

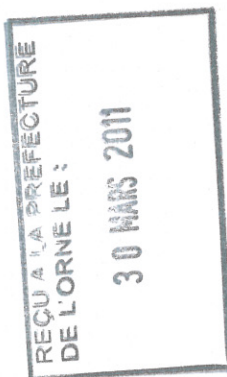


**PERROU**

**Carte Communale**

**APPROBATION**

**Rapport de présentation**



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

03 MARS 2011



Vu pour être annexé à l'arrêté  
préfectoral approuvant la carte  
communale en date du :

HABITAT & DEVELOPPEMENT 61

52 Boulevard du 1<sup>er</sup> Chasseurs – BP 3661001 ALENCON Cedex  
Tél. : 02.33.31.48.16 – Fax : 02.33.31.49.77E.mail : [hd61@wanadoo.fr](mailto:hd61@wanadoo.fr)

## SOMMAIRE

Pages  
5

### INTRODUCTION

#### TITRE I : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

|                                                                                          |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>I.1 GRANDES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL</b>                               | 15 |
| <b>I.1.1 - La géologie</b>                                                               |    |
| <b>I.1.2 - La topographie</b>                                                            |    |
| <b>I.1.3 - Le réseau hydrographique</b>                                                  |    |
| a) L'hydrologie                                                                          |    |
| b) L'hydrogéologie                                                                       |    |
| c) La ressource en eau potable                                                           |    |
| d) La gestion de la ressource en eau                                                     |    |
| <b>I.1.4 - Données climatiques</b>                                                       |    |
| <b>I.2 - PATRIMOINE NATUREL</b>                                                          | 25 |
| <b>I.2.1 - La faune</b>                                                                  |    |
| <b>I.2.2 - La flore</b>                                                                  |    |
| <b>I.2.3 - Les ZNIEFF de type 2 « Haut bassin de la Varenne » et « Forêt d'Andaine »</b> |    |
| <b>I.2.4 - Les zones humides</b>                                                         |    |
| a) Les principaux rôles et valeurs des zones humides                                     |    |
| b) Le cadre réglementaire                                                                |    |
| <b>I.2.5 - La gestion des milieux naturels</b>                                           |    |
| a) Le Parc Naturel Régional Normandie Maine                                              |    |
| b) Arrêtés de biotope                                                                    |    |
| c) Le site d'importance communautaire « Bassin de l'Andainette »                         |    |
| <b>I.3 - PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL</b>                                           | 32 |
| <b>I.3.1 - Le patrimoine archéologique</b>                                               |    |
| <b>I.3.2 - Le patrimoine culturel</b>                                                    |    |
| <b>I.3.3 - Le patrimoine bâti</b>                                                        |    |
| <b>I.4 - PAYSAGE</b>                                                                     | 36 |
| <b>I.4.1 - Les unités paysagères</b>                                                     |    |
| a) Le massif boisé de la forêt d'Andaine                                                 |    |
| b) Les prairies encadrées de haies bocagères                                             |    |
| c) Les prairies humides en fonds de vallée                                               |    |
| d) Les espaces semi-ouverts                                                              |    |
| <b>I.4.2 - L'aménagement de l'espace</b>                                                 |    |
| a) Le village et les extensions récentes                                                 |    |
| b) Les entrées de bourg                                                                  |    |
| c) Les espaces publics                                                                   |    |
| d) L'habitat dispersé                                                                    |    |
| <b>I.5 - LES RISQUES ET NUISANCES</b>                                                    | 50 |
| <b>I.5.1 - Les risques naturels</b>                                                      |    |
| a) Le risque remontées de nappes phréatiques en période de très hautes eaux              |    |
| <b>I.5.2 - Les risques technologiques</b>                                                |    |
| a) Les installations classées pour la protection de l'environnement                      |    |
| b) Les exploitations agricoles                                                           |    |

### 1.5.3 - Le risque d'exposition au plomb

## 1.6 - SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE \_\_\_\_\_ 54

### 1.6.1 - Servitude EL7 : Servitude d'alignement

### 1.6.2 - Servitude T7 : Servitudes établis à l'extérieur des zones de dégagement (aérodromes civils et militaires)

## TITRE II : SOCIO DEMOGRAPHIE ET ECONOMIE

## II.1 - DEMOGRAPHIE \_\_\_\_\_ 57

### II.1.1 - Evolution de la population

a) Une diminution de la population

b) Causes de l'évolution de la population

### II.1.2 - Structure de la population

a) Répartition par âge

b) Indice de jeunesse

c) Des ménages de petite taille

## II.2 - HABITAT \_\_\_\_\_ 61

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

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

a) Ancienneté du bâti

b) La taille des logements

c) Le confort des logements

d) Le statut d'occupation des logements

e) Les migrations résidentielles

### II.2.3 - Quelques éléments sur le marché du logement dans le bocage Domfrontais

a) Le marché de l'habitat ancien

b) Le marché de la construction neuve

## II.3 - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE \_\_\_\_\_ 68

### II.3.1 - La population active

a) Evolution de la population active

b) Répartition de la population active par âge

c) Evolution du chômage

d) les catégories socioprofessionnelles

e) les conditions d'emplois de la population active

f) les déplacements domicile travail

### II.3.2 - L'industrie et l'artisanat

a) Un commerce de première nécessité

b) L'activité artisanale

### II.3.3 - La fonction touristique

### II.3.4 - L'agriculture

a) La Charte départementale d'aménagement

b) La production agricole

c) Les exploitations

d) La main d'œuvre agricole

## II.4 - EQUIPEMENTS ET SERVICES \_\_\_\_\_ 80

### II.4.1 - Les réseaux de communication

a) Le réseau viaire

b) Les transports collectifs

c) Les liaisons douces

### II.4.2 - Les réseaux d'assainissement, d'eau potable et autres réseaux

a) L'assainissement collectif

b) L'assainissement individuel

c) Le réseau d'eau potable

## II.4.3 - Le traitement des ordures ménagères

## II.4.4 - Les équipements de superstructures

a) Les équipements scolaires

b) Les équipements socioculturels

c) Les services publics

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

## III.1- BESOINS ET CHOIX RETENUS \_\_\_\_\_ 88

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

a) Démographie, Habitat/foncier, Aménagement de l'espace

b) Activités économiques

c) Services et équipements

d) Environnement, cadre de vie, paysages

### III.1.2 - La définition des besoins

a) Besoins en terme de logement et de foncier

b) Besoins en terme économique

c) Besoins en terme d'équipements de superstructures

d) Besoins en terme d'équipements d'infrastructures

e) Besoins en terme environnemental et paysager

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

a) Prévoir une capacité d'accueil suffisante en adéquation avec les besoins

b) Maintenir une capacité d'accueil pour les activités artisanales, maintenir et préserver l'activité agricole, Maintenir l'offre touristique

c) Prendre en compte le zonage d'assainissement et l'aptitude des sols à l'assainissement individuel

d) Préserver le patrimoine bâti

e) Préserver et mettre en valeur les milieux naturels, les espaces fragiles et les paysages

f) Prendre en compte les risques et nuisances

## III.2 - COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME \_\_\_\_\_ 101

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

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

### III.2.3 - Le SDAGE du Bassin Loire Bretagne et SAGE du Bassin de la Mayenne

### III.2.4 - Les servitudes d'utilité publique

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

## IV.1 - L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE \_\_\_\_\_ 104

### IV.1.1 - La topographie

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

### IV.1.3 - Le climat

## IV.2 - LES MILIEUX NATURELS \_\_\_\_\_ 105

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

### IV.2.2 - Protection du site d'importance communautaire du Bassin de l'Andainette



**IV.3 - LES RESSOURCES NATURELLES** \_\_\_\_\_ 106

**IV.3.1 - Les sols**

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

**IV.4 - LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES** \_\_\_\_\_ 106

**IV.4.1 - Les nuisances**

**IV.4.2 - Les pollutions**

**IV.5 - LES RISQUES** \_\_\_\_\_ 107

**IV.5.1 - Les risques technologiques**

**IV.5.2 - Les risques naturels**

**IV.6 - LE CADRE DE VIE** \_\_\_\_\_ 107

**IV.6.1 - Les paysages**

**IV.6.2 - Le patrimoine archéologique et bâti**

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

**V.1 - ZONES CONSTRUCTIBLES** \_\_\_\_\_ 110

**V.2 - ZONES NON CONSTRUCTIBLES** \_\_\_\_\_ 110

**V.3 - REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME** \_\_\_\_\_ 110

**INTRODUCTION**

## I. PRESENTATION DE LA CARTE COMMUNALE

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

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

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

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

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

### I.2 - Le régime juridique des cartes communales

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

Ce statut est notamment confirmé par le fait que :

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

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

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

### I.3 - Modalités d'élaboration

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

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

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

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

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

Un rapport de présentation :

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

Un ou plusieurs documents graphiques :

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

### II.2 Objectifs de la commune

Par délibération du conseil municipal, la commune de Perrou a décidé d'élaborer une carte communale.

Les objectifs sont de plusieurs ordres :

- Planifier le développement communal afin de favoriser un aménagement cohérent du centre bourg
- Définir clairement les zones constructibles et non constructibles en fonction de la capacité des réseaux à supporter de nouvelles constructions et en fonction des contraintes afférentes à chaque site.
- Préserver les activités agricoles pérennes présentes sur la commune.

## SITUATION GEOGRAPHIQUE



La commune de Perrou est située au sud-ouest du département de l'Orne.

Le territoire de la commune de Perrou représente une superficie de 434 hectares dont 176 hectares de bois et forêts en bordure de la forêt d'Andaine. La commune est située dans un petit vallon entre, Champsecrét au nord, La Baroche-sous-Lucé au sud, Juvigny-sous-Andaine à l'est et Domfront à l'ouest.

Toutes les communes contiguës sont dotées d'un document d'urbanisme :

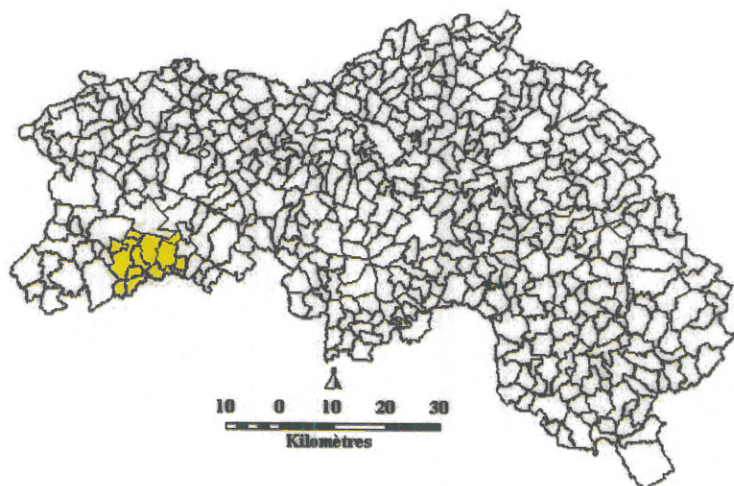
- Champsecrét : PLU approuvé,
- Domfront : PLU approuvé,
- Juvigny-sous-Andaine : POS approuvé,
- La Baroche-sous-Lucé : carte communale approuvée.

La commune est desservie à proximité par un axe de communication structurant : la RD 976 qui relie Domfront à Alençon.

Cette commune est inscrite dans le périmètre du Parc Naturel Régional Normandie Maine.

## CONTEXTE ADMINISTRATIF ET INTERCOMMUNAL

Crée le 1<sup>er</sup> janvier 1997, La Communauté de communes du Pays d'Andaine regroupe 12 communes. Outre ses compétences obligatoires d'aménagement de l'espace et de développement économique, elle intervient dans les domaines de la culture, du tourisme, des loisirs mais également dans les domaines de l'environnement, voirie, incendie, politique sociale, habitat, cadre de vie, tourisme culture activités sportives, électrification.



Le périmètre de la Communauté de communes représente 5 114 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2006. Les communes de Juvigny-sous-Andaine et de La Chapelle-d'Andaine concentrent 51 % de l'ensemble de la population du périmètre d'étude soit 2 602 habitants.

## LE PAYS DU BOCAGE

La commune de Perrou appartient également au Pays du Bocage qui regroupe 12 structures intercommunales (11 Communautés de communes et 1 Communauté d'Agglomération) et de 4 communes indépendantes. La population estimée est de 96379 habitants en 2005. Pour ces groupements de communes, le Pays réalise des travaux d'ingénierie et assure des missions d'assistance de maîtrise d'ouvrage, et ce plus spécifiquement dans le domaine industriel.

Dans le cadre de la nouvelle génération de contrat de pays portant sur la période 2008-2013, chaque territoire a élaboré sa propre stratégie territoriale en s'appuyant sur un diagnostic de ses forces et des ses faiblesses.

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

L'Economie, les Services et l'Energie sont donc les trois axes privilégiés pour le développement et la mise en œuvre des actions stratégiques du Contrat de Pays. Une triple politique a donc été mise en œuvre :

- Une politique de Services (modernisation et développement des services existants)
- Une politique de développement économique (mobilisation des aides afin de permettre la reprise et la création d'activité, l'adaptation du tissu productif)
- Une politique de diversification et de performance énergétique (développement de la filière bois-énergie, maîtrise des consommations d'énergie des entreprises, collectivités et des logements)

### Pays du Bocage





## LE PARC NATUREL REGIONAL NORMANDIE MAINE

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

Le Parc Naturel Régional Normandie Maine constitue une entité géographique et historique de transition entre le Massif Armoricain 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 (Basse-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 s'applique à tout territoire fragile et au patrimoine naturel et culturel riche et menacé, faisant l'objet d'un projet de développement fondé sur la préservation et la valorisation du patrimoine.

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

Le parc naturel régional est régi par une charte. 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.

La carte communale devra être compatible avec les dispositions de la Charte du Parc Naturel Régional Normandie Maine, conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Elle engage les collectivités du territoire (les communes, les structures intercommunales adhérentes), 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 quatre axes principaux 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
- orientation 4 : Réduire la vulnérabilité du territoire

### 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



Le territoire de Perrou présente des paysages identitaires de forêt, de bocage et de campagne caractérisés par la forêt d'Andaine au nord du territoire. Ces espaces constituent le noyau dur du parc et les communes où ces ensembles identitaires sont présents s'engagent à maintenir mais également à promouvoir ces espaces sur le plan de la découverte.

La commune de Perrou est également identifiée comme un secteur de bocage de pente. Ce bocage présente une qualité patrimoniale en raison d'un maillage dense et de la présence de grands arbres. Ces haies encadrent les prairies de pente à la flore diversifiée, qui, peuvent porter une production extensive de qualité.

Ces espaces jouent également un rôle de corridor écologique. A ce titre, les espaces les plus remarquables devront être préservés.

Le parc naturel participe également aux actions de restauration et d'entretien menées sur le bassin de l'Andainette.

Les espaces boisés situés sur la forêt d'Andaine sont situés dans un secteur d'application des mesures sur les chartes forestières de territoire. L'objectif est de contribuer au développement durable de la forêt, en privilégiant ses dimensions productive et commerciale, patrimoniale et sociale.



|       |        |          |                                                                  |
|-------|--------|----------|------------------------------------------------------------------|
| Forêt | Bocage | Campagne | 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 espaces naturels patrimoniaux

- Sites Natura 2000 (futurs ZSC (Zones Spéciales de Conservation) et ZPS (Zones de Protection Spéciales))

- Programmes de restauration et d'entretien des cours d'eau

### Secteurs d'application potentielles des mesures sur les espaces naturels patrimoniaux

- Rivières bénéficiant d'arrêtés préfectoraux de biotope

### Secteurs d'application des mesures sur les bocages de pente



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

## I.1 - GRANDES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL

### I.1.1 - La géologie

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

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



#### QUATERNAIRE ET FORMATIONS SUPERFICIELLES

- C Colluvions de versants indifférenciées ; Limons argilo sableux ou sablo argileux à débris lithiques
- S Dépôts de pente hétérométriques périglaciaires, blocs hétérométriques englobés dans les limons sablo argileux
- M<sup>1</sup>c Arénisation sur granodiorite

#### PALEOZOIQUE

- 02 Grès armoricain
- 03-4 Schistes du Pissot : argilites, siltites noires subardoisières, grès micacés, minéral de fer.

#### PROTEROZOIQUE SUPERIEUR

- bK<sup>2</sup> Cornéennes indifférenciées

La commune appartient au massif armoricain qui est essentiellement composé de terrains protérozoïques affectés par l'orogénèse cadomienne et de terrains paléozoïques faiblement déformés lors de l'orogénèse hercynienne.

Ces sédiments paléozoïques s'inscrivent dans la structure synclinale régionale Mortain-Domfront.

Le grès armoricain est la seule formation offrant des affleurements naturels et la seule où ceux-ci ont été inscrits dans la toponymie : La Roche Cropet. Ce grès armoricain constitue la crête morphologique du flanc synclinal Domfront-Bagnoles de l'Orne. Ce matériau a été largement utilisé dans la construction et exploité dans de nombreuses carrières ouvertes soit en front de crêtes comme à La Roche Cropet dont sont issus l'essentiel des matériaux constitutifs du bâti de Perrou.



Sur les flancs nord de la forêt d'Andaine, la présence de schistes « formation de Pissot » est fortement altérable et tendre.

Les colluvions de versants indifférenciés sont des dépôts de bas de versants, de fonds de vallée ou de petites dépressions, constitués d'éléments grossiers (galets) ou fins (sable, limons, argile) mis en place par solifluxion et ruissellement au cours des périodes froides quaternaires.

Les terrains briovériens ont subi deux types de métamorphismes ( régional ou de contact) donnant naissance aux schistes tachetés et aux cornéennes. Le métamorphisme présent sur Perrou est essentiellement un métamorphisme de contact composé de cornéennes tachetées et caractérisées par l'abondance de taches grises millimétriques. Le centre bourg et la plupart des hameaux sont localisés sur ces cornéennes.

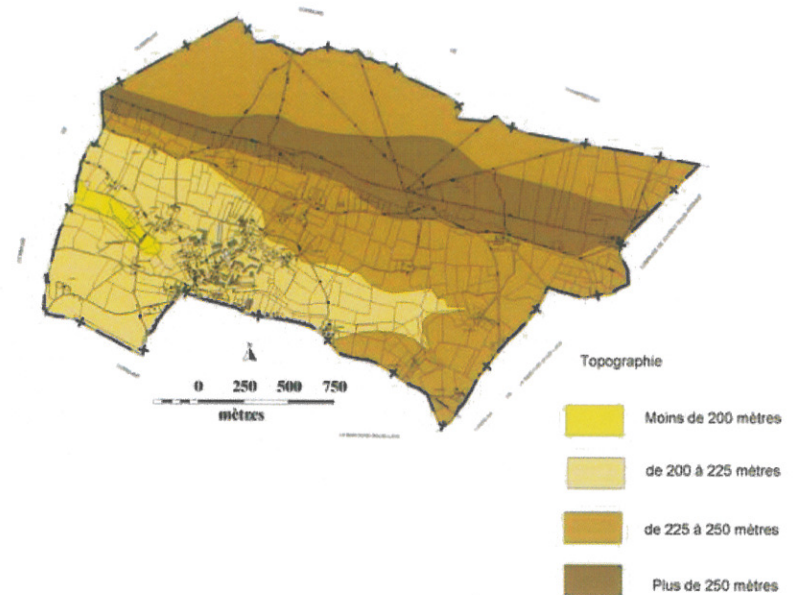
Les arénisations sur granodiorite sont présentes entre la Surie et le parc Turpin, le long du contact cornéennes/ Grès armoricain. Il s'agit de sables grossiers, beiges à jaunâtres, argileux, composé de granodiorite altérée, de fragments de quartz, de feldspath altéré.

### 1.1.2 - La topographie

Source :  
- IGN Scan 25.

Le relief de Perrou est marqué par une ligne de crêtes qui traverse le nord de la commune dans une orientation est-ouest.

Sur le versant sud de cette ligne de crêtes, les pentes sont relativement marquées à hauteur de Belle-arrivée ou encore au nord des Macées.



Le relief présente des dénivelés forts avec des altitudes variant de 274 mètres à hauteur de la forêt d'Andaine jusqu'à 200 mètres à hauteur de La Choltière. Le relief s'élève sur la partie nord-est du territoire avec des pentes conséquentes aux abords de la forêt (Colonie de Claire- Fontaine). A l'ouest du bourg, les pentes présentent des dénivelés plus faibles à hauteur du Moulin de l'Ermitage. De légères dépressions sont présentes au cœur du territoire entre Belle Fontaine et La Trochonnière ou encore à hauteur du Moulin Jaune. Ces espaces sont occupés par des prairies permanente et des zones humides avec une végétation hygrophile.

Le ruisseau de Gérard traverse le territoire d'est en ouest avec un vallon plus marqué en amont du bourg. La route du Gué Fouché est installée sur la ligne de crêtes au sud du territoire.

**Le territoire de Perrou est caractérisé par une ligne de crêtes constituant l'horizon au nord du territoire. Sur les versants de la forêt d'Andaine, le relief est relativement accidenté avec des pentes parfois marquées. De légères dépressions sont présentes à hauteur de la Trochonnière et du Moulin de Jaune.**



### I.1.3 - Le réseau hydrographique

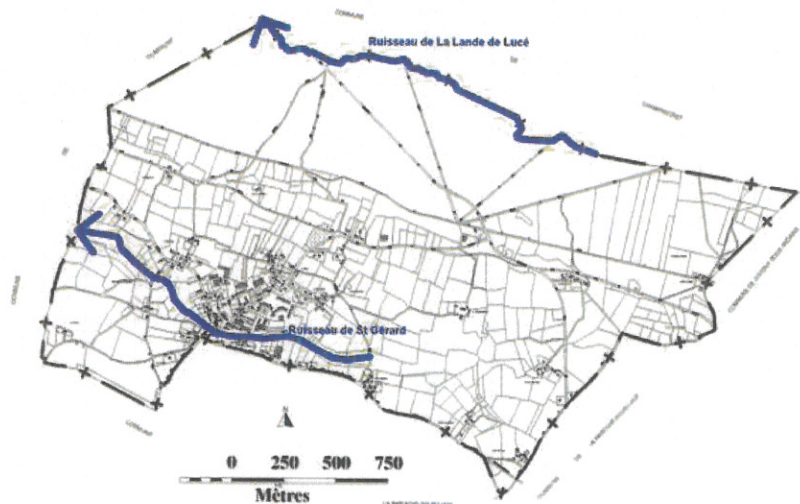
Sources :

- Direction Régionale de l'Environnement
- Agence de l'eau Loire Bretagne-Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Loire-Bretagne- juillet 1996.
- www.sagemayenne.org.

#### a) L'hydrologie

La totalité de la commune appartient au bassin versant de La Mayenne, rivière qui circule au sud du département de l'Orne.

Le réseau hydrographique de Perrou est peu dense. Il est constitué de deux ruisseaux principaux. Ces ruisseaux prennent leur départ dans le massif hercynien du nord de la commune et traversent le territoire dans un axe est/ouest pour alimenter la rivière de La Varenne. Les principaux ruisseaux sont ceux de La Lande de Lucé qui constitue la limite communale au nord avec Champsecret et le ruisseau de Gérard qui traverse le bourg.



L'organisation topographique de la commune présente un glacis de pente moyenne à forte orientée vers la vallée du ruisseau Gérard. Les ruissellements en provenance de la forêt d'Andaine peuvent être conséquents notamment le long de la RD 151.

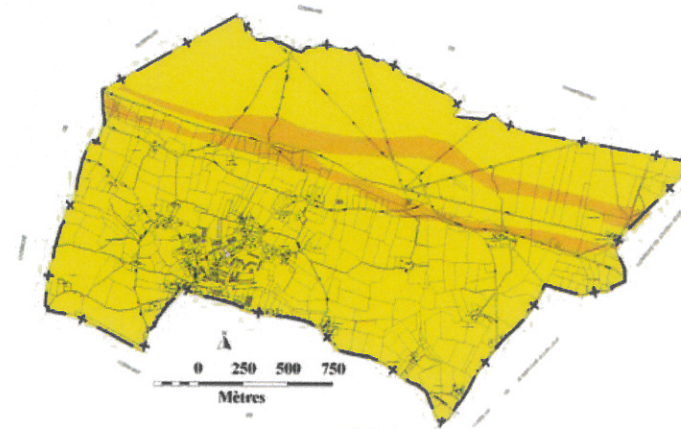
L'érosion est le processus de dégradation et de transformation du relief qui est causé par tout agent externe. L'érosion est favorisée par la pente, par la composition physique et chimique de la roche, par le climat, l'absence ou la présence de couvert végétal et l'action de l'homme.

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

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

Les sols constitués de schistes de Pissot et les arénisations sur granodiorite sont sensibles à l'érosion notamment sur les pentes marquées et où l'occupation des sols peut être faible pendant les périodes de sommeil végétatif.

#### Risque d'érosion



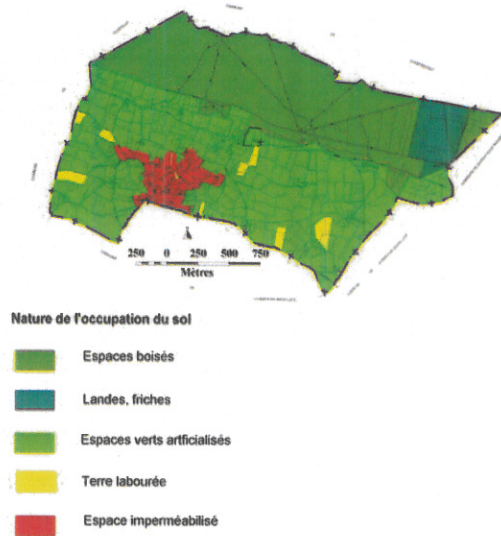
#### Risque érosion

- Risque très faible
- Risque faible

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

Sur la commune de Perrou, le risque de lessivage apparaît très faible à faible. Le risque de lessivage apparaît fortement corrélé avec l'occupation des sols notamment avec les surfaces en labours. Toutefois, il apparaît nécessaire de préserver les formations végétales pour leur capacité épuratoire notamment celles qui sont perpendiculaires à la pente ou continues aux cours d'eau.

### Occupation du sol



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

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

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

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

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

La commune de Perrou est également située en zones à forte charge azotée. Cette zone concerne les 32 communes des 3 cantons de Domfront, Juvigny-sous-Andaine et Passais-la-Conception. Des prescriptions supplémentaires y sont applicables et notamment l'interdiction d'importer des effluents d'élevage ou des produits issus de traitement provenant des autres cantons du département et d'autres départements.

Le SAGE de la Mayenne souhaite la mise en place d'une politique forte pour prévenir l'érosion des sols et les transferts des éléments polluants, vers les réseaux hydrographiques :

- la mise en place ou le maintien des bandes enherbées et espaces de transition,
- le développement des couvertures hivernales (obligatoires en zones d'actions complémentaires) en privilégiant la destruction des couverts sans produits phytosanitaires,
- le maintien, voire la restauration, du maillage bocager,
- la préservation des espaces boisés en bordure de cours d'eau,
- le maintien des prairies permanentes existantes.

### b) L'hydrogéologie

Le bassin versant se situe au cœur du massif armoricain.

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

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

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

### c) La ressource en eau potable

L'alimentation en eau potable est actuellement assurée par des ressources localisées en dehors du territoire communal. La commune de Perrou appartient au SIAEP de Domfront.

La ressource en eau est assurée par un prélèvement en rivière à Domfront à hauteur du lieu-dit « Les Tanneries ».

### d) La gestion de la ressource en eau

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 qui fixe sur chaque grand bassin les orientations fondamentales de cette gestion équilibrée.

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.

La commune appartient au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne. Il a été approuvé le 26 juillet 1996 et entré en vigueur le 1<sup>er</sup> décembre 1996. Ce SAGE a été révisé avec de nouvelles orientations opposables depuis le 01 janvier 2010.

Les sept objectifs vitaux du SDAGE du Bassin Loire-Bretagne sont :

- gagner la bataille de l'alimentation en eau potable,
- poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface,
- retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer,



- sauvegarder et mettre en valeur les zones humides,
- préserver et restaurer les écosystèmes littoraux,
- réussir la concertation notamment avec l'agriculture,
- savoir mieux vivre les crues.

Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne précise l'intérêt des zones humides comme rôle irremplaçable dans le cycle de l'eau en régulant les débits et en réalimentant les eaux souterraines. Elles sont parmi les écosystèmes les plus productifs sur le plan biologique. Le SDAGE a mis en place une véritable politique de préservation et de gestion basée sur la reconnaissance de leur statut d'infrastructure naturelle.

A ce titre, les SAGE doivent établir des inventaires et la cartographie des zones humides dans leur périmètre, en tenant compte de la valeur biologique et de leur intérêt pour la ressource en eau.

Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne préconise que les communes intègrent les zones humides dans leurs documents d'urbanisme en prenant des mesures de protection telles que :

- interdiction d'affouillement et d'exhaussement du sol,
- interdiction stricte de toute nouvelle construction,
- protection des boisements par classement en espace boisé.

### **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Mayenne**

Perrou fait également partie du SAGE de la Mayenne approuvé le 28 juin 2007. Ce bassin versant d'une superficie de 4 358 km<sup>2</sup> s'étend sur les départements de La Mayenne, de l'Orne, du Maine-et-Loire, de la Manche et de l'Ille-et-Vilaine et concerne 292 communes.

Le bassin de la Mayenne est constitué de la Mayenne et de ses affluents : L'Aisne, La Gourbe, La Vée, L'Égrenne, La Varenne, La Colmont, L'Aron, L'Ernée, La Jouanne, Le Vicoin, et L'Ouette.

Ce réseau hydrographique représente 6500 km de cours d'eau dont 640 km pour les cours d'eau principaux.

La rivière de la Mayenne prend sa source dans l'Orne au Mont des Avaloirs et conflue 195 km en aval dans la Sarthe et le Loir pour former le Maine.

Les principales causes de dégradation de la qualité des eaux sur le bassin de versant de la Mayenne sont :

- Nitrates : situation mauvaise à très mauvaise sur l'ensemble du bassin versant, impact prédominant des activités agricoles ; 18000 tonnes d'azote en sortie de bassin versant par an.
- Phosphore : impact des agglomérations et de l'agriculture ; 650 tonnes en sortie de bassin
- Eutrophisation liée à des apports d'azote et de phosphore ; réchauffement et ralentissement des cours d'eau.

Les quatre enjeux du SAGE du bassin versant de la Mayenne sont :

- l'amélioration de la qualité des eaux pour sécuriser l'alimentation en eau potable,
- la lutte contre l'eutrophisation des plans d'eau et des cours d'eau,
- la protection des populations piscicoles et la restauration de la libre circulation piscicole,
- la gestion quantitative de la ressource.

Les quatre grands objectifs collectifs sont :

- l'optimisation de la gestion quantitative de l'eau
- l'optimisation des usages liés à la ressource en eau
- l'amélioration de la qualité des eaux et des milieux
- l'amélioration des potentialités biologiques des milieux

Les objectifs du SAGE ont été définis à l'échelle des sous bassins versants. La commune de Perrou appartient au sous bassin versant de la Varenne.

Ce sous bassin s'étend sur une superficie de 445 km<sup>2</sup>. Les cours d'eau représentent 892 km dont 60 km pour la Varenne.



A l'échelle du bassin de La Mayenne, les orientations retenues sont :

- hiérarchisation des usages,
- économie d'eau et sécurisation de l'alimentation en eau potable,
- réduction de l'utilisation des produits phytosanitaires et limitation des rejets directs et diffus.

A l'échelle de la zone amont à laquelle appartient le sous bassin de La Varenne et la commune de Perrou, les orientations retenues sont :

- préservation des milieux et espaces naturels,
- Préservation de la qualité,
- diversification des ressources en eau.

Le programme d'action traduit l'orientation retenue et permettra d'atteindre les objectifs fixés.

Il comprend 43 actions dont 10 actions prioritaires :

- économiser l'eau,
- diversifier les ressources et sécuriser l'alimentation en eau,
- mieux gérer l'étiage,
- aboutir à une gestion cohérente de la retenue de Saint-Frambault-de-Prères,
- améliorer la qualité de l'eau,
- préserver et restaurer les milieux naturels,
- restaurer le patrimoine piscicole,
- bien gérer les crues,
- valoriser les activités liées à l'eau,
- faire vivre le SAGE.



Certaines actions doivent être traduites dans les documents d'urbanisme du fait de leur obligation de compatibilité avec le SAGE :

- Economiser l'eau à travers le règlement écrit (PLU) en autorisant la présence d'installations de récupération des eaux pluviales.
- Sécuriser l'eau potable en évitant le développement d'activités polluantes à proximité des cours d'eau
- Améliorer la qualité de l'eau en prévenant les risques d'érosion du sol notamment par la protection des haies et boisements
- Préserver les zones humides en évitant des projets d'aménagements dans ces espaces par un classement adapté
- Protéger les berges et les ripisylves
- Protéger contre le risque inondation en interdisant les constructions dans les zones à risques.

**Les problématiques de l'eau sont liées à la présence de deux biotopes qui nécessitent une attention particulière et continue mais également à la préservation des zones humides présentes sur le territoire.**

#### **I.1.4 Données climatiques**

Source : Météo France.

Le territoire communal est soumis à un climat de type océanique humide et tempéré. La commune est protégée des vents du nord par la présence de la forêt d'Andaine.

La température moyenne annuelle s'établit autour de 9,6 °C. Les précipitations annuelles moyennes sont assez marquées et comprises autour de 900 mm. Elles sont bien réparties sur l'ensemble de l'année avec des moyennes mensuelles variant de 40 mm en août à 80 mm en décembre.

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

## **I.2 - PATRIMOINE NATUREL**

Source :

- DIREN
- Parc Naturel Régional Normandie Maine.
- SAGE Mayenne.
- Analyse terrain

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

Les zones situées en lisière forestière présentent la diversité avifaunistique la plus importante. Cette présence d'espèces est prolongée par le système constitué des haies et des ripisylves. Ces zones se situent principalement dans la partie nord de la commune, dans un secteur situé entre le hameau des Macées à l'ouest et la Roche Cropet à l'est.

De nombreux rapaces sont présents dans la forêt d'Andaine: Busard Saint Martin, Autour des palombes, Bondrée apivore, Faucon hobereau, Hibou moyen-duc. La richesse des pics et passereaux est exceptionnelle : pic noir, pic cendré, pic épeichette, rossignol philomène, huppe fasciée, bécasse des bois...

Des mammifères, tels que la martre et de nombreuses espèces de chiroptères, ont également été repérés dans cette forêt d'Andaine.

De nombreuses espèces de papillons ont également été recensées dans la forêt d'Andaine dont certaines sont relativement rares dans le département de l'Orne (Eubolie àpre).

Les quelques étangs et mares renferment le rare triton marbré (batracien proche de la salamandre)

Des espèces de reptiles tels que la coronelle lisse (serpent) et la couleuvre d'esculape ont également été identifiées.

L'intérêt piscicole est important dans le bassin de l'Andainette avec la présence de l'écrevisse à pieds blancs. Le ruisseau de la Lande-de-Lucé situé au nord du territoire communal constitue un affluent de l'Andainette.

Le ruisseau de Gérard constitue une tête de pont du bassin de la Varenne. La bonne qualité des eaux, la granulométrie grossière du lit sont propices à la truite fario et la présence de la Lamproie de Planer.

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

L'inventaire écologique réalisé sur la forêt d'Andaine se caractérise par le nombre important d'espèces rares et/ou protégées à l'échelle nationale ou régionale : Joncs des lacs, Rossolis à feuilles rondes, Ossifrage brise-os, Linaigrette vaginée, Genêt anglais....

Les fougères sont également présentes avec la Prêle des bois, le Lycopode en massue, la Fougère des montagnes, l'Osmonde royale formant par endroits de très belles touffes. Ces fougères sont présentes en périphérie de la forêt d'Andaine.

La forêt d'Andaine est également un espace relativement riche dans le domaine mycologique en raison de la présence d'un sous-sol gréseux (bolet de Quélet, Satyre des Chiens, Spassaris lamelleux, Cortinaire violet, Poule des bois, lichens).

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

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

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

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

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



### I.2.3 - LES Z.N.I.E.F.F. de type 2 « Haut Bassin de la Varenne » et « forêt d'Andaine »

Une Z.N.I.E.F.F. se définit par l'identification scientifique d'un secteur de territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, sur lequel sont identifiés des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel.

L'ensemble de ces secteurs constitue ainsi l'inventaire des espaces naturels exceptionnels ou représentatifs.

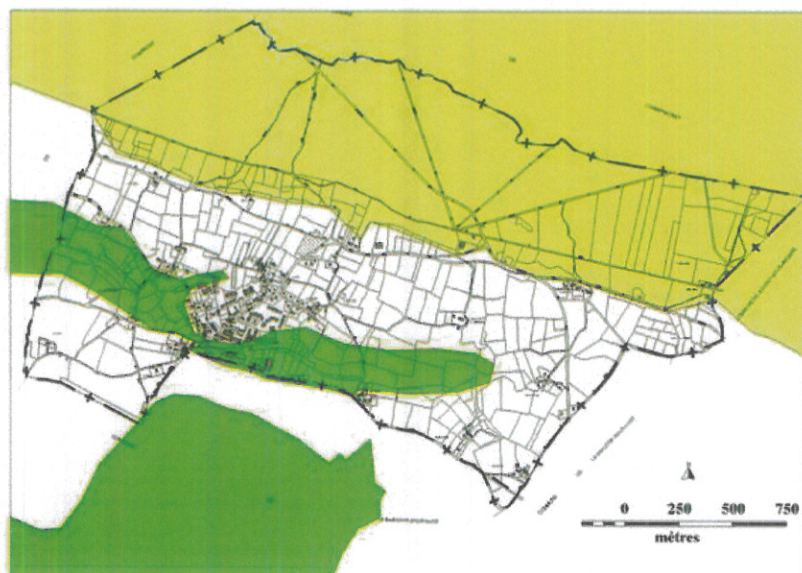
Une Z.N.I.E.F.F. de type 2 se définit comme « un grand ensemble naturel ou peu modifié, ou offrant des potentialités importantes ». Elle contient des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations entre eux. Elle se distingue de la moyenne du territoire régional environnant par son contenu patrimonial plus riche et son degré d'artificialisation plus faible.

Une Z.N.I.E.F.F. de type 2 « Forêt d'Andaine » est présente au nord du territoire avec la forêt d'Andaine et représente une superficie de 183,02 hectares sur la commune de Perrou.

Une Z.N.I.E.F.F. de type 2 « Haut bassin de la Varenne » est également présente à hauteur du bassin versant du ruisseau de Gérard qui fait l'objet d'une protection spécifique avec un biotope. Cette Z.N.I.E.F.F. représente une superficie de 45,70 hectares sur la commune de Perrou.

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.

ZNIEFF DE TYPE 2



### I.2.4 - Les zones humides

#### a) Les principaux rôles et valeurs des zones humides

##### - Fonctions hydrologiques :

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

##### - Fonctions épuratoires :

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

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

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

#### b) Le cadre réglementaire

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

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

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

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

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

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

##### - Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Mayenne :

Le SAGE de la Mayenne a défini les orientations nécessaires à la préservation des zones humides.

Dans le cadre de l'élaboration du SAGE, la CLE a réalisé les inventaires suivants :

- plans d'eau à partir des photos aériennes
- zones humides potentielles sur la base de données topographiques, de la géologie et de la pédologie.

La CLE demande aux communes ou à leurs groupements de vérifier et compléter les informations concernant les plans d'eau et les zones humides.

Les collectivités intégreront les zones humides en vue de leur préservation dans les documents d'urbanisme.

La CLE recommande d'éviter tout nouvel aménagement en zone humide. Aussi, pour tout projet d'aménagement situé sur les secteurs favorables aux zones humides identifiées dans le cadre de l'élaboration du SAGE, la CLE demande aux porteurs de projet de renforcer l'étude d'impact sur les volets



eau et milieux aquatiques afin de s'assurer que le projet ne porte pas atteinte aux zones humides ni à leurs fonctions. Si un projet risque de porter atteinte aux zones humides, celui-ci sera présenté à la CLE. Le dossier détaillera les raisons du choix au regard des différents scénarios et mentionnera les mesures compensatoires qui seront mises en place ainsi que leur efficacité pour le milieu.

L'objectif attendu est la préservation du bon fonctionnement des milieux sur la partie amont (Mayenne, Aisne, Egrenne) et l'amélioration sur les autres sous-bassins. Cet objectif passe par :

- la préservation du fonctionnement des zones humides,
- l'amélioration de la dynamique des cours d'eau,
- la limitation de l'impact des plans d'eau,
- le maintien de la biodiversité.

Les opérations pouvant entraîner une dégradation significative de ces milieux doivent être évitées. Si un projet risque de porter atteinte aux zones humides, celui-ci sera présenté à la CLE. Le dossier détaillera les raisons du choix au regard des différents scénarios et mentionnera les mesures compensatoires qui seront mises en place ainsi que leur efficacité pour le milieu.

Les zones humides seront systématiquement prises en compte dans les études et programmes intégrés de bassin versant. Une gestion adaptée de ces zones sera proposée. Les propriétaires seront sensibilisés sur l'intérêt de ces zones humides et les mesures permettant de préserver leur fonctionnalité.

La CLE propose également aux communes, suite aux inventaires de l'action 6.3, de communiquer aux services fiscaux la liste des parcelles classées comme "zones humides" afin de permettre aux propriétaires de bénéficier d'une exonération fiscale s'ils en font la demande (en application de la loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005).

Les berges et ripisylves sont des éléments essentiels pour l'équilibre biologique des cours d'eau. Elles permettent une régulation des écoulements, une réduction de certaines pollutions, le maintien d'une diversité biologique et la préservation des habitats piscicoles.

Aussi, la CLE recommande de mettre en œuvre une collaboration entre la profession agricole, les associations de pêche, les syndicats de bassin et les communes riveraines, les propriétaires riverains et les gestionnaires du domaine public en vue de parvenir à une gestion concertée des rives des cours d'eau pour :

- restaurer les écosystèmes,
- protéger les berges contre l'érosion,
- protéger les cours d'eau contre les apports liés au ruissellement.

Les techniques végétales ou mixtes seront privilégiées pour assurer la protection des berges.

Les opérations lourdes d'aménagement recourant à des techniques de génie civil (curage, recusement des lits, rectification des tracés, ...) doivent être limitées aux travaux d'intérêt général (notamment de lutte contre les inondations).

### Zones humides



Zones humides



**Certains éléments du patrimoine naturel ont fait l'objet d'un inventaire sans pour autant avoir fait l'objet d'une protection spécifique. La carte communale devra s'attacher à préserver ces espaces naturels.**

### 1.2.5 - La gestion des milieux naturels

#### a) Le Parc Naturel Régional Normandie Maine

La commune de Perrou fait partie du Parc Naturel Régional Normandie Maine. Il constitue une entité géographique et historique de transition entre le massif armoricain et le bassin parisien.

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

D'après l'état des lieux réalisé en 2008, les enjeux territoriaux sur la commune de Perrou sont liées aux paysages de bocage et de forêts considérés comme paysage identitaire. Ces paysages connaissent des modes de faire valoir plutôt extensif qui ont permis de conserver une certaine authenticité. Ils constituent la référence paysagère du Parc.

Sur ces espaces, l'objectif du Parc est de créer ou recréer une continuité entre les éléments forts, par la mise en place de corridors naturels et paysagers.

Le patrimoine naturel notamment l'eau est fortement présent sur la commune de Perrou et les enjeux territoriaux sont liés à la préservation du bassin de l'Andainette, à travers un programme de restauration et d'entretien des cours d'eau. La préservation de la qualité de l'eau se corrèle avec le maintien d'un bocage de pente.

#### Niveaux d'engagement pour Perrou :

Dans les secteurs de paysages identitaires et de corridors naturels et paysagers, les niveaux d'engagement sont la préservation et l'amélioration d'un ensemble fonctionnel de haute qualité. Pour ces deux types d'espaces la collectivité doit s'engager à mettre en œuvre un document d'urbanisme prenant en compte la qualité architecturale, paysagère, environnementale, notamment en identifiant ou classant systématiquement les haies bocagères anciennes ou à régénérer.

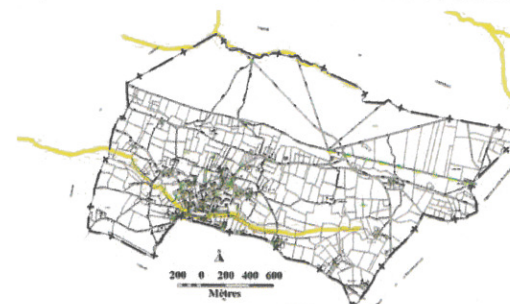
#### b) Arrêtés de biotope

La commune est couverte par deux arrêtés de biotope.

Le biotope de ruisseau de Gérard a été protégé par arrêté préfectoral en date du 03 octobre 1995. L'arrêté concerne le lit du ruisseau de Gérard, depuis les sources situées au lieu-dit de « Belle-Fontaine » sur la commune de Perrou jusqu'à sa confluence avec le ruisseau de Bazeille sur la commune de Domfront.

Cet arrêté préfectoral de protection de biotope protège contre toute atteinte les habitats spécifiques liés à la reproduction (frayères) et à la croissance des juvéniles de la truite fario sur l'intégralité du ruisseau de Gérard. Les principales menaces sont la dégradation de la qualité des eaux (rejets de polluants d'origine industrielle).

Le biotope de l'Andainette et ses affluents a été protégé par arrêté préfectoral en date du 28 juin 1993. Cet arrêté préfectoral a pour objectif de préserver contre toute atteinte les habitats aquatiques spécifiques de la reproduction et de la croissance des écrevisses à pieds blancs, de la truite fario.



Biotopes du ruisseau de Gérard et de l'Andainette



c) Le site d'importance communautaire « Bassin de l'Andainette »

Affluent de la Varenne, l'Andainette se situe dans un bassin versant de 41 km<sup>2</sup> et représente une longueur de 12,5 km.

L'Andainette est alimentée par de nombreux ruisseaux dont celui de la Lande de Lucé qui prennent leur source dans la forêt domaniale d'Andaine au niveau des barres de grès armoricain.

Sur la commune de Perrou, l'emprise du site représente 14,47 hectares entièrement situés en milieu forestier.

Ce classement vise à assurer la préservation durable des habitats naturels reconnus d'importance communautaire ainsi que les habitats abritant des espèces communautaires.

L'inventaire, basé sur des critères scientifiques qualitatifs et quantitatifs permet le recensement des sites les plus significatifs ayant vocation à intégrer le réseau européen dénommé « natura 2000 ».

Etat des Lieux :

La bonne qualité des eaux, les fonds caillouteux non colmatés et le courant, sont à l'origine de la présence de trois espèces d'importance communautaire :

- L'écrevisse à pieds blancs dont les populations en forêt d'Andaine présentent un caractère exceptionnel au niveau national
- le chabot, espèce indicatrice de la bonne qualité des eaux avec des densités importantes
- la lamproie de planer, dont les densités sont moindres.

Ce site comprend également des habitats naturels d'intérêt communautaire (tourbières boisées, forêts alluviales glutineux, prairies à molinie...). Ces habitats renforcent la valeur patrimoniale du site et garantissent les équilibres fonctionnels participant à la conservation de ces trois espèces.

Ces habitats sont :

- les bois tourbeux à bouleau qui constituent des zones tampons localisées en zone forestière, sur des replats ou des cuvettes engorgées en eau de manière permanente.
- La végétation flottante de renoncules des rivières
- Les prairies semi-naturelles à hautes herbes, type de prairies tourbeuses de pente en rive de l'Andainette avec des espèces rares telles que la violette des marais et la linaigrette à feuilles étroites.

Les inventaires écologiques réalisés sur ce site attestent d'un état de conservation satisfaisants. Les principales menaces sont liées au développement de populations d'écrevisses californiennes et à la baisse de la qualité de l'eau.

Afin de tendre vers cette préservation des habitats naturels, un document d'objectifs a été validé pour une durée de 6 ans le 15 mars 2002. L'animateur de ce site est le Parc Naturel Normandie Maine nommé en date du 02 juillet 2004.

Les objectifs de gestion en secteur forestier qui concerne le territoire de Perrou sont de :

- Pérenniser la diversité des substrats (cailloux, sables, limons) en prévenant le dépôt de débris végétaux et la formation d'embâcles, et en limitant les interventions sur le lit des cours d'eau ou la création de fossés.
- Assurer le maintien de la diversité des faciès d'écoulement (plat, radiers, profonds), d'une bonne qualité de l'eau, et d'un bon écoulement en stabilisant les berges par le développement d'une ripisylve en lieu et place des résineux, et pas éclaircies des peuplements forestiers bordant les cours d'eau.

Pour l'ensemble du site, le document d'objectifs préconise

- un suivi des populations de chabot, de lamproie de planer, d'écrevisses à pieds blancs, afin d'évaluer les effets de la gestion

- concernant l'écrevisse, d'affiner la compréhension sur sa régression, et de développer un programme de réintroduction
- un suivi de qualité des eaux au niveau du réseau
- d'informer et sensibiliser le public à la préservation du chabot, de la lamproie de planer et de l'écrevisse à pieds blancs.

Les résultats attendus sont :

- un maintien de la qualité de l'eau
- un maintien d'un bon écoulement de l'eau
- un maintien de la diversité des habitats



Site d'importance communautaire du Bassin de l'Andainette

**La commune de Perrou bénéficie d'une flore et d'une faune riche notamment à hauteur de la Forêt d'Andaine. Dans les espaces remarquables tels que les zones humides et le bassin de l'Andainette, tout projet d'urbanisation est à proscrire.**

### I.3 - PATRIMOINE HISTORIQUE ET CULTUREL

Source :

- Porter à connaissance,
- Questionnaire communal
- Parc Naturel Régional Normandie Maine
- Analyse terrain.

Le nom de Perrou provient des roches pierreuses qui s'y trouvent et du ruisseau qui la traverse. PER est l'étymologie de pierre et ROU de ruisseau.

#### I.3.1 - Le patrimoine archéologique

Le site de Perrou était déjà occupé au temps des Gaulois.

Deux sites archéologiques ont été recensés sur la commune de Perrou : L'église Notre Dame d'origine médiévale et la voie antique qui traverse la commune d'est en ouest. Cette voie antique correspond au tracé du GR 22. Le long de cette voie antique, un dépôt de haches en bronze et de tuiles gallo-romaines est présent sans pouvoir le localiser précisément.

#### Patrimoine archéologique



#### LEGENDE

-  Sites de l'église Notre Dame d'origine médiévale
-  Voie antique

La loi n° 2001-44 du 17/01/2001, modifiée par la loi 2003.707 du 1/08/2003 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n° 2002-89 du 16 janvier 2002 ont modifié les modalités d'instruction des dossiers d'urbanisme. Ainsi, les projets de lotissements, les zones d'aménagement concerté, les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux sur immeuble protégés au titre de la loi sur les monuments historiques devront être obligatoirement transmis pour examen par le service instructeur à la Direction régionale des Affaires culturelles (DRAC) de Basse-Normandie. Ils pourront, le cas échéant, faire l'objet de prescriptions archéologiques.

Par ailleurs, des découvertes de nature archéologique sont toujours susceptibles d'être effectuées. Afin d'assurer la protection de ce patrimoine, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la DRAC soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture de l'Orne.

#### I.3.2 - Le patrimoine culturel

Le patrimoine culturel est marqué par une évangelisation qui date des premiers siècles de l'église. De nombreux pèlerinages avaient lieu auprès de la vierge de Perrou Notre Dame de Pitié qui opérait de nombreux prodiges.

L'histoire de Perrou est également marquée par le monastère et le centre hospitalier Saint Francois.

Les vergers font également partie du patrimoine culturel. Jusque dans les années 60, ces vergers composaient le paysage au même titre que les haies mais ces vergers vieillissants ont fortement soufferts de la dernière tempête de 1999 et ne sont que trop rarement renouvelés (La Trochonnière).





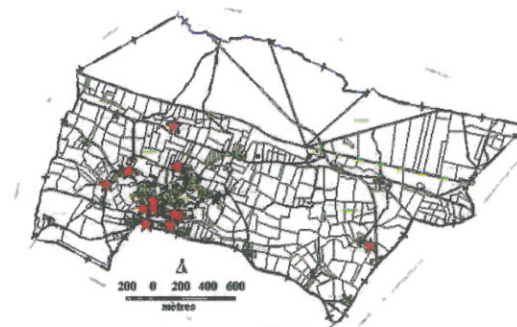
### I.3.3 - Le patrimoine bâti

La commune présente un intérêt patrimonial bâti qu'il convient de développer et valoriser en facilitant l'accès touristique à ces différents sites.

**Patrimoine bâti remarquable**

| Nature                | Type                            | Localisation            |
|-----------------------|---------------------------------|-------------------------|
| Edifices religieux    | Eglise                          | Le bourg                |
|                       | La Chapelle Notre Dame de Pitié | Le bourg                |
|                       | La Croix                        | Forêt d'Andaine         |
|                       | Petit Monastère                 | Le bourg                |
|                       | Bâtiments de la Congrégation    | Le bourg                |
| Edifice administratif | Mairie                          | Le bourg                |
| Edifice agricole      | Maison                          | Maison de Belle arrivée |
| Petit patrimoine      | Puits                           | Belle arrivée           |
|                       | Fontaine                        | L'Ermitage              |
|                       | Lavoir et fontaine              | La Surie                |
|                       | Calvaire                        | Le bourg                |
|                       | Four à pain                     | L'Hermitage             |
|                       | Four à pain                     | Belle fontaine          |
|                       | Four à pain                     | La Morinière            |

Le groupe sculpté de la Vierge de Pitié et la statue Saint Roch dont la commune est propriétaire ont été classés monuments historiques en date du 25 janvier 1927 et 07 octobre 1931.



★ Patrimoine bâti

La commune possède un patrimoine historique notamment religieux qu'il convient de protéger dans le cadre de l'élaboration de la carte communale en identifiant au titre de la loi paysage certains éléments du patrimoine bâti.



## I.4 - PAYSAGE

Source :

- DIREN.

- Parc Naturel Régional Normandie Maine

- Analyse terrain

### I.4.1 - Les unités paysagères

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

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

Selon l'inventaire régional des paysages de Basse-Normandie, la commune de Perrou appartient aux unités paysagères de « La Forêt d'Andaine » et à « l'escarpement du Bocage méridional ».

Le paysage est composé à la fois de prairies closes encadrées de haies sur talus avec une végétation variée de chênes, hêtre, châtaigniers et de parcelles labourées où le réseau de haies est discontinu.

Le paysage communal est caractérisé par un relief assez accidenté sur les lisières de la forêt d'Andaine. Cet escarpement constitue l'architecture paysagère du territoire. On retrouve successivement du nord au sud, la forêt d'Andaine avec sa ligne de crêtes, les prairies avec un maillage bocager occupant la marche intermédiaire tandis que les anciennes poirales, zones humides constituées sur des bas fonds et autour des vallées, s'étendent à son pied dans un maillage discontinu.

Cette topographie offre des paysages diversifiés avec des points de vue lointains sur les hauteurs et des paysages intimistes dans les fonds de vallée.

Le paysage est essentiellement mis en valeur par l'agriculture avec l'omniprésence du bocage caractérisant une région d'élevage.

L'organisation du paysage s'articule autour d'un bocage de pente relativement serré à proximité de la forêt.

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

- Le massif boisé
- Les prairies encadrées de haies bocagères
- Les zones humides en fonds de vallée
- Les espaces semi-ouverts



### a) Le massif boisé de la Forêt d'Andaine

La crête de la forêt d'Andaine marque l'horizon au nord du territoire et cette forêt occupe 160 hectares soit 37 % de la superficie de Perrou. Cette forêt d'Andaine constitue l'ouest de l'escarpement rectiligne de 80 kilomètres qui s'étend d'Avranches à Couterne.

La sensibilité paysagère apparaît forte sur les lisières d'autant plus qu'elle est située sur les hauteurs de Perrou. Ces lisières sont exposées plein sud qui explique le développement de nombreuses constructions le long de cette lisière (Belle arrivée, La Foutelaie, La Roche Cropet).

Il apparaît nécessaire de contraindre le développement de l'urbanisation au contact de cette lisière afin de préserver l'intérêt paysager et écologique qu'elle représente.

Cette forêt d'Andaine apparaît relativement accessible notamment à travers la présence de nombreux chemins de randonnée.





## b) Les prairies encadrées de haies bocagères



A proximité de la forêt d'Andaine, le réseau de haies est relativement dense et continue et constitue des corridors écologiques.

Le bocage serré se compose de petites parcelles closes de haies sur talus avec une végétation variée de chênes, frênes, hêtres, châtaigniers, noisetiers avec la présence de nombreux têtards.

Ces espaces agricoles sont découpés par des vallons et vallées plus ou moins sèches qui se caractérisent par la présence de landes composées de plantes hygrophiles (La Trochonnière).



Quelques vergers sont encore présents sur le territoire et participent au maintien d'une identité culturelle. Ils sont localisés essentiellement autour du bâti traditionnel.



Quelques hameaux ont vu se développer les formes nouvelles de construction (pavillons) qui viennent perturber l'image identitaire du bâti ancien.



La commune de Perrou possède un réseau de haies bocagères plus ou moins dense selon les secteurs de la commune. Ces espaces sont parfois occupés par des animaux et leur confinement permet de maintenir un réseau de haies contrairement à la céréaliculture qui nécessite la disparition des obstacles.

Depuis 50 ans, les éléments constitutifs du bocage apparaissent comme une contrainte pour les pratiques agricoles.

Pourtant ces haies vives présentent de nombreux intérêts :

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

Ces haies sont soumises à deux formes de menaces :

- Dans les espaces de vallons, le manque d'entretien peut conduire à la constitution de friches spontanées;
- Sur les espaces agricoles, la principale menace est liée à l'intensification des cultures agricoles et à l'abattage des haies.

Les espaces bocagers sont rarement recouverts de bois dispersés (Les haies, Belle fontaine).

Le poirier fait partie intégrante de l'histoire de Perrou. En effet, les rangs de poiriers avaient, dans les années 1950, un rôle aussi important que les haies bocagères. A la différence des haies bocagères, ces vergers ont pratiquement disparu. Quelques sites ont préservé des vergers à pomme (La Trochonnière, La Morinière).



### Haies bocagères et boisements



#### c) Les prairies humides en fonds de vallée

Le cœur du territoire est occupé par le cours d'eau du ruisseau Gérard qui prend sa source à hauteur de BelleFontaine. Le reste du réseau hydrographique est constitué de quelques rus qui alimentent ce cours d'eau principal. Autour du ruisseau de Gérard, un réseau de ripisylves est préservé de part et d'autre du lit mineur. Des prairies humides occupent ce fonds de vallée. Du fait de la présence de zones inondables, ces espaces ont été naturellement préservés d'une urbanisation dense.



#### c) Les espaces semi-ouverts

L'évolution des pratiques agricoles et les défrichements ont tendance à façonner un paysage plus ouvert. Au sud-est du territoire autour du Pré Gautier et de Pierre Blanche, le bocage est aéré avec des parcelles de cultures céréalières qui offrent des vues lointaines et dégagées sur l'horizon et notamment la ligne de crête de la forêt d'Andaine.



Les espaces sensibles d'un point de vue paysager sont constitués par le vallon encadrant le ruisseau de Gérard et les lisières de la forêt d'Andaine mais également par certains espaces agricoles situés sur des points hauts et relativement ouverts (Les Hales, Pré Gautier). Tout nouvel aménagement dans ces espaces ou à proximité immédiate pourrait venir déstabiliser l'équilibre actuel.

Les ensembles bâtis situés sur des espaces ouverts présentent également une sensibilité forte et tout construction nouvelle ne respectant pas l'architecture locale pourrait venir déstabiliser un patrimoine bâti riche.

Les réseaux de haies participent activement au maintien d'un cadre de vie de qualité et au maintien de l'identité du bocage.

Ces linéaires de haies bocagères et les boisements devront faire l'objet d'une attention particulière à travers l'identification au titre de la loi paysage.



#### I.4.4 - L'aménagement de l'espace

Le bourg est marqué par la présence de bâtiments aux volumes conséquents avec plusieurs étages (SAGIM, congrégations) mais également par la présence d'une scierie avec des bâtiments artisanaux situés au cœur du bourg.

Sur les écarts, les espaces urbanisés se présentent principalement sous forme d'exploitations agricoles et de fermes (une seule habitation, généralement située au bout d'un chemin reliant la route principale). La commune a la particularité de ne présenter que très peu de hameaux structurés sur son territoire (La Choltière, l'Ermitage).

On observe un bâti ancien constitué essentiellement de blocs de grès armoricain accompagné de pièces en granit ou de briques pour les encadrements de baies

##### a) Le village et les extensions récentes

Le tissu urbain de la commune s'est développé à partir du noyau historique puis en suivant les voies de communication. Le village de Perrou s'est développé vers 1850 autour de ces édifices religieux constitués sur le site de l'ancienne église paroissiale, du petit monastère et du presbytère.

La densité du bâti n'est pas très importante sur le centre bourg en raison de la présence de places (parc de la Mairie, place Charles-Marie Deboudé) et par les espaces verts (parc de la Congrégation).

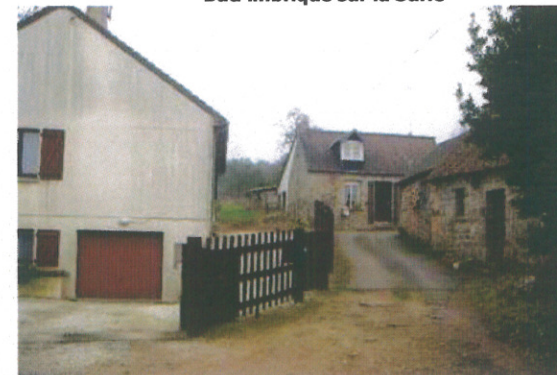
L'urbanisation s'est développée le long de la rue du Libardon et de la rue des écoles avec une implantation principalement à l'alignement que ce soit la façade ou le pignon. En cas de recul, la continuité visuelle est souvent assurée par la présence d'un mur ou d'un muret.

Les équipements publics sont constitués majoritairement de toitures en ardoises à deux ou quatre pans alors que le bâti privé est plus souvent constitué de toitures à deux pans en petite tuile de pays.



Les sites de la Morinière et de la Surie étaient des hameaux avant d'être rattachés à l'agglomération suite au développement de l'urbanisation. L'ancienneté de l'urbanisation sur ces sites se traduit par un patrimoine bâti fortement imbriqué. Sur la Surie, de nombreuses petites parcelles occupées par des jardins privatifs pourraient faire l'objet d'une réaffectation vers de l'habitat.

**Bâti imbriqué sur la Surie**



Lieu central du bourg, le secteur de l'église regroupe les principaux équipements de la commune (mairie, commerce). La place de l'église est un espace mixte que piétons et véhicules peuvent partager.

**Epicerie et ancienne poste**



Plus récemment, l'urbanisation et l'extension urbaine se sont concentrées aux abords du centre ancien sous forme de lotissements pavillonnaires.

Le premier lotissement communal s'est développé, en 1980, sur le site de la Morinière. Six lots ont été commercialisés pour une surface moyenne de 950 m<sup>2</sup>.

Ce lotissement est marqué par une voirie en impasse et l'implantation du bâti est en recul par rapport aux voies et aux limites séparatives. Il apparaît dommageable qu'aucun accès n'ait été préservé pour les parcelles enclavées situées au nord du lotissement.

La forme (pente) et la teinte des toitures sont différentes selon les périodes de construction.

#### Lotissement de la Morinière



Le deuxième lotissement « Les Bruyères » a été créé en 1985 et est localisé à l'arrière de la Mairie. Sur les 8 lots commercialisés, trois (n°584, 585 et 593) n'ont pas trouvé d'acquéreurs en raison de l'exiguïté des parcelles (manque de largeur).

Des liaisons piétonnes ont été préservées sur ces lotissements notamment à hauteur du lotissement des Bruyères où un cheminement piéton a été réalisé pour rejoindre la place de la mairie. La proximité de la scierie et notamment les nuisances sonores ont contraint le développement des parcelles situées au contact de la scierie. La commune a pour projet de transformer ces parcelles en espace vert.

#### Lotissement des Bruyères



Une opération groupée de quatre logements sociaux a été réalisée en 2006 à l'entrée du lotissement.



Des constructions diffuses se sont développées sur un ordonnancement linéaire le long des axes de circulation ou de façon groupée (La Maison Neuve). Sur la rue du Gué Fouché, une urbanisation linéaire s'est développée de part et d'autre de la voie ; sachant que la limite communale est constituée par cette route, un certain nombre de constructions sont situées sur La Baroche-sous-Lucé. Toutefois, l'urbanisation diffuse est relativement limitée et a permis de conserver une cohérence autour de l'agglomération.

#### Route de Belle arrivée



#### Rue du Gué Fouché





### b) Les entrées de bourg

Les entrées principales sont situées le long de la RD 152 qui traversent le bourg du nord au sud.

Au nord du bourg, l'entrée par la RD 152 sur la route d'Andaine en provenance de Champsecret est relativement rapide avec un caractère trop linéaire de la voie et en descente entraînant des vitesses excessives. Toutefois, la densité du bâti par son implantation perpendiculaire à la route marque un seuil et souligne l'entrée du bourg.

L'entrée par le nord se fait par une légère courbe où l'on surplombe le bourg ancien. La construction récente située en entrée de bourg n'est pas en cohérence avec le bâti ancien environnant.

#### Entrée sud du bourg



### c) Les espaces publics

L'aménagement du centre bourg de la commune de Perrou a fait l'objet d'une réflexion qui contribue à l'embellissement de cet espace.

La sobriété de l'aménagement, le mobilier ne perturbe pas l'ambiance du village. Le mobilier urbain participe à la mise en valeur de l'identité du bourg.

Les espaces publics sont de bonne qualité :

- Le stationnement de la place de l'église et de la place Charles-Marie Deboudé a été réalisé avec des aires engazonnées et des espaces verts permettant de conserver des espaces de verdure.
- Le revêtement de la RD 152 est de bonne qualité avec un enrobé de couleur sur les trottoirs qui réveille le caractère terne des façades. La couleur et la forme des candélabres atténuent également le caractère froid et austère des enrobés.
- Enfouissement des réseaux participant à la qualité patrimoniale du village



Les espaces récréatifs se réduisent à un terrain de football enclavé au cœur du bourg et à un terrain de tennis en bon état.



### d) L'habitat dispersé

Certains hameaux se caractérisent par une séparation nette avec le centre bourg. Cette rupture leur confère une identité propre au sein du paysage.

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

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

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

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

Le territoire est essentiellement composé d'anciennes fermes isolées composées majoritairement de 2 à 3 résidences. Ces anciennes fermes sont principalement des résidences principales occupées par le propriétaire.

Ces constructions sur les écarts représentent 56 constructions qui regroupent 96 habitants soit le ¼ de la population totale :

- 36 résidences principales
- 10 résidences secondaires
- 10 bâtiments vacants

Ces ensembles bâtis sont majoritairement constitués d'un habitat traditionnel restauré auquel sont venues s'ajouter des constructions neuves de type pavillonnaire pour certains (Maison Neuve, Belle Fontaine). Quelques bâtiments de qualité pourraient encore faire l'objet de changement de destination ou d'une réhabilitation (7 bâtiments recensés).

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

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

- Présence et capacité des réseaux d'eau potable
- Présence du réseau d'assainissement collectif ou aptitude des sols à l'épandage souterrain

- Présence de servitudes d'utilité publique
- Présence d'un accès sécurisé
- Exclusion des ZNIEFF de type 1 et 2
- Exclusion des zones humides
- Exclusion des espaces situés à proximité d'une exploitation agricole pérenne
- Exclusion des espaces boisés
- Exclusion des hameaux ayant un patrimoine architectural à préserver et/ou à réhabiliter.

L'ensemble de ces critères étudiés sur chacun des hameaux permet de justifier de l'intérêt du site pour l'accueil de nouvelles habitations. Seul l'ensemble bâti constitué autour de la Choltièrre et de l'Ermitage a été considéré comme un hameau réellement structuré.

#### La Choltièrre/l'Ermitage :

Ce hameau est situé à l'ouest du bourg et se caractérise par sa proximité avec le centre bourg.

Ce hameau, constitué de 9 résidences principales dont 2 récentes, s'est développé d'une part le long de la voie communale n° 7 et d'autre part le long du chemin de l'Ermitage. Le développement de ce hameau est contraint par la présence de zones humides au sud. Seules deux parcelles situées entre des espaces bâtis de part et d'autre du chemin de l'Ermitage pourraient être urbanisées sachant qu'elles sont desservies par des réseaux suffisants (réseau eau potable à 20 mètres au nord avec diamètre 125, réseau électrique sur la parcelle, assainissement collectif au droit de la parcelle).

| Hameaux               | Nombre de Ménages |    |       | Nombre de personnes | Habitations récentes (type pavillonnaire) | Bâti vacant | Siège d'exploitation | Bâtiments d'exploitation | Elevage intensif | autres activités |
|-----------------------|-------------------|----|-------|---------------------|-------------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------------|------------------|------------------|
|                       | RP                | RS | total |                     |                                           |             |                      |                          |                  |                  |
| Les Haies             | 1                 |    | 1     | 5                   |                                           |             |                      |                          |                  | 1                |
| Les Macées            | 1                 |    | 1     | 6                   |                                           |             | 1                    | 3                        |                  |                  |
| L'Ermitage            | 4                 | 1  | 5     | 12                  |                                           |             |                      |                          |                  |                  |
| La Choltièrre         | 5                 | 1  | 6     | 15                  | 2                                         |             |                      |                          |                  |                  |
| Moulin de l'hermitage |                   | 1  | 1     |                     |                                           |             |                      |                          |                  |                  |
| Le Château jaune      | 2                 |    | 2     | 4                   |                                           |             |                      |                          |                  |                  |
| Les Prises            | 1                 |    | 1     | 3                   |                                           |             |                      |                          |                  |                  |
| La Belle Arrivée      | 1                 |    | 1     | 2                   |                                           |             |                      |                          |                  |                  |
| La Loge               |                   | 1  | 1     |                     |                                           | 4           |                      |                          |                  |                  |
| La Fiefe              | 3                 |    | 3     | 8                   | 3                                         |             |                      |                          |                  |                  |
| Maison Neuve          | 4                 | 2  | 6     | 11                  | 3                                         |             |                      |                          |                  |                  |
| Le Gué Fouché         | 3                 |    | 3     | 3                   |                                           | 2           |                      |                          |                  |                  |
| La Trochonnière       | 1                 |    | 1     | 2                   |                                           |             | 1                    | 1                        | 1                | 1                |
| Pierre Blanche        | 2                 |    | 2     | 3                   |                                           | 1           |                      |                          |                  |                  |
| Pré Gautier           | 1                 |    | 1     | 3                   |                                           | 1           |                      |                          |                  |                  |
| Belle Fontaine        | 4                 | 3  | 7     | 8                   | 2                                         | 2           |                      |                          |                  |                  |
| La Foutelaie          | 2                 |    | 2     | 9                   |                                           |             |                      |                          |                  |                  |
| La Roche Cropet       | 1                 | 1  | 2     | 2                   |                                           |             |                      |                          | 1                | 1                |
| TOTAL                 | 36                | 10 | 46    | 96                  | 7                                         | 10          | 2                    | 4                        | 2                | 3                |

RP : résidence principale

RS : résidence secondaire

**Il est nécessaire de préserver les paysages dont le patrimoine bâti est une des composantes et par-là même les ensembles bâtis représentant l'identité du bocage.**

## Enjeux environnementaux et paysagers



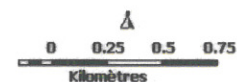
### LEGENDE

#### SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES

- Site d'importance communautaire du bassin de l'Andaine
- ZNIEFF de type 2 haut Bassin de la Varenne et Forêt des Andaines
- Espaces boisés
- Haies bocagères
- Zones humides
- Biotopes du ruisseau Gérard et de l'Andaine et ses affluents

#### SENSIBILITES PAYSAGERES

- Paysages identitaires du Parc Naturel Régional Normandie Maine
- Patrimoine bâti
- Ensemble bâti remarquable
- Voie antique
- Chemins de randonnée





## I.5 - LES RISQUES ET NUISANCES

Source :  
- Porter à connaissance  
- DIREN

### I.5.1 - Les risques naturels

#### a) Le risque de remontées de nappes phréatiques en période de très hautes eaux

La commune de Perrou est soumise au risque d'inondation des réseaux, sous-sol et infrastructures profondes en cas de très hautes eaux.

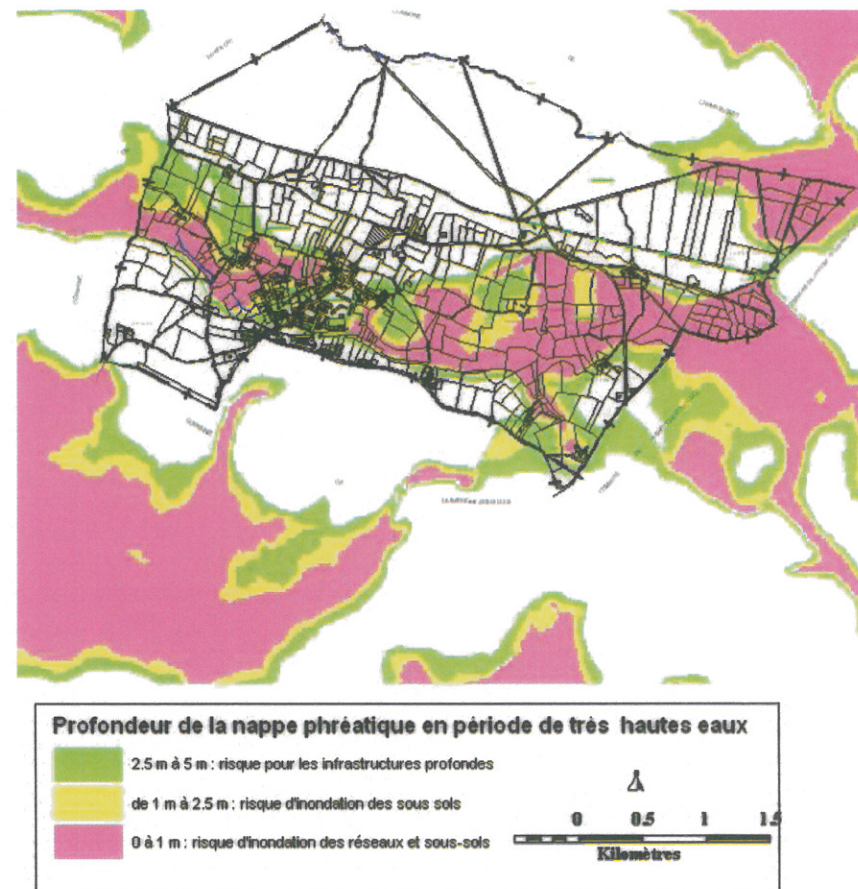
La cartographie produite décrit une situation proche de celle d'avril 2001 soit de hautes eaux phréatiques. Elle permet de cerner les territoires où la nappe est en mesure de déborder, d'affleurer le sol ou au contraire de demeurer à grande profondeur lors des hivers les plus humides. La nappe représentée peut ne pas être celle, plus profonde, exploitée pour les besoins de l'alimentation en eau potable ou pour d'autres usages mais une nappe d'eau superficielle, incluse dans les formations de surface (nappe dite perchée).

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

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

La commune de Perrou n'est pas située 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 (espaces contigus au ruisseau de Gérard, la Trochonnière, sud de la Foutelaie). A noter que le nord et l'est du bourg sont situés dans des terrains où la nappe peut affleurer.

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



**Il apparaît nécessaire d'interdire la construction de sous-sols ainsi que les citernes enterrées pouvant contenir des produits dangereux dans les zones de remontées de nappes phréatiques d'une hauteur comprise entre 0 et 2,5 mètres.**

### I.5.2 - Les risques technologiques

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

Selon l'article L.511-1 du code de l'environnement, les installations classées sont les usines, ateliers, dépôts, chantiers, 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.

En septembre 2007, la commune de Perrou compte une installation classée sur son territoire.

| Nom                      | localisation | Régime       | Activité |
|--------------------------|--------------|--------------|----------|
| SA Raison bois et débits | Le bourg     | autorisation | Scierie  |

Les ateliers ou les magasins adjacents contenant des approvisionnements de bois ouvré ou à ouvrir, situés à moins de 8 mètres de constructions habitées ou occupées par des tiers, comporteront des éléments de construction présentant des caractéristiques de réaction et de résistances au feu spécifiques (matériaux MO, parois coupe-feu de degré 2 heures, couverture MO ou plancher haut coupe-feu de degré 1 heure, portes coupe-feu de degré une demi-heure.

#### b) Les exploitations agricoles

L'article L.111-3 du code rural a imposé une réciprocité de l'éloignement entre les bâtiments à usage agricole et les constructions à usage d'habitation. La règle générale de base est un éloignement de 100 mètres vis à vis des tiers.

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

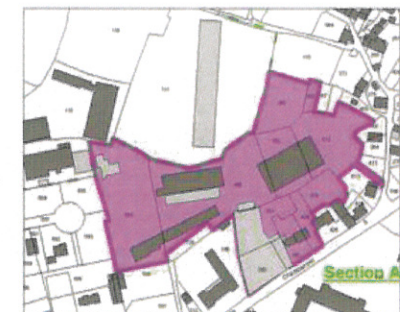
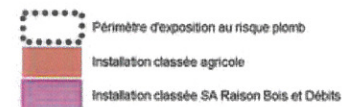
Les problèmes de la pérennisation de l'activité agricole, du maintien du paysage agricole de la commune doivent également être pris en compte dans l'élaboration de la carte communale.

En septembre 2007, il existe **1 installation classée en limite communale (Porcherie)** au sud du territoire sur le site du Tertre Bouvin d'après le fichier des installations classées pour la protection de l'environnement. Sur la même exploitation une installation classée (stabulation) est présente sur la commune de la Baroche-sous-Lucé.

### I.5.2 – Le risque exposition au plomb

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

### Risques et nuisances





## I.6 - SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

### I.6.1 - Servitude EL7 : Servitude d'alignement

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

Service concerné : Conseil Général de l'Orne.

La voie concernée est la RD 152 dans la traverse du bourg.

#### Caractéristiques de cette servitude :

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

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

### I.6.2 - Servitude T7 : Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement (aérodromes civils et militaires)

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

#### Caractéristique de la servitude :

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

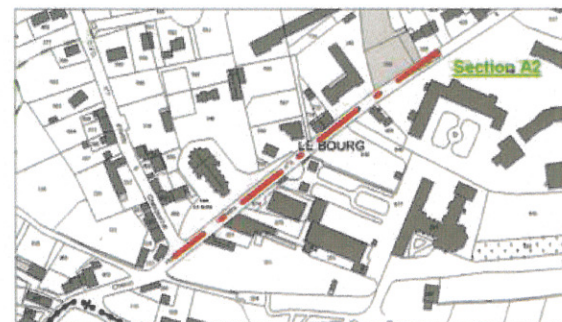
- en dehors des agglomérations, les installations dont la hauteur en un point quelconque est supérieure à 50 mètres au-dessus du sol ou de l'eau ;
- dan les agglomérations, les installations dont la hauteur en un point quelconque est supérieure à 100 mètres au-dessus du niveau du sol ou de l'eau.

Sont considérées comme installations toutes constructions fixes ou mobiles.

## Servitudes d'utilité publique



-  Servitude E7 : Alignement
-  Servitude T7 : Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement (aérodromes civils et militaires)



**- TITRE II -  
SOCIO DEMOGRAPHIE  
ECONOMIE**

## II.1 - DEMOGRAPHIE

Source :

- INSEE.

- Questionnaire communal.

### II.1.1 - Evolution de la population

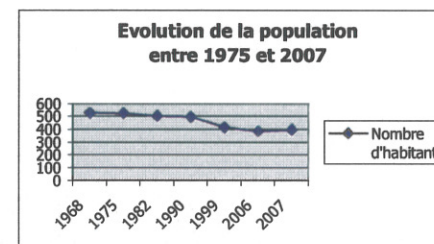
#### a) Une diminution de la population

En 1968, la commune de Perrou comptait 525 habitants et a connu une diminution constante depuis cette date. La diminution de la population s'est accentuée sur la dernière période avec une perte de 100 habitants entre 1990 et 2006.

Cette forte diminution s'explique par la disparition en 1995 de la structure d'accueil ANAIS qui comptait 60 habitants.

Le déplacement du centre d'aide par le travail (CAT) sur la commune de Domfront en 2008 amplifie le phénomène d'érosion démographique avec 70 personnes qui étaient recensées comme habitant de la commune.

| Année             | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2006 | 2007 |
|-------------------|------|------|------|------|------|------|------|
| Population totale | 525  | 523  | 504  | 495  | 413  | 385  | 396  |



#### b) Causes de l'évolution de la population

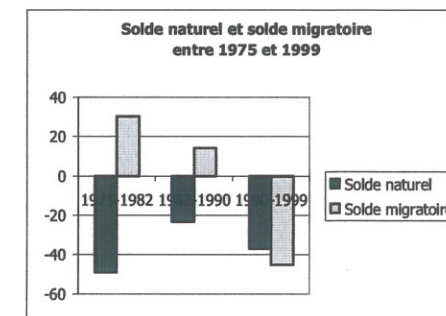
Les causes de l'évolution de la population sont fortement contrastées d'une période à l'autre.

La diminution de la population entre 1975 et 1982 s'explique par un solde naturel fortement négatif non compensé par un solde migratoire pourtant positif (différence arrivées/départs).

Le solde migratoire a été positif sur la période 1982-1990 (+ 14) mais insuffisant pour compenser un solde naturel toujours négatif (-23).

Entre 1990 et 1999, la forte diminution de la population s'explique par l'accélération des phénomènes de départ du territoire communal cumulé à un accroissement du solde naturel négatif.

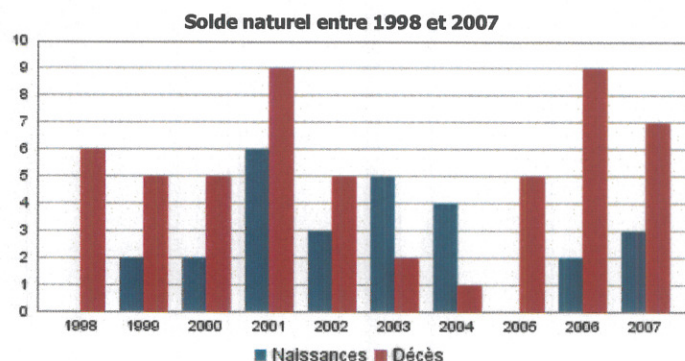
|                  | 1975-<br>1982 | 1982-<br>1990 | 1990-1999 |
|------------------|---------------|---------------|-----------|
| Solde naturel    | -49           | -23           | -37       |
| Solde migratoire | 30            | 14            | -45       |
| Evolution totale | -19           | -9            | -82       |





Depuis 1990, le nombre de naissances est très nettement inférieur aux décès et ne permet pas de maîtriser le vieillissement de la population communale.

Entre 1999 et 2006, le taux de natalité est de 7,7 pour 1000 habitants alors que le taux de décès atteint 11,2 pour 1000 habitants.



## II.1.2 - Structure de la population

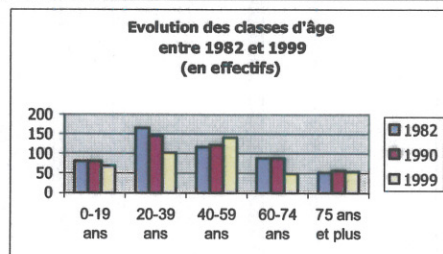
### a) Répartition par âge

Les classes d'âges ont connu des évolutions différentes selon les périodes :

- diminution des moins de 19 ans principalement entre 1990 et 1999
- diminution forte des jeunes actifs entre 1990 et 1999
- Augmentation des ménages actifs dans la tranche d'âge 40-59 ans.
- Diminution forte des 60-75 ans entre 1990 et 1999
- Stagnation des plus de 75 ans.

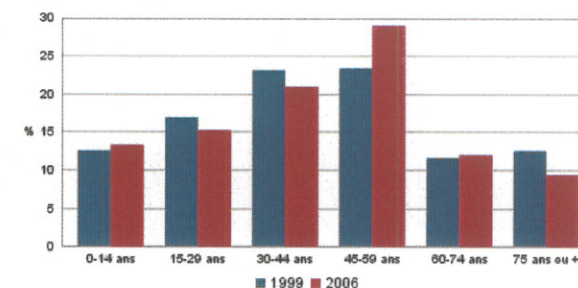
**Evolution des classes d'âge  
entre 1982 et 1999**

|                | 1982       |            | 1990       |            | 1999       |            |
|----------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                | Nbre       | %          | Nbre       | %          | Nbre       | %          |
| 0-19 ans       | 80         | 15.8       | 81         | 16.3       | 69         | 16.6       |
| 20-39 ans      | 166        | 32.9       | 146        | 29.4       | 103        | 24.8       |
| 40-59 ans      | 117        | 23.2       | 123        | 24.8       | 140        | 33.7       |
| 60-74 ans      | 88         | 17.4       | 88         | 17.7       | 49         | 11.8       |
| 75 ans et plus | 53         | 10.5       | 57         | 11.5       | 54         | 13.0       |
| <b>TOTAL</b>   | <b>504</b> | <b>100</b> | <b>495</b> | <b>100</b> | <b>415</b> | <b>100</b> |



## Répartition de la population par âge et par sexe en 2006

|                 | Hommes     | %            | Femmes     | %            |
|-----------------|------------|--------------|------------|--------------|
| <b>Ensemble</b> | <b>189</b> | <b>100,0</b> | <b>209</b> | <b>100,0</b> |
| 0 à 14 ans      | 30         | 15,6         | 24         | 11,3         |
| 15 à 29 ans     | 33         | 17,4         | 28         | 13,3         |
| 30 à 44 ans     | 43         | 22,6         | 41         | 19,7         |
| 45 à 59 ans     | 56         | 29,7         | 59         | 28,3         |
| 60 à 74 ans     | 23         | 12,0         | 25         | 12,0         |
| 75 à 89 ans     | 5          | 2,6          | 23         | 11,1         |
| 90 ans ou plus  | 0          | 0,0          | 9          | 4,4          |
| 0 à 19 ans      | 37         | 19,8         | 32         | 15,5         |
| 20 à 64 ans     | 135        | 71,3         | 131        | 62,7         |
| 65 ans ou plus  | 17         | 8,9          | 46         | 21,8         |



### b) Indice de jeunesse

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

Lorsqu'il est supérieur à 1, les moins de 20 ans sont plus nombreux que les plus de 60 ans et inversement lorsqu'il est inférieur à 1. Sur la commune de Perrou, l'indice de jeunesse est de 0,81 en 2006.

|                                                     | 1982 | 1990 | 1999 | 2006 |
|-----------------------------------------------------|------|------|------|------|
| Commune de Perrou                                   | 0,56 | 0,55 | 0,67 | 0,81 |
| Communes de l'Orne de même importance démographique | 1,51 | 1,21 | 0,99 |      |
| Orne                                                | 1,60 | 1,24 | 0,98 | 0,94 |

Le vieillissement de la population est supérieur à celui constaté sur l'ensemble des communes rurales de l'Orne de même importance démographique. En effet, en 2006, le département de l'Orne a 94 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans contre seulement 81 sur Perrou.

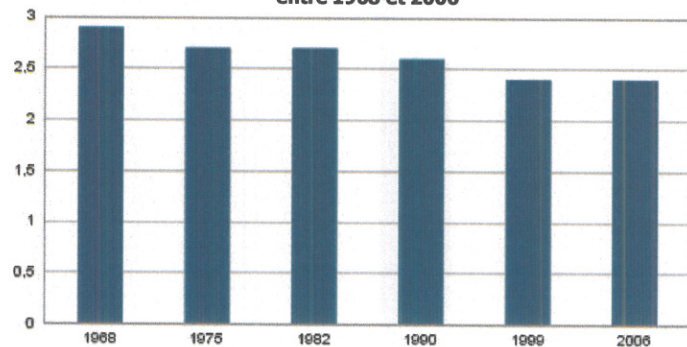
Toutefois, ce vieillissement de la population semble se ralentir depuis 1990 lié à une forte diminution des personnes de plus de 60 ans : ils ne représentent plus que 21,3% de la population totale en 2006 contre 29,2% en 1990. Cette diminution peut s'expliquer par la disparition de la structure ANAIS qui accueillait des personnes âgées et par le départ de nombreuses religieuses.

### c) Des ménages de petite taille

Le nombre de personnes vivant sous le même toit était de 2,45 en 2006 contre 2,6 en 1990 et reste inférieur à la moyenne des communes rurales de l'Orne de même importance (2,50).

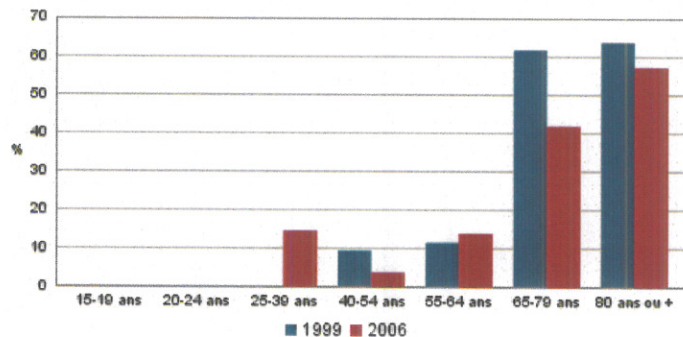
Ce constat confirme le vieillissement croissant de la population. En effet, les petits ménages sont en majorité composés de personnes âgées, seules ou en couple auxquels s'ajoutent les phénomènes de décohabitation (régression des grands ménages).

**Evolution de la taille des ménages  
entre 1968 et 2006**



La taille des ménages est fortement corrélée avec le vieillissement de la population. En 2006, 55 % des personnes de plus de 80 ans vivent seules contre moins de 10 % des 40-54 ans. La conséquence est que l'offre de logements n'est plus adaptée à la taille des ménages.

**Taux de personnes seules  
en fonction de l'âge**



## II.2 - HABITAT

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

Le parc de logements a connu une légère augmentation de son parc avec 140 logements en 2006 contre 133 logements en 1999.

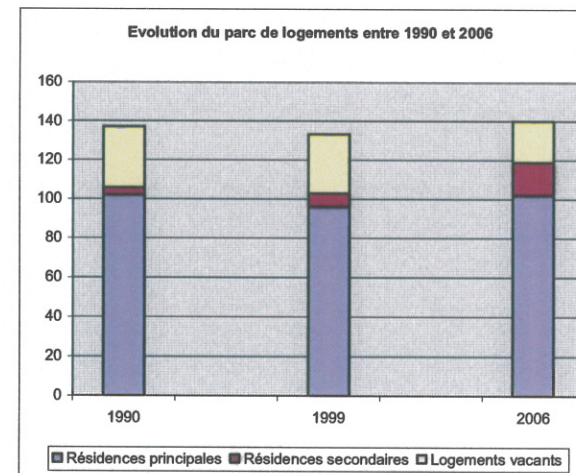
Cette augmentation du parc de logements est liée principalement au parc de résidences principales avec 6 unités supplémentaires entre 1999 et 2006. Les résidences principales représentent encore 72,8 % du parc de logements présent sur la commune en 2006.

Le parc de résidences secondaires a fortement augmenté (+ 10 unités) et se stabilise aujourd'hui à 17 unités ce qui représente 12,1 % du parc de logements contre 20 % pour la moyenne régionale. Ce nombre de résidences secondaires met en évidence la qualité du cadre de vie du territoire.

**Evolution du parc de logements  
entre 1968 et 2006**

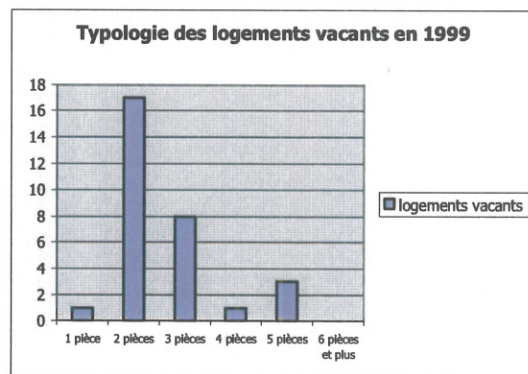
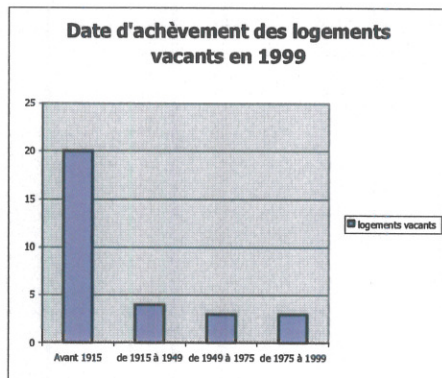
|                                                         | 1968      | 1975      | 1982       | 1990       | 1999       | 2006       |
|---------------------------------------------------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|
| <b>Ensemble</b>                                         | <b>92</b> | <b>92</b> | <b>128</b> | <b>137</b> | <b>133</b> | <b>140</b> |
| <b>Résidences principales</b>                           | 73        | 74        | 88         | 102        | 96         | 102        |
| <b>Résidences secondaires et logements occasionnels</b> | 10        | 12        | 12         | 6          | 7          | 17         |
| <b>Logements vacants</b>                                | 9         | 6         | 28         | 29         | 30         | 21         |

**Evolution du parc de logements entre 1990 et 2006**





Le nombre de logements vacants a fortement diminué entre 1999 et 2006 mais il reste relativement important sur la commune de Perrou et représente 15 % du parc de logements. La majorité de ces logements vacants a été construit avant 1915 et la vacance est majoritairement de nature structurelle. Ce parc de logements vacants se concentre principalement dans les logements sociaux de la SAGIM et plus particulièrement sur les petits logements de deux pièces.



#### Catégorie et type de logements

|                                                         | 2006       | %            | 1999       | %            |
|---------------------------------------------------------|------------|--------------|------------|--------------|
| <b>Ensemble</b>                                         | <b>140</b> | <b>100,0</b> | <b>133</b> | <b>100,0</b> |
| <b>Résidences principales</b>                           | <b>102</b> | <b>72,9</b>  | <b>96</b>  | <b>72,2</b>  |
| <b>Résidences secondaires et logements occasionnels</b> | <b>17</b>  | <b>12,1</b>  | <b>7</b>   | <b>5,3</b>   |
| <b>Logements vacants</b>                                | <b>21</b>  | <b>15,0</b>  | <b>30</b>  | <b>22,6</b>  |
| <b>Maisons</b>                                          | <b>118</b> | <b>83,7</b>  | <b>104</b> | <b>78,2</b>  |
| <b>Appartements</b>                                     | <b>22</b>  | <b>15,5</b>  | <b>25</b>  | <b>18,8</b>  |

#### Résidence principale et nombre de pièces

|                         | 2006       | %            | 1999      | %            |
|-------------------------|------------|--------------|-----------|--------------|
| <b>Ensemble</b>         | <b>102</b> | <b>100,0</b> | <b>96</b> | <b>100,0</b> |
| <b>1 pièce</b>          | <b>0</b>   | <b>0,0</b>   | <b>0</b>  | <b>0,0</b>   |
| <b>2 pièces</b>         | <b>10</b>  | <b>9,6</b>   | <b>11</b> | <b>11,5</b>  |
| <b>3 pièces</b>         | <b>16</b>  | <b>15,4</b>  | <b>11</b> | <b>11,5</b>  |
| <b>4 pièces</b>         | <b>31</b>  | <b>30,8</b>  | <b>29</b> | <b>30,2</b>  |
| <b>5 pièces ou plus</b> | <b>45</b>  | <b>44,2</b>  | <b>45</b> | <b>46,9</b>  |

## II.2.2 - Les caractéristiques des résidences principales

### a) Ancienneté du bâti

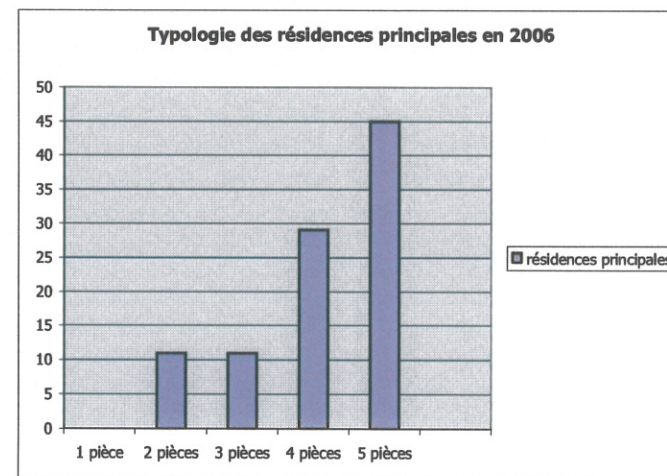
Le parc de logements est plutôt ancien puisque près de 48,5 % des résidences principales a été construit avant 1949. Toutefois, un certain nombre de logements ont été réalisés depuis 1975 permettant de renouveler ce parc ancien.

#### Résidences principales en 2006 selon leur date d'achèvement

|                                                      | Nombre    | %            |
|------------------------------------------------------|-----------|--------------|
| <b>Résidences principales construites avant 2004</b> | <b>95</b> | <b>100,0</b> |
| <b>Avant 1949</b>                                    | <b>46</b> | <b>48,5</b>  |
| <b>De 1949 à 1974</b>                                | <b>18</b> | <b>18,6</b>  |
| <b>De 1975 à 1989</b>                                | <b>27</b> | <b>27,8</b>  |
| <b>De 1990 à 2003</b>                                | <b>5</b>  | <b>5,2</b>   |

### b) La taille des logements

Plus de trois résidences principales sur quatre est composée de quatre pièces et plus. Ce constat est lié à l'ancienneté du parc et à la nature du parc essentiellement composé de maisons individuelles. En général, les maisons anciennes se présentaient sous forme de trois parties distinctes : la partie habitation, la grange et l'étable. Après restauration, cela donne de grandes maisons avec de nombreuses pièces. Quant aux résidences pavillonnaires, elles sont au minimum composées de quatre pièces principales.



La conséquence est une structure du parc de logement déséquilibré avec une sous occupation importante.

En 1999, 45 résidences principales sont de grands logements (5 pièces et plus) alors que seulement 15 ménages sont composés de quatre personnes ou plus. A l'inverse, on recense seulement 28 petits logements (1 ou 2 pièces) alors que 59 ménages sont composés d'une ou deux personnes.

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.
- Le manque d'adaptation des logements sociaux de la SAGIM (17 logements de type 2 vacants) et le manque de confort (isolation thermique insuffisante).

#### c) Le confort des logements

Le niveau de confort est important sur le parc de résidences principales en 2006:

- 8 résidences principales n'ont ni douche, ni baignoire (7,0 %) ;
- 30 résidences principales ne possèdent pas de chauffage central (29,4%).

|                                        | 2006       | %            | 1999      | %            |
|----------------------------------------|------------|--------------|-----------|--------------|
| <b>Ensemble</b>                        | <b>102</b> | <b>100,0</b> | <b>96</b> | <b>100,0</b> |
| Salle de bain avec baignoire ou douche | 94         | 92,3         | 92        | 95,8         |
| Chauffage central collectif            | 3          | 2,9          | 0         | 0,0          |
| Chauffage central individuel           | 30         | 28,8         | 39        | 40,6         |
| Chauffage individuel "tout électrique" | 39         | 38,5         | 28        | 29,2         |

La présence de la forêt d'Andaine explique la présence de chauffage bois sous forme de poêles ou d'inserts. Les équipements de chauffage central au fioul ont été majoritaires jusque dans les années 1990. L'électricité équipe pour moitié les résidences principales construites depuis cette date.

Des problèmes de confort sont présents sur les logements de la SAGIM avec un système de chauffage vétuste dans des logements faiblement isolés.

Le niveau de confort est également faible dans les bâtiments de la Congrégation et nécessite une réhabilitation intérieure totale (mise aux normes, redistribution des logements). Ces bâtiments font l'objet d'une étude spécifique afin de définir différentes possibilités d'utilisation de ces bâtiments.

#### d) Le statut d'occupation des logements

Il apparaît nettement que l'occupation reste largement le fait de propriétaires (64,4 % en 2006).

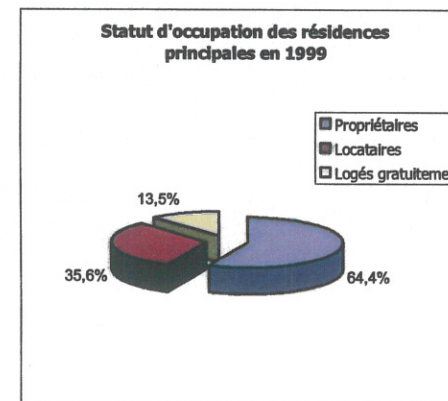
Le parc locatif est néanmoins important pour une commune rurale de cette importance (34 logements locatifs).

Le parc locatif communal est composé de 4 logements qui sont tous occupés (mairie, école, ancienne poste, épicerie).

Un projet de création de deux logements est en cours sur l'ancienne classe de l'école.

Le parc locatif fait l'objet d'une demande régulière à raison de 3 à 4 par an.

|                                  | 2006       |              |                     |                                               | 1999      |              |
|----------------------------------|------------|--------------|---------------------|-----------------------------------------------|-----------|--------------|
|                                  | Nombre     | %            | Nombre de personnes | Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s) | Nombre    | %            |
| <b>Ensemble</b>                  | <b>102</b> | <b>100,0</b> | <b>248</b>          | <b>15</b>                                     | <b>96</b> | <b>100,0</b> |
| <b>Propriétaire</b>              | 66         | 64,4         | 163                 | 20                                            | 61        | 63,5         |
| <b>Locataire</b>                 | 36         | 35,6         | 85                  | 6                                             | 33        | 34,4         |
| dont d'un logement HLM loué vide | 14         | 13,5         | 24                  | 3                                             | 5         | 5,2          |
| <b>Logé gratuitement</b>         | 0          | 0,0          | 0                   | ///                                           | 2         | 2,1          |



Le parc locatif social est composé d'un parc collectif composé de 30 logements qui subissent une forte rotation et une forte vacance. Le parc locatif social est également composé d'un parc individuel de quatre logements de plain-pied.





### e) Les migrations résidentielles

Le vieillissement de la population se traduit par peu de changement de résidence. La mobilité résidentielle est faible sur la commune puisque, en 2006, près de 3 résidences principales sur 4 ont conservé le même occupant depuis 2001.

Sur la population totale résidant à Perrou en 2006 :

- 73 % habitait le même logement qu'en 2001 (282 personnes).
- 3,1 % habitait sur la commune mais ont changé de logement depuis 1990 (26 personnes).
- 23,8 % sont des nouveaux arrivants qui habitaient sur une autre commune en 1990 (92 personnes).

#### Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2006

|                                                               | 2006       | %            |
|---------------------------------------------------------------|------------|--------------|
| <b>Personnes de 5 ans ou plus habitant 5 ans auparavant :</b> | <b>386</b> | <b>100,0</b> |
| Le même logement                                              | 282        | 73,0         |
| Un autre logement de la même commune                          | 12         | 3,1          |
| Une autre commune du même département                         | 63         | 16,2         |
| Un autre département de la même région                        | 3          | 0,8          |
| Une autre région de France métropolitaine                     | 21         | 5,3          |
| Un Dom                                                        | 0          | 0,0          |
| Hors de France métropolitaine ou d'un Dom                     | 6          | 1,5          |

La mobilité résidentielle est fortement liée au statut d'occupation : les propriétaires occupants ont une ancienneté moyenne d'emménagement supérieur aux locataires (20 ans). L'ancienneté moyenne dans le parc locatif public apparaît relativement faible (3 ans) et s'explique par la présence d'un parc collectif avec de petits logements plus sujet aux rotations ; phénomène amplifié par un parc de mauvaise qualité.

#### Ancienneté d'emménagement des résidences principales selon le statut d'occupation

|                                  | 2006       |              |                     |                                               | 1999      |              |
|----------------------------------|------------|--------------|---------------------|-----------------------------------------------|-----------|--------------|
|                                  | Nombre     | %            | Nombre de personnes | Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s) | Nombre    | %            |
| <b>Ensemble</b>                  | <b>102</b> | <b>100,0</b> | <b>248</b>          | <b>15</b>                                     | <b>96</b> | <b>100,0</b> |
| Propriétaire                     | 66         | 64,4         | 163                 | 20                                            | 61        | 63,5         |
| Locataire                        | 36         | 35,6         | 85                  | 6                                             | 33        | 34,4         |
| dont d'un logement HLM loué vide | 14         | 13,5         | 24                  | 3                                             | 5         | 5,2          |
| Logé gratuitement                | 0          | 0,0          | 0                   | ///                                           | 2         | 2,           |

## II.2.3 - Quelques éléments sur le marché du logement dans le Bocage Domfrontais

### a) Le marché de l'habitat ancien

Nouveau phénomène sociologique, le Domfrontais attire les convoitises d'une population étrangère notamment de type britannique.

La conséquence est une dynamique du marché de l'habitat ancien qui se traduit par une augmentation des prix de l'immobilier depuis une dizaine d'années. En effet, la qualité du site, le caractère pittoresque du village et un marché immobilier encore accessible représentent un attrait indéniable. Le nombre très faible de logements vacants dans le parc ancien privé (6 logements) confirme l'attractivité du territoire où sont encore présents des produits au potentiel important avec un prix relativement accessible. L'attractivité du territoire est liée à la qualité du cadre de vie.

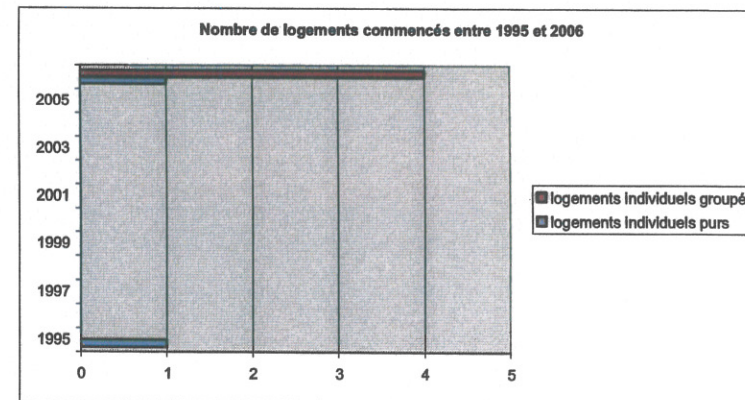
Les immeubles bâtis hors agglomération ont un prix de vente moyen se situant au-dessus de 80 000 € avec des prix courants allant jusqu'à 120 000 €. Les immeubles de caractère peuvent atteindre des prix nettement supérieurs (entre 150 000 € et 200 000 €). Pour le bâti ancien rénové, les demandes sont principalement le fait de personnes en activité assez aisées.

Le patrimoine bâti potentiellement réhabilitable sur la commune de Perrou est composé de 10 habitations potentielles sur les écarts qui représente un atout important en terme de capacité d'accueil.

### b) Le marché de la construction neuve

Le marché de la construction neuve présente un rythme faible sur la commune de Perrou.

L'analyse des permis de construire entre 1995 et 2006 confirme cette évolution. Ainsi, entre 1995 et 2006, 6 permis de construire pour des habitations ont été accordés sur la commune dont 4 dans le cadre d'une opération groupée.



Malgré ce rythme de construction faible, 2 à 3 permis de construire sont accordés chaque année pour des réhabilitations à usage d'habitation.

La demande de terrain est faible et le prix du terrain non viabilisé est de 5€/m².

L'absence de terrains constructibles et de maîtrise foncière communale explique cette atonie du marché de la construction neuve.

**Le marché de la construction neuve est paralysé par le manque de produits. Il apparaît nécessaire de répondre à cette demande par la mise à disposition de zones constructibles. Il apparaît également nécessaire d'organiser et de maîtriser le développement de cette urbanisation afin d'éviter une consommation excessive et non raisonnée des espaces qu'ils soient agricoles, naturels ou urbains.**

### II.3 - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

Source :

- INSEE

- RGA 2000.

- Questionnaire communal.

#### II.3.1 - La population active

##### a) Evolution de la population active

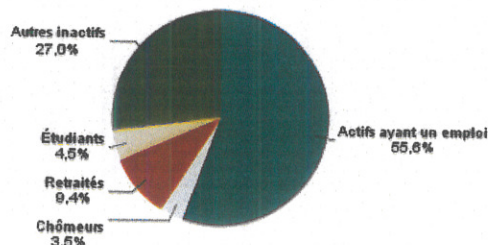
La population active comprend la population ayant un emploi, les chômeurs et, depuis 1990, les militaires du contingent. Elle comprend les personnes de plus de 15 ans. Les actifs ayant un emploi sont les personnes qui ont une profession et l'exercent au moment du recensement.

La population active a diminué de 28,0 % entre 1982 et 1999 soit une évolution négative plus forte que celle enregistrée sur le département de l'Orne. En effectifs, la population active était constituée de 232 actifs en 1982 et en possède 167 en 2006 (- 65 actifs entre 1982 et 2006). La diminution de la population active sur le territoire communal est liée en partie à la disparition de la maison d'accueil spécialisée transférée en 1995 à Juvigny-sous-Andaine et à la disparition des ateliers du CAT. Ces structures représentaient environ 150 salariés.

En 2006, le taux d'activité à Perrou est de 59,1 % et nettement inférieur à 1999. Cette diminution s'explique à la fois par une croissance du nombre d'inactifs et de retraités corrélés à une diminution du nombre d'actifs ayant un emploi.

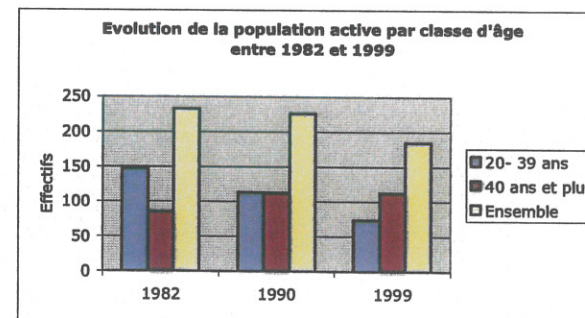
Evolution des 15-64 ans  
entre 1999 et 2006

|                                                    | 2006       | 1999       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Ensemble</b>                                    | <b>283</b> | <b>277</b> |
| Actifs en %                                        | 59,1       | 66,8       |
| dont :                                             |            |            |
| actifs ayant un emploi en %                        | 55,6       | 64,6       |
| chômeurs en %                                      | 3,5        | 2,2        |
| Inactifs en %                                      | 40,9       | 33,2       |
| élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en % | 4,5        | 6,1        |
| retraités ou préretraités en %                     | 9,4        | 4,3        |
| autres inactifs en %                               | 27,0       | 22,7       |



##### b) Répartition de la population active par âge

Au niveau de l'évolution par classe d'âge des actifs, la commune de Perrou a connu un vieillissement de sa population active entre 1982 et 1999 (73 actifs entre 20 et 39 ans en 1999 contre 147 en 1982). L'augmentation légère du nombre d'actifs de plus de 40 ans n'a pas compensé la diminution des jeunes actifs. La raison est l'absence d'une population active jeune sur le territoire communal en raison d'une inadéquation entre l'offre et la demande. En effet le nombre de diplômés a fortement augmenté entre 1990 et 1999 : le nombre de non diplômés a diminué de 30 % entre 1990 et 1999. En 1999, 46 % de la population de plus de 15 ans et non scolarisé est diplômé.



Activité et emploi par âge et par sexe en 2006

|                    | Population | Actifs     | Taux d'activité en % | Actifs ayant un emploi | Taux d'emploi en % |
|--------------------|------------|------------|----------------------|------------------------|--------------------|
| <b>Ensemble</b>    | <b>283</b> | <b>167</b> | <b>59,1</b>          | <b>157</b>             | <b>55,6</b>        |
| <b>15 à 24 ans</b> | 30         | 13         | 43,8                 | 11                     | 37,2               |
| <b>25 à 54 ans</b> | 191        | 132        | 69,1                 | 125                    | 65,5               |
| <b>55 à 64 ans</b> | 62         | 22         | 35,4                 | 21                     | 33,8               |
| <b>Hommes</b>      | 143        | 85         | 59,4                 | 82                     | 57,4               |
| <b>15 à 24 ans</b> | 15         | 8          | 53,8                 | 8                      | 53,8               |
| <b>25 à 54 ans</b> | 99         | 68         | 68,5                 | 66                     | 66,5               |
| <b>55 à 64 ans</b> | 29         | 9          | 31,5                 | 8                      | 28,1               |
| <b>Femmes</b>      | 140        | 82         | 58,8                 | 76                     | 53,9               |
| <b>15 à 24 ans</b> | 15         | 5          | 33,7                 | 3                      | 20,4               |
| <b>25 à 54 ans</b> | 93         | 65         | 69,8                 | 60                     | 64,5               |
| <b>55 à 64 ans</b> | 33         | 13         | 38,8                 | 13                     | 38,8               |



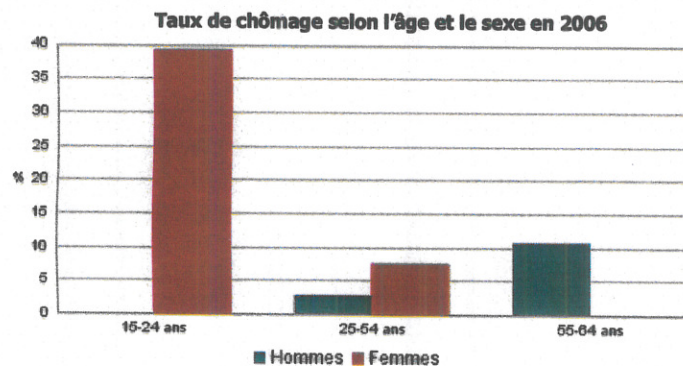
### c) Evolution du chômage

En 2006, la population de Perrou comptait 10 habitants au chômage. Entre 1999 et 2006, le poids des chômeurs dans la population active a diminué et le taux de chômage représente 5,9 % de la population active en 2006 (contre 9,7 % pour le Département de l'Orne).

En terme d'effectifs, ce chômage touche principalement les classe d'âge 15-24 ans et uniquement les femmes. Près de 40 % des femmes de moins de 24 ans sont au chômage en 2006.

Evolution du taux de chômage entre 1999 et 2006

|                                         | 2006 | 1999 |
|-----------------------------------------|------|------|
| Nombre de chômeurs                      | 10   | 6    |
| Taux de chômage en %                    | 5,9  | 3,2  |
| Taux de chômage des hommes en %         | 3,5  | 2,4  |
| Taux de chômage des femmes en %         | 8,4  | 4,0  |
| Part des femmes parmi les chômeurs en % | 70,0 | 66,7 |

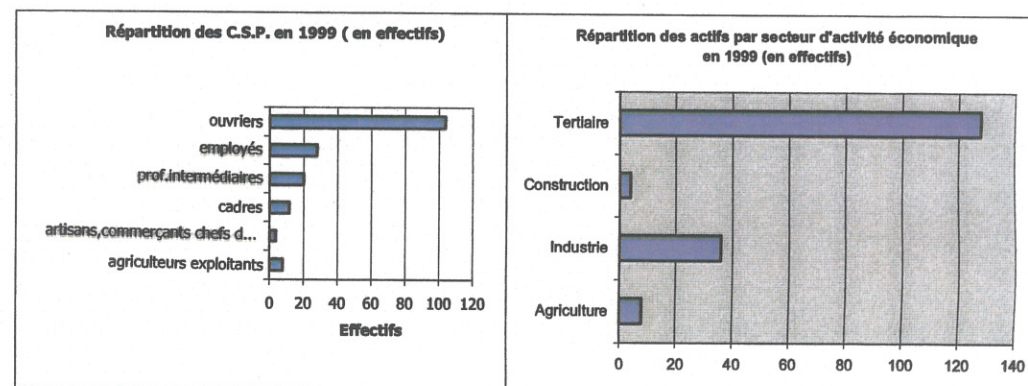


### d) Les catégories socioprofessionnelles

La catégorie socioprofessionnelle la plus représentée sur la commune de Perrou est les ouvriers qui représente 57,9 % des C.S.P. déclarés pour la population active ayant un emploi. Ainsi sur les 176 actifs ayant un emploi en 1999, 104 sont ouvriers.

Répartition des actifs ayant un emploi par CSP en 1999

| Agriculteurs exploitants | Artisans, Chefs d'entreprise | Commerçants | Cadres | Prof. Intermédiaires | Employés | Ouvriers |
|--------------------------|------------------------------|-------------|--------|----------------------|----------|----------|
| 8                        | 4                            |             | 12     | 20                   | 28       | 104      |



L'activité économique prédominante est l'activité tertiaire avec 128 actifs sur les 176 présents sur la commune en 1999.

### e) Les conditions d'emplois de la population active

En 2006, près de 89 % des actifs sont salariés. Une salariée sur trois est à temps partiel (36 % des effectifs féminins).

|                     | 2006       | %            | 1999       | %            |
|---------------------|------------|--------------|------------|--------------|
| <b>Ensemble</b>     | <b>151</b> | <b>100,0</b> | <b>251</b> | <b>100,0</b> |
| <b>Salariés</b>     | <b>135</b> | <b>88,9</b>  | <b>227</b> | <b>90,4</b>  |
| dont femmes         | 85         | 56,0         | 134        | 53,4         |
| dont temps partiel  | 31         | 20,3         | 45         | 17,9         |
| <b>Non salariés</b> | <b>17</b>  | <b>11,1</b>  | <b>24</b>  | <b>9,6</b>   |
| dont femmes         | 2          | 1,3          | 10         | 4,0          |
| dont temps partiel  | 0          | 0,0          | 3          | 1            |

## f) Les déplacements domicile-travail

Evolution du nombre d'emplois  
entre 1999 et 2006

|                                               | 2006 | 1999  |
|-----------------------------------------------|------|-------|
| Nombre d'emplois dans la zone                 | 151  | 251   |
| Actifs ayant un emploi résidant dans la zone  | 157  | 179   |
| Indicateur de concentration d'emploi          | 96,2 | 140,2 |
| Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en % | 48,4 | 51,0  |

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

Les migrations journalières domicile-travail sont de plus en plus importantes dans la mesure où de moins en moins d'actifs ayant un emploi travaillent sur la commune où ils résident (43 % en 2006 contre 55 % en 1999).

|                                                                                 | 2006       | %            | 1999       | %            |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|------------|--------------|
| <b>Ensemble</b>                                                                 | <b>157</b> | <b>100,0</b> | <b>179</b> | <b>100,0</b> |
| Travaillent :                                                                   |            |              |            |              |
| dans la commune de résidence                                                    | 26         | 16,3         | 97         | 54,2         |
| dans une commune autre que la commune de résidence                              | 132        | 83,7         | 82         | 45,8         |
| située dans le département de résidence                                         | 125        | 79,4         | 72         | 40,2         |
| située dans un autre département de la région de résidence                      | 1          | 0,6          | 1          | 0,6          |
| située dans une autre région en France métropolitaine                           | 6          | 3,8          | 9          | 5,0          |
| située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger) | 0          | 0,0          | 0          | 0,0          |

En 2006, sur les 157 actifs ayant un emploi :

- 26 habitent et travaillent sur Perrou soit 16,5 % (54% en 1999)
- 125 travaillent dans le département de l'Orne (Domfront, La Chapelle d'Andaine, Flers, La Ferté-Macé)
- 7 travaillent en dehors de la région et principalement sur le département de la Mayenne.

Les migrations quotidiennes vers d'autres communes ont augmenté: 132 actifs sortent de la commune pour se rendre à leur travail. Ce nombre a fortement augmenté depuis 1990 en raison de la diminution du nombre d'emplois sur la commune.

La mobilité des ménages ne cesse de s'accroître et la conséquence est l'augmentation des flux sur le territoire communal mais également du nombre de véhicules par ménage. La conséquence est une augmentation du nombre de véhicules par ménage : en 2006, 42,3 % des ménages possédaient au moins 2 véhicules contre 38,5 % en 1999.

**La commune de Perrou a connu une très forte diminution de son offre d'emplois depuis 1990.**

**La disparition de pôles d'emploi sur la commune (ANAI, CAT) a engendré une augmentation significative des migrations alternantes.**

## II.3.2 - L'INDUSTRIE ET L'ARTISANAT

## a) Un commerce de première nécessité

La commune de Perrou appartient aux aires de chalandise de Domfront et La Chapelle d'Andaine qui polarisent naturellement les achats des habitants en raison de l'importance et de la diversité de leurs équipements.

Toutefois, l'offre commerciale de proximité est présente sur la commune de Perrou pour satisfaire la population résidentielle avec la présence d'une épicerie multi-services.



L'offre commerciale non alimentaire est limitée et se concentre sur des activités de services aux particuliers :

- taxi avec 6 emplois sur Maison Neuve.
- Centre de vacances et de classes vertes («découverte nature de Clairefontaine») qui emploie 4 à 5 personnes sur le site qui peut accueillir 50 à 60 enfants
- Le bar restaurant camping de Belle-arrivée qui fonctionne pendant la période estivale avec 6 emplacements destinés à des caravanes en location.
- « Sport d'Andaine » à la Foutelaie qui est un service de location de matériels de loisirs surdimensionnés.
- Foyer occupationnel et Centre d'aide par le travail
- Intermittent du spectacle.





## b) L'activité artisanale

En décembre 2007, quatre entreprises artisanales sont présentes sur la commune de Perrou.

L'activité artisanale est constituée :

- d'un atelier de maintenance avec quatre employés
- d'un atelier grossiste avec un seul emploi
- de deux scieries qui emploie au total 35 salariés

Ces entreprises ne sont pas situées sur des axes structurants et la desserte de ces activités entraîne des nuisances pour les riverains notamment dans la traverse du bourg à hauteur des accès à la scierie.



Localisation des activités



### Activités artisanales

- ★ Scierie
- ★ Atelier de maintenance
- ★ atelier de grossiste

### Activités commerciales et de services

- Epicerie
- Intermittent du spectacle
- Foyer occupationnel et CAT
- Bar restaurant camping de Belle-arrivé
- Location de matériels de loisirs
- Centre de vacances
- Taxi

## II.3.3 - La fonction touristique

En 2006, 17 résidences secondaires sont présentes sur la commune de Perrou et représentent 12 % de l'ensemble du parc de logement, taux identique à celui du département (11 %).

En effet, Perrou est une commune dotée d'attraits touristiques certains, tant d'un point de vue architectural qu'environnemental :

- attraction due au caractère du site (proximité de la forêt d'Andaine)
- attraction due à la présence de sentiers de randonnée (V.T.T., randonnées pédestres), la commune possède un circuit de randonnée inscrit au P.D.I.P.R. (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées).
- attraction due à des sites remarquables : Notre Dame de Pitié, bâtiments de la Congrégation.
- Visite de la Scierie.
- Proximité du site médiéval de Domfront, Bagnoles de l'Orne
- Tour de Bon vouloir à Juvigny-sous-Andaine.
- AOC Calvados Domfront.

De ce fait, l'hébergement touristique accompagne l'attractivité du territoire.

Il est composé de trois gîtes et d'une chambre d'hôte localisés sur le centre bourg, l'Ermitage et la Foutelaie. (Gîte pour enfant).

Deux hôtels restaurants sont présents sur la commune de Juvigny-sous-Andaine.

Enfin, des capacités d'accueil sont également présentes sur le camping et à travers le centre de vacances.

La promotion touristique à l'échelle locale est organisée par l'office de tourisme de Domfront et le Parc naturel Régional Normandie Maine.

**La situation géographique des activités n'apparaît pas satisfaisante pour répondre à une dynamique économique locale.**  
**La situation de Perrou, son potentiel touristique doit permettre de maintenir une activité touristique. L'attractivité touristique du territoire passe notamment par la préservation du cadre de vie.**

### II.3.4 - L'agriculture

Les résultats du recensement agricole 2000 permettent de préciser le contexte économique actuel ainsi que son évolution depuis 1979.

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

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

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

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

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

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

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

Les objectifs de la Charte sont les suivants :

- **Conduire une gestion programmée et économe du foncier :**

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

- *Se donner les moyens de réussir un projet d'aménagement et d'urbanisme* : s'appuyer sur la compétence des services tout au long de la procédure, créer un observatoire du foncier, avoir recours à la constitution de réserves foncières avec un opérateur foncier

- *Freiner l'étalement urbain et le mitage* : réduire le nombre d'espaces et de locaux vacants, évaluer le potentiel de développement de la population, éviter le mitage, imaginer de nouvelles utilisations de l'espace, des formes d'habitat moins consommatrices d'espaces.

- *Le document d'urbanisme, outil indispensable pour organiser le territoire* : travailler à une échelle intercommunale, associer de façon effective et le plus en amont possible les personnes publiques lors de l'élaboration de carte communale

- **Prendre en compte le potentiel économique de l'agriculture :**

- *Protéger de façon pérenne les sièges d'exploitation* : établir un diagnostic de l'activité agricole, protéger par un zonage agricole, protéger les milieux sensibles par une zone naturelle, s'assurer que le changement de destination d'un bâtiment lié à une exploitation agricole n'empêche pas l'activité d'un éventuel repreneur

- *Tenir compte des particularités de l'agriculture* : informer les agriculteurs sur les projets d'aménagement, tenir compte de l'encadrement réglementaire de l'activité agricole et des dispositifs administratifs qui y sont liés au foncier, reconstituer le potentiel de production lorsqu'un projet d'aménagement ou d'urbanisation a un impact sur une exploitation agricole.

- **Protéger l'environnement et les paysages :**

- *Contribuer à la préservation des paysages, de la ressource en eau et des milieux fragiles* : permettre le changement de destination d'un patrimoine bâti devenu inadapté, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, maintenir les éléments du paysage pour favoriser la protection d'un paysage bocager.

#### b) La production agricole

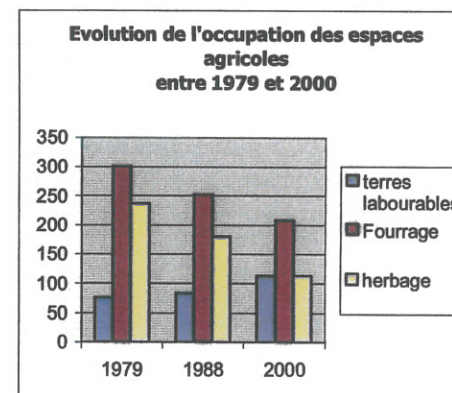
La dynamique agricole apparaît faible avec des structures vieillissantes. En 2000, la superficie agricole utilisée est de 227 ha soit 83 % du territoire communal (hormis la forêt d'Andaine) est mis en valeur par l'agriculture. Aujourd'hui l'ensemble de la SAU est mis en valeur par des exploitants extérieurs au territoire de Perrou.

Cette surface agricole utile a fortement diminué depuis 1979 où elle représentait 314 hectares.

Entre 1979 et 2000, la part des terres consacrées à la **culture des céréales** sur la commune a très faiblement augmenté (de 12 à 19 hectares) et représente 8 % de la surface agricole utilisée.

La part des superficies destinées aux **fourrages et aux herbages** ont également diminué entre 1979 et 2000 (diminution de 93 hectares).

Les terres labourables ont connu une augmentation de leur surface passant de 76 hectares en 1979 à 113 hectares en 2000 (prairies temporaires...).



La concentration des terres s'accompagne de la concentration des cheptels, avec de moins en moins d'exploitations et une augmentation du nombre d'animaux par exploitation. Ainsi, le cheptel de bovins a diminué, passant de 582 unités en 1979 à 324 en 2000, mais la concentration s'est amplifiée (5 exploitations professionnelles en 2000 contre 7 en 1979).

Les élevages sont majoritairement mixtes avec une production viande/lait.

**Evolution du Cheptel entre 1979 et 2000**

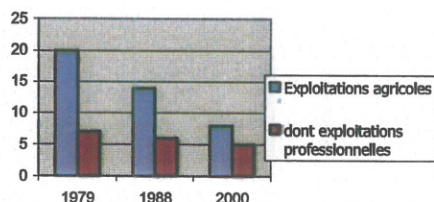
|                              | 1979 | 1988 | 2000 |
|------------------------------|------|------|------|
| <b>Bovins</b>                | 582  | 441  | 324  |
| <b>dont vaches</b>           | 201  | 161  | 123  |
| <b>Dont vaches laitières</b> | 196  | 149  | 121  |



### c) Les exploitations

En 2000, 8 exploitations (dont 5 professionnelles) ont leur siège sur la commune contre 14 en 1988 et 20 en 1979 (dont 7 professionnelles).

Evolution du nombre d'exploitations  
entre 1979 et 2000



En 2000, la taille moyenne d'une exploitation est de 30 ha (33 ha en 1979).

En 2008, trois exploitations agricoles professionnelles sont présentes sur le territoire communal : La Trochonnière, Le Pré Gautier, les Macées avec un apiculteur. Il est à noter que le site d'exploitation du Tertre Bouvin est localisé en limite communale avec la présence d'élevage de porcs sur le territoire de Perrou.

L'absence de tiers à proximité de cette exploitation permet de protéger l'activité agricole présente sur le territoire communal.

### d) La main-d'œuvre agricole

Les emplois générés directement par l'activité agricole ont chuté (9 emplois en 2000 contre 26 en 1979). Il s'agit principalement d'une population active de type familial. Toutefois, cette population active familiale a fortement diminué (-16 temps plein) et n'a pas été remplacée par une population active salariée.

|                                             | Effectif ou Unité de Travail Annuel* |      |      |
|---------------------------------------------|--------------------------------------|------|------|
|                                             | 1979                                 | 1988 | 2000 |
| Chefs et coexploitants à temps complet      | 14                                   | 7    | 5    |
| Pop. familiale active sur les exploitations | 33                                   | 20   | 13   |
| UTA familiales                              | 25                                   | 14   | 9    |
| UTA salariés                                | 1                                    | -    | 0    |
| UTA totales                                 | 26                                   | 15   | 9    |

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

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

### Localisation des exploitations agricoles



L'activité agricole apparaît diversifiée sur la commune : apiculture, élevage bovins, élevage porcs, production laitière.

Il convient de préserver l'outil de travail et d'éviter les conflits d'usage entre activités agricoles, activités touristiques et l'habitat.

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

## II.4 - EQUIPEMENTS ET SERVICES

### Source :

- Porter à connaissance
- Questionnaire communal
- Bilan STAEF de Domfront
- Etude du zonage d'assainissement
- Analyse terrain.

### II.4.1 - Les réseaux de communication

#### a) Le réseau viaire

L'organisation viaire de la commune de Perrou est peu structurante. En effet, le bourg de Perrou est traversé par des axes routiers de faible gabarit (entre 5 et 7 mètres).

La voirie communale de Perrou représente 5,092 kilomètres.

La commune de Perrou est également traversée par **trois routes départementales ( 5 km )** :

- la RD 152 qui traverse le bourg du nord au sud et relie la RD 976 à la RD 52 à hauteur de Bellearrivée (route de Champsecret)
- La RD 52 qui traverse la commune dans une orientation nord-ouest/ sud-est pour relier la RD 976 (Beaulandais) à la RD 908 (champsecret)
- La RD 846 qui traverse la commune dans une orientation ouest à partir du carrefour de Belle-arrivée pour rejoindre Juvigny-sous-Andaine.
- Les RD 976 et 908 sont des axes structurants du réseau routier ornaïs et se situent au nord et au sud du territoire communal.

| VOIE   | LIAISON                        | TRAFFIC EN 2006+           |
|--------|--------------------------------|----------------------------|
| RD 52  | Champsecret-Beaulandais        | 820 véhicules / jour       |
| RD 152 | Perrou- RD 976                 | 709 véhicules / jour       |
| RD 846 | Perrou- Juvigny-sous-Andaine   | Pas de comptage disponible |
| RD 976 | Juvigny-sous-Andaine- Domfront | 4500 véhicules / jour      |
| RD 908 | La Ferté-Macé-Domfront         | 2500 véhicules/ jour       |

Du fait de leur appartenance au domaine public, les voies communales sont imprescriptibles et inaliénables. Les dépenses relatives à leur entretien font partie des dépenses obligatoires mises à la charge des communes.

Du fait de leur appartenance au domaine privé, les chemins ruraux sont prescriptibles et aliénables dans les mêmes conditions que les autres biens privés de la commune. Ils sont affectés à l'usage public à la différence des chemins d'exploitation. Etant ouvert au public, les travaux qui y sont effectués présentent le caractère de travaux publics même si ces derniers ne figurent pas au nombre des travaux obligatoires pour les communes.

Les chemins d'exploitation sont des voies privées ouvertes d'un commun accord des propriétaires intéressés, dont l'assiette a été prise sur leurs propriétés et qui servent exclusivement à la communication entre ces dernières donc un chemin d'exploitation se termine normalement en cul de sac.

Les **liaisons sur la commune** se font par des axes principaux (en général des routes départementales) et par des routes communales, plus ou moins étroites, permettant d'accéder aux hameaux et exploitations agricoles.

En hiérarchisant les voies, les deux principaux axes sont la RD 52 et la RD 152.

Des dysfonctionnements sont présents à hauteur du hameau de la Surie où la voirie est insuffisante pour permettre une desserte aisée du hameau. De même, la desserte de la scierie du centre bourg nécessite un transit conséquent de poids lourds qui crée des nuisances pour les riverains.

L'entrée nord de l'agglomération se caractérise par des vitesses élevées sur la RD 152.

## Accidentologie

De 2001 à 2005, aucun accident corporel n'a été recensé.

### b) Les transports collectifs

Les bus de Véolia transports Normandie industrie assurent une ligne quotidienne matin et soir. Cette ligne reste faiblement utilisée.

### c) Les liaisons douces

Quelques chemins creux parcourent le territoire notamment le GR 22 Paris-Le Mont-Saint-Michel.

Certains chemins sont d'ailleurs inscrits au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée.

Le PDIPR a pour principaux objectifs de :

- 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 PDIPR 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 équivalentes, afin d'en assurer la continuité de l'itinéraire.

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

## Chemins de randonnée



\*\*\*\*\* Chemins de randonnée



## II.4.2 – Les réseaux d'assainissement et d'eau potable et autres réseaux

### a) L'assainissement collectif

La commune de Perrou possède un réseau d'assainissement collectif de type séparatif avec une unité de traitement de types boues activées à aération prolongée.

La station d'épuration, construite en 1981, est exploitée par la commune en régie depuis octobre 2002.

Le nombre de logements raccordés est estimé à 120, ce qui représente environ 440 habitants raccordés. La capacité est de 700 EH avec un potentiel de raccordement de 100 logements supplémentaire.

Le milieu récepteur est le ruisseau de Gérard qui se situe dans le bassin versant de la Mayenne.

Le rapport de visite de la SATESE réalisé en septembre 2006 précise que les normes de rejet sont toutes respectées. L'effluent traité apparaît de bonne qualité et la pollution azotée est bien éliminée.

Afin de conserver cette bonne épuration biologique, il est nécessaire d'éviter la concentration des boues par des extractions régulières.

Aucun problème d'eaux pluviales n'a été recensé sur la commune si ce n'est des ruissellements provenant de la forêt d'Andaine.

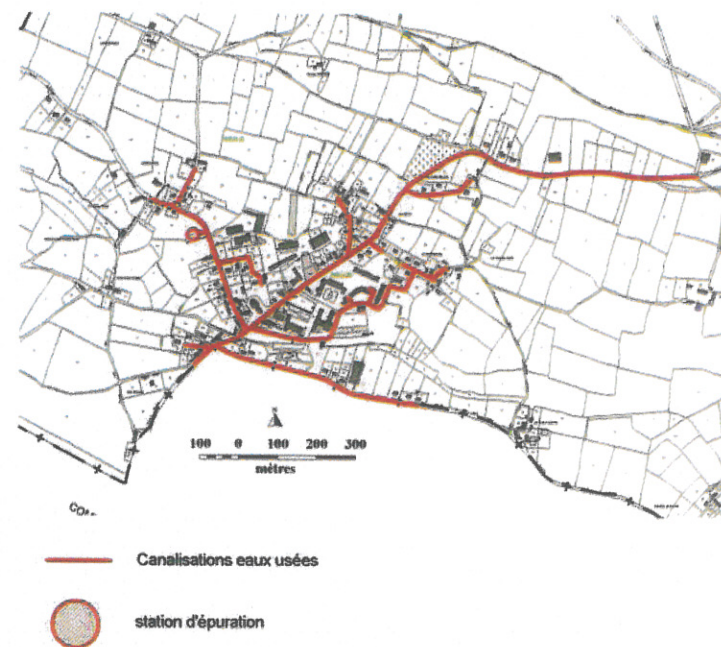
Zonage d'assainissement collectif sur Perrou



 Zonage d'assainissement collectif

Le réseau d'assainissement est composé d'un réseau gravitaire sans refoulement. Le réseau couvre l'ensemble de la zone urbanisée de Perrou et dessert quelques écarts (camping de Belle Arrivée et maison neuve, l'Ermitage, route du Gué Fouché).

Réseau assainissement collectif



 Canalisations eaux usées  
 station d'épuration

### b) L'assainissement individuel

Les conclusions de l'étude du zonage d'assainissement réalisée en janvier 2006 font apparaître plusieurs éléments importants :

- une taille de parcelles comprise entre 1000 et 2000 m<sup>2</sup>
- un relief marqué permettant de réaliser le plus souvent un assainissement autonome en base de pente et de récupérer gravitairement les eaux usées
- une grande facilité d'accès pour les engins
- un aménagement de parcelles relativement simple (graviers, pelouses).

Quelques habitations présentent des contraintes importantes de réhabilitation de leur assainissement autonome : Belle Fontaine, Le Gué Fouché, Le Château Jaune. Les problèmes sont liés à la faible surface des parcelles, à l'aménagement et à l'accès.

Trois classes de sols sont présentes sur la commune de Perrou avec une aptitude différente au traitement des effluents. L'aptitude des sols apparaît très faible sur Belle Fontaine, La Trochonnière et le Pré Gautier.

| Type de sols rencontrés | Aptitude des sols à l'épandage | Assainissement autonome préconisable                                                                                  | Hameaux concernés                               |
|-------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Classe II               | Moyenne                        | Epandage souterrain avec amendement                                                                                   | Belle Fontaine, Les prises, La Choltière        |
| Classe III              | Faible                         | Lit filtrant vertical drainé avec rejet gravitaire ou au moyen d'une pompe de relevage                                | Le Gué Fouché et La Roche Crotet                |
| Classe III              | Très faible                    | Lit filtrant vertical drainé étanche ou lit filtrant vertical drainé surélevé avec alimentation par pompe de relevage | Belle Fontaine, La Trochonnière, le Pré Gautier |

#### Aptitude des sols et systèmes d'assainissement autonome préconisé



- Aptitude moyenne : Epandage souterrain avec amendement
- Aptitude faible : Lit filtrant vertical drainé avec rejet gravitaire ou au moyen d'une pompe de relevage
- Aptitude très faible : Lit filtrant vertical drainé étanche ou lit filtrant vertical drainé surélevé avec alimentation par pompe de relevage

#### c) Le réseau d'eau potable

L'eau potable est distribuée par le SIAEP de Domfront qui regroupe les communes suivantes : Avrilly, Domfront, La Baroche-sous-Lucé, La Haute Chapelle, Lucé, Perrou, Saint Brice et Saint Gilles-des-Marais. Le nombre d'abonnés est de 3371 en 2006 soit 6955 habitants desservis sur les 7350 que compte l'ensemble du territoire.

En 2006, les ressources propres au syndicat représentent 606 980 m<sup>3</sup> et proviennent du site suivant :

| Nature           | Localisation | Désignation                   | Capacité de production (m <sup>3</sup> /j) | Production annuelle (m <sup>3</sup> ) |
|------------------|--------------|-------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------|
| Prise en rivière | Domfront     | Prise d'eau « Les Tanneries » | 3600                                       | 606 980 soit 1662 m <sup>3</sup> /j.  |

La gestion du prélèvement et de la distribution de l'eau captée est assurée par VEOLIA EAU. Le renouvellement des canalisations, des captages, des forages, du génie civil est assuré par le syndicat. En 2006, les abonnés domestiques ont consommé 247 870 m<sup>3</sup> soit en moyenne 98 litres par habitant et par jour et les abonnés industriels ou gros consommateurs 252 147 m<sup>3</sup> soit un total de 500 017 m<sup>3</sup>. Compte tenu des fuites et des besoins en eau du service (purges du réseau, poteaux incendie, lavage de réservoirs,...), le rendement du réseau était de 85,1% en 2006.

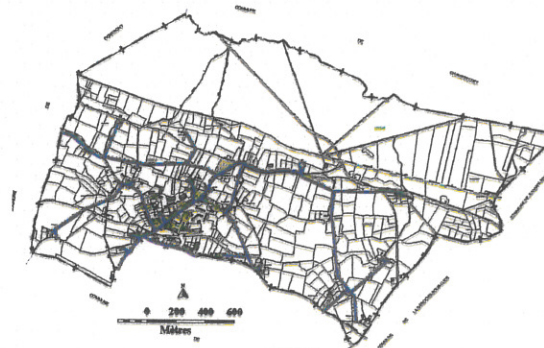
Sur la commune de Perrou, l'alimentation se fait gravitairement à partir du réservoir situé sur Belle-arrivée. Trois canalisations desservent le territoire à partir de ce réservoir. Seul le site de la Roche Crotet n'est pas desservi par ce réseau.

Le centre bourg est desservi par une canalisation principale de 110 de diamètre qui permet de répondre aux exigences de lutte contre l'incendie. Le nord du bourg apparaît desservi par des réseaux suffisants pour répondre à un développement de l'urbanisation.

Par contre le diamètre desservant le site de la Morinière et le Gué Fouché est relativement faible par rapport au nombre d'habitations desservis (42/50 sur le Gué Fouché). Une réflexion doit être menée pour le boudage du réseau situé sur la route du Gué Fouché.

Il sera nécessaire d'appréhender la capacité des réseaux dans l'élaboration de la carte communale afin d'éviter un renforcement des réseaux à la charge de la collectivité.

#### Réseau eau potable



53/83

Canalisations eau potable avec diamètre



Réservoir



#### II.4.3 - Le traitement des ordures ménagères

La commune est concernée par le Plan d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PEDMA) de l'Orne approuvé le 11 juin 2007 par arrêté du Conseil Général de l'Orne.

Le ramassage des ordures ménagères est assuré par la communauté de communes à raison d'une collecte au porte à porte.

La commune ne possède pas de déchetterie sur son territoire et la plus proche est située sur Juvigny-sous-Andaine.

#### II.4.4 - Les équipements de superstructures

##### a) Les équipements scolaires

Perrou fait partie du SIVOS d'Andaine (syndicat intercommunal à vocation scolaire) qui regroupe les communes de Perrou, Volandé, La Baroche-sous-Lucé et Juvigny-sous-Andaine. Les équipements scolaires sont situés sur la commune de Juvigny-sous-Andaine sur le groupe scolaire « Yves Duteil » qui regroupe 150 élèves dont 30 enfants de Perrou.

En général, les collégiens et lycéens se rendent à Domfront.

Les ménages actifs avec de jeunes enfants ont à leur disposition une garderie ouverte matin et soir sur les communes de Juvigny-sous-Andaine et La Baroche-sous-Lucé.

##### b) Les équipements sportifs et socioculturels

La communauté de communes du Pays d'Andaine est propriétaire de la salle de spectacle qui possède une scène.

La commune est propriétaire de deux salles communales, le site de l'ancienne poste réservée aux associations (comité des fêtes, club des anciens...) et la salle des fêtes pour les différentes manifestations.

Les équipements sportifs sont constitués d'un court de tennis, d'un espace de jeux dans le centre bourg.

##### c) Les services publics

La commune ne possède aucun service public sur son territoire, ces services sont concentrés sur Domfront.

Concernant les équipements manquants, il convient de souligner que la commune de Perrou est située à quelques kilomètres de Domfront qui bénéficie d'une gamme élargie d'équipements et de services : lycée, hôpital, ainsi qu'un magasin de grande distribution.

### - TITRE III - LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU JUSTIFICATION DU ZONAGE

### III.1 - BESOINS ET CHOIX RETENUS

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

##### a) Démographie, Habitat/foncier, Aménagement de l'espace

| Thème                          | FORCES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | FAIBLESSES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ENJEUX                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Démographie</b>             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une forte diminution de la population depuis 1990 : solde naturel et migratoire fortement négatif</li> <li>- Une diminution du nombre et de la taille des ménages</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser l'installation de nouveaux ménages afin : <ul style="list-style-type: none"> <li>- De relancer la croissance démographique</li> <li>- De permettre le renouvellement de la population</li> </ul> </li> <li>- De rentabiliser les investissements réalisés</li> </ul>                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Habitat/foncier</b>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un parc ancien de résidences principales recherché : un marché de l'ancien dynamique</li> <li>- Un parc de logements vacants faible dans le parc privé ancien</li> </ul>                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diminution du parc de résidences principales</li> <li>- Un parc de logements vacants conséquent dans le parc collectif</li> <li>- Une pénurie de terrains constructibles : paralysie du marché de la construction neuve</li> <li>- Absence de maîtrise foncière communale</li> <li>- Une sous occupation marquée (plus de deux logements sur trois sont sous occupés)</li> <li>- Interrogation sur l'usage futur des bâtiments de la congrégation</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accueillir de jeunes ménages avec enfants</li> <li>- Développer une maîtrise foncière communale</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Aménagement de l'espace</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Qualité patrimoniale du bâti sur le bourg et certains écarts</li> <li>- Présence de stationnement conséquent à hauteur du bourg</li> <li>- Qualité des espaces publics</li> <li>- Présence de parcelles potentielles contiguës au centre bourg</li> <li>- Présence de cheminements doux sur les lotissements</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entrées de bourg banales</li> <li>- Absence de maîtrise foncière</li> <li>- Voirie en impasse sur les lotissements</li> <li>- Urbanisation linéaire aux abords du bourg</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Maîtriser le développement de la construction : <ul style="list-style-type: none"> <li>→ en privilégiant l'implantation de zones organisées d'habitat au contact du bourg.</li> <li>→ Eviter le développement sur la lisière de la forêt d'Andaine pour les espaces situés au-delà du site de la scierie situé sur la route de Champsecret</li> </ul> </li> <li>Prendre en compte la carte communale de la Baroche-sous-Lucé pour les espaces situés sur la rue du Gué Fouché</li> </ul> |

##### Orientations :

- Prévoir une capacité d'accueil suffisante des zones constructibles sur la commune en adéquation avec les besoins recensés
- Concentrer le développement de l'urbanisation sur le centre bourg
- Assurer une cohérence avec l'urbanisme des communes voisines
- Préserver les espaces agricoles et naturels des phénomènes de mitage
- Contraindre le développement de l'urbanisation sur la route de Champsecret

##### b) Activités économiques

| Thème                        | FORCES                                                                                                                                                                                                        | FAIBLESSES                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ENJEUX                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Activités économiques</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un niveau d'équipement commercial de base à hauteur du bourg</li> <li>- Activité agricole diversifiée</li> <li>- Attraits touristiques typiques du Bocage</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diminution du nombre d'actifs agricoles</li> <li>- Diminution du nombre d'emplois entre 1990 et 1999</li> <li>- Situation géographique moyenne de la scierie</li> <li>- Diversité et capacité d'accueil pour l'hébergement touristique</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir et protéger l'activité agricole : éviter l'urbanisation à proximité des exploitations agricoles, appréhender les conséquences d'un prélèvement de terres agricoles sur les exploitations en place</li> <li>- Maintenir et protéger les sites des deux scieries</li> <li>- Développer l'attractivité touristique : valorisation des chemins de randonnée, préserver le patrimoine bâti, le patrimoine naturel.</li> <li>- Accueillir les actifs travaillant sur le territoire communal et résidant à l'extérieur</li> </ul> |

##### Orientations :

- Maintenir l'offre touristique en maintenant la capacité d'accueil du camping et du site de la Foutelaie
- Créer un zonage particulier pour les activités économiques incompatibles avec l'habitat
- Permettre un développement des activités économiques présentes sur la commune (scieries)
- Préserver un cône de développement pour la scierie présente sur le centre bourg

##### c) Services et équipements

| Thème                          | FORCES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | FAIBLESSES                                                                                                                                                                                                                                 | ENJEUX                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Services et équipements</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Desserte du centre bourg par le réseau d'assainissement collectif</li> <li>- Réseaux d'eau potable et d'eaux usées de qualité et suffisants sur le centre bourg pour recevoir de nouveaux raccordements</li> <li>- Proximité appréciable d'une commune pour les équipements manquants</li> <li>- Présence d'une salle communale</li> <li>- Espace de jeux au cœur du bourg</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Absence d'une voirie à gabarit important</li> <li>- Assainissement individuel difficile et onéreux sur certains hameaux (lit filtrant drainé)</li> <li>- Salle de spectacle inutilisée</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer prioritairement l'urbanisation dans les espaces desservis par l'assainissement collectif</li> <li>- Prendre en compte la capacité des réseaux d'eau potable</li> <li>- Prendre en compte l'aptitude des sols à l'assainissement individuel</li> </ul> |

##### Orientations :

- Définir prioritairement des zones constructibles aisément raccordables à l'assainissement collectif
- Optimiser la capacité de la station d'épuration
- Eviter le développement de l'urbanisation sur des espaces où l'aptitude des sols est faible et très faible
- Limiter au maximum les extensions de réseau



## d) Environnement, cadre de vie, paysages

| Thème                              | FORCES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | FAIBLESSES                                                                                                                                                                                                                                                 | ENJEUX                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Environnement/<br>milieux naturels | <ul style="list-style-type: none"> <li>- De nombreux éléments naturels remarquables : richesse de la faune et de la flore</li> <li>- Un patrimoine naturel identifié : ZNIEFF de type 2 Haut Bassin de la Varenne, ZNIEFF de type 2 Forêt d'Andaine,</li> <li>- Un patrimoine naturel protégé : biotopes du ruisseau de Gérard et de l'Andainette et ses affluents, site d'importance communautaire du bassin de l'Andainette</li> <li>- Des zones humides notamment le long du ruisseau de Gérard</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Disparition des haies contribuant à l'appauvrissement des milieux écologiques</li> <li>- Fragilité et vulnérabilité des habitats aquatiques</li> </ul>                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger les haies bocagères constituant des corridors écologiques, limitant les phénomènes d'érosion et un rôle d'épuration pour la ressource en eau.</li> <li>- Protéger les espaces naturels présentant richesse faunistique et/ou floristique notamment la Forêt d'Andaine, le bassin de l'Andainette, le ruisseau Gérard et les zones humides.</li> </ul>                                                 |
| Paysage                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diversité paysagère : présence de vallons, d'une forêt constituant l'horizon au nord</li> <li>- Patrimoine culturel et bâti riche</li> <li>- Présence de chemins de randonnée</li> <li>- Des points de vue et panoramas remarquables</li> <li>- Situation au cœur du Parc naturel Normandie Maine</li> </ul>                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Disparition des haies contribuant à la banalisation des paysages</li> <li>- Risque de disparition du petit patrimoine bâti</li> <li>- Urbanisation linéaire le long des lisières de la forêt d'Andaine</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Trouver un équilibre entre le développement prévisible de l'urbanisation et la préservation des paysages identitaires de la commune (Impact visuel)</li> <li>- Protéger le petit patrimoine bâti</li> <li>- Concilier le maintien des haies bocagères et les pratiques agricoles</li> <li>- Protéger le fond de vallée du ruisseau de Gérard</li> <li>- Protéger les lisières de la forêt d'Andaine</li> </ul> |

## - Orientations :

**Préserver le patrimoine bâti :**

- par la préservation des ensembles bâtis remarquables de la Congrégation
- par l'identification et la localisation de monuments à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural

**Préserver et mettre en valeur les milieux naturels, les espaces fragiles et les paysages :**

- par la préservation du maillage bocager par l'identification au titre de la loi Paysage : protection des haies remarquables, bois et bosquets
- par la protection des lisières de la forêt d'Andaine
- par l'inscription des voies et chemins actuellement balisés
- par le classement en zone non constructible des milieux naturels sensibles : vallées, zones humides, espaces présentant richesse en faunistique et/ou floristique (forêt d'Andaine, bassin de l'Andainette, vallon du ruisseau de Gérard)

**Prendre en compte les risques et nuisances :**

- En évitant l'urbanisation à proximité des installations classées pour la protection de l'environnement (scierie, exploitation agricoles)
- En évitant l'urbanisation à proximité des activités agricoles

## III.1.2 - La définition des besoins

## a) Besoins en terme de logement et de foncier

Le projet de développement de la municipalité de Perrou prévoit un développement sur le long terme se traduisant par une croissance très faible de la population dans les 15 ans à venir (0,5 %/an). Son objectif est d'atteindre 425 habitants dans 15 ans soit une progression moyenne de 1 à 2 habitant par an. L'objectif est d'accueillir de jeunes ménages permettant le renouvellement de la population caractérisé par un vieillissement marqué.

Hypothèse : Besoins en logements 2006-2020

En 2006, le nombre de personnes par résidence principale est de 2,50.

Afin d'appréhender le phénomène de desserrement des ménages (veuvage, décohabitation des jeunes, famille monoparentale,...), nous admettons que le taux d'occupation par logement se fixe à 2,20 par logement en 2020. Le nombre de résidences principales est de 102 logements en 2006.

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

| Objectif démographique en 2020             | 250 habitants          |                        |
|--------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                            | Taux d'occupation 2006 | Taux d'occupation 2020 |
|                                            | 2,50                   | 2,20                   |
| Besoins en résidence principale sur 15 ans | 106                    | 126                    |
| Besoins en constructions neuves            | 4                      | 20                     |

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

La traduction en terme de logements neufs serait de **20 logements** (2,20 habitants par logement).

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

Le rythme de construction serait de 1 construction nouvelle par an, ce qui est supérieur au rythme actuel.

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

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

- taille moyenne des parcelles de l'ordre de 800 m<sup>2</sup> pour la construction des logements individuels ;
- application d'un coefficient de 0,3 pour les aménagements nécessaires à chaque opération.

**Estimation des besoins en surface**

|                                                                                       |                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Objectif démographique en 2020                                                        | 425 habitants             |
| Taux d'occupation                                                                     | 2,20                      |
| Besoins réels en construction neuve                                                   | 20 résidences principales |
| Besoins en terrains constructibles                                                    | 1,60 hectares             |
| Coefficient de 0,3 applicable pour l'aménagement (accès, voirie, traitement paysager) | 0,48 hectares             |
|                                                                                       |                           |

Les besoins en foncier réel seraient de **2,08 hectares**.



### b) Besoins en terme économique

#### Préserver l'activité agricole

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

Les exploitations agricoles pérennes doivent être protégées afin d'éviter tout conflit d'usage.

#### Prendre en compte les activités présentes sur le territoire communal

De nombreuses activités (artisanat, services) sont dispersées sur le territoire communal. Certaines présentent des nuisances fortes de la part leur activité et leur localisation (La Surie). Il apparaît nécessaire de préserver le développement de ces activités sans que celles-ci nuisent aux fonctions résidentielles.

### c) Besoins en terme d'équipements de superstructures

Le diagnostic montre que la commune de Perrou possède des équipements suffisants pour répondre aux besoins futurs.

### d) Besoins en terme d'équipements d'infrastructures

En matière d'infrastructures, la commune est déjà équipée notamment avec un assainissement collectif présentant une capacité importante de raccordement. Toutefois, il apparaît nécessaire de prendre en compte la capacité des réseaux d'eau potable et d'électricité dans la définition des zones constructibles.

#### Réseau viaire et liaisons douces

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

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

#### Réseau d'assainissement

Le zonage d'assainissement de la commune de Perrou doit permettre un développement cohérent de l'urbanisation sur le centre bourg. La capacité de la station d'épuration est nettement excédentaire et il apparaît nécessaire de concentrer le développement de l'urbanisation sur des espaces desservis par l'assainissement collectif.

En dehors de ces zones, l'assainissement non collectif est autorisé conformément au zonage d'assainissement approuvé par la commune. Toutefois, la commune souhaite contraindre le développement de l'urbanisation sur les sites où l'aptitude des sols est faible à très faible.

#### 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 sites d'implantation des zones à urbaniser sont occupés par des prairies et des céréales. 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.

Ces objectifs sont compatibles avec les préconisations générales du SDAGE du bassin Loire Bretagne et SAGE du bassin de la Mayenne qui recommande de maîtriser le ruissellement des eaux pluviales en zone urbaine.

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

#### Réseau eau potable

La définition du secteur constructible doit prendre en compte la capacité du réseau d'eau existant afin de ne pas générer de travaux importants d'adaptation (renforcement) notamment sur des espaces où l'urbanisation serait limitée (hameaux) et ne permettrait pas d'amortir l'investissement réalisé.

### e) Besoins en terme environnemental et paysager

Perrou est située, au cœur du Parc naturel Régional Normandie Maine, dans un espace relativement préservé d'un point de vue paysager et environnemental (boisements, zones humides, haies bocagères, vallées...).

L'eau est omniprésente sur le territoire avec la présence de multiples cours d'eau, zones humides et mares notamment au sud du territoire. Il apparaît nécessaire de protéger les corridors écologiques constitués par les différentes vallées du ruisseau Gérard et de La Lande de Lucé.

Les haies connaissent une pression faible sur le bocage en raison d'une activité agricole encore tournée vers l'élevage nécessitant le maintien d'enclos.

Ces haies remplissent de multiples fonctions ayant des répercussions sur la sauvegarde du milieu :

**Fonction de brise vent :** Le ralentissement de la vitesse du vent est intéressant pour le bétail notamment en saison hivernale qui leur assure une meilleure productivité et en période estivale en constituant un abri contre le soleil et un complément alimentaire en période de sécheresse.

Pour jouer son rôle de brise-vent, la haie doit être continue sur toute sa longueur pour éviter la création de couloirs de vent.

**Fonction antiérosive :** Sur des terrains en pente, à condition d'être continue et parallèle aux courbes de niveau, la haie ralentit l'écoulement des eaux et donc l'action érosive.

**Fonction drainante :** Par son réseau de racines, la haie absorbe l'eau du sol et joue un rôle régulateur plus particulièrement les haies de saules ou d'aulnes.

**Fonction biologique :** La haie a une fonction d'abri, de lieu de reproduction et d'appoint en nourriture pour de nombreuses espèces animales. La diversité des essences floristiques participe au maintien d'un écosystème riche.

**Fonction économique :** La haie constitue une fourniture de bois d'œuvre et de bois de chauffage (100 mètres de haies constituent 10 à 15 stères de bois de chauffage tous les 10 à 15 ans).

**Fonction esthétique :** La haie participe à la construction des paysages en valorisant les chemins et permet d'intégrer le bâti dans un site.

Les zones humides ont également de multiples fonctions participant à la préservation de l'ensemble du patrimoine naturel :

- **Fonction hydrologique :** 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.

La commune possède également un patrimoine bâti qui doit faire l'objet d'une attention particulière afin de le protéger de toute destruction.

L'ensemble de ces éléments peut faire l'objet d'une identification au titre de la loi paysage afin que toute destruction soit soumise à permis de démolir.



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

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

- Permettre un développement maîtrisé de l'habitat en adéquation avec les besoins
- Permettre un développement mesuré de l'activité artisanale, maintenir et préserver les espaces agricoles
- Permettre une protection du patrimoine naturel
- Permettre une protection du patrimoine paysager
- Prendre en compte les risques technologiques et les nuisances

a) Prévoir une capacité d'accueil suffisante en adéquation avec les besoins

La superficie du territoire communal est de 434 ha.

La zone constructible représente environ 6,7 % de la superficie totale de la commune.

La capacité d'accueil de l'ensemble des zones constructibles est de l'ordre de 30 constructions pour une superficie totale estimée à 3,6 ha. Si l'on tient compte des phénomènes de rétention foncière et d'inertie du marché, les surfaces réservées devraient répondre aux objectifs d'accueil de population définis sur les 15 prochaines années (2,08 hectares).

| Dénomination                                                    | Superficie |
|-----------------------------------------------------------------|------------|
| Zone constructible (bâti existant + extension à l'urbanisation) | 29,2 ha    |
| Extensions de l'urbanisation :                                  |            |
| - dominante habitat                                             | 3,6 ha     |
| - Activités incompatibles avec une zone d'habitat               | 2,4 ha     |
| Zone inconstructible                                            | 404,80 ha  |
| Total de la superficie communale                                | 434 ha     |

#### a.1 - Concentrer le développement de l'urbanisation sur le centre bourg

Le bourg de Perrou est le lieu où est regroupé l'ensemble des services et équipements (mairie, équipements sportifs, salle municipale..) mais également certains édifices symboliques tels que l'église et le bâti de la Congrégation. La structuration de ce pôle apparaît comme un enjeu fort d'aménagement pour affirmer son rôle de centre village.

Les deux principales zones de développement à destination de l'habitat sont contiguës à la zone urbanisée au nord de l'agglomération notamment en surépaisseur par rapport au lotissement de la Morinière. Le Chemin de randonnée présent sur le site devra être préservé et constituer un élément structurant des futures opérations d'aménagement.

La détermination d'une zone de développement au nord de la Surie s'inscrit dans un projet plus vaste de requalification d'espaces délaissés (jardins privatifs, bâti dégradé) et de définition d'un schéma de déplacement.

L'ensemble des équipements nécessaires à l'urbanisation de cette zone (électricité, assainissement collectif, eau) sont présents à proximité et apparaissent suffisamment dimensionnés. Les accès se feront à partir d'accès unique depuis la route départementale n°152. Des aménagements devront être initiés afin de sécuriser les accès.

#### Nord de la Surie et de la Morinière



- Limite potentielle des zones d'urbanisation future
- Accès unique depuis la RD 151
- Chemins de randonnée à préserver

L'ensemble de ces terrains constructibles déterminé sur le bourg de Perrou sont raccordables à l'assainissement collectif et doit permettre d'amortir les investissements réalisés en matière d'assainissement collectif et d'optimiser la capacité de la station d'épuration.

Suite à la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003, les conseils municipaux de communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée.

Afin de maîtriser le développement de l'urbanisation, certains terrains feront l'objet d'un droit de préemption.

Cette maîtrise communale devrait limiter une forte consommation de l'espace, assurer une urbanisation de qualité et rentabiliser au maximum les futurs investissements réalisés par la commune.



## a.2 Préserver les espaces agricoles et naturels des phénomènes de mitage et assurer une cohérence avec l'urbanisme des communes contiguës

La commune de Perrou est caractérisée par un habitat relativement dispersé caractéristique du bocage. Toutefois, aucun hameau n'apparaît véritablement structuré à l'exception de la Choltière/l'Ermitage.

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

Seul les espaces situés sur la route du Gué Fouché et l'Ermitage peuvent recevoir une urbanisation limitée (environ 3 à 4 lots). Ces parcelles sont situées à proximité immédiate des réseaux d'eau et d'électricité qui présentent des capacités suffisantes pour supporter quelques branchements supplémentaires. Ces parcelles sont localisées au cœur d'une zone déjà bâtie. La limite de la zone constructible définie dans la carte communale de La Baroche sous Lucé a été prise en compte dans la détermination du zonage sur la route du Gué Fouché. Il est à noter que la parcelle située à l'extrême ouest est aujourd'hui bâtie.

**Le Gué Fouché**



Limite potentielle des zones d'urbanisation future

**L'Ermitage**



Limite potentielle des zones d'urbanisation future

*b) Maintenir une capacité d'accueil pour les activités artisanales, maintenir et préserver l'activité agricole, Maintenir l'offre touristique*

### b.1 - Créer un zonage particulier pour les activités artisanales incompatibles avec l'habitat

Le parti d'aménagement était de prendre en compte la présence d'activités nuisantes dans la détermination du zonage.

Le site de Perrou est caractérisé par deux scieries dont l'une d'elles fait l'objet d'un classement au titre de la protection de l'environnement. Les nuisances sont renforcées par la mauvaise localisation de cette scierie au cœur du bourg.

La commission a décidé de réserver un cône de développement pour cette scierie (1,85 hectares). Ce parti d'aménagement se traduit par la définition d'un secteur spécifique pour les activités incompatibles avec l'habitat. Une zone tampon non constructible a été définie entre la zone de développement de la scierie et celle destinée aux fonctions liées à l'habitat afin de limiter les nuisances et les conflits éventuels.



Pour la scierie située sur la route de Champsecret, la commission urbanisme a décidé de permettre son développement sur le site actuel en conservant une zone tampon entre la zone résidentielle et la scierie (0,55 ha).



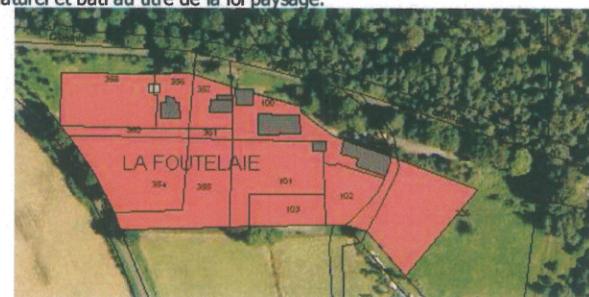
Pour les activités situées sur la route du Gué Fouché, la commission urbanisme, considérant que les activités en place ne présentent pas de nuisances et que le secteur est prioritairement à vocation résidentiel, a souhaité conserver ces activités en zone constructible.



### b. 2 Maintenir l'offre touristique

La commune de Perrou possède de nombreux atouts touristiques qui se traduisent par une offre d'hébergement diversifiée.

Le parti d'aménagement a été de favoriser le maintien de cette offre touristique. La traduction réglementaire est la détermination d'une zone constructible pour les équipements (gîte pour enfant, centre de vacances) présents sur la Foutelaie. La préservation des paysages identitaires, des espaces fragiles a été appréhendée dans la détermination du zonage mais également par l'identification du patrimoine naturel et bâti au titre de la loi paysage.





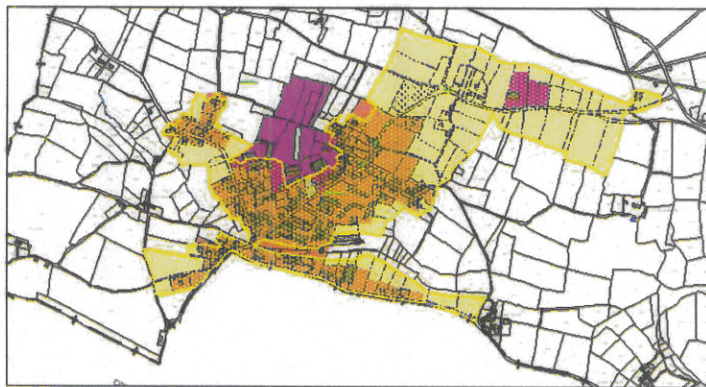
### b. 3 Préserver l'activité agricole

L'ensemble des sites où une activité agricole a été recensée et prise en compte dans le zonage afin de préserver la pérennité de celles-ci. Aucune zone constructible n'a été définie à proximité des quatre exploitations agricoles pérennes.

### c) Prendre en compte le zonage d'assainissement et l'aptitude des sols à l'assainissement individuel

La commune de Perrou possède un système d'assainissement qui apparaît sous-exploité. L'aptitude des sols apparaît délicate sur le territoire nécessitant la réalisation de sols reconstitués nécessitant un coût d'investissement conséquent pour les futurs acquéreurs.

La commission urbanisme a souhaité rentabiliser les investissements réalisés en déterminant une zone constructible où toutes les constructions seront potentiellement raccordables au réseau d'assainissement collectif. En effet, la capacité de la station d'épuration est estimée à 700 EH alors que la charge mesurée en 2006 était de 512 EH. Depuis cette date, la diminution de la population a entraîné une diminution des effluents traités.



Zonage d'assainissement collectif

### d) Préserver le patrimoine bâti

#### c.1 La préservation des ensembles bâtis remarquables

L'ensemble bâti de la Congrégation ont fait l'objet d'une identification au titre la loi paysage instaurant un permis de démolir.

#### c.2 L'identification et la localisation de monuments à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural

Parallèlement à la procédure d'élaboration de la carte communale, la commission urbanisme a souhaité identifier au titre de la loi paysage le petit patrimoine présent sur le territoire communal.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et les changements de destination des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de la loi Paysage comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application

de la loi paysage.

#### Le patrimoine archéologique :

La voie antique recensée sur la commune de Perrou a été identifiée au titre de la loi paysage.

#### Le patrimoine bâti :

Au-delà du site de la congrégation, la commune de Perrou possède une architecture traditionnelle typique du bocage qui participe à la valorisation de son paysage. Ce patrimoine est constitué d'un petit patrimoine (puits, lavoir, calvaire, four à pain) mais également par la présence d'anciennes fermes et de bâtisses remarquables (Belle arrivée).

L'ensemble de ces éléments bâtis est identifié au titre de la loi paysage.

#### Liste des éléments bâtis identifiés

| Nature                | Type                            | Localisation            |
|-----------------------|---------------------------------|-------------------------|
| Edifices religieux    | Eglise                          | Le bourg                |
|                       | La Chapelle Notre Dame de Pitié | Le bourg                |
|                       | La Croix                        | Forêt d'Andaine         |
|                       | Petit Monastère                 | Le bourg                |
|                       | Bâtiments de la Congrégation    | Le bourg                |
| Edifice administratif | Mairie                          | Le bourg                |
| Edifice agricole      | Maison                          | Maison de Belle arrivée |
| Petit patrimoine      | Puits                           | Belle arrivée           |
|                       | Fontaine                        | L'Ermitage              |
|                       | Lavoir et fontaine              | La Surie                |
|                       | Calvaire                        | Le bourg                |
|                       | Four à pain                     | L'Hermitage             |
|                       | Four à pain                     | Belle fontaine          |
|                       | Four à pain                     | La Morinière            |

### e) Préserver et mettre en valeur les milieux naturels, les espaces fragiles et les paysages

#### e.1 Préserver et mettre en valeur les milieux naturels, les espaces fragiles

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

La préservation de la qualité du versant de ruisseau Gérard est primordiale pour la préservation du biotope sachant qu'il s'agit de zones d'expansion des crues où sont concentrées de nombreuses zones humides identifiées au titre de la loi Paysage. La détermination de la zone constructible a été guidée par la préservation de la qualité de l'eau notamment en interdisant toute construction résidentielle non raccordable à l'assainissement collectif.

La protection a été renforcée par l'identification des haies au titre de la loi Paysage. La protection des haies présente également des intérêts environnementaux (biodiversité, protection des sols, brise-vent, antiérosif, rôle purificateur...) et participe activement à la protection des espaces naturels. Cette protection s'inscrit dans cette volonté de protéger l'environnement.

## e.2 Préservation des haies, boisements

Les élus ont souhaité protéger l'ensemble des haies notamment celles situées le long des voies de communication et des cours d'eau au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Les quelques bosquets plus ou moins isolés sur l'espace agricole sur les sols peu favorable aux cultures permettent de valoriser ces espaces. L'objectif d'identification de l'ensemble des haies bocagères n'est pas d'interdire toute évolution du réseau de haies existant mais la commune souhaite à travers cette identification, maintenir le linéaire de haies présent actuellement sur le territoire.

## e.3 Préservation des chemins de randonnée

La commune de Perrou possède un réseau important de circuits de randonnée notamment le GR 22 Paris-Le Mont-Saint-Michel.

Certains chemins sont d'ailleurs inscrits au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée et doivent à ce titre être identifiés au titre de la loi paysage pour assurer leur protection.

### *f) Prendre en compte les risques et nuisances*

Les principales zones d'urbanisation sont éloignées des nuisances et contraintes liées à la scierie du centre bourg. Pour la scierie située sur la route de Champsecret, une zone tampon a été préservée entre l'activité et la zone résidentielle.

Enfin, la présence des activités agricoles notamment celle du Tertre Bouvin a été appréhendée dans le zonage en évitant le développement de zones d'habitat à proximité de ces sites.

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

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

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

La carte communale détermine les conditions permettant :

- la prise en compte des besoins en matière d'habitat, d'activités, de déplacements, d'infrastructures
- une gestion économe de l'espace,
- la protection des milieux naturels et des paysages,
- la sécurité et la salubrité publique.

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

- Un développement urbain maîtrisé correspondant aux besoins définis dans un souci de gestion économe de l'espace (adéquation entre besoins et surfaces réservées à l'urbanisation),
- La sauvegarde du patrimoine archéologique, bâti, naturel par l'identification au titre de la loi paysage.
- La préservation des activités agricoles par le recensement des sièges et bâtiments d'exploitation agricoles et la préservation des zones agricoles présentant richesse économique et agronomique.
- La protection des zones humides par le classement en zone inconstructible
- L'identification des liaisons douces pour améliorer les déplacements piétons et contribuer à limiter les pollutions et préserver la qualité de l'air.
- La prévention des risques en prenant en compte le risque technologique (éloignement des zones constructibles des installations classées).
- La prévention des pollutions des sols et atmosphériques et des nuisances sonores et olfactives (zone tampon entre d'une part la scierie située route de champsecret et la zone résidentielle et d'autre part entre la scierie du centre bourg et la zone d'urbanisation future située au nord de la Surie, absence de zones constructibles à proximité des exploitations agricoles).
- La préservation des paysages (forêt d'Andaine et les lisières), des milieux naturels remarquables (bassin de l'Andainette, bassin du ruisseau Gérard), des écosystèmes (classement en zone inconstructible).

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

Perrou appartient au Parc Naturel Régional Normandie Maine.

La carte communale respecte les principes énoncés dans la Charte du Parc.

Les élus ont souhaité **assurer la protection des espaces naturels** de la commune en classant en zone non constructible les espaces présentant un intérêt écologique d'après les inventaires reconnus aux plans national et européen :

- Z.N.I.E.F.F. de type 2 Haut Bassin de la Varenne
- Z.N.I.E.F.F. de type 2 Forêt d'Andaine
- Site d'importance communautaire du Bassin de l'Andainette
- Biotope du ruisseau de Gérard

La protection a été renforcée par l'identification des haies, bois et ripisylves, des zones humides fonctionnelles au titre de la loi Paysage. Cette protection s'inscrit dans cette volonté de protéger l'environnement. Cet acte doit permettre de préserver une structure bocagère.

La préservation des corridors écologiques a été favorisée avec un classement en secteur non constructible ainsi que les prairies permanentes et espaces agricoles contigus aux cours d'eau. Ce classement en secteur inconstructible, l'identification des ripisylves le long des berges doivent contribuer au maintien de la qualité de l'eau et des habitats piscicoles sur le lit du ruisseau de Gérard.



La carte communale prend en compte **la préservation des paysages** :

- préservation des paysages identitaires et notamment la forêt d'Andaine et ses lisières.
- une interdiction de l'urbanisation sur les écarts.
- par l'inscription au titre de la loi paysage des chemins de randonnées actuellement balisé qui participe à la qualité du cadre de vie.
- par la prise en compte des ensembles bâtis et paysages remarquables (Congrégation..)
- par l'identification de certains éléments du patrimoine archéologique, bâti et naturel au titre de la loi paysage et toute destruction devra faire l'objet d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable.

### III.2.3 - Le SDAGE des Bassins Loire Bretagne et SAGE du bassin de la Mayenne

La carte communale respecte les grands principes du SDAGE du Bassin Loire-Bretagne :

- Gagner la bataille de l'alimentation en eau potable : protection des captages d'eau potable de La Roche.
- Poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface et retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer : gestion des eaux pluviales, protection du lit des rivières par un classement en zone inconstructible, protection des haies bocagères et zones humides ayant un rôle épurateur.
- Sauvegarder et mettre en valeur les zones humides : protection stricte des zones humides par un classement en zone inconstructible et une identification au titre de la loi paysage.
- Savoir mieux vivre les crues : préservation des champs d'expansion des crues : aucune zone constructible définie dans le périmètre des zones inondables défini par l'atlas des zones inondables (DIREN).

La carte communale respecte les principaux principes édictés par le SAGE de la Mayenne :

- Sécuriser l'eau potable en évitant le développement d'activités polluantes à proximité des cours d'eau
- Améliorer la qualité de l'eau en prévenant les risques d'érosion du sol notamment par la protection des haies et boisements
- Préserver les zones humides en évitant des projets d'aménagements dans ces espaces par un classement adapté
- Protéger les berges et les ripisylves
- Protéger contre le risque inondation en interdisant les constructions dans les zones à risques.

### III.2.4 - Les servitudes d'utilité publique

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

- Servitude EL7 : servitude d'alignement
- Servitude T7 : Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement (aérodromes civils et militaires) : L'ensemble du territoire communal est concerné par cette servitude.

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

## IV.1 - L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

### IV.1.1 - La topographie

#### Impacts :

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

#### Mesures de préservation :

- Sur les deux principales zones constructibles situées au nord du bourg, la topographie des sites doit permettre une implantation dans le terrain naturel limitant les phénomènes de terrassement.  
- Préservation des haies bocagères participant à une limitation de l'érosion et à la fragilisation des talus.

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

#### Impacts :

- L'aménagement de ces zones constructibles aura pour conséquence d'imperméabiliser des surfaces provoquant des ruissellements avec un débit et une fréquence plus élevés.  
- L'aménagement de ces zones aura pour conséquence de développer les réseaux d'eaux usées, d'eaux pluviales et d'eau potable.  
- Le développement de l'urbanisation pourrait entraîner une pollution des sols et une dégradation de la qualité des eaux.

#### Mesures de préservation :

- Les principales zones d'urbanisation futures sont raccordables au réseau d'assainissement collectif.  
- Les zones constructibles sont toutes situées en dehors des zones humides.  
- Les zones humides et vallées ont été préservées afin de limiter les phénomènes de ruissellement.  
- Le raccordement de l'ensemble des zones constructibles au réseau d'assainissement collectif doit protéger l'intégrité du sous-sol.  
- Identification des haies bocagères.  
- Prise en compte des prescriptions des SDAGE et SAGE.

### IV.1.3 - Le climat

#### Impacts :

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

#### Mesures de préservation :

- Les zones constructibles les plus importantes sont localisées en continuité avec la zone agglomérée de Perrou afin de limiter les déplacements.  
- Des cheminements doux pourront être intégrés à ces espaces et relier ces nouveaux quartiers au centre bourg  
- L'exposition à l'adret de la forêt d'Andaine de ces terrains doit permettre le développement de constructions à basse consommation énergétique notamment en autorisant des constructions contemporaines de qualité.

## IV.2 - LES MILIEUX NATURELS

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

#### Impacts :

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

#### Mesures de préservation :

- Le patrimoine naturel de la commune est relativement important. A ce titre, la ZNIEFF de type 2 « Forêt d'Andaine », et les zones humides ont été classées en secteur inconstructible.  
- Une partie de la ZNIEFF de type 2 « Haut Bassin de la Varenne » est située en zone constructible en raison de situation géographique au cœur du bourg. Toutefois la présence d'un assainissement collectif doit permettre de protéger le biotope du ruisseau de Gérard. Certains parcelles situées au cœur du vallon et non desservies par l'assainissement collectif ont volontairement été sorties de la zone constructible.  
- La protection a été renforcée par l'identification des haies, bosquets et zones humides fonctionnelles au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

### IV.2.2 - Protection du site d'importance communautaire du Bassin de l'Andainette

Les orientations définies dans la carte communale visent à assurer le développement durable de la commune en protégeant l'environnement, les paysages et le patrimoine historique et bâti, en prenant en compte les risques et les nuisances, en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles tout en permettant un développement équilibré de la commune en matière d'habitats, d'activités, d'équipements et de services.

Les orientations d'aménagement définies minimisent les impacts directs sur le site dans l'espace et le temps mais aussi les impacts indirects.

La carte communale n'est pas de nature à générer des impacts sur le site du Bassin de l'Andainette mais participe au contraire à maîtriser ces impacts.

#### Estimation des impacts directs :

Le site d'importance communautaire constitue un écosystème particulièrement riche tant du point de vue de la diversité de ses habitats, de la faune, de la flore qui s'y trouve que le rôle majeur qu'elle joue du point de vue hydraulique et hydrogéologique ou par l'intérêt paysager que représente ce secteur pour la commune.

Ainsi, l'ensemble du secteur a été classé en secteur non constructible dans la carte communale afin de limiter toute dégradation de ce milieu. Ce zonage correspond aux objectifs de préservation et de restauration des milieux naturels. Il permet d'étendre la surface du bassin à enjeux écologiques forts et à grand intérêt fonctionnel et de poursuivre les actions d'entretien et de reconquêtes des habitats déclinés dans les objectifs.

Il contribue également à la limitation des risques de pollutions directes ou diffuse à hauteur du bassin et à la restauration d'un linéaire de ripisylve feuillue. Les espaces boisés situés sur le site ont fait l'objet d'une identification au titre de la loi Paysage et participe par leur fonction épuratrice à la préservation de la qualité des eaux du site.

#### Conclusion :

- Enjeux nombreux et forts  
- Impact positif sur le site

#### Estimation des impacts indirects :

- La carte communale à travers l'élaboration de son zonage traduit la volonté communale de prendre en compte les espaces naturels sensibles présentes sur son territoire.  
- La carte communale à travers la définition de la zone constructible répond aux besoins d'extension actuels et futurs de Perrou. Ces zones d'urbanisation future correspondent à des terrains agricoles en



prairie, aucune de ces zones n'étant localisée dans un espace naturel sensible. Cette zone constructible a été définie au contact du bourg afin de limiter l'étalement urbain, d'utiliser le réseau de voiries existantes et de favoriser le développement de liaisons douces. Ces projets d'urbanisation sont localisés à l'écart du site et en aval du bassin versant du site du Bassin de l'Andainette et auront un impact nul sur ce dernier. La capacité de la station d'épuration apparaît suffisante pour absorber les effluents de l'ensemble de la zone constructible.

#### Conclusion :

- Enjeux très faibles
- Impact nul sur le site

#### Conclusions sur l'incidence de la carte communale sur le site d'importance communautaire du bassin de l'Andainette

La détermination de la zone constructible est compatible avec la préservation des enjeux environnementaux du site. Les dispositions de la carte communale visent plus particulièrement à gérer la pression urbaine en proposant de concentrer les zones ouvertes à l'urbanisation dans ou à proximité immédiate du bourg.

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

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

##### Impacts :

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

##### Mesures de préservation :

- La limitation de la consommation de l'espace aux besoins déterminés permet de limiter l'artificialisation des sols.
- La limitation des phénomènes de mitage à proximité d'exploitations agricoles pérennes va bien dans le sens d'une gestion raisonnée de l'espace agricole et de sa préservation.

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

##### Impacts :

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

##### Mesures de préservation :

- Les principales zones d'urbanisation futures sont localisées en continuité avec l'agglomération et n'ont pas pour conséquence d'augmenter fortement le circuit de ramassage.

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

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

##### Impacts :

- Le développement de l'urbanisation peut entraîner des nuisances sonores et olfactives.
- Les principales nuisances sonores et poussières sont constituées par des activités de sylviculture; les nuisances olfactives sont liées à la présence d'activités agricoles.

##### Mesures de préservation :

- Les zones réservées aux activités existantes ont été déterminées de manière à tenir compte de la proximité de l'espace résidentiel (cône de développement isolée des zones d'habitat sur le centre bourg avec constitution d'une zone tampon, zone tampon pour la scierie située sur la route de Champsecret).
- Les principales zones d'urbanisation futures sont éloignées de toute activité agricole et artisanale pouvant présenter des nuisances.

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

##### Impacts :

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

##### Mesures de préservation :

###### Eau/sol :

- La présence d'un SPANC doit, par sa mission de contrôle technique des installations d'assainissement non collectif, préserver la salubrité publique, la qualité des eaux souterraines et superficielles.
- La zone constructible a été définie afin d'appréhender la mauvaise aptitude des sols à l'assainissement individuel et à ce titre l'ensemble des terrains classés en zone constructible sont techniquement raccordables au réseau d'assainissement collectif.
- Dans le secteur constructible, les eaux usées seront traitées par le réseau d'assainissement collectif protégeant ainsi l'intégrité des sous-sols. Au niveau des eaux usées domestiques, la capacité de la station d'épuration apparaît suffisante pour accueillir de nouveaux branchements.
- Les activités générant des pollutions sont isolées des cours d'eau limitant les risques de pollutions accidentelles.

###### Air :

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

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

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

##### Impacts :

Les risques technologiques sont liés à la présence d'activités artisanales.

##### Mesures de préservation :

- Les principales zones d'urbanisation futures ne sont pas au contact direct des deux scieries.

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

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

##### Impacts :

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

Mesures de préservation :

- Les zones d'extension de l'urbanisation ont été définies en continuité de la zone actuellement urbanisée de façon à éviter la dispersion des constructions : Limitation du phénomène de mitage en concentrant les zones constructibles autour du bourg.
- Sur ces zones d'urbanisation futures, la volonté de maîtrise publique du projet doit garantir une urbanisation de qualité.
- Identification et protection des chemins de randonnée et des haies contiguës au titre de la loi paysage participant à la mise en valeur du paysage communal.

**IV.6.2 - Le patrimoine archéologique et bâti**

Impacts :

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

Mesures de préservation :

- L'instauration d'un droit de préemption pour des projets bien définis devrait permettre à la commune de maîtriser le développement de son urbanisation sous forme de schéma d'aménagement d'ensemble permettant ainsi une meilleure intégration dans le site et une architecture de qualité.
- Les éléments et ensembles bâtis remarquables sont identifiés au titre de la loi paysage et sont soumis à permis de démolir.

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



## V.1 - ZONES CONSTRUCTIBLES

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

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

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

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

## V.2 - ZONES NON CONSTRUCTIBLES

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

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

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

## V.3 - REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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