

PLAN LOCAL D'URBANISME MAGNY LE DESERT

APPROBATION

Rapport de présentation



Vu pour être annexé
à la délibération du Conseil Municipal

en date du

Le Maire

INTRODUCTION	3
TITRE I ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	9
I.1 ENVIRONNEMENT PHYSIQUE.....	10
I.2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE	19
I.3 - GESTION DES RESSOURCES ET MILIEUX NATURELS	30
I.4 - ENVIRONNEMENT PAYSAGER	54
I.5 - ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE	77
I.6 - POLLUTIONS ET NUISANCES	83
I.7 - RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	86
I.8 - SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	97
TITRE II PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC	
SOCIO ECONOMIQUE	101
II.1 - DEMOGRAPHIE.....	102
II.2 - HABITAT	106
II.3 - ECONOMIE.....	111
II.4 - DEPLACEMENTS ET MOBILITES DURABLE.....	117
II.5 - LES EQUIPEMENTS ET SERVICES	125
TITRE III JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS	
POUR ETABLIR LE PROJET.....	131
III.1 - BESOINS ET CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD.....	132
III.2. - JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	141
III.3 - JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES	144
III.4 - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS EDCITES DANS LE REGLEMENT ECRIT	160
III.5 - JUSTIFICATION DE LA COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS EDCITES DANS LE REGLEMENT ECRIT AVEC LES OAP.....	174
III.6 - JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE AU REGARD DES OBJECTIFS FIXES DANS LE PADD.....	178
III.7 - COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME	184
TITRE IV INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE	
DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRESERVATION	200
IV.1.1 - ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET PLU ET MESURES ENVISAGEES POUR REDUIRE OU COMPENSER LES CONSEQUENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	202
IV.1.2- INDICATEURS DE SUIVI	209

INTRODUCTION

I. Elaboration du PLU

I.1 - Définition

Le plan Local d'Urbanisme est un document qui fixe les règles générales d'utilisation du sol pour l'ensemble du territoire communal.

I.2 - Composition du dossier PLU

Le PLU est composé des pièces suivantes :

- Rapport de présentation
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Orientations d'aménagement et de programmation
- Règlement écrit
- Règlement graphique
- Annexes

I.3 - Compatibilité et prise en compte du PLU avec d'autres documents

Le PLU doit être compatible avec :

- Les Schémas Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Loire Bretagne et du bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers normands,
- Les schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Mayenne et de l'Orne Moyenne,
- La Charte du Parc Naturel Régional Normandie Maine.
- Le plan de gestion des risques d'inondation du Bassin Loire-Bretagne (PGRI)

Le PLU doit également prendre en compte :

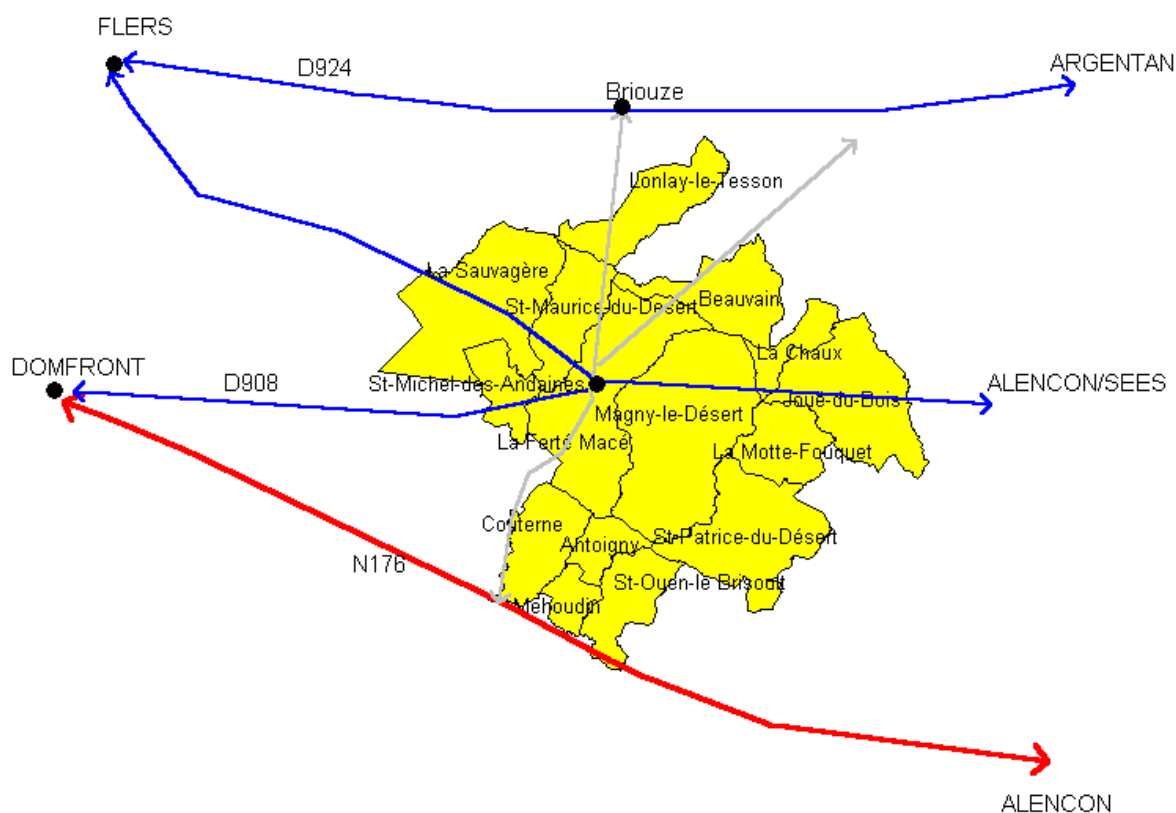
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) approuvé le 29/07/2014
- Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) approuvé le 30/12/2013

I.4 - Les raisons de la révision du PLU

Les différents objectifs de la révision du PLU sont de :

- Redéfinir le document d'urbanisme pour qu'il soit adapté aux exigences de l'aménagement actuel de la commune ;
- Veillez à une utilisation économe des espaces par l'utilisation des espaces encore disponibles dans les zones bâties, pouvant être le support d'opérations d'aménagements ou de renouvellement urbain ;
- Prévoir les espaces destinés aux nouvelles constructions en minimisant les coûts de déploiement des réseaux
- Promouvoir des constructions sobres en énergie, à travers le règlement du PLU pouvant s'intégrer de façon cohérente dans l'espace ;
- Préserver la qualité de l'environnement ;
- Permettre la mise en compatibilité du PLU avec la charte du Parc Naturel Régional Normandie Maine ;
- Protéger et mettre en valeur les espaces agricoles et naturels, en accord avec les orientations de la charte du Parc Naturel Normandie Maine.

SITUATION GÉOGRAPHIQUE



La commune de Magny-le-Désert (code INSEE 61243) est située en région Normandie, au Sud du département de l'Orne, proche du département de la Mayenne, dans le Pays du Bocage ornais.

Elle comptait 1452 habitants au dernier recensement INSEE de 2013 pour une superficie de 3374 hectares, soit une densité de 43 habitants au km².

Elle reste éloignée des grandes villes, à environ 40 km d'Alençon et à 30 km de Flers. En revanche, elle est contiguë avec la Ferté-Macé qui constitue une ville moyenne à l'échelle du département de l'Orne.

La commune de Magny-le-Désert est desservie et traversée par les routes départementales suivantes : n°908, n°402, n°151, n°270, n°852, n°20, n°266.

Les communes limitrophes de Magny-le-Désert sont : La Ferté-Macé, la Motte-Fouquet, Beauvain, La Chaux, Saint-Patrice du Désert, Antoigny.

CONTEXTE ADMINISTRATIF ET INTERCOMMUNAL



Au 1^{er} janvier 2017, Magny-le-Désert appartient à la communauté de communes du Pays Fertois et du Bocage Carrougien qui regroupe dix-neuf communes et 5192 habitants en 2013.

Le Parc Naturel Régional Normandie Maine

Le territoire de Magny-le-Désert fait partie du Parc Naturel Régional Normandie Maine qui s'étend sur plus de 257 000 hectares sur les régions de Normandie et des Pays-de-Loire.

Le Parc Naturel Régional Normandie Maine constitue une entité géographique et historique de transition entre le Massif Armoricaire et le Bassin Parisien. Son territoire couvre une superficie de 235 000 hectares répartis sur 149 communes, quatre départements (Orne, Manche, Mayenne, Sarthe) et deux régions (Normandie et Pays-de-Loire).

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

Un parc naturel régional peut être créé sur un territoire à dominante rurale dont les paysages, les milieux naturels et le patrimoine culturel sont de grande qualité, mais dont l'équilibre est fragile. Un Parc naturel Régional s'organise autour d'un projet concerté de développement durable, fondé sur la protection et la valorisation de son patrimoine naturel et culturel.

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

Le parc naturel régional est régi par une charte. Le décret du 15 mai 2008 signé du Premier Ministre de la République Française porte le renouvellement du territoire de Normandie-Maine en "Parc naturel régional". Sa Charte a été approuvée par le Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de l'Aménagement du territoire, les Régions Basse-Normandie et Pays de la Loire, les Départements de l'Orne, la Manche, la Mayenne et la Sarthe, ainsi que les communes et villes-portes du périmètre du Parc.

La Charte d'un Parc naturel régional fixe les orientations pour 12 années. Révisable au terme de cette période, elle doit être élaborée en concertation avec les collectivités locales (Communes, Départements, Régions), l'État et les habitants.

Le PLU devra être compatible avec les dispositions de la Charte du Parc Naturel Régional Normandie Maine, conformément à l'article L.131-1 du code de l'urbanisme.

Elle engage les communes du territoire, les départements, les régions concernés qui l'ont adoptée ainsi que l'État qui l'approuve par décret.

Le projet de territoire s'appuie sur les axes suivants au sein desquels sont déclinés différentes orientations :

Axe 1 : Favoriser la biodiversité en assurant l'équilibre des patrimoines naturels, culturels et socio-économiques du territoire :

- orientation 1 : approfondir les connaissances sur les patrimoines naturels et humanisés
- orientation 2 : Renforcer la gestion des patrimoines naturels et humanisés

Axe 2 : Responsabiliser, former et informer pour une gestion durable du territoire :

- orientation 1 : Responsabiliser et contribuer au maintien des patrimoines énergétiques, paysager et architectural
- orientation 2 : Sensibiliser à l'environnement
- orientation 3 : Utiliser le territoire comme vecteurs de communication

Axe 3 : Promouvoir les productions et les activités respectueuses du territoire :

- orientation 1 : Encourager les alternatives à l'intensification et au surdéveloppement
- orientation 2 : Favoriser les activités identitaires du territoire

TITRE I
ETAT INITIAL
DE L'ENVIRONNEMENT

I.1 ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

I.1.1 - Géologie



QUATERNAIRE ET FORMATIONS SUPERFICIELLES

Fz Alluvions récentes

TERTIAIRE

ES Poudingues et grès

ROCHES PLUTONIQUES

Granodiorite cadomienne

PRIMAIRE

Qc-S1 Grès culminant

Qs Tillite de Feugerolles

Qs Schistes du Pont de Caen

Q4-5 Grès de May

Le sous-sol se caractérise par trois types de substrats :

- Les **roches plutoniques** avec le granite cadomien de La Ferté-Macé constitue le sous-sol de la commune notamment au nord.
- Les **roches métamorphiques** au sud du territoire dans la prolongation du synclinal de Domfront. Ces espaces sont constitués de grès culminant, grès de May, schistes du Pont de Caen et s'étagent dans une orientation Nord-Ouest/Sud-Est.
- Les **roches sédimentaires** composées d'alluvions récentes sont installées dans le fonds des versants de la Maure et de la Gourbe et sont constitués de limons argilo-sableux.

Au niveau pédologique, le granit a subi une altération donnant naissance à des sols sablo-limoneux souvent pauvres en argiles. Ces sols présentent une bonne porosité et sont généralement sains et filtrants.

Les sols situés au sud du territoire présentent des faciès variés notamment sur les schistes et grès. Les sols sont diverses par leur texture, leur porosité et leur profondeur. La vidange des sols est rapide et la circulation d'eau se fait en surface.

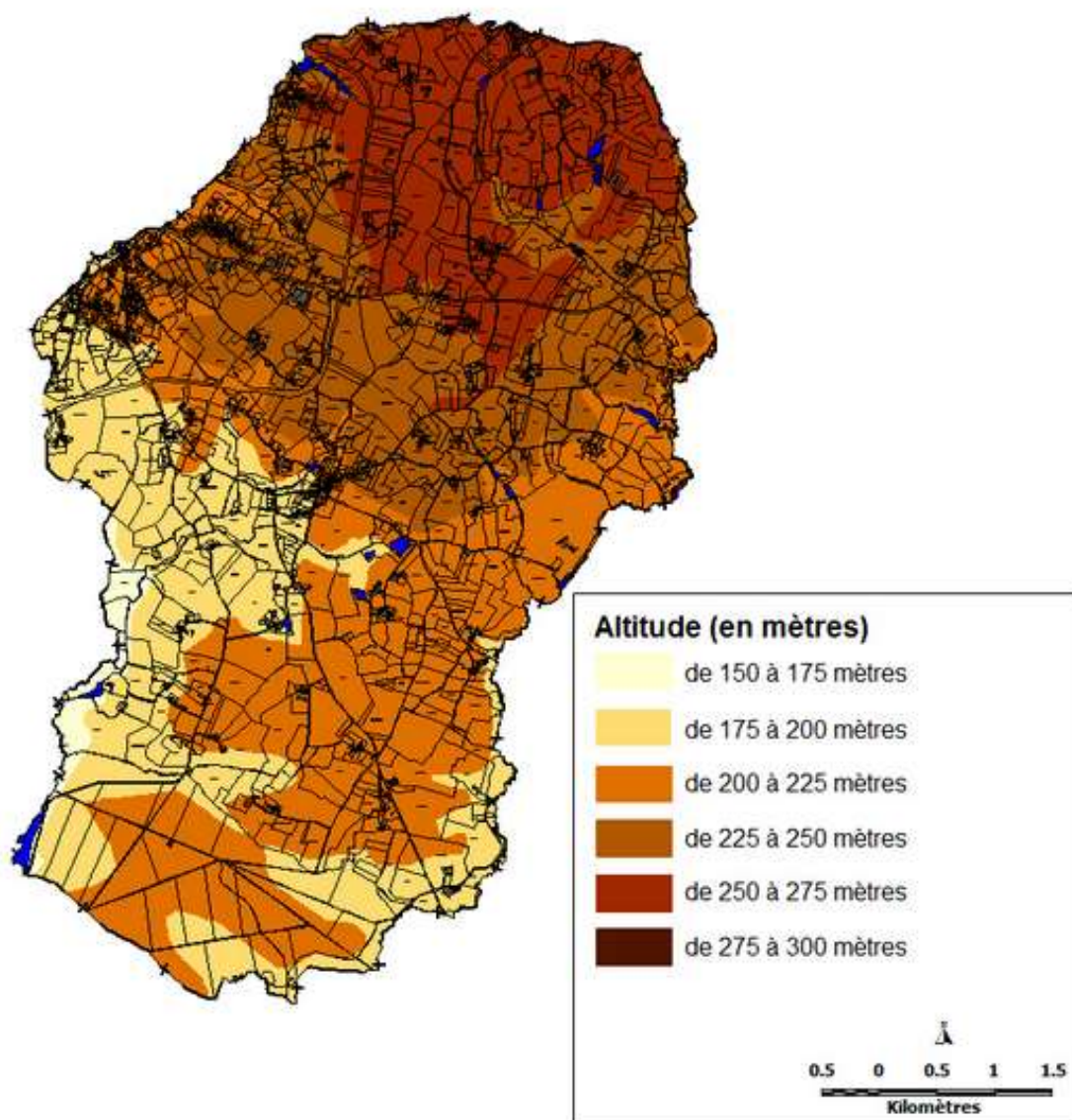
I.1.2 - Topographie

La topographie est relativement marquée avec la présence de nombreux vallons qui ont érodé le substrat donnant naissance à des paysages variés. Les altitudes varient de 280 m au Nord-Est du territoire (Bois Guérin) à 169 m NGF au Sud-Ouest (La Vallée de la Cour), soit un glacis de 110 mètres entre le nord et le sud du territoire.

Sur le nord du territoire, la présence de terrains granitiques érodés a créé un paysage de vallonements doux parsemé de quelques buttes granitiques (Le Bois Guérin, Le Rocher au Franc).

Au contraire, l'extrême sud du territoire notamment à hauteur du bois de Magny-le-Désert se caractérise par une roche métamorphisée (grais) plus résistante à l'érosion et se traduit par la présence d'un relief plus marqué illustré par les gorges de Villiers.

Topographie



I.1.3 - Réseau hydrographique

Sources :

- DREAL basse Normandie
- SAGE de la Mayenne

a. L'hydrologie

Le territoire constitue une tête de pont pour les différents cours d'eau et s'explique par le fait que la commune se situe en limite de partage des eaux entre différents bassins (Mayenne, Orne).

La commune appartient au bassin versant de la Mayenne et au sous bassin versant de la Gourbe à l'Est qui est très important en superficie avec 138 km² et 363 km de linéaires de cours d'eau dont 23 pour la Gourbe. A l'échelle du territoire communal, la commune est scindée en deux principaux sous-bassins versant la Maure à l'Ouest et la Gourbe à l'Est. ; La Maure constitue un affluent de la Gourbe, qui est lui-même affluent rive droite de la Mayenne. Ces deux cours d'eau, qui délimitent le contour de la commune sur 9/10^{ème} de son périmètre, se rejoignent sur la commune d'Antoigny pour former un affluent de la Mayenne.

La commune de Magny-le-Désert est donc quasiment entièrement inscrite dans le bassin versant de la Mayenne avec uniquement l'extrême nord du territoire à hauteur de Beauvain situé sur le bassin versant de l'Orne (0,3 km²).

De nombreux ruisseaux permanents et temporaires et perpendiculaires viennent alimenter les deux principaux cours que sont la Maure et la Gourbe.

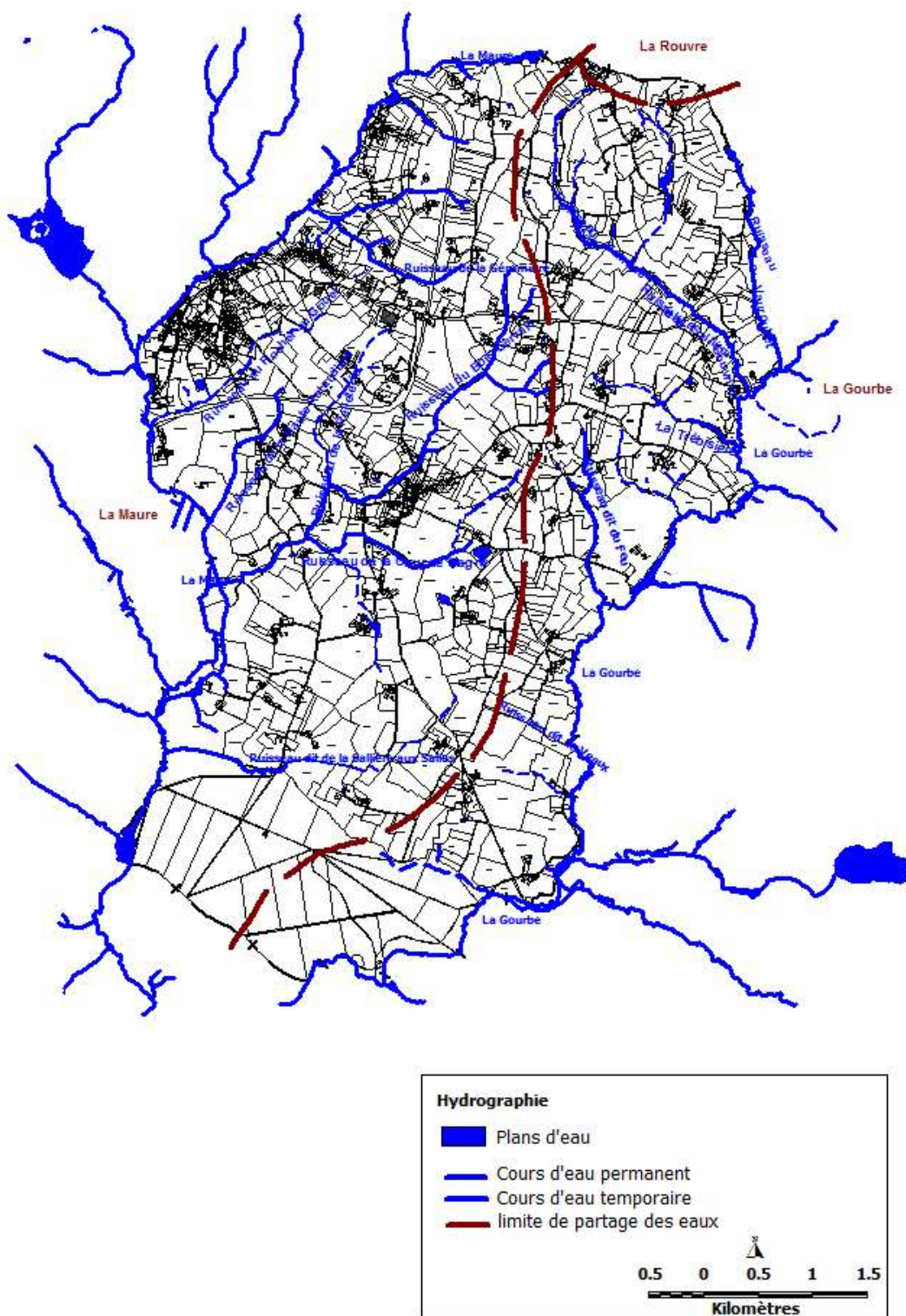
Le nord du territoire du fait des fortes pentes et du caractère imperméable de ces substrats, ne sont pas favorables à l'infiltration (hormis dans les zones fortement fracturées ou d'accumulation d'arènes granitiques). En conséquence, cette partie ne présente pas d'aquifères continus, et les phénomènes de ruissellement sont prépondérants. En raison de ces caractéristiques, le réseau hydrographique superficiel est plus dense sur ce substrat imperméable.

Les débits ruisselés accroissent les phénomènes de crue dans cette partie du bassin versant. De nombreux chapelets d'étangs sont présents dans les vallons des affluents de la Gourbe et de la Maure.

Les débits les plus faibles de ces deux cours d'eau s'observent de juillet à septembre et les plus forts de décembre à mars. Du fait de la nature géologique du bassin versant, les étiages sont naturellement sévères sur le territoire.

En effet, les débits moyens relevés sur la station hydrométrique en 2013 présente sur la Maure au sud de l'agglomération de la Ferté-Macé confirment la diversité des volumes d'eau entre les mois d'hiver (0.63 m³/seconde au mois de janvier) et d'été (0.06 m³/seconde en août).

Réseau hydrographique

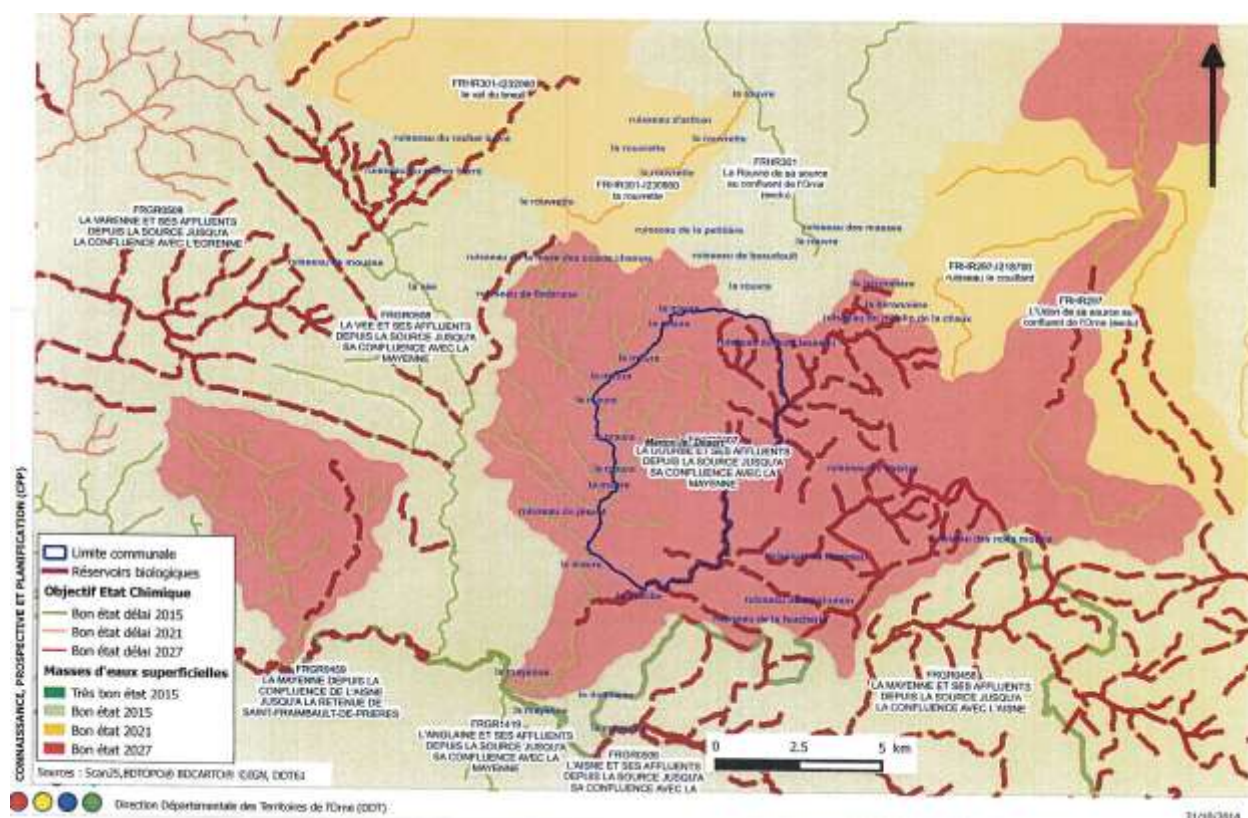


La qualité de l'eau est considérée comme moyenne à hauteur de la Maure et de meilleure qualité sur la Gourbe liée en partie à des occupations du sol différentes.

Le caractère essentiellement superficiel des écoulements augmente la vulnérabilité de la ressource en eau.

Conformément aux dispositions fixées par la Directive Cadre sur l'Eau, Magny-le-Désert a pour objectif (état écologique + état chimique) d'atteindre un bon état de la masse d'eaux superficielles de la Gourbe et ses affluents pour 2027 et de la Rouvre pour 2015 (0,3 ha concernées).

Magny-le-Désert est localisé en zone vulnérable aux pollutions par le nitrate d'origine agricole. Pour répondre aux critères de qualité fixés par la commission européenne, les zones vulnérables sont en cours de révision.



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.

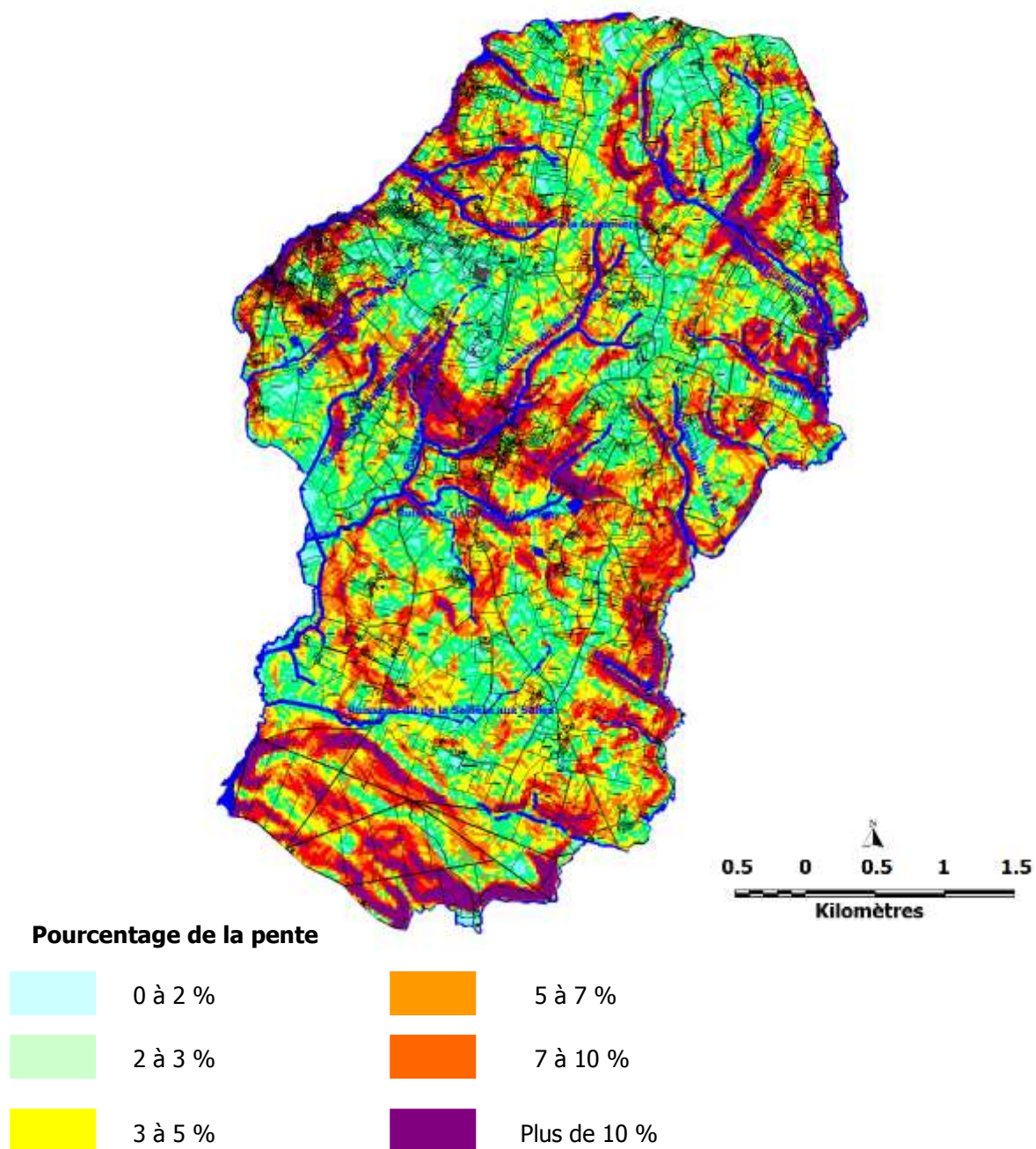
Les versants dont les pentes sont supérieures à 8 % sont sensibles à l'érosion. Sur le sommet des plateaux et dans les vallées, des pentes inférieures à 2 % rendent difficiles l'écoulement des eaux.

Les sols constitués d'arénisations sur granodiorite sont sensibles à l'érosion même avec une pente relativement faible (5 %). Sur la commune de Magny-le Désert, les espaces sensibles sont situés à hauteur sur les versants de part et d'autre du bourg où de nombreuses parcelles agricoles sont composées de labours. A hauteur des vallons et notamment ceux de la Gourbe, la présence d'espaces boisés permet de limiter les phénomènes d'érosion.

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, le risque de lessivage apparaît moyen. Le risque de lessivage apparaît fortement corrélé avec l'occupation des sols notamment avec les surfaces en labours.

Pente et réseau hydrographique



b. L'Hydrogéologie

Le bassin est un domaine de socle (schistes et granites majoritairement) en opposition aux séries sédimentaires (calcaires et grès) du bassin parisien.

Ce contexte géologique conditionne la nature des aquifères exploitables et donc les potentialités en eau souterraine sur le bassin versant.

Sur ce massif, on distingue deux types d'aquifères (terrain perméable contenant une nappe d'eau souterraine):

- **les aquifères d'interstices** liés à la nature et la perméabilité de la roche (dans les sables, les grès altérés ou les calcaires).

- **les aquifères de fissures et 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.

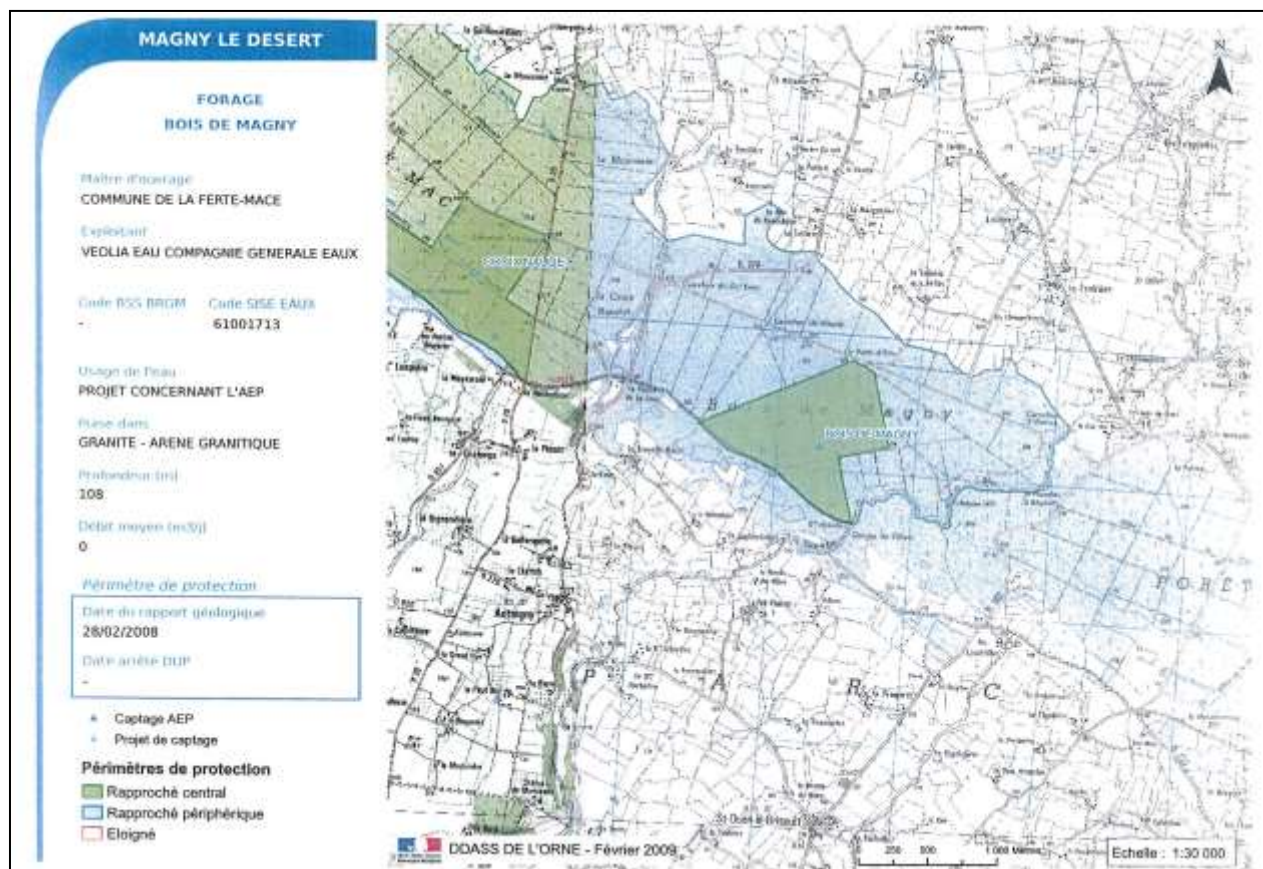
Les formations présentant un potentiel non négligeable sont les formations gréseuses, les zones profondément altérées des granits.

Les arènes superficielles sont présentes irrégulièrement sur le territoire et alimentent les sources et zones humides dans un axe nord-sud.

Il n'existe pas de captage d'eau destiné à la consommation humaine sur la commune de Magny-le-Désert.

Toutefois un projet de captage « Bois de Magny » situé sur la commune bénéficie de protection établis par un hydrogéologue sans déclaration d'utilité publique à ce jour.

La commune de Magny-le-Désert se situe également dans l'aire d'alimentation du captage du Pont de Couterne situé sur la commune de Couterne classé captage prioritaire.



I.1.4 - Données climatiques

Source : météo France

Le territoire communal est soumis à un climat de type océanique humide et tempéré.

Ce type de climat se caractérise par des pluies fréquentes réparties sur l'ensemble de l'année mais peu abondantes.

Ainsi, entre 1990 et 2000, la moyenne des précipitations relevées sur la station de Bagnoles de l'Orne est de 867,70 mm avec des maximums en hiver et des minimums en été.

Les températures sont moyennes avec des étés relativement frais. Ainsi, entre 1990 et 2000, la moyenne annuelle des températures est de 10,5 °C, avec un maximum en août et un minimum en janvier.

Sur le territoire, les vents dominants proviennent de l'Ouest, du sud-ouest et du Nord-Ouest.

I.2 - ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

Source :

- DREAL

- INPN

- Analyse terrain

I.2.1 - Inventaire écologique communal

La présence d'un réseau hydrographique dense et d'une forêt est à l'origine de la présence d'espèces animales et végétales rares.

a. La faune

Les espaces ouverts présentent la diversité avifaunistique la plus faible.

Les zones situées en zone forestière présentent la diversité avifaunistique la plus importante. Cette présence d'espèces est prolongée par le système constitué des haies. Sur la commune de Magny-le-Désert, le patrimoine faunistique se concentre sur les espaces boisés de la forêt d'Andaine et leurs lisières.

Ce sont des espaces d'alimentation pour différentes espèces notamment les pics, les rapaces diurnes (buse, épervier) et nocturnes (chouette hulotte, hibou moyen-duc). Deux espèces d'anatidés se reproduisent régulièrement sur le secteur : canard colvert, grèbe huppé.

Les mammifères recensés sont communs : à côté des petits mammifères (rongeurs, insectivores, lagomorphes et petit carnivore), on retrouve sur le massif forestier les grands mammifères communs à ces espaces (cerf, chevreuil sanglier).

Différentes espèces de reptiles (couleuvre d'esculape, l'orvet, la couleuvre à collier) et batraciens (crapaud commun, crapaud accoucheur, grenouille rousse et salamandre tachetée) ont été recensés sur ces espaces.

Le réseau hydrographique de cette zone constitue une tête de pont pour le bassin de la Mayenne avec notamment la rivière de la Gourbe qui est classée comme réservoirs. Dans ce bassin de la Gourbe, se rencontrent donc plusieurs espèces piscicoles d'intérêt patrimonial, inféodées aux faciès très courants et caillouteux (écrevisses à pieds blancs, truite fario).

Par contre, le bassin de la Maure affiche une qualité de l'eau moyenne en aval de la Ferté-Macé. Les peuplements piscicoles sont perturbés et constitués du brochet, de la loche franche, de la truite fario de la perche ou encore du verron.

b. La flore

La variété de paysages et des biotopes est à l'origine de nombreuses espèces botaniques rares.

Le réseau hydrographique relativement dense a donné naissance à de nombreuses prairies hygrophiles et à des zones humides qui parsèment les diverses vallées et dépressions et sont intéressantes sur le plan botanique.

L'ensemble de ces petites vallées renferme une flore caractéristique : aulne, saule, peupliers.

Les lichens sont également bien représentés sur le bois de Magny.

Au-delà de ces espaces, la flore herbacée est majoritaire et diversifiée mais relativement banale : marguerite, pissenlit, trèfle, fougère.

Le réseau de haies est composé d'une strate arborée composée d'essences locales (noisetier, prunellier, sureau, merisier, ...) avec la présence d'arbres de hauts-jets (chêne, châtaigniers, frêne) notamment le long des axes routiers le long desquels d'importants programmes de replantation ont été mis en œuvre par la collectivité.

Les espaces boisés du bois de Magny sont constitués essentiellement de feuillus (chênaie, hêtraie) et de nombreux taillis se sont implantés le long des vallées escarpées comme celui de la Gourbe.

c. La Z.N.I.E.F.F de type 2 « Forêts de la Ferté-Macé, de Magny-le-Désert et de la Motte »

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) se définit par l'identification scientifique d'un secteur de territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, où ont été identifiés des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel. La présente zone est inscrite à l'inventaire des ZNIEFF. Cette fiche descriptive a notamment pour objet de contribuer à la prise en compte du patrimoine naturel, tel que le prévoit la législation française, dans tous projets de planification ou d'aménagement. Une Z.N.I.E.F.F. de type 2 se définit comme «un grand ensemble naturel ou peu modifié, ou offrant des potentialités importantes». Elle contient des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations entre eux. Elle se distingue de la moyenne du territoire régional environnant par son contenu patrimonial plus riche et son degré d'artificialisation plus faible.

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

Une Z.N.I.E.F.F. de type 2 «Forêts de la Ferté-Macé, de Magny-le-Désert et de la Motte» est présente au sud du territoire. Il s'agit du bois de Magny qui constitue le prolongement de la forêt d'Andaines à l'Est avec le bois de la Motte.

Cette ZNIEFF occupe une superficie de 2656 hectares et renferme une grande diversité de milieux étangs, landes, ruisseaux gorges recensés d'ailleurs par des inventaires de type ZNIEFF 1.

Sur le plan géologique, elle constitue l'une des dernières pénétrations orientales du Massif armoricain. La nature du sol, le climat, le réseau hydrographique dense sont à l'origine de la diversité des milieux observés dans ce massif, et de la richesse biologique qui le caractérise, révélée par un grand nombre d'espèces animales et végétales rares.

FLORE

Un grand nombre d'espèces végétales sont recensées dans cette zone, dont beaucoup sont rares et/ou protégées au niveau national : Le Rossolis à feuilles Rondes (*Drosea rotundifolia*) qui est une espèce carnivore et médicinale des tourbières acides et régional avec notamment le Faux-riz (*Leerzia oryzoides*), l'Ossifrage brise-os (*Narthecium ossifragum*) et le Genêt Poilu (*Genista pilosa*)

FAUNE

Au niveau ornithologique, ce site, par la diversité et la qualité des milieux naturels qu'il offre, est d'un grand intérêt.

Ainsi, parmi les espèces nicheuses, certaines sont forestières tels la Bondrée apivore, le Faucon hobereau, l'Engoulevent, le Pic noir ou le Pic cendré, l'Autour des palombes (*Accipiter gentilis*), le Beccroisé des sapins (*Loxia curvirostra*) ; d'autres sont plus inféodées à des milieux aquatiques, tels le Grèbe huppé, le Grèbe castagneux, le Phragmite des joncs, le Râle d'eau, la Mésange boréale, le Courlis cendré (*Numenius arquata*), ou le Héron cendré (*Ardea cinerea*).

Ces mêmes milieux aquatiques renferment une entomofaune riche en libellules dont la très rare Grande Aesche (*Aeschna grandis*) mais aussi l'Aesche bleue (*Aeschna cyanea*), le Sympetrum rouge (*Sympetrum sanguineum*), l'Orthétrum réticulé (*Orthetrum cancellatum*).

Parmi les Orthoptères, il convient de noter la présence d'espèces très intéressantes comme le criquet des ajoncs (*Chorthippus binotatus*), la Decticelle des bruyères (*Metrioptera brachyptera*), le Criquet des mouillères (*Euchorthippus declivus*) et le Cétoine (*Trichus fasciatus*).

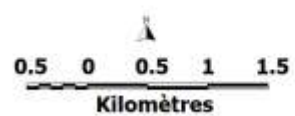
Enfin, deux espèces figurant sur l'annexe 2 de la Directive habitats sont présents sur le site : il s'agit d'un coléoptère, Le Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*) et d'un lépidoptère, l'Ecaille chinée (*Euplagia quadripunctaria*).



LEGENDE



ZNIEFF de type 2 "Forêts de la Ferté-Macé, de Magny-le-Désert et de la Motte"



d. LES ZNIEFF de type 1 « Gorges de Villiers » et « Etangs de la Cour »

Les ZNIEFF de type 1 correspondent à des espaces de superficie moindre que celles de type 2 mais elles contiennent des habitats naturels ou des espèces animales ou végétales d'une grande valeur patrimoniale. Ces ZNIEFF de type 1 sont incluses dans la ZNIEFF de type 2 « Forêts de la Ferté-Macé, de Magny-le-Désert et de la Motte ».

Les Gorges de Villiers

Les gorges de Villiers sont situées en limite sud-est du territoire et se présentent comme une profonde entaille, perpendiculaire au synclinal paléozoïque Mortain-Domfront, creusée par la rivière la Gourbe.

On aperçoit tout d'abord, partant du sud, une coupe importante dans la barre de grès armoricain du synclinal, représentée par un éboulis rocheux de quartzites.

Ensuite, en remontant la rivière, le relief s'aplanit et la rivière chemine en plusieurs méandres, coupant les formations ordoviciennes successives du synclinal précité : schistes du Pissot, grès de May puis schistes du Pont-de-Caen.

Enfin, il convient de signaler l'existence d'une source chaude (17°C) comparable à celle exploitée sur la station thermale de Bagnoles de l'Orne.

Ces gorges de Villiers sont classés Espace Naturels Sensibles par le Conseil Général de l'Orne.

FLORE

Le paysage végétal est très marqué par son appartenance armoricaine. La partie nord-est est très intéressante du fait de la végétation de bord de rivière ombragée, extrêmement luxuriante.

273 espèces de plantes vasculaires sont présentes sur le site, notons l'Achillée sternutatoire (*Achillea ptarmica*), l'Aphane à petits fruits (*Aphanes inexpectata*), l'Ancolie (*Aquilegia vulgaris*), la Laîche blanchâtre (*Carex curta*), le Laîche lisse (*Carex hostiana*), la Canche flexueuse (*Deschampsia flexuosa*), la Rossolis à feuilles rondes (*Drosera rotundifolia*), la Bruyère tétragone (*Erica tetralix*), l'Euphorbe douce (*Euphorbia dulcis*), le Potamot des Alpes (*Potamogeton alpinus*), la Luzule des bois (*Luzula sylvatica*)...

On note également une végétation remarquable de Lichens avec 15 espèces de *Cladonia* mais aussi la présence de l'*Hypogymnia tubulosa*, *Umbilicaria grisea*...

Soixante-dix espèces de champignons ont été relevées.

FAUNE

L'intérêt faunistique repose sur la présence, parmi les Odonates, du Gomphe à pinces (*Onychogomphus forcipatus*), du Gomphus vulgatissimus.

Parmi les Orthoptères, citons le Criquet des ajoncs (*Chorthippus binotatus*), la Decticelle des landes (*Metrioptera brachyptera*).

Parmi les Coléoptères, le *Carabus intricatus*, l'*Abax ovalis*, le *Cychrus attenuatus* ont été observés.

Les relevés ornithologiques nous indiquent entre autre de la présence de l'Autour des palombes (*Accipiter gentilis*), rare en Normandie, du Rougequeue à front blanc (*Phoenicurus phoenicurus*) et de l'Alouette Lulu (*Lullula arborea*) inscrits sur la liste rouge de Normandie.



L'Étang de la cour

L'étang de la Cour se situe à l'extrême sud-ouest du territoire au milieu d'une gorge qui sépare le bois de Magny à l'Est et la forêt de la Ferté-Macé. Cette ZNIEFF représente une superficie de 14,42 hectares avec la présence d'un étang d'origine artificielle dont sa création avait pour objectif d'alimenter un moulin.

Les rives sont aisément accessibles pour les randonneurs et accueille une végétation spécifique (plantain d'eau, rubanier dressé, bident penché) mais également des espèces rares (le faux-riz et le Comaret).

Cette masse d'eau constitue une étape importante pour les oiseaux migrateurs et notamment des espèces aquatiques (anatibés, martin-pêcheur...).

Les parcelles forestières abritent de nombreux passereaux dont la mésange noire.

Le Comaret



Le Faux-riz

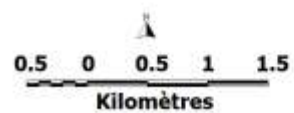




LEGENDE



ZNIEFF de type 2 "Forêts de la Ferté-Macé, de Magny-le-Désert et de la Motte"



e. Les zones humides

Une zone humide est définie comme des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire. La végétation quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

Les zones humides sont parmi les milieux naturels les plus riches avec des fonctions multiples :

- 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.

Différentes directives et lois définissent les zones humides :

- 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.

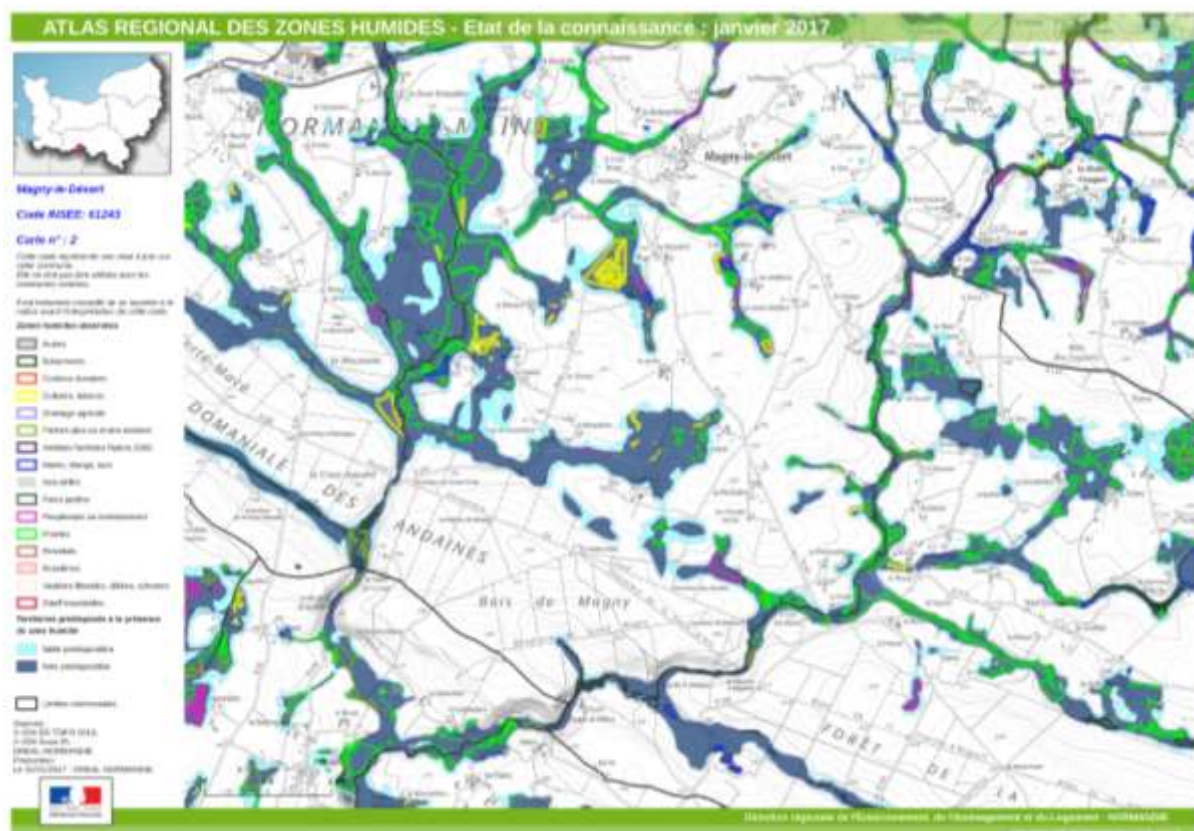
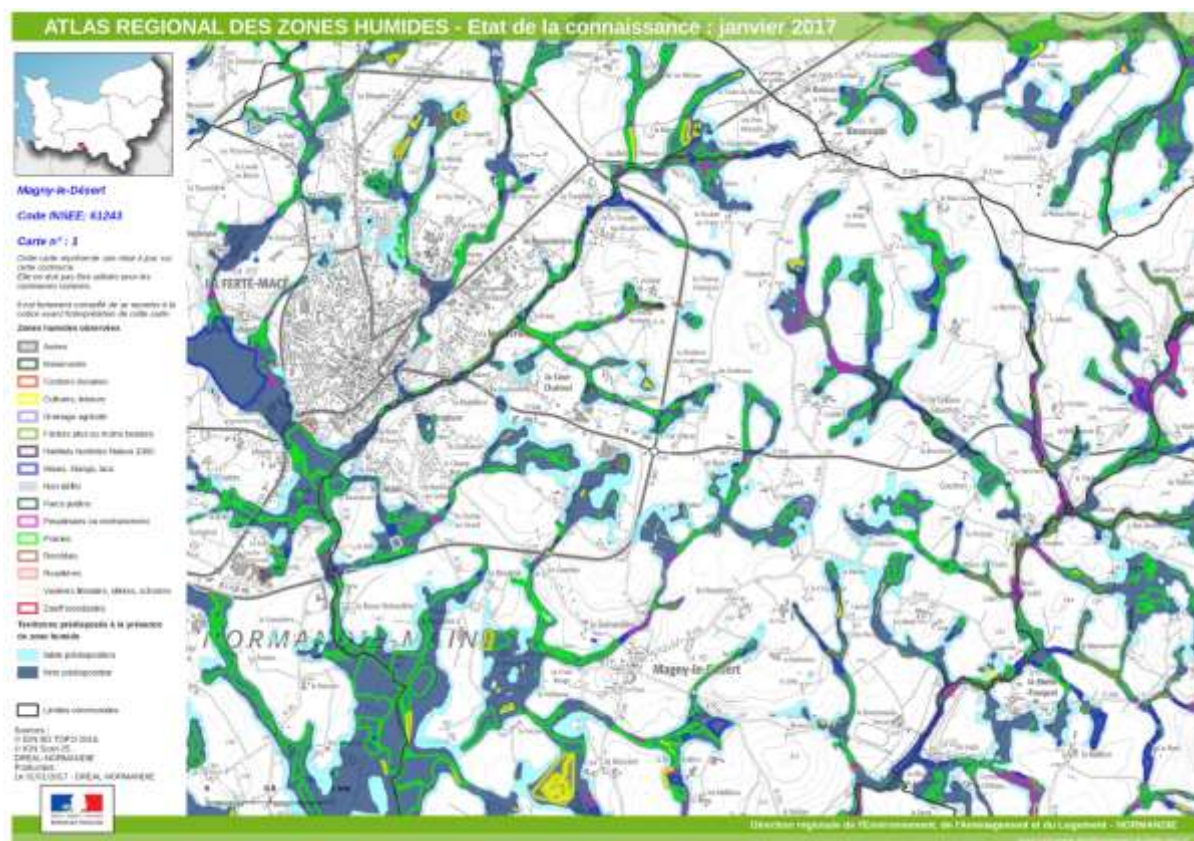
- Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006 :

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.

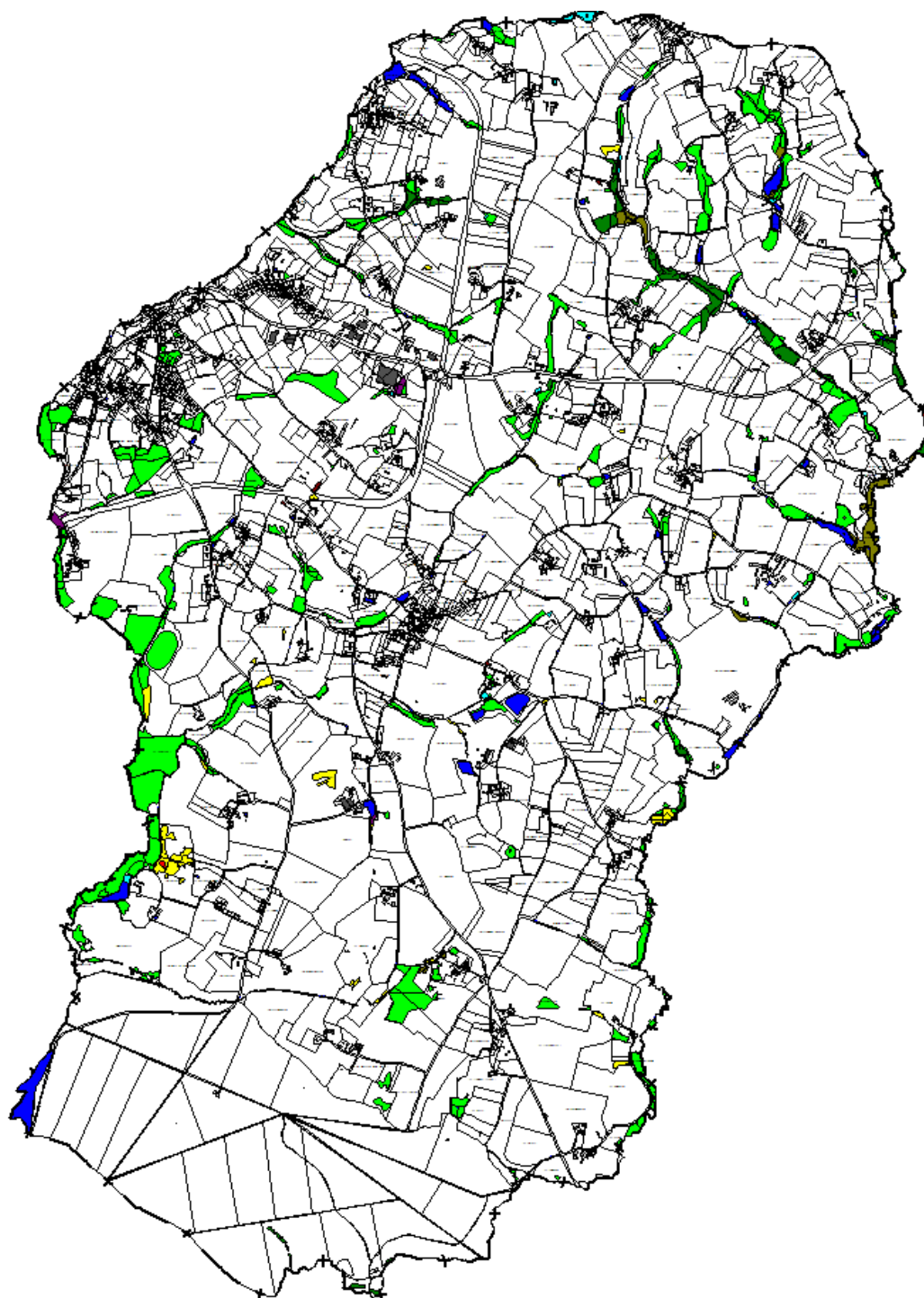
- Loi relative au Développement des Territoires Ruraux (DTR) du 23 février 2005 :

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.

Zones humides



**Typologie des zones humides potentielles
(données DREAL)**



Typologie des zones humides

- non défini
- boisements
- cultures, labours
- drainage agricole
- friches plus ou moins boisées
- mares, étangs, lacs
- non défini
- peupleraies ou enrésinement
- prairies
- remblais

Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Mayenne a identifié la préservation des zones humides comme un des enjeux majeurs pour le bassin. Cet enjeu répond également aux orientations fondamentales du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne qui fixe comme objectif « la préservation des zones humides et de la biodiversité ».

Dans le cadre du principe de compatibilité avec le SAGE, la commune de Magny-le-Désert a réalisé un inventaire des zones humides fonctionnelles présentes sur son territoire, ceci afin de les intégrer dans la réflexion du projet PLU.

Le travail s'est déroulé en deux étapes :

La première étape a permis de délimiter les zones susceptibles d'abriter des milieux humides par le biais de différents moyens :

- l'utilisation de la prélocalisation des zones humides réalisée par la DREAL. La méthode retenue pour identifier ces zones humides probables repose sur la photo interprétation de la BD Ortho, et s'appuie sur des outils cartographiques informatisés existants. Cette méthode permet une couverture homogène de l'ensemble du territoire, et est rapidement réalisable.
- l'utilisation de la photographie aérienne de 2011. La photographie aérienne a permis par l'étude des couleurs et de la texture, de confirmer la présence des masses d'eau (étang, mares etc.).
- l'utilisation du cadastre qui a permis de repérer les masses d'eau et les cours d'eau et les zones potentiellement inondables.

La seconde étape a consisté à une validation par la commission urbanisme sur la base de la cartographie réalisée sur la première étape.

Les critères utilisés pour la détermination du caractère humide d'une zone ont été la présence d'une végétation caractérisée par une flore hygrophile sur la base du guide méthodologique déterminé par le SAGE de la Mayenne.

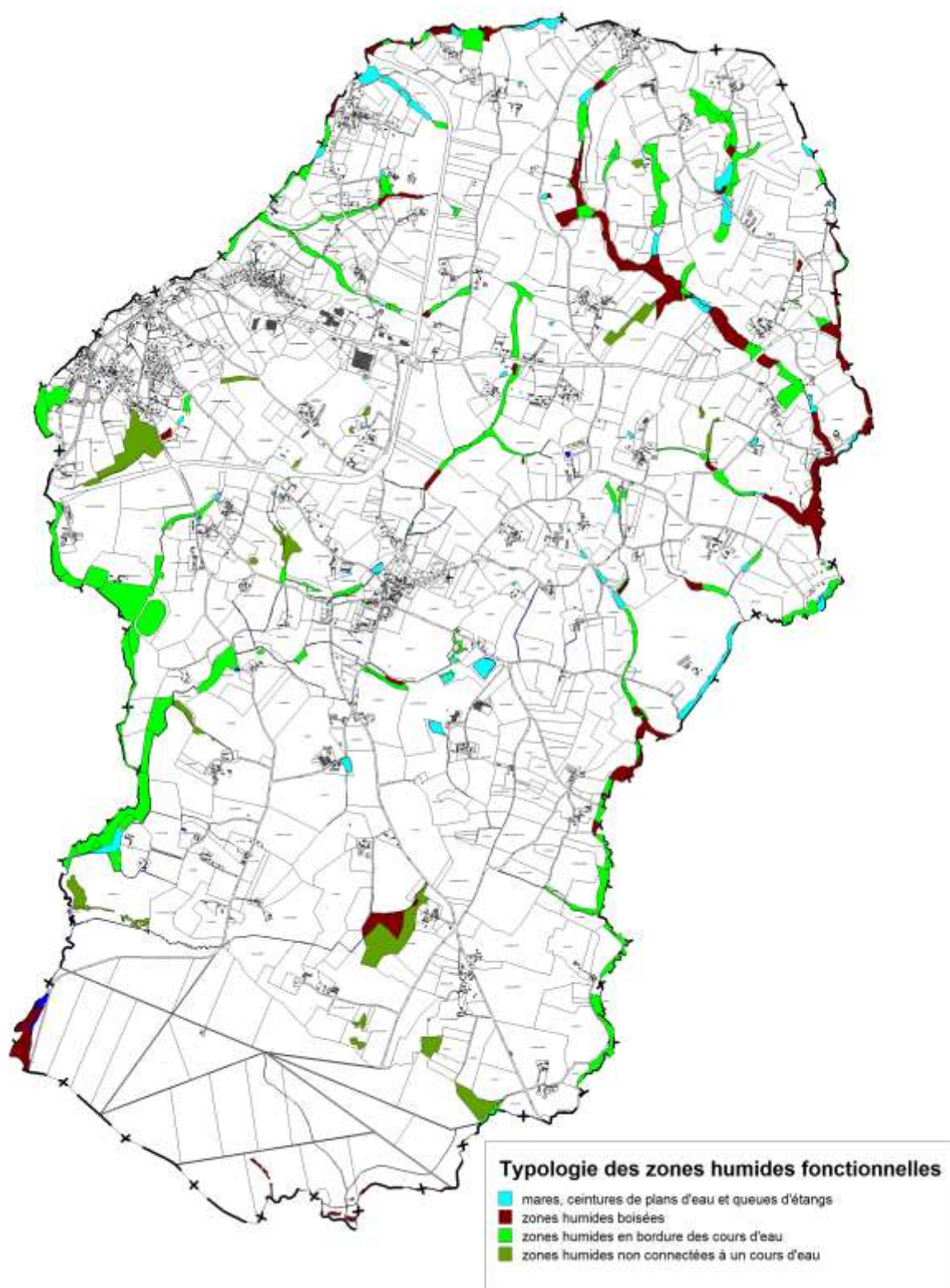
Chaque type de zone humide a été déterminé conformément à la typologie du SAGE de la Mayenne.

Les quatre grands types de zones humides présentes sur le territoire sont les suivantes :

- Zones humides en bordure de cours d'eau
- Zones humides non connectées à des cours d'eau
- Zones humides boisées
- Mares, ceintures de plan d'eau et queues d'étang

Sur la commune de Magny-le-Désert, ces zones humides sont principalement des zones en bordure des cours d'eau en raison d'un réseau hydrographique relativement dense.

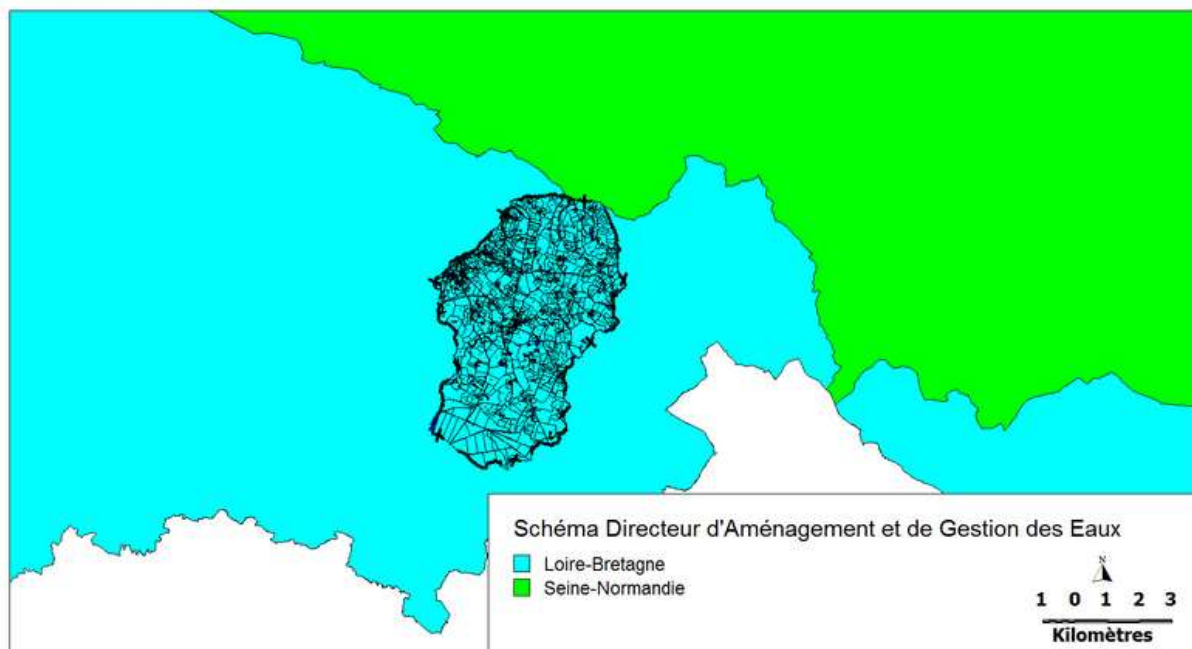
Typologie des zones humides fonctionnelles



I.3 - GESTION DES RESSOURCES ET MILIEUX NATURELS

I.3.1 - Gestion de l'eau

La commune de Magny-le-Désert appartient au SAGE Mayenne (3383,30 ha) et une toute petite partie au nord de la commune dépend du SAGE Orne Moyenne (0,3 ha).



a. Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers normands et le SAGE 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 côtiers normands. Il couvre 8 régions et 9 000 communes et s'étend sur environ 100 000 km² soit 1/5 du territoire national.

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.

Le plan d'action de gestion de l'eau pour la période 2016-2021 a été adopté le 5 novembre 2015 par le comité de Bassin et mis en œuvre au 1^{er} janvier 2016.

Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

- la diminution des pollutions ponctuelles ;
- la diminution des pollutions diffuses ;
- la protection de la mer et du littoral ;
- la restauration des milieux aquatiques ;
- la protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;
- la prévention du risque d'inondation

Les dispositions législatives confèrent au SDAGE sa portée juridique dans la mesure où les décisions administratives dans le domaine de l'eau et les documents d'urbanisme doivent être compatibles ou rendu compatibles dans un délai de trois ans avec ses orientations et dispositions.

Les documents d'urbanisme devront être compatibles avec les orientations suivantes :

Orientation 2 - Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain

D1.8 : Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme

D1.9 : Réduire les volumes collectés par temps de pluie

Orientation 4 - 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

D2.18 : Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements

D2.20 : Limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques

Orientation 7 : Adapter les mesures administratives pour mettre en œuvre des moyens permettant d'atteindre les objectifs de suppression ou de réduction des rejets micropolluants pour atteindre le bon état des masses d'eau

D3.26 : Intégrer dans les documents professionnels les objectifs de réduction des micropolluants ainsi que les objectifs spécifiques des aires d'alimentation de captage (AAC) et du littoral

Orientation 14 : Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques littoraux et marins ainsi que la biodiversité

D4.48 : Limiter l'impact des travaux, aménagements et activités sur le littoral et le milieu marin

Orientation 15 : Promouvoir une stratégie intégrée du trait de côte

D4.51 : Développer une planification de la gestion du trait de côte prenant en compte les enjeux de biodiversité, de patrimoine et de changement climatique

Orientation 17 : Protéger les captages d'eau de surface destinés à la consommation humaine contre les pollutions

D5.59 : Prendre en compte les eaux de ruissellement pour protéger l'eau captée pour l'alimentation en eau potable

Orientation 18 : Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité

D6.64 : Préserver et restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau et du littoral

D6.65 : Préserver, restaurer et entretenir la fonctionnalité des milieux aquatiques particulièrement dans les zones de frayères

D6.67 : Identifier et protéger les forêts alluviales

Orientation 22 : Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité

D6.86 : Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme

D6.87 : Préserver la fonctionnalité des zones humides

Orientation 24 : Éviter, réduire, compenser l'incidence de l'extraction de matériaux sur l'eau et les milieux aquatiques

D6.102 : Développer les voies alternatives à l'extraction de granulats alluvionnaires

Orientation 28 : Protéger les nappes stratégiques à réserver pour l'alimentation en eau potable future

D7.125 : Modalités de gestion de la masse d'eau souterraine FRHG006 Alluvions de la Bassée

Orientation 30 : Améliorer la gestion de crise lors des étiages sévères

D7.128 : Garantir la maîtrise de l'usage du sol pour l'AEP future

Orientation 31 : Prévoir une gestion durable de la ressource en eau

D7.137 : Anticiper les effets attendus du changement climatique

Orientation 32 : Préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion des crues

D8.139 : Prendre en compte et préserver les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme

Orientation 34 : Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées

D8.142 : Ralentir l'écoulement des eaux pluviales dans la conception des projets

D8.143 : Prévenir la genèse des inondations par une gestion des eaux pluviales adaptée

Orientation 38 : Évaluer l'impact des politiques de l'eau et développer la prospective

L1.161 : Élaborer et préciser les scénarii globaux d'évolution pour modéliser les situations futures sur le bassin

Orientation 39 : Favoriser une meilleure organisation des acteurs du domaine de l'eau

L2.163 : Renforcer la synergie, la coopération et la gouvernance entre les acteurs du domaine de l'eau, des inondations, du milieu marin et de la cohérence écologique

Orientation 40 : Renforcer et faciliter la mise en œuvre des SAGE

L2.168 : Favoriser la participation des CLE lors de l'élaboration, la révision et la mise en compatibilité des documents d'urbanisme (SCOT, PLU et carte communale) avec le SAGE

L2.171 : Favoriser la mise en place de démarche de gestion intégrée de la mer et du littoral et leur déclinaison dans les documents d'urbanisme

Magny-le-Désert fait également partie du SAGE de l'Orne Moyenne qui a été approuvé le 12 février 2013 notamment à l'extrême nord du territoire.

D'une superficie de 1 270 km², le territoire interdépartemental (Orne/Calvados) du SAGE comprend toute la partie médiane du bassin de l'Orne, du barrage de Rabodanges au Pont-du-Coudray. Situé majoritairement sur le massif Armoricaïn, il héberge un linéaire dense de cours d'eau de 1 320 kilomètres. Il recouvre 180 communes essentiellement rurales de Basse- Normandie, dont 88 ornaïses et 92 calvadosiennes.

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.

Constitué d'un Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) et d'un règlement, à travers ses 37 dispositions et ses 5 règles, le SAGE vise à répondre aux objectifs suivants:

- Restaurer la qualité des eaux
- Assurer un équilibre quantitatif de la ressource
- Restaurer la morphologie des cours d'eau et stopper la dégradation des zones humides
- Limiter et prévenir le risque d'inondations.

OBJECTIF GENERAL DU SAGE ORNE MOYENNE	ENJEU PRIORITAIRE	DISPOSITIONS
Préserver et mieux gérer la qualité des ressources en eau	Maîtriser les impacts négatifs du ruissellement	Préserver et restaurer les « systèmes fonctionnels haies/talus/fossés » au travers des documents d'urbanisme
		Intégrer le zonage d'assainissement des eaux pluviales aux documents d'urbanisme
	Adapter la qualité des rejets ponctuels à la sensibilité du milieu récepteur	Mettre en cohérence les projets d'urbanisation et les capacités d'assainissement
Assurer un équilibre quantitatif entre les prélèvements et la disponibilité de la ressource en eau	Assurer la cohérence entre politiques de développement et ressource	S'assurer de la cohérence entre les capacités d'approvisionnement en eau potable et les projets de développement urbain
Agir sur l'hydromorphologie des cours d'eau et la gestion des milieux aquatiques et humides pour améliorer leur état biologique	Protéger, restaurer l'état hydromorphologique du lit mineur des cours d'eau	Protéger l'hydromorphologie et l'espace de mobilité des cours d'eau dans les documents d'urbanisme
	Lutter contre la dégradation et mieux gérer les zones humides de fonds de vallées	Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme
Limiter et prévenir le risque d'inondations	Maîtriser l'urbanisation en zone inondable	Ne pas augmenter voire diminuer l'exposition des biens et des personnes au risque inondation au travers des documents d'urbanisme
	Limiter l'imperméabilisation des sols	Etudier les incidences environnementales des documents d'urbanisme et des projets d'aménagement sur le risque d'inondation
	Préservation des zones d'expansion de crues	Protéger les zones d'expansion des crues

b. Le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE de la Mayenne

Le comité de bassin a adopté le 4 novembre 2015 le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Loire Bretagne pour les années 2016 à 2021. Il a émis un avis favorable sur le programme de mesures correspondant. L'arrêté du préfet coordonnateur de bassin en date du 18 novembre approuve le SDAGE et arrête le programme de mesures.

Alors que le SDAGE 2010-2015 prévoyait un résultat de 61 % des eaux en bon état, aujourd'hui 26 % des eaux sont en bon état et 20 % s'en approchent.

C'est pourquoi le SDAGE 2016-2021 conserve l'objectif d'atteindre 61 % des eaux de surface en bon état écologique en 2021. À terme, l'objectif est que l'ensemble des eaux soient en bon état.

Le SDAGE répond à quatre questions importantes :

Qualité des eaux, Milieux aquatiques, Quantité disponible : Organisation et gestion :

Les réponses à ces questions sont organisées au sein de 14 chapitres qui définissent les grandes orientations et des dispositions à caractère juridique pour la gestion de l'eau.

Le tableau ci-après présente les orientations et dispositions du SDAGE dans le domaine de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.

Milieux aquatiques	1B	Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines
	1B-1	encadrement de la création de nouvelles digues
	1B-2	informer les CLE lors de l'identification de zones d'écoulements préférentiels des crues en lit majeur
	1B-3	définition avec la CLE des ouvrages créant un obstacle à l'écoulement des eaux
	1B-4	mettre un Sage à l'étude pour la mise en place d'un ouvrage de protection contre les crues d'importance significative
	1B-5	prise en compte de l'enjeu inondation en zone urbanisée pour l'entretien des cours d'eau
Qualité de l'eau	3D	Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée
	ASS02	Mesures de réhabilitation de réseau pluvial strictement
	3D-1	prévenir le ruissellement et la pollution des eaux pluviales dans le cadre des aménagements
	3D-2	réduire les rejets d'eau de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales
Quantité	Chapitre 7 : Maîtriser les prélèvements d'eau	
	RES01	Étude globale et schéma directeur en matière de ressource
Milieux aquatiques	Chapitre 8 : Préserver les zones humides	
	MIA01	Étude globale et schéma directeur visant à préserver les milieux aquatiques
	MIA14	Mesures de gestion des zones humides
	MIA12	Conseil, sensibilisation et animation en matière de milieux aquatiques
	8A	Préserver les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités
	8A-1	les documents d'urbanisme
	8A-3	interdiction de destruction de certains types de zones humides
	8A-4	limitation des prélèvements d'eau en zones humides
	8B	Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités
	8B-1	mise en œuvre de la séquence « éviter-réduire-compenser » pour les projets impactant des zones humides
	8E	Améliorer la connaissance
	8E-1	inventaires
	Chapitre 11 : Préserver les têtes de bassin versant	
	MIA01	Étude globale et schéma directeur visant à préserver les milieux aquatiques
	MIA12	Conseil, sensibilisation et animation en matière de milieux aquatiques
Gouvernance	10F	Aménager le littoral en prenant en compte l'environnement
	10F-1	recommandations concernant les travaux d'aménagement relatifs à la gestion du trait de côte
	12C	Renforcer la cohérence des politiques publiques
	12C-1	meilleure association de la CLE à l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme
	12E	Structurer les maîtrises d'ouvrage territoriales dans le domaine de l'eau
	12E-1	organisation des maîtrises d'ouvrage pour assurer la compétence GEMAPI

La commune fait également partie du SAGE de la Mayenne sur la majorité de son territoire.

L'arrêté inter-préfectoral d'approbation du SAGE (schéma d'aménagement et de gestion des eaux) du bassin de la Mayenne a été signé le 10 décembre 2014. Il marque l'entrée en vigueur du SAGE sur un territoire de plus de 4 300 km² et qui concerne 291 communes, 5 départements et 3 régions.

S'inscrivant dans la continuité du précédent SAGE approuvé en 2007, il permettra la mise en place d'opérations portant notamment sur :

- la préservation des zones humides et des cours d'eau,
- les économies d'eau
- la maîtrise des prélèvements,
- la prévention du risque inondation,
- l'amélioration de la qualité de l'eau au travers d'actions de réduction de l'utilisation des pesticides et de préservation du bocage.

L'orientation stratégique s'articule autour de 3 enjeux :

- La restauration de l'équilibre écologique des cours d'eau et des milieux aquatiques,
- L'optimisation de la gestion quantitative de la ressource,
- L'amélioration de la qualité des eaux superficielles et souterraines.

Certaines dispositions s'appliquent par la mise en compatibilité des décisions de l'Etat et des collectivités territoriales prises dans le domaine de l'eau ainsi que des documents d'urbanisme :

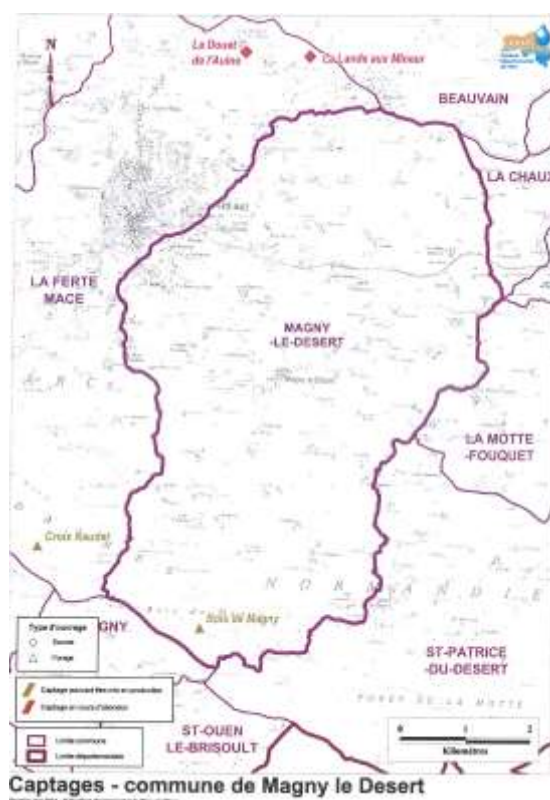
- S'assurer de la préservation des berges pour tout aménagement ponctuel de cours d'eau
- Préserver les zones humides fonctionnelles et les zones humides dans les documents d'urbanisme

- Préserver les zones humides lors des projets d'aménagement
- Limiter les risques de pollution en zone inondable
- Restaurer la qualité de l'eau dans les aires d'alimentation des captages prioritaires
- Restaurer la qualité de l'eau dans les aires d'alimentation des captages prioritaires

ENJEUX DU SAGE MAYENNE	OBJECTIFS GENERAUX	DISPOSITIONS DE MISE EN COMPATIBILITE
Restauration de l'équilibre écologique des cours d'eau et des milieux aquatiques	1 - Améliorer la qualité morphologique des cours d'eau 2 - Préserver et restaurer les zones humides 3 - Limiter l'impact négatif des plans d'eau	S'assurer de la préservation des berges pour tout aménagement ponctuel de cours d'eau Préserver les zones humides fonctionnelles et les zones humides dans les documents d'urbanisme Préserver les zones humides lors des projets d'aménagement Encadrer l'alimentation des plans d'eau en période d'étiage
Optimisation de la gestion quantitative de la ressource	4 - Économiser l'eau 5 - Maîtriser et diversifier les prélèvements 6 - Réduire le risque inondation	Limiter les risques de pollution en zone inondable
Amélioration de la qualité des ressources superficielles et souterraines	7 - Limiter les rejets ponctuels 8 - Maîtriser les rejets diffus et les transferts vers les cours d'eau 9 - Réduire l'utilisation des pesticides	Restaurer la qualité de l'eau dans les aires d'alimentation des captages prioritaires Prendre en compte l'entretien dès la conception des projets

c. captage eau potable

Un projet de captage « Bois de Magny » situé au sud de la commune bénéficie de périmètres de protection établis par un hydrogéologue sans déclaration d'utilité publique à ce jour.



MAGNY LE DESERT

FORAGE BOIS DE MAGNY

Maître d'ouvrage

COMMUNE DE LA FERTE-MACE

Exploitant

VEOLIA EAU COMPAGNIE GENERALE EAUX

Code BSS BRGM

-

Code SISE EAUX

61001713

Usage de l'eau

PROJET CONCERNANT L'AEP

Puise dans

GRANITE - ARENE GRANITIQUE

Profondeur (m)

108

Débit moyen (m³/s)

0

Périmètre de protection

Date du rapport géologique

28/02/2008

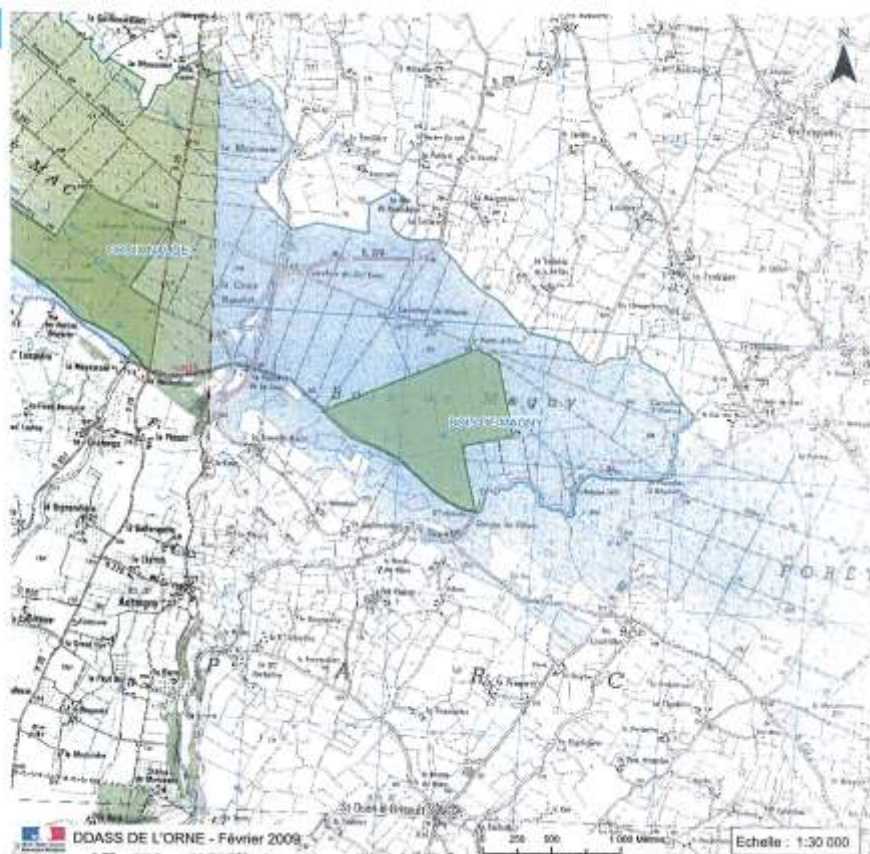
Date arrêtée DUE

-

- ▲ Captage AEP
- Projet de captage

Périmètres de protection

- Rapproché central
- Rapproché périphérique
- Eloigné



Magny-le-Désert se situe dans l'aire d'alimentation du captage du Pont de Couterne situé sur la commune de Couterne classé captage prioritaire.

LA FERTE-MACE

FORAGE CROIX HAUDET

Maître d'ouvrage

COMMUNE DE LA FERTE-MACE

Exploitant

VEOLIA EAU COMPAGNIE GENERALE EAUX

Code BSS BRGM

-

Code SISE EAUX

61001702

Usage de l'eau

PROJET CONCERNANT L'AEP

Puise dans

-

Profondeur (m)

112

Débit moyen (m³/s)

0

Périmètre de protection

Date du rapport géologique

28/02/2008

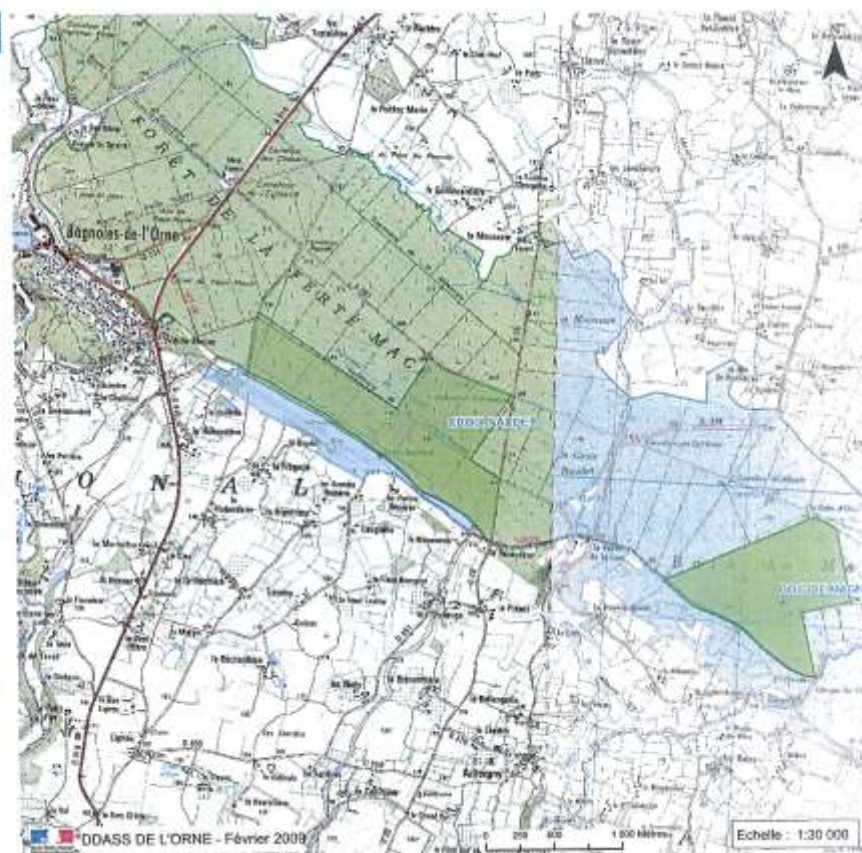
Date arrêtée DUE

-

- ▲ Captage AEP
- Projet de captage

Périmètres de protection

- Rapproché central
- Rapproché périphérique
- Eloigné



d. Eau potable

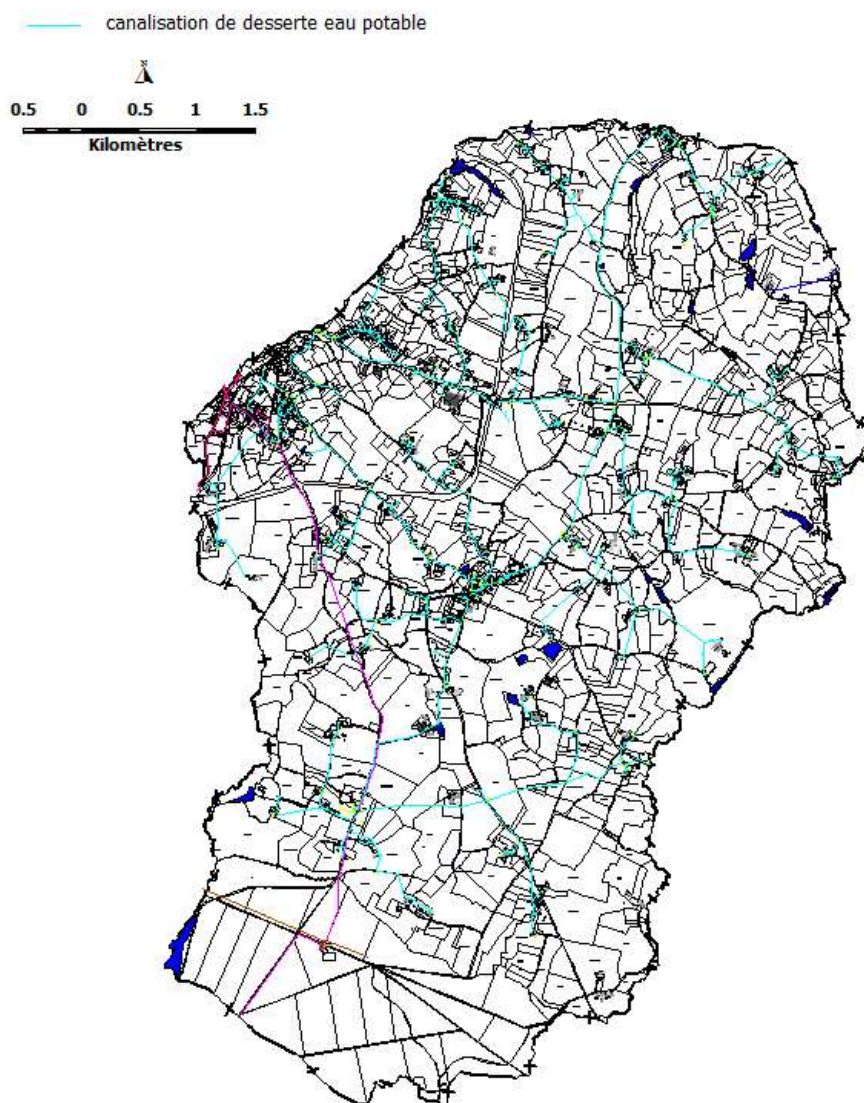
Eau Potable :

Le service compétent pour la distribution de l'eau potable est le syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable de Magny-le-Désert. La gestion est assurée par le délégataire Véolia eau.

Sur cette partie du bocage sud, cinq syndicats se sont regroupées en syndicat d'achat d'eau pour pouvoir répondre aux besoins de la population en eau potable.

Sur le territoire de Magny-le-Désert, de gros consommateurs d'eau peuvent être identifiés tels que le laboratoire Dermophyl Indien et ITM logistique internationale.

Toutefois, l'évolution de la consommation est en diminution liée à l'amélioration technique du réseau limitant mais également au comportement des usagers notamment avec le développement de la récupération des eaux pluviales et la fermeture programmée à court terme de l'entreprise ITM logistique internationale.



e. Assainissement

Assainissement collectif des eaux usées

Magny-le-Désert exerce individuellement sa compétence en matière d'assainissement collectif avec une délégation à Véolia.

La commune a la particularité de posséder deux réseaux d'assainissement de type séparatif :
La première station d'épuration date de 1993 et a pour milieu récepteur La Maure. Le bilan de la SATTEMA réalisé en 2014 précise que les seuils de qualité sont respectés. Des travaux ont été réalisés afin de supprimer des infiltrations d'eaux claires parasites. La station est en surcharge organique et la collectivité souhaite engager rapidement un curage du site.

La seconde date de 2000 et a pour milieu récepteur la Boëterie.

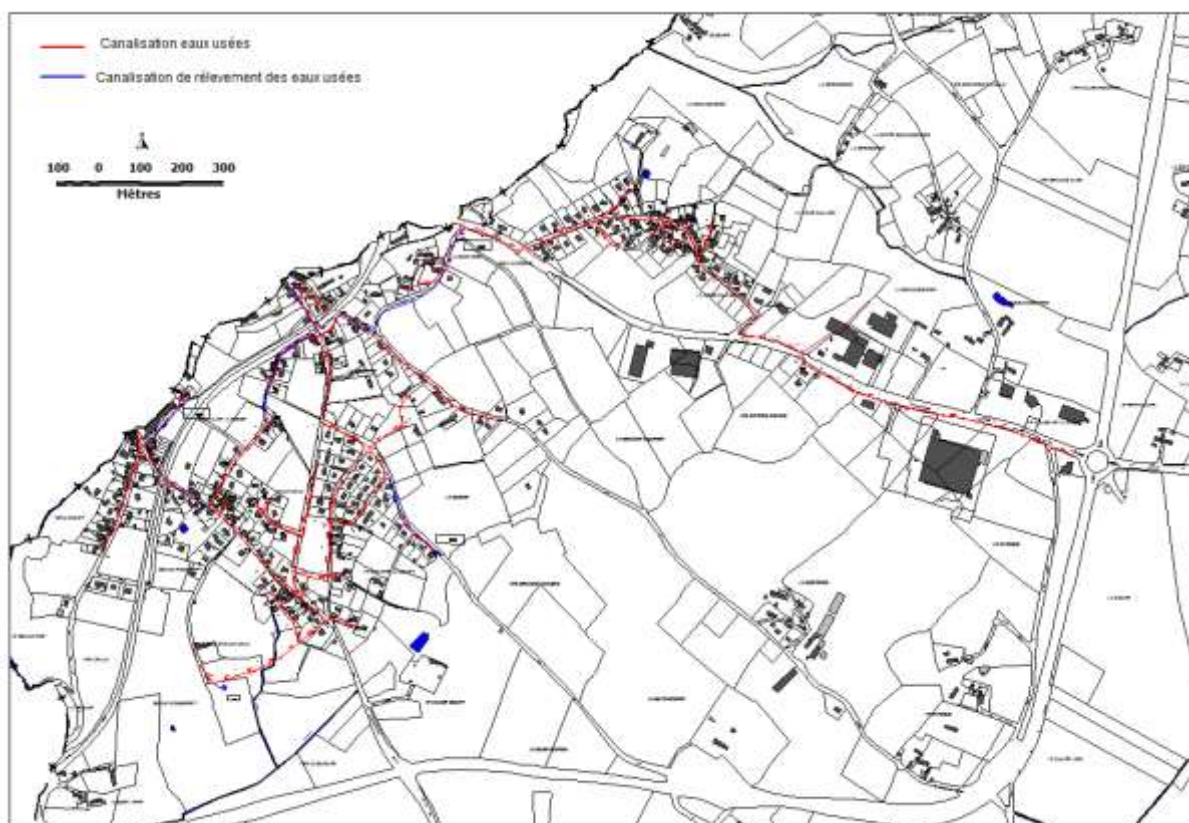
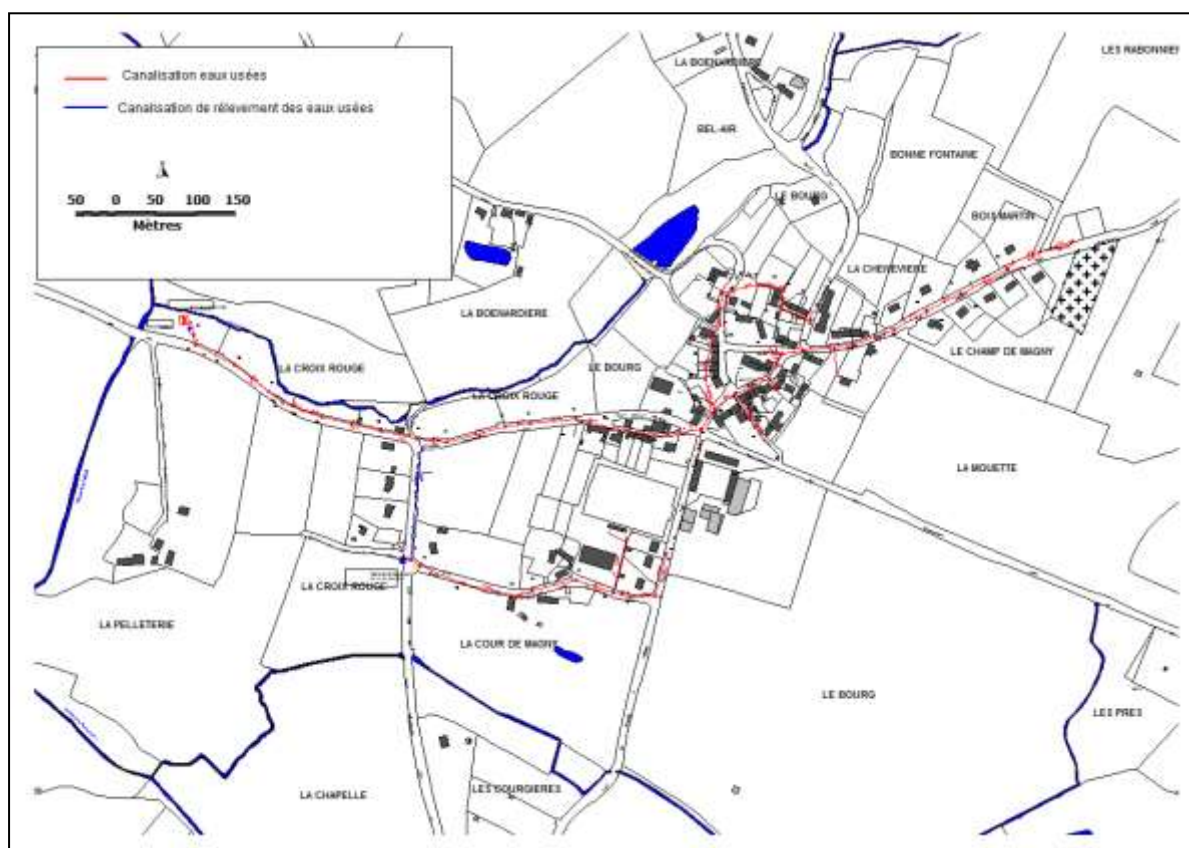
A noter que l'unité de traitement du réseau d'assainissement collectif du bourg de Beauvain est située sur le territoire de Magny-le-Désert.

Station d'épuration de la Maure

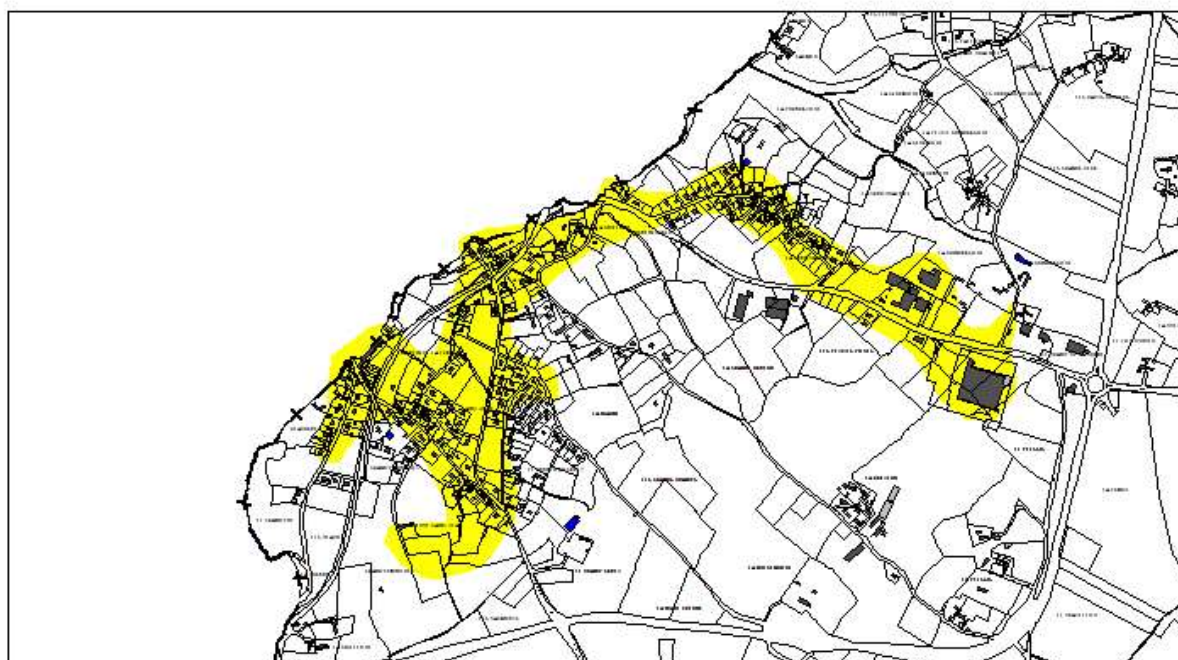


Station d'épuration de la Boëterie

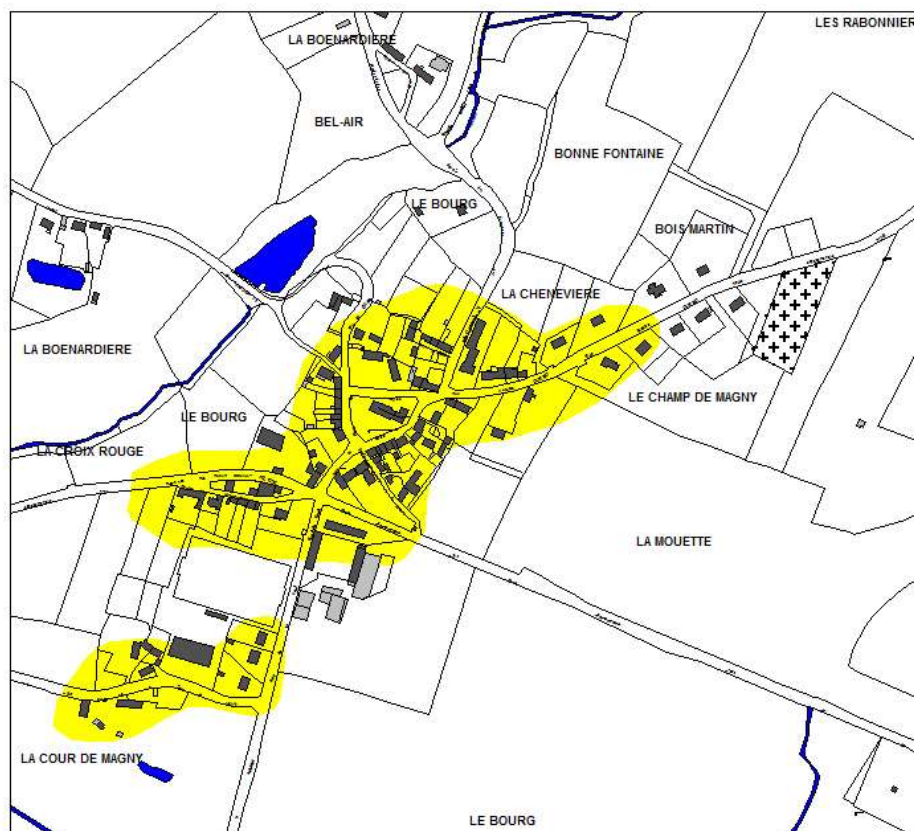
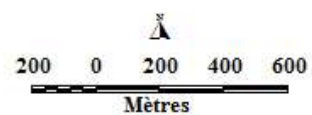




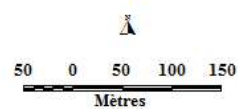
Zonage d'assainissement collectif des eaux usées

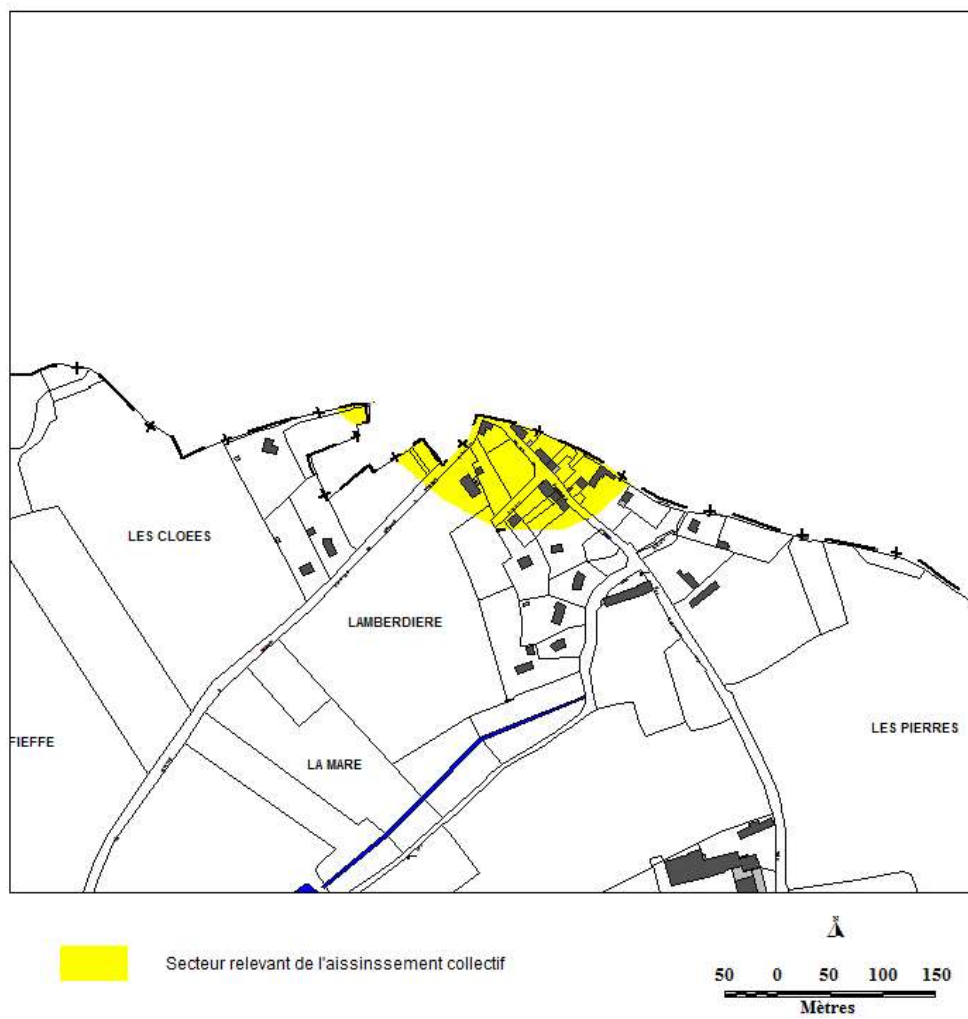


Secteur relevant de l'assainissement collectif



Secteur relevant de l'assainissement collectif





Assainissement non collectif des eaux usées :

L'assainissement non collectif est une compétence intercommunale.

L'habitat apparaît particulièrement dispersé sur la commune de Magny-le-Désert. Ainsi, dans le cadre du diagnostic assainissement réalisé en 2001, 389 logements ou entreprises étaient traités en assainissement non collectif. L'importance du nombre d'assainissement d'individuel a nécessité la mise en place d'un SPANC afin de fournir à tout propriétaire et /ou usager toutes les informations réglementaires et conseils techniques nécessaires pour le traitement des eaux usées.

La réflexion en matière d'assainissement a pris en compte deux types de contraintes liées à la configuration de l'habitat et aux capacités du milieu récepteur.

La configuration de l'habitat est déterminante en matière d'assainissement car :

- La taille des parcelles permet ou non la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome
- La densité de l'habitat autorise ou non des dépenses raisonnables en matière d'assainissement collectif
- L'habitat existant peut présenter des difficultés à l'aménagement des parcelles (aménagement paysager, sortie d'eaux usées à l'arrière des maisons...)

Les logements ont une superficie de terrain compatible avec l'installation d'un système d'assainissement autonome et la configuration de l'habitat ne constitue pas un problème majeur sur la commune de Magny-le-Désert. Toutefois 7 % des logements ne peuvent pas réaliser d'assainissement individuel faute de surface suffisante. Il apparaît nécessaire pour ces habitations de se grouper avec une habitation voisine ou d'acquérir du terrain supplémentaire.

Les contraintes liées au milieu naturel sont également prépondérantes dans la réflexion en matière d'assainissement et notamment les capacités du sol à épurer et la concentration de l'habitat et sa disposition par rapport aux cours d'eau.

La principale contrainte à l'épuration classique par tranchées d'infiltration est la proximité de la roche. Pour parvenir à une épuration correcte, il est nécessaire de prévoir des sols de substitution constituant des lits filtrants pouvant être drainés et imperméabilisés.

Il apparaît important de limiter l'urbanisation dans les secteurs où les sondages ont révélé des sols défavorables à la mise en place d'assainissement autonome.

La nature des sols observés peuvent être rattachés aux unités suivantes :

Terrains sur granite :

Unité 1 : sol peu épais et sain sur granite (ou arène granitique) apparaissant avant 40 cm de profondeur. Traitement par sol reconstitué (La Trébisière, La Hardonnière)

Unité 2 : sols peu épais à moyennement épais et saint sur granite ou arène granitique apparaissant vers 40/60 cm. Traitement par sol reconstitué ou épandage souterrain (Le Plessis)

Unité 3 : sols moyennement épais sur granite ou arène granitique apparaissant vers 60/90cm de profondeur.

Sous-unité 3a : sol sain. Traitement par sol reconstitué ou épandage souterrain (Le Chesnay, La brindossière, Lorière, La Boënardière)

Sous-unité 3b : engorgement possible avant 60 cm de profondeur. Traitement par massif sableux drainé (La Hardonnière, La Daliphardière, le Champ blanc, La Boëtrie, la Sallière Gouvrier)

Unité 4 : sols épais sur granite ou arène granitique apparaissant après 90 cm de profondeur

Sous-unité 4a : sol sain. Traitement pas épandage souterrain

Sous-unité 4b : engorgement possible avant 60 cm de profondeur. Traitement pour épandage souterrain

Terrains sur schistes :

Sous-unité 6a : sol peu à moyennement épais sur schiste apparaissant vers 40/60 cm de profondeur.
Traitement par sol reconstitué ou épandage souterrain (La Cour)

Sous-unité 8a : sol épais sur schiste ou schiste altéré apparaissant après 90 cm de profondeur.
Traitement par épandage souterrain

Terrains sur matériaux gréseux :

Sous-unité 9b : sol peu épais sur matériaux gréseux apparaissant avant 40 cm de profondeur.
Engorgement possible des 0/30 cm de profondeur. Traitement par massif sableux drainé

Sous-unité 11b : sol épais sur matériaux gréseux apparaissant après 90 cm de profondeur.
Engorgement possible dès la surface. Traitement par massif sableux drainé (Lannerie, La Perdière)

Dispositifs de traitement préconisé en assainissement non collectif

Hameau	Epandage souterrain	Sol reconstitué	Filtre à sable drainé
<i>Les Moulins Patoux</i>	Au centre si suffisamment de place	Bordure ouest et centre	Partie Est
<i>La Hardonnière</i>		x	Partie Sud-Est
<i>Le Chesnay</i>	X		
<i>La Brindossière</i>	Partie Est	Au centre	Partie Ouest
<i>Lorière</i>	X		
<i>La Sallière Gouvrión</i>	x	Ponctuellement	
<i>La Daliphardière</i>	Ponctuellement partie Nord-Ouest		x
<i>La Trébisière</i>	Si grande surface	X	
<i>Le Champ Blanc</i>	Si suffisamment de place	x	Partie Est
<i>La Boetrie</i>			
<i>Le Plessis</i>	Partie Sud	Si pas assez de place	
<i>La Roulerie</i>		x	Partie Ouest
<i>La Boenardière</i>	Si suffisamment de place	Partie ouest	
<i>Le Bourg</i>	Si suffisamment de place	X	
<i>La Cour</i>	Si suffisamment de place	X	
<i>Lannerie</i>			X
<i>La Perdière</i>			x

Assainissement des eaux pluviales :

La commune ne possède pas de schéma d'assainissement des eaux pluviales.

L'Agence Régional de Santé rappelle que les eaux pluviales et de ruissellement seront évacuées en milieu hydraulique superficiel ; les dispositions d'absorption sont à proscrire car de nature à porter atteinte à la qualité des nappes. Une réflexion peut être menée pour une gestion écologique des eaux pluviales en favorisant par exemple l'utilisation des techniques alternatives.

Les zones d'urbanisation futures devront être étudiées telle façon que des mesures soient prises pour limiter l'imperméabilisation des sols, traiter et réguler les eaux pluviales.

I.3.2 - Gestion de la biodiversité

a. Le Parc Naturel Régional Normandie Maine

La commune est inscrite dans le périmètre du Parc naturel Régional Normandie Maine.

Les mesures de la Charte s'appliquant sur la commune sont :

- Mesure 19 : responsabiliser à l'utilisation durable des ressources et développer des énergies nouvelles
- Mesure 20 : Inciter et participer au maintien du bocage
- Mesure 21 : Accompagner les procédures d'aménagement de l'espace
- Mesure 22 : Conseiller en matière d'intégration paysagère
- Mesure 23 : Construire un réseau de tourisme durable à partir des grands sites naturels et culturels reconnus,
- Mesure 36 : réduire les nuisances par la réglementation des circulations motorisées et de la publicité

Les principaux enjeux à traduire dans le PLU sont la préservation de la trame verte et bleue présente sur le territoire :

- Enjeu de préservation des espaces forestiers de la forêt d'Andaine et ses lisières
- Enjeu de qualité d'eau et du maintien des continuités écologiques
- Enjeu de maintien du bocage, des prairies et des zones humides : La présence de cours d'eau en tête de bassin versant (Gourbe et Maure) rendent très sensibles toute action modifiant l'occupation des sols ayant un impact sur l'écoulement de l'eau en aval.

A ce titre, le parc est intervenu dans le cadre de la restauration des cours d'eau à hauteur de la Maure et de la Gourbe.

Une étude diagnostique a été réalisée par le Parc sur l'ensemble des cours d'eau de la Vée, de la Gourbe et de la Maure. Le constat effectué a fait apparaître que les pratiques d'entretien des cours d'eau et de leurs rives sont aujourd'hui largement délaissées et qu'il existe un réel manque de considération pour les milieux aquatiques.

Un programme de travaux de restauration a été validé et réalisé par les collectivités partenaires. L'objectif du projet consistait à conduire un programme de restauration et d'entretien des fonctionnalités hydrauliques et biologiques des cours d'eau la Vée, la Gourbe et la Maure en vue d'améliorer leur état écologique.

Les principales actions de ce contrat ont porté sur la reconstitution de la végétation des berges, la limitation de la divagation des troupeaux dans le cours d'eau par la pose de clôtures et d'abreuvoirs et la reconstitution de la continuité écologique pour permettre la libre circulation des poissons et des sédiments. Ces travaux sont prévus pour une durée de 5 ans et devraient commencer en 2015.

Certains cours d'eau font l'objet d'un classement sur lesquels des mesures sont prises visant à préserver la continuité écologique. Le classement en liste 1 de la Gourbe et ses cours d'eau affluents a pour conséquence d'interdire la construction de nouveaux obstacles à la continuité.

Carte des données et enjeux connus pour la biodiversité : données milieux et espèces actuellement disponibles (non exhaustives)



sources données: PNR NM base Serena, CBB 2011, IGN BD Topo 2010. Réalisation: PNR NM, 2014



Légende

-  cours d'eau
-  Vergers BD topo 2010
-  Habitats patrimoniaux connus, inventaire habitat 2009/2012 PNR
-  Prairies en pente potentiellement d'intérêt
-  Zones humides fonctionnelles (CC Avaloirs, 2013)
-  Zones humides prélocalisées DréalPNR NM 2007

Niveau de sensibilité des relevés CBB 2011

-  Présence d'au moins une espèce protégée
-  Présence d'au moins une espèce rare et/ou en régression, mais non protégée
-  Absence d'espèce rare et/ou en régression (en l'état actuel des connaissances)

Indice de qualité du bocage (prairies, haies)

-  Fort
-  Moyen
-  Faible
-  Nul

b. Le schéma régional de cohérence écologique

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 a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 29 juillet 2014.

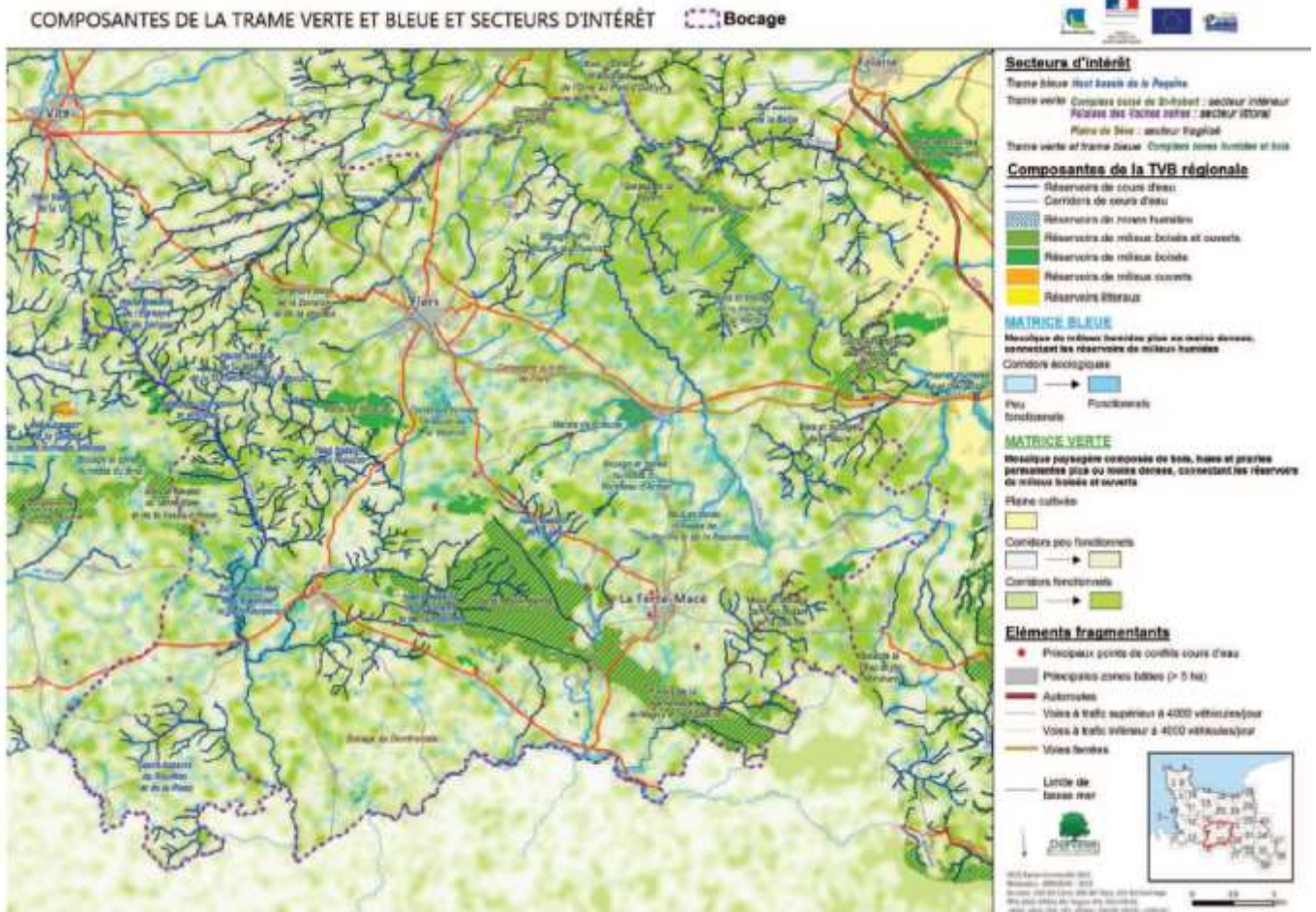
Le code de l'environnement prévoit que les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements doivent prendre en compte le SRCE dans le cadre de l'élaboration ou de la révision de leurs documents de planification et de leurs projets d'aménagement.

Le code de l'urbanisme 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.

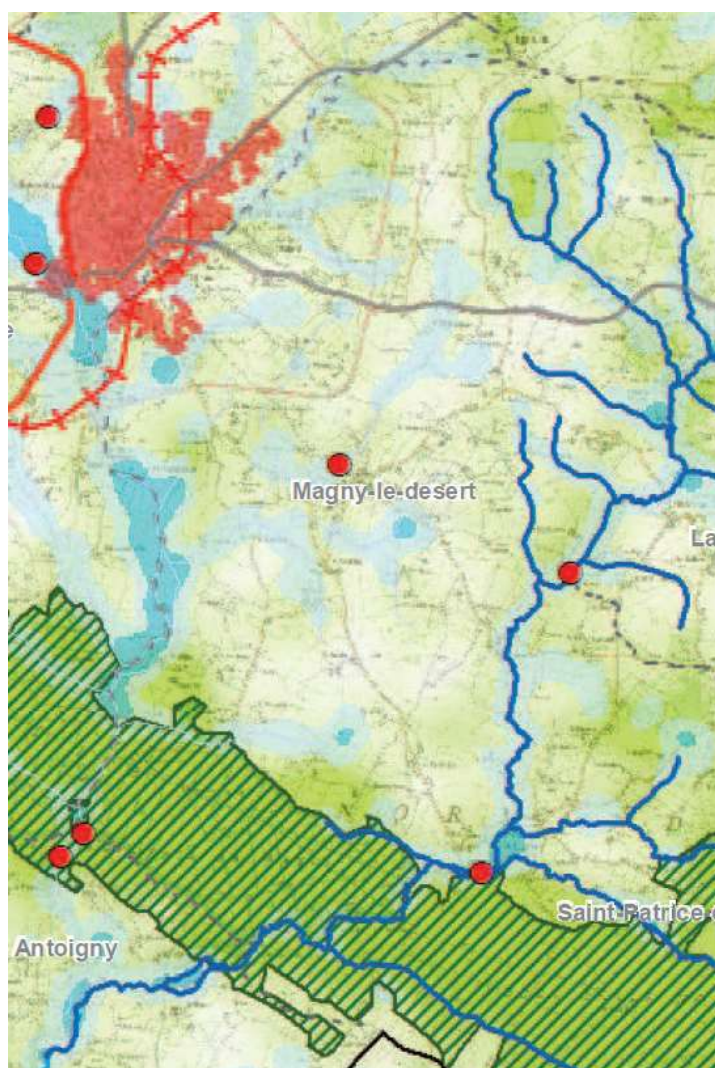
La notion de « prise en compte » renvoie au niveau le moins contraignant d'opposabilité (les autres étant, dans l'ordre, la « conformité » et la « compatibilité ») et signifie que les documents de rang inférieur ne doivent pas remettre en cause les orientations générales définies par la norme immédiatement supérieure.

Le projet doit prendre en compte les orientations du SRCE en ne portant pas atteinte à la fonctionnalité des continuités écologiques et notamment les réservoirs de biodiversité présents sur le territoire communal.

LA TRAME VERTE ET BLEUE SUR LE PAYS DU BOCAGE



LA TRAME VERTE ET BLEUE SUR MAGNY-LE-DESERT



TRAME VERTE ET BLEUE REGIONALE

 Réservoir de biodiversité de milieux humides, et/ou boisés, et/ou ouverts, et/ou littoraux

 Réservoir de biodiversité de cours d'eau

 Corridor écologique de cours d'eau

Matrice bleue

Mosaïque de milieux humides plus ou moins denses, connectant les réservoirs de milieux humides

Corridors

 
Peu fonctionnels Fonctionnels

Matrice verte

Mosaïque paysagère composée de bois, haies et prairies permanentes plus ou moins denses, connectant les réservoirs de milieux boisés et ouverts

Plaine cultivée ou zone non bocagère



Corridors peu fonctionnels

Corridors fonctionnels

ELÉMENTS FRAGMENTANTS

 Principales zones bâties (supérieures à 10 ha)

 Principaux points de conflits cours d'eau

Infrastructures linéaires :

 Autoroutes

 Voies à trafic supérieur à 4000 véhicules/jour

 Voies à trafic inférieur à 4000 véhicules/jour

 Voies ferrées

 Limite de basses mers

 Limites communales

 Autres cours d'eau

c. Les continuités écologiques

La méthodologie employée a consisté à déterminer les sous-trames de la trame verte et bleue (TVB) en s'appuyant sur les caractéristiques du territoire, de façon à appréhender toutes les continuités écologiques (milieux boisés, milieux humides...)

Ainsi à l'échelle du territoire, 4 sous trames ont été identifiées :

- Milieux sylvo-bocagers (haies bocagères, vergers)
- Milieux forestiers (forêts, bosquets, taillis)
- Milieux humides (zone inondable, zones humides)
- Milieux aquatiques (cours d'eau, étangs, mares)

La superposition de ces différents milieux a permis de déterminer les espaces à vocation de corridors écologiques (continuum). Cette analyse a été confrontée aux éléments de connaissance fournis par le Parc Naturel Régional Normandie Maine.

A l'échelle du territoire de Magny-le-Désert, l'enjeu est la préservation de la trame verte et bleue constituée par la rivière de la Gourbe et les continuités bocagères associées qui permettent en tant qu'espace relais de lier les bois et bocages de la Maire et la forêt de Magny au Sud qui constituent des réservoirs de biodiversité. La Gourbe est classée également en réservoir de biodiversité de cours d'eau. Ce cours d'eau constitue également un corridor écologique entre les deux réservoirs de biodiversité que constituent les bois et bocage de la Maire au nord du territoire et les forêts au sud.

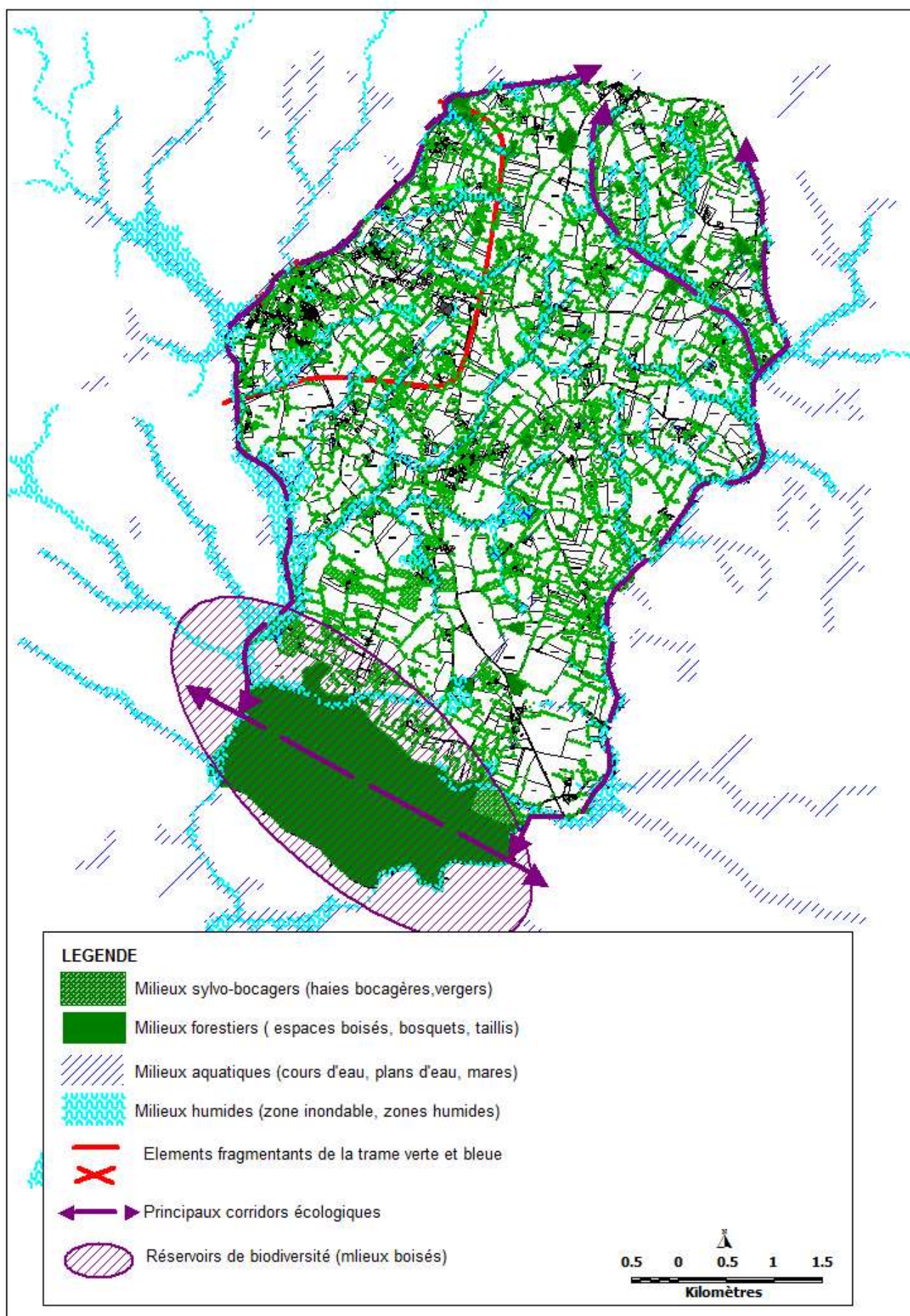
Les forêts de Magny, de la Motte et de la Ferté-Macé constituent des espaces riches en milieux naturels en continuité avec la forêt d'Andaine : étangs, ruisseaux, landes, gorges.

Le réseau de haies, de cours d'eau et les ensembles forestiers constituent un réseau écologique permettant le déplacement de la faune et de la flore, notamment en lien avec des réseaux plus denses situés au nord et les forêts de La Ferté-Macé, de Magny et de la Motte au sud du territoire.

Ce réseau de haies bocagères a été préservé sur les lisières de la forêt de Magny sur lesquelles la faune est riche.

La trame bleue est constituée par le chevelu hydrographique relativement dense sur la commune mais également par l'omniprésence des zones humides et plans d'eau associées à ces vallons.

Les principaux obstacles et ruptures de ces continuités écologiques sont liées à la présence de la déviation de la Ferté-Macé et de la zone agglomérée de Magny-le-Désert/la Ferté-Macé à hauteur de la Maure.



I.3.3 - Sources d'énergie renouvelables

Le Parc Naturel Régional Normandie Maine a identifié des enjeux énergétiques sur le territoire :

- Enjeu de développement du bois issu d'une gestion durable du bocager
- Enjeu des transports lié à la stratégie de développement de logements et de zones d'activités
- Enjeu d'isolation et d'implantation du bâti : favoriser une orientation sud-Est, favoriser le renouvellement urbain et mobiliser le parc de logements vacants

La somme de dioxyde de carbone évitée grâce aux installations d'énergie renouvelable et à l'efficacité énergétique représente 45 tonnes.

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.

a. L'éolien

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.

Pour permettre un développement soutenu mais concerté de l'énergie éolienne, tout en prévenant les atteintes environnementales et préservant la qualité de vie des riverains, la loi Grenelle II a prévu la réalisation d'un Schéma régional éolien (SRE) qui constitue une partie du Schéma régional climat air et énergie (SRCAE) et doit définir les parties du territoire favorables au développement de l'éolien. Le schéma Régional Eolien a été approuvé le 28/09/2010 et annulé par jugement du 9 juillet 2015.

Magny-le-Désert constitue une commune présentant des caractéristiques favorables uniquement pour le développement du petit éolien. Le PLU de Magny-le-Désert doit prendre en compte les orientations définies dans ce SRCAE.

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 6 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, 22 m² de panneaux photovoltaïques et 28 m² de solaires thermiques ont été installés sur le territoire.

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.

Une usine de méthanisation est présente sur l'exploitation agricole de Durcet. Elle produit l'équivalent de la consommation de 450 foyers. L'usine à gaz est alimentée par les matières produites par les 700 animaux de l'exploitation. Le méthane alimente ensuite 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24 une petite centrale électrique. Grâce au gaz, elle fournit 1,7 mégawatt/heure tout au long de l'année soit l'équivalent de la consommation électrique de 450 foyers.

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.

Le caractère bocager de Magny peut favoriser la valorisation économique de la haie. Une filière bois-énergie est présente à l'échelle du bocage et du Département. Une plateforme biocombustible SA est présente à La Ferté-Macé. En 2010, la production énergétique des chaufferies bois et réseaux de chaleur représente 180 Kw sur le territoire.

I.4 - ENVIRONNEMENT PAYSAGER

Source :

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

I.4.1 - Patrimoine historique et culturel

Le nom de la localité est attesté sous la forme *Magniacum* vers 1140. Archétype bien connu *Maniacum* ou *Magniacum*, nom de domaine gallo-romain en *acum*, dont la propriétaire gaulois portait le nom latin de *Manius*, nom commun dans la Rome antique, signifiant « né le matin » ou de *Magnus*, nom signifiant « le grand ».

Son surnom « le Désert » indique que le site fut fondé dans de vastes forêts inhabitées qui couvraient le pays, à l'instar des autres paroisses voisines (Saint-Maurice-du-Désert, Saint-Patrice-du-Désert).

Vers le VI^e siècle, des anachorètes vinrent occuper la vallée de la Gourbe, où ils fondèrent un ermitage dépendant de l'abbaye de Troarn. Une chapelle s'établit donc, la chapelle de la Héraudière. En 1232, le seigneur de Saint-Ouen, Guillaume Brisoult, donne à l'abbaye de Troarn cette chapelle de la Héraudière ainsi que le droit aux hermites de moudre gratuitement le blé au moulin de Villiers lui appartenant. Sous obédience de l'abbaye de Troarn, mais se situant sur le territoire du diocèse du Mans, cette communauté dépendait donc de deux autorités religieuses. Au XVIII^e siècle, les ermites se firent de moins en moins nombreux, et furent dispersés à la Révolution. La chapelle fut dévastée et abandonnée, avant d'être restaurée en 1875. Aussi, lors de la tempête de 1999, un arbre vint se coucher sur la chapelle, détruisant fortement sa toiture. La chapelle fut donc restaurée dans les années 2000 par la commune. La statue de saint Antoine qui fut respectée et préservée pendant la Révolution, reste toujours aujourd'hui l'objet de la vénération populaire.

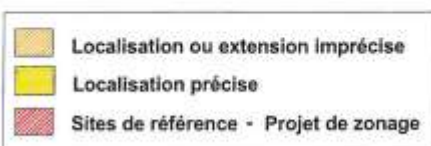
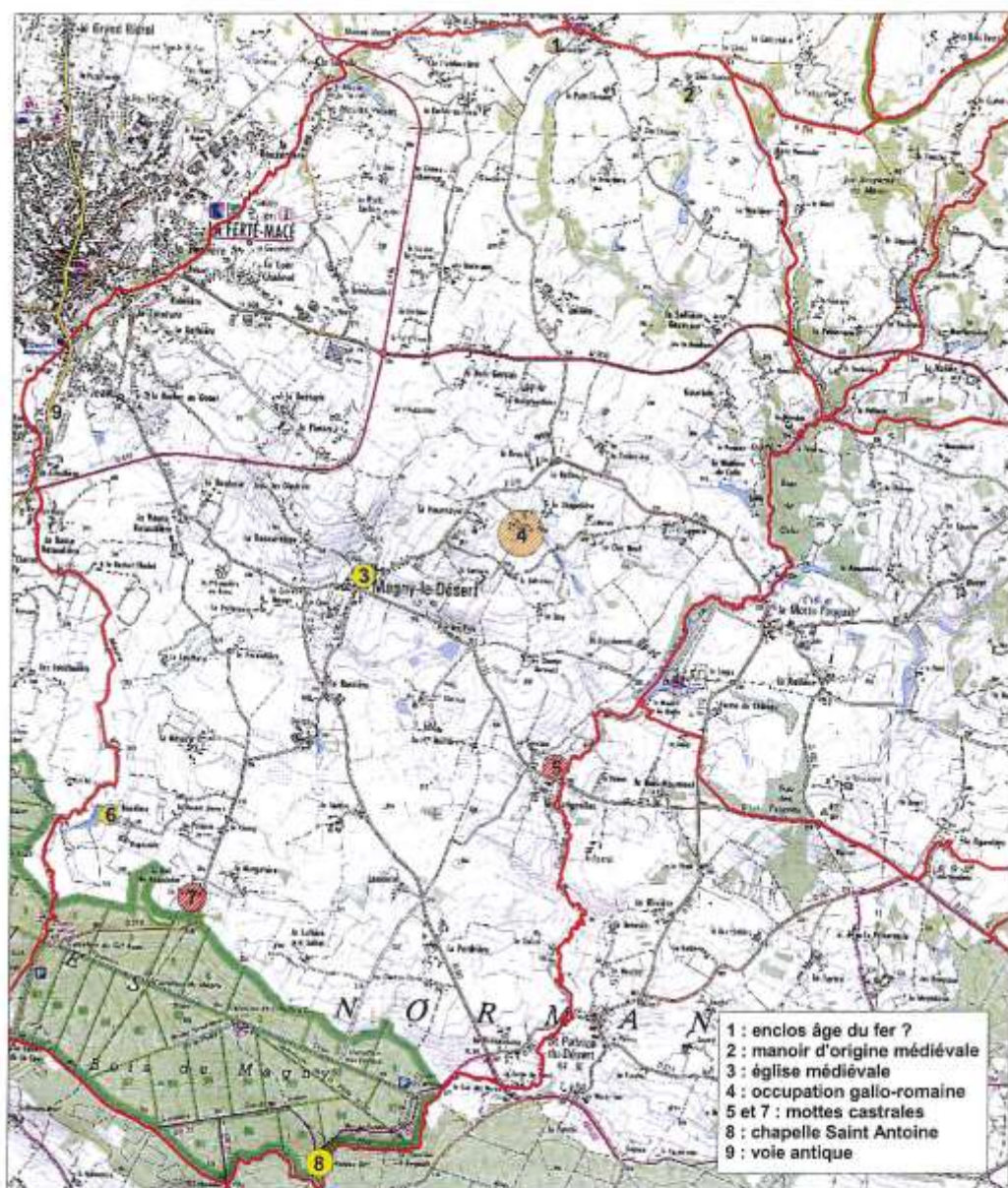
L'église de Magny date en partie du XII^e siècle. Toutefois, il semblerait qu'elle ne serait pas la première bâtie en ce lieu ; en effet certains auteurs affirment que vers 835, saint Aldric avait fondé des établissements à *Villa Macumem*, désignant peut-être Magny actuel. En effet, on peut voir des matériaux de date antérieure au XII^e siècle dans l'église, comme les colonnes rapportées à la grande porte, matériaux qui devaient certainement appartenir à une église plus ancienne.

Dès le XI^e siècle, une chapelle est fondée sous le nom de Saint-Jean, à côté de l'actuel village de Saint-Jean, près d'une léproserie. Cette léproserie est dite « de la Ferté et de Saint-Jean », en 1540, se trouvait bien sur le territoire de la commune de Magny-le-Désert.

a. Le patrimoine archéologique

Neuf sites archéologiques sont recensés sur la commune de Magny le Désert : enclos âge de fer, manoir d'origine médiévale, occupation gallo-romaine, feux mottes castrales, Chapelle Saint-Antoine et voie antique.

Un projet d'arrêté est envisagé sur les secteurs 1, 5 et 7.



Echelle : 1/40000e

0 500 1000 Mètres

Direction régionale des Affaires culturelles de Basse-Normandie - Service régional de l'Archéologie
 Source : Scan 25 - IGN - licence n°8662 - reproduction interdite

b. Les monuments historiques classés

Les principaux éléments du patrimoine remarquable de Magny-le-Désert sont :

L'église Notre Dame de l'Assomption

Cette église romane du XI^e siècle est constituée de matériaux de granit, de bon appareillage et a subi quelques remaniements.

Elle fait l'objet d'une inscription au titre des monuments historiques depuis le 27 juillet 1927.

Cette église est composée d'une seule nef avec mur nord aveugle, deux ouvertures au sud, et portail. Entre la nef et le chœur, un croisillon à piliers romans et chapiteaux à crochets du XII^e siècle supporte la tour romane avec tourelle d'escalier accolée au sud ; la tour est couverte en bâtière, fenêtres rouvertes au XV^e siècle.

L'ancien autel est composé d'une belle dalle de granit moulurée accolée au chevet plat du chœur; cet autel date peut-être de la construction primitive de l'église au XII^e siècle.

Le vaste tableau de l'Assomption de la Vierge daté 1821 a fait l'objet d'une inscription au titre des monuments historiques.

L'église de l'assomption, classé Monument Historique



c. Le patrimoine bâti non protégé

Certains éléments bâtis bien que n'étant pas protégés présentent un caractère patrimonial intéressant :

- Maisons de village traditionnelles dans le centre du bourg et les hameaux ruraux.
- Fermes isolées composées autour de cours.
- Petits éléments du patrimoine bâti (lavoir).

En effet, le passé a laissé à la commune des édifices dignes d'être maintenus en raison de leurs caractéristiques architecturales et patrimoniales intéressantes.

Le petit lavoir du Rocheret a été restauré par la commune; il est composé d'une charpente en bois, de murs en pierres et d'une toiture en ardoises.

Le lavoir du Rocheret

Calvaire à Lorière



La Chapelle Saint Antoine

A quelques kilomètres du bourg de Magny-le-Désert, en pleine forêt des Andaines, au lieu-dit " la Héraudière ", se cache la chapelle dédiée à Saint-Antoine-le-Grand.

La trace la plus ancienne de la chapelle remonte à 1232, date à laquelle Guillaume de Brisoult, Seigneur de Saint-Ouen, donne l'ermitage et ladite chapelle à l'abbaye de Saint Martin de Troarn (14). La statue du Saint sera épargnée par les révolutionnaires mais pendant la terreur (1793-1794) la chapelle abandonnée sera saccagée. D'abord contesté en 1844 par l'administration forestière, c'est à la suite de transactions diverses effectuées en 1854 que ce vieil oratoire est définitivement rattaché à Magny.

La chapelle fut donc restaurée dans les années 2000 par la commune. La statue de saint Antoine, qui fut respectée et préservée pendant la révolution, reste toujours aujourd'hui l'objet de la vénération populaire.

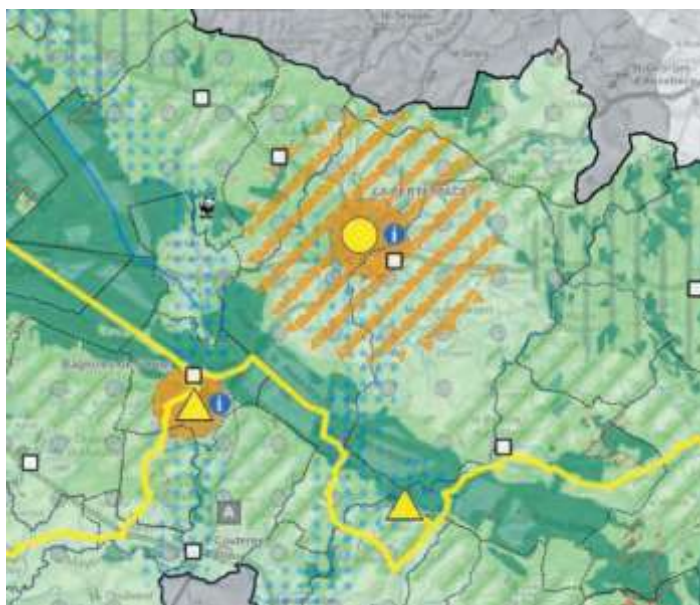


I.4.2 - Les unités paysagères

Le territoire de Magny-le-Désert se situe sur des paysages où des enjeux sont présents :

- Secteur d'application des mesures sur les paysages identitaires forêts et bocages
- Secteur d'application des mesures sur les paysages quotidiens forêts et bocages
- Secteur d'application des mesures sur les vergers de poiriers haute tige
- Secteurs prioritaires d'application des mesures sur les quotidiens péri-urbains

Le Parc Naturel Régional Normandie Maine a déterminé des enjeux paysagers sur la commune de Magny le Désert: préservation des grands ensemble bocagers, vergers et lisières de forêts, les zones de coteaux sensibles, la bonne intégration du bâti.



	Secteurs d'application des mesures sur les paysages identitaires
	
	Secteurs d'application des mesures sur les paysages quotidiens
	Secteurs d'application des mesures sur les chartes forestières de territoire
	Secteurs d'application des mesures sur les corridors naturels et paysagers
	Secteurs d'application des mesures sur les bocages de pente
	Secteur d'application des mesures sur les vergers de poiriers haute tige
	Secteurs prioritaires d'application des mesures sur les paysages quotidiens périurbains
	Espaces urbains

Les projets d'aménagement et de développement durable des plans locaux d'urbanisme 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 espaces agricoles semi-ouverts majoritairement implantés au sud 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 Magny-le Désert est recensée dans l'Inventaire Régional de Basse-Normandie pour son appartenance au Pays du Désert, paysages mamelonnés du granite parsemés de bosquets mais également à la forêt d'Andaine à l'extrême sud du territoire.

De ses ondulations ou des escarpements qui les traversent, le regard aperçoit toujours les arrière-plans boisés qui ferment les horizons : Au Sud, la ligne continue des forêts de Magny, à l'Est, la ville de la Ferté-Macé, à l'ouest la vallée de la Gourbe et au nord les bois de la Maire.

Dressé au contact de la forêt d'Andaine, son territoire se découpe en 5 entités distinctes :

- Les espaces vallonnés composés de prairies et de haies bocagères
- Les espaces semi-ouverts au cœur du territoire
- Les zones humides en fonds de vallée
- Le massif forestier du bois de Magny
- Les espaces péri-urbanisés au contact de la Ferté-Macé et la zone d'activité

a. Les espaces vallonnés composés de prairies et de haies bocagères

Au nord du territoire, les espaces vallonnés et boisés sont à rattacher à l'entité paysagère des Pays du Désert.

De nombreux vallons ont découpé l'espace en d'innombrables collines de quelques dizaines de mètres de hauteur.

Leurs sommets, où affleurent des boules de granite dégagées de l'arène d'altération, sont coiffés de bosquets d'arbres. Ils dominent les pentes habillées d'un bocage herbagé aux haies arborées et parsemées de prés-vergers de pommiers avec quelques poiriers, tandis que les prairies humides suivent les fonds. Nombreux sont les étangs artificiels qui les accompagnent, certains récents, d'autres remontant au temps de l'industrie sidérurgique (XVI^e -XIX^e siècle). Sur ces espaces s'éparpillent les fermes isolées solidement construites en moellons et en blocs taillés de granite roux.



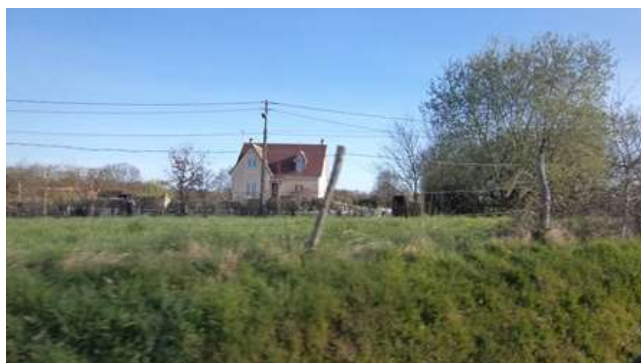
Sur ces espaces agricoles situés au nord du territoire, un maillage bocager est resté plus dense et continu. Le maillage de haies, constitué d'arbres et d'arbustes de hauts jets souligne encore un grand nombre de limites parcellaires. La taille des parcelles est variable avec un bocage plus ou moins dense renforcé par de nombreux boisements.

Les 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
- Ecologique : 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.

La collectivité a participé activement au renouvellement du bocage sur son territoire avec la replantation de 74000 plants d'arbres lors du remembrement.

De nombreux hameaux et bâtiments essentiellement d'anciens corps de ferme composés de granite parsèment le paysage. Toutefois, certaines constructions récentes de type pavillonnaire viennent perturber le bâti traditionnel.



Quelques vergers isolés se retrouvent autour du bâti traditionnel. Les vergers constituaient des espaces de transition entre les espaces agricoles et les fermes.

Vergers



Réseaux de haies Constitués d'arbres de haut jet



Haies composées de charmes



b. Les zones humides en fonds de vallée

Des landes et des zones humides parsèment les dépressions de part et d'autre des cours d'eau.

La commune de Magny-le-Désert se caractérise par deux types de zones humides associées aux cours d'eau :

- Les zones humides situées dans des vallons peu marqués encadrant les cours d'eau avec des prairies humides relativement planes et étendues à hauteur de la vallée de la Maure,
- Les zones humides situées dans des vallons accidentés notamment à hauteur de la Gourbe apparaissent plus longilignes et étroites.



c. Les espaces semi-ouverts au cœur du territoire

L'activité agricole a eu tendance à façonner un paysage plus ouvert au cœur du territoire. Ces espaces sont essentiellement occupés par des labours et des plantes fourragères dans un bocage de moins en moins serré d'autant plus sur les meilleurs terrains composés principalement de labours. Le maillage bocager s'élargit ou disparaît avec le développement des cultures céréalières.

Au sud du territoire, le paysage devient transparent ouvrant des vues sur les bâtiments constituant les anciens corps de ferme.



d. Le massif forestier du bois de Magny

De par ses ondulations ou des quelques escarpements qui le traversent, le regard aperçoit toujours les arrière-plans boisés qui ferment les horizons : au sud la ligne continue du bois de Magny.

Outre l'importance de leur fonction économique, les espaces forestiers constituent un espace de biodiversité d'importance majeur pour le patrimoine naturel.

Ils ont aussi une fonction sociale à remplir par les lieux de détente qu'ils offrent aux habitants et un atout paysager en constituant un écrin de qualité et constitue un cadre boisé de qualité. La présence de cette forêt confère un atout touristique au territoire de Magny-le-Désert (randonnées, visite des gorges de Villiers, chapelle St Antoine, visite mycologique).

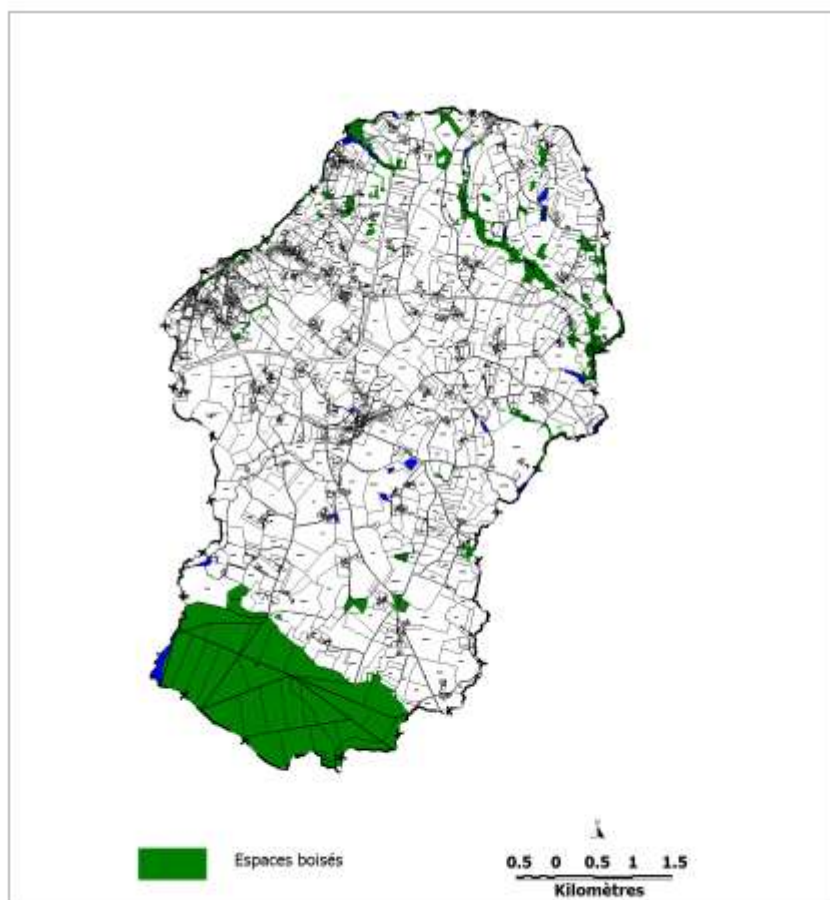
Leur sauvegarde et leur aménagement sont un devoir qui s'impose aux collectivités publiques et aux particuliers.

La faible anthropisation associée à un morcellement de la forêt favorise la conservation des milieux naturels, des éléments culturels et la diversité biologique. Elle assure aussi un rôle de protection notamment de la qualité de l'eau. Par ailleurs, le bocage forme des corridors écologiques et constitue avec les forêts des réservoirs de biodiversité.

Dans le cadre de la révision du PLU, il apparaît nécessaire de ne pas affecter les espaces forestiers à l'urbanisation ni d'y localiser les équipements susceptibles d'en bouleverser l'équilibre naturel.

Il est également nécessaire de conserver une marge de recul entre les massifs boisés et les zones d'urbanisation car ces lisières de boisements sont des espaces ressources notamment pour l'avifaune.

Espaces boisés



e. Les espaces péri-urbanisés au contact de la Ferté-Macé et la zone d'activité

L'espace urbanisé de Magny-le-Désert se caractérise par une bipolarité liée à la proximité de la Ferté-Macé.

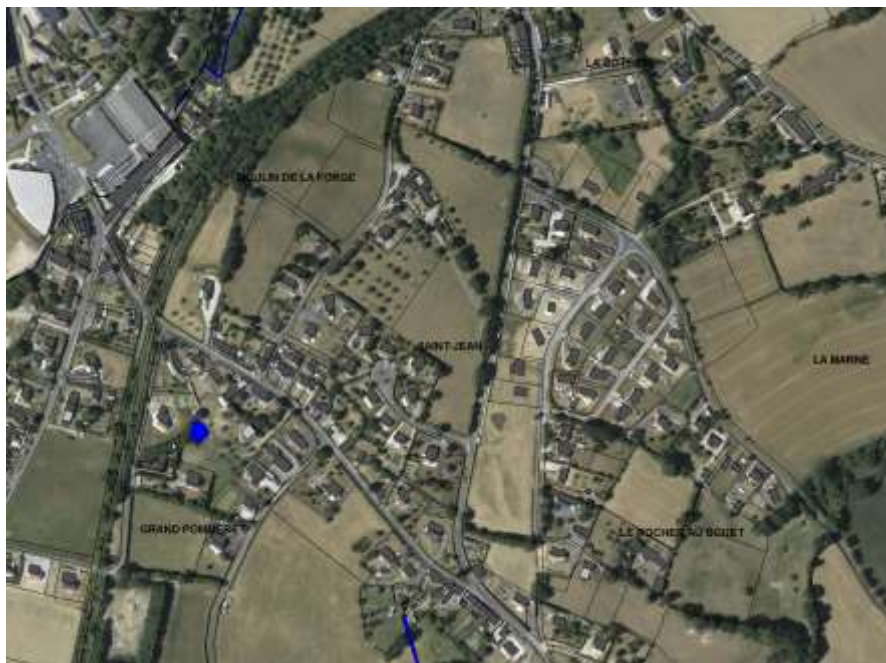
Le site originel est constitué par le centre bourg organisé autour de l'église de l'assomption.



A partir du 19^{ème} siècle, les besoins d'extension de l'agglomération Fertoise se sont traduits par une urbanisation sur les limites communales à l'Ouest et s'inscrivent donc dans les faubourgs de la Ferté-Macé (La Teinture).



Depuis les années 1970, de nombreuses constructions se sont implantées ex-nihilo notamment à proximité de l'agglomération Fertoise et se caractérisent par une forte consommation des espaces agricoles. Deux opérations de lotissements d'initiative communale ont également été réalisées à hauteur du Rocher au Gouet et ont permis d'optimiser ce foncier.



Enfin, la limite nord du territoire divise le bourg de Beauvain en deux entités administratives.



La zone d'activité se caractérise par son urbanisation lâche le long de la RD 908. Toutefois la présence de teintes sombres sur les bâtiments industriels et artisanaux accompagnés de linéaires végétaux créant un effet de porte permet une entrée de ville qualitative en provenance d'Alençon.



I.4.3 - L'aménagement de l'espace

Schématiquement on peut considérer 3 grands secteurs dans l'organisation de l'espace et du bâti de la commune.

- Au Nord de la R.D 908, l'organisation de l'espace est marquée par le maillage bocager. De nombreux hameaux subsistent.
- La zone centrale s'étend de la R.D 908 à la limite Sud du bourg.

Elle subit une triple influence :

- A l'Ouest, la proximité de la Ferté-Macé influe sur la demande de constructions et engendre des mouvements divers de constructions sous forme de lotissements ou de maisons isolées.

- A proximité du bourg, les constructions neuves sont moins nombreuses et éprouvent quelques difficultés à s'insérer dans le tissu urbain existant compte-tenu des contraintes de relief (pentes, zones humides, etc.) et de la présence d'une exploitation agricole.

- Enfin le long de la R.D 908, un mouvement de constructions neuves se répartit au Nord de la voie au contact avec la zone d'activité (La Cour Chalmel)

- La zone Sud située au-delà du bourg est nettement plus dominée par l'activité agricole et par la forêt. Quelques grandes propriétés bâties ponctuent l'espace et présentent un intérêt non négligeable sur le plan patrimonial.

Le territoire de la commune ne présente donc pas de zone à fort caractère urbain mais une urbanisation multipolaire.

a. Les espaces résidentiels

Le bourg ancien : Maisons bourgeoises et maisons de ville

A l'origine, le bourg s'est concentré à l'intersection de deux axes de communication nord-sud (RD 270) et est-ouest (RD 151). L'église et les places du centre caractérisent ce noyau ancien qui s'est développé par la suite le long des axes de communication.

Le tissu urbain du bourg de Magny-le-Désert est essentiellement composé d'un habitat traditionnel en centre-bourg et d'un habitat individuel pavillonnaire caractéristique des extensions urbaines récentes. Cet habitat constitue le patrimoine bâti remarquable de la commune et lui confère son identité traditionnelle et rurale.

Des maisons de maître sont situées à proximité à des résidences présentant peu de qualités architecturales.

Sur le centre bourg, les constructions sont en majorité constituées d'un étage surélevé de combles. Les toitures sont composées indifféremment en petite tuiles de pays et ardoises.

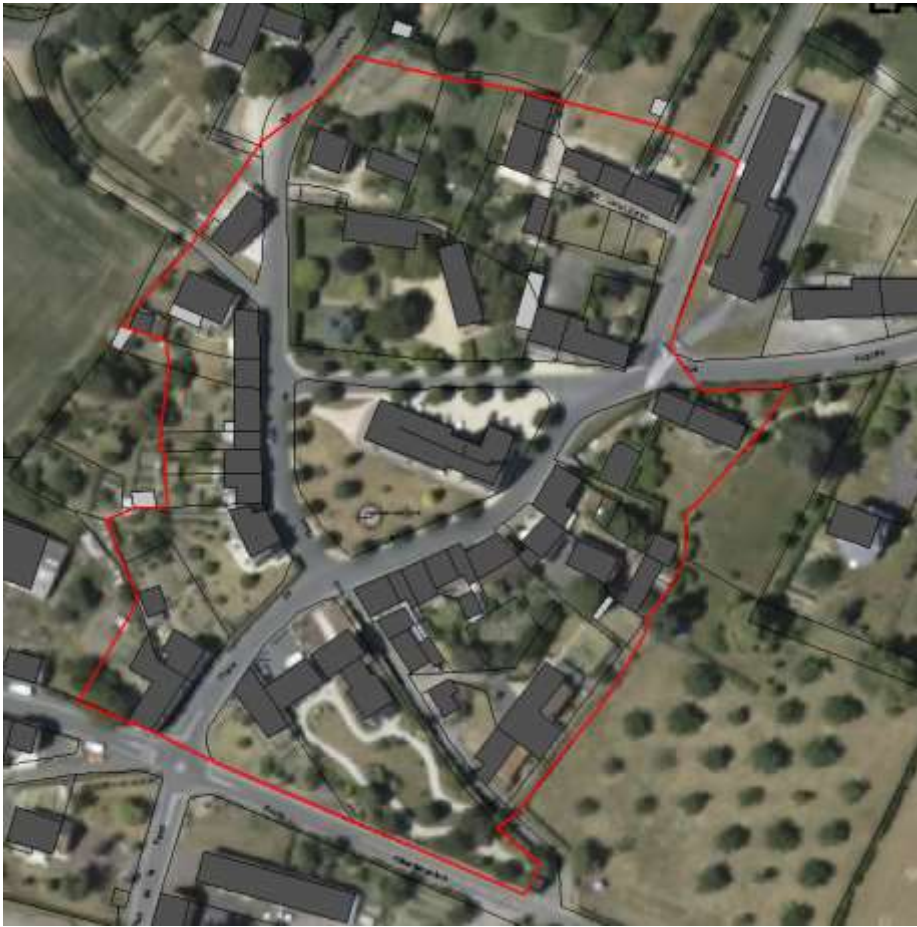
Dans l'organisation interne de l'habitat, on retrouve le plus souvent le plan bourgeois avec l'entrée qui se situe sur le milieu et les pièces se situant de chaque côté de l'entrée,

Les habitations du cœur de bourg sont en grande partie en granite. Le granit est utilisé majoritairement pour la réalisation des jambages et encadrements de fenêtres.

Les espaces les plus anciennement urbanisés présentent une façade alignée en limite du domaine public avec une implantation sur les limites séparatives, les ouvertures sont plutôt hautes que larges. Le jardin se trouve à l'arrière et les ouvertures se font directement sur la voie publique.

Les implantations à l'alignement, la présence de nombreux murs en continuité avec l'espace public et l'implantation en mitoyenneté permettent d'assurer une homogénéité d'ensemble du bâti traditionnel sur le cœur du bourg.

On retrouve la même morphologie urbaine pour les espaces situés dans la zone agglomérée du bourg de Beauvain.



Les faubourgs au contact de la Ferté-Macé

L'ouest du territoire est imbriqué dans la zone agglomérée de la Ferté-Macé au contact de l'ancienne ligne de chemin de fer Couterne/Briouze (rue de la Teinture). Cet espace s'est développé le long des axes de communication avec un bâti ancien et un ordonnancement homogène avec une implantation à l'alignement et en limite séparative. L'architecture apparaît plus diversifiée avec notamment l'utilisation de la brique.



Les extensions récentes

Les constructions suivent les modes de leur époque mais ont pour point commun d'être implantées en milieu de parcelles avec un espace privé clos. Les hauteurs sont généralement d'un niveau + combles avec des enduits clairs et des pentes de toiture de 45°. Les clôtures sont peu homogènes et sont constitués indifféremment de grillages, murets ou haies vives.

Les premières extensions de la commune datent principalement des années 1970 en raison de la localisation géographique favorable au contact de l'agglomération Fertoise.

Les extensions se sont donc développées principalement sous forme diffuse à l'Ouest du territoire et se caractérisent par leur caractère linéaire le long des axes de communication et en extension du hameau originel (la Cour Chalmel).



Des opérations d'aménagement ont également été réalisées mais certaines apparaissent fermées sur elles-mêmes, les réflexions d'aménagement n'ont pas permis de mailler ces différentes opérations par des voies mais également des liaisons douces.



A l'inverse, la réflexion d'aménagement menée sur d'autres opérations ont permis d'assurer des continuités viaire et douce.



A hauteur du bourg, en raison des contraintes topographiques à l'ouest et de la présence d'une exploitation agricole au sud, le bourg s'est étendu vers le nord-est sous forme linéaire de part et d'autre de la RD 270.

L'arrière de ces parcelles constitue le plus souvent l'espace de transition entre le secteur bâti et les champs de culture ou herbages avec des lisières qui ne sont pas toujours maîtrisées.



La commune de Magny-le-Désert possède de nombreuses réserves foncières qui permettent à la collectivité de programmer les équipements en fonction des besoins présents sur le territoire.

A ce titre, une opération de lotissement de 13 lots est en cours de réalisation sur le site de la Cour Chalmel avec une superficie moyenne de 1000 m².



Depuis de nombreuses années, la collectivité a initié une politique d'acquisition foncière afin de maîtriser son développement urbain. Ces acquisitions foncières permettent également de mieux répartir et programmer le coût des investissements publics (équipements de superstructure et d'infrastructure) et de bénéficier directement des plus-values d'urbanisation ainsi générées lors de la revente des terrains une fois équipés.

Ces espaces sont localisés principalement au contact de l'agglomération Fertoise sur le site du Rocher au Gouet et à hauteur du bourg.

Le Rocher au Gouet



Le Bourg



b. La zone d'activité

La zone d'activité actuelle est située au cœur du territoire. Elle est très attractive puisque plusieurs routes d'intérêt départemental dont l'axe entre Alençon et Flers (RD908 et RD18) et la liaison Nord-Sud entre Argentan et la limite du département de la Mayenne en direction de Laval.

La déviation se situe à l'Est de la zone d'activité avec un carrefour giratoire situé à environ 120 mètres du carrefour entre la route de Magny le Désert (VC7) en direction d'Alençon. Le trafic en moyenne journalière sur la déviation à sa mise en service représente 2350 à 3400 véhicules par jour dont 2150 à 3000 véhicules légers et 250 à 450 poids lourds.

La commune possède une réserve foncière de 15 hectares située à l'est de la déviation pour l'accueil d'entreprises grandes consommatrices d'espaces. En effet, les terrains actuellement inoccupés sur la zone UZ sont des réserves appartenant aux entreprises présentes sur le site (ITM Logistique International, Laboratoire Dermophil Indien, garage...).



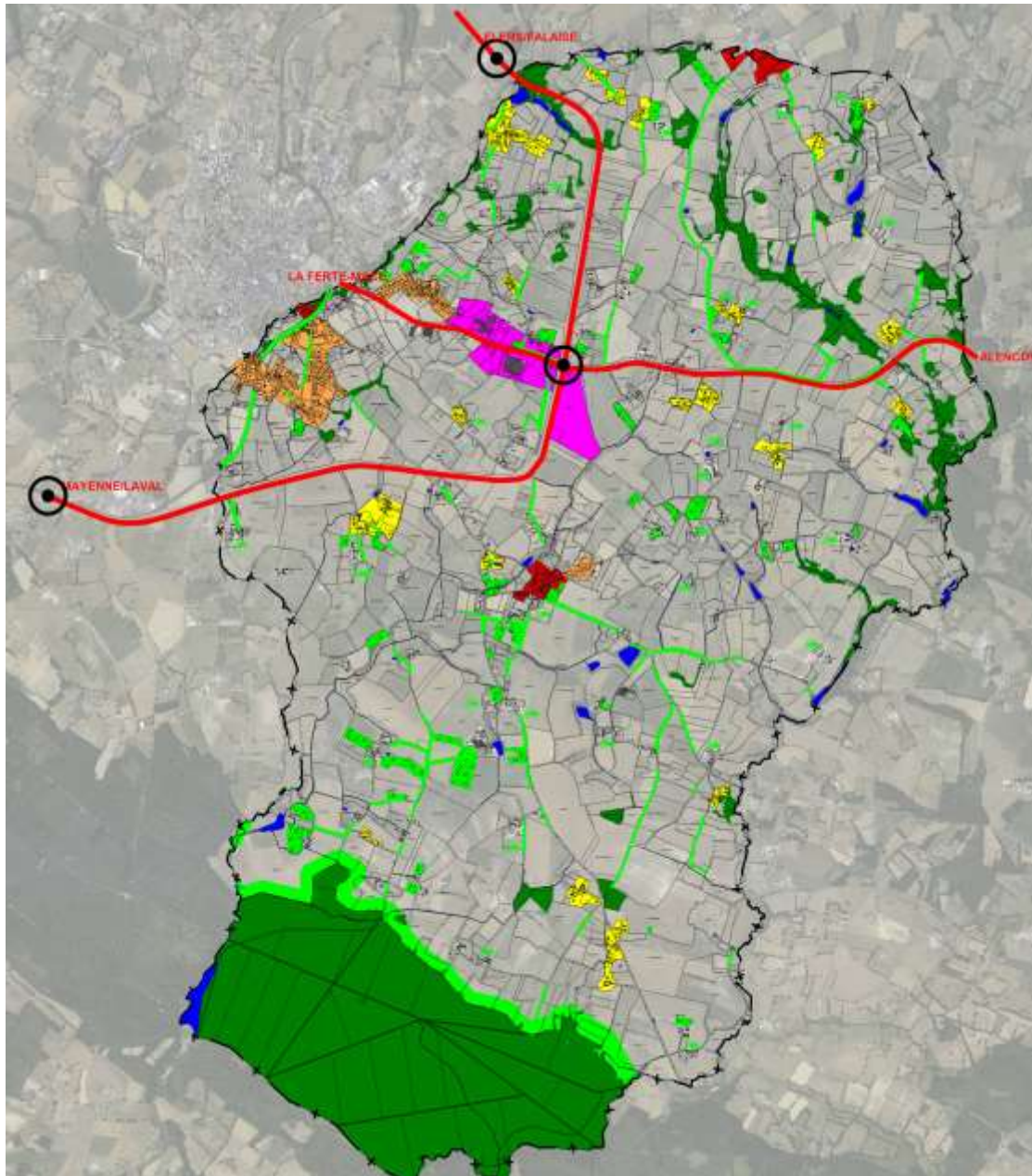
c. L'habitat dispersé

De nombreux corps de fermes et maisons d'habitation sont présents sur l'ensemble de la campagne. Ces anciens corps de ferme sont caractérisés par un bâti présentant des volumes conséquents liés à la présence du granite conférant une qualité patrimoniale forte sur certains sites (Lorière). Toutefois peu de hameaux apparaissent véritablement structurés (La Cour Chalmel, Saint-Jean, Les Moulins Patoux), la majorité est constituée de deux à trois résidences principales. De nombreux hameaux se sont développés par une extension de leurs limites originelles avec pour conséquence une consommation des espaces agricoles et naturels. Cet habitat dispersé se caractérise par la multiplicité des usages (résidences principales, résidences secondaires, exploitations agricoles) qui peut générer des problèmes de cohabitation entre ces différents usages.

La faiblesse du nombre de bâtiments vacants s'explique par l'attractivité résidentielle de cet espace rural au contact de l'agglomération Fertoise. Toutefois, de nombreux anciens bâtiments à usage agricole pourraient faire encore l'objet de changement de destination à condition de ne pas nuire à l'activité agricole. Il apparaît nécessaire de valoriser et favoriser la réhabilitation ce patrimoine qui participe à l'identité bocagère.



ORGANISATION SPATIALE



Milieu humain

- Centre ancien
- Zone agglomérée
- Hameaux/Habitat dispersé
- Zone artisanale et commerciale
- Activité agricole

Milieu naturel

- Espaces boisés
- Lisières de la Forêt d'Andaines
- Vergers
- Haie bocagère le long des voies de communication

Déplacements

- Axes routiers principaux
- Carrefours principaux

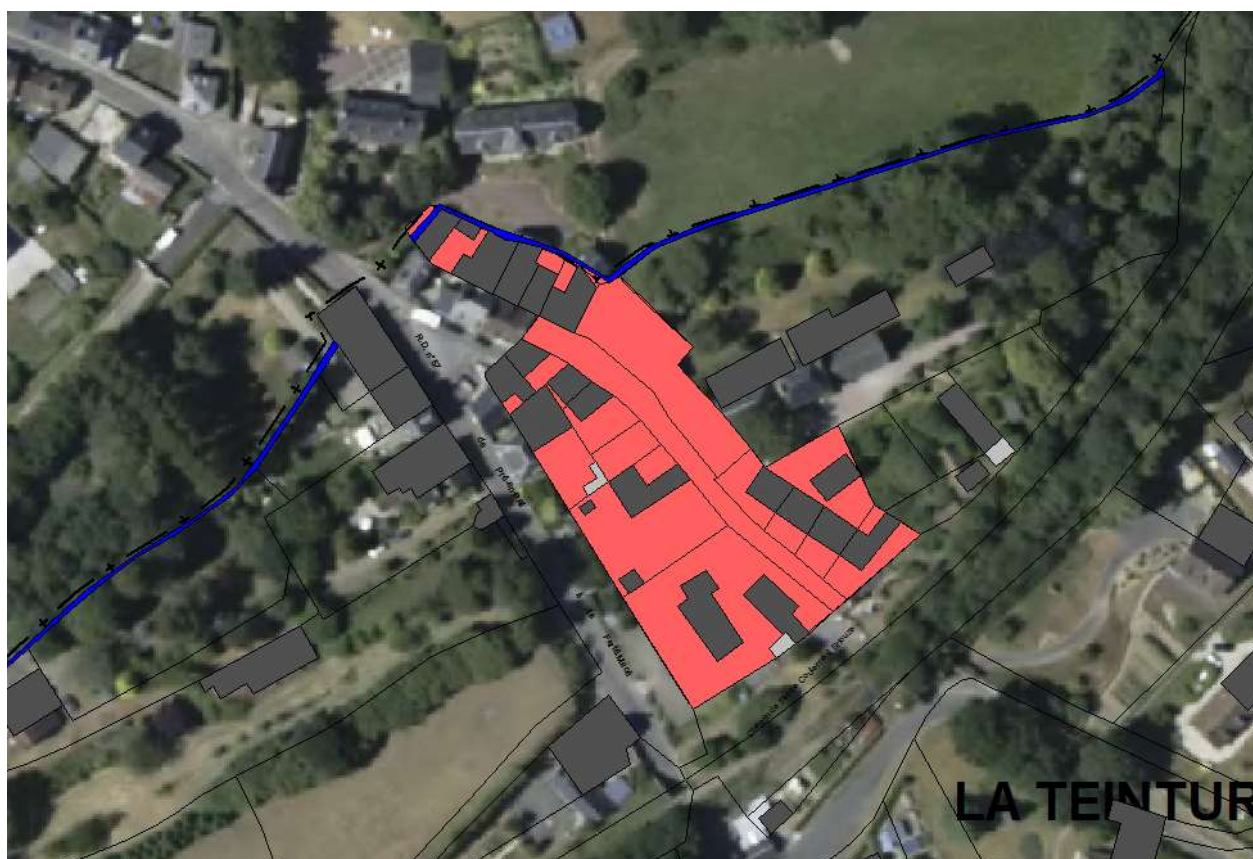
I.5 - ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE

Les objectifs de réduction de la consommation d'espace sont au cœur des orientations du Grenelle II de l'environnement. Cet objectif implique que l'on définisse les consommations réalisées lors de la période récente, afin de diminuer ces consommations, tout en assurant la réponse aux besoins de la commune. Ainsi, le rapport de présentation expose une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain.

I.5.1 - Une urbanisation diffuse fortement consommatrices d'espaces

a. Une occupation du bâti résidentiel diversifiée

Les noyaux bâtis anciens atteignent des coefficients d'emprise au sol très importants supérieurs à 50 % pour le bâti ancien implanté autour de la place du bourg ou à hauteur de la Teinture.

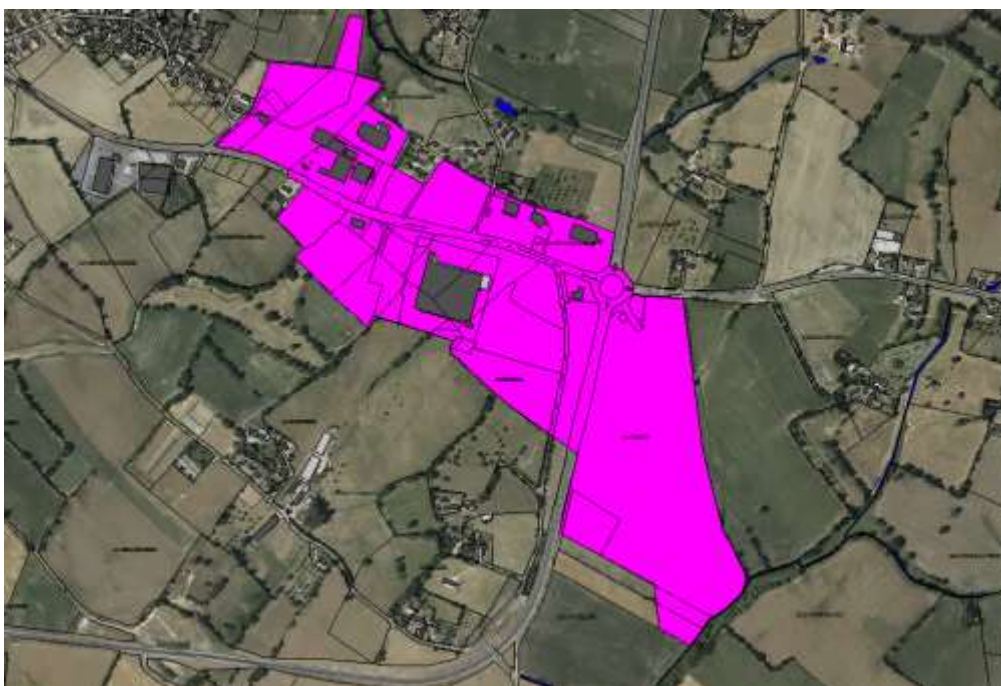


L'urbanisation diffuse présente des coefficients d'emprise au sol entre 5 % et 10 % notamment sur la Cour Chalmel (1148 m² de surface bâtie pour une superficie de 1,30 hectare).



b. Un développement économique peu économe en foncier

Les zones d'activité, au-delà de leur caractère attractif, se caractérisent par une forte consommation des espaces agricoles. Cette consommation s'explique pour partie par des stratégies économiques assurant le développement éventuel en continuité avec les activités installées (base ITM, Dermophil Indien) mais également par l'absence de réflexion d'aménagement d'ensemble qui a conduit à l'application de l'article L.111-6 (ex L.111-1-4 du code de l'Urbanisme qui avait imposé un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la route départementale). Cette route départementale n'est plus classée à grande circulation et cet article ne s'applique plus aux abords de la RD 908.



b. Analyse de la consommation du foncier sur la dernière décennie

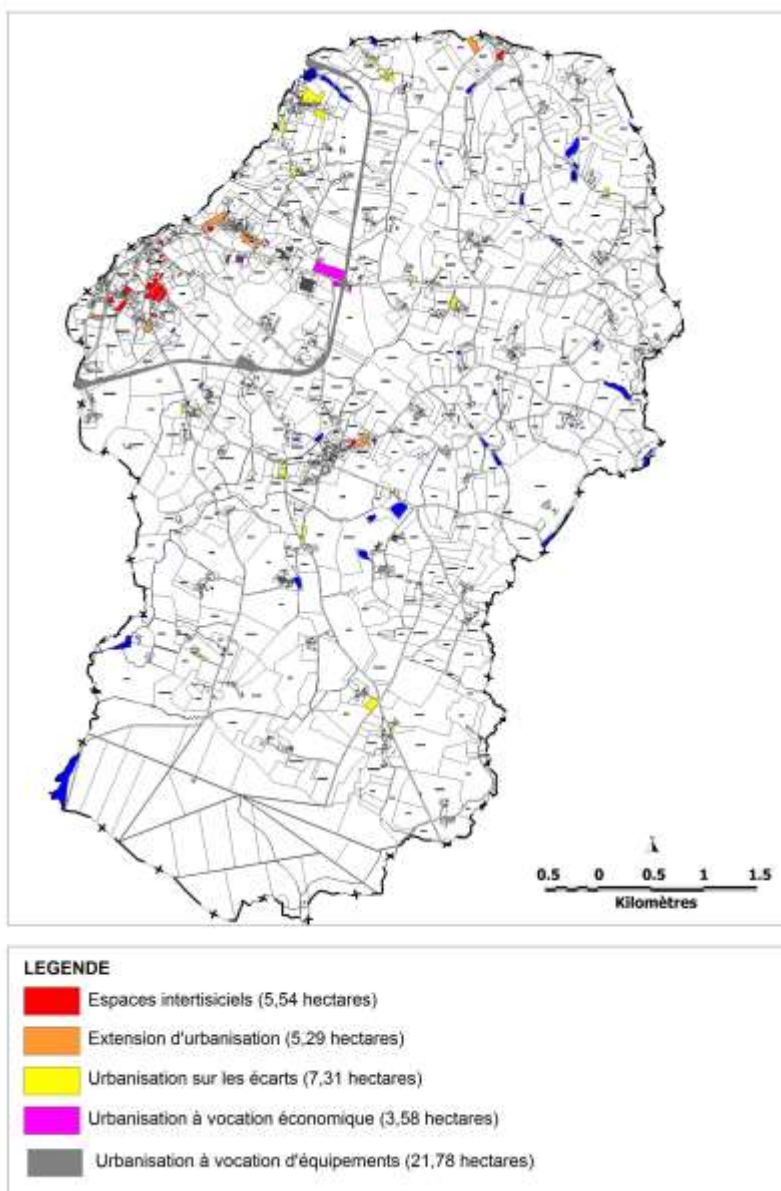
Une analyse fine des constructions réalisées entre 2004 et 2015, à partir de l'évolution du cadastre de la commune durant cette période montre que la commune a consommé 28,97 hectares entre 2004 et 2015 répartis ainsi :

- Consommation du foncier à usage résidentiel : 18,14 ha
- Consommation du foncier à usage économique : 3,58 ha
- Consommation du foncier à usage agricole : 7,25 ha
- Consommation du foncier à usage d'équipements : 21,78 ha.

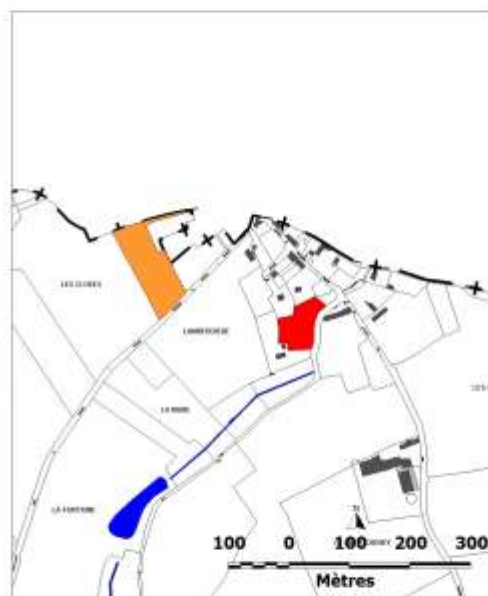
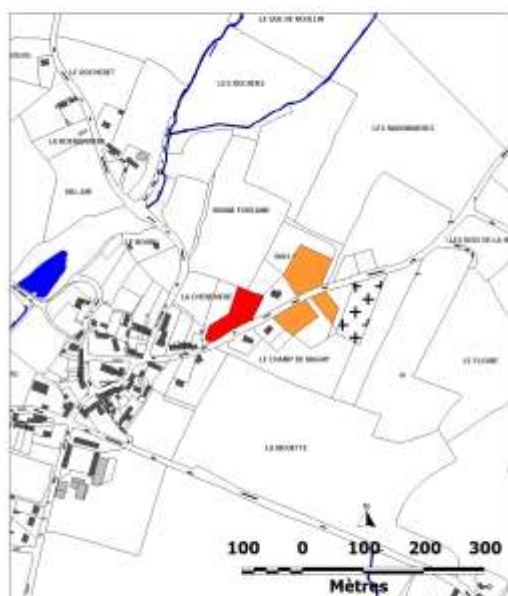
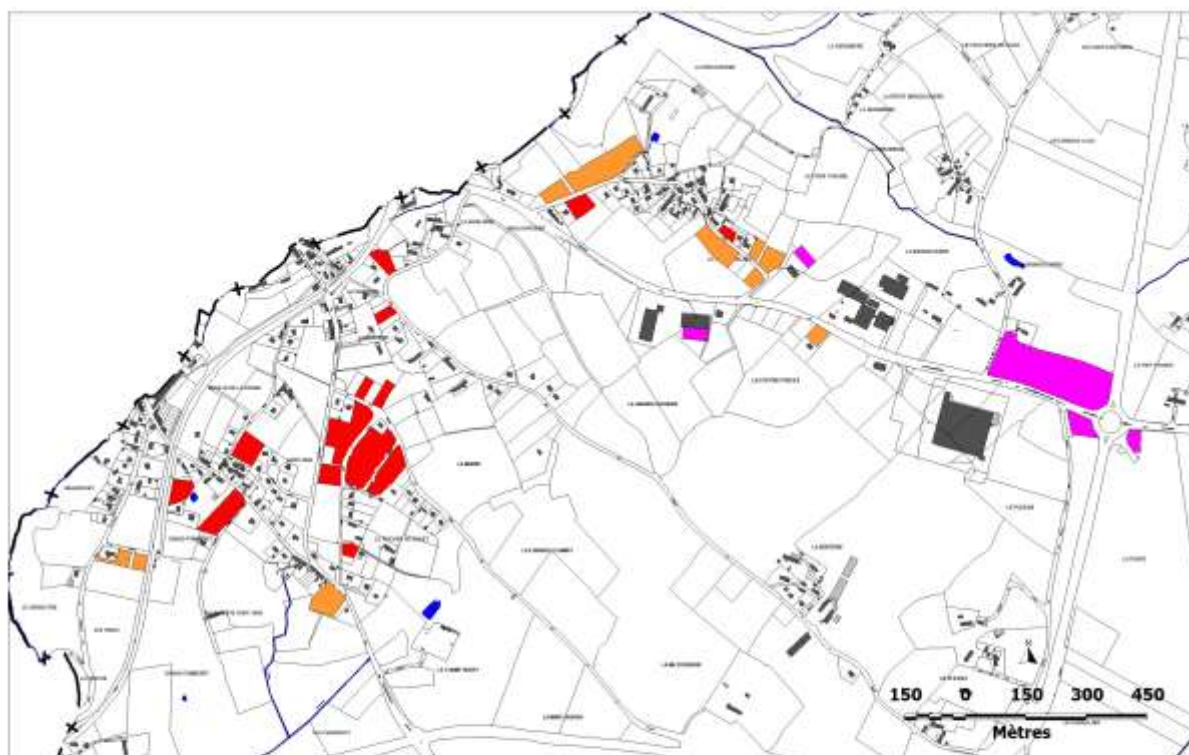
La consommation du foncier à usage résidentiel (18,14 ha) se répartit ainsi :

- 10,83 hectares dans les espaces interstitiels ou extension d'urbanisation au sein et au contact de l'agglomération Fertoise (La Roche au Gouet et la Cour Chalmel) et du bourg de Magny-le-Désert,
- 7,31 hectares sur les écarts (zone NB) et zone agricole (zone NC : 1982 m²)

Répartition et nature du foncier consommé entre 2004 et 2015



**Répartition et nature
du foncier consommé entre 2004 et 2015
(Zones agglomérées)**



LEGENDE

- Espaces interstitiels (5,54 hectares)
- Extension d'urbanisation (5,29 hectares)
- Urbanisation sur les écarts (7,31 hectares)
- Urbanisation à vocation économique (3,58 hectares)

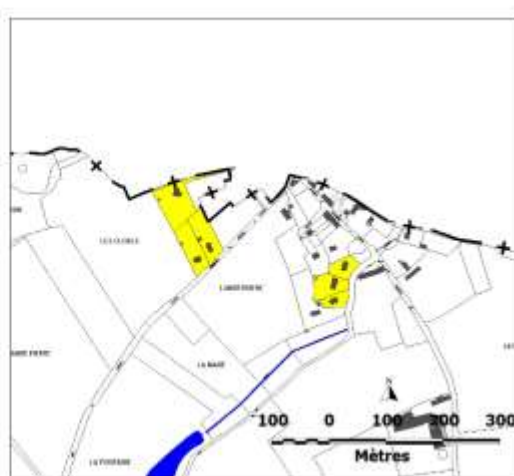
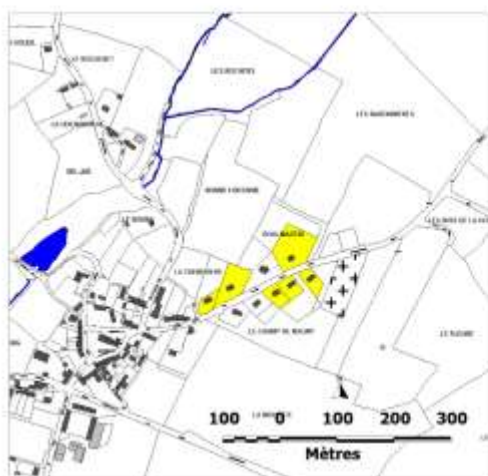
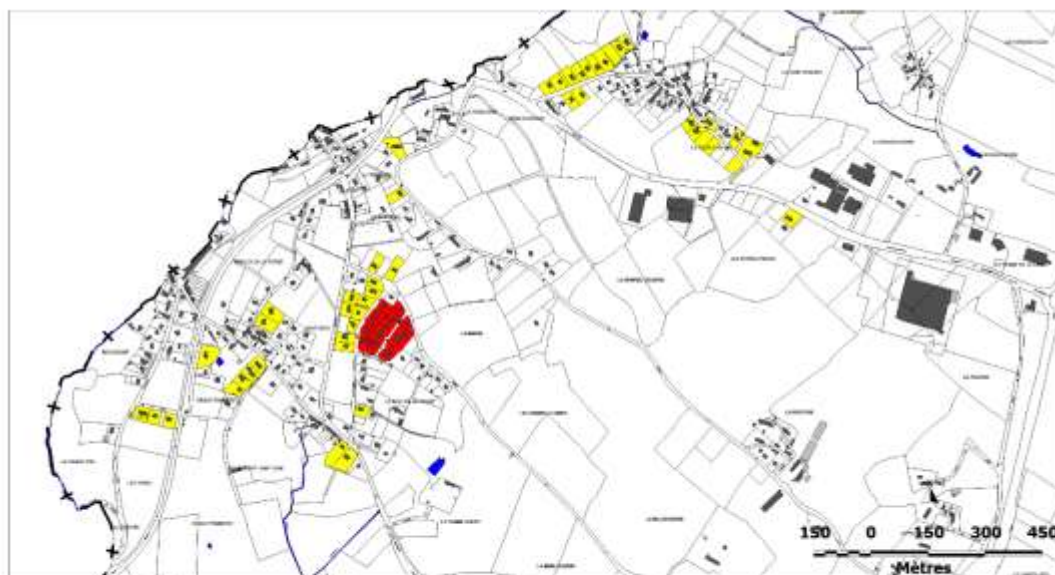
L'analyse de la consommation du foncier à usage résidentiel sur la dernière décennie fait apparaître une consommation de 18,14 hectares répartis comme suit :

- 1,60 ha en opération groupée (lotissement de la Roche au Gouet pour 16 lots construits depuis 2004 soit une densité brute de 1002 m² par construction (zone U).

- 16,54 ha en opération diffuse pour 81 logements construits soit une moyenne de 2041 m² par construction (zone U : 60 constructions, zone NB : 20 constructions, zone NC : 1 construction). La densité nette est plus faible sur les zones NB avec une moyenne de 3719 m² par construction contre 1538 m² en zone U.

Sur la dernière décennie, la consommation d'espaces agricoles et naturels pour un usage résidentiel a été élevée : 5,29 hectares en extension d'urbanisation et 7,31 ha sur les écarts.

Localisation et nature des opérations d'aménagement à usage résidentiel entre 2004 et 2015



LEGENDE

- Opération diffuse (logements individuels purs)
- Opération groupée (logements individuels purs)

I.6 - POLLUTIONS ET NUISANCES

I.6.1 - Les pollutions atmosphériques

a. Le Schéma Régional Climat Air Energie

Le PLU doit prendre en compte les plans territoriaux pour le climat mais également le Schéma Régional Climat Air Energie.

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. Les orientations d'aménagement et de programmation pourront imposer des règles de performances énergétiques et environnementales renforcées dans les secteurs ouverts à l'urbanisation.

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.

En 2010, la part de réduction des émissions de gaz à effet de serre atteints par rapport aux objectifs de réduction entre 2005 et 2020 est de 6,99 % à l'échelle du Pays du Bocage.

Le CO₂ est l'un des principaux gaz à effet de serre. Son émission est liée à toute l'activité humaine consommatrice d'énergie. Les émissions de gaz à effet de serre de la commune s'élèvent en 2008 à 9,2 tonnes équivalent CO₂ par habitant et sont principalement liées à l'agriculture, le résidentiel tertiaire et les transports. Le gaz à effet de serre est produit notamment lors de la fermentation aérobie ou de la combustion de composés organiques, et lors de la respiration des êtres vivants et végétaux.

Les émissions de polluants atmosphériques d'oxydes d'azotes (Nox) de la commune s'élèvent en 2008 à 23,2 kg par habitant. Les sources principales sont les transports (routiers, maritime et fluvial), l'industrie, l'agriculture. Les NOx sont émis également à l'intérieur des locaux où fonctionnent des appareils au gaz tels que gazinières, chauffe-eau..... Sur la commune, l'agriculture, les transports et l'industrie sont les principaux contributeurs aux émissions de Nox.

Les émissions de polluants atmosphériques d'émissions de particules fines (PMP10) de la commune s'élèvent en 2008 à 10,4 kg par habitant. Les PM10 représentent la catégorie de particules dont le diamètre est inférieur à 10 micromètres. Sur la commune, les émissions de particules PM10 sont principalement liées aux secteurs industriels, agricoles et tertiaires résidentiel.

La quantité de dioxyde de soufre émise par an pour tous les secteurs d'activité confondus est de 3,5 kg par habitant en 2008. Le SO₂ est émis lors de la combustion des matières fossiles telles charbons et fiouls.

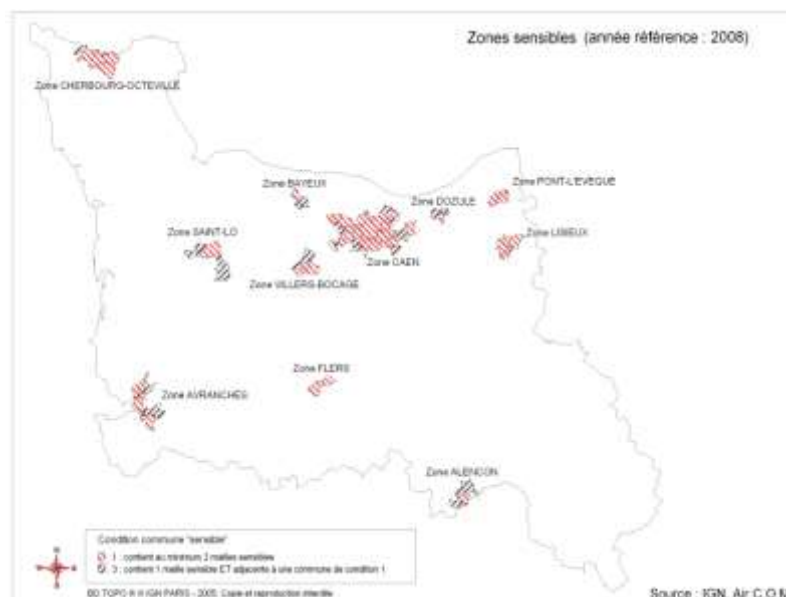
Une cartographie régionale des zones sensibles pour la qualité de l'air relative au Nox, particules et SO₂ a été réalisée en 2008.

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 de Magny-le-Désert ne se situe pas dans une zone sensible.

Cartographie régionale des zones sensibles pour la qualité de l'air relative au Nox, particules et SO₂.



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.

En revanche, 6 sites potentiellement pollués ont été répertoriés sur BASIAS dont 3 sont en activité. Ils sont recensés dans le tableau présenté ci-dessous. Le site technique EDF GDF situé rue des 5 frères Robinet a fait l'objet d'un traitement.

Il est nécessaire de prendre en compte ces pollutions potentielles dans les projets d'aménagement, et notamment pour l'implantation de zones d'habitat.

1									
N°	Identifiant	Raison(s) sociale(s) de l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
1	BNO6101671		S.A LABORATOIRE DERMOPHIL INDIEN	La Briudossière	"La Briudossière"	MAGNY-LE-DESERT (61243)	c20.41z	En activité	Inventorié
2	BNO6101265	BERTHAULT FRANCIS		La lugerie	"La lugerie"	MAGNY-LE-DESERT (61243)	v89.03z	En activité	Inventorié
3	BNO6101670		Sté DES TRANSPORTS BOUDESSEUL	Moulin Robert	"Moulin Robert"	MAGNY-LE-DESERT (61243)	g45.21a, v89.03z	En activité	Inventorié
4	BNO6101264	SCIERIE DEMOURANT		Rue de la teinture	Rue teinture de la	MAGNY-LE-DESERT (61243)	c16.10a	Activité terminée	Inventorié
5	BNO6101372	INSTALLATION TECHNIQUE EDF-GDF, Ancienne usine à gaz	INSTALLATION TECHNIQUE EDF-GDF, Ancienne usine à gaz	Rue des cinq frères Robinet	Rue cinq frères Robinet des	MAGNY-LE-DESERT (61243)	d35.28z	Activité terminée	Traité
6	BNO6101266	MOREL VICTOR & MOINE ISIDORE				MAGNY-LE-DESERT (61243)	s96.01	Activité terminée	Inventorié

Liste des activités :

C20.41Z	Fabrication de savons, détergents et produits d'entretien
V89.03Z	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)
G45.21A	Garages, ateliers, mécanique et soudure
C16.10A	Sciage et rabotage du bois, hors imprégnation
D35.28z	Production et distribution de combustibles gazeux (usine à gaz)
S96.01	Blanchisserie-Teinture

I.7 - RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Source : porter à connaissance.

I.7.1 - Les risques naturels

a. Le risque inondation

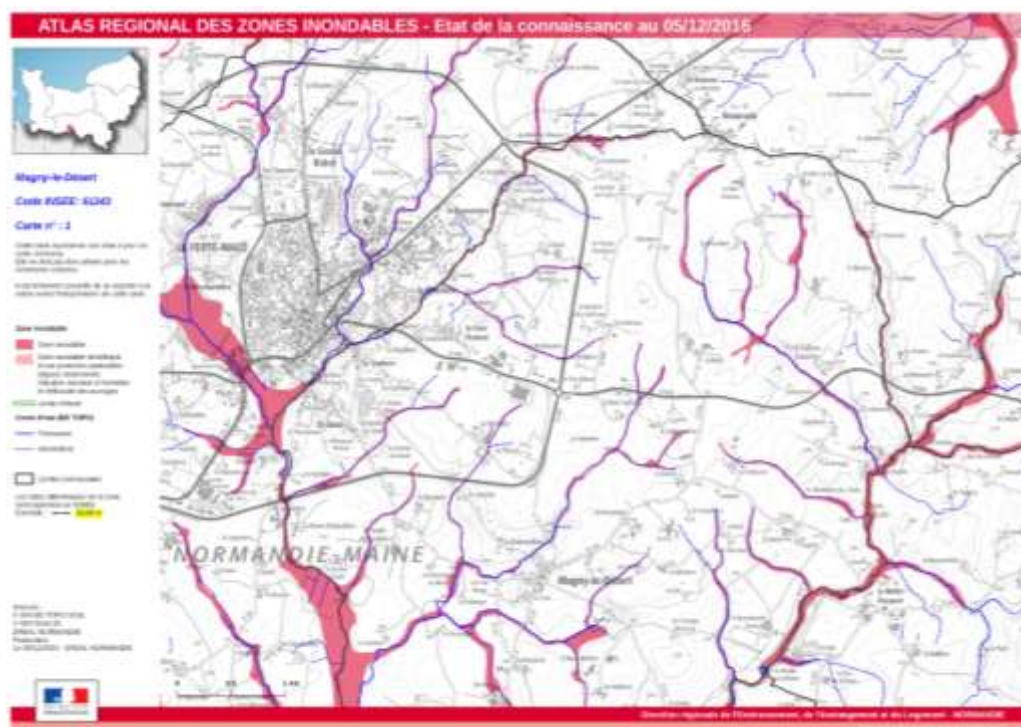
Atlas des zones inondables

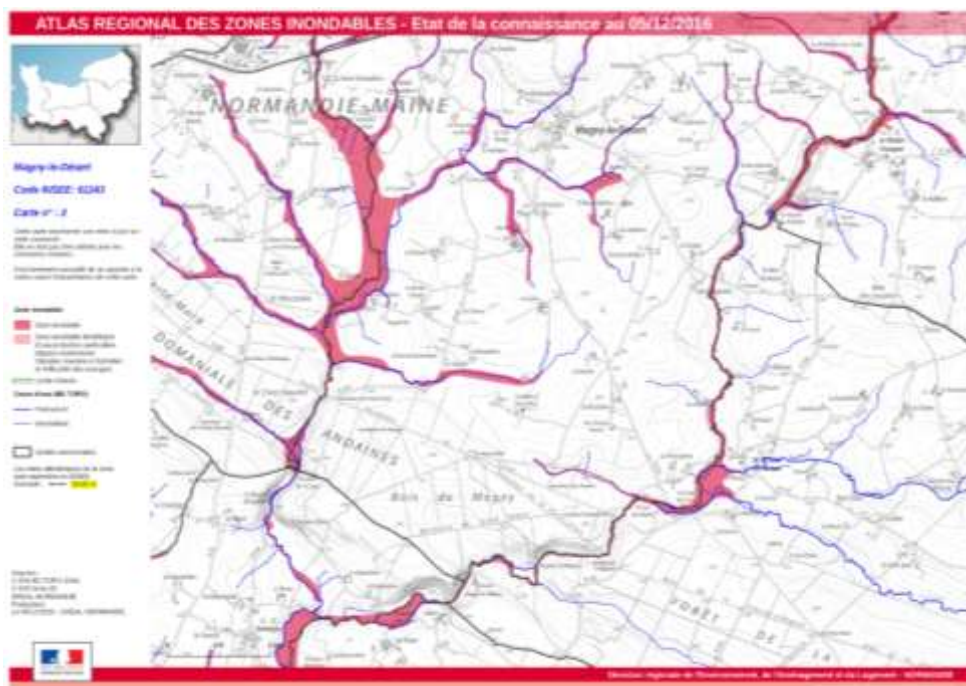
La commune est concernée par l'atlas régional des zones inondables établi par la DREAL. Ces zones inondables sont localisées principalement en limite communale à l'ouest du territoire à hauteur de la vallée de la Maure.

Ces espaces ne présentent pas un enjeu fort pour le développement urbain de la commune. Toutefois des espaces urbanisés situés à hauteur de Beaudouet et de la Teinture sont en zone inondable et il convient de préserver ces espaces de toute nouvelle urbanisation.

Il est nécessaire de prendre en compte ces différentes dispositions dans l'élaboration du P.L.U en poursuivant les objectifs suivants :

- Interdire l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser 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.





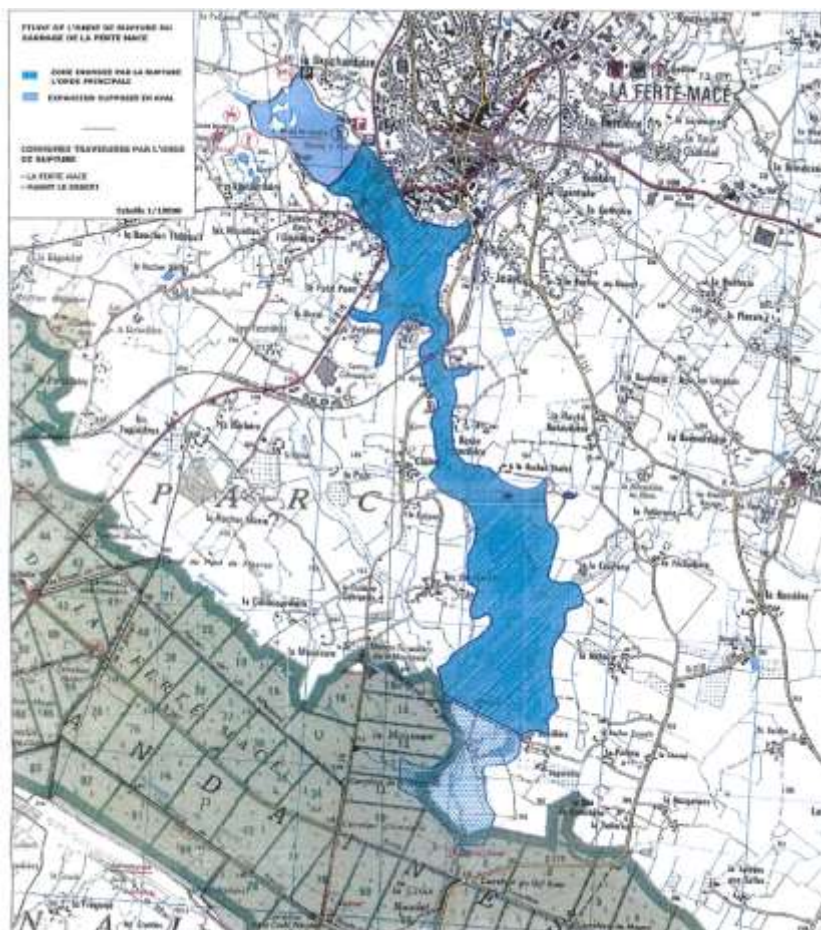
Risque de rupture du barrage de La Ferté-Macé

L'onde de rupture impacte en partie les lieux dits se situant le long de la rivière de la Maure à savoir :

- Beaudouet, la Basse Retaudière, et la Bouillière.

Le PLU devra appréhender ce risque en :

- Interdisant les nouvelles constructions
- Interdisant les extensions et les changements de destination ayant pour conséquence d'augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes



b. le risque de remontées de nappes phréatiques

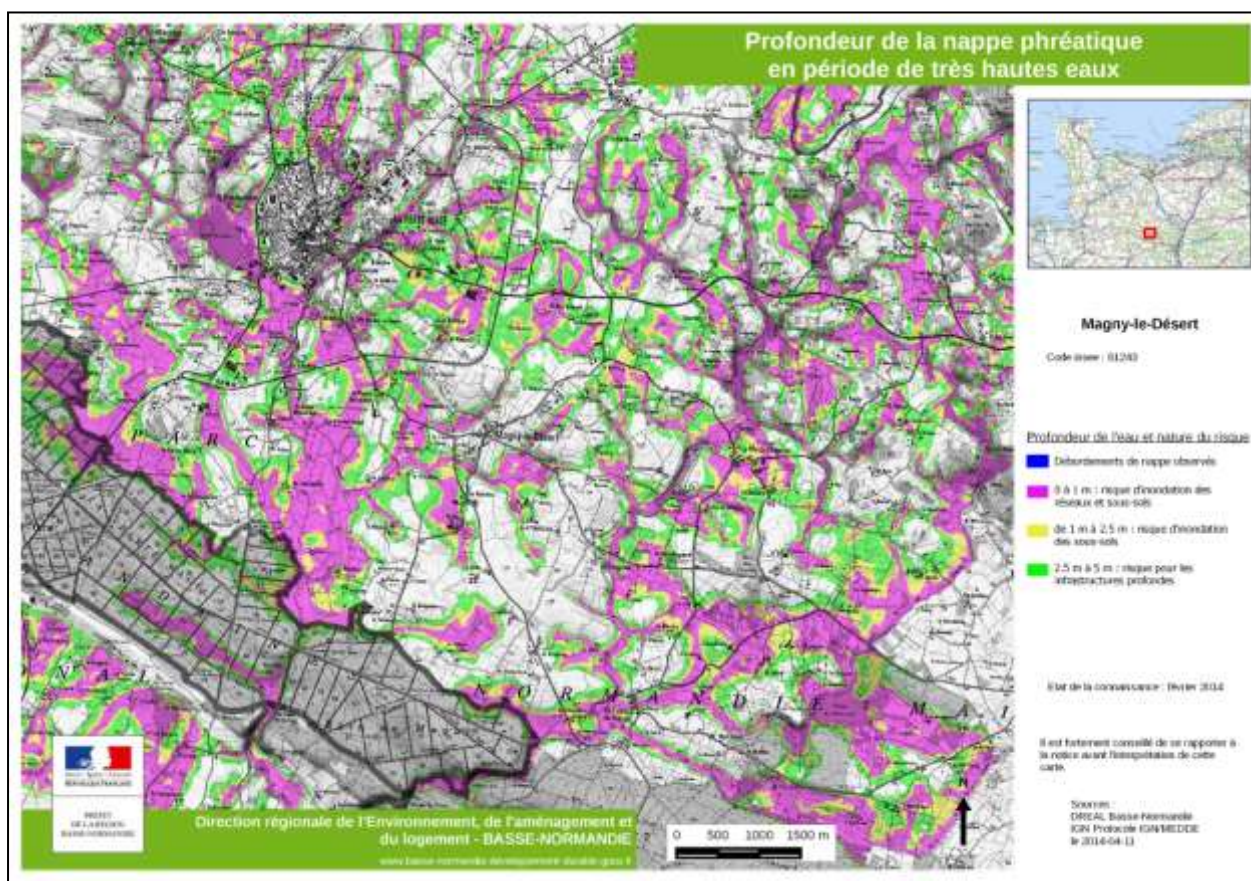
La commune est également concernée par les remontées de nappes phréatiques. La cartographie produite décrit une situation proche d'avril 2001 soit de hautes eaux phréatiques.

Elle permet de cerner les territoires où la nappe est en mesure de déborder, d'affleurer le sol ou au contraire de demeurer à grande profondeur lors des hivers les plus humides.

Quatre classes ont été retenues pour représenter l'aléa inondation :

- En violet, 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'inonder durablement toutes les infrastructures enterrées et les sous-sols, rendant difficile la maîtrise de la salubrité et de la sécurité publique. Ces terrains sont inaptes à l'assainissement individuel sauf dispositions particulières.
- En jaune, les terrains susceptibles d'être inondés durablement mais à une profondeur plus grande que précédemment (de 1 à 2,5 mètres). Les infrastructures des bâtiments peuvent subir des dommages importants et coûteux; les sous-sols sont menacés d'inondation.
- En vert, les terrains où la zone non saturée excède 2,5 mètres. L'aléa ne concerne plus que les infrastructures les plus profondes (immeubles, parkings souterrains) mais risque d'inondation en sous-sols toujours présents.
- En incolore, les secteurs où la nappe était assez éloignée de la surface lors de la crue de nappe du printemps 2001.

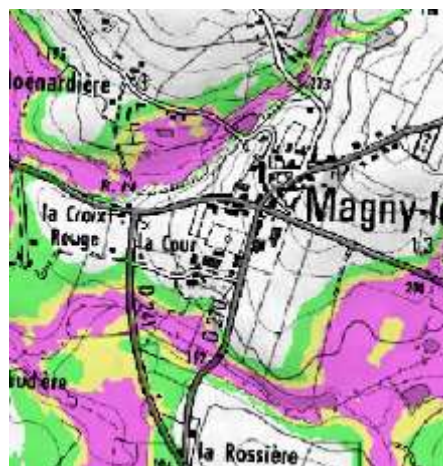
Risque remontées de nappes phréatiques



La commune et particulièrement les espaces urbanisés ne sont pas situés dans une zone où des débordements de nappe ont été observés.

Certains secteurs de la commune sont, par contre, situés dans des terrains où la nappe affleure le sol lors des périodes de très hautes eaux mais également en temps normal.

L'ensemble de ces terrains sont inaptes à l'assainissement individuel sauf dispositifs particuliers. Pour la réhabilitation des bâtiments existants, des prescriptions particulières devront être réalisées en cas de création d'un assainissement individuel.



c. Le risque chutes de blocs

Les chutes de blocs sont des phénomènes dont la survenance est conditionnée par de très nombreux paramètres : la pente, le climat, la lithologie des terrains, leur état d'altération et de fissuration, la circulation des eaux de surface, l'existence ou non d'une nappe d'eau souterraine et l'importance de sa fluctuation.... Il reste cependant possible d'identifier les terrains prédisposés en analysant leur pente. Le zonage décrit les territoires susceptibles d'être affectés par des chutes de blocs en raison de leur forte pente. Cette instabilité peut se déclencher par voie naturelle, au cours ou à la suite d'un événement climatique qui peut être exceptionnel soit par sa durée soit par son intensité. La rupture est souvent provoquée par la présence de facteurs aggravants induits par des processus d'érosion et d'altération, en général très longs à se mettre en œuvre, par l'augmentation du niveau des nappes phréatiques ou par des travaux d'aménagement.

Le zonage proposé décrit quatre classes dont le passage est progressif et se fait selon une gradation qui permet de décrire l'augmentation de la pente en tant que facteur discriminant :

- **Classe 0** : légendée « pas de prédisposition a priori ». Cette classe regroupe les terrains dont les pentes sont trop faibles pour être considérées comme sensibles, en l'état actuel des connaissances. Cependant, certains de ces terrains peuvent être situés en aval immédiat de versants prédisposés, ou en pied de falaise, et servir de zone d'atterrissement de blocs dévalant la pente. Ils doivent être dans ce cas intégrés aux espaces prédisposés. La bande de terrain impacté sera à définir sur site. En l'absence d'étude spécifique, une bande de sécurité de 50 m peut-être prise en considération.

- **Classe 1** : légendée « faible ». Les territoires représentés ici sont ceux dont les pentes sont comprises entre 20° et 30°. La pente calculée étant une pente moyenne, ces terrains peuvent présenter localement des pentes de classe 1 ou, à l'inverse, supérieures à 30 °. En l'absence d'aménagement ou de vocation touristique, il est souhaitable de les classer en zone naturelle dans les documents d'urbanisme et d'en valoriser le patrimoine paysager, généralement exceptionnel. Ces terrains sont rarement urbanisés et n'ont pas vocation à l'être.

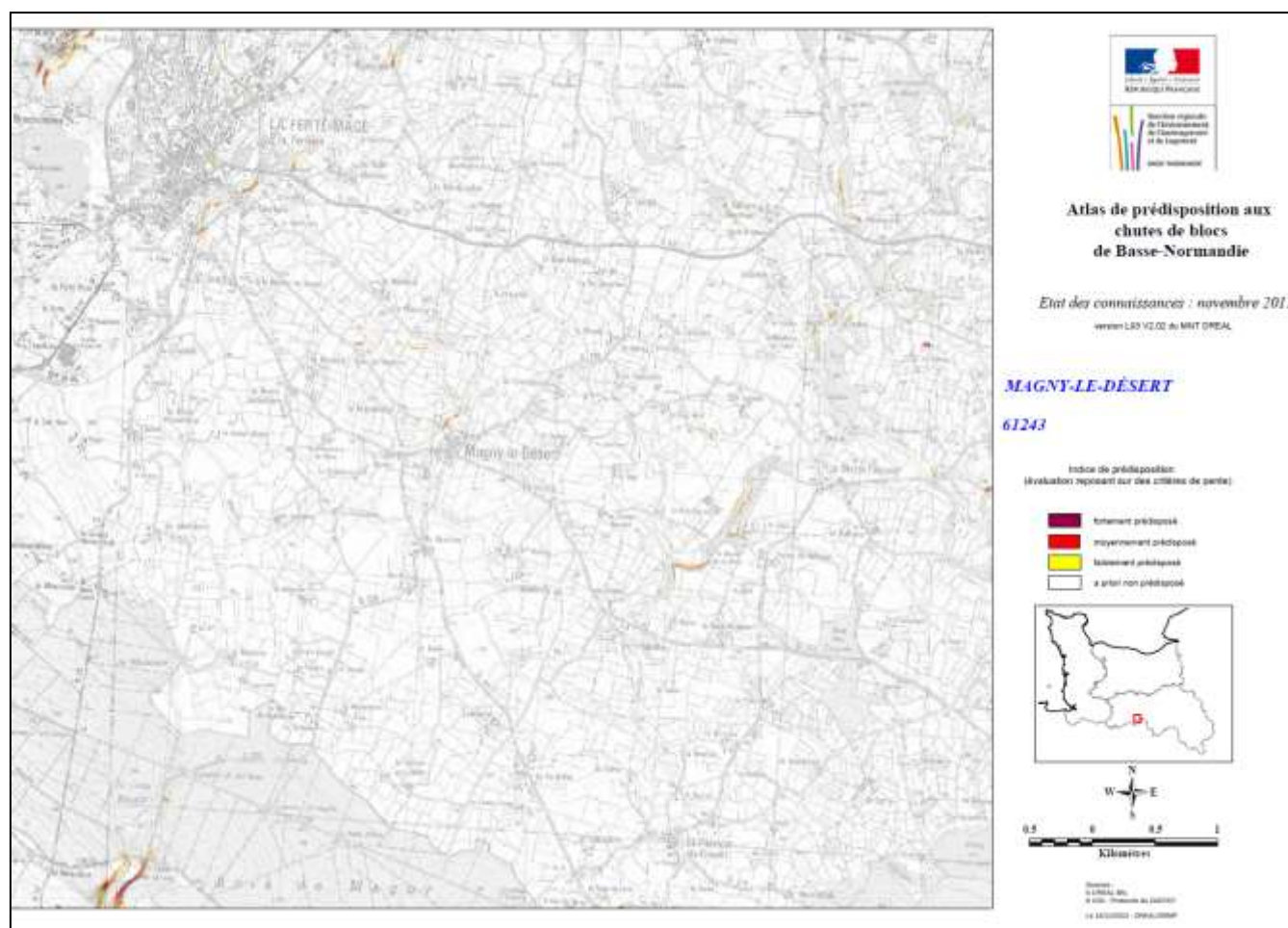
- **Classe 2** : légendée « moyenne ». Cette classe regroupe les territoires dont les pentes sont fortes, comprises en moyenne entre 30 et 40°. Ils correspondent en général à des versants escarpés, boisés, disposant d'un substrat rocheux plus ou moins affleurant. Ils sont exceptionnellement urbanisés. Lorsqu'ils le sont ou en présence de zones urbaines les bordant, que ce soit en aval ou en amont immédiat, des études spécifiques devront être conduites. Elles permettront de qualifier l'aléa, puis le risque, et de définir les mesures de sauvegarde à mettre en œuvre. Ces études devront prendre en considération, lorsque les versants disposent de formations superficielles meubles, le risque de glissement de terrain. En l'absence d'enjeu, ces terrains doivent être exclus des processus d'urbanisation. Il est préférable d'en utiliser la valeur paysagère dans les politiques d'aménagement du territoire tout en conservant à l'esprit que leur valorisation touristique impliquera d'en sécuriser les accès si nécessaire.

- **Classe 3** : légendée « forte ». Ces espaces, dont les pentes sont supérieures à 40°, sont représentés dans les falaises littorales, fossiles ou actives, dans certaines gorges telles celles de l'Orne ou de la Vire, ainsi que dans les auréoles de cornéennes affleurant autour des massifs granitiques des bocages armoricains. En présence de roche affleurante, les ruptures y surviennent régulièrement, les fragments de roche étant en mesure de dévaler au-delà de la zone cartographiée. Ces territoires ne font l'objet d'aucun aménagement autre que touristique. Mais les territoires qui les bordent, en aval ou en amont immédiat, sont parfois urbanisés, notamment le long du littoral. Dans ce cas, des études spécifiques devront être menées afin de définir le zonage d'aléa, le risque et les mesures conservatoires à mettre en œuvre. Les sites touristiques devront eux aussi faire l'objet d'études spécifiques et d'un suivi permettant de minimiser le risque. En amont d'une falaise, les terrains décomprimés peuvent intéresser une large bande de terrain qui peut, presque instantanément, basculer dans le vide. Des panneaux d'information doivent alerter sur le danger existant et les mesures de sauvegarde adaptées en cas de rupture.

En raison du danger que représentent le détachement de blocs d'un escarpement rocheux et/ou le déclenchement d'un glissement de terrain en territoire de classe 2 ou plus, il convient de ne pas attendre la réalisation d'études complémentaires pour entreprendre un certain nombre de dispositions:

- Maintenir les processus d'urbanisation mais également des activités de camping et de caravanage à l'écart de ces espaces; ce sont en général des terrains boisés.
- Maintenir hors urbanisation deux bandes de sécurité d'une centaine de mètres environ, l'une située en aval et destinée à l'épandage d'éventuelles coulées de boue et de blocs, l'autre située en amont, généralement soumise à une érosion régressive et à la décompression des terrains (les bâtiments situés sur cette zone peuvent se déformer au cours du temps) ; les études sur site permettront, en présence d'enjeu, de préciser la largeur des bandes nécessaires à une maîtrise optimisée du risque ;
- Maîtriser les ruissellements tant dans le versant qu'en amont de celui-ci afin d'en limiter l'instabilité et l'érosion.

Les espaces prédisposés au risque chutes de blocs sont concentrés sur les versants de l'étang de la Cour, à hauteur de la rivière de la Gourbe (Moulin de la Motte), de la Teinture et au contact de l'ancienne voie ferrée où les enjeux d'urbanisation sont nuls.



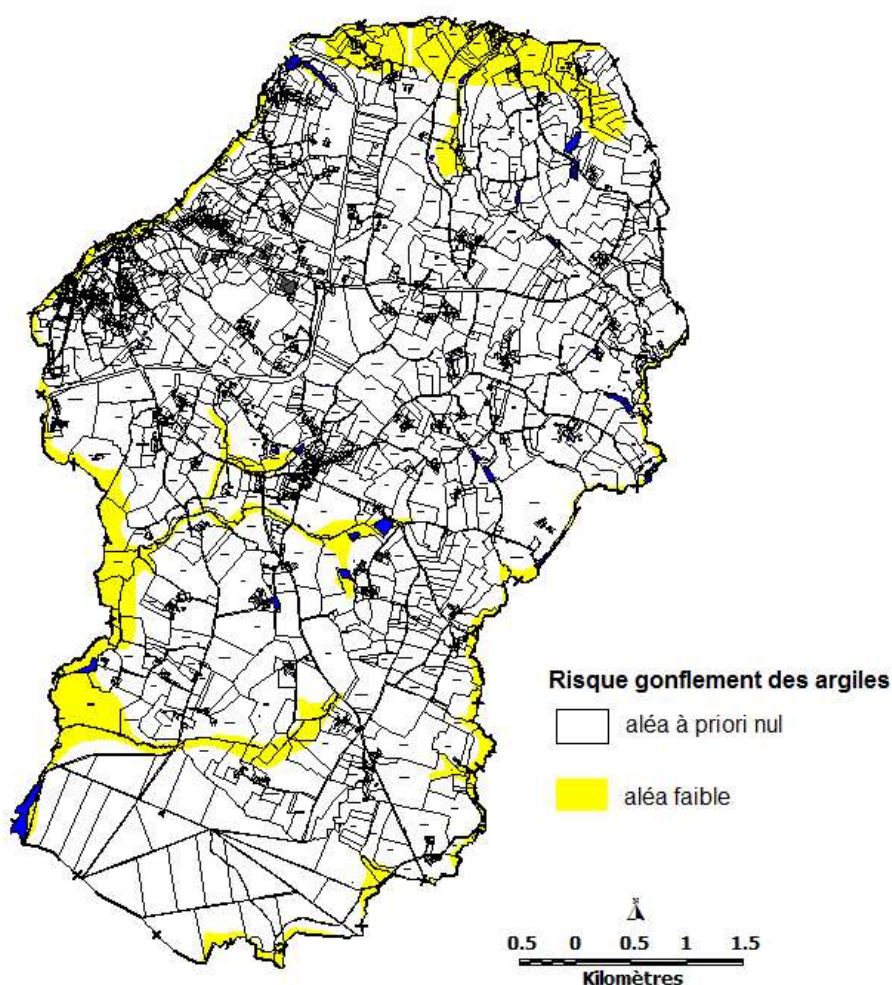
d. Le risque gonflement des argiles

Les sols argileux se rétractent en période de sécheresse, ce qui se traduit par des tassements différentiels qui peuvent occasionner des dégâts parfois importants aux constructions.

Sur la commune, l'aléa est qualifié de nul à faible, la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol).

Sur les sites concernés par un aléa, les recommandations sont les suivantes :

- Réaliser une étude géotechnique sur la parcelle avant construction
- Réaliser des fondations appropriées
- Consolider les murs porteurs
- Désolidariser les bâtiments accolés
- Eviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments



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.

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.

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 rendent 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.7.2 - 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, 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 ne compte, à la date de prescription de la révision du PLU, aucune installation classée sur son territoire.

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

Suite au diagnostic agricole, 3 installations classées d'origine agricole soumises au régime d'enregistrement ont été recensées sur le territoire communal et 17 exploitations sont soumises au régime de déclaration.

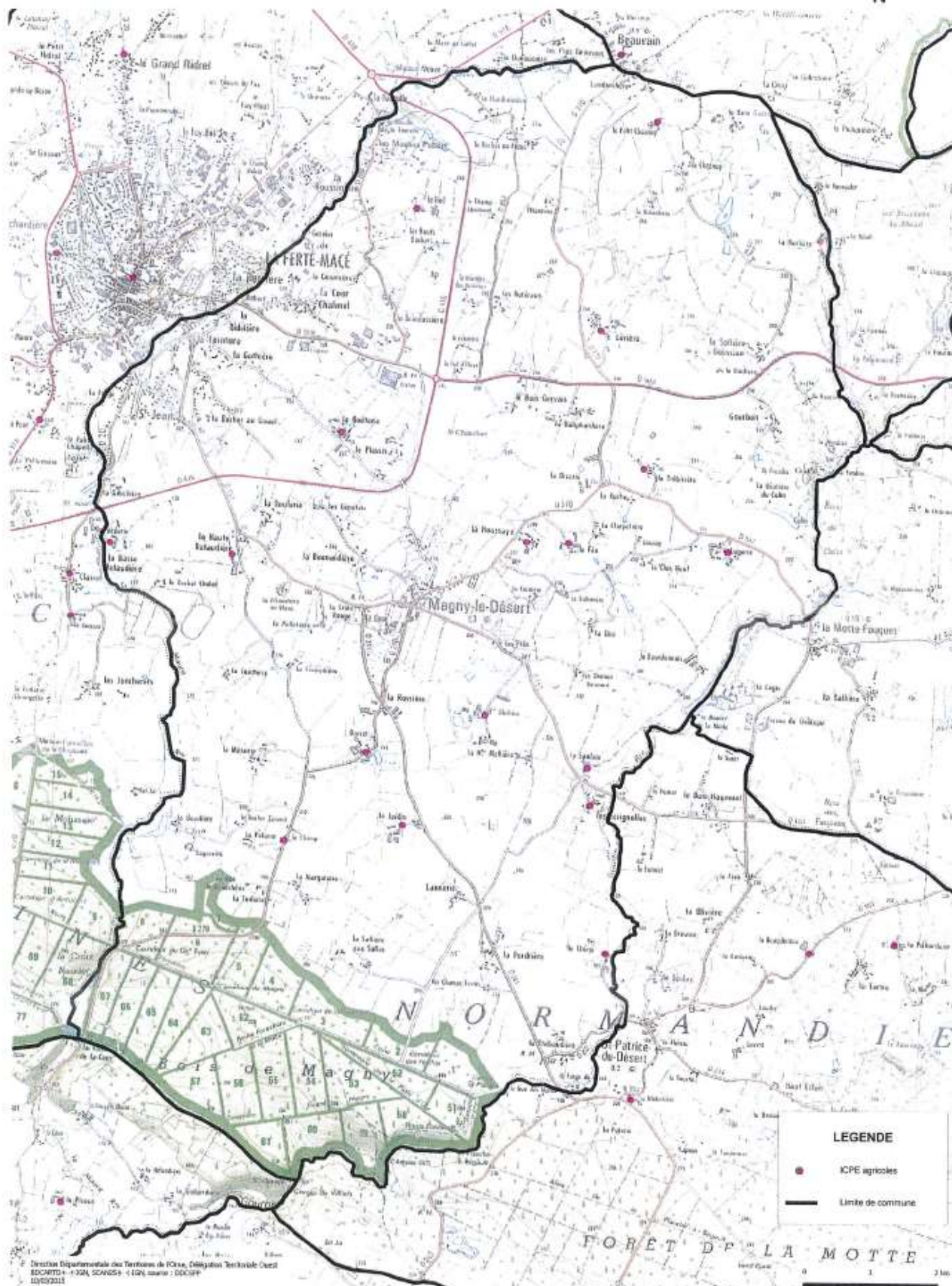
L'implantation des bâtiments est régie, selon leur importance et leur type, par le règlement sanitaire départemental ou par arrêté préfectoral, lorsqu'il s'agit d'une installation classée. La règle générale de base est un éloignement de 100 mètres vis à vis des tiers.

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

<u>Nom établissement</u>	<u>Adresse</u>	<u>Régime</u>
DAUGUET (EARL ...)	La Basse Mellière	Enregistrement
GAEC BEAUDET	La Haute Mellière	Enregistrement
GAEC BRETON - MUSTIERE- BEDET	Durcet	Enregistrement

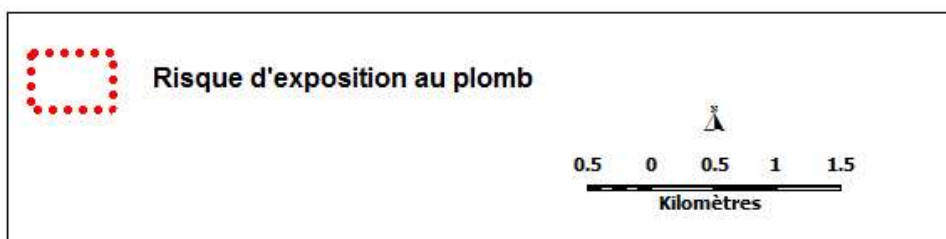
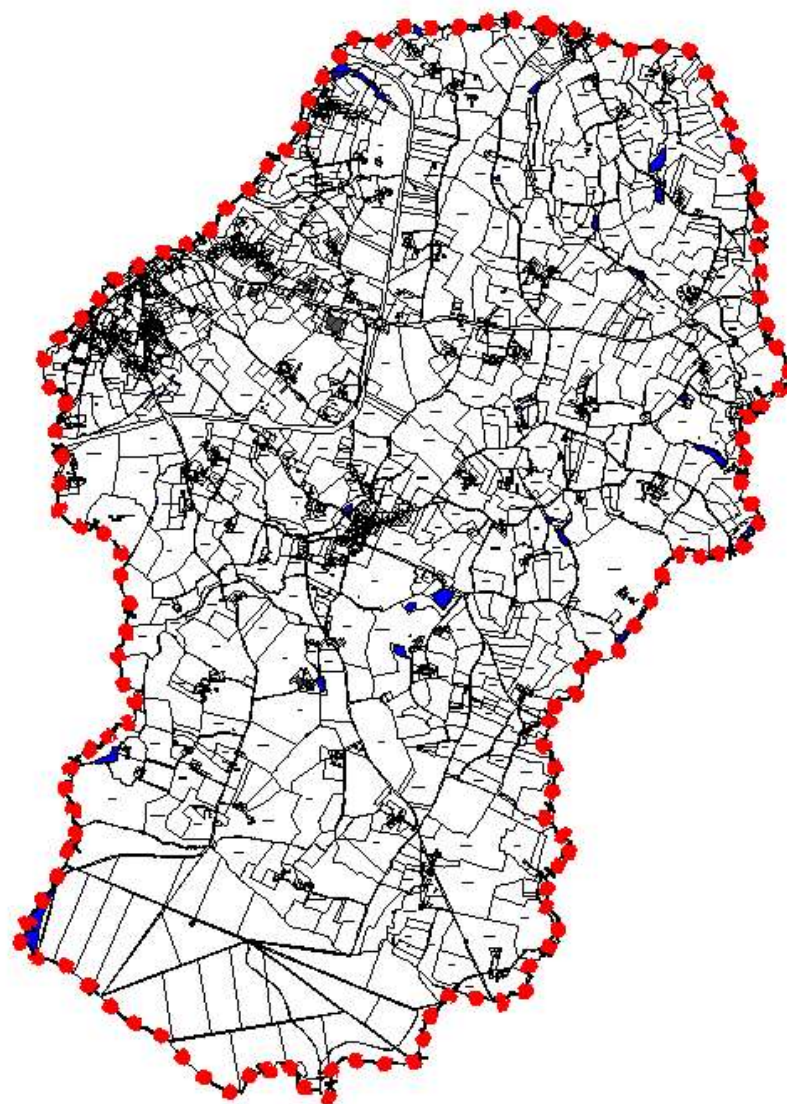
17 installations classées d'origine soumises au simple régime de déclaration sont présentes sur le territoire.

<u>Nom établissement</u>	<u>Adresse</u>	<u>Régime</u>
EARL DE LA BASSE RETAUDIERE	La Basse Retaudière	Déclaration
EARL DE LA SAULAIE	La Saulaie	Déclaration
EARL DE LA DIVERIE	La Diverie	Déclaration
Ernoux Gérard		Déclaration
GAEC CROISE	Le Bourg	Déclaration
GAEC DE LORIERE	Lorière	Déclaration
GAEC DU CHESNAY	Le Chesnay	Déclaration
GAEC DU JARDIN	Le Jardin	Déclaration
GAEC LANDEMAINE	La Morlière	Déclaration
GAEC LESAULE	La Haute Retaudière	Déclaration
GAEC LEVEILLE	Le Feu	Déclaration
GAEC MAYORNE	Le Jardin	Déclaration
GAEC DE LA TREBISIÈRE	La Trebisière	Déclaration
GAEC DE LA HAIRIE	La Hairie	Déclaration
GAEC DE LA PICHARDIERE	La Pichardière (La Motte Fouquet)	Déclaration
PREVOST Daniel	LA Houssaye	Déclaration
SOUTY Georges	Les Ecrignolles	Déclaration



I.7.3 - Risque d'exposition au plomb

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



I.8 - SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Source : porter à connaissance.

I.8.1 - Servitude AC1 : Servitude relative à la protection des monuments historiques

La liste des édifices est la suivante :

- L'église, classée monument historique le 27 juillet 1927
- Débord du périmètre de protection du château de la Motte Fouquet

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

Caractéristiques de la servitude :

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

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

I.8.2 - 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

VOIE	NUMERO	NATURE ET DATE DE LA DECISION
RD	20	Route de Méhoudin- arrêté du conseil général du 22/12/1877
RD	151	Le Bourg - arrêté du conseil général du 22/12/1877
RD	151	Les Près - arrêté du conseil général du 18/08/1896
RD	151	St Jean - arrêté du conseil général du 20/04/1903
RD	266	Le Bourg de Beauvain - arrêté du conseil général du 24/08/1898
RD	270	Le Bourg - arrêté du conseil général du 23/08/1892
RD	270	Lamberdière – arrêté du conseil général du 28/11/1892
VC	4	Saint Jean – décision de la commission départementale du 21/04/1903

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.8.3 - Servitude PT2LH : Transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat

Il s'agit de la station de St Georges des Groseillers à Pré en Pail/Le Mont des Avaloirs.

Service concerné: Orange – UPR Ouest Centre Val de Loire

Caractéristiques de la servitude : Le plan des servitudes détermine autour des centres d'émission et de réception ou entre des centres assurant une liaison radioélectrique sur ondes de fréquence supérieure à 30 MHz, différentes zones possibles de servitudes

I.8.4 - Servitude PT3 : Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques

Il s'agit du passage de câble en pleine terre n°F230

Service concerné: France Télécom

Caractéristiques de la servitude :

- Pour l'étude, la réalisation et l'exploitation des installations, l'introduction des agents des exploitants doit être autorisée par le propriétaire.
- Droit pour le propriétaire d'entreprendre des travaux de démolition, réparation, surélévation ou clôture sous condition de prévenir le bénéficiaire de la servitude 3 mois avant le début des travaux.
- Droit pour le propriétaire, à défaut d'accord amiable avec l'administration, de demander le recours à l'expropriation, si l'exécution des travaux entraîne une dépossession définitive.

I.8.5 - Servitude T7 : Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement (aérodromes civils et militaires)

La commune est grevée par une servitude de protection à l'extérieur des servitudes d'un aérodrome (arrêté et circulaire du 25 juillet 1990).

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.

Principales conclusions de l'état initial de l'environnement

CONSTATS	ENJEUX
ENVIRONNEMENT PHYSIQUE/BIOLOGIQUE/RESSOURCE EN EAU	
- De nombreux éléments naturels remarquables sur et au contact des espaces boisés (lisières) et des nombreux milieux aquatiques associés au réseau hydrographique (La Gourbe, La Maure) - Présence de réservoirs de biodiversité (espaces boisés de la Forêt d'Andaine) - Corridors écologiques sur les espaces bocagers denses, sur les cours d'eau et leurs corridors bocagers associés - Fragilité et vulnérabilité des habitats aquatiques notamment à hauteur de la Gourbe et de la Maure - Disparition des haies contribuant à l'appauvrissement des milieux écologiques et à la fragilisation de la qualité des eaux - Fragilité et vulnérabilité des habitats aquatiques au lessivage des sols	- Assurer le raccordement des zones d'urbanisation au réseau d'assainissement collectif - Améliorer la quantité des rejets d'eaux pluviales - Prendre en compte l'aptitude des sols à l'assainissement individuel - Garantir l'approvisionnement en eau potable - Protéger les milieux d'intérêt écologiques et les réservoirs de biodiversité - Protéger les haies bocagères constituant des barrières naturelles (ripisylves) et des corridors écologiques limitant les phénomènes d'érosion et un rôle d'épuration pour la ressource en eau - Préserver les écosystèmes aquatiques et zones humides
PAYSAGE/CADRE DE VIE/PATRIMOINE	
- Juxtaposition de paysages : vallées, boisements, bocage fermé à semi-ouvert au sud du territoire - Qualité patrimoniale du cœur de bourg - Présence d'un patrimoine bâti de qualité sur les écarts - Traitement arboré des axes routiers notamment à hauteur de la zone d'activité - Impact visuel des constructions situées sur les points hauts et espaces ouverts - Absence de traitement paysager entre les espaces urbanisés et agro-naturels	- Préserver les fonds de vallée (vallées humides, mares) et les lisières des espaces boisés de toute urbanisation - Identifier les éléments remarquables du patrimoine bâti
AMENAGEMENT DE L'ESPACE ET CONSOMMATION DU FONCIER	
- Un potentiel de réhabilitation et de changement de destination sur les écarts - Présence d'un potentiel foncier non bâti à structurer au contact de l'agglomération Fertoise - Une maîtrise foncière publique précieuse pour organiser l'aménagement du territoire - Un développement résidentiel et économique peu économe en foncier - Une urbanisation dispersée fragilisant les activités agricoles et la qualité paysagère	- Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles

**RISQUES, POLLUTIONS/NUISANCES
ET SERVITUDES D'UTILITÉ PULIQUE**

- Absence de risques naturels ou technologiques sur les principaux espaces urbanisés du territoire - Absence de sites pollués - Absence de nuisances olfactives ou sonores sur les principaux espaces urbanisés - Un risque inondation (risque rupture de barrage) au contact des espaces urbanisés - Présence d'une activité agricole au contact de la zone agglomérée du bourg	- Maîtriser le développement de l'urbanisation en interdisant l'urbanisation dans les zones de risque d'inondation et à proximité des installations classées pour la protection de l'environnement - Favoriser le développement des énergies renouvelables Favoriser un développement de l'urbanisation au contact de l'agglomération Fertoise afin de de permettre le développement des moyens de déplacement alternatifs à l'automobile
--	---

TITRE II
PRINCIPALES CONCLUSIONS
DU DIAGNOSTIC
SOCIO ECONOMIQUE

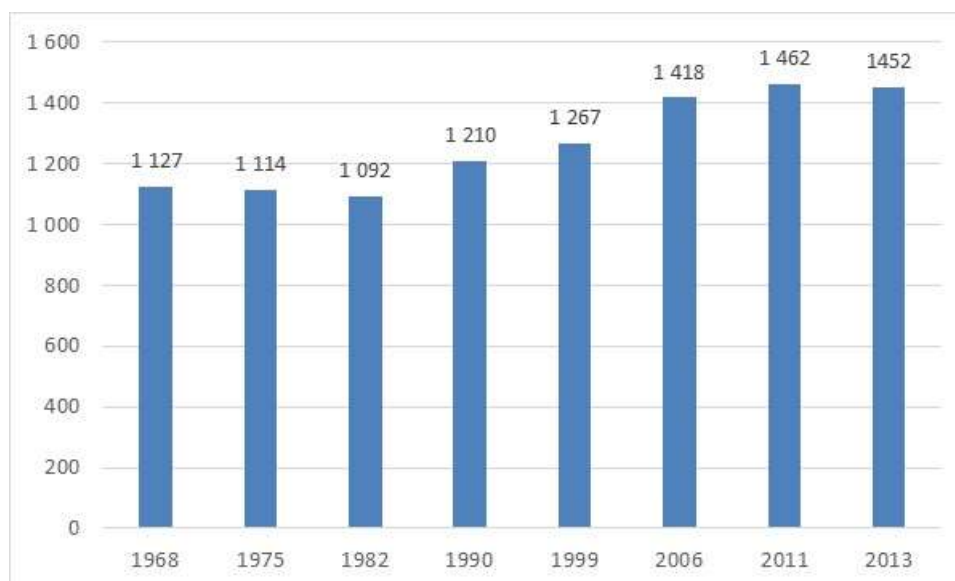
II.1 - DEMOGRAPHIE

Source :
- RGP INSEE

II.1.1 - Evolution de la population

En 1982, la commune comptait 1092 habitants et a connu une évolution constamment positive jusqu'en 2011 pour atteindre 1462 habitants soit une augmentation de 32 %. Depuis cette date, la population tend à stagner avec une perte de 10 habitants entre 2011 et 2013.

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2013
Population	1 127	1 114	1 092	1 210	1 267	1 418	1 462	1452
Densité moyenne (hab/km ²)	33,8	33,4	32,8	36,3	38,0	42,5	43,5	43



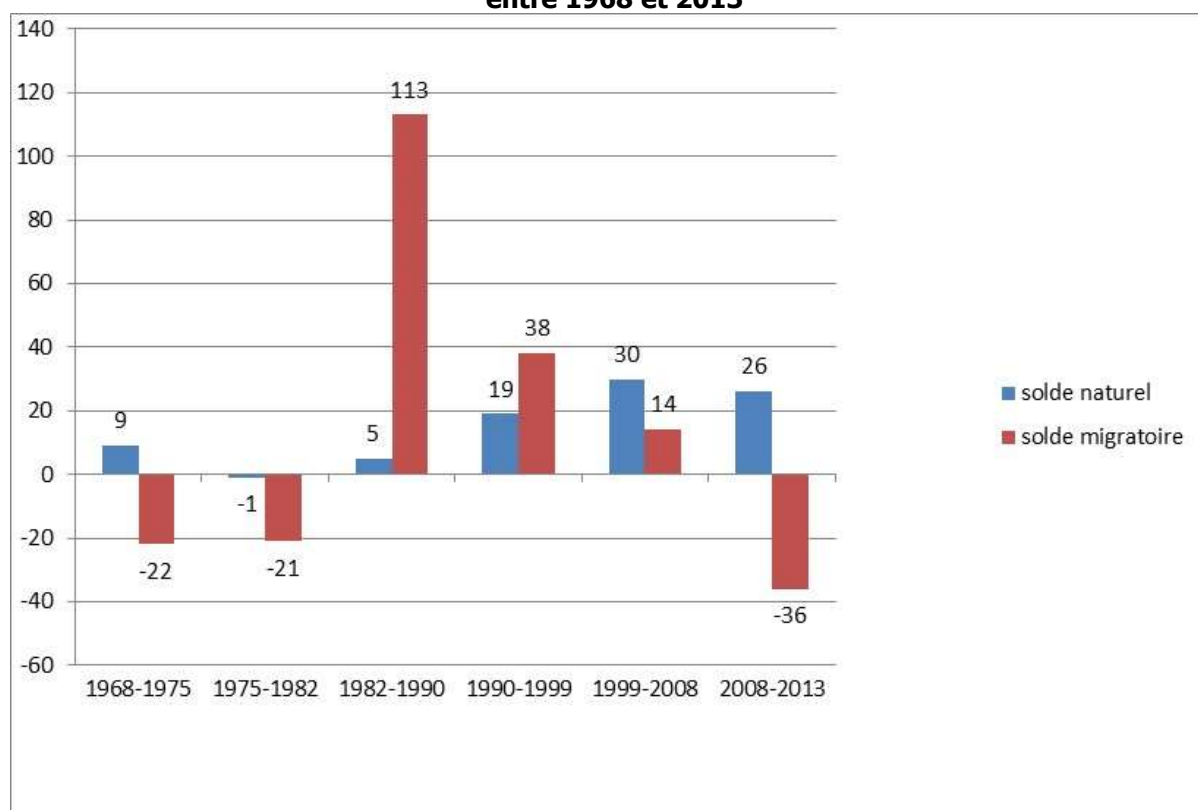
II.1.2 - Causes de l'évolution de la population

L'augmentation conséquente de la population depuis 1982 s'explique par le cumul de soles naturels et migratoires positifs sur chaque décennie.

Toutefois, sur la dernière période (2006-2013), le taux annuel moyen du solde migratoire est devenu négatif et le maintien de la population s'explique uniquement par un nombre de naissances supérieur au décès sur le territoire. Ce ralentissement migratoire se corrèle avec une diminution de la phase de périurbanisation autour de la Ferté-Macé.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0.2	-0.3	+1.3	+0.5	+1.5	+0
due au solde naturel en %	+0.1	0.0	+0.1	+0.2	+0.2	+0.4
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0.3	-0.3	+1.2	+0.3	+1.3	-0.4
Taux de natalité (‰)	13.9	10.2	10.5	9.8	10.4	10.5
Taux de mortalité (‰)	12.8	10.3	9.9	8.1	7.9	6.9

Evolution du solde naturel et migratoire entre 1968 et 2013



II.1.3 - Structure de la population

a. Répartition par âge

L'évolution des tranches d'âge entre 2006 et 2013 a été différente.

Ainsi les 15-29 ans ont vu leur nombre diminuer fortement entre 2006 et 2013 (- 37 unités).

Leur poids dans la population totale a tendance à diminué et ne représentent plus que 13,5 % de la population en 2013 contre 16,4 % en 2008.

La population active (30 -59 ans) constitue une tranche d'âge relativement stable avec 627 unités en 2013 contre 608 en 2008 et représente 43 % des tranches d'âge présentes sur le territoire. L'omniprésence de cette classe d'âge s'explique par l'installation de jeunes ménages dans les années 1990 corrélé par un nombre important de jeunes adultes en 2008.

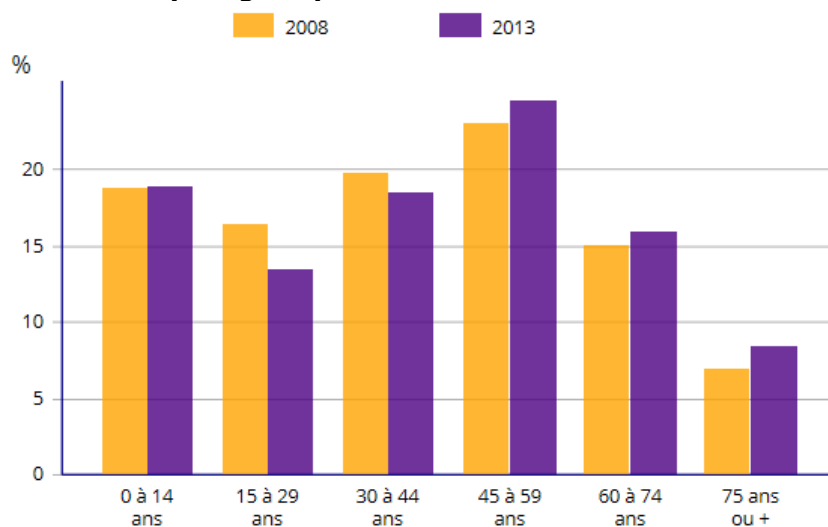
En 2013, la décohabitation des jeunes adultes a pour conséquence un vieillissement de la population. Toutefois le renouvellement de population est encore soutenu par un accroissement des moins de 14 ans (+ 11 unités).

Les personnes de plus de 60 ans ont fortement augmenté (+34 unités) et représentent près du quart de la population en 2013 (24,3 % contre 22,0 % en 2008).

**Evolution de la répartition par tranche d'âge
entre 2008 et 2013**

	2013	%	2008	%
Ensemble	1452	100.0	1453	100.0
0 à 14 ans	275	18.9	273	18.8
15 à 29 ans	196	13.5	238	16.4
30 à 44 ans	270	18.6	288	19.8
45 à 59 ans	358	24.6	335	23.1
60 à 74 ans	232	16.0	219	15.1
75 ans ou plus	121	8.4	100	6.9

**Evolution de la répartition de la population
par âge et par sexe entre 2008 et 2013**



b. Indice de jeunesse

Le phénomène de vieillissement est commun à l'ensemble du département de l'Orne mais apparaît nettement moins marqué sur la commune de Magny-le-Désert. La commune de Magny a une population plus jeune que la moyenne départementale.

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.

L'indice de jeunesse a diminué entre 1982 et 2013 mais se maintient à un niveau élevé en 2013.

Le vieillissement a été marqué entre 1990 et 1999. Entre 1999 et 2006, l'arrivée de ménages jeunes avec enfants a permis de renouveler la population. Depuis 2006, le vieillissement de la population est confirmé avec un accroissement de la population de plus de 60 ans supérieur à celle des moins de 20 ans.

- 1982 : 158 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans,
- 1990 : 153 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans,
- 1999 : 107 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans,
- 2006 : 116 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans,
- 2013 : 100 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans.

c. Taille des ménages

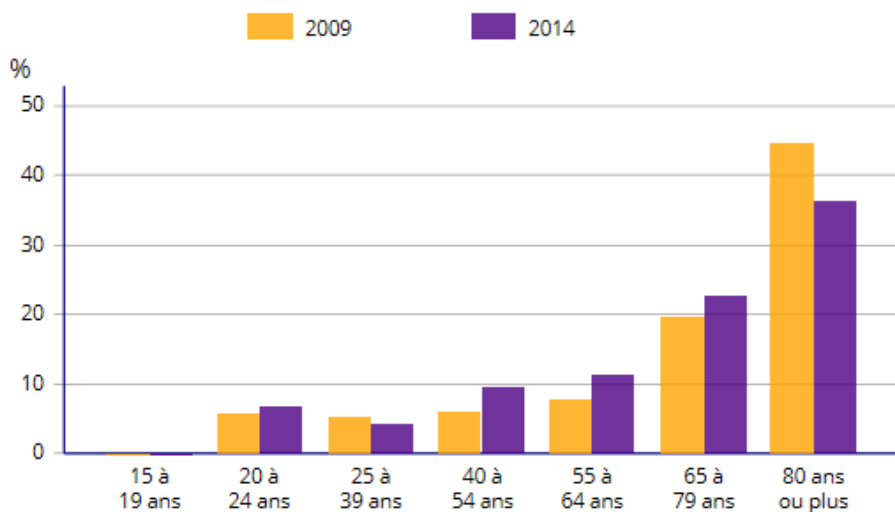
En 2013, la commune de comptait 594 ménages soit 34 supplémentaires depuis 2006 qui ont soutenu la dynamique démographique malgré une diminution forte du nombre de personnes par ménage.

Le nombre de personnes vivant sous le même toit était de 2,44 en 2013 contre 2,54 en 2006 et reste nettement supérieur au département de l'Orne (2,20 en 2013).

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2013
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3.0	3.0	2.9	2.9	2.6	2.5	2.4

Les couples sans enfants ont fortement augmenté au détriment des couples avec enfants et s'explique par le départ des enfants issus des générations qui se sont installées dans les années 80 et 90 sur le territoire.

FAM G2 - Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge - population des ménages



Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

II.2 - HABITAT

II.2.1 - Evolution du parc de logement

L'évolution du parc de logements est parallèle à l'évolution de la population.

L'évolution de la structure du parc de résidences principales a été croissante depuis 1982 corrélativement à l'évolution de la population a été négative sur la même période.

L'augmentation du parc de logements entre 1990 et 2013 est principalement liée à l'augmentation du parc de résidences principales par la construction neuve puisque le parc de résidences secondaires et de logements vacants a peu évolué entre 1990 et 2013.

Le poids des résidences principales dans l'ensemble du parc a augmenté fortement entre 1990 et 2013 et représente 87,2 % du parc de logements de la commune contre 83,0 % en 1990. Cette augmentation du poids des résidences principales s'explique par les constructions à usage de résidences principales. Le poids du parc de résidences principales est supérieur à celui observé à l'échelle du département de l'Orne (80 %).

Le parc de logements vacants connaît une évolution irrégulière avec une diminution entre 1990 et 2006 et une augmentation importante sur la dernière période (+ 11 unités entre 2006 et 2013)

Cette augmentation s'explique par une inadéquation des résidences principales pour le maintien à domicile des personnes âgées. Ce parc vacant ne représente que 5,6 % du parc en 2013 et participe exclusivement à la fluidité du marché.

Le parc de résidences secondaires est relativement stable depuis 1999 et ne représente que 7,3 % du parc de logements contre 10,5 % dans l'Orne.

**Evolution du parc de logements
entre 1968 et 2013**

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2013
Ensemble	417	432	490	504	556	628	682
Résidences principales	373	367	376	422	484	560	594
Résidences secondaires et logements occasionnels	29	36	59	54	48	41	50
Logements vacants	15	29	55	28	24	27	38

II.2.2 - Caractéristique du parc de résidences principales

Le parc est exclusivement composé de maisons individuelles avec aucun appartement recensé en 2013.

Catégorie et type de logements

	2013	%	2006	%
Ensemble	682	100.0	628	100.0
Résidences principales	594	87.2	560	89.2
Résidences secondaires et logements occasionnels	50	7.3	41	6.5
Logements vacants	38	5.5	27	4.4
Maisons	678	100	624	99.4
Appartements	0	0.0	3	0.5

La commune a la particularité de posséder un parc locatif relativement faible (15.1 % du parc) inférieur à la moyenne des communes rurales de l'Orne de même importance démographique (27.8 %); ce parc étant essentiellement d'initiative privé.

Evolution du statut d'occupation des résidences principales entre 2006 et 2013

	2013				2006	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	594	100.0	1452	18.4	560	100.0
Propriétaire	496	83.5	1206	20.6	469	83.8
Locataire	90	15.1	230	4.9	83	14.8
dont d'un logement HLM loué vide	0	0	0	0	0	0
Logé gratuitement	8	1.4	15	35	8	1.4

Résidences principales en 2013 selon leur date d'achèvement

Résidences principales construites avant 2011	Nombre	%
	590	100.0
Avant 1946	270	45.8
De 1946 à 1990	160	27.2
De 1991 à 2008	159	27.0

Le parc ancien représente près de la moitié du parc. Toutefois le renouvellement a bien lieu puisque plus du ¼ du parc a été construit depuis 1991 et correspond à des constructions de type pavillonnaire ayant l'ensemble des équipements de confort (chauffage central, baignoire ou douche) et des niveaux d'isolation plus performants.

La conséquence est un niveau de confort satisfaisant sur le parc de résidences principales en 2013 :

- Seules 11 résidences principales ne possèdent ni baignoire, ni douche (0.9 %).

- 139 résidences principales n'ont pas de chauffage central (23.4 %).

La conséquence est également la difficulté de maintenir à domicile des personnes âgées dont les sanitaires et chambres sont situés dans la majorité de ces logements à l'étage notamment sur les maisons de bourg.

Le parc privé potentiellement indigne est estimé à 37 logements et concerne particulièrement les personnes de plus de 60 ans.

Evolution du confort des résidences principales entre 2006 et 2013

	2013	%	2006	%
Ensemble	594	100.0	560	100.0
Salle de bain avec baignoire ou douche	583	98.1	531	94.9
Chauffage central collectif	3	0.5	3	0.5
Chauffage central individuel	281	47.3	286	51.1
Chauffage individuel "tout électrique"	171	28.7	168	29.9

Ce parc apparaît relativement déséquilibré au niveau de la taille des logements avec une omniprésence des logements de 4 pièces et plus (81,9 % du parc de résidences principales) en 2013. Ce phénomène a tendance à s'accroître depuis 2006. La conséquence est une sous occupation importante des résidences principales.

**Evolution du nombre de pièces
des résidences principales
entre 2006 et 2013**

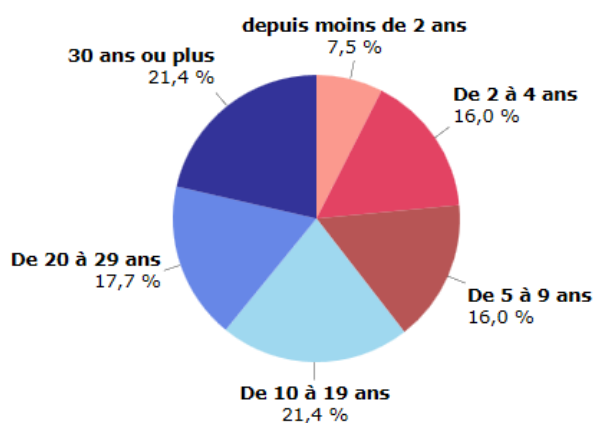
	2013	%	2006	%
Ensemble	594	100.0	560	100.0
1 pièce	3	0.5	6	1.1
2 pièces	23	3.9	32	5.6
3 pièces	82	13.8	89	15.8
4 pièces	175	29.4	153	27.3
5 pièces ou plus	311	52.4	281	50.2

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

- Le vieillissement de la population (personne âgée seule),
- La volonté d'avoir des pièces supplémentaires,
- Le phénomène de décohabitation,
- Un blocage dans le parcours résidentiel des personnes âgées (absence d'offres de petits logements).

La rotation dans le parc de résidences principales apparaît faible puisque 48.1 % des ménages occupent leur logement depuis 10 ans ou plus. Toutefois 58 logements ont fait l'objet d'un emménagement dans les deux dernières années et peut s'expliquer par la présence d'un parc locatif privé plus sujet aux rotations.

En effet, l'ancienneté d'emménagement est fortement liée au statut d'occupation : les propriétaires occupants ont une ancienneté moyenne d'emménagement supérieur aux locataires (20 ans contre 7,9 ans).



II.2.3 - Quelques éléments sur le marché du logement

a. Le marché de l'habitat ancien

L'arrivée de population, le désir de transférer sa résidence principale en milieu rural, le desserrement des familles, l'attractivité du site ont exercé une pression sur l'habitat. Il convient de rappeler que la commune est attractive dans la mesure où elle est située en périphérie de l'agglomération Fertoise sur un axe de circulation important, à mi-chemin entre deux bassins d'emplois importants (Alençon/Flers). De nombreux services, commerces et équipements sont présents à proximité (école, collège, lycée, maison de retraite).

La conséquence de cette dynamique du marché de l'habitat est une augmentation conséquente des prix de l'immobilier depuis une dizaine d'années. En effet, le site attise les convoitises des acheteurs de biens immobiliers

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

Les immeubles bâtis hors agglomération ont un prix de vente moyen se situant au-dessus de 100 000 € avec des prix courants allant jusqu'à 150 000 €. Les immeubles de caractère peuvent atteindre des prix nettement supérieurs (entre 150 000 € et 200 000 €). Pour le bâti récent, les demandes sont principalement le fait de personnes en activité.

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

Les immeubles bâtis à proximité de l'agglomération Fertoise s'adressent principalement aux personnes retraitées mais également aux jeunes ménages avec enfants en raison de la proximité des services et des commerces. Les personnes âgées investissent, de préférence, dans des pavillons de plain-pied. Le prix de vente sur ces immeubles bâtis dans l'agglomération se situe entre 80 000 € et 100 000 €.

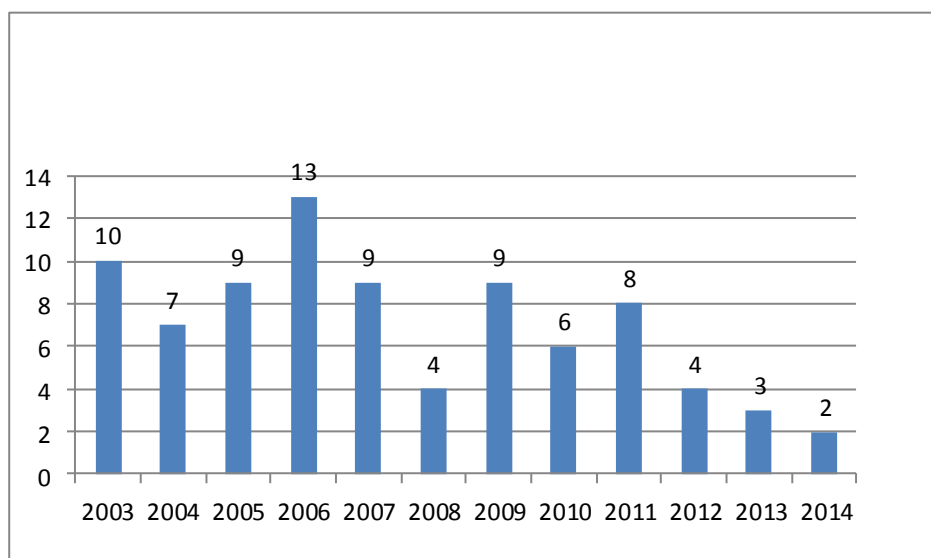
b. Le marché de la construction neuve

L'attrait des pavillons est réel sur la commune car ceux-ci présentent un niveau de confort supérieur à l'ancien pour un prix de revient souvent inférieur.

Le marché de la construction neuve présente un rythme soutenu sur la commune de Magny-le-Désert. L'analyse des permis de construire entre 2003 et 2014 confirme cette tendance. Ainsi, entre 2003 et 2014, 84 constructions ont été commencées dans le cadre d'opérations individuelles pures.

Cet important rythme de construction (8 constructions par an) a permis de soutenir la dynamique démographique sur la dernière décennie.

**Nombre de logements commencés
entre 2003 et 2014**

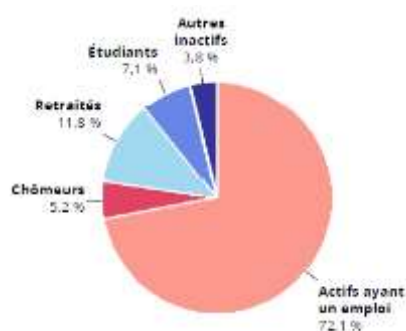


II.3 - ECONOMIE

II.3.1 - La population active

Le taux d'activité de la commune a augmenté entre 2006 et 2013. Le taux d'activité est le pourcentage de personnes actives dans la population totale (77,3 % en 2013 contre 74,9 % en 2006). Cette augmentation du taux d'activité s'explique à la fois par une augmentation du nombre d'actifs mais également par une diminution du nombre d'inactifs.

Répartition de la population active par activité



	2013	2006
Ensemble	926	917
Actifs en %	77.3	74.9
actifs ayant un emploi en %	72.1	70.0
chômeurs en %	5.2	4.8
Inactifs en %	22.7	25.1
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	7.1	9.7
retraités ou préretraités en %	11.8	10.7
autres inactifs en %	3.8	4.7

En 2013, les actifs sont très majoritairement salariés (82,3%) à temps plein (83,4 %) avec une omniprésence de titulaires de la fonction publique et de contrats à durée indéterminée (74,9 %).

Statut et condition d'emploi des 15 ans ou plus selon le sexe en 2013

	2013	%	2006	%
Ensemble	439	100.0	488	100.0
Salariés	361	82.3	409	83.8
dont femmes	92	21.0	111	22.8
dont temps partiel	37	8.4	36	7.4
Non-salariés	78	17.7	79	16.2
dont femmes	15	3.4	23	4.7
dont temps partiel	9	2.1	5	1.0

En 2013, la population de Magny-le-Désert comptait 49 habitants au chômage. Entre 2006 et 2013, le poids des chômeurs dans la population active a augmenté et le taux de chômage représente 6,8 % de la population active en 2013.

Activité et emploi par âge et par sexe en 2013

	Population	Actifs	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %
Ensemble	926	715	77.3	667	72.1
15 à 24 ans	139	74	52.9	50	35.5
25 à 54 ans	573	546	95.2	524	91.5
55 à 64 ans	213	96	45.0	93	43.6
Hommes	483	381	78.9	362	74.9
15 à 24 ans	79	40	51.3	32	41.0
25 à 54 ans	295	289	97.9	279	94.5
55 à 64 ans	109	52	47.2	51	46.3
Femmes	443	334	75.6	305	68.9
15 à 24 ans	61	33	55.0	17	28.3
25 à 54 ans	278	256	92.4	246	88.4
55 à 64 ans	104	44	42.7	42	40.8

II.3.2 - Les activités industrielles, artisanales, commerciales et de services

a. L'activité commerciale

La zone de chalandise d'un point de vente est la zone habituelle de provenance de l'essentiel des clients de ce point de vente.

La zone de chalandise est souvent divisée en zone primaire, secondaire et tertiaire correspondant à des intervalles de temps de déplacement (moins de 5 mn, de 5 à 10 mn, de 10 à 20 mn) qui peuvent être variables selon la nature et l'attractivité des points de vente.

La zone de chalandise de Flers est relayée par la zone de la Ferté-Macé pour ce qui concerne la consommation de base et l'achat d'équipements de type habillement, bricolage, décoration. En effet, la commune de Magny-le-Désert se situe dans la zone secondaire soit entre 5 et 10 minutes de l'attractivité commerciale de La Ferté-Macé.

La proximité de la Ferté-Macé a eu pour conséquence de contraindre le développement des activités commerciales et de services sur le territoire. Ainsi, la commune ne dispose d'aucun commerce sur son territoire. Les seuls services présents sont les professions du bâtiment (maçonnerie, plombier, électricité...).

b. L'activité artisanale et industrielle

La commune de Magny-le-Désert concentre sur la zone d'activité de nombreuses entreprises tertiaires avec la présence de filières de transport-logistique ainsi que le commerce de gros. Ces activités sont principalement regroupées sur la zone d'activité de la Brindossière. A noter que le site ITM Logistique International est en cours de reconversion en 2018.

Entreprises installés sur la zone d'activité de Magny-le-Désert en 2014

Nom	Secteur filière	Effectif
Melisana SARL	Parfumerie – cosmétique	31
Laboratoire Dermophil Indien	In pharmaceutique	35
ITM Logistique International	Transport et logistique	150
AVNVI	Transport et logistique	30
EBI SARL	Electricité-électronique	16
Garage CRV	Automobile	7
Makolift SAS	Commerce de gros	13
Transports Atout Trans	Transport et logistique	NC
Elitel Réseau	Construction de réseaux électriques	5 à 6
Carville	Electricien, Plombier	2 à 3
Guibout Matériaux	Commerce gros	17
Menuiserie Mallet	Menuiserie	NC

De nombreuses activités artisanales ou de services sont présentes en dehors de la zone d'activité.

Secteur filière	Lieu-dit
Bucheron-Elagueur	Les Genetais
Débroussaillage/élagage	La Roche
Dentellière	La Roulerie
Ebénisterie-Menuiserie	4 rue Robert Esnault
Forages	La Boenardière
Machines agricoles	La Bahinière
Maçonnerie Générale	La Sallière Gouvrion
Manutention	Route de Carrouges
Plâtrier	Beau Soleil
Plomberie	Le Plessis
Réparation véhicules	Beaudouet
Services aux particuliers	98 rue des Fauvettes
Soudure	Beaudouet
Transports Gallot	Rober
Transports AVNVI	Route de Carrouges
Travaux forestiers	La Monderie
Travaux publics	Les Genetais

II.3.3 - L'activité touristique

Magny-le-Désert possède des atouts touristiques conséquents :

- Attraction due à son patrimoine architectural et historique (Eglise, chapelle Saint-Antoine)
- Attraction due au patrimoine naturel (La Forêt d'Andaine, les gorges de Villiers, Etangs de la Cour)
- Attraction due à la proximité géographique avec la station thermale de Bagnoles de l'Orne
- Attraction due à la vente de produits du terroir (Produits cidricoles)

La commune possède une capacité d'accueil suffisante pour satisfaire la demande touristique :

- 11 lits à travers des gîtes qui sont principalement le complément d'une activité agricole.

II.3.4- L'activité agricole

Les résultats du recensement agricole 2010 permettent de préciser le contexte économique actuel ainsi que son évolution depuis 1979.

a. La production agricole

En 2010, la surface agricole utile (S.A.U.) était de 2768 ha pour les exploitations installées sur le territoire contre 2496 en 1988 soit une augmentation de 11 % qui démontre une certaine dynamique des activités agricoles présentes sur le territoire.

Le territoire possède 56 hectares identifiés au titre des AOC ou AOP notamment sur les espaces situés au sud du quartier St-Jean.

b. Les exploitations

Toutefois, Le nombre d'exploitations agricoles est en diminution constante depuis 1988.

Le recensement agricole recensait 38 exploitations en 2010. Le diagnostic agricole a permis d'affiner ce recensement avec 23 exploitations agricoles à caractère professionnel présent sur le territoire en 2015.

La restructuration des exploitations a été marquée sur ce territoire qui comptait encore 96 exploitations en 1988 et se traduit par une augmentation des surfaces.

La commune appartient à la région agricole du Bocage Ornais et se caractérise par une orientation économique constituée de bovins lait.

Organisation techno-économique



Cette orientation technico-économique a évolué sur les dernières décennies avec une diminution des surfaces toujours en herbe.

En effet, la surface toujours en herbe a beaucoup diminué dans ce paysage de bocage avec moins d'un tiers de la SAU utilisé (31 % soit 882 hectares). A l'inverse, les terres labourables ont fortement augmenté entre 1988 et 2010 (+ 43 %) pour atteindre 1874 hectares en 2010 soit 67 % de la SAU.

Ces terres labourables sont principalement utilisées pour la production de fourrages nécessaires à l'élevage des exploitations en place.

La modernisation de l'activité agricole a également engendré une forte diminution des unités de travail à temps plein (68 en 2010 contre 139 en 1988).

Au niveau du cheptel, le volume est relativement important avec 4840 unités de gros bétail en 2010 avec une relative stabilité depuis 1988 (5388 unités de gros bétail) qui s'explique par le maintien du système technico-économique basé sur une production mixte (bovins lait).

Ces installations d'élevage ont été mises aux normes et modernisées au cours de ces dix dernières années et l'activité agricole apparaît dynamique sur le territoire de Magny-le-Désert.

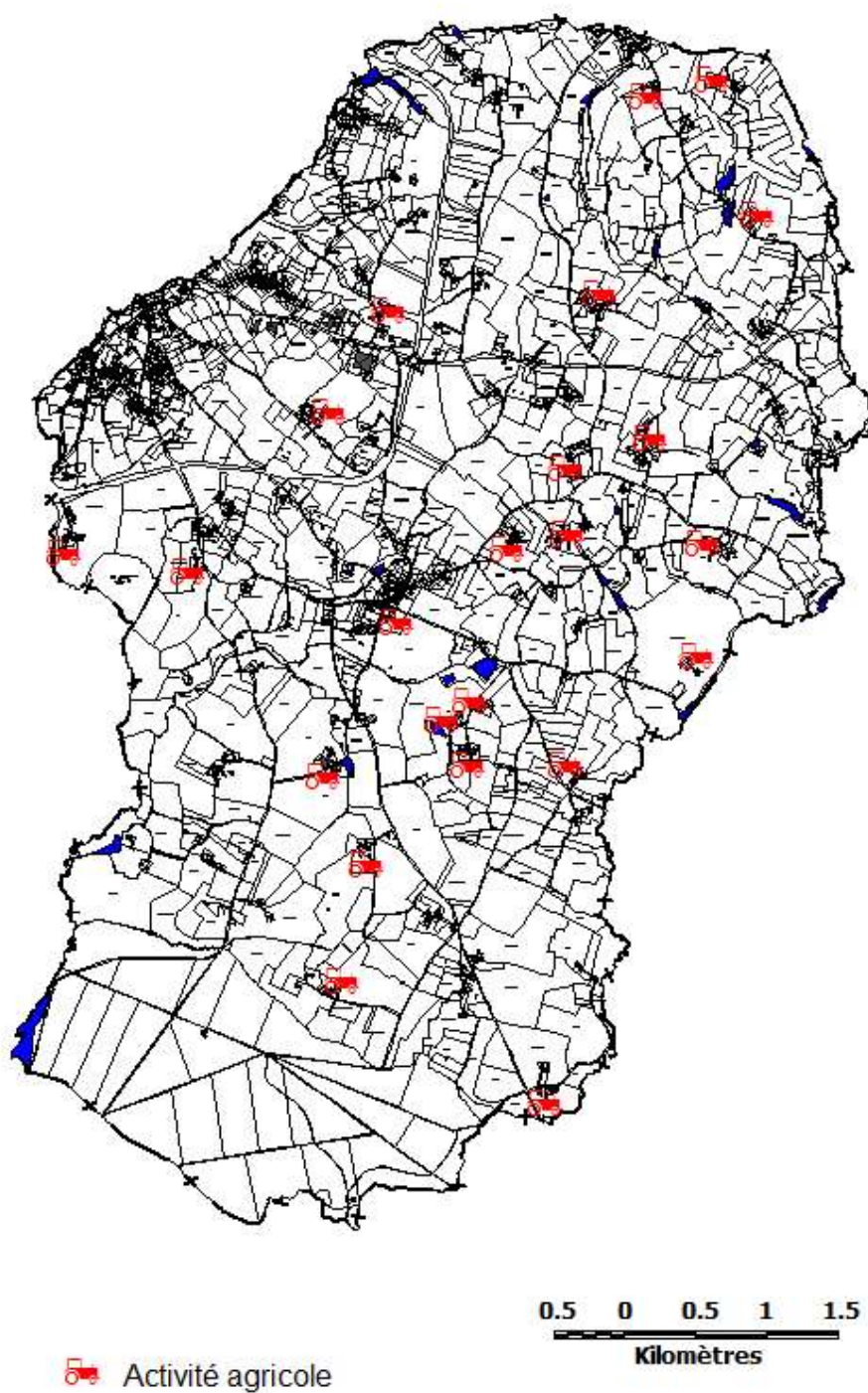
c. La protection et le développement de l'activité agricole

La commune de Magny-le-Désert est caractérisée par un habitat fortement dispersé, ce qui n'est pas sans conséquence pour les activités agricoles.

La présence de tiers dans un rayon de 100 mètres autour des exploitations constitue une contrainte forte pour l'activité agricole, dans la mesure où elle contraint les possibilités d'extension sur le site et/ou peut générer des problèmes de voisinage, de cohabitation.

Il convient d'éviter l'installation de nouveaux tiers au contact des exploitations agricoles et de limiter la consommation des espaces agricoles mais également de conserver des cônes de développement pour l'exploitation située au contact des espaces urbanisés (centre bourg).

Localisation des activités agricoles en 2016



II.4 - DEPLACEMENTS ET MOBILITES DURABLE

II.4.1 - Les déplacements domicile - travail

L'indice de concentration d'emplois qui correspond au nombre d'emplois pour 100 actifs occupés est déficitaire sur la commune et apparaît en diminution entre 2006 (76) et 2013 (66). Cette faiblesse du nombre d'emplois s'explique par le caractère résidentiel de la commune avec un nombre d'actifs occupés supérieur au nombre d'emplois.

Ce déséquilibre sur le territoire a pour conséquence d'augmenter fortement les migrations journalières.

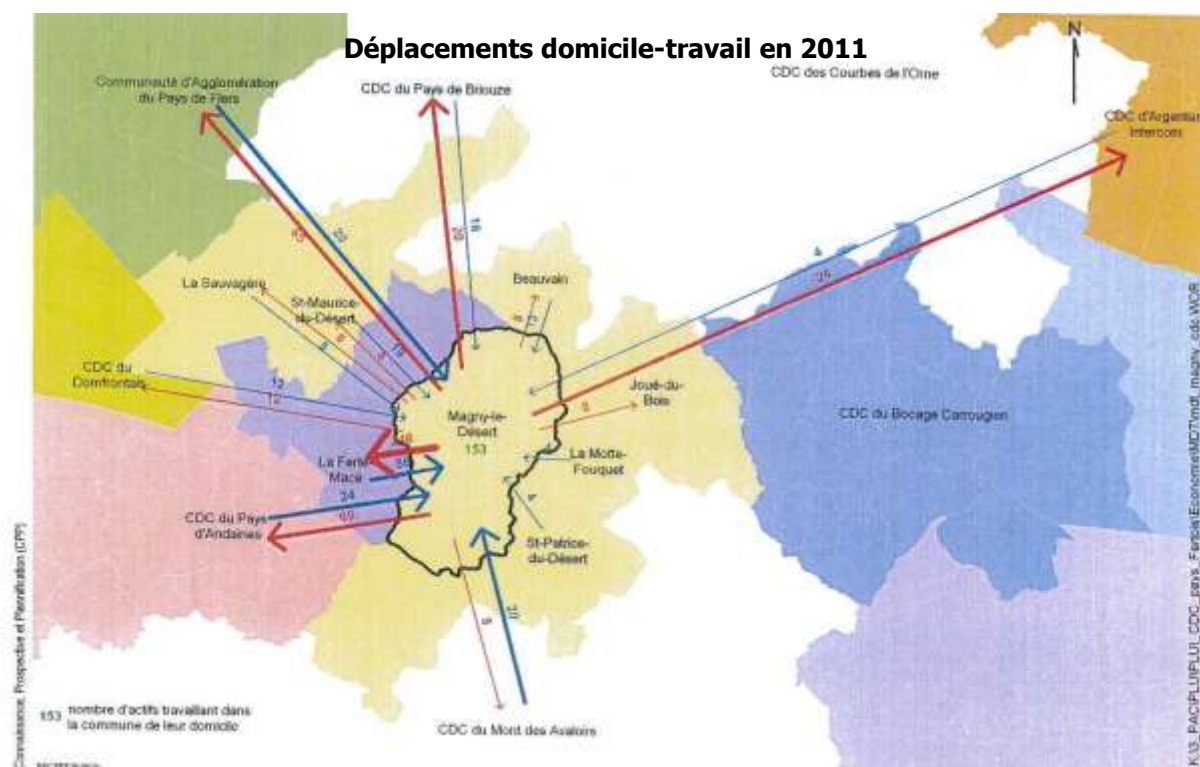
Ainsi, en 2013, seul 21 % des actifs travaillent sur la commune (146).

En 2011, les flux principaux se font vers la Ferté-Macé qui accueille 37 % des actifs présents sur Magny-le-Désert (246). Les autres principaux pôles d'emplois vers lesquels se font les flux sont la Communauté d'Agglomération du Pays de Flers (65) et la communauté de communes du Pays d'Andaine (69).

Toutefois, le nombre d'emplois reste conséquent sur le territoire principalement concentré sur les deux zones d'activités et la collectivité souhaite fixer les actifs entrant sur le territoire et résidents à l'extérieur notamment en développant une offre résidentielle au contact de cette zone d'emplois.

**Evolution du nombre d'emplois
entre 2006 et 2013**

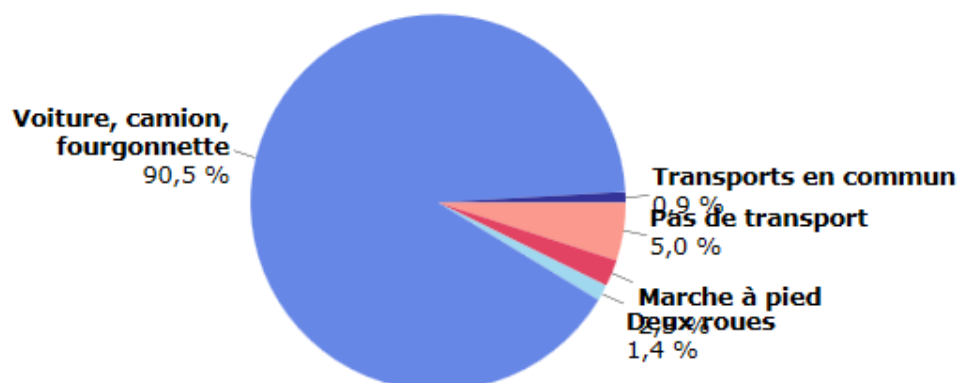
	2013	2006
Nombre d'emplois dans la zone	439	488
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	669	644
Indicateur de concentration d'emploi	65.6	75.7
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	60.9	59.8



**Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus
ayant un emploi résidant dans la zone**

	2013	%	2006	%
Ensemble	669	100.0	644	100.0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	146	21.8	135	20.9
dans une commune autre que la commune de résidence	523	78.2	509	79.1
située dans le département de résidence	472	70.5	461	71.6
située dans un autre département de la région de résidence	7	1.1	10	1.5
située dans une autre région en France métropolitaine	44	6.6	37	5.8
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom. Com. étranger)	0	0.0	1	0.2

La conséquence de cette mobilité professionnelle est la prédominance de l'emploi de la voiture pour se rendre sur son lieu de travail et représente 90,5 % des moyens de transport utilisés.



II.4.2 - Le réseau routier

L'organisation viaire de la commune de Magny-le-Désert est structurante de par son positionnement sur l'un des principaux axes de communication du département de l'Orne. En effet, la commune est située sur l'axe Flers/Alençon et vers Sées et le nœud autoroutier.

Le contournement de la Ferté-Macé (RD 402) permet de limiter le transit de poids lourds au cœur de l'agglomération Fertoise puisque sur 2336 véhicules en 2015, 22% sont des poids lourds.

Les autres axes sont secondaires avec des transits inférieurs à 1000 véhicules par jour.

VOIE	LIAISON	TRAFFIC
RD 908 à RD 402	De Carrouges à Magny	3072 véhicules / jour en 2016
RD 402 (déviation)	De RD 916 à RD 908	2807 véhicules / jour en 2015
RD 402 (déviation)	De RD 908 à RD 916	2336 véhicules / jour en 2015
RD 20	De RD 976 à La Ferté-Macé	1231 véhicules / jour en 2016
RD 151	De la Mayenne à Magny	393 véhicules / jour en 2009
RD 151	De Magny à La Ferté-Macé	779 véhicules / jour en 2013
RD 270	De Beauvain à RD 20	485 véhicule/jour en 2010

Outre ces axes départementaux, le territoire communal est desservi par un réseau dense de voies communales et de chemins ruraux de qualité variable.

La commune n'est pas concernée par le classement sonore des infrastructures.

Aucune ligne de transports collectifs ne dessert directement Magny-le-Désert (arrêt sur la ligne 21 desservant La Ferté-Macé, Carrouges). Aucun service de transport n'est présent sur la commune ou à l'échelle intercommunale.

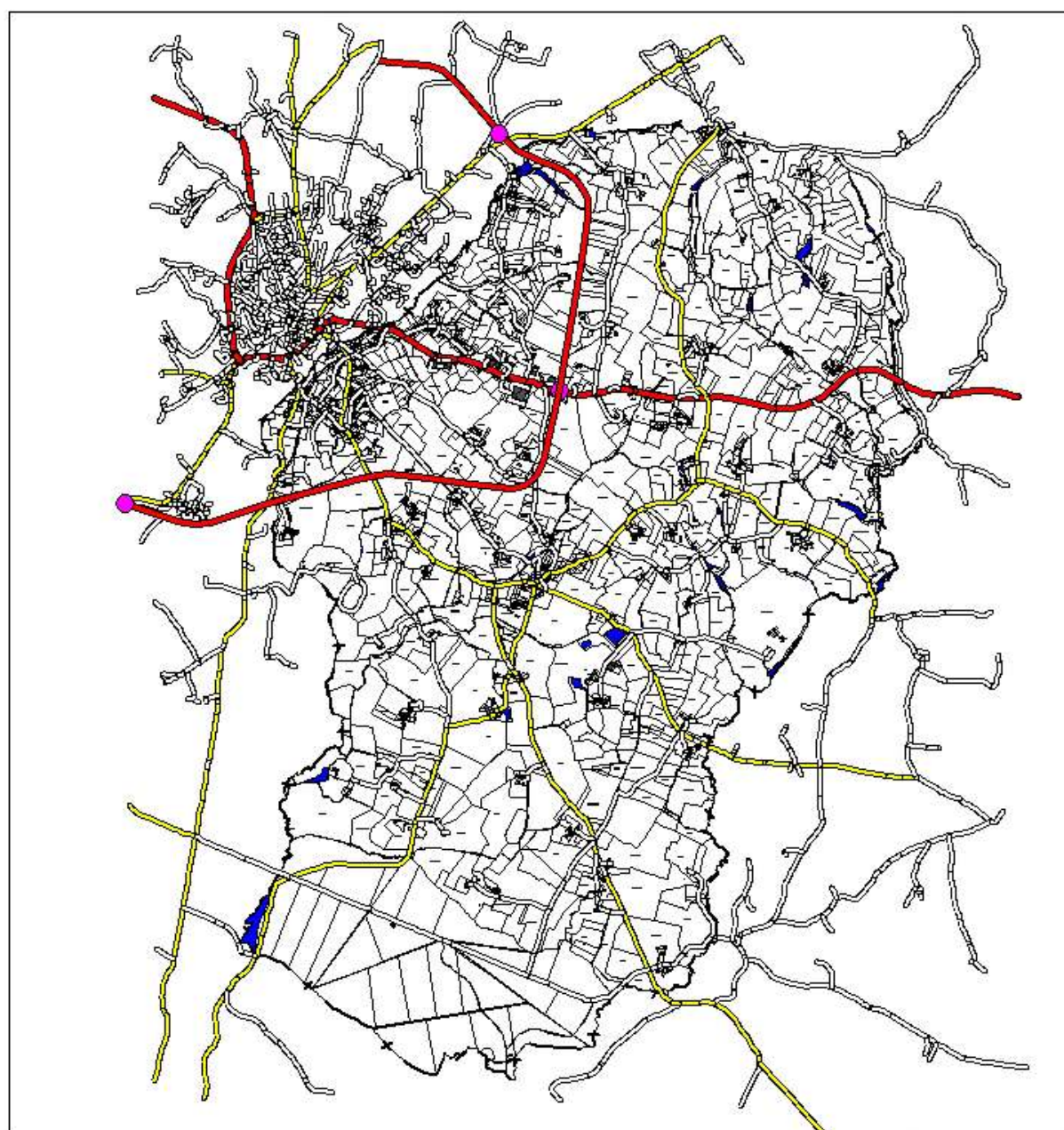
La desserte ferroviaire la plus proche est l'axe Paris-Granville qui se situe à 20 minutes sur Briouze.

Aucun service de transport à la demande n'est présent sur la commune ou à l'échelle intercommunale.

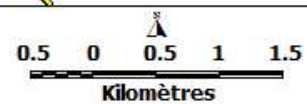
Les enjeux appréhendés dans le PLU sont :

- Privilégier l'urbanisation sur les axes secondaires
- Eviter de générer des mouvements transversaux sur des axes structurants
- Sécuriser les accès et les déplacements
- Limiter l'urbanisation diffuse et l'étalement urbain
- Anticiper la circulation et le stationnement

Hiérarchisation des voies



Hiérarchisation des voies



— Principaux axes routiers (RD 908 et RD 402 : déviation de la Ferté-Macé)

— Routes départementales secondaires (RD 151, RD 270, RD 20, RD 852)

— Voies communales

● Principaux noeuds routiers

Déplacements et dysfonctionnements

Les dysfonctionnements ont été résolus dans le cadre de l'aménagement de la déviation de la Ferté-Macé.

Les accidents corporels qui ont eu lieu depuis janvier 2008 ne sont pas liés à des problèmes d'infrastructures mais au comportement des automobilistes.

II.4.3 - Stationnement

L'analyse des capacités et des possibilités de mutualisation du stationnement est en lien avec la lutte contre la consommation d'espace. Cette étude a pour but de vérifier que les exigences en matière de stationnement sont déterminées en tant compte des capacités existantes afin de ne pas induire de consommation d'espaces excessives pour cet usage.

A ce titre un inventaire des capacités de stationnement ouvert au public a été réalisé sur le territoire.

Le stationnement ouvert au public est constitué :

- Des stationnements collectifs sur parking
- Des stationnements le long des chaussées à condition que celui-ci soit matérialisé par des zones précises.

Les capacités de stationnement sont conséquentes à hauteur du centre bourg et permettent de répondre aux besoins journaliers de la population. Ces stationnements le long des voies et autour de l'église sont présents au cœur du bourg mais ne sont pas matérialisés. Les stationnements collectifs matérialisés sont situés à hauteur du secteur de la Teinture (7 places), à hauteur du cimetière (8 places) et des équipements sportifs.

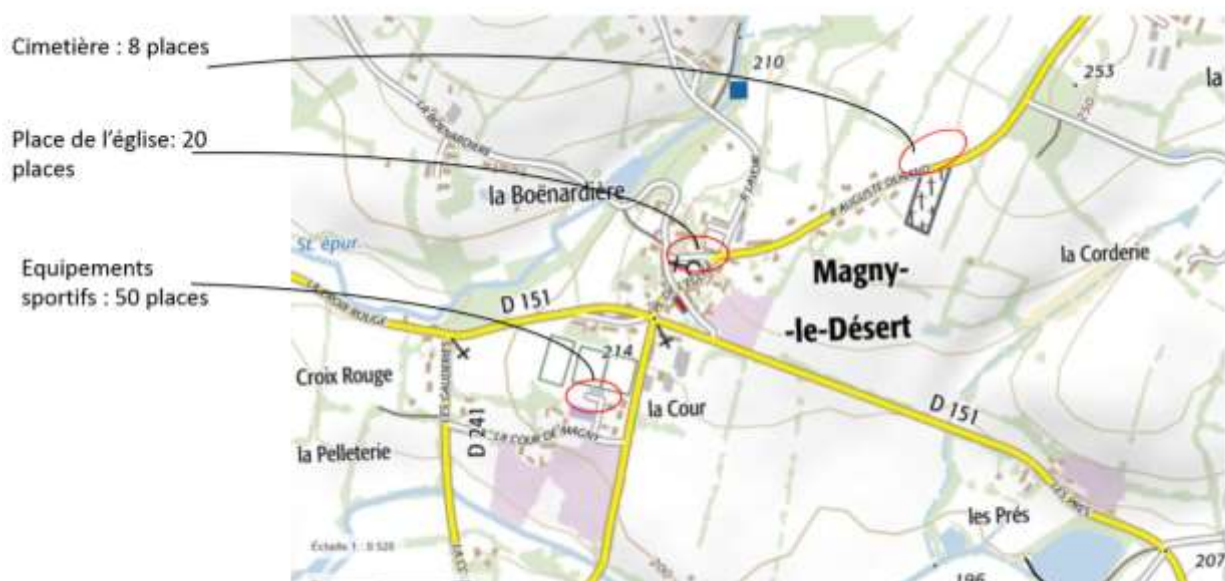
Aucun stationnement n'est réservé pour les personnes handicapées ou à mobilité réduite, ni pour les recharges de véhicules électriques, ni pour les vélos.

Stationnements matérialisés à hauteur de la Teinture



A hauteur de la zone d'activité, les stationnements sont situés sur les unités foncières et sont en adéquation avec les besoins de chacune de ces activités limitant les véhicules ventouses le long des axes routiers.

A hauteur des principales zones résidentielles situées au contact de l'agglomération Fertoise, les espaces de stationnement collectifs sont absents et le stationnement est essentiellement implanté le long des voies comme sur le secteur du Rocher au Gouet.



II.4.4 - Les modes de déplacements doux

Deux modes de déplacements "doux" sont à distinguer :

- Les déplacements fonctionnels, quotidiens, pour rejoindre les équipements, commerces et services, points de transports collectifs et les habitations. Ces déplacements doivent être sécurisés et encouragés dans un objectif de développement durable, d'alternative aux déplacements automobiles.
- Les déplacements d'agrément, de promenade, qui concernent aussi bien les habitants, que les visiteurs, et constituent un facteur d'attractivité ainsi que de valorisation du patrimoine et des paysages

Les déplacements fonctionnels :

Un réseau continu sur la zone agglomérée avec de nombreux trottoirs entièrement dédiés aux cheminements piétonniers.

A hauteur du Rocher au Gouet, des cheminements sécurisés ont été réalisés le long de la RD 151 et permettre un maillage avec les trottoirs situés à hauteur de la Teinture.

Aucune voie cyclable n'est présente sur le territoire.

Le territoire se caractérise par une superficie conséquente rendant difficile la structuration des déplacements.



Les déplacements d'agrément, de promenade :

Les chemins de randonnée participent à l'identité paysagère du territoire d'autant plus que les chemins creux sont souvent accompagnés de haies doubles constituées sur des talus.

Le remembrement réalisé sur la commune a substitué aux chemins creux, un réseau plus rationnel de chemins d'exploitation mais a fait disparaître les continuités passées.

Le territoire possède donc un réseau peu dense de circuits de randonnée principalement concentré sur la forêt d'Andaine. Un certain nombre de ces chemins ruraux sont d'ailleurs inscrits au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée et à travers un topoguide.

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'en assurer la continuité de l'itinéraire.

Randonnées PDIPR



- « L'étape historique de la bataille de Normandie nommée La Contre-Attaque » de la Percée d'Avranches à Alençon ;
- « La route des trois Forêts »

Des aménagements conséquents apparaissent nécessaires pour permettre la transformation de cette ligne de chemin de fer en voie verte et aucun projet d'aménagement n'a été présenté à ce jour.

II.5 - LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

II.5.1 - Les équipements communaux

La commune de Magny-le-Désert ne remplit pas le rôle de pôle de proximité vis à vis des communes environnantes, en raison du rayonnement de l'agglomération Fertoise.

a. Les équipements scolaires

Concernant les équipements scolaires, la commune ne possède aucun équipement sur son territoire. Toutefois, la proximité de la Ferté-Macé permet une offre scolaire de qualité allant de l'école primaire jusqu'à des formations supérieures (BTS).

Les écoles primaires publiques La Coulonche, La Sauvagère et Saint-Maurice-du-Désert font l'objet d'un regroupement pédagogique intercommunal.

Deux collèges sont présents sur la Ferté-Macé (privé et publique) et les élèves de Magny-le-Désert sont rattachés au collège public J. Brel.

Un lycée général et technologique public « les Andaines » propose également des filières professionnelles et des formations BTS ainsi qu'un lycée professionnel « F Tristan » sont présents sur la Ferté-Macé.

b. Les équipements culturels et de loisirs

La commune possède également des équipements socioculturels : une bibliothèque dans les locaux de la mairie.

c. Les équipements sportifs

Des équipements sportifs présents sur le territoire.

- Une salle multisports
- Deux terrains de football avec vestiaire, tribune et stationnements associés.



d. Les équipements de santé, d'action sociale et de services

Les services liés à la santé sont absents sur la commune.

Les équipements de santé et d'action sociale sont localisés sur la Ferté-Macé :

- Un centre hospitalier intercommunal « des Andaines »
- Un centre de médecine physique et de réadaptation pour enfants et adolescents
- 5 médecins omnipraticiens
- 7 chirurgiens-dentistes

L'hôpital de la Ferté-Macé fait office d'hôpital de proximité avec un service d'urgence et des permanences pour les consultations par spécialités. Le territoire est également sous l'influence du centre hospitalier de Flers.

Depuis octobre 2015, une maison d'assistances maternelles « La Cour des BB » est opérationnelle sur le site de la cour Chalmel. Ce type d'équipements permet aux assistantes maternelles de garder les enfants dans un local commun.

Cette solution est idéale en territoire rural, où les mairies n'ont pas les moyens de financer une crèche. Ces MAM présentent également l'avantage d'offrir une amplitude horaire d'accueil (70 heures hebdomadaire) précieuse et inégalable impossibles à domicile (législation du travail oblige: 11heures de repos consécutif et un volume maximum horaire de 2250 heures annuelles).

Ce nouvel établissement, construit par la commune de Magny, peut accueillir une douzaine d'enfants de 2 mois à 6 ans qui profitent de trois chambres, d'un grand espace commun et d'un grand parc en herbe sécurisé à l'extérieur.



II.5.2 - Les équipements supra-communaux

a. Les déchets

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

Les principaux objectifs de ce plan sont :

- Réduction des déchets à la source,
- Collecte séparative et valorisation « matière »,
- Valorisation des déchets organiques,
- Traitement des déchets résiduels avant enfouissement,
- Incitation à la création d'intercommunalités à compétence traitement pour une meilleure maîtrise des coûts,
- Mobilisation des entreprises pour le tri sélectif et la valorisation des déchets industriels banals,
- Information, communication et sensibilisation de tous les producteurs de déchets.

La communauté de communes a en charge la compétence de la collecte et du traitement des ordures ménagères. La communauté de commune est adhérente au syndicat intercommunal de traitement et de collecte des ordures ménagères de la région d'Argentan (SITCOM), auquel la collectivité a délégué l'organisation de la gestion des déchets ménagers.

Le SITCOM de la Région d'Argentan propose un service de proximité gratuit pour les particuliers avec un réseau de 7 déchetteries situées à Argentan, Chahains (18 km), Trun, Putanges, Mortrée, Rânes (15 km), Ecouché.

Les ordures ménagères sont collectées au porte à porte sur le secteur de la Cour Chalmel et en apport volontaire sur le reste du territoire.

Les déchets du bâtiment et des travaux publics (BTP)

La production des déchets BTP dans l'Orne est estimée à environ 230 000 tonnes par an, réparties en 105 000 tonnes pour les déchets du bâtiment et 125 000 tonnes pour les déchets de travaux publics. Les déchets inertes en représentent 85 %.

Un schéma de gestion des déchets du BTP dans l'Orne approuvé par le Préfet le 23 juin 2004, a défini les orientations suivantes :

- Réduction à la source : mise en œuvre de nouvelles technologies, utilisation de matériaux recyclés ou recyclables, intégration aux chantiers de filières de récupération des déchets
- Amélioration des filières : accroissement des possibilités d'accueil dans les déchetteries existantes et adaptation des besoins liés aux déchets du BTP, création de centre de stockage de classe III pour compléter les possibilités actuelles d'accueil des déchets inertes, création de plateformes de regroupement, de tri et de valorisation en complément des déchetteries classiques.

La communauté de communes est déficitaire en site de stockage de traitement. Seule la carrière de Nécé (classe 3) peut être considérée accessible pour la partie nord de la CDC (moins de 15 km, distance admise comme raisonnable par la profession).

b. Les réseaux numériques

La couverture numérique que l'on peut attendre, est liée à la distance qui sépare le domicile du central téléphonique (NRA) ; à partir de cette hypothèse, les courbes "iso-débit" correspondraient à des cercles centrés sur les NRA.

En seconde approximation, on prend en considération la longueur de la ligne téléphonique. Ceci permet de déterminer qu'au-delà d'une certaine longueur de ligne, l'ADSL n'est plus disponible, ou encore qu'à une longueur de ligne correspond un débit.

En réalité, il faut également prendre en compte le calibre des fils de cuivre. Ce critère est déterminant : en fonction du calibre, la portée du signal peut être multipliée par deux. Il existe ainsi des abonnés ADSL dont la ligne fait plus de 9km, grâce à des calibres plus larges que la moyenne.

Un diagnostic des réseaux et des besoins a été réalisé sur le territoire en 2012. Ce diagnostic a démontré que l'entreprise Dermophil indien a un besoin en débit de 34 Mbps en 2018 alors que le débit actuel est compris entre 6 et 8 Mbps.

Afin que l'Orne soit complètement raccordée au Très Haut Débit en 2030, le département de l'Orne a adopté le 22 mars 2013 le Plan numérique ornaïs (PNO).

Il prévoit de réduire la fracture numérique, de conforter l'attractivité des territoires et de développer de nouveaux usages.

Tout en limitant l'impact financier pour les finances publiques, il propose de desservir en très haut débit trois cibles distinctes : les sites publics, les zones d'activités-entreprises et les habitants.

Ce Plan Numérique Ornaïs sera déployé en deux temps :

Phase 1 : 2014 – 2020

Axe 1 – Habitants

109 sous-répartiteurs France Télécom seront fibrés d'ici 2017. Ils permettront d'apporter un débit de plus de 2 Mbit/s, à environ 30 000 habitants qui en sont aujourd'hui privés.

De plus, l'équipement en fibre optique à l'habitant d'une partie urbaine du territoire ornaïs permettra d'atteindre l'ambition de 36 % de foyers raccordables à horizon 2020.

Axe 2 – Sites publics

Parmi les 115 sites prioritaires identifiés (sites hospitaliers et scolaires, médiathèques...), 75 sites publics bénéficient déjà d'une offre de service. Les 40 sites restants seront raccordés.

Axe 3 – Zones d'activités et entreprises

Parmi les 80 zones d'activités économiques présentes sur le territoire, 31 bénéficient déjà d'une offre attractive. Les 49 sites restants seront raccordés.

Des actions complémentaires utilisant d'autres technologies (boucle locale radio, satellite, WIMAX) apporteront du haut débit de qualité aux foyers restant inéligibles. Ces actions feront l'objet d'une politique d'accompagnement financier.

Phase 2 : après 2020

Un réseau de collecte neutre et mutualisé (départemental) pourrait être réalisé après 2020.

Ce réseau permettrait de :

- Raccorder en très haut débit l'ensemble des 115 sites publics et des 80 ZA ;
- Collecter les territoires équipés en fibre à l'habitant ;
- Interconnecter l'Orne aux réseaux publics et privés environnants.

Cette action serait complétée progressivement au-delà de 2020 par d'autres projets pour atteindre 75% des foyers raccordables à la fibre à horizon 2030.

Des investissements ont été réalisés en 2016 à hauteur de la zone d'activité afin de répondre aux besoins des entreprises implantées sur le site. Cette desserte numérique a permis également d'améliorer significativement la qualité de la desserte à hauteur du bourg de Magny-le-Désert.

Il convient de prendre en compte la desserte numérique dans les projets d'aménagement :

- Vérifier la desserte ADSL dans la détermination des zones d'urbanisation futures (résidentielle, économique)
- Inscrire dans les projets d'aménagements, des principes techniques assurant une desserte en fibre des futures opérations

Couverture ADSL



TITRE III

**JUSTIFICATION
DES CHOIX RETENUS
POUR ETABLIR LE PROJET**

III.1 - BESOINS ET CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

III.1.1 - Rappel des principales conclusions du diagnostic

Principales conclusions du diagnostic socio-économique

CONSTATS	ENJEUX
DEMOGRAPHIE	
- Dynamique démographique forte depuis 1982 (+32 %) - Croissance soutenue par un solde naturel fortement positif entre 2006 et 2011 - Population jeune permettant un niveau élevé de la taille des ménages - Augmentation des ménages - Ralentissement du solde migratoire depuis 1999 - Vieillesse de la population (augmentation forte des personnes de plus de 60 ans) - Diminution de la taille des ménages	- Maintenir la dynamique d'installation de nouveaux ménages afin : - De permettre la pérennité des équipements existants (maison assistante maternelle) - De permettre le renouvellement de la population
HABITAT	
- Un parc de résidences principales en forte croissance - Dynamisme de la construction individuelle sur la dernière décennie - Un parc de logements vacants peu élevé en 2015 - Un parc de logements locatifs insuffisant ne participant pas à la fluidité du marché : proximité de la Ferté-Macé où l'offre locative sociale est conséquente	- Maintenir le rythme de la construction afin d'accueillir de jeunes ménages avec enfants : Maintenir l'offre en accession à la propriété - Favoriser les changements de destination sur les écarts en prenant en compte les enjeux techniques, environnementaux et agricoles - Privilégier l'urbanisation sur les villages de la Cour Chalmel, du Rocher au Gouet, Saint-Jean et le centre bourg
ECONOMIE	
- Une offre d'emplois conséquente sur le territoire concentrée sur la zone d'activité - Une agriculture dynamique - Une zone d'activité attractive en raison de son positionnement sur l'axe Alençon-Flers - Un potentiel d'accueil conséquent sur la zone d'activité communale - Diminution du nombre de jeunes actifs - Vulnérabilité des activités agricoles en raison de la présence de nombreux tiers - Absence de commerces de proximité en raison du rayonnement de l'agglomération Fertoise - Présence de nombreuses activités artisanales implantées sur les écarts	- Conserver les capacités d'accueil de la zone d'activité - Autoriser uniquement l'adaptation des activités existantes en dehors de la zone d'activité - Protéger et permettre le développement des activités agricoles - Préserver les espaces agricoles nécessaires au maintien et au fonctionnement des activités agricoles - Préserver et renforcer l'attractivité touristique par la préservation du patrimoine bâti et naturel - Fixer les actifs entrants sur le territoire
EQUIPEMENTS	
- Un niveau satisfaisant d'équipements scolaires, permettant le maintien et l'apport d'enfants scolarisés sur le territoire de la Ferté-Macé - Présence d'équipements de santé et d'action sociale à proximité immédiate - Des équipements sportifs de qualité - Absence de desserte de transports collectifs - Absence d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales - Une aptitude des sols délicate sur certains écarts	- Le développement de l'urbanisation devra être en cohérence avec les orientations définies dans le schéma d'assainissement collectif des eaux usées. - Le développement de l'urbanisation devra tenir compte de la capacité des équipements publics de la commune (assainissement collectif, offre numérique).
DEPLACEMENTS	
- Un territoire se caractérisant par une superficie conséquente rendant difficile la structuration des déplacements.	- Le développement de l'urbanisation devra s'accompagner d'une réflexion sur les cheminements doux vers les équipements et services (itinéraires, sécurisation).

III.1.2 - La définition des besoins

a. Besoins en termes de logement et de foncier

La collectivité souhaite prévoir une capacité d'accueil suffisante et diversifiée en adéquation avec les besoins recensés (100 résidences principales dans les 10 prochaines années) et notamment en permettant le développement d'une offre diffuse dans les interstices de la zone agglomérée.

La commune s'est fixée un objectif ambitieux d'atteindre 1602 habitants dans les dix prochaines années soit 100 habitants supplémentaires. Afin de répondre à cet objectif, la croissance du parc de résidences principales doit être à minima de 100 unités afin de prendre en compte le desserrement des ménages.

Evolution 2015-2025 (base 2015 : 1502 habitants, 596 résidences principales) (2,30 personnes par ménage)	Besoins en résidences principales
Scenario 3 : Hypothèse élevée (100 habitants supplémentaires soit 1602 habitants en 2025)	696 résidences principales en 2025 soit environ 100 supplémentaires par rapport à la situation de 2015 (10 par an)

L'utilisation des espaces interstitiels

Une fine analyse du tissu urbain fait apparaître une réceptivité d'environ 9 hectares.

Sur la base du **rythme actuel** (moyenne sur la période 2005-2014) de la consommation de surface de terrain, c'est-à-dire environ **8 logements par an pour une moyenne de 2000 m²**, une projection permet d'estimer que les 9 hectares présents dans la zone U permettraient d'accueillir 5 ans de construction au rythme actuel soit environ 40 constructions potentielles. Si l'on tient compte d'une diminution moyenne du parcellaire à 1500 m², le potentiel représente 60 constructions.

La présence de plusieurs îlots fonciers dont la superficie est conséquente a incité la collectivité à organiser et maîtriser leur urbanisation par la détermination de zones d'urbanisation future avec la déclinaison d'orientations d'aménagement et de programmation et à préserver certains espaces agricoles situés dans ces cœurs d'îlots.

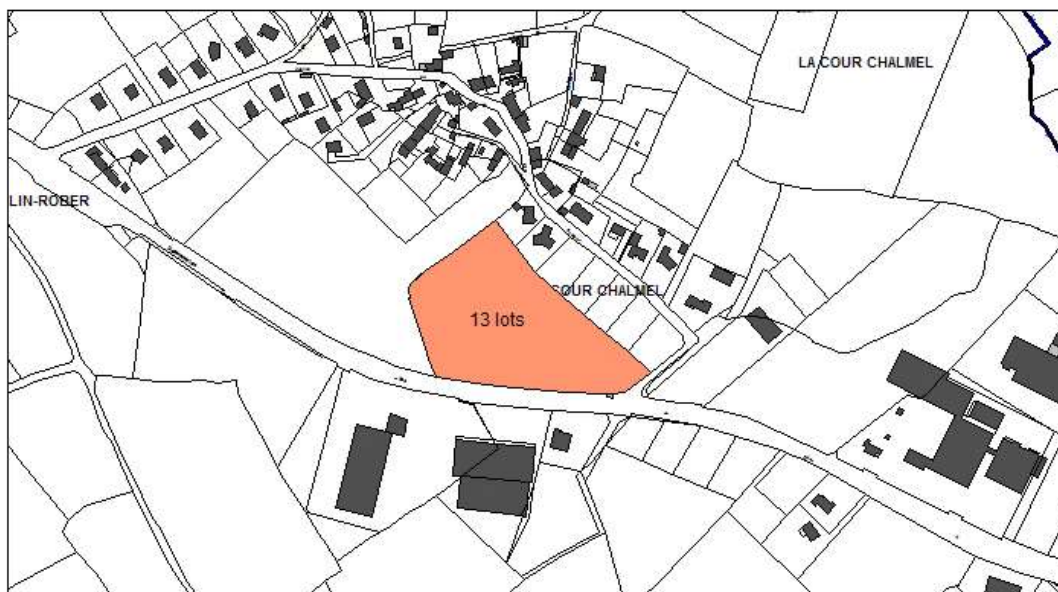
Ainsi le potentiel réel de mutation du foncier dans les espaces bâtis est d'environ 25 parcelles diffuses pour une superficie de 2,92 hectares.

La mobilisation d'une partie du parc de logements vacants et des changements de destination sur le bâti existant sur les écarts

Une analyse du parc de logements vacants fait apparaître un potentiel de 16 logements. Le changement de destination de bâtiments est autorisé sur le bâti ayant un caractère patrimonial à condition de ne pas nuire à l'activité agricole et à la qualité paysagère du site.

L'objectif de réhabilitation du bâti ancien et de changement de destination doit permettre la remise sur le marché de 10 logements.

Le PLU doit également permettre une adaptation des habitations existantes dans les zones agricoles et naturelles (extension, annexes).



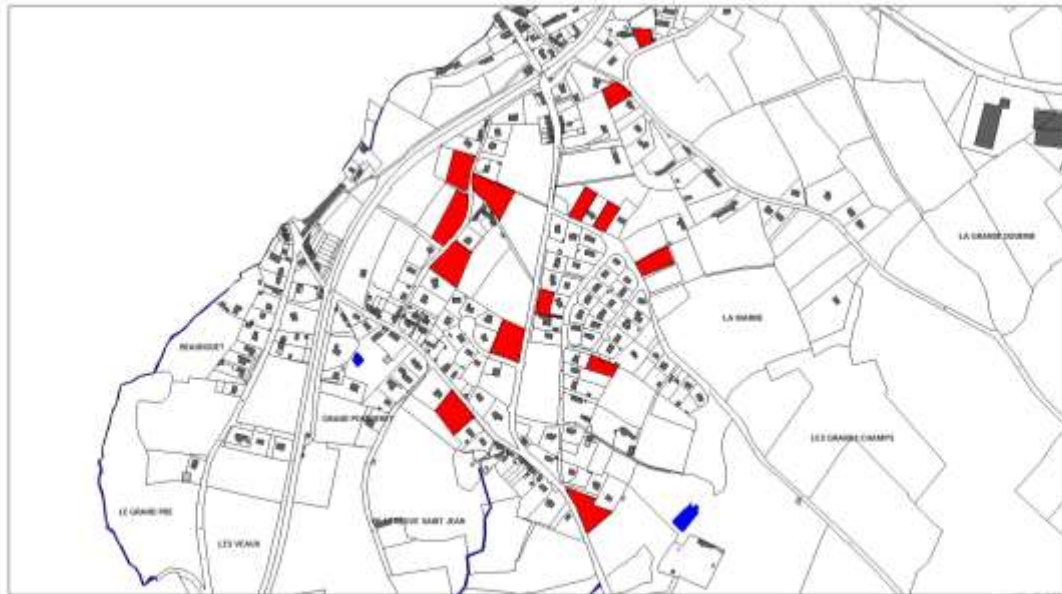
Les opérations d'aménagement en cours

La commune a initié un lotissement sur le site de la Cour Chalmel qui est en cours de commercialisation et représente une capacité d'accueil de 13 lots.

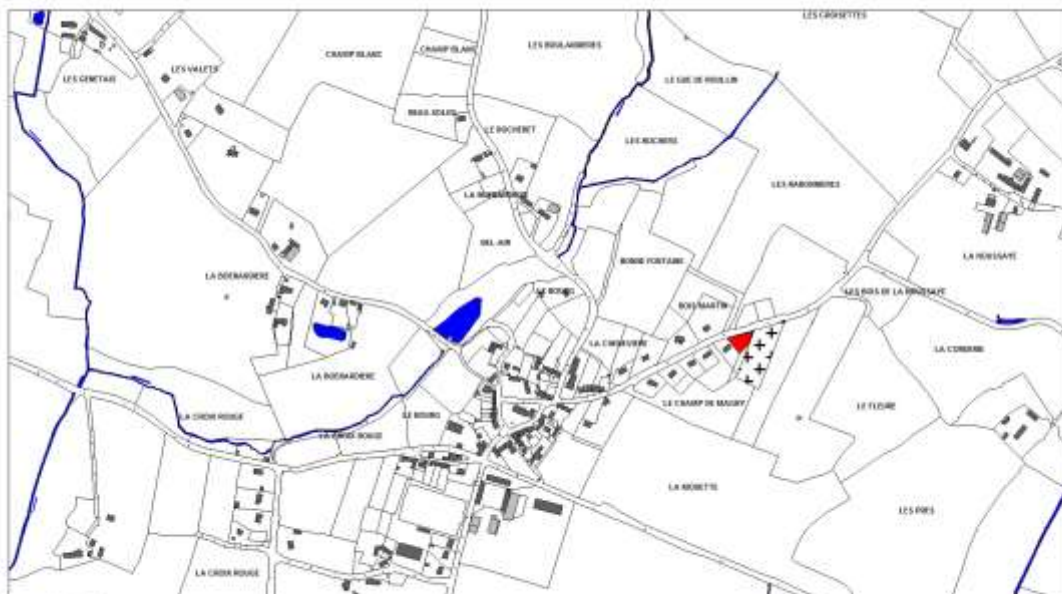
La consommation d'espace hors de l'enveloppe urbaine et dans les îlots des espaces bâtis

En prenant en compte le potentiel de changement de destination et la remise sur le marché de logements vacants estimés à 10 unités, la présence d'environ 25 parcelles diffuses dans les interstices de la zone urbanisée et l'opération d'aménagement groupée de la Cour Chalmel (13 lots), les besoins réels sont environ de 52 lots soit environ 6,24 hectares si l'on tient compte d'une moyenne de 1000 m² par construction.

Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis



Parcelles diffuses ou divisibles potentielles dans la zone agglomérée (U: 2,92 ha)



Parcelles diffuses ou divisibles potentielles dans la zone agglomérée (U: 2,92 ha)

Besoins réels en constructions neuves

Objectif démographique en 2025	1602 habitants
Taux d'occupation	2,30
Besoins réels en construction neuve	52 résidences principales
Besoins en terrains constructibles opération individuelle (1000 m²)	5,20 hectares
Coefficient de 0,20 applicable pour l'aménagement (accès, voirie, traitement paysager)	1,04 hectare
Total des surfaces nécessaires à la réalisation des objectifs	6,24 hectares

Le plan d'occupation des sols a contribué à une forte dispersion de l'habitat sur le territoire. La collectivité à travers le PLU doit recentrer son développement autour des trois villages de la Cour Chalmel, du Rocher au Gouet/ Saint Jean et du bourg.

b. Besoins en terme économique

Préserver l'activité agricole et sylvicole :

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

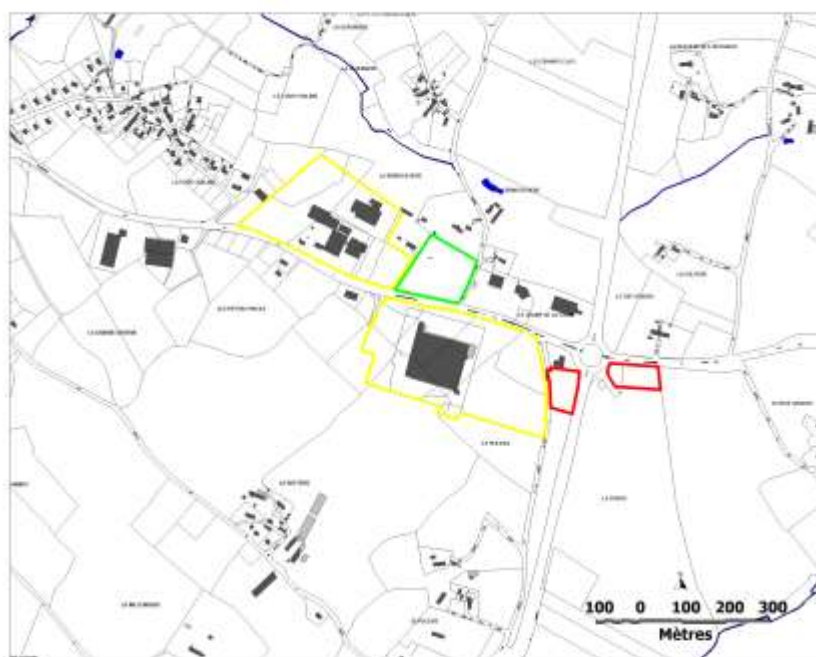
Les exploitations agricoles doivent être identifiées et protégées afin d'éviter tout conflit d'usage. A proximité de ces exploitations agricoles, aucune zone constructible ne doit être réservée afin d'éviter la présence de tiers qui pourrait à terme compromettre le développement d'une exploitation.

Conforter le développement économique sur les zones d'activité existantes

La commune possède deux zones d'activités attractives (le Chatellier et la Brindossière) en raison de leur localisation géographique au contact d'un nœud routier structurant.

D'importants travaux d'aménagement ont été réalisés pour permettre l'accueil optimal des nouvelles entreprises sur ces zones avec notamment l'installation récente du haut débit.

La commune souhaite conserver une partie de l'offre présente sur ces espaces et pouvoir ainsi répondre rapidement à toute sollicitation.



- Emprise foncière associée aux deux principales activités
- Parcelle agricole non exploitée
- Parcelles bâties ou en cours

L'accueil touristique :

Il s'agit pour la commune de développer quantitativement l'accueil sur son territoire en favorisant tout projet permettant de maintenir et développer une offre d'hébergement sur le territoire communal.

L'attractivité touristique de la commune est réelle avec la présence d'atouts liés à son patrimoine paysager (Bois de Magny) mais également à la qualité patrimoniale du bâti présent sur les écarts. Les chemins de randonnée présentent également un atout touristique.

c. Besoins en termes d'équipements et de services

Les équipements actuels présents sur l'agglomération Fertoise notamment scolaires permettent de répondre à une augmentation des effectifs. Les équipements implantés sur Magny-le-Désert apparaissent suffisants pour répondre aux besoins de la population.

Des investissements conséquents ont été engagés sur les équipements structurants et notamment les équipements sportifs et la création d'une maison d'assistance maternelle qui présentent des capacités d'accueil suffisantes pouvant répondre à une augmentation des effectifs sur le territoire.

d. Besoins en termes d'équipements d'infrastructures

Réseau viaire et liaisons douces :

Les problématiques de sécurité étaient liées à la RD 908 avant la création de la déviation de l'agglomération Fertoise qui a permis de supprimer le transit le long de cet axe.

La zone agglomérée au contact de la Ferté-Macé (secteurs de St Jean) est connectée par des cheminements piétons sécurisés à la ville de la Ferté-Macé qui polarise les déplacements pendulaires.

Le développement des zones à urbaniser devra renforcer ce maillage de liaisons douces.

Réseau d'assainissement

Le réseau d'assainissement collectif apparaît suffisant pour répondre aux objectifs de développement démographique définis par la commune.

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).

Actuellement les différents sites d'implantation des zones à urbaniser sont occupés par des prairies permanentes ou par des parcelles de labours. Les eaux de pluie tombées sur ces sites s'infiltrant ou ruissellent de façon diffuse vers des exutoires naturels. Après urbanisation, les eaux pluviales devront être gérées de manière à limiter les débits rejetés dans le milieu récepteur.

Cette maîtrise doit être à la fois quantitative mais aussi qualitative afin de préserver les milieux naturels aquatiques situés en aval de ces sites.

Eau potable :

La desserte en eau potable apparaît satisfaisante sur le territoire.

e. Besoins en termes de préservation du patrimoine naturel et paysager

Magny-le-Désert est situé sur un territoire où le patrimoine paysager et bâti est conséquent qui doit également être appréhendée dans la définition du projet d'aménagement et notamment en évitant la dispersion de l'urbanisation sur les écarts.

Le patrimoine naturel est principalement constitué par le Bois de Magny et par le réseau hydrographique composé par la Maure, la Gourbe et leurs affluents.

La préservation de l'environnement et des paysages est une orientation transversale du PLU qui rejoint l'ensemble des autres orientations et notamment la préservation de l'agriculture et l'organisation de l'urbanisation de la commune.

En effet, la prise en compte de l'environnement et des paysages participe fortement à l'attractivité d'un territoire.

III.1.2 - Le parti d'aménagement retenu

La commission urbanisme s'est positionnée sur un développement de l'urbanisation multipolaire.

Le premier objectif a été d'organiser les cœurs d'îlots présents sur les villages du Rocher au Gouet et de Saint-Jean. Certains cœurs d'îlots ont encore un usage agricole intensif notamment à hauteur de Beaudouet ou encore au cœur de Saint-Jean et ont été à ce titre préservés de toute urbanisation.

Le second objectif de la collectivité a été de renforcer le cœur de bourg.

La volonté de la commission urbanisme a également d'optimiser les réseaux initiés par la collectivité (eau, assainissement, gaz, électricité).

Pour favoriser le développement économique du territoire, les élus ont souhaité :

- Conserver des capacités d'accueil à vocation artisanale sur les zones d'activité de la Brindossière et du Chatellier tout en réaffectant certains espaces à une vocation agricole.
- Protéger les sièges d'exploitation et les espaces agricoles présentant un potentiel économique, agronomique important.

La commune souhaite également préserver son cadre de vie par :

- La protection des espaces naturels et de protection écologique (protection des cours d'eau et milieux humides associées par un tramage spécifique, classement des espaces boisés et leurs lisières en zone naturelle) ;
- L'identification des éléments du paysage présentant un intérêt certain (haies, bosquets, patrimoine bâti, chemin de randonnée...);
- La prise en compte des risques naturels (inondations, nappes phréatiques,).

Selon les termes de l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, un débat au sein du conseil municipal s'est tenu le 29 juin 2016, ayant pour objet les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Ces orientations sont les suivantes :

Axe 1 : Accueillir de nouvelles populations en assurant un développement urbain harmonieux

- Renforcer le centre bourg et favoriser un développement le développement des villages de la Cour Chalmel, du Rocher au Gouet, et de Saint-Jean
- Mobiliser le potentiel foncier diffus
- Optimiser les réseaux existants, anticiper les équipements aux besoins futurs

Axe 2 : Promouvoir un développement économique durable

- Conforter le développement économique sur les zones d'activité existantes
- Assurer la protection de l'activité agricole et sylvicole
- Développer et diversifier l'offre touristique

Axe 3 : Préserver et valoriser le patrimoine paysager et naturel

- Préserver le patrimoine bâti
- Préserver et mettre en valeur les milieux naturels et les paysages
- Intégrer les enjeux environnementaux aux aménagements et aux constructions

III.2. - JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le projet d'aménagement vise à favoriser un développement urbain cohérent en continuité avec le tissu urbain.

Ces espaces à enjeux ont fait l'objet d'orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) dans le PLU. Les OAP permettent de préciser et de mettre en œuvre le PADD.

Ces OAP sont des outils de programmation notamment pour les voiries qui desserviront ces secteurs, mais également pour assurer une bonne insertion au tissu bâti environnant (gestion des hauteurs, de la densité, d'espaces de transition, etc.) et un mode de fonctionnement plus durable dans le développement urbain. Les intentions d'aménagement exprimées sont à respecter dans un rapport de compatibilité.

Ces OAP ont été déterminées sur trois sites :

- Saint Jean
- Le Rocher au Gouet
- Le Champ de Magny

Secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation



La collectivité vise plusieurs objectifs d'aménagement définis par le PADD qui doivent être traduites dans les orientations d'aménagement et de programmation :

- Instaurer une densité nette de 10 logements à l'hectare en moyenne dans les nouvelles opérations ;
- Poursuivre l'installation du haut débit sur les zones urbaines et à urbaniser. Cette question est essentielle pour le développement économique (entreprises, activités exercées au domicile, etc.), mais également pour l'accès aux différents services à la population ;
- Organiser la desserte des zones d'urbanisation futures à usage résidentiel ;
- Favoriser et développer les mobilités douces sur les villages de Saint Jean et le Rocher au Gouet ;
- Préserver les coupures vertes notamment au contact du bourg qui permettent une intégration paysagère des futures constructions et crée un espace favorable à la biodiversité ;
- Mettre en place des règles d'urbanisme favorisant un mode de fonctionnement plus durable dans le développement urbain :
 - Par le traitement des eaux pluviales : récupération/ infiltration à la parcelle ;
 - Par le développement des énergies renouvelables et la réduction des consommations énergétiques sur le bâti existant.

Pour répondre à ces objectifs, les orientations d'aménagement reposent sur des principes simples :

- Limiter la rupture franche entre espace urbain et espace agricole ou naturel en créant un espace de transition par le maintien des haies existantes, la création de haies bocagères,
- Assurer l'insertion du bâti dans l'environnement paysager et naturel,
- Sécuriser les accès sur les routes départementales et voies communales,
- Initier des liaisons douces entre les différents quartiers,
- Initier une approche environnementale de l'urbanisme.

Objectifs PADD	Justification OAP
- Instaurer une densité nette de 10 logements à l'hectare en moyenne dans les nouvelles opérations	Des principes de densification sont instaurés dans chacune des zones d'urbanisation futures déterminées dans le PLU.
- Poursuivre l'installation du haut débit sur les zones urbaines et à urbaniser. Cette question est essentielle pour le développement économique (entreprises, activités exercées au domicile, etc.), mais également pour l'accès aux différents services à la population	Les OAP précisent l'obligation d'assurer la desserte et le raccordement obligatoire aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit.
- Organiser la desserte des zones d'urbanisation futures à usage résidentiel	Des principes d'organisation spatiale ont été déterminés sur les trois zones à urbaniser afin d'assurer une desserte satisfaisante de ces sites.
- Favoriser et développer les mobilités douces sur les villages de Saint Jean et le Rocher au Gouet	Des liaisons douces sont initiées dans les principes d'organisation spatiale des zones 1AU avec pour objectif de créer un maillage avec le réseau existant.
Mettre en place des règles d'urbanisme favorisant un mode de fonctionnement plus durable dans le développement urbain par le développement des énergies renouvelables et la réduction des consommations énergétiques sur le bâti existant	Des principes de réduction des consommations énergétiques sont traduits à travers les OAP visant à optimiser les apports solaires passifs : - Privilégier une orientation des pièces principales au Sud/Sud-Est/Sud-ouest par un découpage incitatif.
Mettre en place des règles d'urbanisme favorisant un mode de fonctionnement plus durable dans le développement urbain par le traitement des eaux pluviales : récupération/infiltration à la parcelle	Les opérations d'initiative individuelle devront être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement.
- Préserver des coupures vertes présentes notamment au contact du bourg qui permettent une intégration paysagère des futures constructions et crée un espace favorable à la biodiversité	Les haies bocagères existantes et identifiées au schéma d'orientation de chaque site devront être préservées et intégrées à l'aménagement. Intégration de transitions paysagères dans les orientations graphiques des OAP.

III.3 - JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

III.3.1 - Les zones urbaines

a. Les secteurs Ua et Ub

La zone urbaine recouvre les parties du territoire constituant le centre bourg de Magny-le-Désert et de Beauvain mais également les villages de la Cour Chalmel, du Rocher au Gouet et de Saint-Jean. La réglementation autorise le renforcement de l'habitat et le développement des services et activités compatibles, dans le respect des structures bâties existantes.

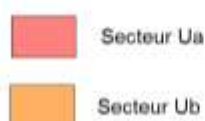
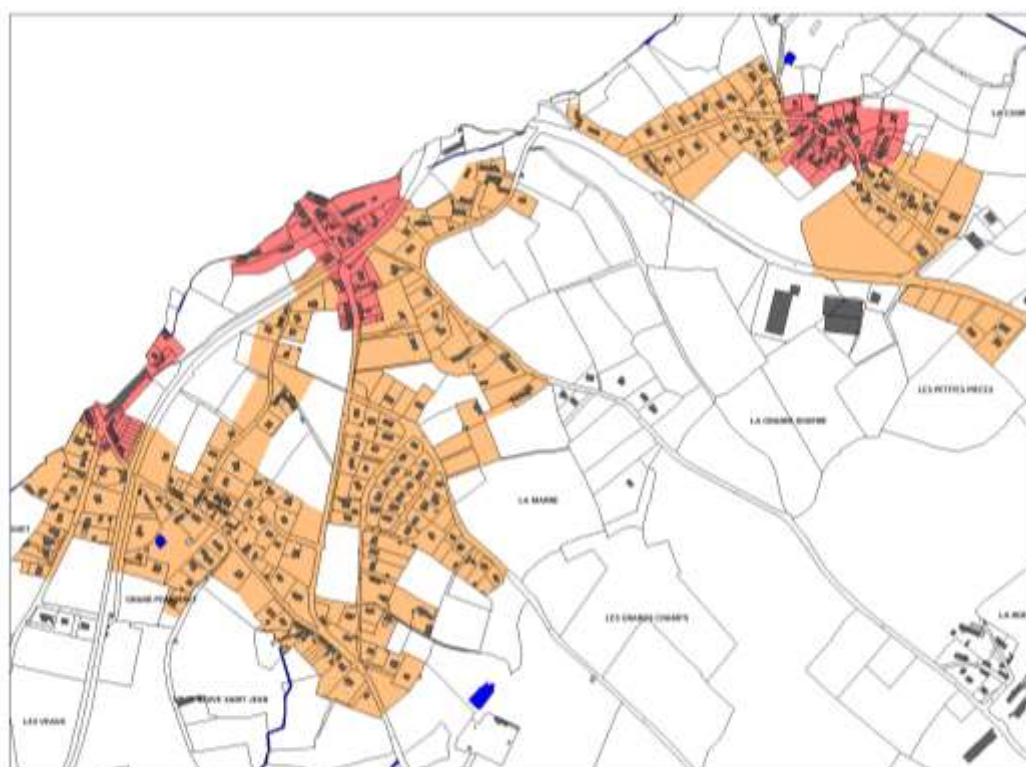
En raison des spécificités particulières liées aux volumes, à l'implantation et la qualité du bâti, des secteurs ont été définis.

Le secteur Ua représente le centre bourg de Magny et les espaces bâtis anciens des quartiers de la Teinture, de Beaudouet, de la Cour Chalmel et de Beauvain qui sont principalement affectés à l'habitat. Les constructions sont plutôt implantées à l'alignement et en limite séparative.

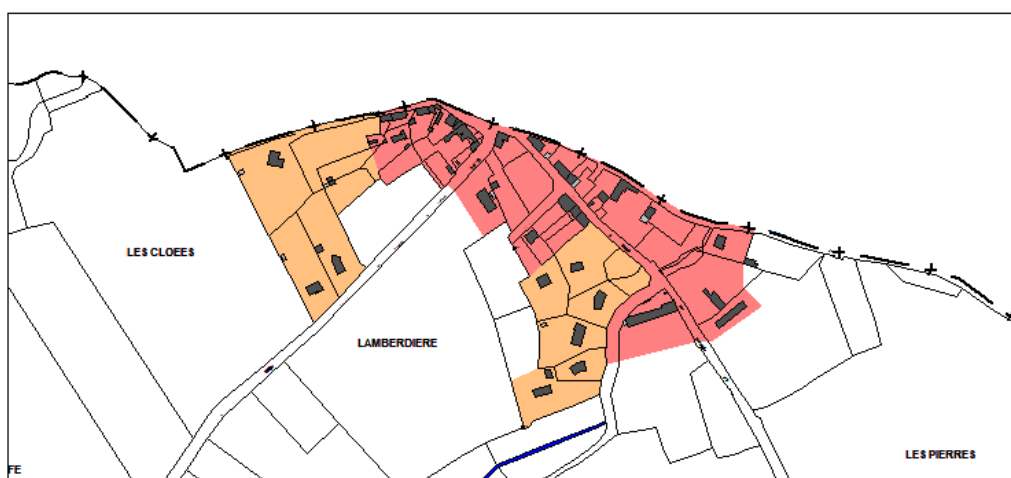
Le secteur Ub correspond à un secteur d'extension récente caractérisé par une occupation résidentielle diffuse ou groupée principalement situé sur les villages de la Cour Chalmel, le Rocher au Gouet et Saint Jean.

Ce secteur correspond également à des parcelles ouvertes à l'urbanisation en extension d'urbanisation principalement sur le secteur de la cour Chalmel afin d'optimiser les réseaux existants.

La Cour Chalmel, Saint Jean, le Rocher au Gouet



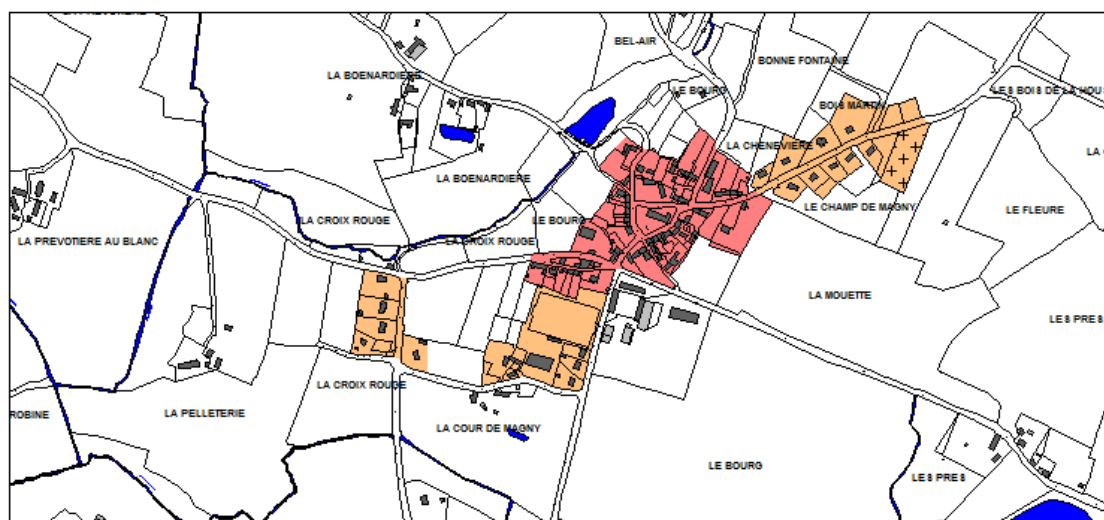
Beauvain



Secteur Ua

Secteur Ub

Centre bourg



Secteur Ua

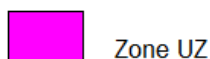
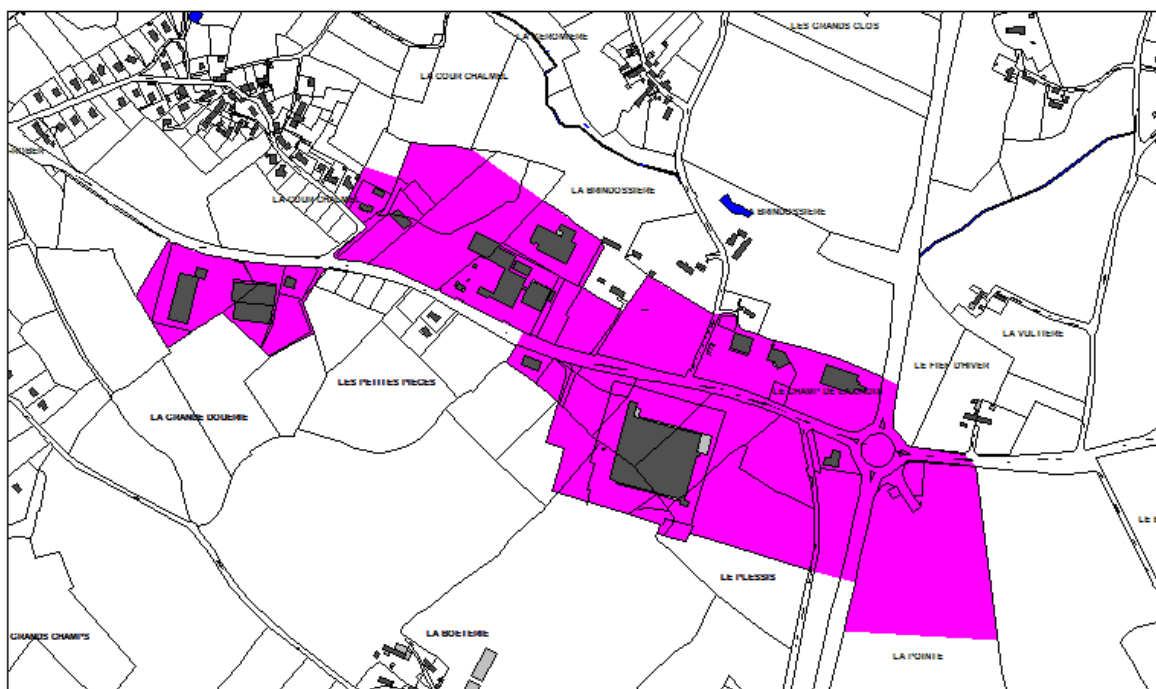
Secteur Ub

Objectifs du PADD	Justifications zonage
Accueillir de nouvelles populations en assurant un développement urbain harmonieux - Renforcer le centre bourg et favoriser un développement le développement des villages de la Cour Chalmel, du Rocher au Gouet, et de Saint-Jean - Mobiliser le potentiel foncier diffus - Optimiser les réseaux existants, anticiper les équipements aux besoins futurs	Définition d'une zone U (urbaine) La maîtrise du développement s'est traduite par la prise en compte du potentiel diffus et groupé présent dans les interstices du secteur Ua et Ub. La collectivité a souhaité maintenir une offre diffuse qui doit permettre de favoriser la mixité sociale en alternant opération groupée et opération diffuse. Une analyse fine du potentiel située essentiellement dans les interstices des zones agglomérées a été réalisée avec la commission urbanisme. L'ensemble de ces parcelles possèdent l'ensemble des réseaux nécessaires à leur viabilisation. La densification pourra s'opérer par l'absence de surfaces minimales, dans les zones urbaines favorisant une gestion économe des espaces urbains. Les préoccupations d'environnement ont également été déterminantes dans la définition de la zone urbaine. A ce titre, la majorité des parcelles classées en zone urbaine sont situées à l'intérieur du zonage d'assainissement collectif. La collectivité a également souhaité maîtriser son développement en instaurant un droit de préemption sur l'ensemble des zones urbaines et d'urbanisation future. Pour les cœurs d'îlots présents au cœur des espaces urbanisés, la collectivité a souhaité organiser ces espaces par un classement en zone d'urbanisation future. L'urbanisation en extension des espaces agglomérés notamment le long de la RD 908 répond à la volonté de la collectivité d'optimiser l'ensemble des investissements réalisés par la collectivité le long de cet axe de circulation aujourd'hui sécurisé par le contournement. Ces espaces sont desservis par l'ensemble des réseaux électriques, eau, assainissement et gaz.

b. La zone Uz

La zone UZ correspond aux zones urbaines consacrées au développement de zones d'activités économiques. Cette zone est destinée à l'accueil de constructions et installations nécessaires aux activités artisanales, commerciales, de bureaux et de services.

Le périmètre des deux zones d'activité a été défini afin de prendre en compte les activités existantes sur le territoire et leur extension éventuelle mais également afin de répondre à de nouvelles implantations. Toutefois, la superficie réservée au développement économique est réduite par rapport à celle définie dans l'ancien plan d'occupation des sols (34,77 ha contre 49,57 ha).



Objectifs du PADD	Justifications zonage
Conforter le développement économique sur les zones d'activité existantes - Conserver des capacités d'accueil sur les zones d'activités de la Brindossière et du Chatellier	Le territoire se caractérise par la présence de deux principales zones d'activité viabilisées destinées au développement économique située le long de la RD 908. La détermination de cette zone Uz répond aux objectifs de la collectivité de conserver l'offre existante sur ces deux sites. Toutefois, afin de prendre en compte les enjeux liés à la maîtrise de la consommation de l'espace, le périmètre de ces deux zones d'activité a été réduit par rapport au POS opposable.

III.3.2 - Les zones à urbaniser (1AU)

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

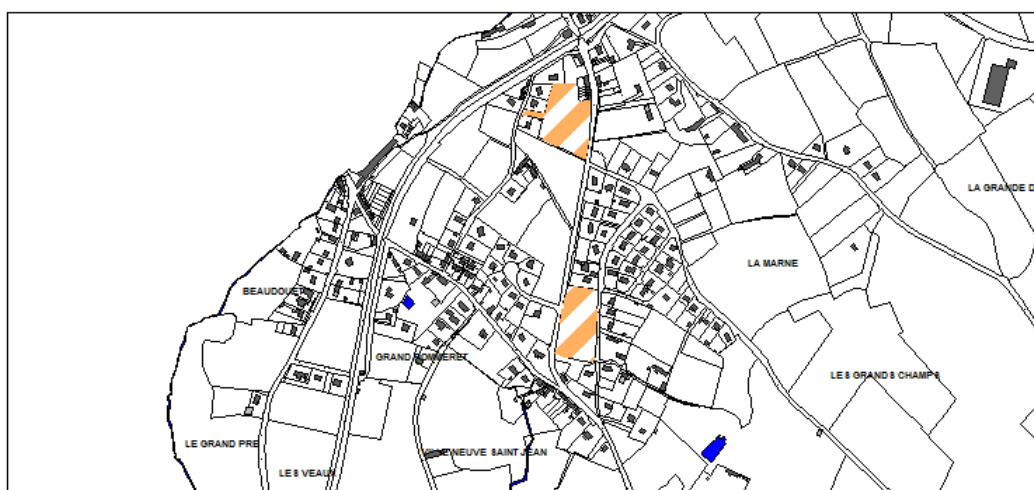
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Trois zones à urbaniser ont été définies sur le territoire communal.

La collectivité a souhaité organiser les cœurs d'îlots présents sur les villages du Rocher au Gouet et de Saint-Jean. Le développement du centre bourg est également assuré par la détermination d'une zone d'urbanisation future en épaisseur par rapport à l'axe de la RD 270.

Ces zones sont urbanisables immédiatement (1AU) en raison de la présence des réseaux et d'une desserte suffisante à proximité immédiate. Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur ces espaces afin d'organiser ou d'assurer la continuité de l'urbanisation existante.

Des principes de densification ont été édictés dans les orientations d'aménagement et de programmation afin d'optimiser les investissements réalisés par la collectivité.





Objectifs du PADD	Justifications zonage
Renforcer le centre bourg et favoriser un le développement des villages de la Cour Chalmel, du Rocher au Gouet, et de Saint-Jean - Mener une politique résidentielle correspondant aux objectifs démographiques (1602 habitants en 2025) - Favoriser le renforcement du centre bourg et diversifier l'offre résidentielle sur la Cour Chalmel, le Rocher au Gouet et Saint Jean.	Trois zones à urbaniser ont été définies sur le territoire communal. L'ensemble de ces sites sont urbanisables immédiatement (1AU) en raison de la présence des réseaux et d'une desserte suffisante. Les zones 1AU situées au contact de l'agglomération répondent à l'objectif de diversifier l'offre résidentielle : offre groupée dans la continuité de l'opération groupée en cours sur la cour Chalmel mais également d'optimiser les réseaux existants par des principes de densification. L'ensemble de ces zones à urbaniser sont couvertes par des orientations d'aménagement et de programmation qui ont été définies, au cas par cas, afin de garantir la réalisation d'un quartier répondant aux objectifs définis par la collectivité. L'urbanisation y a été envisagée dans la continuité du bâti immédiat, se raccordant notamment aux voies de circulation douce et de véhicules, afin d'ancrer le site au tissu bâti déjà existant. La desserte numérique récente du centre bourg rend de nouveau le site attractif et s'est traduit par la volonté de la collectivité de déterminer une zone d'urbanisation future afin de le renforcer.
Optimiser les réseaux existants, anticiper les équipements aux besoins futurs - Optimiser les investissements réalisés par la collectivité sur les réseaux existants (eau, électricité, assainissement...) - Poursuivre l'installation du haut débit sur les zones urbaines et à urbaniser. Cette question est essentielle pour le développement économique (entreprises, activités exercées au domicile, etc.), mais également pour l'accès aux différents services à la population Il s'agit pour la commune de prévoir les équipements d'infrastructures nécessaires pour permettre aux acteurs économiques et aux habitants d'accéder à l'offre haut débit la plus performante et adaptée.	

III.3.3 - La zone agricole

Commune rurale, les activités agricoles demeurent essentielles et doivent être protégées.

Les élus décident d'assurer la protection de l'ensemble des activités agricoles existantes à la date d'approbation du PLU mais également d'assurer leur développement en interdisant la création de zones constructibles à proximité.

Les espaces boisés sont présents sur Magny-le-Désert. Les élus décident de permettre le développement de l'activité sylvicole par une réglementation adaptée notamment sur ces espaces boisés et plus particulièrement sur le bois de Magny.

Les élus ont décidé de maintenir la protection des espaces agricoles par le classement des exploitations agricoles dont la pérennité est assurée en zone A.

Un recensement exhaustif de l'espace agricole a donc été réalisé et 23 sites d'exploitations pérennes ont été classés en zone agricole.

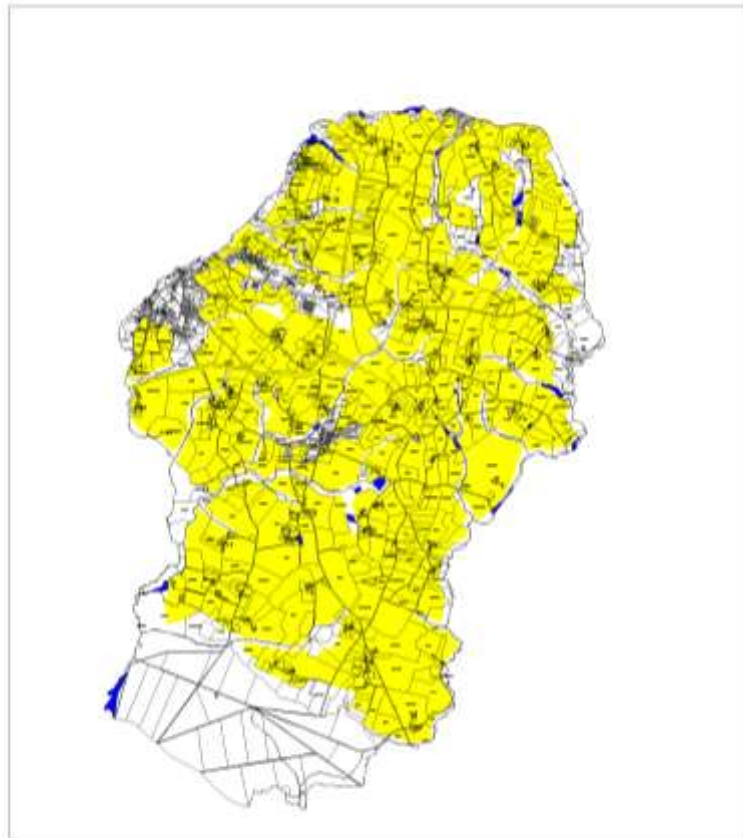
Ainsi la zone agricole telle qu'elle est délimitée dans le PLU correspond à l'espace agricole comme il est composé aujourd'hui, à savoir des terrains à vocation agricole et des constructions liées et nécessaires à une exploitation agricole.

Toutefois, il est apparu nécessaire de prendre en compte les activités économiques sans lien avec l'activité agricole présentes sur ces espaces afin de permettre un développement mesuré de leur activité.

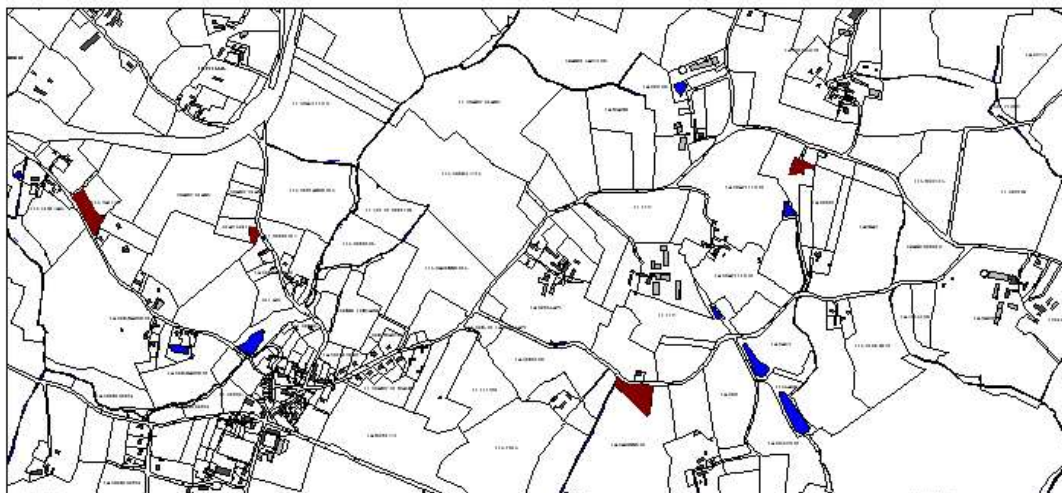
Quatre secteurs Az ont été déterminés à ce titre au sein des espaces agricoles :

- La Bahinière : garage de mécanique agricole
- Beausoleil : plâtrier
- La Boenardière/les valets : deux entreprises : forage géothermie et travaux publics
- La Roche : Débroussaillage, élagage

Objectifs du PADD	Justifications zonage
Assurer la protection de l'activité agricole et sylvicole - Protéger et permettre le développement des exploitations agricoles pérennes en interdisant la création de zones constructibles à proximité des exploitations notamment au sud du bourg - Mobiliser en priorité le potentiel foncier situé dans les interstices de la zone agglomérée afin de préserver les espaces agricoles - Permettre le développement des activités sylvicoles à hauteur de la Forêt d'Andaine	Détermination d'une zone A (agricole) où sont classées l'ensemble des activités agricoles pérennes identifiés dans le diagnostic. Aucun projet d'aménagement n'est situé au contact d'une exploitation agricole notamment pour celle située au contact du bourg. Dans la zone A, sont autorisés sous conditions, les aménagements, installations et constructions, en lien avec l'agriculture. La zone A correspond également à un habitat dispersé sans lien avec l'activité agricole pour lesquels un développement mesuré a été déterminé dans le règlement écrit (extensions, annexes).
Conforter le développement économique sur les zones d'activité existantes - Permettre uniquement un développement mesuré des activités existantes (100 m ² de surface de plancher existante) en dehors de ces zones d'activité.	Le secteur Az permet de prendre en compte le bâti isolé au sein de l'espace agricole abritant une activité économique autre que l'agriculture. Sur les quatre sites, la pérennisation et l'évolution de ce bâti est limitée aux besoins des activités existantes considérant que des zones d'activités ont été déterminées pour accueillir de nouvelles activités sur le territoire mais également pour un déplacement éventuel des activités présentes sur le territoire.



 Zone agricole



 Secteur Az

III.3.4 - La zone naturelle et forestière

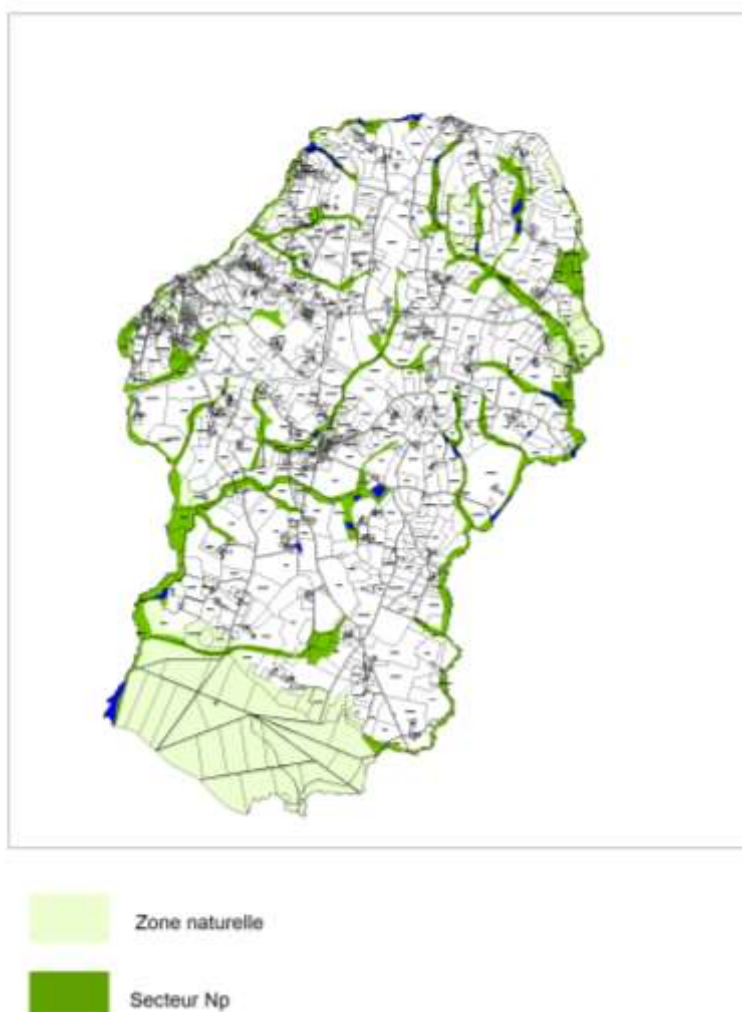
Les préoccupations d'environnement ont également guidées la commission urbanisme dans le parti d'aménagement du PLU notamment :

- Par la préservation des paysages identitaires : lisières des espaces boisés du Bois de Magny et de la Forêt d'Andaine, vallées de la Gourbe et de la Maure
- Par la protection des espaces boisés et haies remarquables le long des voies de communication, mares.
- Par la préservation du réseau de chemins de randonnée inscrits au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée
- Par le classement en zone naturelle de la trame verte constituée notamment le bois de Magny et les principaux vallons
- Par la préservation de milieux naturels sensibles en interdisant le développement de l'urbanisation au contact de ces espaces : vallées, milieux humides, espaces présentant richesse en faunistique et/ou floristique
- Par la prise en compte des contraintes en assainissement individuel et assainissement collectif
- Par une gestion adaptée des eaux pluviales dans les zones urbaine et à urbaniser.

Les préoccupations d'environnement se traduisent également par la définition d'une trame bleue caractérisée par la présence de milieux naturels sensibles associés au réseau hydrographique qui a fait l'objet d'une réglementation spécifique (secteur Np).

Cette zone correspond donc à des espaces naturels équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Il s'agit essentiellement des espaces forestiers mais également des continuités écologiques constituées par les vallées encadrant le réseau hydrographique.

Les coupures vertes présentes au contact du bourg ont également fait l'objet d'un classement en secteur naturel protégé.



Objectifs du PADD	Justifications zonage
Préserver et mettre en valeur les milieux naturels et les paysages - par la préservation et la mise en valeur des paysages sensibles (Forêt d'Andaine et ses lisières, vallées) ; - Par une protection des voies et chemins actuellement balisés situées sur la Forêt d'Andaine ; - Par la protection des bois, bosquets et de certaines haies bocagères remarquables situées le long des axes de communication et le long des cours d'eau ; - Par la préservation des coupures vertes présentes notamment au contact du bourg qui permettent une intégration paysagère des futures constructions et crée un espace favorable à la biodiversité ; - Par la préservation des principales continuités écologiques et réservoirs de biodiversité ; - Par une préservation du patrimoine liée à l'eau : assurer la préservation de la qualité biologique, chimique et physique des principaux cours d'eau (La Maure et La Gourbe), préservation des milieux humides associés aux cours d'eau, préservation des mares et plans d'eau constitutifs de la trame bleue. <u>Optimiser la gestion des ressources</u> - Par une prise en compte de la ressource en eau et notamment des risques de pollution : raccordement obligatoire des zones urbanisées au réseau d'assainissement collectif s'il existe, - Par une préservation des aires d'alimentation de captage en eau potable.	Définition d'une zone N (naturelle) Le zonage a été déterminé en prenant compte des activités agricoles présentes sur ces espaces. Ainsi les activités agricoles situées à hauteur du Rocher Cholet ont été classées en zone agricole malgré son implantation à proximité immédiate de la vallée de la Maure et des zones humides associées. La zone N correspond aux paysages sensibles du bois de Magny et ses lisières. La zone naturelle traduit également les structures majeures de la trame verte et bleue identifiées sur le territoire communal et particulièrement les vallées de la Maure et de la Gourbe. Le secteur Np correspond à la trame bleue constitué des milieux humides encadrant les vallons et cours d'eau et ce secteur vierge de toute construction fait l'objet d'un zonage particulier afin d'assurer une protection stricte. Cette zone naturelle doit également permettre le maintien et la restauration des continuités écologiques. La zone naturelle intègre la protection de la ressource en eau et notamment le projet de captage situé le Bois de Magny et l'aire d'alimentation du captage prioritaire de Couterne.

III.3.5 - Les éléments graphiques particuliers

a. Les zones inondables

Les enjeux liés aux zones inondables sont faibles sur le territoire communal et seuls les sites de Beadouet et de la Teinture semblent pouvoir être impactés.

Le PADD a pour objectif de classer en zone non constructible les espaces soumis au risque inondation et risque de rupture de barrage du plan d'eau de la Ferté-Macé.

Le règlement institue une limitation de l'utilisation du sol : les zones inondables répertoriées sur le territoire font l'objet d'un figuré particulier : 

La collectivité a souhaité limiter les risques liés aux inondations sur son territoire. Ainsi, tout ouvrage, remblaiement ou endiguement ne participant pas à la protection des lieux urbanisés ou non nécessaire à la réalisation de travaux d'infrastructure publique est interdit dans ces zones inondables. Y sont également interdites les constructions nouvelles à l'exception de celles nécessaires aux services publics et les clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

b. Les zones de remontées de nappes phréatiques

Les enjeux liés aux zones de remontées de nappes sont conséquents à hauteur de certaines zones urbanisées où des biens pourraient potentiellement être impactés entre 0 et 2,5 mètres.

Le règlement institue une limitation de l'utilisation du sol : les zones de remontées de nappes phréatiques situées entre 0 et 2,5 mètres répertoriées sur le territoire font l'objet d'un figuré particulier : 

Sur ces espaces, sont interdits les sous-sols les citernes enterrées contenant des produits polluants ou dangereux, les constructions, extensions, changements de destination non raccordable à un réseau d'assainissement collectif si avis défavorable sur le dispositif d'assainissement autonome.

c. Les espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme

Le règlement graphique fait apparaître les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme sous le figuré suivant : 

Cette règle traduit l'un des objectifs du PADD visant la préservation des paysages à travers la protection des bois, bosquets.

A la suite d'une étude de son territoire, la collectivité a souhaité se focaliser sur les boisements en bon état et/ou à enjeux présents sur son territoire. Ces boisements, le plus souvent constitués d'arbres de haut jet (chênes et hêtres), ont donc été retenus au terme d'une première sélection.

Ensuite, afin de ne pas faire doublon avec les règles définies par le CRPFN (Centre Régional de la Propriété Forestière de Normandie) et le code forestier qui protègent par défaut les boisements de 4 ha et plus, il a été fait le choix de ne classer parmi les espaces boisés retenus que ceux de moins de 4 ha.

Conformément aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

d. Le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Le règlement graphique fait apparaître le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sous le figuré suivant : ★

Magny-le-Désert est riche d'un patrimoine bâti de qualité dont une partie ne fait l'objet d'aucune protection. L'identification de ces éléments doit permettre d'assurer la préservation et la restauration de ce patrimoine bâti.

L'identification de ces éléments doit permettre d'assurer la préservation et la restauration de ce patrimoine bâti. Cette identification répond à l'objectif de préservation du patrimoine culturel, historique, architectural déterminée dans le PADD.

Un inventaire terrain a été réalisé par la collectivité et 118 éléments du patrimoine ont été identifiés.

Patrimoine bâti identifié

Identification	Localisation
Ensemble bâti remarquable	
Manoir	Le Rocher au Franc
Maison de caractère	Le Rocher au Franc
Maison de caractère	Lamberdière
Manoir	Le Bois Guérin
Maison de caractère	Le Bois Guérin
Maison de caractère	Le Chesnay
Maison de caractère	La Saillie Gouvriou
Dépendance en colombage	Gourbon
Manoir	La Mondrie
Dépendance	La Mondrie
Maison de caractère	Lorière
Maison de caractère	Lorière
Maison de caractère	Lorière
Maison de caractère	Le Plessis
Maison de caractère	Le Plessis
Manoir	La Boëtrie
Maison de caractère	La Cour Chalmel
Maison de caractère	La Gothière
Maison de caractère	La Basse Retaudière
Maison de caractère	La Hairie
Maison de caractère	La Chapellière
Maison de caractère	Le Feu
Eglise	Le bourg
Maison de caractère	Le bourg
Maison de caractère	Le bourg
Maison de caractère	Le bourg
Maison de caractère	Le bourg
Manoir	La Bouillère
Manoir	Durcet
Maison de caractère	La Métairie
Maison de caractère	La Sallière aux Salles
Maison de caractère	La Cour de Magny
Maison de caractère	Les Près
Linteaux/Eléments architecturaux	
Ecusson sur linteau	Les Moulins Patoux
Sculpture sur linteau	La Morlière
Eléments architecturaux	La Petite Brindossière
Linteau	Lorière
Encadrement de porte gravé	Lorière

Porte d'entrée et fenestron	La Ridelière
Linteau gravé	La Cour Chalmel
Linteau gravé	La Teinture
Linteaux	La Brindossière
Eléments architecturaux	La Basse Retaudière
Linteau gravé	La Trébisière
Eléments architecturaux	Launay
Eléments architecturaux	La Boissardière
Pignon	La Noe
Encadrement de portes et fenêtres	Gourbe
Ecusson sur linteau	La Daliphardière
Linteau gravé	Le Bois Gervais
Linteau gravé	Durcet
Linteau gravé	Durcet
Pierre d'angle	La Croix Rouge
Linteaux	Le bourg
Puits	
Puits	Le Chesnay
Puits	La Mondrie
puits	Les Hutéraux
puits	La béatière des Hutéraux
puits	La Brindossière
Puits	Le Plessis
Puits	La Boëtrie
Puits	Les Terriers
Puits	Saint Jean
Puits	Saint Jean
Puits	La Roullerie
puits	La Trébisière
Puits	Gourbe
puits	Le Feu
Puits	La Drie
Puits	Les Hautes Mellières
Puits	La Cour de Magny
Puits	La Courterie
Fours à pain	
Ouverture ancien four à pain	Lamberdière
Four à pain	Les Hutéraux
Four à pain	Lorière
Four à pain	Lorière
Four à pain	La Gothière
Four à pain et éléments architecturaux	La Hairie
Four à pain	Gourbe
Four à pain	La Chapellière
Four à pain	La Perdrière
Four à pain	La Bourdonnaie
Four à pain	La Métairie
Four à pain	La Sallière aux Salles
Four à pain	La Féoudière
Oratoire	
Oratoire	La Fendrie
Fontaines et Lavoirs	
Fontaine	La Brindossière
Lavoir	Bel Air

Calvaires et Croix	
Calvaire	Cimetière
Calvaire	La Houssaye
Calvaire	La Drie
Calvaire	Le Clos Neuf
Calvaire	Le Feu
calvaire	La Hairie
Calvaire	Les Genétais
Calvaire	Le Gué de Roullin
Calvaire	Le Plessis
Calvaire	La Morlière
Calvaire	Le Pressoir
Calvaire	Le Bois Gervais
Calvaire	Le Rocher au Franc
Calvaire	Lorière
Calvaire	Les hautes Mellières
Calvaire	Durcet
Calvaire	La Drie
Calvaire	La Croix Rouge
Calvaire	La Rossière
Calvaire	La Saulaie
Calvaire	La Thébaudière
Croix	La Brindossière
Croix	La Morlière

e. Le patrimoine naturel protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Magny-le-Désert est également riche d'un patrimoine naturel de qualité lié au caractère bocager mais également au patrimoine liée à l'eau.

L'identification de ces éléments a fait l'objet d'un long travail associant les élus et leur connaissance précise du terrain.

Afin de prendre en compte les enjeux agricoles, les haies ont fait l'objet d'une hiérarchisation afin d'identifier uniquement celles présentant un enjeu fort :

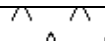
- Haies implantées notamment le long des voies communication et chemins de randonnée (intérêt paysager)
- Haies implantées le long des cours d'eau (intérêt épuratif)

L'ensemble du réseau bocager participe au maillage de la trame verte et bleue notamment les haies situées le long des chemins de randonnée et les ripisylves situées le long des cours d'eau.

Certains boisements ne présentant pas les qualités requises pour être classés (taillis) participent néanmoins au maintien et à la restauration de la trame verte et ont fait également l'objet d'une identification.

Les mares et étangs ont également fait l'objet d'une identification considérant qu'ils font partie intégrante de la trame bleue. Le règlement écrit précise les conditions de leur préservation.

Les travaux sur ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux. Ces travaux pourront être refusés ou des prescriptions exigées. La collectivité se donne ainsi un droit de regard afin de s'assurer du maintien de ces éléments identitaires et de leur valorisation.

Patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme	Symbole graphique
- Haies le long des voies de communication et plus particulièrement le long des chemins de randonnée (intérêt paysager)	
- Haies situées le long des cours d'eau (intérêt épuratif et ralentissement du débit)	
Espaces boisés	
Mares	

Cette identification répond à l'objectif du PADD de préserver et mettre en valeur les milieux naturels.

f. Les bâtiments situés en zone agricole ou naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination, identifiés au titre de l'article L.151-11 Code de l'Urbanisme

Le règlement graphique fait apparaître le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme sous le figuré suivant : 

Afin de préserver le caractère vernaculaire des espaces ruraux, la collectivité a souhaité dans son PADD favoriser principalement la transformation du patrimoine bâti traditionnel.

Ainsi, plusieurs bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été recensés dans la zone agricole et naturelle afin de traduire le projet d'aménagement : identifier des ensembles bâtis situés sur les espaces agricoles et naturels présentant un intérêt patrimonial et susceptible de changer de destination.

A la suite du recensement effectué, une analyse multicritères a été conduite sur chacun de ces bâtiments afin de proposer ceux pour lesquels la construction pourrait faire l'objet d'un changement de destination.

Le critère principale était la qualité du bâti et notamment sa valeur patrimoniale, ses caractéristiques architecturales, historiques.

Le changement de destination a été rejeté s'il était dans l'une des situations suivantes :

- Bâtiment non desservi par les réseaux
- Bâtiment situé dans une zone de risques naturels
- Bâtiment isolé incompatible avec les pratiques agricoles
- Bâtiment inadapté au changement de destination (comme les ruines pour lesquels il ne reste pas l'essentiel des murs porteurs).

Suite au recensement réalisé sur l'ensemble du territoire, 31 bâtiments respectent les critères définis ci-dessus et peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition de ne pas nuire à l'activité agricole et à la qualité des espaces naturels.

Ces bâtiments présentent un intérêt historique en raison de la présence d'une architecture traditionnelle.

Le règlement écrit s'attache à préserver l'esprit originel des bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination.

Tout changement de destination devra avoir été validé par la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) en zone agricole et par la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites) en zone naturelle.

**Liste des changements
de destinations potentiels**

Localisation	Nombre
Les Moulins Patoux	1
Le Rocher au Franc	2
Grand Champ	1
La Petite Brindossière	1
La Béatière des Huteriaux	1
Lorière	1
La Boeterie	1
La Rouillerie	1
La Boenardière	1
La Pelleterie	2
La Courterie	1
La Métairie	2
La Bouillière	2
Bagueville	2
La Poterie	1
La Perdrière	2
Les Près du Chêne	1
La Bourdonnaie	2
La Mellière	1
Le bourg	3
La Houssaye	1
La Monderie	1
TOTAL	31

III.4 - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS EDCITES DANS LE REGLEMENT ECRIT

Le projet du territoire se traduit également dans le plan local d'urbanisme par un règlement écrit qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.101-2 et suivants du code de l'urbanisme

Dans ce règlement, seules sont édictées les règles nécessaires à la mise en œuvre des objectifs déclinés dans le PADD.

Le règlement écrit prend en compte les dernières législations applicables et notamment l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 qui ont procédé à la recodification du livre 1er du code de l'urbanisme.

La structure du règlement a été simplifiée et clarifiée, elle est facultative et ne comporte dorénavant plus que 3 grands chapitres thématiques reprenant les grandes orientations de la loi ALUR :

- l'affectation des zones et la destination des constructions,
- les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères,
- les équipements et les réseaux.

III.4.1- Affectation des zones et destination des constructions

Affectation des zones et destination des constructions		
Article	Dispositions	Justifications
Usages et affectations des sols interdits ou soumis à conditions particulières	Les deux premiers articles du règlement définissent la vocation des zones et des secteurs :	Pour répondre aux objectifs du PADD, des zones et des secteurs spécifiques ont été définis, autorisant ou interdisant certains usages et affectations du sol.
	- les usages et affectations du sol interdits - les usages et affectations du sol soumis à des conditions particulières	Dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat, l'objectif est de préserver une mixité des fonctions urbaines tout en limitant les impacts en termes de nuisances et de conflit d'usage. Sont ainsi interdits tous les usages et affectations susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou envisagé. Toutefois les activités compatibles avec l'habitat restent autorisées en zone U et en zone 1AU. De même, afin de favoriser la mixité des fonctions urbaines, les commerces, les services, bureaux et hébergements hôteliers sont autorisés. Une zone UZ destinée aux activités secondaires, tertiaires et commerciales ont été déterminées pour répondre aux besoins des acteurs économiques présents sur le territoire. Dans cette zone, sont également autorisées les constructions à usage d'habitation uniquement liés et nécessaires à une activité présente sur le site. Sont également autorisés l'extension des constructions existantes, les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif. Les espaces agricoles, regroupées au sein de la zone A, sont logiquement réservées à l'agriculture en cohérence avec le PADD et toute occupation ou utilisation pouvant nuire à l'activité agricole est contrainte. Le secteur Az permet de prendre en compte le bâti isolé abritant une activité économique situé au sein des espaces agricoles sans lien avec l'activité agricole et le règlement autorise les extensions mesurées des activités existantes conformément aux objectifs déclinés dans le PADD. La zone naturelle a vocation à préserver les espaces naturels et paysagers remarquables en limitant les usages et affectations du sol. Toutefois, il a fallu tenir compte du bâti, à vocation d'habitat occupé par des tiers déjà existant au sein des espaces agricoles ou naturels et des bâtiments agricoles qui pourraient changer de destinations. Ainsi l'adaptation, la réfection, l'extension, le changement de destination des constructions existantes et les annexes au bâtiment principal sont autorisés sous conditions. A noter que le changement de destination est autorisé pour certains bâtiments identifiés, sous réserve d'obtenir l'accord préalable et conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages (CDNPS) en zone naturelle et de la Commission Départementale des Espaces agricoles, Naturelles et Forestiers en zone agricole (CDPENAF). Des règles spécifiques ont été édictées dans chacune de ces zones afin d'appréhender les risques naturels liés aux inondations et aux remontées de nappes phréatiques.

Affectation des zones et destination des constructions		
Article	Dispositions	Justifications
Usages et affectations des sols interdits ou soumis à conditions particulières	Les deux premiers articles du règlement définissent la vocation des zones, et secteurs : - les usages et affectations du sol interdits - les usages et affectations du sol soumis à des conditions particulières	Un secteur Np a été déterminé dans la zone naturelle afin de traduire les objectifs du PADD mais également prendre en compte les usages et affectations présents sur la zone naturelle et particulièrement la trame bleue présente sur le territoire. Ce secteur est vierge de toute construction et les usages et affectations du sol sont volontairement limités afin de préserver ce patrimoine lié à l'eau conformément au PADD.

III.4.2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères

Volumétrie et implantation des constructions		
Article	Dispositions	Justifications
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Cet article précise les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Dans la majorité des secteurs, hormis quelques exceptions, les constructions devront s'implanter : - Soit à l'alignement, - Soit à une distance minimale de l'alignement des voies, des emprises publiques.	Les règles édictées visent à traduire les objectifs du PADD visant à optimiser le foncier notamment sur les zones d'urbanisation futures. Les règles édictées favorisent une urbanisation plus dense et donc moins consommatrice d'espace mais également une souplesse d'implantation des futures constructions. Afin de tenir compte des spécificités des différentes parties du territoire, les règles ont été adaptées différemment selon les secteurs. Ainsi, les principes retenus vont de l'implantation à l'alignement à avec un retrait de 3 mètres dans la zone urbaine à un nécessaire retrait minimal de 3 mètres en zone A, N (aménagement routier éventuel, préservation des chemins de randonnée). Toutefois des dérogations ont été déterminées afin de permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur. Un recul spécifique est imposé le long de la RD 908 et de la RD 402 (15 mètres pour la zone U, UZ et A) afin d'initier un traitement paysager à l'interface entre la RD 908 et les futures constructions. A noter que pour prendre en compte des spécificités historiques, des implantations différentes pourront être imposées en secteur Ua le long des voies et emprises publiques. Sur les zones à urbaniser, l'absence de règle vise à répondre à la fois au principe de densification édictée dans le PADD mais également de faciliter l'implantation du bâti sur le parcellaire. Toutefois, un recul de 3 mètres est imposé en zone 1AU le long de la route départementale (RD 151) afin de conserver ou initier un traitement paysager.

Volumétrie et implantation des constructions		
Article	Dispositions	Justifications
Implantation par rapport aux limites séparatives	Cet article précise les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Dans la majorité des secteurs, hormis quelques exceptions, les constructions devront s'implanter : - Soit en limite séparative, - Soit à une distance minimale des limites séparatives	Les règles édictées visent à traduire les objectifs du PADD visant à optimiser le foncier. Les règles édictées favorisent une urbanisation plus dense et donc moins consommatrice d'espace mais également une souplesse d'implantation des futures constructions. Ainsi, les principes retenus vont de l'implantation sur une ou plusieurs limites séparatives à un retrait de 3 mètres. Le retrait de 3 mètres sur la zone Uz permet d'éviter d'adapter les futurs bâtiments à des normes contraignantes en terme de sécurité notamment incendie.

Volumétrie et implantation des constructions		
Article	Dispositions	Justifications
Hauteur maximale des constructions	<u>Habitations :</u> Les surélévations au-dessus du sol naturel sont interdites pour les constructions à usage d'habitation. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée au RDC+ 1 niveau + combles non compris les sous-sols. <u>Autres constructions :</u> La hauteur maximale calculée à hauteur de l'égout de toiture ne doit pas excéder 3,50 mètres. L'acrotère des toitures terrasses réalisées dans le prolongement de constructions existantes ne doit pas dépasser 1 mètre au-dessus de l'égout de toiture de ces dernières.	Pour les constructions à caractère résidentiel, cet article stipule une hauteur maximale en termes de niveaux plutôt qu'en mètres, afin d'apporter une souplesse réglementaire permettant de diversifier les formes bâties et favoriser la verticalité traduisant ainsi l'objectif d'optimisation du foncier. Pour les annexes et les autres constructions (abris, bureaux, services...), la réglementation impose une hauteur en mètres mesurée à l'égout de toiture avec des volumes homogénéisés dans chacune des zones. Aucune règle de hauteur n'a été déterminée pour les bâtiments dans les zones Uz et A considérant qu'une souplesse doit être admise pour permettre de répondre aux besoins éventuels des acteurs économiques présents sur ces espaces. Les règles déterminées visent à assurer l'insertion de ces constructions contemporaines dans l'espace bâti et paysager environnant.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Article	Dispositions	Justifications
caractéristiques architecturales des façades et toitures	<i>Habitations et annexes en zone U, 1AU, A et N :</i> Toute architecture typique étrangère à la région est interdite. <u>Façades :</u> Les constructions seront réalisées en matériaux dont la tonalité est similaire à celle des matériaux traditionnels locaux. Pour les constructions de type vérandas, verrières ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés. <u>Toitures :</u> Elles doivent être réalisées en matériaux présentant la teinte de l'ardoise ou de la tuile de pays. Pour les constructions de type vérandas, verrières ou sas d'entrée, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés. Secteur Ua: Pour les extensions et annexes contigus à un bâtiment principal constitué de matériaux traditionnels locaux, les constructions doivent être traitées dans des matériaux d'aspect identique à ceux du corps de bâtiment principal (façades et toitures). <u>Toitures :</u> Secteur Ua : Elles doivent être réalisées en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise ou de la tuile de pays. Zones A et N : Pour les extensions et annexes contigus à un bâtiment principal constitué de matériaux traditionnels locaux, les constructions doivent être traitées dans des matériaux de teinte similaire à ceux du corps de bâtiment principal (façades et toitures). Secteur Ub, zones UZ et 1AU : Pour les extensions et annexes contigus au bâtiment principal, Les constructions doivent être traitées dans des matériaux de teinte similaire à ceux du corps de bâtiment principal (façades et toitures).	Cet article est règlementé sur l'ensemble des zones avec pour objectif d'assurer les meilleures intégrations et harmonies possibles du bâti dans l'environnement proche et répondre ainsi aux objectifs visant à assurer un développement urbain harmonieux et une préservation du patrimoine paysager. Les règles définies traitent essentiellement de la teinte des façades et des toitures afin de laisser une certaine souplesse dans matériaux utilisés pour des projets de constructions bioclimatiques (toitures végétalisées, bac acier sur toiture terrasse ou faible pente...). Toutefois, la règle est plus restrictive dans le secteur Ua où l'aspect des extensions et annexes doit être en harmonie avec le bâti existant. Sur les autres zones, et afin de préserver la cohérence d'ensemble du bâti, une règle a également été définie pour les extensions et annexes contigus au bâtiment principal.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Article	Dispositions	Justification
caractéristiques architecturales des façades et toitures	<i>Constructions à usage agricole ou d'activité en zone A et Uz :</i> 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. <i>Ensemble des constructions en zone Uz :</i> <u>Façades et toitures :</u> Les teintes des façades et toitures des bâtiments d'activité doivent être sombres et uniformes.	La réglementation vise à assurer une insertion satisfaisante des futures constructions considérant que les bâtiments construits sur ces espaces peuvent impacter fortement le paysage.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Article	Dispositions	Justification
caractéristiques architecturales des façades et toitures	<i>Changements de destination identifiés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme :</i> Zone A et N : <u>Toitures :</u> A défaut de la conservation des matériaux de couverture d'origine, le matériau de couverture de substitution doit présenter l'aspect et la teinte de la tuile plate de pays ou de l'ardoise. <u>Façades :</u> Les teintes des façades doivent respecter les matériaux et la cohérence d'origine du bâtiment. Les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites.	Cette condition applicable à tous les changements de destinations identifiés en zone A et N vise à préserver le caractère originel du bâtiment qui est un des objectifs affichés par le PADD (préservation du patrimoine bâti).

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Article	Dispositions	Justification
Caractéristiques des clôtures	<u>Zone U :</u> Les haies sont composées d'essences locales adaptées aux conditions pédoclimatiques du secteur. Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent être réalisées avec un grillage sombre accompagnée ou non d'une haie.	L'objectif cette règle est de préservation l'harmonie des clôtures présentes sur les différents secteurs du territoire.
	<u>Secteur Ua :</u> Les clôtures sont, en bordure de voies, conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement ou de la rue. Elles peuvent être constituées soit : - d'un mur plein en pierre de pays d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'exception de la réhabilitation ou l'extension de murs existants dont la hauteur ne respecte pas la règle. - d'un mur bahut ou muret en pierre de pays d'une hauteur maximale de 1 mètres surmonté ou non d'une grille.	
	<u>Zone UZ :</u> Les haies sont composées d'essences locales adaptées aux conditions pédoclimatiques du secteur. Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les clôtures doivent être réalisées avec un grillage sombre accompagnée ou non d'une haie.	
	<u>Zone A et N :</u> Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les haies sont composées d'essences locales adaptées aux conditions pédoclimatiques du secteur. Les clôtures sauf nécessité liée à une activité agricole ne doivent pas faire obstacle à la libre circulation de la faune et au libre écoulement des eaux.	
		En zone agricole et naturelle, l'objectif est également d'assurer la libre circulation de la faune et participe à l'objectif de préservation et de restauration des continuités écologiques.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions		
Article	Dispositions	Justifications
Eléments ou ensemble architecturaux ou patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme	Identification d'éléments bâtis ponctuels. Sont autorisés les travaux qui ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale de cet élément, ou dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.	La préservation du patrimoine bâti qui est un des objectifs du PADD participe également à la qualité du cadre et au développement de l'attractivité touristique.
Eléments paysagers et écologiques identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme	<u>Mares :</u> Tout comblement des mares est interdit. Seuls sont autorisés les travaux nécessaires à la restauration ou l'entretien des mares identifiées au règlement graphique. <u>Haies bocagères</u> Les éléments végétaux identifiés sur le règlement graphique doivent être préservés. L'entretien courant des haies bocagères tel que la coupe à blanc est autorisé. Seule la suppression du système racinaire doit faire l'objet d'une déclaration préalable. La suppression du système racinaire est subordonnée à leur remplacement par des plantations d'essences locales sur un linéaire de substitution équivalent. <u>Espaces boisés :</u> Dans ces espaces, sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. La traversée de ces espaces par des voies et par des cheminements pour piétons et cycles est autorisée. La suppression de ces espaces boisés doit faire l'objet d'une déclaration préalable.	Ces règles sont édictées en cohérence aux objectifs déclinés dans le PADD à savoir : - Préserver le patrimoine lié à l'eau : assurer la préservation de la qualité biologique, chimique et physique des principaux cours d'eau: préservation des mares et plans d'eau constitutifs de la trame bleue, protection des ripisylves ; - Protéger les bois, bosquets et certaines haies bocagères remarquables situées le long des axes de communication et le long des cours d'eau - Favoriser le maintien et le développement des activités touristiques à proximité de la Forêt d'Andaine

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions		
Article	Dispositions	Justification
Espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme	<u>Zone A et N :</u> Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.	La détermination des règles édictées est nécessaire pour traduire l'objectif de protection de certains bois et bosquets décliné dans le PADD et notamment les espaces boisés remarquables pour lesquels aucune protection n'est édictée par ailleurs (plan de gestion...).

Stationnement		
Article	Dispositions	Justification
Stationnement	<u>Stationnement véhicules en Zone U et 1AU :</u> Il doit être prévu au minimum une place de stationnement sur le domaine privé pour toute nouvelle construction à usage d'habitation. Le garage est considéré comme une place de stationnement. <u>Stationnement véhicules en Zone Uz :</u> Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière. <u>Stationnement vélos (uniquement pour les constructions d'immeubles à usage d'habitation ou de bureaux) en zone U et 1AU :</u> Les bâtiments neufs qui comportent un parc de stationnement doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut être réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Cette règle ne s'applique pas dans le secteur Ua pour la réhabilitation du bâti existant. <u>Stationnement vélos (uniquement pour les bureaux) en zone Uz :</u> Les bâtiments neufs qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut être réalisé à l'intérieur du bâtiment ou à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.	La détermination de ces règles répond à l'objectif d'organiser les stationnements en fonction des besoins. Ainsi des stationnements différenciés selon les types d'usages et d'affectations du sol, les diverses destinations des constructions (habitations, bureaux, commerces...), leur localisation et en fonction des différents types de véhicules (voitures, deux roues...) ont été définis dans le règlement écrit.

III.4.3 - Equipements et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées		
Article	Dispositions	Justifications
Desserte par les voies publiques et privées	<u>Accès :</u> Sont inconstructibles les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile Toute construction et tout lotissement doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un chemin permettant l'approche et la libre circulation des véhicules privés et publics pour assurer la sécurité des habitants.	La détermination de cette règle répond à l'objectif d'organiser les déplacements et notamment les accès sur les voies publiques et privées.
Chemins de randonnée identifiés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme	Zone A et N : Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un chemin de randonnée figurant au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Toute modification ou suppression d'un chemin rural susceptible d'interrompre la continuité d'un itinéraire identifié, doit, à peine de nullité, comporter soit le maintien, soit le rétablissement de cette continuité par un itinéraire de substitution. Toute opération publique d'aménagement foncier doit également respecter ce maintien ou cette continuité.	La détermination des règles édictées est nécessaire pour traduire l'objectif décliné dans le PADD de protéger les voies et chemins actuellement balisés situées sur et au contact du Bois de Magny.

Desserte par les réseaux		
Article	Dispositions	Justifications
Eau potable	Ils définissent les critères nécessaires à la viabilisation des terrains. <u>Zone U et 1 AU :</u> Raccordement au réseau public obligatoire pour toute construction à usage d'habitation ou recevant du public. <u>Zone UZ :</u> Raccordement au réseau public obligatoire pour toute construction recevant du public et aux logements de fonction <u>Zone A et N :</u> L'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction ou changement de destination à usage d'habitation. A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise conformément à la réglementation en vigueur.	Le PADD précise la nécessité de prendre en compte la ressource en eau. Cette ressource apparaît suffisante et excédentaire sur le territoire. Il est donc nécessaire d'optimiser le réseau existant. Afin de permettre le développement d'activités agricoles et notamment de structures ex-nihilo ou un changement de destination, il est apparu nécessaire de ne pas conditionner l'obligation de raccordement au réseau d'eau potable qui pourrait engendrer des coûts importants pour la collectivité.
Eaux usées	<u>Zone U :</u> Raccordement au réseau public obligatoire pour toute construction à usage d'habitation ou recevant du public. En l'absence de réseau public, l'assainissement autonome est autorisé si les caractéristiques techniques du terrain et les conditions sanitaires admettent la réalisation d'un dispositif autonome de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur. <u>Zone UZ :</u> Raccordement au réseau public obligatoire pour toute construction générant des eaux usées domestiques. <u>Zone 1AU :</u> Raccordement au réseau public obligatoire pour toute construction à usage d'habitation ou recevant du public. <u>Zones A et N :</u> L'assainissement individuel est obligatoire pour toute construction ou changement de destination à usage d'habitation à condition que le dispositif d'assainissement soit conforme au schéma d'assainissement et à la réglementation sanitaire en vigueur.	La détermination des règles édictées est nécessaire pour traduire l'objectif décliné dans le PADD à savoir prendre en compte la ressource en eau, les risques de pollution et la préservation des aires d'alimentation de captage en eau potable en imposant le raccordement obligatoire des zones d'urbanisation future et des zones d'activité au réseau d'assainissement collectif.

Desserte par les réseaux		
Article	Dispositions	Justifications
Eaux pluviales	<u>Ensemble des zones à l'exception de la zone Uz :</u> Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'infiltration des eaux pluviales doit être réalisée sur l'unité foncière à l'exception de la zone 1AU.	Cette règle traduit l'objectif du PADD de mettre en place des règles d'urbanisme favorisant un mode de fonctionnement plus durable dans le développement urbain par le traitement des eaux pluviales : récupération/ infiltration à la parcelle.
	<u>Zone Uz :</u> Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. Toutefois, les eaux pluviales résultant des aires de déchargement de produits polluants doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le milieu récepteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'infiltration des eaux pluviales doit être réalisée sur l'unité foncière.	En zone Uz, des prescriptions spécifiques ont été définies sur le rejet des eaux pluviales en fonction de leur pollution éventuelle afin d'assurer l'intégrité des milieux récepteurs.

Desserte par les réseaux		
Article	Dispositions	Justifications
Electricité, communication	<u>Electricité, communication</u> <u>Zone U, 1AU et UZ :</u> Les branchements privatifs électriques, téléphoniques et électroniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, dans la limite des impératifs techniques. Les aménagements privés doivent également prévoir la possibilité de déployer des réseaux de communications électroniques (fibre optique ou autre) en souterrain en prévision de leur création éventuelle.	Ces dispositions répondent à l'objectif du PADD de préserver et valoriser les paysages en imposant l'enfouissement des réseaux.
	<u>Electricité, communication</u> <u>Zone A et N :</u> Les intentions futures, quant au type de déploiement (aérien ou souterrain), des responsables des infrastructures de réseaux de communication électroniques (fibre optique ou autre) n'ayant pas été portées à la connaissance du Conseil municipal à la date de l'approbation du PLU par ce dernier, il est recommandé que les branchements privatifs soient réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public dans la limite des impératifs techniques. Dans ce cas, les aménagements doivent également prévoir la possibilité de déployer des réseaux de communications électroniques (fibre optique ou autre) en souterrain en prévision de leur création éventuelle.	Ces dispositions répondent à l'objectif du PADD d'adapter et d'anticiper les équipements aux besoins futurs et notamment favoriser l'installation du haut débit sur les zones urbaines et à urbaniser. Cette question est essentielle pour le développement économique (entreprises, activités exercées au domicile, etc.), mais également pour l'accès aux différents services à la population.

III.5 - JUSTIFICATION DE LA COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS EDCITES DANS LE REGLEMENT ECRIT AVEC LES OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement écrit sont deux modes de traduction complémentaire des objectifs du PADD.

Le choix d'intégration d'un élément au sein des OAP ou du règlement dépend de sa précision et de la valeur que l'on souhaite lui conférer. L'objet des OAP est aussi de permettre à la collectivité de formuler des dispositions qui ne peuvent être réglementaires.

Ainsi le règlement écrit des zones 1AU sur lesquelles s'appliquent des orientations d'aménagement et de programmation a été déterminé afin d'être complémentaire vis-à-vis de ces dernières et notamment préciser certaines orientations édictées sur ces espaces.

III.5.1- Affectation des zones et destination des constructions

Affectations des zones et destinations des constructions		
Article	Dispositions	Justifications
Usages et affectations des sols interdits	<u>Zone 1AU :</u> Constructions, qui par leur implantation, leur activité ne sont pas compatibles avec des zones d'habitation et/ou susceptible d'apporter une gêne au voisinage (Exploitation agricole et forestière, industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition, commerces de gros...)	Le règlement écrit est complémentaire à la vocation principale des zones à urbaniser à savoir une occupation résidentielle tout en autorisant des activités compatibles avec l'habitat.

III.5.2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères

Volumétrie et implantation des constructions		
Article	Dispositions	Justifications
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	<u>Zone 1AU :</u> Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la RD 151.	Cette règle spécifique a été appréhendée le long de cet axe de communication afin d'être complémentaires aux OAP visant à préserver ou créer un traitement paysager. Cette règle est complémentaire aux orientations déterminées à savoir faciliter la réduction de la taille moyenne des terrains commercialisés pour une souplesse d'implantation par rapport aux limites d'alignement (absence de règles en dehors de cet axe de communication).
Implantation par rapport aux limites séparatives	<u>Zone 1AU :</u> Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Si les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, le retrait par rapport à celle(s)-ci doit être égal ou supérieur à 3 mètres.	Cette règle est complémentaire aux orientations déterminées à savoir faciliter la réduction de la taille moyenne des terrains commercialisés pour une souplesse d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Volumétrie et implantation des constructions		
Article	Dispositions	Justifications
Hauteur maximale des constructions	<u>Zone 1AU :</u> Les surélévations au-dessus du sol naturel sont interdites. Toutefois, elles demeurent possibles pour permettre l'adaptation des constructions au sol.	Pour les constructions à caractère résidentiel, cet article stipule une hauteur maximale en termes de niveaux plutôt qu'en mètres, afin d'apporter une souplesse réglementaire permettant de diversifier les formes bâties tout en respectant les volumes présents sur les espaces contigus.
	<u>Habitations :</u> La hauteur maximale des constructions est limitée au rez-de-chaussée + 1 niveau + combles aménageables non compris le sous-sol.	Cette règle permet notamment d'être complémentaires aux OAP visant à autoriser une certaine verticalité sur ces zones 1AU où des principes de densification ont été édictés dans les OAP.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions		
Article	Dispositions	Justifications
Éléments paysagers et écologiques identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme	<u>Zone 1AU :</u> <u>Haies bocagères :</u> Les éléments végétaux repérés au plan de zonage doivent être préservés. L'entretien courant tel que la coupe à blanc est autorisée. Seule la suppression du système racinaire doit faire l'objet d'une déclaration préalable. La suppression du système racinaire est subordonnée à leur remplacement par des plantations d'essences locales sur un linéaire de substitution équivalent.	Ces règles sont complémentaires aux orientations visant à limiter la rupture franche entre espace urbain et espace agricole ou naturel en créant un espace de transition par le maintien des haies existantes, la création de haies bocagères.

III.5.3 - Equipements et réseaux

Desserte par les réseaux		
Article	Dispositions	Justifications
Eaux pluviales	Zone 1AU : Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.	Cette règle est complémentaire aux OAP visant à une gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière sur les zones à urbaniser.
Electricité, communication	Les branchements privatifs électriques, téléphoniques et électroniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public, dans la limite des impératifs techniques. Les aménagements privés doivent également prévoir la possibilité de déployer des réseaux de communications électroniques (fibre optique ou autre) en souterrain en prévision de leur création éventuelle.	Cette règle est complémentaire aux OAP visant à assurer la desserte et le raccordement obligatoire aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit.

III.6 - JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE AU REGARD DES OBJECTIFS FIXES DANS LE PADD

III.6.1 - Analyse des impacts sur les espaces agricoles, naturels et forestiers

La consommation foncière induite par le PLU se répartit de la manière suivante :

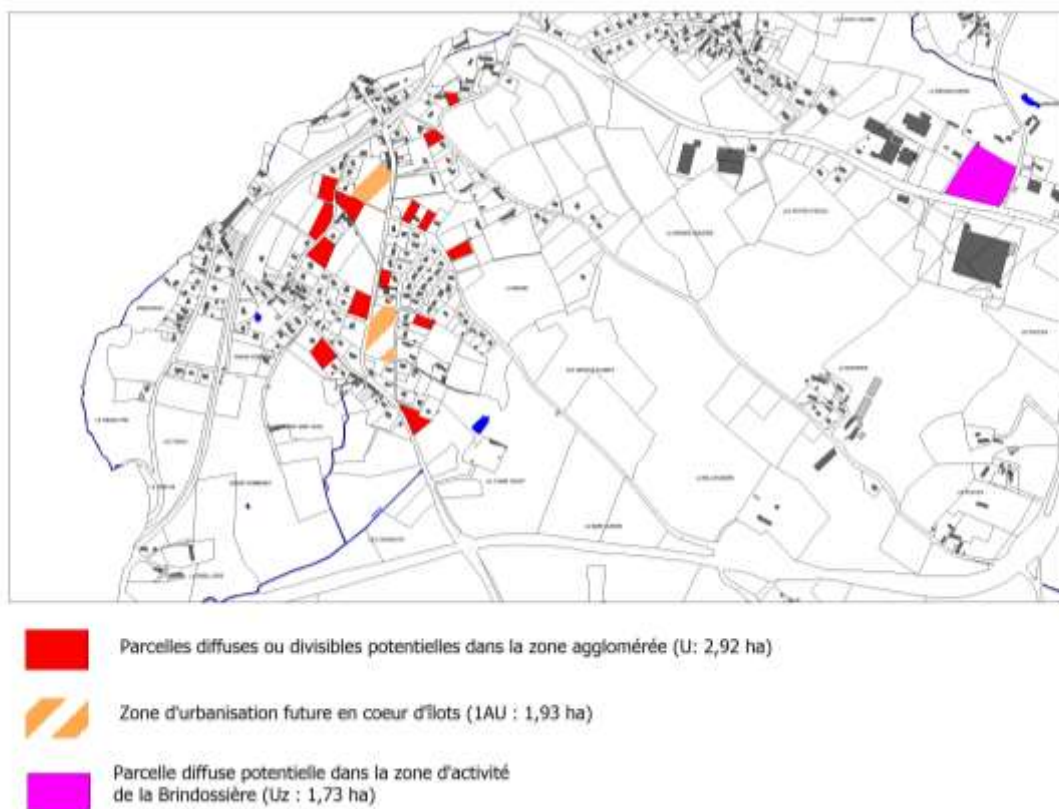
Vocation principale des zones	DENSIFICATION		EXTENSION				Total
	Zone 1AU	Zone U (Ua, Ub, Uz)	Zone 1AU		Zone U (Ua, Ub, Uz)		
			Espaces Agricoles	Espaces Naturels	Espaces Agricoles	Espaces Naturels	
Habitat (U, 1AU)	1,93 ha	2,92 ha	-	1,37 ha	2,66 ha	-	8,88 ha
Activités (UZ)	-	1,73 ha	-	-	4,58 ha	0,80 ha	7,11 ha
TOTAL	1,93 ha	4,65 ha	-	1,37 ha	7,24 ha	0,80 ha	15,99 ha

Qualitativement, la consommation induite par le PLU se répartie de la façon suivante :

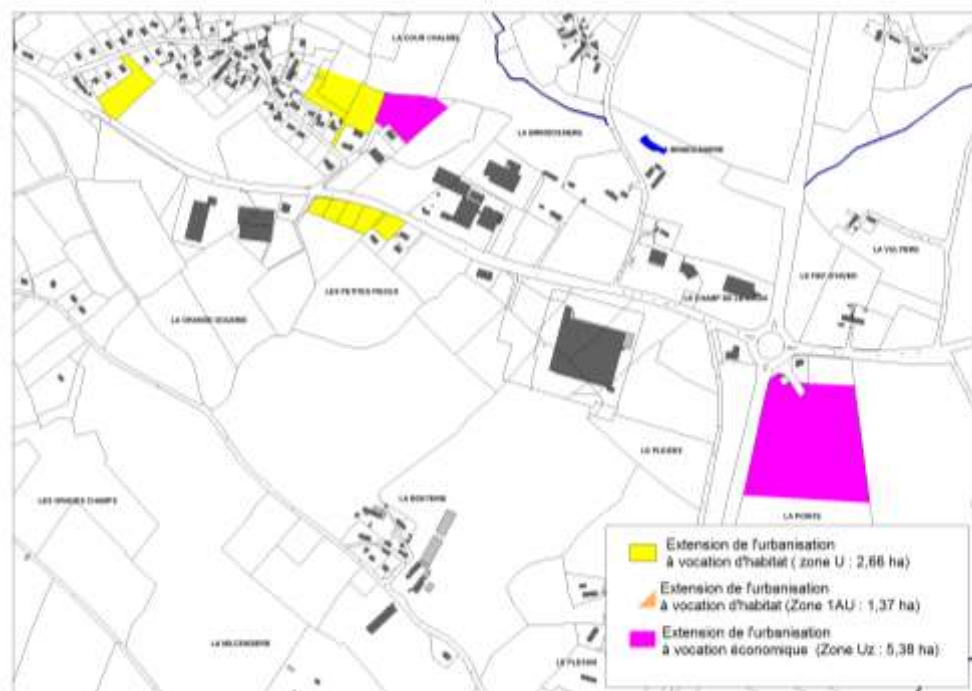
En densification de l'enveloppe urbaine (6,58 ha)

Le potentiel de densification (parcelles diffuses) au cœur de la zone urbaine (interstices) ne représente que 2,92 hectares. Ces zones sont à vocation principale d'habitat; toutefois la commune souhaite favoriser la mixité fonctionnelle du tissu urbain et permet par différentes mesures le maintien et l'installation d'activités économiques compatibles avec l'habitat. Afin de répondre aux obligations de cohérence entre les besoins recensés et les superficies ouvertes à l'urbanisation, la collectivité a choisi de classer en zone agricole des cœurs d'îlots situés sur St Jean et Beaudouet.

Au cœur de la zone d'activité de la Brindossière, la parcelle agricole en friche constitue un espace de densification à aménager qui est desservi par l'ensemble des réseaux nécessaires à son urbanisation.

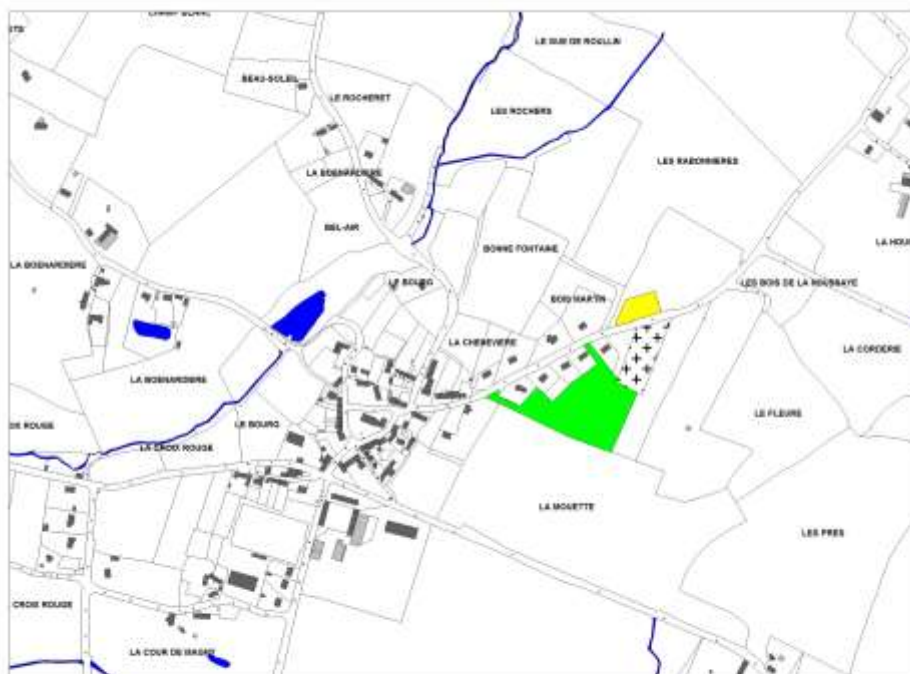


1,37 hectares sont prévus en extension pour des zones à vocation principale d'habitat sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, 2,66 ha en extension de l'urbanisation à vocation d'habitat et 5,38 ha pour le développement économique.

[illegible]

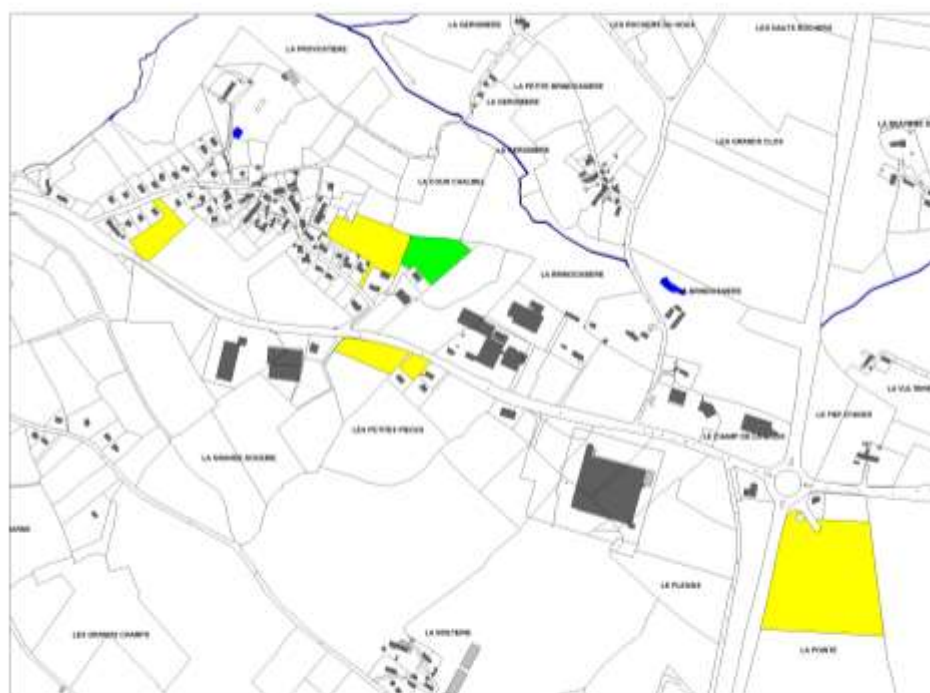
Sur les 9,41 hectares déterminés en extension d'urbanisation, 7,24 ha sont des espaces agricoles et 2,17 hectares sont des espaces naturels.

Nature du foncier consommé en extension



■ Espaces agricoles (7,24 ha)

■ Espaces naturels (2,17 ha)



■ Espaces agricoles (7,24 ha)

Espaces naturels (2,17 ha)

III.6.2 - Analyse comparative entre POS et PLU

Dans le présent projet de PLU, l'objectif de consommation d'espace en extension d'urbanisation est de 6,24 hectares destinés principalement à usage résidentiel pour une période de 10 ans, soit environ 6240 m² par an.

L'analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers montre une régression des surfaces réservées à l'urbanisation à vocation résidentielle dans ce document d'urbanisme par rapport au plan d'occupation des sols (69,18 hectares dans le PLU contre 145,20 hectares dans le POS).

Cette maîtrise de la consommation des espaces naturels et agricoles s'explique par une diminution de la zone urbaine avec une réduction des secteurs Ua et Ub.

De plus, l'ensemble des hameaux ouverts à l'urbanisation (NB) soit plus de 169 hectares sont reclassés en zone agricole et naturelle où toute construction à usage d'habitation est interdite.

Pour les zones à urbaniser, on assiste à une augmentation des espaces destinées prioritairement à l'habitat (3,30 ha dans le PLU) ; Toutefois, il est nécessaire de préciser que le POS n'avait déterminé aucune zone à urbaniser (1NA et NA) et avait uniquement déterminé une zone UB dont la superficie a été réduite de 76 ha soit plus de 50 % de la superficie réservée dans le POS.

Pour le développement économique, on assiste à une diminution forte des espaces destinés aux activités (34,77 hectares dans le PLU contre 52,97 ha dans le POS) avec une diminution importante de espaces affectés sur la zone du Chatellier.

L'activité agricole est aujourd'hui encore très présente sur la commune.

Les secteurs envisagés pour les extensions d'urbanisation touchent l'activité agricole et notamment la zone d'activité du Chatellier dont la superficie a été fortement réduite.

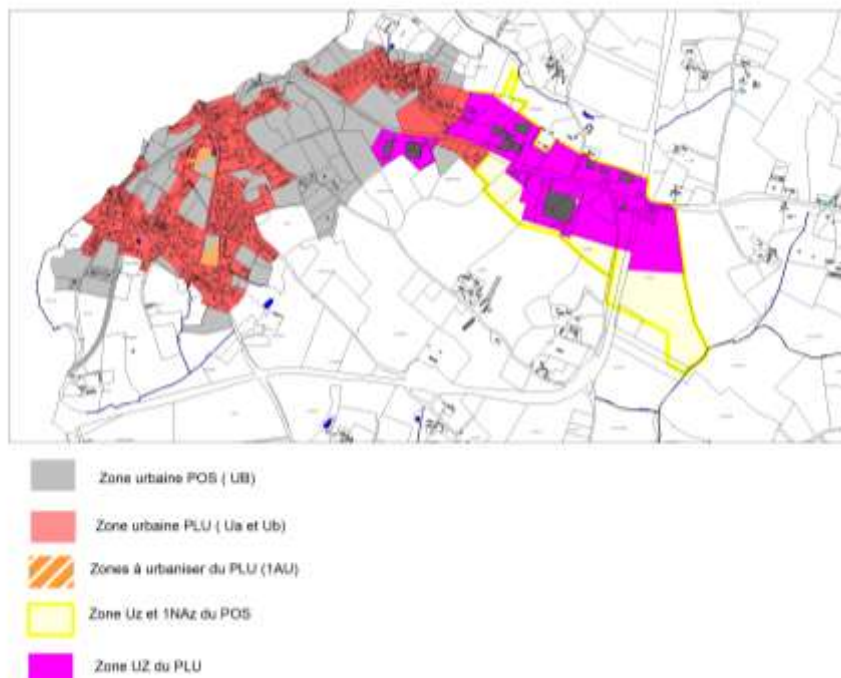
Au total, les espaces agricoles impactés par le projet d'urbanisation (habitat + activités) ne représentent que 7,24 hectares sur 2333,85 hectares affectés à un usage agricole.

Le tableau et la carte de synthèse ci-après permettent d'apprécier la maîtrise du développement urbain qui correspond aux besoins définis dans un souci de gestion économe de l'espace (adéquation entre besoins et surfaces réservées à l'urbanisation) mais également dans un souci de préservation des espaces naturels avec la création d'une zone naturelle d'une superficie de 928,30 hectares (zone naturelle : 536,60 ha, secteur Np : 391,70 ha). Le calcul des surfaces a été réalisé sur la base d'un système d'information géographique et non pas sur les surfaces restituées dans le rapport de présentation du Plan d'Occupation des Sols.

Evolution des surfaces entre POS et PLU

POS	PLU	Superficie des zones (en hectares)	
		POS	PLU
Zones urbaines		175,99	103,95
-	Ua		16,17
Ub	Ub	145,20	53,01
Uz	Uz	27,39	34,77
uzf	-	3,40	-
Zone à urbaniser		22,18	3,30
-	1AU	-	3,30
1NAZ	-	22,18	-
Zones agricoles		2608,89	2334,45
NC/NCi	A	2608,89	2333,85
	Az		1,60
Zones naturelles		567,34	928,30
OND	N/Np	392,80	928,30
1ND	-	1,94	-
NB	-	169,2	-
TOTAL		3371 ha	3371 ha

Evolution du règlement graphique entre POS et PLU



III.7 - COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

III.7.1 - Les grands principes d'équilibre

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Les choix retenus pour établir le projet favorisent la réalisation des objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme qui sont fixés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Objectifs du développement durable	Justification du projet
1°) Atteindre les objectifs d'équilibre entre : <i>Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;</i> <i>Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;</i> <i>Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;</i>	Renforcer la centralité et l'identité du centre bourg Le renouvellement urbain est aujourd'hui au cœur du redéploiement des politiques d'aménagement. Le PADD participe au renouvellement urbain à travers différentes orientations : mobiliser le potentiel foncier diffus, sur la zone agglomérée, mobiliser le parc de logements vacants. Afin de mobiliser le gisement foncier, le PLU prend donc en compte une partie des parcelles ainsi identifiées au sein de l'existant pour la définition de la capacité d'accueil mais également le potentiel de remise sur le marché des logements vacants. Afin d'optimiser le potentiel foncier présent au cœur des zones agglomérées, le règlement lève l'ensemble des contraintes liées à la densification de ces espaces. Aucune orientation d'aménagement n'est contraire à la restructuration des espaces urbanisés. Les zones urbaines ont été édictées afin de permettre l'évolution des espaces urbanisés, notamment pour assurer la mutation et la mixité des fonctions sur le centre bourg, les villages de la Cour Chalmel, Saint-Jean et Beaudouet. Un des objectifs du PADD repose sur l'optimisation du foncier. Les objectifs de densification sur les zones à urbaniser garantissent une utilisation plus économe des espaces agricoles et forestiers. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les perspectives de croissance du nombre de logements souhaité pour les 10 années à venir. La collectivité souhaite accueillir 100 habitants supplémentaires en résidents permanents. Elle a donc raisonné selon une capacité d'accueil différenciée entre les opérations diffuses non maîtrisées, et les opérations dans lesquelles la collectivité peut fixer la densité (zone 1AU). Les principaux espaces affectés aux activités agricoles ont été appréhendés dans le PADD notamment en préservant les espaces présentant une valeur agronomique située au sud de la commune. Aucun projet d'aménagement conséquent n'est envisagé sur les milieux et paysages naturels remarquables.

Objectifs du développement durable	Justification du projet
<i>La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables;</i> <i>Les besoins en matière de mobilité ;</i>	- Préserver le patrimoine bâti Le projet a édicté des orientations visant à préserver le patrimoine bâti. Ainsi plusieurs types de patrimoine font l'objet de protection. - Mettre en œuvre une politique de déplacement Le PADD répond aux besoins en matière de mobilité pour les différents usagers présents sur le territoire : - Organiser la desserte des zones d'urbanisation futures à usage résidentielle - Favoriser et développer les mobilités douces sur les villages de Saint Jean et le Rocher au Gouet
<i>2°) atteindre les objectifs de qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;</i>	- Préserver le patrimoine bâti - Préserver et mettre en valeur les milieux naturels et les paysages Le PADD s'attache à mettre en valeur les entrées de ville et notamment la collectivité souhaite assurer l'intégration paysagère de la zone d'activité (identification des alignements d'arbres situés le long de la RD 908, recul de 15 mètres) ou encore la préservation des transitions paysagère en zone 1AU et coupures vertes à hauteur du bourg et de Saint Jean.

Objectifs du développement durable	Justification du projet
3°) Atteindre les objectifs de diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, Des besoins en termes d'activités économiques, Des besoins en termes touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services,	Le PLU affirme une volonté forte de promouvoir la complémentarité et la mixité des fonctions urbaines. Il prend en compte la notion de diversification en favorisant le développement des différentes fonctions urbaines que ce soit par un zonage spécifique au PLU (activités...) ou par une offre résidentielle diversifiée (opération groupée, diffuse, changement de destination, réhabilitation...) - Conforter le développement économique sur les zones d'activité existantes En termes d'activités économiques, la réflexion a été portée à l'échelle intercommunale et le site de Magny-le-Désert apparaît relativement attractif en raison de sa localisation et de son niveau d'équipements. - Assurer la protection de l'activité agricole et sylvicole Le projet intègre également la dimension agricole du territoire : - En protégeant et en permettant le développement des exploitations agricoles pérennes - En interdisant la création de zones constructibles à proximité des exploitations notamment au sud du bourg ; - En mobilisant en priorité le potentiel foncier situé dans les interstices de la zone agglomérée afin de préserver les espaces agricoles ; - En permettant le développement des activités sylvicoles à hauteur de la Forêt d'Andaine. - Développer et diversifier l'offre touristique Les activités touristiques représentent un poids économique faible sur le territoire ; toutefois la collectivité souhaite développer et diversifier cette offre touristique : - Maintenir et renforcer l'offre touristique par la préservation du cadre de vie : préservation des entités paysagères remarquables du Bois de Magny et ses lisières ; - Favoriser le maintien et le développement des activités touristiques à proximité des espaces boisés; - Permettre le développement d'activités touristiques complémentaires à l'activité agricole. La préservation des chemins de randonnée existants, la préservation du patrimoine paysager (Bois de Magny, identification du patrimoine bâti et naturel) participe également à l'attractivité touristique du territoire. Au sein des espaces urbanisés du bourg (zone urbaine) et notamment sur les espaces contigus aux équipements publics existants, les équipements communaux pourront continuer de se développer en offrant des surfaces nécessaires au développement des activités associatives et culturelles.

<i>Des besoins en termes d'amélioration des performances énergétiques,</i> <i>Des besoins en termes de développement des communications électroniques,</i> <i>Des besoins en termes de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;</i>	- Mettre en place des règles d'urbanisme favorisant un mode de fonctionnement plus durable dans le développement urbain Les mesures inscrites dans le PADD permettent de limiter la consommation énergétique des bâtiments : - Par le développement des énergies renouvelables et la réduction des consommations énergétiques sur le bâti existant : encourager l'isolation extérieure des façades, l'utilisation de nouveaux matériaux, la mitoyenneté notamment en intégrant une règle spécifique dans le règlement écrit du PLU. Les orientations d'aménagement et de programmation visent à optimiser les apports solaires passifs. - Adapter et anticiper les équipements aux besoins futurs Le développement des nouvelles technologies de l'information et de la communication constitue un facteur nécessaire pour le développement économique mais aussi pour l'accès aux services de l'ensemble des habitants. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable intègre l'objectif de poursuivre l'installation du haut débit sur les zones urbaines et à urbaniser notamment en instaurant des règles sur le desserte par les réseaux. - Mettre en œuvre une politique de déplacement Le projet prend en compte la nécessité de promouvoir les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle. - Les principales zones urbaines et d'urbanisation futures sont localisées en continuité avec la zone agglomérée Fertoise où sont situés les arrêts de bus et à proximité des principaux équipements publics (école et commerces). Certaines de ces zones à urbaniser sont connectées au réseau de liaisons douces existant favorisant les modes de déplacements alternatifs. - La création et la connexion de liaisons douces notamment dans les zones d'urbanisation futures doit favoriser le développement de modes de déplacements alternatifs à l'automobile.
---	--

Objectifs du développement durable	Justification PADD
4°) Atteindre les objectifs de sécurité et de salubrité publiques ;	Prendre en compte les risques et nuisances : Le projet d'aménagement appréhende la sécurité et la salubrité publique et les risques technologiques par l'éloignement des principales zones constructibles résidentielles des deux zones d'activités et des exploitations agricoles. Les zones d'urbanisation futures à caractère résidentiel sont situées en dehors de sites potentiellement pollués. Le projet d'aménagement et de développement durable appréhende également la desserte des zones d'urbanisation futures afin d'assurer la sécurité de l'ensemble des usages. Les risques naturels sont pris en compte dans le projet : - Absence de zones inondables et de chutes de blocs dans les périmètres des zones à urbaniser. - Détermination de règles spécifiques pour traduire les risques inondation et remontées de nappes phréatiques.
5°) Atteindre les objectifs de prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;	

Objectifs du développement durable	Justification PADD
6°) Atteindre les objectifs de protection des milieux naturels et des paysages, de préservation de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ; de lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;	- Préserver et mettre en valeur les milieux naturels et les paysages Le PLU a appréhendé les paysages remarquables dans le projet d'aménagement notamment la préservation des espaces boisés du Bois de Magny. Cet objectif de préservation des paysages s'est également traduit par la préservation des espaces boisés notamment ceux situés le long de la trame bleue, des chemins de randonnée ainsi que certaines haies bocagères notamment celles situées sur les entrées de ville. Le PLU s'est appuyé sur les enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement permettant l'identification des milieux sensibles à préserver. Le zonage proposé traduit la nécessité de concilier développement agricole et protection de l'environnement. Le projet s'est ainsi attaché à la préservation et la remise en état des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité : - Par la protection au titre de l'article L.151-19 des haies bocagères situées le long des voies de communication, et le long des ruisseaux (rôle épurateur), des bois, bosquets ; - Par le classement de certains espaces boisés - Par la préservation du réseau de chemins de randonnée avec inscription au titre de l'article L151-38 des voies et chemins actuellement balisés ; - Par l'intégration des éléments paysagers naturels dans les orientations d'aménagement et de programmation des zones d'urbanisation futures ; - Par la préservation des coupures vertes présentes au contact du centre bourg et des transitions paysagères qui permettent une intégration paysagère des futures constructions et crée une trame végétale urbaine vectrice de biodiversité ; - Par la préservation des principales continuités écologiques constituées par les vallées de la Maure, de la Gourbe et du Bois de Magny. - Mettre en place des règles d'urbanisme favorisant un mode de fonctionnement plus durable dans le développement urbain - Optimiser la gestion des ressources Afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre, le PADD prend en compte la nécessité de promouvoir les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle. - Les principales zones d'urbanisation futures sont localisées en continuité avec l'agglomération Fertoise où sont situés les arrêts de bus et à proximité des principaux équipements publics (école et commerces) favorisant le développement des liaisons douces. - La préservation et la création de liaisons douces doivent favoriser l'intermodalité et limiter le recours aux déplacements automobiles. Dans le cadre des compétences qui relèvent directement de la collectivité, la réduction des émissions de gaz à effet de serre s'inscrit pleinement dans le projet avec : - Le renouvellement des formes urbaines permettant un développement urbain plus compact et moins favorable aux déperditions d'énergie dans les logements. - La limitation des déplacements motorisés par la diversification des fonctions urbaines et la concentration des principales zones d'urbanisation futures au contact de la zone urbanisée. - La limitation des distances et la recherche de formes alternatives de déplacements par les modes doux en particulier. La priorisation aux essences locales sur les haies bocagères va favoriser la fixation du carbone.

Objectifs du développement durable	Justification PADD
<i>7°) Atteindre les objectifs d'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables</i>	Le projet vise à répondre à cet objectif : le développement des énergies renouvelables et la réduction des consommations énergétiques sur le bâti existant : encourager l'isolation extérieure des façades, l'utilisation de nouveaux matériaux, la mitoyenneté ; Pour les opérations d'aménagement futures, l'implantation des futures constructions devront optimiser les apports solaires passifs. Le PLU n'édicte aucune règle contraire au développement des sources d'énergie renouvelable à l'exception des centrales photovoltaïques implantées au sol et consommatrice de foncier agricole. Ainsi, le PLU favoriser la diversification des activités agricoles notamment en favorisant la méthanisation déjà présente sur le territoire.

III.7.2 - Rapport de compatibilité

Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans ou programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

A l'échelle du territoire de Magny-le-Désert, le PLU doit être compatible avec :

- Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours côtiers Normands et le SAGE Orne Moyenne
- Le SDAGE du bassin Loire Bretagne et le SAGE de la Mayenne
- Le Parc Naturel Régional Normandie Maine
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Loire Bretagne

a. Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers Normands et le SAGE Orne moyenne

Le PLU est compatible les grandes orientations définies par le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers Normands.

Dispositions du SDAGE du bassin la Seine et des cours d'eaux côtiers Normands	Justification de la compatibilité du PLU
Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain	- Gestion des eaux pluviales à l'échelle des zones d'urbanisation future (OAP) et à l'échelle de l'unité foncière (règlement écrit).
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	- Préservation des ripisylves, des espaces boisés et de certaines haies le long des voies de communication.
Protéger les captages d'eau de surface destinés à la consommation humaine contre les pollutions	- Classement en zone naturelle du captage du Bois de Magny et de l'aire d'alimentation du captage prioritaire de Couterne
Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité	- Classement en secteur Np de l'ensemble du réseau hydrographique et identification au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme des ripisylves associées à ces cours d'eau ainsi que l'ensemble des mares et étangs.
Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité	- Absence de zones constructibles dans l'enveloppe des zones humides fonctionnelles. Classement des zones humides fonctionnelles associées au cours d'eau en secteur Np.
Préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion des crues	- Absence de zones constructibles dans les champs d'expansion des crues et notamment dans la zone inondable et les zones humides associées au lit majeur des cours d'eau. - Classement majoritairement en zone naturelle et en secteur naturel protégé du réseau hydrographique et de la zone inondable associée.
Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées	- Gestion des eaux pluviales à l'échelle des zones d'urbanisation futures avec un volume de rejet neutre par rapport à la situation avant urbanisation.

Le PLU est compatible avec les dispositions énoncés SAGE du bassin de l'Orne Moyenne.

Enjeux	Dispositions du SAGE	Justification de la compatibilité du PLU
Maîtriser les impacts négatifs du ruissellement	Ne pas dégrader les systèmes fonctionnels de haies/talus /fossés du territoire, voire de les restaurer	- Identification de certaines haies bocagères le long des voies de communication et des cours d'eau.
Intégrer le zonage d'assainissement des eaux pluviales aux documents d'urbanisme	Ne pas aggraver l'intensité du ruissellement et la qualité des eaux superficielles par la prise en compte des zones d'assainissement des eaux pluviales	- Absence de zonage d'assainissement des eaux pluviales. Les principales zones d'urbanisation future feront l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble où une gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales sera initiée.
Mettre en cohérence les projets d'urbanisation et les capacités d'assainissement	Ne pas dégrader la qualité écologique des milieux sensibles, de leur capacité auto-épuratoire	- Ensemble des milieux humides fonctionnels classés en zone agricole et naturelle, identification des ripisylves (rôle épuratoire).
	Prévenir les phénomènes de prolifération végétale dans les milieux aquatiques et les risques sanitaires pour les usages de loisirs liés à l'eau	- Hors champ d'application du PLU.
	Cohérence entre perspectives développement et capacité territoire à collecter et traiter ces eaux usées	- Capacité suffisante des deux stations d'épuration pour répondre aux besoins supplémentaires (voir annexes).

b. Le SDAGE du bassin Loire Bretagne et le SAGE du bassin de la Mayenne

Le PLU est compatible les grandes orientations définies par le SDAGE du bassin Loire Bretagne.

Dispositions du SDAGE du Bassin Loire Bretagne	Justification de la compatibilité du PLU
Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines	- Absence de zones constructibles dans les champs d'expansion des crues et notamment dans la zone inondable et les zones humides fonctionnelles associées au lit majeur des cours d'eau
Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée	- Les principales zones d'urbanisation future feront l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble où une gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales sera initiée. - Obligation de gestion à la parcelle déterminée dans le règlement écrit de chacune des zones
Préserver les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités	- Absence de zones constructibles dans l'enveloppe des zones humides - Classement en secteur naturel protégé de l'ensemble du réseau hydrographique et de la majorité des zones humides associées.

Le PLU est compatible avec les dispositions énoncés par le SAGE de la Mayenne.

Dispositions du SAGE de la Mayenne	Justification de la compatibilité du PLU
S'assurer de la préservation des berges pour tout aménagement ponctuel de cours d'eau	- Classement en secteur Np de l'ensemble du réseau hydrographique limitant strictement les usages et affectations du sol
Préserver les zones humides fonctionnelles et les zones humides dans les documents d'urbanisme	- Absence de zones constructibles dans l'enveloppe des zones humides - Classement en secteur naturel protégé de l'ensemble du réseau hydrographique et des milieux humides associés
Préserver les zones humides lors des projets d'aménagement	- Absence de zones d'urbanisation future dans l'enveloppe des zones humides fonctionnelles
Encadrer l'alimentation des plans d'eau en période d'étiage	- Hors champ d'application du PLU
Limiter les risques de pollution en zone inondable	- Eloignement des principales zones d'urbanisation future du réseau hydrographique - Obligation de raccordement au réseau collectif des eaux usées domestiques dans les zones d'urbanisation future et zone d'activité
Restaurer la qualité de l'eau dans les aires d'alimentation des captages prioritaires	- Classement en zone naturelle de l'aire d'alimentation du captage de Couterne - Identification des haies bocagères avec rôle d'épuration et limitation du lessivage
Prendre en compte l'entretien dès la conception des projets	- Hors champ d'application du PLU

c. Le plan de gestion des risques d'inondation du bassin Loire Bretagne

Le PLU est compatible avec les dispositions énoncés par le PGRI du bassin Loire Bretagne.

Dispositions du SAGE de la Mayenne	Justification de la compatibilité du PLU
Disposition 1.1 : Préservation des zones inondables non urbanisées : viser à préserver la sécurité des personnes	- Détermination d'une règle graphique spécifique interdisant toute nouvelle construction limitant l'augmentation de la vulnérabilité des biens et des personnes.
Disposition 1.2 : Préservation de zones d'expansion des crues : interdire la réalisation de nouvelle digue ou de nouveaux remblais, qui diminueraient les risques d'écoulement ou de stockage d'une crue sans en compenser les effets	Dans la zone inondable identifiée sur le règlement graphique, seules sont autorisées les usages et affectations pouvant relever d'opérations d'utilité publique et d'intérêt général à condition de prouver que ceux-ci soient adaptés à la vulnérabilité.
Disposition 2.1 : Zones potentiellement dangereuses : interdire l'accueil de nouvelles constructions, installations ou nouveaux équipements.	- Eloignement des principales zones d'urbanisation future du réseau hydrographique - Obligation de raccordement au réseau collectif des eaux usées dans les zones d'urbanisation future (zone 1AU).
Disposition 2.2 : indicateurs sur la prise en compte du risque « d'inondation » : présenter des indicateurs témoignant de la prise en compte du risque d'inondation dans le développement projeté du territoire.	- Indicateurs de suivi déterminés afin de mesurer la bonne prise en compte du risque inondation

d. Le Parc Naturel Régional Normandie Maine

Le PLU est compatible avec les dispositions énoncés par le Parc Naturel Régional Normandie Maine.

Enjeux PNR	Justification de la compatibilité du PLU
Enjeu de préservation des espaces forestiers de la forêt d'Andaine et ses lisières Préservation des grands ensembles bocagers, vergers et lisières de forêts, zones de coteaux sensibles	- Préservation du bocage avec le classement du Bois de Magny au contact de la forêt d'Andaine en zone naturelle et de la vallée de la Gourbe en zone naturelle et secteur Np - Identification de certaines haies bocagères et boisements, classement des espaces boisés remarquables ne faisant pas l'objet d'un plan de gestion - Instauration de transitions paysagères sur les zones à urbaniser notamment sur la zone 1AU du Champ de Magny fortement visible depuis le sud du territoire
Enjeu de qualité d'eau et du maintien des continuités écologiques	- Classement en secteur Np de l'ensemble du réseau hydrographique - Identification des ripisylves, mares au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme - Classement en secteur Np des principales continuités écologiques : vallées de la Gourbe et de la Maure et Bois de Magny
Enjeu de maintien du bocage, des prairies et des zones humides : La présence de cours d'eau en tête de bassin versant (Gourbe et Maure) rendent très sensibles toute action modifiant l'occupation des sols ayant un impact sur l'écoulement de l'eau en aval.	- Préservation du bocage avec le classement de certains espaces boisés ou identification au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. - Identification de certaines haies bocagères au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme - Classement des principales prairies humides en secteur Np notamment à hauteur des vallées de la Gourbe et de la Maure - Gestion des eaux pluviales à l'échelle des zones à urbaniser
Bonne intégration du bâti	- Détermination de secteurs Ua et Ub avec des règles écrites déterminées visant à assurer une insertion des futures constructions dans l'environnement bâti proche

III.7.3 - Rapport de prise en compte

Le code de l'urbanisme prévoit également que les PLU prennent en compte un certain nombre d'autres plans et programmes. La notion de prise en compte est moins stricte que celle de compatibilité et implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

Le PLU doit être compatible avec :

- Le Schéma Régional de cohérence écologique (SRCE)
- Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)

a. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique a pour objectif de définir la trame verte et bleue, qui doit permettre la préservation et la restauration d'un maillage d'espaces et de milieux vitaux pour la faune et la flore sauvages, contribuant ainsi à l'équilibre des territoires.

Cette obligation de prise en compte implique notamment que les documents d'urbanisme devront *a minima* viser et analyser le SRCE applicable sur le territoire. En cas de différence entre le parti pris d'aménagement et les orientations du SRCE, il incombera aux rédacteurs du PLU de justifier cette dérogation par un motif d'intérêt général.

Le PLU doit prendre en compte le SRCE, en déclinant et précisant ses éléments localement. Ils le complètent également grâce à une identification plus fine d'espaces et d'éléments du paysage qui contribuent à la fonctionnalité écologique des continuités écologiques.

Prise en compte du SRCE et déclinaison des données environnementales et paysagères au niveau local

A l'échelle du territoire de Magny-le-Désert, l'enjeu est la préservation de la trame verte et bleue constituée par la rivière de la Gourbe et les continuités bocagères associées qui permettent en tant qu'espace relais de lier les bois et bocages de la Maire et la forêt de Magny au Sud qui constituent des réservoirs de biodiversité. La Gourbe est classée également en réservoir de biodiversité de cours d'eau. Ce cours d'eau constitue également un corridor écologique entre les deux réservoirs de biodiversité que constituent les bois et bocage de la Maire au nord du territoire et les forêts au sud.

Les forêts de Magny, de la Motte et de la Ferté-Macé constituent des espaces riches en milieux naturels en continuité avec la forêt d'Andaine : étangs, ruisseaux, landes, gorges.

Les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité identifiés dans le cadre du SRCE ont été pris en compte et leur périmètre affiné par la méthodologie appliquée (carte de la trame verte et bleue). Ce diagnostic a fait l'objet d'une traduction réglementaire à travers les différents outils mis à disposition (zone naturelle, secteur naturel protégé, identification au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, espaces boisés classés).

La traduction de la trame verte et bleue se traduit ainsi dans le règlement graphique du PLU :

- 536,60 ha d'espaces naturels ordinaires et 391,70 ha d'espaces naturels sensibles protégés
- 6,89 ha d'espaces boisés classés

Eléments identifiés au titre des articles L.151-23 du code de l'urbanisme :

- 20,05 ha d'espaces boisés identifiés
- 10,76 km de haies le long des voies de communication
- 21,82 km de haies le long des cours d'eau
- 74 mares et étangs.

Ainsi, le projet du PLU de Magny-le-Désert est cohérent avec les 4 axes, les 18 enjeux et les 7 enjeux prioritaires du SRCE nécessaires à l'identification de la trame verte et bleue situés sur le territoire.

b. Le schéma régional Climat-Air-Energie (SRCAE)

Le SRCAE (Schéma régional Climat-Air-Energie) est un document stratégique co-élaboré par l'Etat et la Région. Il définit à moyen et long terme des objectifs et orientations constituant un cadre de référence qui permet d'atteindre à l'horizon 2020 une amélioration de 20% de l'efficacité énergétique, une réduction de 25% des émissions de gaz à effet de serre et une participation des énergies renouvelables à hauteur de 31% des consommations régionales.

Le SRCAE dont dépend la commune de Magny-le-Désert a été approuvé par la région Basse-Normandie le 26 septembre 2013, et par le préfet de région le 30 décembre 2013.

Cinq orientations stratégiques ont été définies pour la problématique urbanisme.

Développer une stratégie de planification favorisant une utilisation rationnelle de l'espace

Contexte :

L'étalement urbain accroît l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces agricoles et naturels. Ce phénomène est aussi à l'origine d'une augmentation des consommations énergétiques et du budget des carburants des ménages. En effet, l'étalement urbain et la dispersion de l'habitat sont directement liés à l'usage individuel de la voiture. Le phénomène est particulièrement prononcé en Basse Normandie.

Le développement d'offre alternative aux modes de transports routiers doit être accompagné de mesures volontaristes en matière d'urbanisme et d'aménagement pour être efficace.

Descriptif et recommandations :

Il s'agit de favoriser un développement régional s'appuyant sur un réseau de villes moyennes, intégrant les éléments structurant de transport et de services en anticipant les impacts des aménagements à venir. La mise en œuvre d'une couverture régionale par les SCOT, les PLU intercommunaux et d'outils prospectifs intégrant les précautions du Grenelle sur les territoires sera encouragée.

Définir et mettre en place des pratiques en matières d'urbanisme et d'aménagement, afin de limiter l'étalement urbain (préservation des fonctions des zones rurales : vivrières, puits de carbone, ...) et les déplacements tout en améliorant le cadre de vie

Contexte :

L'étalement urbain accroît l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces naturels. Il conduit à la dispersion de l'habitat favorisant l'usage individuel de la voiture. Ce phénomène particulièrement prononcé en Basse Normandie, est à l'origine d'une augmentation des consommations énergétiques et du budget carburant des ménages.

La limitation raisonnée de l'étalement urbain est de la plus grande importance pour la préservation des fonctions « productives » et des puits de carbone des zones rurales.

Descriptif et recommandations :

Une réduction significative de consommation d'espace et de l'importance des déplacements doit être recherchée par de nouvelles modalités d'urbanisme et d'aménagement.

Il s'agit d'inciter les collectivités à se doter de documents de planification où seront privilégiés : les aménagements offrant une certaine compacité et une meilleure occupation de l'espace public, la mixité fonctionnelle des espaces, la mobilisation des disponibilités foncières (urbanisation des dents creuses, résorption des friches,...). Les projets d'urbanisation et d'aménagement seront conduits en veillant à limiter l'espace uniquement dédié à la voiture et en favorisant la desserte par les transports en commun ou les parcours en modes doux sécurisés.

Diffuser auprès des acteurs bas normands des informations sur les flux de transports et de la connaissance sur les relations urbanisme et déplacements en vue de la mise en œuvre de bonnes pratiques en matière d'urbanisme

Contexte :

L'étalement urbain accroît l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces naturels. Ce phénomène est à l'origine d'une augmentation des consommations énergétiques et du budget des carburants des ménages. En effet, l'étalement urbain et la dispersion de l'habitat favorisent l'usage individuel de la voiture. Le phénomène est particulièrement prononcé en Basse Normandie.

L'impact de l'aménagement du territoire sur les flux de transports et les consommations d'énergie qui en découlent ne sont pas toujours bien connus des décideurs.

Descriptif et recommandations :

Les choix en matière d'urbanisme et d'aménagement doivent intégrer la dimension énergétique, la problématique des émissions de polluants liés aux déplacements et la qualité de l'air, et la prise en compte des effets des changements climatiques. Il s'agit de fournir aux acteurs du territoire, élus et aménageurs, tous les éléments de connaissance et d'information permettant d'orienter leurs décisions en la matière.

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'intérêts écologiques, environnementaux ou exposées à des risques naturels)

Contexte :

Le parc de logements bas normands possède une forte identité architecturale. Les deux tiers des logements ont été construits avant 1975. Plus particulièrement le bâti d'avant 1949 présente des qualités architecturales et des caractéristiques de matériaux traditionnels qu'il convient de préserver.

Avant 1915 (1/3 du parc de logement sur le territoire) les logements présentaient 3 types de systèmes constructifs: la terre crue, le pan de bois et la pierre.

Veiller à préserver ce tissu existant tout en proposant une diversification de formes urbaines est un enjeu important pour les prochaines années et les nouveaux projets d'aménagement.

Descriptif et recommandations :

La mise en place de mesures visant à respecter l'identité du tissu existant, tout en proposant une diversification de formes urbaines denses doit s'inscrire dans les politiques publiques à travers des documents d'orientations, de programmations, réglementaires tels que les SCOT, les PLU. Il s'agit de prêter attention à ce que l'ensemble de ces documents rédigés au sein des territoires prennent en compte des préconisations environnementales, énergétiques, climatiques.

En s'appuyant sur les formes urbaines et bâtis existants, les futurs programmes de construction, tout en privilégiant réhabilitation et densification, doivent permettre d'offrir une offre adaptée aux besoins et permettant le développement de réseaux de chaleur.

Penser tous projets d'aménagements urbains, d'infrastructures ou d'équipements sous l'angle «développement durable » (maîtrise des consommations d'énergie, limitation des émissions, ...)

Contexte: L'aménagement urbain, les projets d'infrastructures et d'équipements constituent un enjeu important pour améliorer notre qualité de vie. Cependant, avant toute décision d'aménagement, il est primordial d'en connaître ses conséquences en matière d'approvisionnement énergétique, de consommations d'énergie, d'émissions de GES, de flux de transports...

Descriptif et recommandations:

Il s'agit de mettre à disposition des collectivités des outils de diagnostics de leurs consommations d'énergies et de leur permettre d'évaluer la faisabilité et les conséquences (consommations énergétiques, impacts face aux changements climatiques, ...) des projets de développement urbains envisagés. Les actions pourront notamment porter sur l'optimisation de l'éclairage public.

Code	Orientation	Compatibilité du projet avec le SRCAE
U1	Développer une stratégie de planification favorisant une utilisation rationnelle de l'espace	- Principe de densification sur les zones à urbaniser, utilisation rationnelle de l'espace à travers les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement écrit.
U2	Définir et mettre en place des pratiques en matière d'urbanisme et d'aménagement, afin de limiter l'étalement urbain (préservation des fonctions des zones rurales, vivrières, puits de carbone...) et les déplacements tout en améliorant le cadre de vie	- Détermination de superficies constructibles en adéquation avec les besoins - Principe de densification - Localisation des zones à urbaniser et orientations d'aménagement et de programmation favorables au développement de mode de déplacements alternatifs.
U3	Diffuser auprès des acteurs bas-normands des informations sur les flux de transports et de la connaissance sur les relations urbanisme et déplacements en vue de la mise en œuvre de bonne pratique en matière d'urbanisme	- La dimension énergétique, la problématique des émissions de polluants liés aux déplacements et la qualité de l'air, et la prise en compte des effets des changements climatiques sont appréhendés dans le PLU à travers la localisation des principales zones d'urbanisation futures au contact de la zone agglomérée Fertoise
U4	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'intérêts écologiques, environnementaux ou exposées à des risques naturels)	- Le règlement des zones urbaines et à urbaniser incite à la mixité fonctionnelle. - Le projet prend en compte les espaces paysagers, urbains et naturels remarquables dans les zones à urbaniser. - Le règlement écrit intègre le risque remontées de nappes phréatiques dans les zones urbaines et à urbaniser.
U5	Penser tout projet d'aménagement d'infrastructures et d'équipements sous l'angle « développement durable » (maîtrise des consommations d'énergie, limitation des émissions)	- Préservation du réseau bocager avec pour objectif de valoriser les énergies renouvelables et notamment la ressource bois. - Orientations d'aménagement et de programmation visant à favoriser les apports solaires passifs

Le PLU prend donc plusieurs mesures directes ou indirectes relatives à la diminution des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, qui devraient aller dans le sens des prescriptions du SRCAE, parmi lesquelles :

- Limiter l'étalement urbain ;
- Privilégier l'usage des modes doux pour les courtes distances;
- Optimiser le foncier par un niveau minimal de densité de logements par hectare ;
- Prendre en compte des préconisations environnementales, énergétiques, climatiques dans les formes urbaines notamment à travers les orientations d'aménagement et de programmation.

TITRE IV
INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES
DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT
ET MESURES DE PRESERVATION

L'analyse des incidences porte sur l'ensemble des enjeux environnementaux identifiés dans l'état initial de l'environnement.

L'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement s'effectue à travers l'analyse :

- Du projet d'aménagement et de développement durable
- Du règlement graphique
- Du règlement écrit
- Des orientations d'aménagement et de programmation.

IV.1 - ANALYSE DES INCIDENCES DU PROJET PLU ET MESURES ENVISAGEES POUR REDUIRE OU COMPENSER LES CONSEQUENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

IV.1.1 Incidences du PADD, du règlement graphique, écrit et des orientations d'aménagement et de programmation

Les principales mesures de limitation des effets du PLU sur la consommation d'espace sont :

- Des principes de densification dans les futures opérations d'aménagement
- La localisation des zones à urbaniser en continuité du bourg et dans les cœurs d'îlots sur les villages de Saint-Jean et du Rocher au Gouet.
- Un dimensionnement des zones d'urbanisation future en cohérence avec les besoins recensés
- Une absence de STECAL sur les espaces agricoles et naturels

Consommation des espaces naturels et agricoles	
Incidences du projet PLU	Incidences positives : - Protection des acteurs agricoles - Gestion économe de l'espace (réduction des surfaces, optimisation du foncier) - Préservation des espaces présentant un fort potentiel agronomique Incidences négatives : - Réduction d'espaces à vocation agricole et naturelle (9,41 hectares pour l'habitat et activités)
Mesures de réduction et compensation	
Orientations affichées dans le PADD	<i>Mobiliser le potentiel foncier diffus :</i> - L'utilisation des espaces interstitiels - La mobilisation d'une partie du parc de logements vacants et des changements de destination sur le bâti existant sur les écarts - Une optimisation du foncier (densité nette de 10 logements par hectare en moyenne sur les zones 1AU) <i>Assurer la protection de l'activité agricole et sylvicole :</i> - Protéger et permettre le développement des exploitations agricoles pérennes en interdisant la création de zones constructibles à proximité des exploitations notamment au sud du bourg ; - Mobiliser en priorité le potentiel foncier situé dans les interstices de la zone agglomérée afin de préserver les espaces agricoles.
Mesures prises dans le règlement graphique	- Dimensionnement des zones urbaines et à urbaniser en cohérence avec les besoins - Détermination des zones à urbaniser en continuité et au cœur des zones agglomérées - Absence de zone d'urbanisation future au contact des exploitations agricoles - Absence de constructibilité sur les écarts - Autorisation uniquement de changements de destination potentiels dans la zone Agricole et Naturelle - Absence de secteurs de taille et de capacité d'accueil limité
Mesures prises dans le règlement écrit	Zone agricole : Usages et affectations du sol strictement encadrés en dehors des activités agricoles : <u>Usages et affectations des sols non liées et nécessaires à l'activité agricole et forestière :</u> ▪ Les extensions de bâtiments à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition que l'extension cumulée soit limitée à 50 m² d'emprise au sol supplémentaire ▪ Annexes limités en emprise au sol (50 m²), en hauteur (3,50 mètres à l'égout de toiture) et sur l'implantation (rayon de 50 mètres autour du bâtiment principal) ▪ Réhabilitation des bâtiments existants identifiés au plan graphique avec ou sans changement de destination à condition de ne pas nuire à l'activité agricole et à la qualité paysagère du site et que l'immeuble soit destiné à l'habitation. Le changement de destination est uniquement autorisé sur le bâti ancien traditionnel. Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan graphique est soumis à avis conforme de la CDPENAF.
Mesures prises dans les OAP	Principe de densification imposé sur les zones d'urbanisation futures

Le projet de PLU prend donc en compte la problématique de la consommation d'espace.

Ressource en eau (écosystèmes aquatiques, protection de la ressource, approvisionnement, eaux usées et eaux pluviales)	
Incidences du projet PLU	Incidences positives : - Prise en compte du réseau hydrographique dans le règlement graphique avec classement en secteur naturel protégé - Prise en compte de la ressource en eau avec classement en zone naturelle du captage de Magny et de l'aire d'alimentation du captage de Couterne - Prise en compte de la trame bleue renforçant la protection et favorisant la restauration des continuités écologiques liées aux écosystèmes aquatiques (cours d'eau, milieux humides, ripisylve, mares) - Amélioration du traitement des eaux pluviales (quantitative et qualitative) sur l'ensemble du territoire - Obligation de raccordement des zones d'urbanisation future et des deux zones d'activité au réseau d'assainissement collectif - Augmentation du taux de raccordement au réseau d'eaux usées optimisant les investissements réalisés par la collectivité - Prise en compte du zonage d'assainissement collectif dans la détermination des sites à aménager Incidences négatives : - L'imperméabilisation de sols liée aux projets (voirie, stationnement...) va engendrer une augmentation des débits et des charges polluantes issues des eaux de ruissellement de ces zones d'urbanisation future. - Pression et risque de pollution plus importants liés à l'accueil de nouvelles populations et activités - Augmentation des volumes d'eaux usées à traiter : 100 EH supplémentaires dans les 10 prochaines années en partie compensé par la fermeture de la base Intermarché estimé à 75 EH et programmée en 2018. - Augmentation des besoins en eau potable : 28,47 m³ par habitant et par an en moyenne en 2015 soit 2847 m³ supplémentaire en 2026 pour 100 habitants supplémentaires. La capacité de production est suffisante considérant que la consommation en eau potable est en diminution, que le rendement du réseau tend à s'améliorer, les capacités de la ressource en eau potable apparaissent suffisantes pour répondre au projet de développement du territoire de Magny-le-Désert.
Mesures de réduction et compensation	
Orientations affichées dans le PADD	- Optimiser les investissements réalisés par la collectivité sur les réseaux existants (eau, électricité, assainissement...) - Mettre en place des règles d'urbanisme favorisant un mode de fonctionnement plus durable dans le développement urbain par le traitement des eaux pluviales : récupération/ infiltration à la parcelle ; - Préserver et mettre en valeur les milieux naturels et les paysages : - par la protection de certaines haies bocagères situées le long des cours d'eau ; - par une préservation du patrimoine liée à l'eau : assurer la préservation de la qualité biologique, chimique et physique des principaux cours d'eau (La Maure et La Gourbe), préservation des milieux humides associés aux cours d'eau, préservation des mares et plans d'eau constitutifs de la trame bleue. - Optimiser la gestion des ressources par une prise en compte de la ressource en eau et notamment des risques de pollution : raccordement obligatoire des zones urbanisées au réseau d'assainissement collectif s'il existe et par une préservation des aires d'alimentation de captage en eau potable.
Mesures prises dans le règlement graphique	- Absence de zones d'urbanisation future au contact du réseau hydrographique - Classement en secteur naturel protégé de l'ensemble du réseau hydrographique et des milieux humides associés - Identification de certaines haies doit limiter les phénomènes de lessivage des sols et maintenir les berges existantes (ripisylves), classement en zone naturelle du Bois de Magny et de l'aire d'alimentation du captage prioritaire de Couterne
Mesures prises dans le règlement écrit	- Zone 1AU et UZ : Raccordement au réseau public obligatoire pour toute construction générant des eaux usées (eaux domestiques pour la zone Uz). - Prescriptions pour la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement individuel : Ensemble de zones à l'exception de la zone 1AU et UZ : En l'absence de réseau public, l'assainissement autonome est autorisé si les caractéristiques techniques du terrain et les conditions sanitaires admettent la réalisation d'un dispositif autonome de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur. - Prescriptions pour la mise en œuvre d'une gestion des eaux pluviales : Ensemble des zones : Aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur qui existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Mesures prises dans les OAP	Orientations visant à une gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle sur les zones à urbaniser.

Les mesures prises dans le PLU permettent donc de répondre positivement aux enjeux en matière de gestion des eaux et notamment par :

- La prise en compte et la mise en place d'une gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales, la protection des cours d'eau et de la ressource en eau ;
- L'adéquation entre l'accueil de nouvelles populations et activités et la capacité de traitement de la station d'épuration et de la ressource en eau potable ;
- L'obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif en zone 1AU et UZ limite la création de système d'assainissement individuel à des contraintes techniques ;
- L'obligation de mise en œuvre d'un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur notamment pour les réhabilitations et changements de destination identifiés sur les écarts.

Milieux naturels et biodiversité	
Incidences du projet PLU	Incidences positives : - Prise en compte des continuités écologiques sur l'ensemble du territoire et à l'échelle des zones à urbaniser - Prise en compte des réservoirs de biodiversité dans la détermination des zones à urbaniser - Aucune zone d'urbanisation future fragmentant la trame verte et bleue présente sur le territoire - Protection stricte des milieux remarquables notamment les milieux humides associés au réseau hydrographique - Augmentation de l'offre d'accès à la nature sur l'ensemble du territoire Incidences négatives : - Perte d'espaces naturels pour le développement urbain (2,17 ha)
Mesures de réduction et compensation	
Orientations affichées dans le PADD	Préserver et mettre en valeur les milieux naturels: - par la protection des bois, bosquets et certaines haies bocagères remarquables situées le long des axes de communication et le long des cours d'eau ; - Par la préservation des coupures vertes présentes notamment au contact du bourg qui permettent une intégration paysagère des futures constructions et crée un espace favorable à la biodiversité ; - Par la préservation des principales continuités écologiques et réservoirs de biodiversité ; - Par une préservation du patrimoine liée à l'eau : assurer la préservation de la qualité biologique, chimique et physique des principaux cours d'eau (La Maure et La Gourbe), préservation des milieux humides associés aux cours d'eau, préservation des mares et plans d'eau constitutifs de la trame bleue.
Mesures prises dans le règlement graphique	- Classement des réservoirs de biodiversité (espaces remarquables + espaces boisés en zone naturelle) - Classement de la trame bleue en secteur naturel protégé et de la coupure verte située à hauteur du bourg - Classement de certains bosquets remarquables - Principe d'évitement des corridors écologiques dans la détermination des zones à urbaniser - Identification des haies fonctionnelles le long des cours d'eau au titre de l'article L.151-23 du Code l'urbanisme - Identification des mares au titre de l'article L.151-23 du Code l'urbanisme - Classement des espaces boisés remarquables au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'Urbanisme
Mesures prises dans le règlement écrit	Eléments paysagers et écologiques identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme <u>Mares :</u> Tout comblement des mares est interdit. Seuls sont autorisés les travaux nécessaires à la restauration ou l'entretien des mares identifiées au titre de la loi paysage. <u>Haies bocagères, alignement d'arbres :</u> Les éléments végétaux identifiés sur le règlement graphique doivent être préservés. L'entretien courant des haies bocagères tel que la coupe à blanc est autorisé. Seule la suppression du système racinaire doit faire l'objet d'une déclaration préalable. La suppression du système racinaire est subordonnée à leur remplacement par des plantations d'essences locales sur un linéaire de substitution équivalent. <u>Espaces boisés :</u> Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. La traversée de ces espaces par des voies et par des cheminements piétons, cycles est autorisée. La suppression de ces espaces boisés doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 et du Code de l'Urbanisme Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Zone naturelle <u>usages et affectations des sols admis :</u>

	▪ Aménagements et travaux nécessaires à la restauration et à la valorisation des milieux naturels ▪ Aménagements, travaux et constructions nécessaires à l'exploitation forestière ▪ Réhabilitation et restauration des constructions existantes ▪ Equipements nécessaires au développement des énergies renouvelables à l'exception des centrales photovoltaïques implantées au sol ▪ Aménagements déclarés d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique ▪ Affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone <u>Dans la zone naturelle sont également autorisés sous conditions :</u> ▪ Extension de bâtiments à usage d'habitation existant est autorisée sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. ▪ Annexes des bâtiments à usage d'habitation existant et abris pour animaux de loisirs sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. ▪ Changement de destination sur un bâti ancien traditionnel identifié sur le règlement graphique à condition de ne pas nuire à l'activité agricole et à la qualité paysagère du site. Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique est soumis à avis conforme de la CDPENAF. ▪ Equipements d'infrastructures liés à une activité de sport ou de loisirs (chemins de randonnée, piste cyclable, ...), à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel de la zone. ▪ Constructions, installations et équipements techniques (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, bassins paysagers de rétention des eaux pluviales...) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Dans le secteur Np, seuls sont autorisés : • Les travaux liés à la restauration et la valorisation des milieux naturels • Les petits équipements d'infrastructures liés à une activité de sport ou de loisirs (chemins de randonnée, piste cyclable, ...) • Les constructions et installations et équipements techniques (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, bassins paysagers de rétention des eaux pluviales...) nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pouvant relever d'opération d'utilité publique et d'intérêt général. • Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux usages et affectations des sols admis dans les continuités écologiques identifiées sur le règlement graphique.
Mesures prises dans les OAP	Orientations d'aménagement visant à préserver la biodiversité présente sur les zones d'urbanisation future avec notamment une protection et la création de haies bocagères.

Les mesures prises dans le PLU permettent donc de répondre positivement aux enjeux en matière de préservation des milieux naturels et de la biodiversité et plus particulièrement des principaux éléments constitutifs de la trame verte et bleue présente sur le territoire.

Paysage/patrimoine bâti/Accès à la nature	
Incidences du projet PLU	Incidences positives : - Préservation des paysages naturels remarquables (bois de Magny et ses lisières, vallée de la Gourbe) - Identification des éléments ponctuels du patrimoine bâti Incidences négatives : - Pression accrue sur les milieux naturels via la fréquentation des chemins de randonnée et des sites touristiques - Impact paysager des zones d'urbanisation future situées en extension d'urbanisation
Mesures de réduction et compensation	
Orientations affichées dans le PADD	<u>Préserver le patrimoine bâti :</u> - Par l'identification et la localisation de monuments ponctuels à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural : Le règlement du PLU déterminera des mesures de protection des sites et bâtiments concernés ; - Par l'identification des ensembles bâtis situés sur les espaces agricoles et naturels présentant un intérêt patrimonial et susceptible de changer de destination. <u>Préserver et mettre en valeur les milieux naturels et les paysages :</u> - Par la préservation et la mise en valeur des paysages sensibles (Forêt d'Andaine et ses lisières, vallées) ; - Par une protection des voies et chemins actuellement balisés situés sur la Forêt d'Andaine ; - Par la protection des bois, bosquets et certaines haies bocagères remarquables situées le long des axes de communication et le long des cours d'eau ; - Par la préservation des coupures vertes présentes notamment au contact du bourg qui permettent une intégration paysagère des futures constructions et crée un espace favorable à la biodiversité ;
Mesures prises dans le règlement graphique	- Principales zones d'urbanisation future situées en cœur d'îlots et en continuité du bourg avec un impact paysager faible - Identification des haies fonctionnelles le long des voies de communication, espaces boisés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme - Classement de certains espaces boisés remarquables - Classement en zone naturelle du paysage remarquable constitué par le Bois de Magny - Identification du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. - Identification des bâtiments ayant un caractère patrimonial sur les zones A et N afin de leur permettre de changer de destination
Mesures prises dans le règlement écrit	Le règlement écrit précise les conditions visant à préserver la qualité du cadre de vie et l'accès à la nature. Eléments architecturaux et patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (ensemble des zones) Sont autorisés les travaux ne portant pas atteinte à la cohérence architecturale et à la perception générale de cet élément, ou dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément. Chemins de randonnée identifiés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme (zones A et N) Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un chemin de randonnée figurant au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Toute modification ou suppression d'un chemin rural susceptible d'interrompre la continuité d'un itinéraire identifié, doit, à peine de nullité, comporter soit le maintien, soit le rétablissement de cette continuité par un itinéraire de substitution. Toute opération publique d'aménagement foncier doit également respecter ce maintien ou cette continuité. Changements de destination identifiés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme <u>Toitures :</u> A défaut de la conservation des matériaux de couverture d'origine, le matériau de couverture de substitution doit présenter l'aspect et la teinte de la tuile plate de pays ou de l'ardoise. <u>Façades :</u> Les teintes des façades doivent respecter les matériaux et la cohérence d'origine du bâtiment sans faire disparaître la mémoire de sa destination initiale. Les teintes blanches, vives et réfléchissantes sont interdites.
Mesures prises dans les OAP	Orientations d'aménagement à l'interface entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels sur les zones à urbaniser

La mise en œuvre du PLU permet donc de protéger les paysages, avec notamment la protection du massif forestier du Bois de Magny, la prise en compte de l'impact des extensions au contact du bourg (zone 1AU du Champ de Magny).

La préservation du patrimoine bâti et naturel participe également à la préservation des paysages et du cadre de vie du territoire.

L'identification de certains changements de destination associée avec des règles strictes de réhabilitation doit permettre de conserver le caractère patrimonial du bâti transformé.

Risques naturels et technologiques/Nuisances /Déchets	
Incidences du projet PLU	Incidences positives : - Prise en compte de la présence de nuisances dans la localisation des zones à urbaniser à vocation résidentielle (zone d'activité, activité agricole) - Prise en compte des risques naturels dans la localisation des zones urbaines et à urbaniser Incidences négatives : - Augmentation des nuisances liées notamment au trafic - Augmentation du volume de déchets - Augmentation des circuits de ramassage et du volume de traitement des ordures ménagères liée à la desserte de nouvelles zones à urbaniser - Augmentation des phénomènes de ruissellement par l'imperméabilisation des sols - Risque de remontées de nappes phréatiques sur certaines zones urbaines et à urbaniser
Mesures de réduction et compensation	
Orientations affichées dans le PADD	- Prendre en compte les risques et nuisances ; - Classer en zone non constructible les espaces soumis au risque inondation et risque de rupture de barrage du plan d'eau de la Ferté-Macé.
Mesures prises dans le règlement graphique	- Absence de zones à urbaniser sur ou à proximité d'un risque inondation par débordement ou technologique (RD 908) - Absence de STECAL à proximité des exploitations agricoles - Création de deux zones d'activités affectées à l'accueil des activités incompatibles avec l'habitat - Détermination de règles graphiques afin d'appréhender le risque inondation par débordement et par remontées de nappes phréatiques - Détermination des zones à urbaniser dans le circuit de collecte des ordures ménagères - Absence de risques naturels et/ou technologiques à proximité immédiate des zones à urbaniser
Mesures prises dans le règlement écrit	Les affectations et usages du sol de chaque zone est définie afin d'éviter les conflits d'usage et limiter les risques connus. Zone U et 1AU : Usages et affectations des sols interdits : - Constructions, qui par leur implantation, leur activité ne sont pas compatibles avec des zones d'habitation et/ou susceptible d'apporter une gêne au voisinage (exploitation agricole et forestière, industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition, commerces de gros...) Zone Uz : Les usages et affectations des sols suivantes ne sont admis que s'ils respectent les conditions définies ci-après : ▪ Constructions à usage d'habitation et annexes si elles sont directement liées et/ou nécessaires à l'exercice ou à la surveillance de l'activité. Zone U, A et N : <u>Dans la zone inondable identifiée au plan graphique, seuls sont autorisés :</u> - Les constructions, extensions limitées, changement de destination s'ils n'ont pas pour effet d'engendrer des travaux susceptibles d'augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes ou d'augmenter les risques d'inondation en amont et en aval et s'ils respectent les prescriptions suivantes : - o construction à plus de 10 mètres des berges d'un cours d'eau - o Emprise inférieure au quart de la surface du terrain - o Existence d'une zone refuge permettant l'évacuation - o Niveau de plancher supérieur à 1 mètre par rapport à la cote terrain naturel ou adapté à une mise hors aléa +0,5 mètre si justification apportée par le pétitionnaire. - Constructions, installations et équipements techniques (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, bassins paysagers de rétention des eaux pluviales...) liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et d'intérêt général à condition de prouver que ceux-ci ne peuvent être implantés ailleurs et qu'ils sont adaptés à la vulnérabilité et sous réserve d'absence d'occupation permanente. - Les clôtures ne formant pas obstacle à l'écoulement des eaux. - Exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone inondable. Zone U et 1AU : ▪ Dans la zone de remontées de nappes phréatiques identifiée au plan graphique, sont interdits dans le secteur où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 2.5 mètres : - les sous-sols - les citernes enterrées contenant des produits polluants ou dangereux - les constructions, extensions, changements de destination non raccordable à un réseau d'assainissement collectif si avis défavorable sur le dispositif d'assainissement autonome.

	Zone Uz : - Dans la zone de remontées de nappes phréatiques identifiée au plan graphique, sont interdits dans le secteur où la profondeur de la nappe est comprise entre 0 et 2.5 mètres : - les sous-sols - les citernes enterrées contenant des produits polluants ou dangereux Zone A et N : - Dans la zone de remontées de nappes phréatiques (0 à 2.5 mètres) identifiée au plan graphique, sont interdits : - les citernes enterrées contenant des produits polluants ou dangereux hors effluents agricoles - les sous-sols. - les constructions, extensions et changements de destination non raccordable à un réseau d'assainissement collectif si avis défavorable sur le dispositif d'assainissement autonome. Ensemble des zones : Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la gestion des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
Mesures prises dans les OAP	Orientations visant à limiter les nuisances liées au ramassage des déchets Orientation visant à favoriser une gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération d'aménagement

Pollutions atmosphériques/Energie	
Incidences du projet PLU	Incidences positives : - Détermination des zones à urbaniser au contact et au cœur des zones agglomérées afin de développer un réseau de modes de déplacements doux - Sensibilisation au développement de constructions bioclimatiques réduisant les rejets de gaz à effet de serre - Incitation à la limitation des consommations d'énergie à travers la promotion de nouvelles formes urbaines - Incitation à la mise en place de plan de gestion des haies - Incitation à l'utilisation d'essences locales favorables à la lutte contre la pollution - Incitation au développement des énergies renouvelables Incidences négatives : - Augmentation des besoins en énergie - Augmentation des émissions des gaz à effet de serre lié à l'augmentation des déplacements
Mesures de réduction et compensation	
Orientations affichées dans le PADD	<u>Mettre en place des règles d'urbanisme favorisant un mode de fonctionnement plus durable dans le développement urbain</u> - Par le développement des énergies renouvelables et la réduction des consommations énergétiques sur le bâti existant : encourager l'isolation extérieure des façades, l'utilisation de nouveaux matériaux, la mitoyenneté... <u>Mettre en œuvre une politique de déplacement</u> - Favoriser et développer les mobilités douces sur les villages de Saint Jean et le Rocher au Gouet
Mesures prises dans le règlement graphique	- Localisation des zones d'urbanisation futures au cœur ou dans la continuité du tissu urbain existant et donc en connexion avec les réseaux viaires doux existants incitant au développement de modes de déplacements alternatifs
Mesures prises dans le règlement écrit	<u>Ensemble des zones :</u> - Absences de restrictions pour les équipements nécessaires au développement des énergies renouvelables à l'exception des centrales photovoltaïques implantées au sol - Dérogation des règles d'implantations dans le règlement écrit afin de permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur.
Mesures prises dans les OAP	Orientation visant à favoriser les apports solaires passifs et la création de liaisons douces

Le PLU (*PADD, règlement et zonage, OAP*) appréhende la présence de nuisances et n'augmente pas les niveaux de risques. Plus particulièrement, la présence de risques et de nuisances a bien été intégrée dans la localisation des zones d'urbanisation futures mais également dans les zones urbaines (zone de remontées de nappes phréatiques, exploitation agricole au bourg)

Le PLU va également participer à la diminution des pollutions atmosphériques par la détermination des principales zones constructibles au contact et au cœur des zones agglomérées incitant à l'utilisation de moyens de déplacements alternatifs à l'automobile mais également par une diminution des besoins énergétiques en incitant à une approche bioclimatique pour les futures constructions.

IV.1.2- INDICATEURS DE SUIVI

Article L153-27 :

Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

THEMATIQUES	INDICATEURS	ETAT ZERO	BILAN ET OBJECTIFS A 9 ANS	SOURCE DE LA DONNEE
Population	Nombre d'habitants	1502	1602	INSEE
Habitat	Nombre de résidences principales	596	696	INSEE
	Nombre de logements commencés par an	4	10	INSEE
	Nombre de logements vacants remis sur le marché	-	5	Mairie
	Nombre de changement de destination	-	5	Mairie
	Taux de logements locatifs	0 %		INSEE
Déplacements	Flux domicile – travail sortant	523		
	Flux domicile – travail interne	146		INSEE
	Linéaire de liaisons douces créées	-		Mairie
Consommation d'espace	Surface ouvertes à l'urbanisation et non encore consommées dans la zone Uz (en ha)	9,32 ha		Mairie
	Surfaces ouvertes à l'urbanisation et non encore consommées dans les zones U (en ha)	2,92 ha	-	Mairie
	Surfaces ouvertes à l'urbanisation et non encore consommées dans les zones 1AU (en m²)	3,30 ha	-	Mairie
Densité	Ratio nombre de logements commencés/ surface foncière consommée en zone U (en m²)	2000 m²		Mairie
	Ratio nombre de logements commencés/ surface foncière consommée en zone 1AU (en m²)	-		Mairie
Milieus naturels remarquables	Surface de milieux remarquables réglementaires (ha) (zone naturelle et secteur Np)	928,3 ha		Mairie
Haies bocagères	Linéaire de haies le long des voies de communication sur le territoire (en km)	10,76 km		Mairie
	Linéaire de haies le long des cours d'eau (en Km)	21,82 km		Mairie
boisements	Surface des espaces boisés classés (en ha)	6,89 ha		Mairie
	Surface des espaces boisés identifiés (en ha)	20,05 ha		Mairie
Trame Verte et Bleue	Nombre de mares restaurées	74 mares identifiées		Mairie
Nombre d'habitations en zone inondable	Mairie	10		Mairie