquer entre les partenaires, préciser les limites du droit à construire, faire connaître les principes de la charte auprès des professionnels de l'immobilier.

- *Se donner les moyens de réussir un projet d'aménagement et d'urbanisme* : s'appuyer sur la compétence des services tout au long de la procédure, créer un observatoire du foncier, avoir recours à la constitution de réserves foncières avec un opérateur foncier
- *Freiner l'étalement urbain et le mitage* : réduire le nombre d'espaces et de locaux vacants, évaluer le potentiel de développement de la population, éviter le mitage, imaginer de nouvelles utilisations de l'espace, des formes d'habitat moins consommatrices d'espaces.
- *Le document d'urbanisme, outil indispensable pour organiser le territoire* : travailler à une échelle intercommunale, associer de façon effective et le plus en amont possible les personnes publiques lors de l'élaboration de carte communale
- **Prendre en compte le potentiel économique de l'agriculture :**
- *Protéger de façon pérenne les sièges d'exploitation* : établir un diagnostic de l'activité agricole, protéger par un zonage agricole, protéger les milieux sensibles par une zone naturelle, s'assurer que le changement de destination d'un bâtiment lié à une exploitation agricole n'empêche pas l'activité d'un éventuel repreneur
- *Tenir compte des particularités de l'agriculture* : informer les agriculteurs sur les projets d'aménagement, tenir compte de l'encadrement réglementaire de l'activité agricole et des dispositifs administratifs qui y sont liés au foncier, reconstituer le potentiel de production lorsqu'un projet d'aménagement ou d'urbanisation a un impact sur une exploitation agricole.
- **Protéger l'environnement et les paysages :**
- *Contribuer à la préservation des paysages, de la ressource en eau et des milieux fragiles* : permettre le changement de destination d'un patrimoine bâti devenu inadapté, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, maintenir les éléments du paysage pour favoriser la protection d'un paysage bocager.













## b. La production agricole

La commune de Lonlay-le-Tesson appartient à la région agricole du Bocage Ornaïen et se caractérise par une orientation économique constituée de bovins mixtes.

### Organisation techno-économique



#### Orientation techno-économique de la commune

- |  |  |
|--|--|
|  non renseigné                      |  Cultures générales (autres grandes cultures) |
|  Autres herbivores                  |  Fleurs et horticulture diverse               |
|  Bovins lait                        |  Granivores mixtes                            |
|  Bovins mixte                       |  Ovins et caprins                             |
|  Bovins viande                      |  Polyculture et polyélevage                   |
|  Céréales et oléoprotéagineux (COP) |  Volailles                                    |

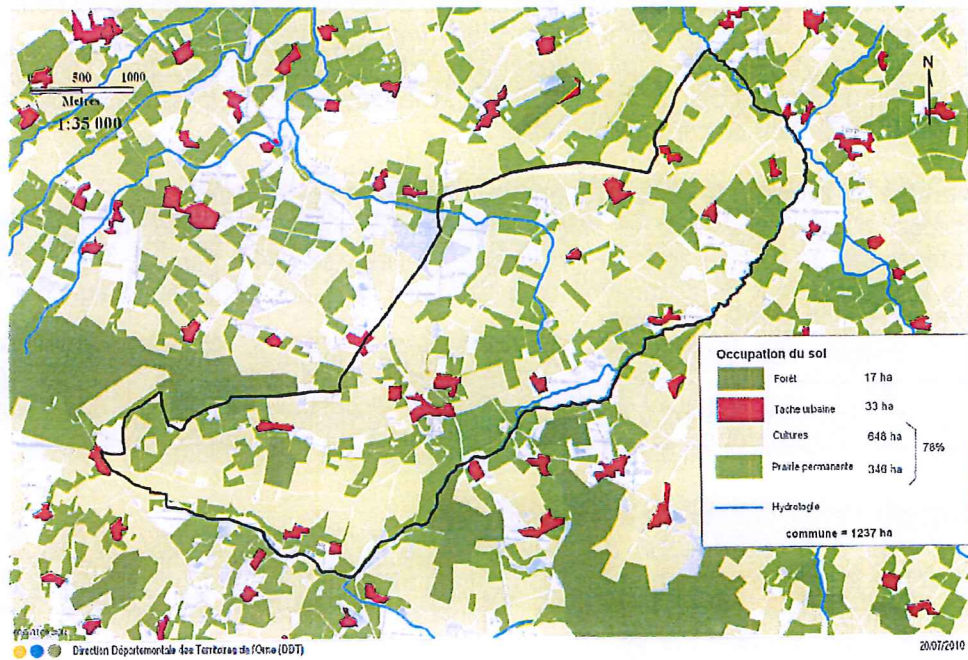


Communes dont l'OTEX a évolué par rapport au RGA 2000



Le maintien de cette orientation techno économique a évolué avec une diminution des surfaces toujours en herbe (362 ha en 2010 contre 708 en 1988) au profit des terres labourables (659 hectares en 2010 contre 355 en 1988).

Le volume du cheptel a légèrement augmenté avec 1849 animaux en 2010 contre 1636 en 1988.



### c. Les exploitations agricoles

Depuis 1988, le nombre d'exploitations n'a cessé de diminuer. En 2012, la commune comptait 13 exploitations professionnelles contre 36 en 1988 (- 77 %) soit une diminution plus marquée qu'à l'échelle du département de l'Orne (- 57 %). Toutefois l'activité agricole est encore omniprésente puisque l'on recense 14 sites où des animaux sont encore présents.

Certaines exploitations ont été reprises par des exploitants implantés sur une autre commune et il s'agit de seconds sites.

Parallèlement la taille moyenne de la surface agricole utilisée a augmenté passant de 29 hectares en 1988 à 79 hectares en 2012.

L'augmentation de la surface moyenne utilisée entre ces deux recensements agricoles peut s'expliquer par :

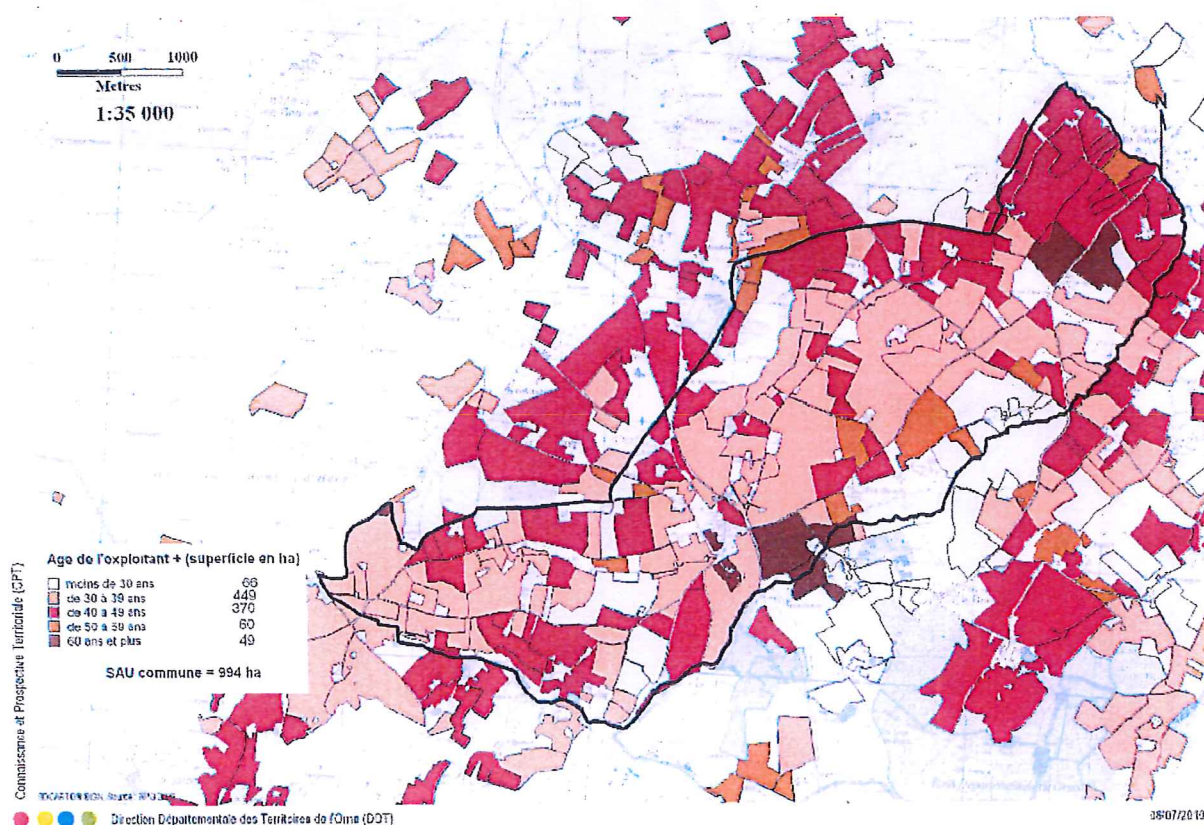
- l'arrêt et le non-remplacement d'exploitations agricoles, avec le rattachement de la SAU à une exploitation de la commune
- des exploitations ayant leur siège sur la commune de Lonlay-le-Tesson se sont développées en intégrant des surfaces agricoles localisées sur des communes limitrophes.

Ainsi entre 1988 et 2000, la surface agricole utilisée est restée relativement stable avec 1023 hectares en 2010 contre 1064 en 1988.

La conséquence de cette concentration est également une diminution de la population active avec 20 emplois à temps plein en 2010 contre 36 en 1988.

La conséquence est également une augmentation du nombre d'installations classées sur le territoire avec 8 soumises à déclaration en 2010.

En 2010, près de la moitié de la surface agricole communale est utilisée par des exploitants ayant entre 30 et 39 ans. On remarque que le renouvellement est en parti réalisé puisque seulement 119 hectares restent exploitées par des personnes de plus de 50 ans.



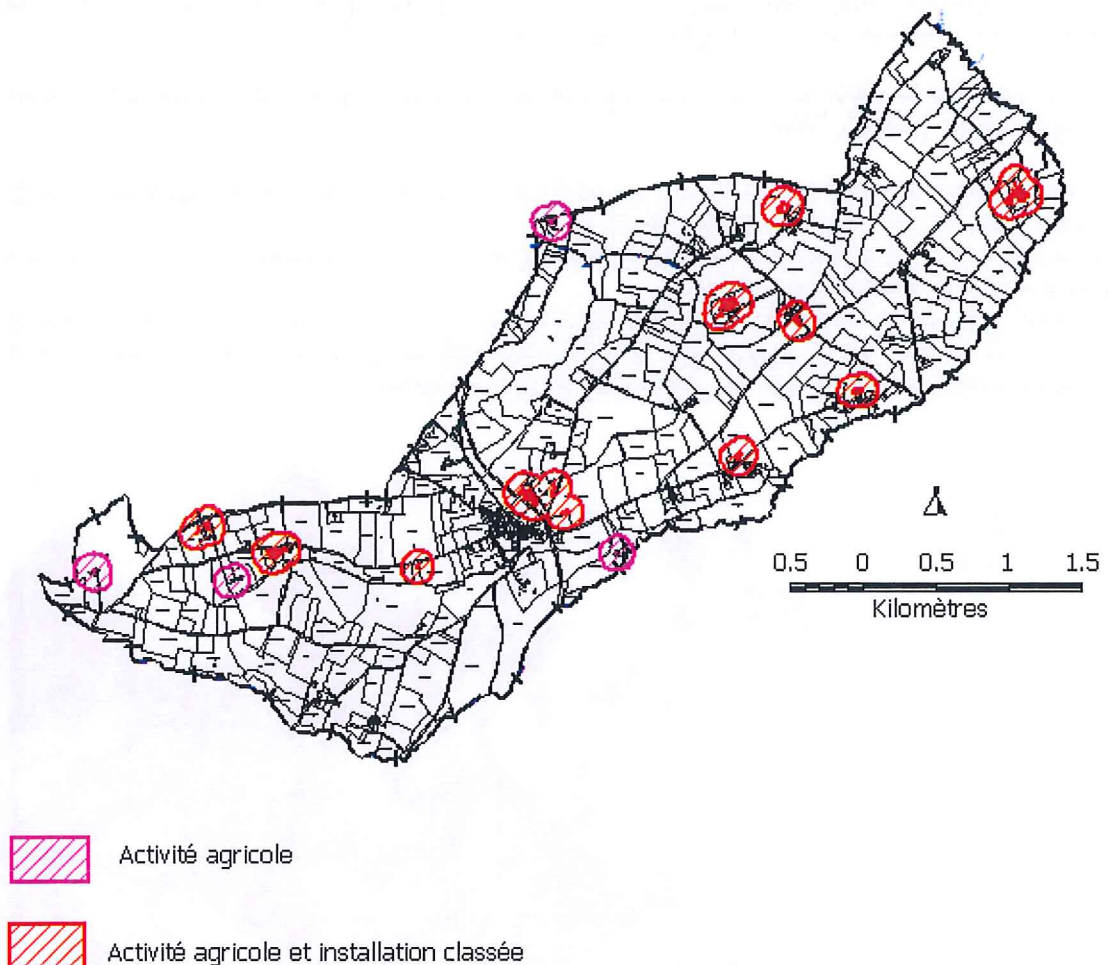
#### **d. Les appellations d'origine contrôlée**

Les appellations d'origine contrôlée (A.O.C.) tirent leur originalité d'un lien intime avec le terroir. La délimitation de l'aire géographique de production vise à concrétiser cette relation et à assurer sa protection. Elle correspond à des listes de communes qui sont incluses dans les décrets de reconnaissance en A.O.C. aux côtés de la définition des conditions de production.

La commune de Lonlay-le-Tesson est située dans la petite région agricole du Bocage Ornaï et 5 appellations d'origine contrôlée de type cidricoles ( Calvados, Calvados Domfrontais-Pommeau de Normandie,) et laitières ( Camembert de Normandie et Pont l'Evêque) sont présentes sur le territoire communal.

A Ce titre, la commune répertorie 3,77 hectares d'AOC calvados.

#### **Localisation des activités agricoles**



## II.4 - EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES ET DE SUPERSTRUCTURES

Source :

- Porter à connaissance,
- Questionnaire communal,
- Schéma directeur d'assainissement,

### II.4.1 - Equipements d'infrastructures

#### a. Hiérarchisation des voies

La Communauté de Communes du Pays Fertois est isolée des grands axes routiers nationaux qui innervent le territoire Bas-Normand.

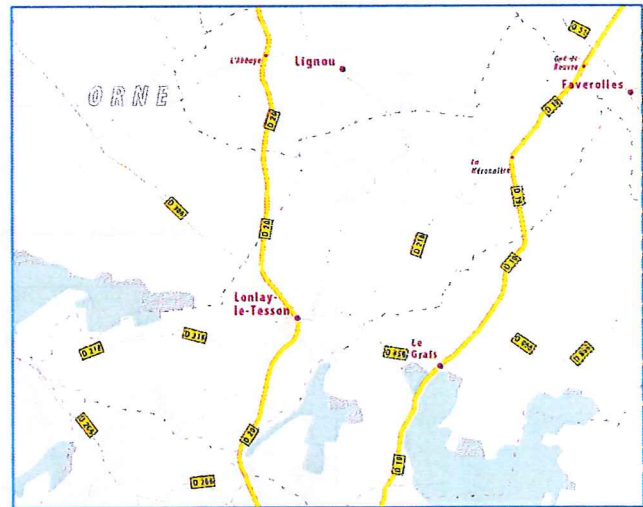
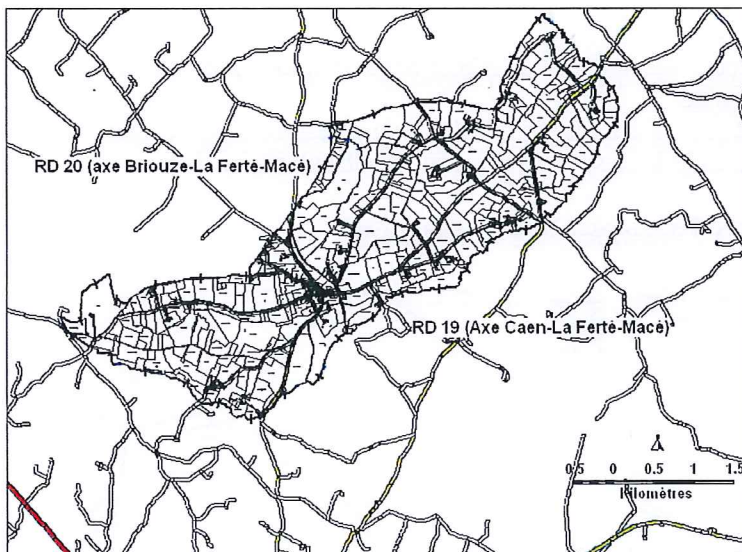
Toutefois, elle est localisée au sud d'un axe de communication en cours d'aménagement, et constituant un véritable enjeu pour l'aménagement du territoire départemental : l'axe Argentan-Flers, via la RD 916.

La commune de Lonlay-le-Tesson est traversée par deux voies secondaires . Le premier est l'axe Briouze/ La Ferté-Macé (RD 20) qui traverse le bourg du nord au sud (trafic de 1613 véhicules par jour en 2009).

A l'est du territoire, la RD 19 permet de relier Laval à Caen via Falaise et explique que cet axe soit emprunté par de nombreux poids lourds (trafic de 1760 véhicules par jour dont 16 % de poids lourds).

Les autres axes présents sur le territoire sont

- la RD 308 de la RD 20 au Ménil de Briouze (344 véhicules par jour en 2009)
- la RD 218 vers La Sauvagère (250 véhicules par jour en 2009)



Aucun accident n'a été recensé sur le territoire communal entre janvier 2004 et décembre 2008. Aucun dysfonctionnement n'a été signalé sur le territoire ; toutefois la visibilité apparaît insuffisante à hauteur du carrefour situé au cœur du bourg pour les véhicules en provenance de la RD 308 et accédant sur la RD 20.



### **b. L'assainissement individuel**

La commune de Lonlay-le-Tesson ne possède pas d'assainissement collectif. Un schéma d'assainissement a été réalisé en 1998 qui a permis de déterminer l'aptitude des sols et le système le mieux adapté.

La nature des sols peut être un facteur de grosse difficulté quand il n'existe pas d'opportunité de rejet des effluents traités en surface comme par exemple un sol mince avec un substrat imperméable profond. Au contraire, il peut être un facteur favorable quand les formations superficielles sont épaisses et perméables.

La commune de Lonlay-le-Tesson est géologiquement installée sur une assise schisteuse. A proximité du granite, le schiste métamorphisé est dur et les sols sont alors généralement peu épais et sains. Sur les schistes plus tendres ; les sols sont plus profonds en raison de l'altération du schiste.

En surface, la pierrosité est faible, à bas de schistes altérés et graviers de quartz avec la présence de limons argileux à l'est du territoire.

Les traces d'engorgement sont liées à la mise en place de nappes phréatiques temporaires sur le matériau peu poreux que constitue l'altérite de schiste.

Trois classes d'aptitude des sols sont présentes sur le territoire :

- Bonne aptitude : les sols peuvent à la fois assurer l'épuration et l'évacuation des eaux usées pré-traitées, et ce en toute saison.
- Aptitude mauvaise : Les contraintes (sols insuffisamment épais, engorgement, remontées de nappes profondes) ne permet pas de réaliser un assainissement par épandage souterrain dans le sol en place.
- Aptitude possible : Dans la mesure où les surfaces sont suffisantes, certains sols pourraient être utilisés en valorisant au mieux l'épaisseur moyenne de terre finir pour limiter l'impact des contraintes.

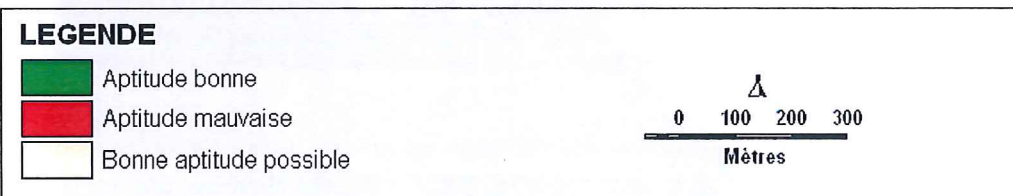
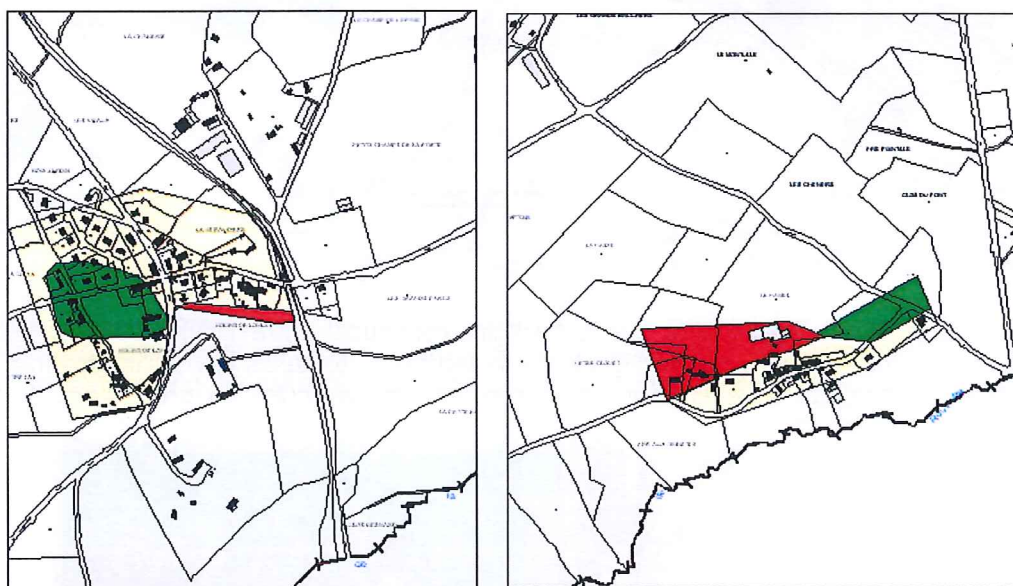
En fonction de l'aptitude des sols, les systèmes de traitement sont différents :

- soit à la fois épuration et évacuation par le sol (tranchées ou lit d'épandage ; lit filtrant ou terre d'infiltration)
- soit l'épuration des effluents avant rejet vers le milieu hydraulique superficiel (lit filtrant drainé à flux vertical ou horizontal).

Pour les sols présentant une bonne aptitude, les tranchées d'épandage à faible profondeur sont suffisantes pour assurer un traitement de qualité.

Pour les sols présentant une mauvaise aptitude, la contrainte est liée à la présence d'eau à faible ou moyenne profondeur (engorgement) et nécessite la mise en place d'un lit filtrant drainé à flux vertical ou horizontal.

### **Aptitude des sols à l'assainissement individuel**



### ***c. Les eaux pluviales***

La commune ne connaît pas de problèmes de ruissellement des eaux pluviales.

Les exutoires des eaux pluviales sont le plus souvent des fossés d'infiltration le long des axes routiers. La DDAS rappelle que les eaux pluviales et de ruissellement seront évacuées en milieu hydraulique superficiel; les dispositifs d'absorption sont à proscrire (exemple : «puisard») puisque de nature à porter atteinte à la qualité des nappes. Une réflexion pourra être menée sur une gestion plus écologique des eaux pluviales en favorisant par exemple l'utilisation des techniques alternatives.

### ***d. Le réseau d'eau potable***

L'eau potable est distribuée par Véolia à partir du SIAEP du Houlme. Le syndicat a été confronté à des pollutions chroniques notamment l'atrasine qui est un pesticide interdit depuis 2003. La solution retenue a été l'implantation d'une nouvelle usine à Saint-Hilaire-de-Briouze avec deux alimentations possibles sur les rivières de la Rouvre et l'Orne. En cas de pollution sur l'un des deux cours d'eau, le SIAEP est assuré de pouvoir approvisionner l'ensemble du syndicat. Cette installation remplacera les trois actuelles usines de Putanges, Pointel et Taillebois.

### ***e. Le traitement des ordures ménagères***

La commune de Lonlay-le-Tesson est située dans le périmètre du P.E.D.M.A. (Plan d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés) approuvé le Conseil Général le 11 juin 2007.

Les principaux objectifs de ce plan sont :

- la réduction des déchets à la source (utilisation matériaux recyclés ou recyclables, filières de récupération des déchets...)
- l'amélioration des filières (accroissement des capacités d'accueil dans les déchetteries existantes, adaptation aux besoins liés aux déchets du BTP, création de centre de stockage de classe III dans des carrières ou d'autres sites pouvant accueillir des déchets inertes, création de plates-formes de regroupements, de tri et de valorisation )
- la formation et l'information des acteurs (information des entreprises et concertation)

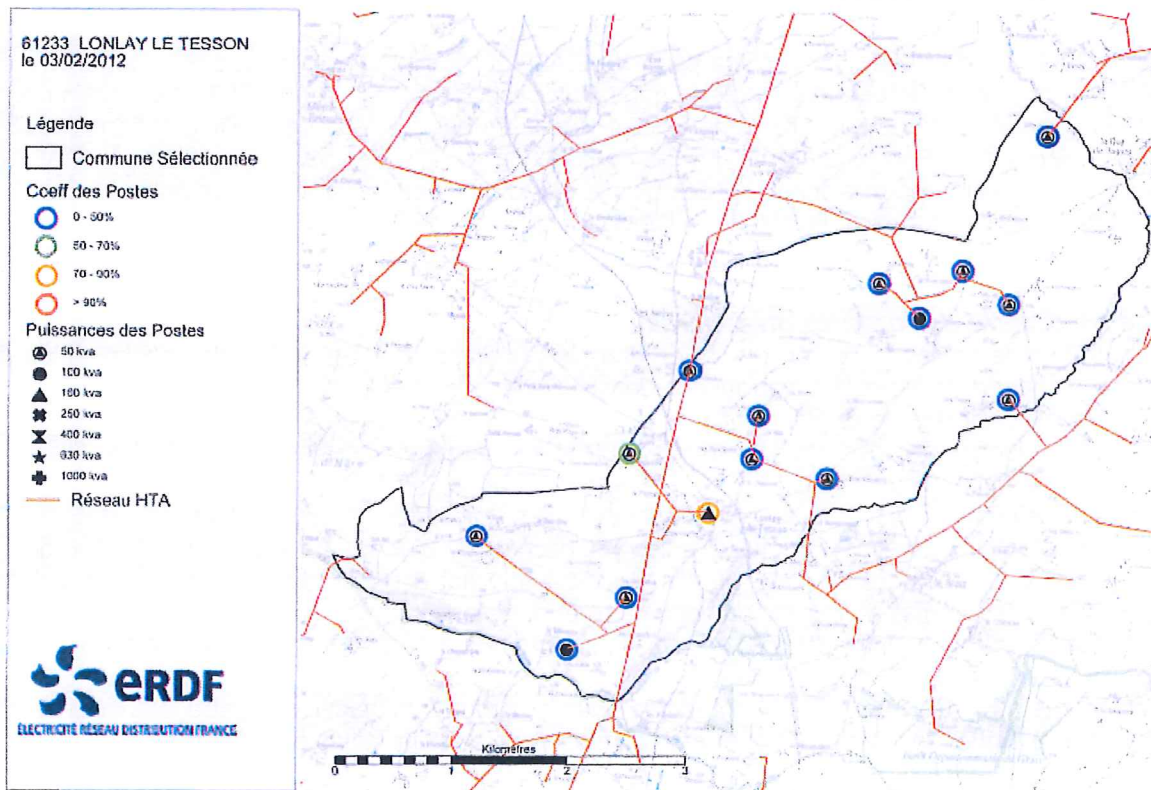
La commune appartient au SIRTOM d'Andaine pour les ordures ménagères. Quatre déchetteries sont disponibles à proximité : Briouze, Couterne, La Ferté-Macé et Saint-Maurice-du-Désert.

### f. Les réseaux électriques

De nombreux transformateurs permettent de desservir les hameaux à partir des lignes hautes tensions. Certains ensembles bâtis sont encore desservis un réseau électrique nu.

La majorité du territoire est couvert par des postes de transformation d'une capacité de 50 Kva chacun. Le diagnostic réalisé par ERDF démontre que la capacité de ses postes est satisfaisante puisqu'aucun poste de 50 Kva ne présente un taux d'occupation supérieur à 50 %.

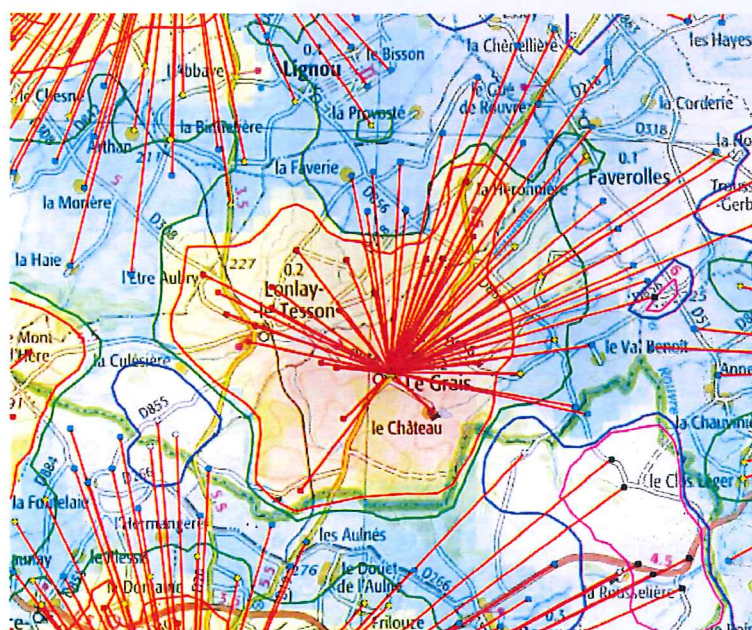
Sur le centre bourg, un transformateur de 160 Kva est occupé entre 50 et 70 %. La capacité résiduelle de ce poste est donc de 50 Kva soit un potentiel de 8 à 10 branchements supplémentaires.



### g. Les réseaux numériques

La commune bénéficie d'une assez bonne couverture ADSL avec un taux d'éligibilité supérieure à 95 %. La majorité du territoire a une réception supérieure à 5 Mb/s notamment l'est du territoire situé à proximité du nœud de raccordement des abonnés qui est situé sur le bourg du Grais. Toutefois les espaces situés au sud-ouest du territoire les plus éloignés du NRA ont une réception inférieure à 512 Kb/s (La Coutière).

Pour la technologie WIMAX (internet par voie hertzienne), les pylônes les plus proches est situé à Saint-Maurice-du-Désert (5 kms) et Rânes (11 kms) sachant que la portée théorique d'un pylône est de 20 km.



Lignes téléphoniques (affaiblissement en dB) Rouge

- de 0 à 37
- ◊ de 37 à 51
- de 51 à 70
- ◊ de 70 à 78
- de 78 à 1000

▲ NRA

Visualisation du rattachement au NRA

Limites zones affaiblissement DSL (Rouge : 37dB,

- de 37 à 51
- de 51 à 70
- de 70 à 78
- de 78 à 79

## **II.4.2 - Equipements de superstructures**

### ***a. Les équipements scolaires***

La commune ne possède pas d'équipements scolaires sur son territoire.

### ***a. Les équipements socioculturels***

La commune de Lonlay-le-Tesson possède une salle communale. Cet équipement permet le fonctionnement du milieu associatif présent sur la commune.



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

### III.1- BESOINS ET CHOIX RETENUS

#### III.1.1 - La définition des besoins

##### *a. Besoins en terme de logement et de foncier*

Le projet de la municipalité prévoit un développement sur le long terme se traduisant par une croissance très faible de la population dans les 10 ans à venir (1%/an). Son objectif est d'atteindre 276 habitants dans 10 ans soit une progression moyenne de 3 habitants par an (30 habitants supplémentaires). L'objectif est d'accueillir de jeunes ménages permettant le renouvellement de la population.

##### Hypothèse : Besoins en logements 2013-2024

En 2012, le nombre de personnes par résidence principale est de 2,59.

Afin d'appréhender le phénomène de desserrement des ménages (veuvage, décohabitation des jeunes, famille monoparentale,...), nous admettons que le taux d'occupation par logement se fixe à 2,45 en 2024. Le nombre de résidences principales est de 95 unités en 2013 pour 246 habitants (source commune).

#### **Estimation des besoins en résidences principales selon le taux d'occupation**

Objectif démographique en 2024	276 habitants	
	Taux d'occupation 2012	Taux d'occupation 2024
	2,59	2,45
Besoins en résidence principale sur 10 ans	106	113
Besoins en constructions neuves	11	18

L'évaluation de la construction permet de répondre à l'évolution des besoins en terme de logements : croissance démographique, renouvellement du parc de logement, desserrement des ménages.

La traduction en terme de résidences principales serait de **18 unités** (2,45 habitants par logement).

Les ménages accédant à la propriété sur la commune sont principalement des couples d'actifs avec un ou deux enfants à charge.

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

Sur la base des besoins en résidence principale, il est possible de calculer les surfaces constructibles.

Les hypothèses de développement se sont basées sur les paramètres suivants :

- taille moyenne des parcelles de l'ordre de 1000 m<sup>2</sup> pour la construction des logements individuels avec la nécessité de tenir compte que la commune ne possède pas de dispositifs d'assainissement individuel.
- application d'un coefficient de 0,35 pour les aménagements nécessaires à chaque opération.

#### **Estimation des besoins en surface**

Objectif démographique en 2023	276 habitants
Taux d'occupation	2,45
Besoins réels en construction neuve	18 résidences principales
Besoins en terrains constructibles (moyenne de 1000 m <sup>2</sup> )	1,80 hectares
Coefficient de 0,35 applicable pour l'aménagement (accès, voirie, traitement paysager)	0,63 hectares
Total des surfaces nécessaires à la réalisation des objectifs	2,43 hectares

Les besoins en foncier réel seraient de **2,43 hectares**.

## ***b. Besoins en terme économique***

### Préserver l'activité agricole

L'activité agricole permet à la fois la gestion de l'espace et le maintien de certains milieux particuliers (telles les prairies permanentes), mais doit être également considérée comme une activité économique à part entière.

Les exploitations agricoles pérennes doivent être protégées afin d'éviter tout conflit d'usage notamment pour celle implantée au contact de la zone agglomérée.

## ***c. Besoins en terme d'équipements de superstructures***

Le diagnostic montre que la commune ne présente pas de besoins particuliers pour des équipements de superstructures.

## ***d. Besoins en terme d'équipements d'infrastructures***

### Réseaux électriques :

En matière d'infrastructures, le diagnostic réalisé par ERDF a démontré que le poste de transformation sur le centre bourg présente des capacités de desserte limité à une dizaine de lots.

Au niveau de l'alimentation en eau potable, le syndicat a précisé que le territoire était bien desservi. Aucun besoin particulier n'a été identifié sur le territoire.

### Réseaux électroniques :

Un nœud de raccordement des abonnés est présent sur la commune du Grais mais ne permet pas d'offrir une bonne desserte ADSL à l'ensemble de la population située sur le territoire de Lonlay-le-Tesson.

Il convient de limiter le développement de l'urbanisation sur les secteurs où la desserte ADSL est faible à nulle. Il est également nécessaire de concentrer l'urbanisation sur les espaces où la densité de population est la plus importante afin d'optimiser les investissements futurs à réaliser.

### Réseau viaire et liaisons douces

Les liaisons douces doivent être appréhendées afin de limiter l'usage de l'automobile et de développer de nouvelles pratiques de déplacements. Des liaisons douces doivent être prévues afin de connecter les futures zones constructibles avec les espaces urbanisés existants.

L'identification de chemins de randonnée doit participer au maintien d'un cadre de vie de qualité.

### Réseau d'assainissement

La collectivité ne possède pas de réseau d'assainissement collectif. La définition des choix d'aménagement devront appréhender l'aptitude des sols à l'assainissement individuel.

### Réseau d'eaux pluviales

Les projets d'urbanisation vont conduire à une extension des surfaces imperméabilisées engendrant une augmentation des écoulements superficiels (augmentation des volumes ruisselés et des débits).

Une réflexion devra être engagée pour améliorer la gestion quantitative et qualitative des rejets afin de préserver les milieux urbanisés et naturels situés en aval.

## ***e. Besoins en terme environnemental et paysager***

Lonlay-le-Tesson est située, au cœur du bocage, dans un espace relativement préservé d'un point de vue paysager et environnemental (zones humides, vallées...) même si le territoire a connu une disparition forte de son réseau de haies bocagères.

L'eau est omniprésente sur le territoire avec la présence de multiples cours d'eau, zones humide. Il apparaît nécessaire de protéger les corridors écologiques constitués par les vallées de la Rouvrette et de la Rouvre.

### III.1.2 - Les orientations par thème

#### a. Démographie, Habitat/foncier, Services et équipements

Thème	FORCES	FAIBLESSES
<b>Démographie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une reprise démographique sur la période 1999-2008</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une baisse démographique très importante entre 1968 et 1999</li> <li>- Un vieillissement très marqué</li> <li>- Une majorité de personnes de 60 ans et plus sur le territoire</li> <li>- Une augmentation de la proportion de personnes âgées sur le territoire comme le souligne l'évolution de l'indice de jeunesse</li> <li>- Un très fort desserrement des ménages provoquant une sous occupation des logements</li> </ul>
<b>Habitat/ foncier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une forte augmentation du parc de logements depuis 1999 (+17 logements)</li> <li>- Une majorité du parc résidentiel respecte un niveau de confort suffisant</li> <li>- Une augmentation du nombre de résidences secondaires sur la période 1990-2008</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un potentiel de réhabilitation très faible</li> <li>- Une faible mobilité résidentielle</li> <li>- Une inadéquation entre la taille des ménages et la taille des logements</li> </ul>
<b>Services et équipements</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence d'un SPANC a l'échelle intercommunale</li> <li>- Qualité et capacité des réseaux d'eau potable, et électriques</li> <li>- desserte ADSL satisfaisante sur le centre bourg</li> <li>- Capacité d'assainissement individuel favorable sur le centre bourg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Absence de traitement collectif des eaux usées</li> <li>- Absence d'équipements scolaires</li> <li>- Absence de traitement des eaux pluviales avant rejet</li> </ul>

#### **Orientations :**

- Prévoir une capacité d'accueil suffisante et diversifiée des futures zones constructibles en adéquation avec les besoins recensés
- Favoriser prioritairement l'urbanisation du futur lotissement communal en épaisseur par rapport à la RD 218 et dans les limites naturelles existantes
- Proscrire le développement linéaire le long des axes de communication (RD 20 et RD 218)
- Préserver les espaces agricoles et naturels des phénomènes de mitage et permettre uniquement une urbanisation sur le centre bourg

### ***b. Activités économiques***

<b>Thème</b>	<b>FORCES</b>	<b>FAIBLESSES</b>
<b>Activités économiques</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Activité agricole omniprésente et en renouvellement</li> <li>- Augmentation du nombre d'actifs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Absence d'équipements commerciaux de base</li> <li>- Activité agricole fragilisée par la présence de tiers (la Chaberie)</li> <li>- Baisse du nombre d'emplois sur le territoire</li> </ul>

- Favoriser la protection et le développement des exploitations agricoles en évitant la création de zones constructibles à proximité
- Préserver une zone tampon inconstructible entre la zone agglomérée et l'activité agricole de la Chaberie

### ***c. Environnement, cadre de vie, paysages***

<b>Thème</b>	<b>FORCES</b>	<b>FAIBLESSES</b>
<b>Environnement/ milieux naturels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De nombreux éléments naturels remarquables autour des cours d'eau et zones humides contiguës</li> <li>- Présence de corridors écologiques le long des principaux cours d'eau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fragilité et vulnérabilité des habitats aquatiques au lessivage des sols</li> <li>- Pression importante sur le réseau bocager</li> </ul>
<b>Paysage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diversité paysagère : présence de vallons, alternance d'un bocage semi-ouvert à ouvert</li> <li>- Des réhabilitations de qualité sur les écarts</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ouverture visuelle du paysage</li> <li>- Urbanisation linéaire le long de la RD 218 vers La Sauvagère</li> </ul>
<b>Risques naturels, nuisances et servitudes d'utilité publique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Absence de servitude d'utilité publique forte a hauteur du bourg</li> <li>- Absence de risques naturels présentant un enjeu fort pour le développement urbain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Présence d'une exploitation au contact du bourg</li> <li>- Présence de tiers à proximité des exploitations agricoles</li> </ul>

#### **Orientations :**

##### **Préserver et mettre en valeur l'environnement naturel et paysager**

- par la préservation de la trame verte et bleue constitué par les vallons de la Rouvre, de la Rouvrette et de la Moisandière ainsi que les zones humides associées à ces cours d'eau (classement en zone non constructible)
- par la préservation des ensembles bâtis remarquables présents sur le territoire (bâtiment non protégé)
- par la préservation et la valorisation du chemin de randonnée de la Pichonnière
- par la préservation du projet de voie verte entre Briouze et Bagnoles de l'Orne
- par la prise en compte des contraintes en assainissement individuel

##### **b. Prendre en compte les risques, nuisances et servitudes d'utilité publique**

- Contraindre l'urbanisation linéaire le long des RD 19 et RD 20
- Classer en zone non constructible des espaces soumis au risque inondation

### III.1.3 - Le parti d'aménagement retenu et traduction réglementaire

Le projet d'aménagement s'articule autour des principes suivants :

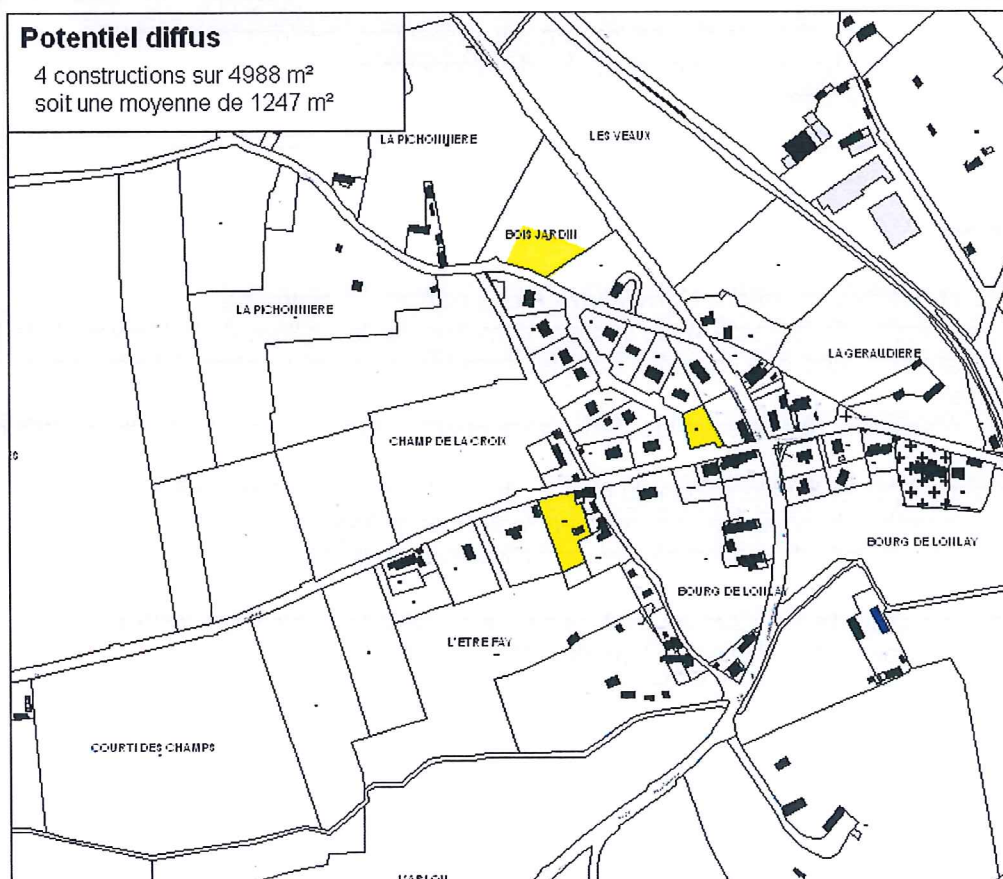
- Maîtriser le développement résidentiel
- Assurer la protection et le développement des activités agricoles
- Préserver et mettre en valeur l'environnement naturel et paysager
- Prendre en compte les risques, nuisances et servitudes d'utilité publique

#### a. Maîtriser le développement résidentiel

La superficie du territoire communal est de 1254 ha (données système d'information géographique). La zone constructible représente environ 0,7 % de la superficie totale de la commune (10,20 ha). La capacité d'accueil de la principale zone constructible est de l'ordre de 15 constructions en intégrant les 4 parcelles déjà commercialisées par la collectivité. Si l'on tient compte des 4 parcelles diffuses présentes sur la zone agglomérée, les surfaces réservées devraient répondre aux objectifs d'accueil de population définis sur les 10 prochaines années (18 résidences principales supplémentaires).

Dénomination	Superficie
Zone constructible (bâti existant + extension à l'urbanisation)	9,18 ha
Extensions de l'urbanisation : - dominante habitat	1,68 ha
Zone inconstructible	1244,82 ha
Total de la superficie communale	1254 ha

Le bourg est le lieu où est regroupé l'ensemble des services et équipements publics (mairie, salle municipale..) mais également certains édifices symboliques tels que l'église. La structuration de ce pôle apparaît comme un enjeu fort d'aménagement pour affirmer son rôle de centre village. La commune a donc souhaité favoriser l'aménagement de terrains situés à proximité immédiate du centre bourg en favorisant des liaisons douces vers les équipements publics et les transports collectifs.



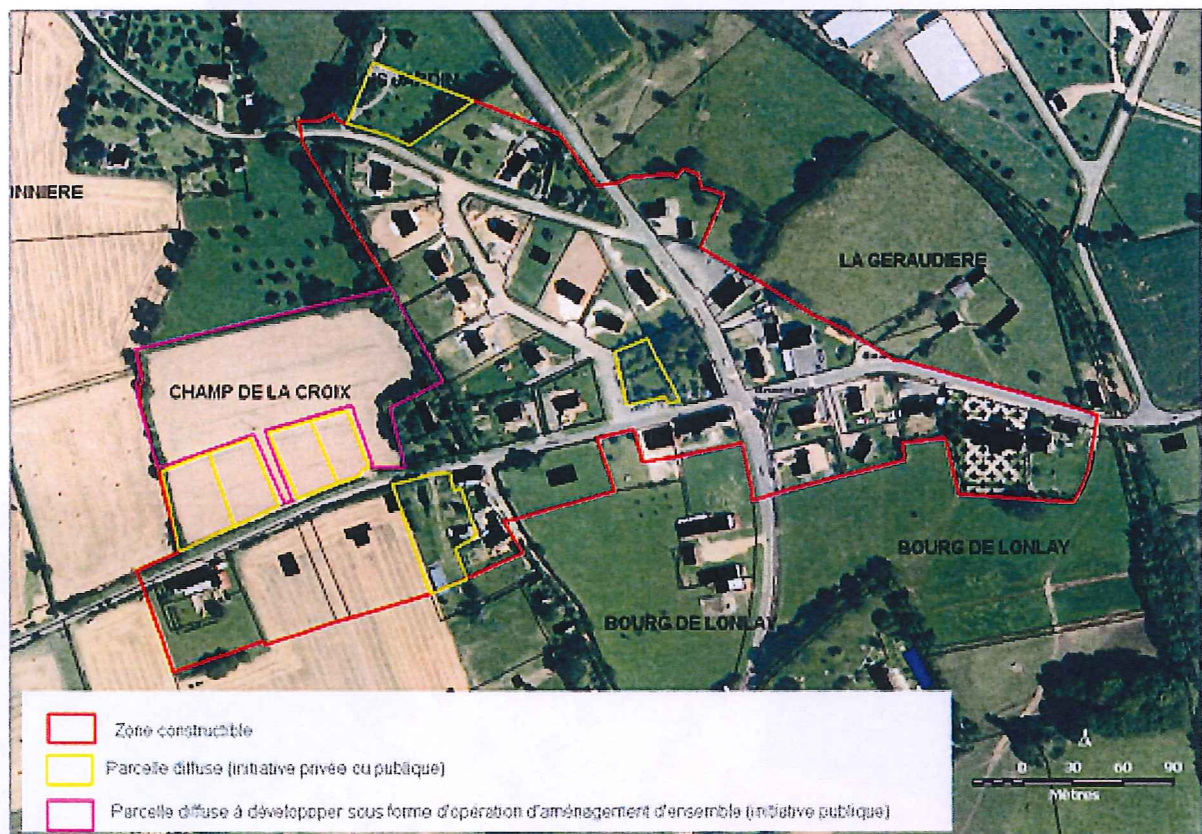
L'unique zone de développement à destination de l'habitat est contiguë à l'agglomération en surépaisseur par rapport à la RD 218.

Certains équipements nécessaires à l'urbanisation de cette zone sont présents à proximité immédiate et apparaissent suffisamment dimensionnés notamment la ressource en eau. L'aptitude à l'assainissement individuel est favorable à la mise en place de plans d'épandage souterrain.

Au niveau de l'alimentation électrique, le poste de transformation du bourg devra être renforcé à terme à la charge de la collectivité par un poste au sol capable d'accueillir un transformateur de 250 KVA. Un câble basse tension est à prévoir depuis le poste du bourg pour alimenter la parcelle.

Les accès se feront à partir d'accès uniques et collectifs depuis la RD 218.

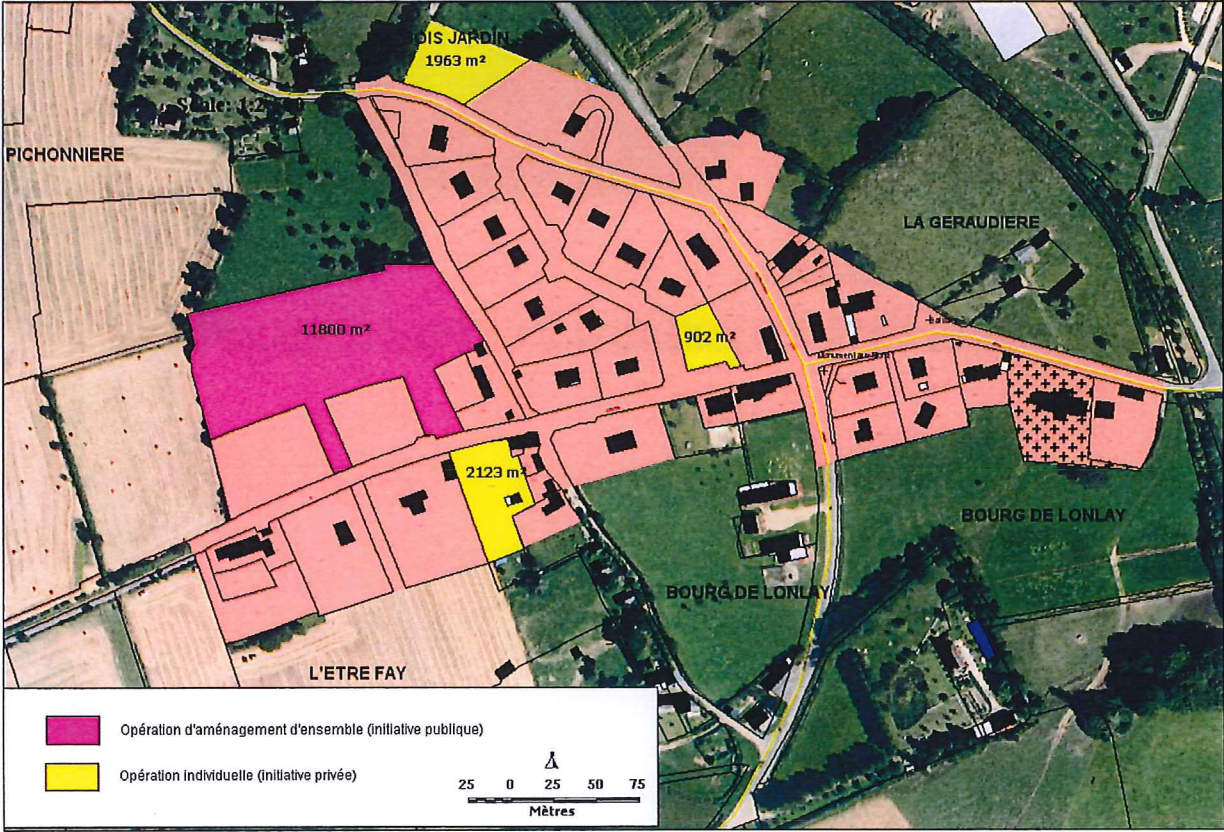
Des cheminements piétons seront initiés le long de la RD 218 et le long du chemin de la Pichonnière.



La commune, propriétaire de la parcelle ZB n°78, a déjà engagé la commercialisation de 4 lots avec des accès directs sur la RD 218.



Superficies potentielles sur le centre bourg



La parcelle ZB n°61 a volontairement été classée en zone non constructible afin de conserver une desserte de la parcelle n°62 située à l'arrière de la RD 218. En effet l'urbanisation de cette parcelle entrainerait un enclavement du potentiel foncier présent sur la profondeur sachant qu'aucun accès sur la RD 20 ne pourrait être autorisé pour des critères de sécurité. L'objectif de la collectivité est de préserver la faisabilité d'une opération d'aménagement sur l'ensemble de la parcelle avec l'instauration d'un principe de connexion viaire via le chemin de la Croix.



### ***b. Maintenir et préserver l'activité agricole***

La commune est caractérisée par un habitat relativement dispersé caractéristique du bocage. Toutefois, peu de hameaux apparaissent véritablement structurés.

La préservation du potentiel agricole, la préservation du patrimoine bâti et naturel ont fortement limité les potentialités de développement des hameaux.

Le choix de la commission urbanisme a été de contraindre tout développement de l'urbanisation sur les hameaux. L'ensemble des sites où une activité agricole a été recensée et pris en compte dans le zonage afin de préserver la pérennité de celles-ci.

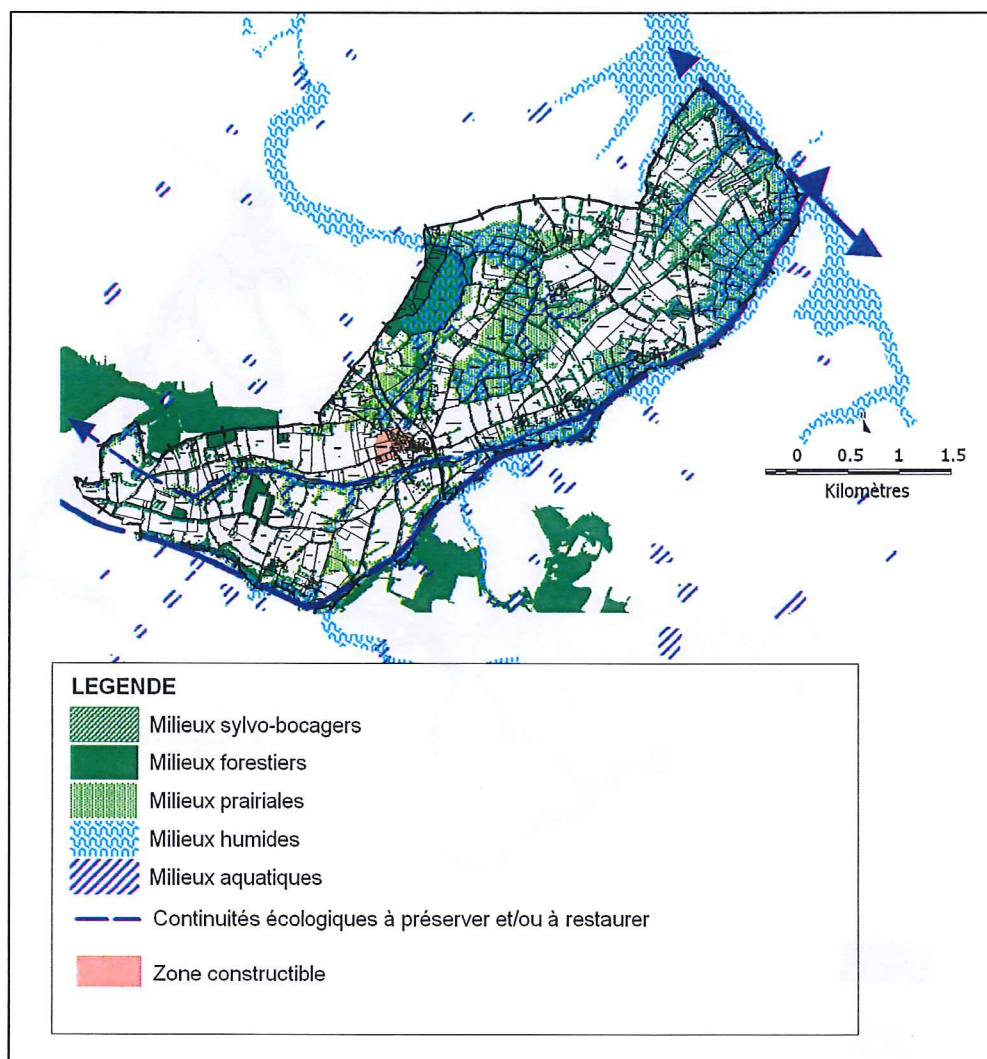
Une des orientations du parti d'aménagement était également de créer une zone tampon inconstructible entre la zone agglomérée et l'activité agricole de la Chaberie. Cette orientation se traduit dans le règlement graphique par l'absence de zone constructible à l'est du bourg avec un recul supérieur à 100 mètres entre la partie actuellement urbanisée et l'exploitation de la Chaberie.



### ***c. Permettre une protection du patrimoine naturel et paysager***

Les élus ont souhaité assurer la protection et la mise en valeur des milieux naturels de la commune en classant en zone non constructible les espaces présentant un intérêt écologique certain (zones humides, boisements).

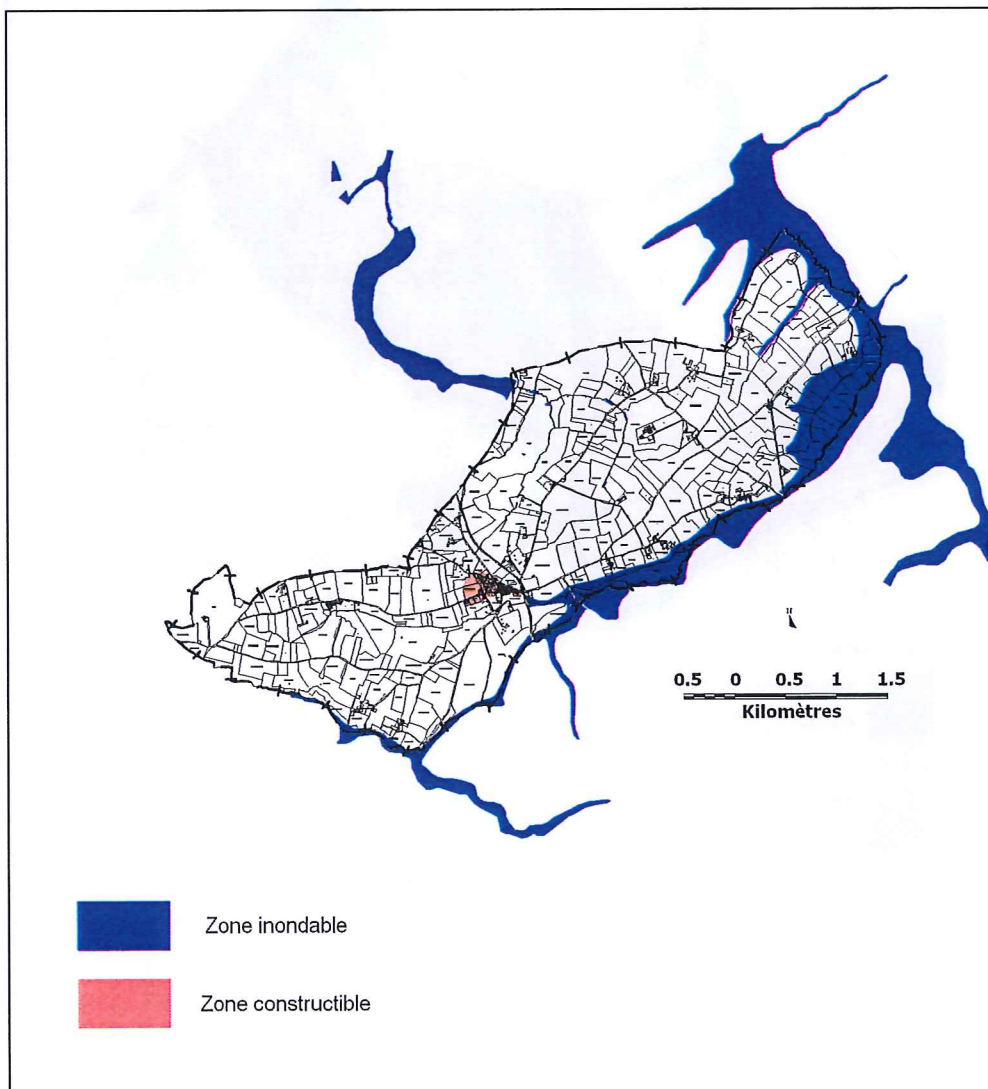
La préservation de la qualité du bassin versant de la Rouvre est primordiale pour la préservation de la qualité de l'eau sachant qu'il s'agit de zones d'expansion des crues où sont concentrées de nombreuses zones humides.



#### ***d. Prendre en compte les risques et nuisances***

La principale zone d'urbanisation est éloignée des espaces où un risque naturel est présent (risque inondation).

Le principe d'interdire le développement de l'habitat à proximité des installations classées et des activités agricoles s'est traduit par l'absence de zones constructibles dans un rayon inférieur à 100 mètres par rapport à une exploitation.



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

### **III.2.1 - Les grands principes d'équilibre**

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

La carte communale détermine les conditions permettant :

- la prise en compte des besoins en matière d'habitat, d'emploi, de services et de transports
- une gestion économe de l'espace,
- une réduction des gaz à effet de serre
- la protection des milieux naturels et des paysages
- la préservation de la biodiversité et la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques
- la sécurité et la salubrité publique.

La carte communale est en cohérence avec les principes énoncés dans l'article L.121-1 :

- Un développement urbain maîtrisé correspondant aux besoins définis dans un souci de gestion économe de l'espace. L'analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers est en cohérence avec les besoins exprimés par la collectivité.

Le potentiel urbanisable représente une superficie de 1,68 hectares pour des besoins estimés à 2,43 hectares. Pour la principale zone d'urbanisation future, la parcelle ZB 78 est propriété de la commune. Les interstices présents au cœur de la zone urbanisée ont été intégrées dans les superficies constructibles mais ces dernières sont potentiellement limitées et ne peuvent accueillir que 4 lots.

Les surfaces réservées à l'urbanisation sont inférieures aux besoins déterminés et s'explique par la volonté communale d'éviter la multiplication des opérations diffuses et de prioriser l'urbanisation sur le Champ de la Croix sur lequel la collectivité possède la maîtrise foncière.

La carte communale est en cohérence avec les principes énoncés dans l'article L.121-1 :

- La préservation des activités agricoles par le recensement des sièges et bâtiments d'exploitation agricoles et la préservation des zones agricoles présentant richesse économique et agronomique.
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville est préservée en contraignant le développement urbain linéaire le long de la RD 218 et RD20
- Le choix de concentrer le développement sur le centre bourg participe aux obligations de diminution de déplacements et de développement des transports collectifs.
- Le choix d'aménagement sur le centre bourg participe également :
  - à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, à la préservation de la qualité de l'air par une diminution des besoins en déplacements ;
  - à la préservation de la qualité de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles ;
  - à la préservation de la biodiversité par un classement en zone inconstructible des continuités écologiques des vallées de la Rouvre et de la Rouvrette
  - à la prévention des risques naturels prévisibles avec l'absence de zones constructibles au cœur et au contact de la zone inondable située le long de la Rouvre et de la Rouvrette ;
  - à la prévention des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature en interdisant toute construction à proximité des activités agricoles ;
  - à la prévention des pollutions atmosphériques et des nuisances sonores et olfactives avec une urbanisation en épaisseur par rapport à la RD 20, et un éloignement de la principale zone d'habitat des activités agricoles ;
  - à l'optimisation des réseaux numériques avec une zone d'urbanisation future déterminée au cœur du bourg où la desserte numérique est satisfaisante et où les investissements à réaliser pour améliorer la qualité de la desserte seront réalisés en priorité.

### **III.2.2 - SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers normands et le SAGE du Bassin de l'Orne moyenne**

La carte communale respecte les orientations définies dans le SAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eaux cotiers normands

- Protéger les milieux aquatiques des pollutions par le maintien de la ripisylve naturelle ou la mise en place de zones tampons (zone non constructible)
- Limiter l'impact des travaux et aménagements sur les milieux aquatiques continentaux et les zones humides (identification au titre de la loi paysage, et limitation des affouillements et exhaussements en zone naturelle)
- Préserver les espaces à haute valeur patrimoniale et environnementale (classement en zone non constructible)
- Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme par un classement en zone non constructible
- Prendre en compte les zones inondables (classement en non constructible)

La carte communale est compatible avec les enjeux définis dans le SAGE Orne moyenne :

Par un classement en zone non constructible, la carte communale préserve la fonctionnalité et le patrimoine biologique des écosystèmes aquatiques et des zones humides. L'absence de projets d'aménagements assure la préservation et la restauration de la capacité auto-épuratoire des milieux aquatiques.

La carte communale est compatible avec les objectifs de non dégradation, de bon état, de très bon état, des continuités écologiques des masses d'eau (Directive cadre sur l'eau). En effet le diagnostic environnemental a permis d'identifier les continuités écologiques et notamment la trame bleue permettant de préserver la fonctionnalité et le patrimoine biologique des écosystèmes aquatiques et des zones humides par un classement en zone non constructible.

Par un classement en zone non constructible, la carte communale permet de limiter l'exposition des personnes au risque inondation.

### **III.2.3 - Les servitudes d'utilité publique**

La carte communale prend en compte l'ensemble des servitudes présentes sur le territoire communal :

- Servitude EL 7 : Servitude d'alignement
- Servitude T1 : Servitude relative au chemin de fer
- Servitude I3 : Servitude gaz : La commune est traversée par une canalisation de transport de gaz naturel haute pression, DN 100 Messei-La Ferté-Macé. Aucune zone constructible n'est déterminée à proximité immédiate de cette canalisation de gaz.
- Servitude T7 : Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement (aérodromes civils et militaires)

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

## **IV.1 - L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE**

### **IV.1.1 - La topographie**

#### Impacts :

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

#### Mesures de préservation :

- Sur la principale zone constructible située à l'ouest du bourg, la topographie du site doit permettre une implantation dans le terrain naturel limitant les phénomènes de terrassement.

### **IV.1.2 - L'hydrographie et l'hydrologie**

#### Impacts :

- L'aménagement de la zone constructible aura pour conséquence d'imperméabiliser des surfaces provoquant des ruissellements avec un débit et une fréquence plus élevés.
- L'aménagement de cette zone aura pour conséquence de développer le réseau d'eau potable.
- Le développement de l'urbanisation pourrait entraîner une pollution des sols et une dégradation de la qualité des eaux.

#### Mesures de préservation :

- La principale zone constructible déterminée sur le bourg est située en dehors des zones humides.
- L'aptitude des sols est favorable à la réalisation d'assainissement individuel permettant un traitement satisfaisant des eaux usées.
- Prise en compte des prescriptions du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers normands et du SAGE du Bassin de l'Orne moyenne

### **IV.1.3 - Le climat**

#### Impacts :

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

#### Mesures de préservation :

- La principale zone constructible est localisée en continuité avec la zone agglomérée afin de limiter les déplacements.
- Des cheminements doux pourront être intégrés à ces espaces et relier ce nouveau quartier aux équipements publics (mairie, arrêt de transports scolaires).

## **IV.2 - LES MILIEUX NATURELS**

### **IV.2.1 - Protection de la faune et la flore**

#### Impacts :

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

#### Mesures de préservation :

Le patrimoine naturel de la commune est relativement important.

A ce titre, les continuités écologiques identifiées dans le diagnostic préalable ont été préservées et classées en zone non constructible.

## **IV.3 - LES RESSOURCES NATURELLES**

### **IV.3.1 - Les sols**

#### Impacts :

- Le développement de l'urbanisation peut entraîner une artificialisation des sols.
- La localisation de zones constructibles peut engendrer une disparition de certains espaces agricoles.
- L'urbanisation de certains hameaux peut entraîner des contraintes pour certaines exploitations agricoles.

#### Mesures de préservation :

- La limitation de la consommation de l'espace aux besoins déterminés permet de limiter l'artificialisation des sols et la préservation des espaces agricoles à forte valeur agronomique.
- La limitation des phénomènes de mitage à proximité d'exploitations agricoles pérennes et la définition de surfaces en cohérence avec les besoins définis dans le parti d'aménagement va bien dans le sens d'une gestion raisonnée de l'espace agricole et de sa préservation.
- La détermination d'une zone tampon non constructible entre la zone agglomérée et l'exploitation agricole de la Chaberie permet d'assurer son développement.

### **IV.3.2 - Le traitement des ordures ménagères**

#### Impacts :

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

#### Mesures de préservation :

- La principale zone d'urbanisation future est localisée en continuité avec le centre bourg et n'a pas pour conséquence d'augmenter fortement le circuit de ramassage.

## **IV.4 - LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES**

### **IV.4.1 - Les nuisances**

#### Impacts :

- Le développement de l'urbanisation peut entraîner des nuisances sonores et olfactives.
- Les principales nuisances sont liées à la présence d'activités agricoles et à la RD 19 situé à l'extrême Est du territoire où le transit de véhicules est conséquent.

#### Mesures de préservation :

- La principale zone d'urbanisation future est éloignée de toute activité agricole pouvant présenter des nuisances.
- La zone constructible est isolée de la RD 19.

### **IV.4.2 - Les pollutions**

#### Impacts :

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

#### Mesures de préservation :

##### Eau/sol :

- La présence d'une aptitude des sols favorable et l'étude de filière obligatoire va assurer un traitement efficace des rejets d'eaux usées dans le milieu naturel et permet donc d'assurer la qualité des eaux souterraines et superficielles.

##### Air :

- La localisation de la principale zone d'urbanisation future en continuité avec les espaces urbanisés du bourg permet de limiter les déplacements et par-là même la pollution atmosphérique.  
- La localisation de cette zone d'urbanisation future au contact du bourg doit permettre de déterminer des liaisons douces et de limiter les déplacements motorisés.

## **IV.5 - LES RISQUES**

### **IV.5.1 - Les risques technologiques**

#### Impacts :

Les risques technologiques sont liés à la présence d'infrastructures de transports terrestres et notamment les RD 19 et RD 20.

#### Mesures de préservation :

- La zone constructible est isolée de ces axe de communication.

### **IV.5.2 - Les risques naturels**

#### Impacts :

- Une localisation de l'urbanisation sur des sites où un risque naturel est présent et non appréhendé peut engendrer un danger pour la sécurité des biens et des personnes.  
- Les risques naturels sont liés principalement aux inondations.

#### Mesures de préservation :

- La commune présente un risque inondation déterminé dans l'atlas des zones inondables. Le risque inondation a été appréhendé dans le règlement graphique. Ainsi, aucune zone constructible n'a été déterminée dans l'enveloppe de cette zone inondable.

## **IV.6 - LE CADRE DE VIE**

### **IV.6.1 - Les paysages**

#### Impacts :

- L'implantation de nouvelles constructions présente le risque de porter atteinte aux paysages ou de faire disparaître certains éléments du paysage.

#### Mesures de préservation :

- La principale zone d'extension de l'urbanisation a été définie en continuité de la zone actuellement urbanisée et en surépaisseur par rapport à la RD 218.  
- Sur cette zone d'urbanisation future, la maîtrise publique du projet doit garantir une urbanisation de qualité.  
- La détermination de la zone constructible s'inscrit dans les limites naturelles existantes.

#### **IV.6.2 - Les nuisances**

Impacts :

- La création d'une zone constructible à proximité d'une infrastructure de transports terrestres peut engendrer des nuisances.

Mesures de préservation :

- Le parti d'aménagement a déterminé une zone constructible isolée des principaux axes de communication (RD19 et RD20).

#### **IV.6.3 - Le patrimoine archéologique et bâti**

Impacts :

- Modification de la forme urbaine
- Disparition de certains éléments du patrimoine bâti

Mesures de préservation :

- La détermination de cette zone d'urbanisation doit permettre de rééquilibrer l'urbanisation en contraignant l'étalement urbain le long de la RD 218 et redonner une forme concentrique à l'agglomération.

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

## V.1 - ZONES CONSTRUCTIBLES

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

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

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

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

## V.2 - ZONES NON CONSTRUCTIBLES

Les constructions ne peuvent pas être autorisées, à l'exception :

1° De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ;

2° Des constructions et installations nécessaires :

— à des équipements collectifs ou à des services publics si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

— à l'exploitation agricole ou forestière ;

— à la mise en valeur des ressources naturelles.

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

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

## V.3 - REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

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

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

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

**Art. R. 111-5.** - Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également

être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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