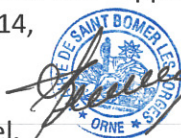


Carte Communale de Saint Bômer Les Forges

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 4 février 2014 approuvant la carte communale
Le 26 février 2014,
Le Maire,

BRIONNE Marcel.



RECU A LA PREFECTURE
DE L'ORNE LE :

- 3 MARS 2014



Tél: 02.33.67.20.97 - Fax: 02.33.67.22.16

Z.A. Tertiaire - Rue Jean Monnet

B.P. 10018 - 61201 ARGENTAN Cedex

E-mail : guimard.pierrot.ar@orange.fr

RAPPORT DE PRESENTATION

Février 2014

SOMMAIRE

1 - PREAMBULE

- 1.1 - Rappel des objectifs de la loi 5
- 1.2 - Projet de la Commune 5

2 - PRESENTATION DE LA COMMUNE

- 2.1 - Situation de la Commune 6
- 2.2 - La Commune et la CDC 6
- 2.3 - Le Pays du Bocage 7
- 2.4 - Le Parc Régional Normandie Maine 7

3 - CADRE PHYSIQUE ET PAYSAGES NATURELS

- 3.1 - Le Relief 9
- 3.2 - Les unités paysagères 10
- 3.3 - La Végétation 11
- 3.4 - Climatologie et Qualité de l'air 12
- 3.5 - Le patrimoine naturel 14
 - Les ZNIEFF 14
 - Les espaces naturels protégés 15
 - Faune 15
 - Flore 16
 - Le S.D.A.G.E. / S.A.G.E 16
 - Les Zones Humides 17
 - Hydrographie 18
 - Natura 2000 18
- 3.6 - Les risques naturels 20
 - Les risques d'inondation 20
 - Les remontées de nappes 20
 - Chutes de blocs 21
 - Risque sismique 21
 - Retrait-gonflement des Argiles 21
- 3.7 - Nuisances sonores 22

4 - OCCUPATION DU SOL ET LOGEMENTS

- 4.1 - L'espace urbanisée 23
- 4.2 - Un parc immobilier en progression 24
- 4.3 - Nature du parc et immobilier et Statuts d'occupation 26
- 4.4 - Les Voies de Communications 30
- 4.5 - Le patrimoine culturel et touristique 33



SOMMAIRE (suite)

5 - DONNEES DEMOGRAPHIQUES	
5.1 - Dynamique démographique	37
5.2 - Composition de la population	39
6 - ACTIVITE ECONOMIQUE	
6.1 - L'activité agricole	41
6.2 - L'activité artisanale et industrielle	45
6.3 - Les commerces	45
7 - EQUIPEMENTS ET VIE ASSOCIATIVE	
7.1 - Les services publics	47
7.2 - L'équipement scolaire	47
7.3 - Les équipements sportifs, de loisirs et culturels	47
7.4 - Associations	48
7.5 - Equipements sanitaires	49
• Alimentation en eau potable	49
• Protection Incendie	49
• Assainissement	50
• Réseaux EDF	50
• Ordures ménagères	50
8 - PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT	51
9 - ANALYSE URBAINE	55
10 - DEFINITION DES CHOIX D'AMENAGEMENT	61
11 - EVALUATION DES INCIDENCES DES CHOIX SUR L'ENVIRONNEMENT	67
ANNEXES	
• Extrait du Code de l'urbanisme	
• Questionnaire type « Etude Agricole »	
• Fiches sites	
• Cartographies	

1 - PREAMBULE

1.1 - RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA LOI

La loi n°2000 - 1208 du 13 décembre 2000 dite loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » a modifié le Code de l'Urbanisme et a notamment fait de la Carte Communale un véritable document d'urbanisme. Les lois Grenelle I et II (2009 et 2010) ont intégré le principe du développement durable dans l'élaboration des documents d'urbanisme.

Le principe est posé par l'article L. 124-2, alinéas 2 nouveau du Code de l'Urbanisme, en ces termes :

« Elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. »

La carte communale est donc un plan des zones constructibles et zones inconstructibles sauf exceptions.

Ces zones sont définies par un ou plusieurs documents graphiques (C. urb. Art. R. 124-1 et R. 124-3 nouveaux); eux-mêmes éclairés par un rapport de présentation dont le contenu est détaillé par le Code (art. R. 124-2 nouveau). En l'absence de règlement propre, les autorisations individuelles ultérieures sont régies par les dispositions générales d'urbanisme (art. R. 124-3, dernier al.).

La carte communale doit respecter les principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme en permettant d'assurer l'équilibre entre développement urbain et développement rural d'une part, préservation des espaces naturels et des paysages d'autre part, diversité des fonctions urbaines et mixité sociale et enfin protection de l'environnement. A ce dernier titre, elle doit prévoir une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et un développement limité en veillant à situer les zones constructibles de manière à maîtriser les besoins de déplacement et de la circulation automobile. La mixité fonctionnelle (mixité de l'habitat et des activités) répond à ce principe.

Elle doit également être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) lorsqu'il existe.

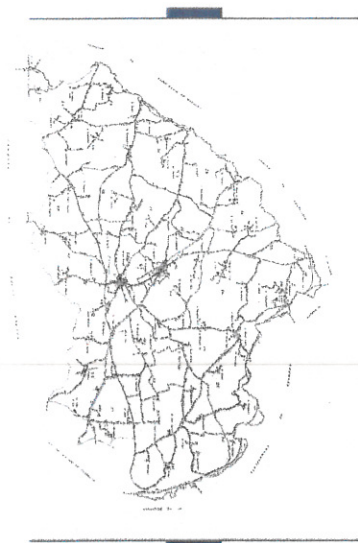
(voir l'extrait du Code l'Urbanisme en annexe)

1.2 - PROJET DE LA COMMUNE

Par délibération du conseil municipal en date du 5 juillet 2005, la commune de SAINT BOMER LES FORGES a décidé d'élaborer une carte communale.

Cette décision a été motivée par le fait d'obtenir une définition précise des zones constructibles et non constructibles en fonction des zones desservies ou pouvant être desservies facilement en assainissement (collectif ou individuel), en réseaux divers (AEP, EDF...) et tout en respectant l'environnement, en sachant que la Commune ne financera aucune extension de réseaux.

Cette détermination permettra ainsi d'éviter les nombreuses demandes de permis de construire inacceptables.



- Equilibre entre développement et protection en respectant les objectifs de développement durable

- Diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat

- Maîtrise de la consommation des ressources énergétiques et naturelles

2 - PRESENTATION DE LA COMMUNE



2.1 - SITUATION DE LA COMMUNE

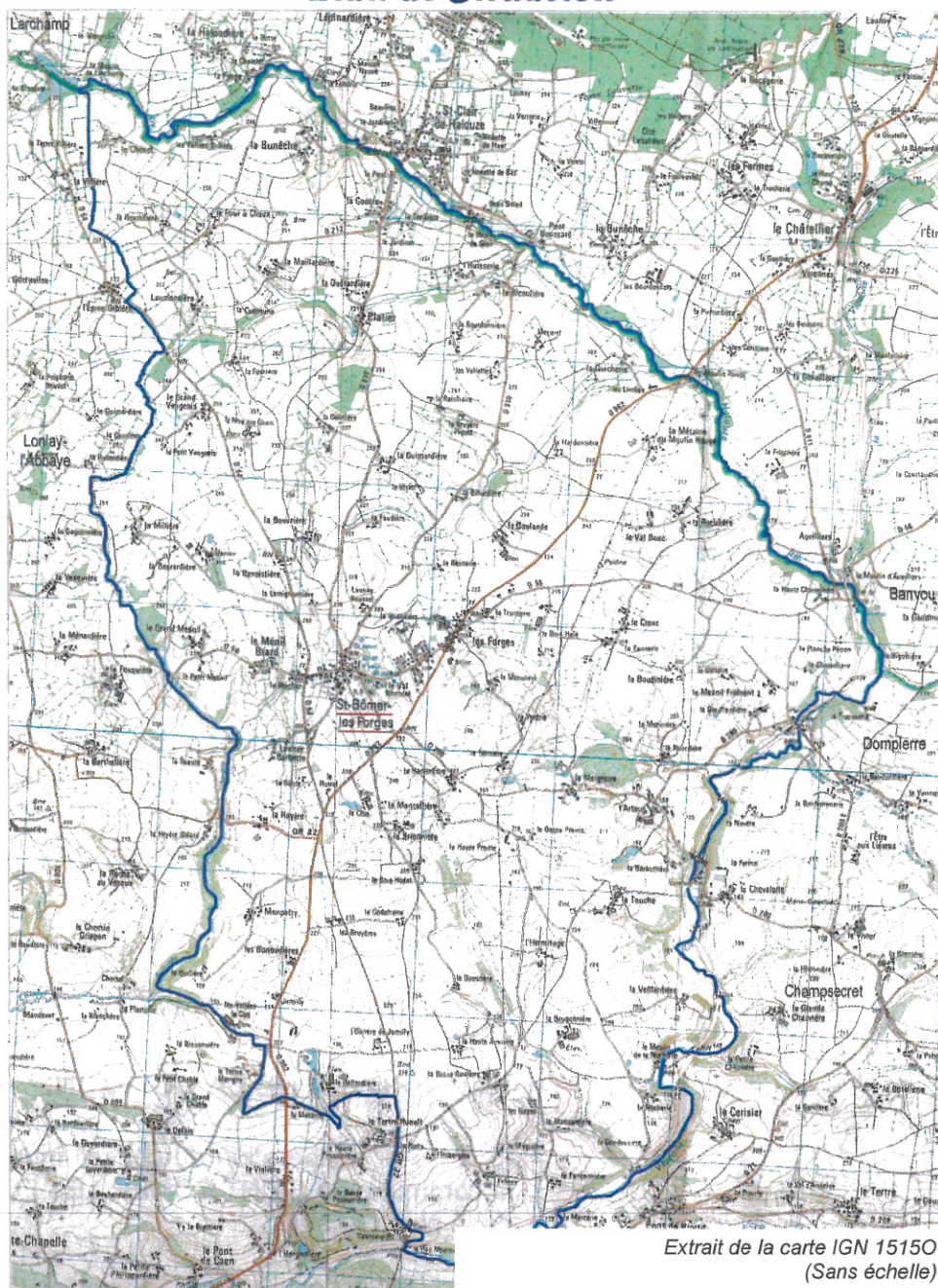
La Commune de SAINT BOMER LES FORGES est située à l'ouest du département de l'Orne, à 7km environ au nord de Domfront.

La population communale compte 1020 habitants, soit une densité de 32.2 habitants au km² (2008).

Son territoire qui occupe une superficie de 3108 hectares, est délimité :

- au nord par la commune de Saint-Clair-de-Halouze et par une étroite limite par la commune de Larchamp
- à l'ouest par la commune de Lonlay-l'Abbaye
- au sud-ouest par la commune de La Haute - Chapelle
- au sud par la commune de Domfront
- au sud-est par la commune de Champsecret
- À l'est par les communes de Dompierre, Banvou et Le Chatellier.

Plan de Situation



Extrait de la carte IGN 15150
(Sans échelle)

2.2 - LA COMMUNE ET LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

La Commune de SAINT BOMER LES FORGES appartient à la Communauté de Communes du Domfrontais qui regroupe les communes suivantes:

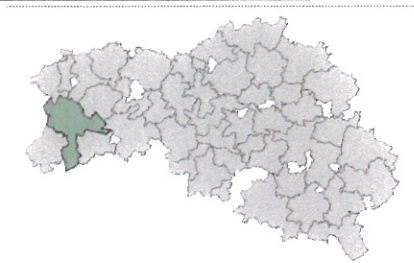
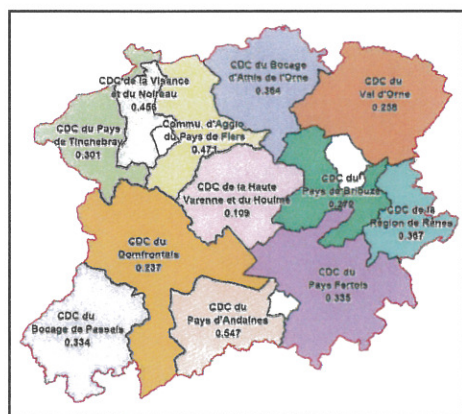
- | | | |
|---------------|---------------------|---------------------------|
| • AVRILLY | • LA HAUTE CHAPELLE | • SAINT BOMER LES FORGES |
| • CEAUCE | • LONLAY L'ABBAYE | • SAINT BRICE |
| • CHAMPSECRET | • ROUELLE | • SAINT GILLES LES MARAIS |
| • DOMFRONT | | |

COMMUNAUTÉS DE COMMUNES ET CANTONS

CDC de la Visange et du Nolleau
Canton de Fiers
Canton de Tincembay
CDC du Pays de Tincembay
Commune d'Agglomération du Pays de Fiers
Canton de Melle
CDC de la Haute Varenne et du Houllme
CDC du Pays de Braye
LONLAY-L'ABBAYE
SAINT-BOMER-LES-FORGES
Canton de Domfront
CDC du Domfrontais
CHAMPSEGRET
CDC du Pays Perlois
ROUELLE
LA HAUTE-CHAPELLE
Canton de Passais
SAINT-GILLES-DES-MARais
DOMFRONT
Canton de Juvisy-sous-Andaine
CDC du Bocage de Passais
SAINT-BRICE
AVRILLY
CEAUCÉ
MANCHE
MAYENNE

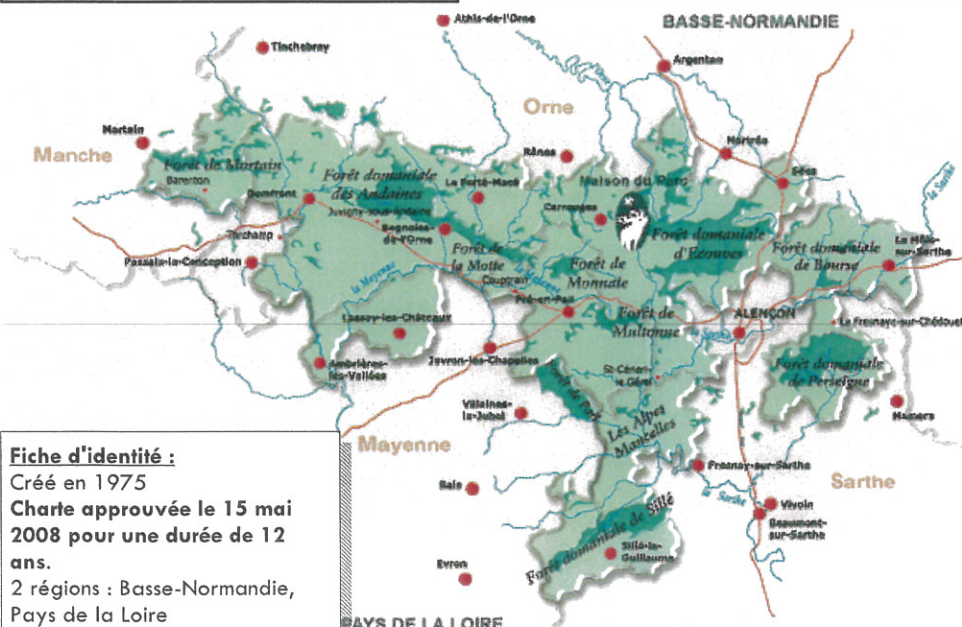
© IGN SDCARTO - 1988 ©
Autorisation n°7313
Source : source DOE
MapInfo 7.0
reproduction interdite
Octobre 2003 / D. THEROUIN

Siège: Mairie de DOMFRONT



Le Pays du Bocage

Population en 2005 :	96 379
Superficie (en km ²) :	1721
Densité en 2005 (hab./km ²) :	56
Nombre de communes :	138



Créé en 1975
Charte approuvée le 15 mai
2008 pour une durée de 12
ans.
2 régions : Basse-Normandie,
Pays de la Loire
4 départements : Orne, Manche,
Mayenne, Sarthe
169 communes, 16 villes portes
262 248 hectares
171 000 habitants

2.3 - LE PAYS DU BO-CAGE

2.4 - LE PARC REGIONAL NORMANDIE-MAINE

La Commune de
SAINT BOMER LES FOR-
GES fait partie du Parc Na-
turel Régional Normandie-
Maine.

Selon les études entreprises et les orientations du Parc, la commune de SAINT BOMER LES FORGES se caractérise principalement par des espaces naturels à forte valeur patrimoniale et des paysages de bocage de faible à forte sensibilité paysagère.

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.

3 - CADRE PHYSIQUE ET PAYSAGES NATURELS



3.1 - LE RELIEF

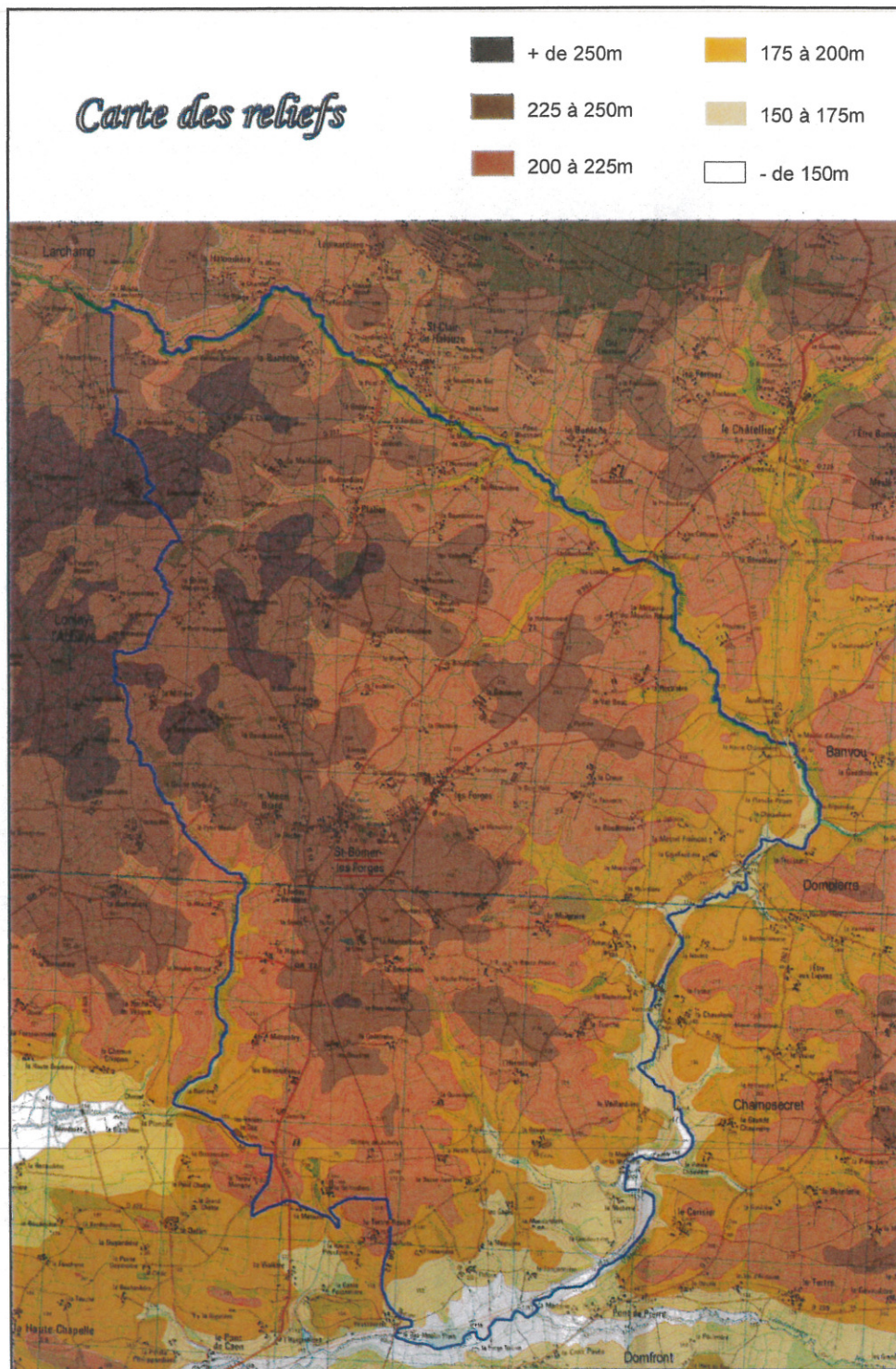
Le territoire de la Commune de SAINT BOMER LES FORGES se situe dans la région nord-ouest de l'Orne et le Haut-Mortainais au relief accidenté et morcelé, avec une altitude allant de 137m au lieu-dit « Le Bas Moulin Plain » à 271m aux environs de « Laumondière ».

Son altitude en fait une zone de départ de cours d'eau qui s'écoulent dans toutes les directions vers les ruisseaux ou rivières qui délimitent en grande partie la frontière de la Commune.

Les vallées de l'Egrenne, de la Varenne, de la Halouze et de leurs affluents présentent deux aspects. Dans le granite, des vallons humides envahis par les joncs, étalent leurs versants adoucis. Mais ailleurs, les vallées s'enfoncent et s'encaissent entre des pentes raides.

Dans ce relief, la ferme isolée et le hameau constituent le mode de peuplement le plus courant.

Carte des reliefs

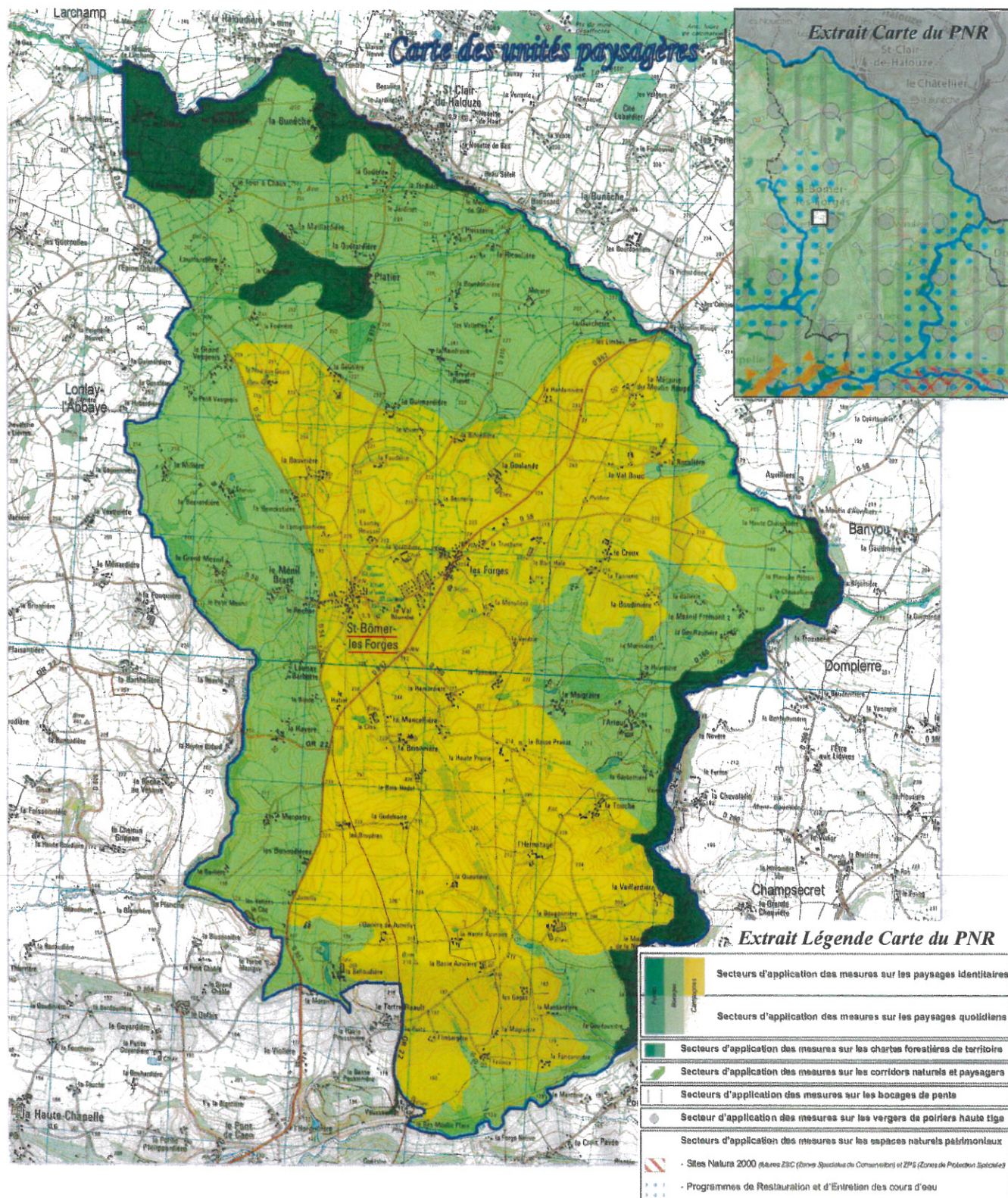


3.2 - LES UNITES PAYSAGERES

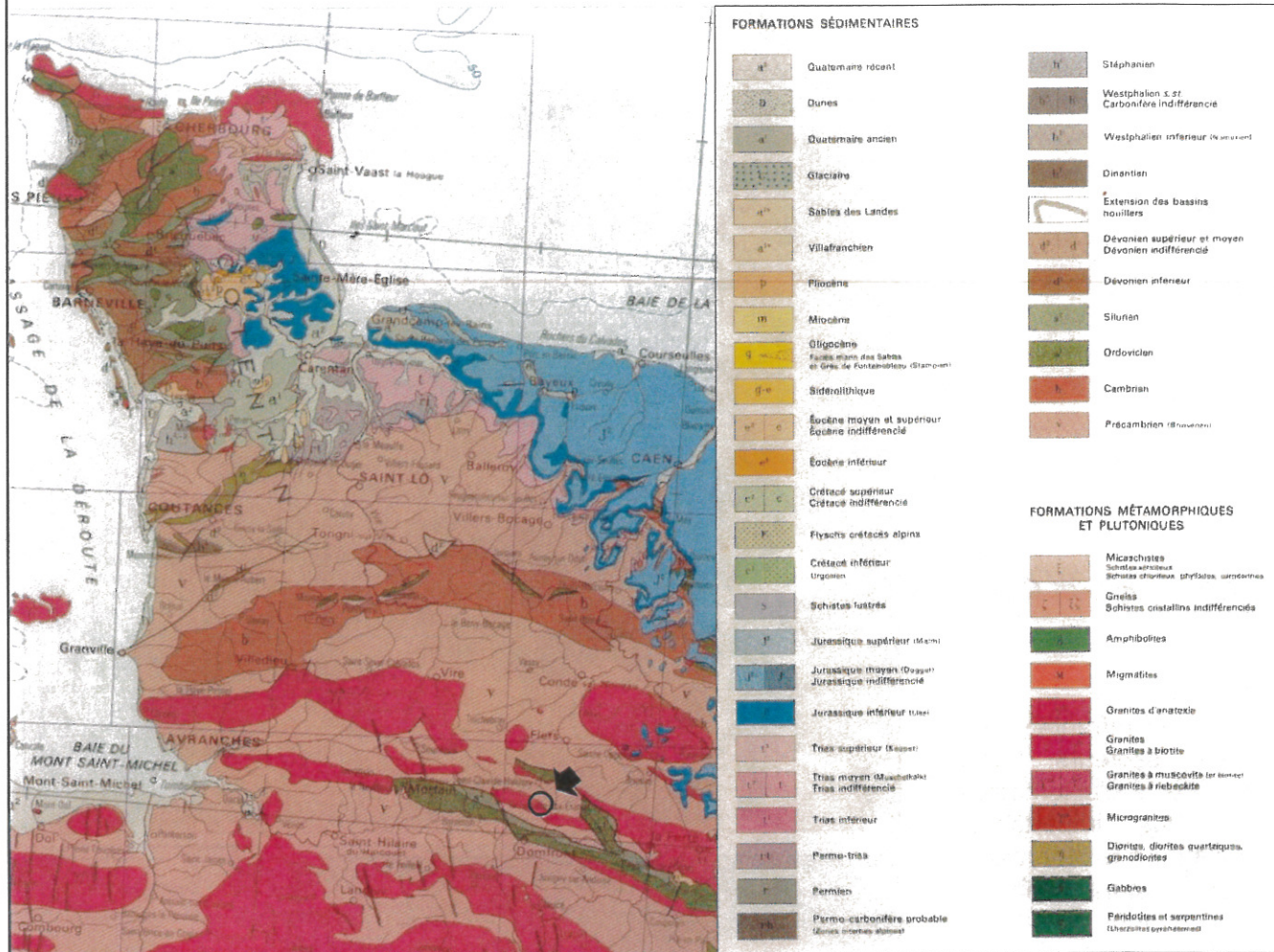
Selon l'inventaire régional des paysages de Basse-Normandie, la Commune de SAINT BOMER LES FORGES s'inscrit dans l'entité paysagère 7.4.2 « Paysages montueux et escarpés ». Situé dans le Haut-Pays, au cœur de la région, ce paysage est rude et marqué par un relief complexe modelé par de nombreux cours d'eaux.

Il est composé de trois unités paysagères (vallées, paysages vallonnés et replat) :

-  • Les vallées sont constituées de relief à forte pentes formées le long de la Varenne et de la Halouze.
-  • Les vallons, essentiellement de la prairie, sont assez humides (repérables par la présence de joncs) dues au passage d'une multitude de petits cours d'eaux.
-  • Paysage légèrement vallonné, peu végétalisé, avec la présence de nombreux labours.



Carte géologique - Basse Normandie



3.3 - LA VÉGÉTATION

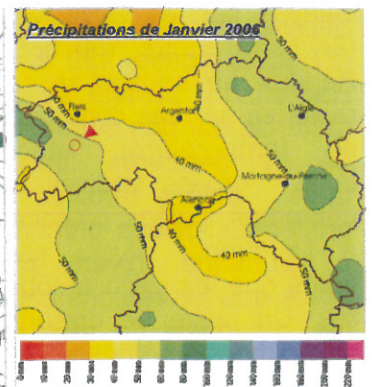
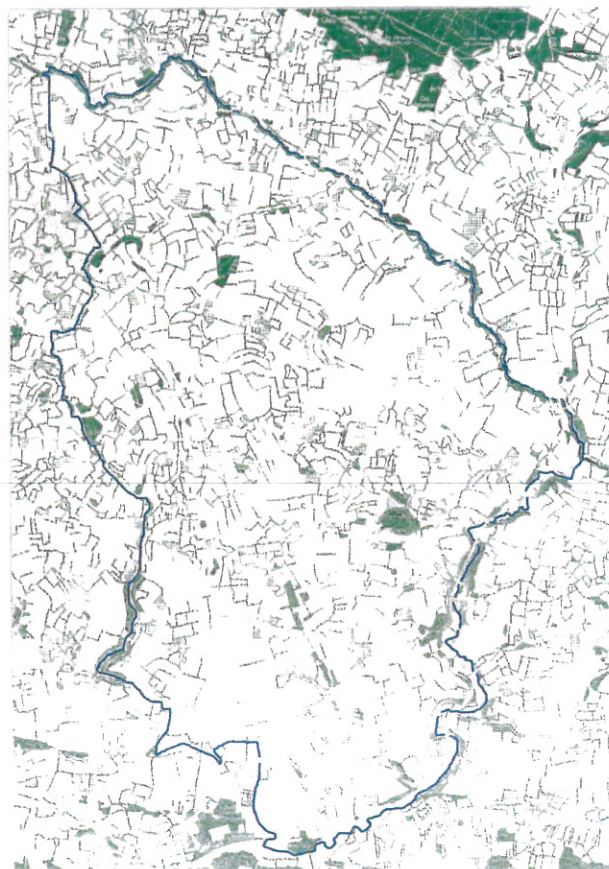
La commune possède des boisements en très faible quantité et sur de petites surfaces.

Les vergers sont plus nombreux situés le plus souvent près d'exploitations agricoles.

La structure végétale dominante est la haie.

La présence d'une haie de référence située au lieu-dit « La Bunèche » permet d'identifier les essences les plus courantes : châtaignier, chêne pédonculé, frêne, merisier, charme, cornouiller, houx, lilas commun et noisetier.

Favorisé par une pluviométrie assez élevée, le hêtre est également une essence dominante dans la région.



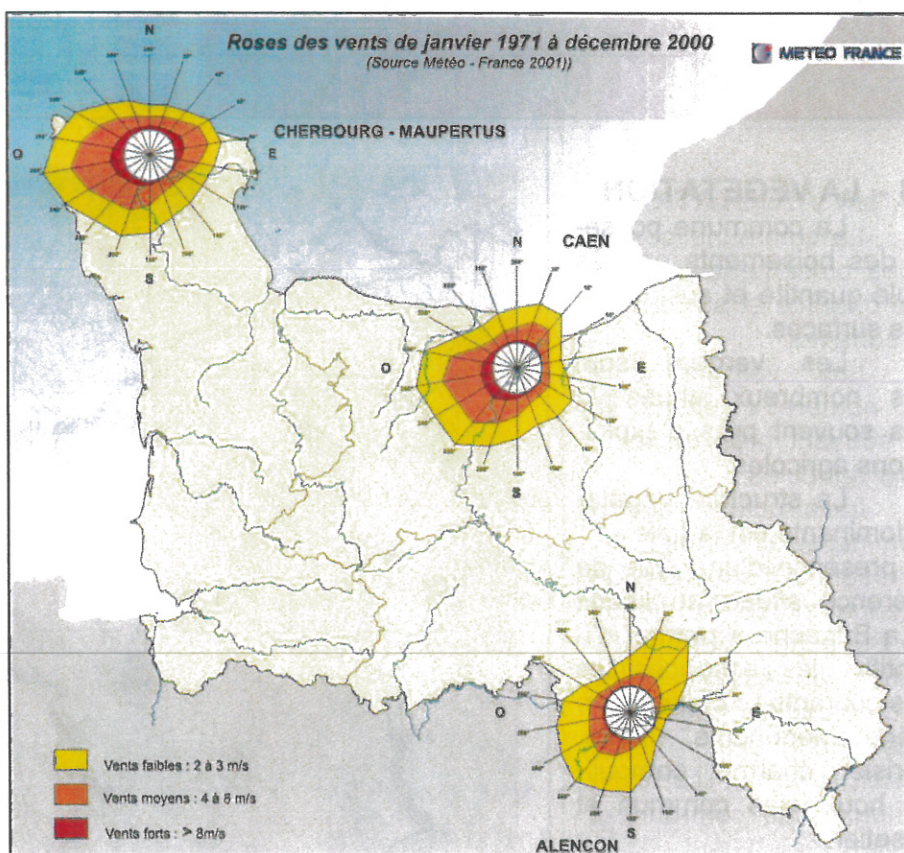
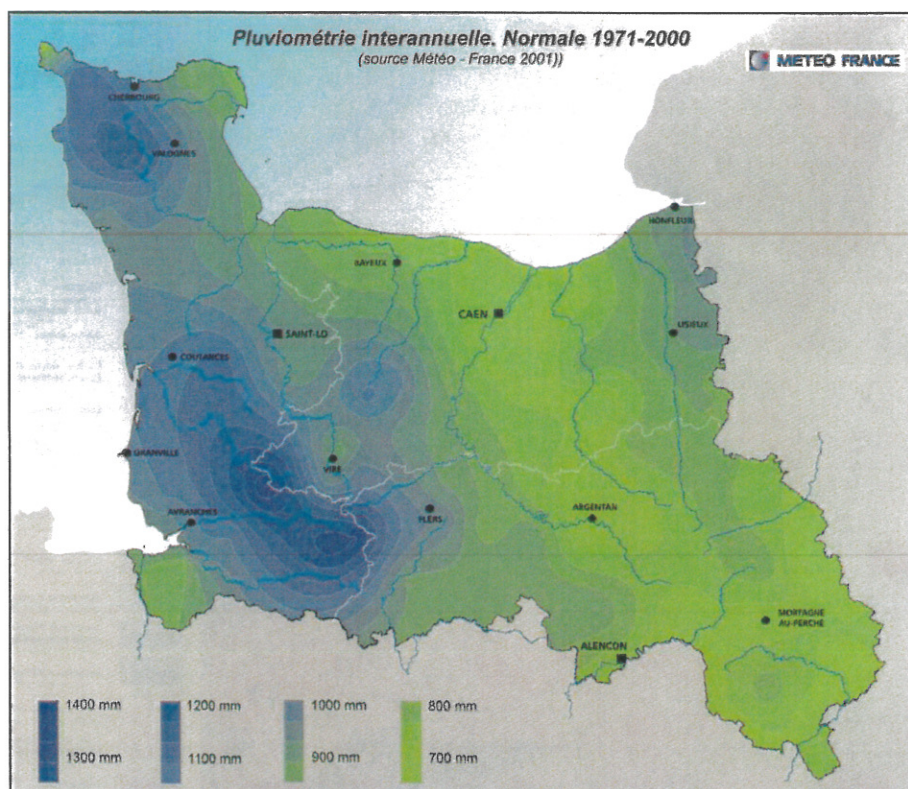
« Carte des espaces végétaux »



3.4 Climatologie et Qualité de l'air

Climatologie

Le pays du Domfrontais fait parti des secteurs bas-normand où la pluviométrie est la plus importante (principalement le sud manche) : de l'ordre de 1000mm par an. Le vent dominant est de secteur sud-ouest. La région d'Alençon est peu balayée par les vents forts (27 jours contre 130 à La Hague). Le bocage se caractérise par des contrastes de températures importants : gelées tardives au printemps, gelées précoces à l'automne, hivers plus froids que les régions côtières. Un poste de mesures pluvio/thermométrique est recensé à Saint-Bômer Les Forges (source Météo-France 2002).



Qualité de l'air

L'agriculture est le principal émetteur sur l'ensemble de la région Basse Normandie de gaz polluants (notamment méthane et ammoniac et produits phytosanitaires). Arrivent en second la pollution liée aux transports puis celle liée à l'activité industrielle.

Les émissions en provenance des régions voisines sont importantes. Les vents d'Est et Nord-Est ramènent notamment la pollution des régions parisienne et Haute-Normandie.

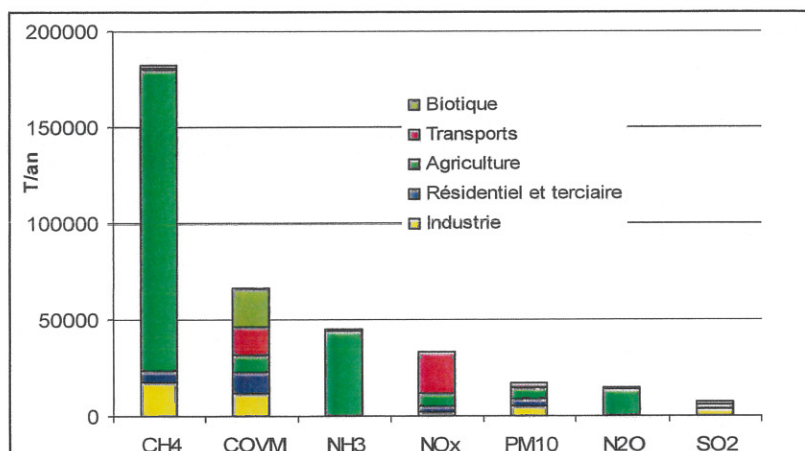
Les quatre villes bas-normandes Saint-Lô, Caen, Lisieux et Alençon bénéficient d'une surveillance journalière des taux de pollution (dioxyde d'azote, monoxyde d'azote, poussières en suspension, dioxyde de soufre, azote). Sur la région, l'air respiré a été, sur l'année 2006, jugé de bonne ou de très bonne qualité à 85% du temps. Ce chiffre est en baisse par rapport à 2005 (90%). Le nombre de jours pour lesquels la qualité de l'air est médiocre est en forte augmentation : +33% à Saint-Lô : +73% à Alençon (source Air COM). Entre 2009 et 2010, le nombre de jour ou la qualité de l'air est de qualité moyenne ou médiocre est en hausse de 4% (Alençon).

La région Basse-Normandie est la seconde française pour le taux de mortalité par l'asthme (après la Bretagne). 13% des enfants y sont touchés par l'asthme (5^{ème} rang national).

A proximité de Saint-Bômer-les-Forges, une seule industrie polluante est recensée : la société fromagère de Domfront.

Deux campagnes de mesures ponctuelles ont été menées en 2001 et 2006 sur Domfront. Elles ont permis de faire une comparaison de la qualité de l'air local avec celle de la région et d'en étudier l'évolution dans le temps :

- stabilité de concentration en NO₂ (dioxyde d'azote) depuis 1998.
- Concentration de poussières équivalente à celles d'Alençon et Saint-Lô
- Concentration en monoxyde d'azote très inférieure à celles des villes et en stabilité depuis 2001
- Concentration en Ozone élevée, équivalente à celles de Cherbourg et Saint-Lô, supérieure à celles d'Alençon et Caen.



Emission des principaux polluant en Basse-Normandie (CITEPA, 2003)

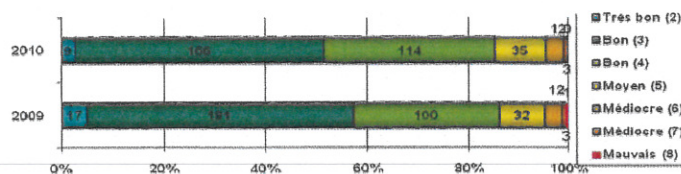
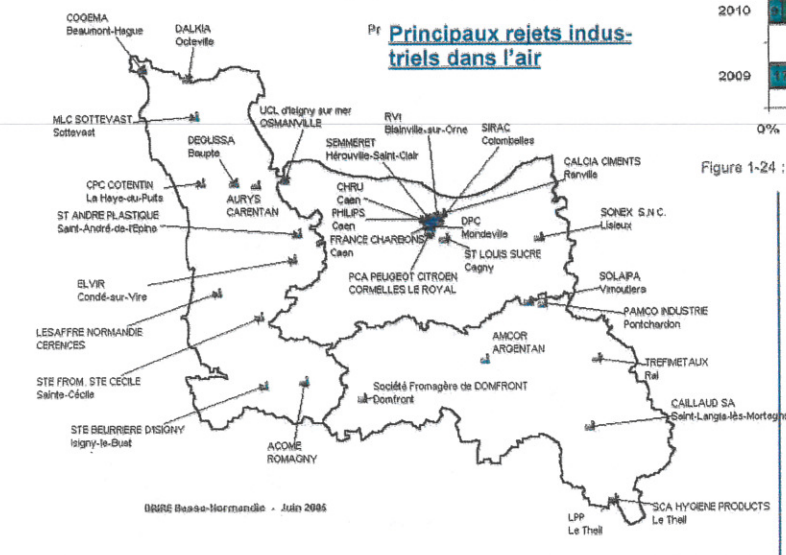


Figure 1-24 : répartition de l'indice de qualité de l'air dans l'agglomération alençonnaise.



3.5 - LE PATRIMOINE NATUREL

•Les zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique (ZNIEFF)

SAINT BOMER LES FORGES est concernée par cinq Z.N.I.E.F.F. :

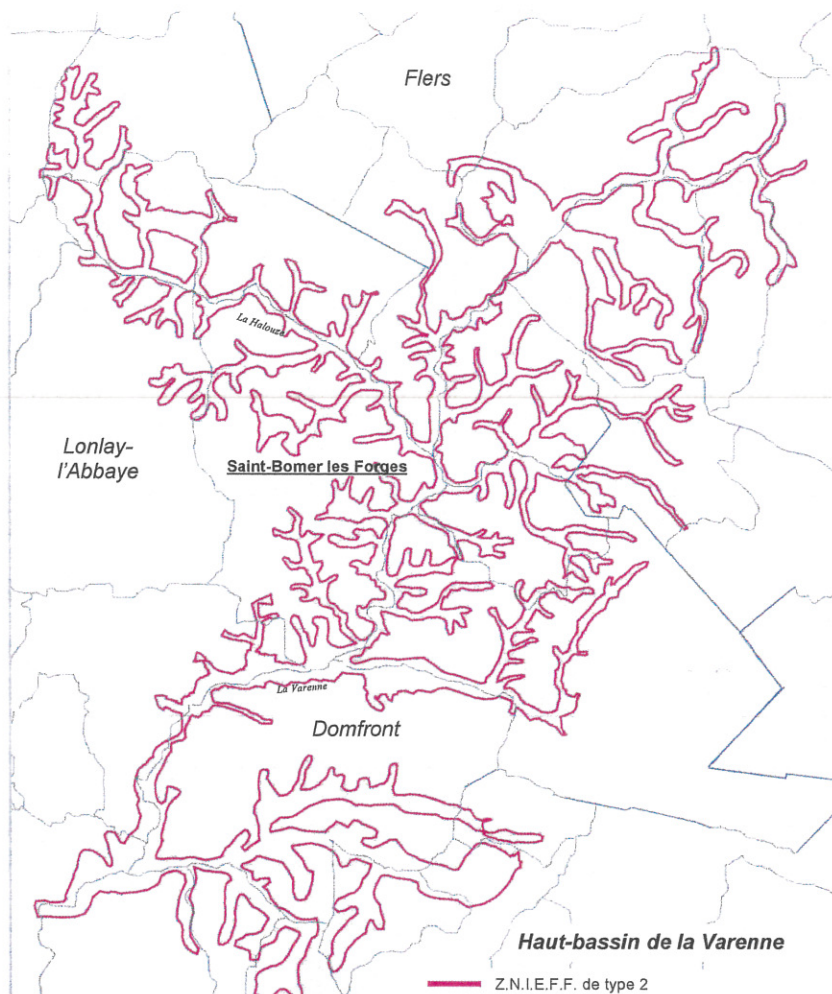
Les ZNIEFF de type 1 de « La Varenne et ses affluents », de « La Haute-Vallée de l'Egrenne » et des « prairies tourbeuses de la haie au gué » et les ZNIEFF de type 2 « Le Haut-bassin de la Varenne » et « le Bassin de l'Egrenne ».

Les Zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique se définissent par l'identification scientifique d'un secteur de territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, où ont été identifiés des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel.

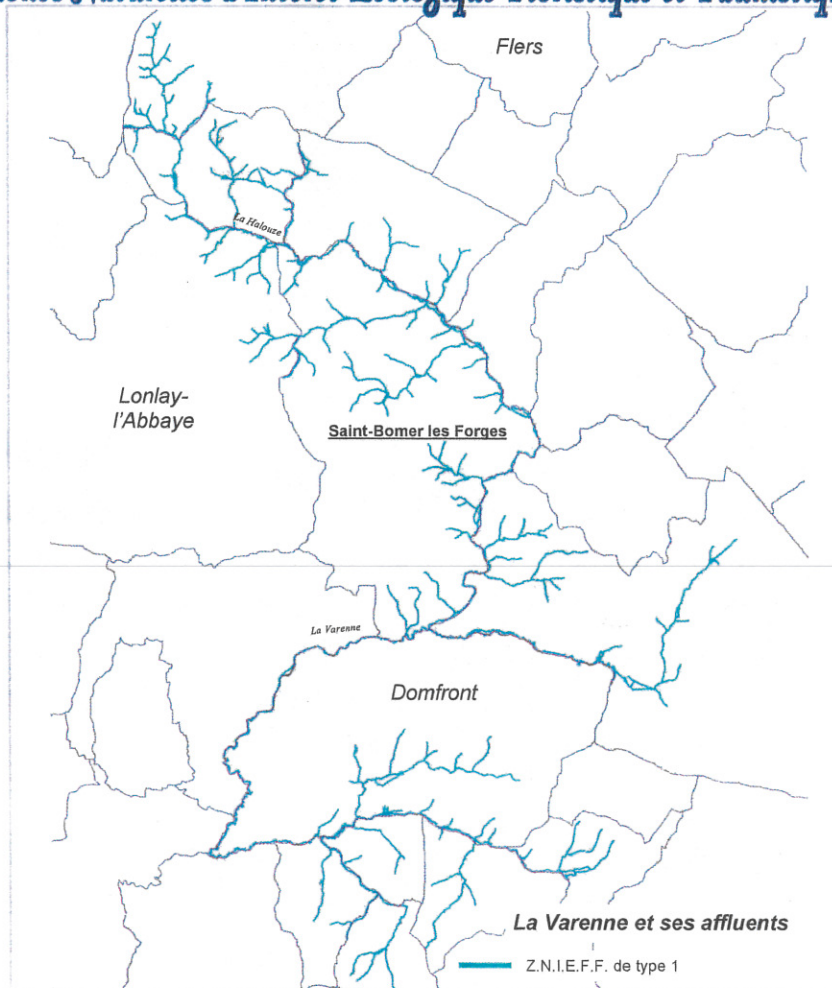
On distingue deux types de ZNIEFF :

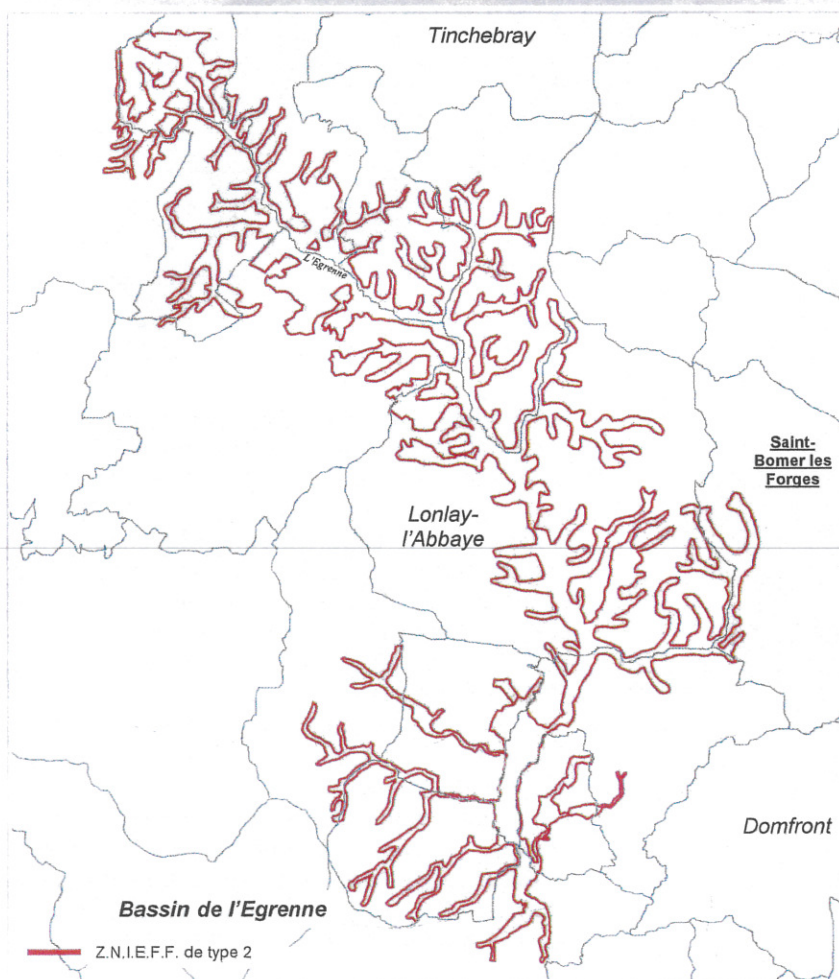
- les zones de type I, secteurs d'une superficie en général limitée, caractérisés par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux, rares, remarquables, ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional.

Ces zones sont particulière-



Les 4 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique





ment sensibles à des équipements ou à des transformations même limitées ;

- les zones de type II, grands ensembles naturels (massif forestier, vallée, plateau, estuaire...) riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques, en tenant compte, notamment, du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.

Les espaces naturels protégés

La Halouze, l'Egrenne et leurs affluents, ainsi que la rivière de la Varenne font l'objet d'Arrêtés de protection de biotope du fait de la présence, dans ses eaux de très bonne qualité, de la truite fario, espèce patrimoniale qui trouve ici les conditions très favorables à son développement et dont les effectifs sont en progression depuis plusieurs années.

Ces cours d'eaux possèdent d'autres intérêts patrimoniaux comme le Chabot, ici en très grand nombre, et l'écrevisse à pieds blancs, un peu plus rare.

Les finalités des arrêtés préfectoraux de protection de biotope sont :

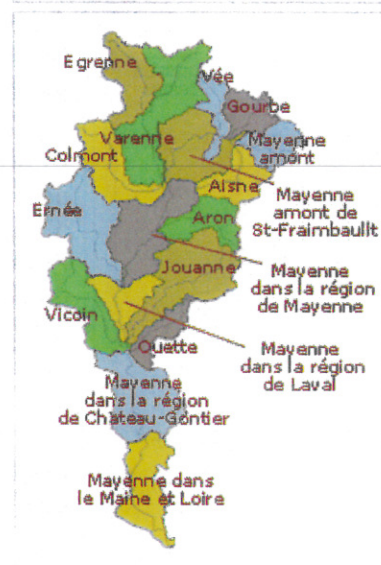
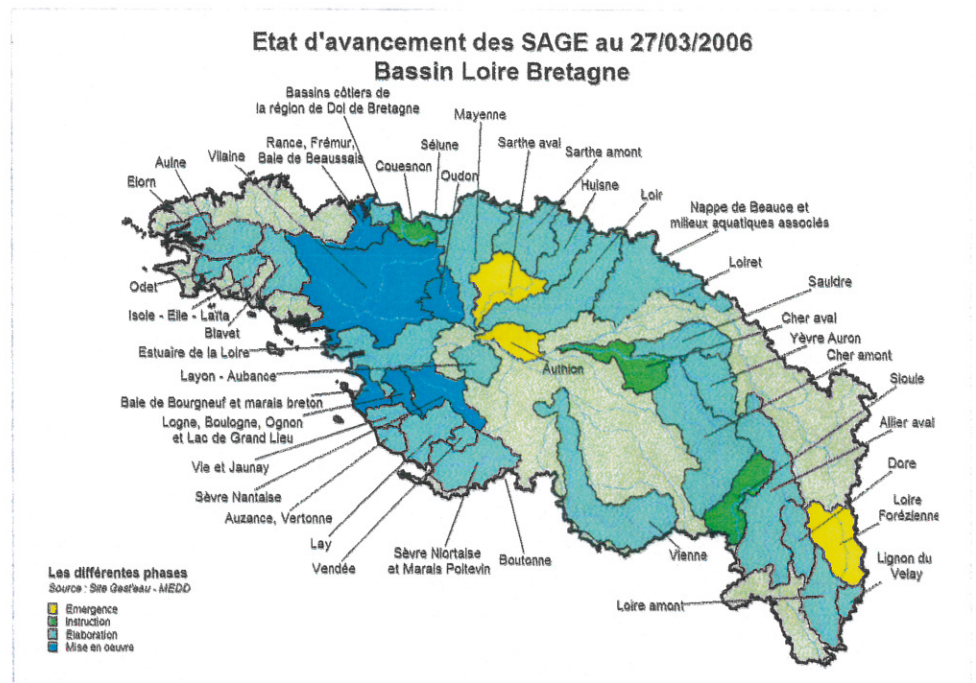
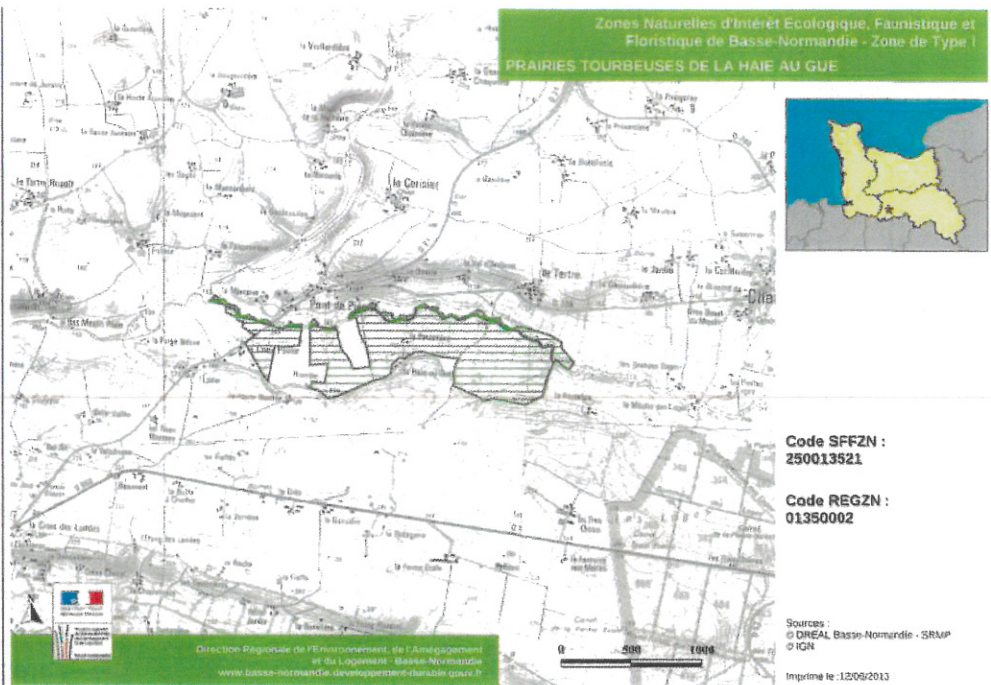
- La protection d'un environnement remarquable, nécessaire à l'alimentation, à la reproduction, au repos et à la survie d'espèces protégées, par l'adoption de mesures adaptées à (ou aux) espèce (s) et à leur milieu spécifique.
- La préservation contre des atteintes futures : destruction, altération ou dégradation du milieu.
- La préservation du milieu naturel pour lutter contre la disparition d'espèces protégées.

Faune

La commune (ainsi que toutes les communes du pays du Domfrontais) ne bénéficie pas d'un classement en Z.I.C.O (Zone d'intérêt pour la Conservation des Oiseaux).

Elle n'est pas non plus concernée

Une fois approuvés, les SA-GE ont une portée juridique : toutes les décisions prises



◀ **Le bassin versant de la Mayenne** est un vaste territoire (4 358 km²) formé par la rivière « La Mayenne » et ses affluents (à l'exception de l'Oudon qui fait l'objet d'un autre SAGE). Il s'étend sur 5 départements (Mayenne, Orne, Maine-et-Loire, Manche, Ille-et-Vilaine), 292 communes, 3 régions administratives (Pays de la Loire, Basse-Normandie, Bretagne). La population du bassin versant est estimée à 280000 habitants.

Le réseau hydrographique y est très dense: 6500km de cours d'eau dont 640km pour les cours d'eaux principaux.

Le bassin versant a été découpé en 17 sous-bassins versant. La commune de SAINT-BOMER-LES-FORGES se situe dans les sous-bassins de La Varenne (443km² et 20005 hab.) et de l'Egrenne (230km² et 6527 hab.).

dans le domaine de l'eau par les services de l'Etat et les collectivités publiques devront alors être compatibles avec le SAGE. Les SAGE doivent tenir compte des orientations des SDAGE (schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux) élaborés au niveau de chaque grand bassin hydrographique.

Les enjeux du SAGE du bassin de la rivière la Mayenne sont:

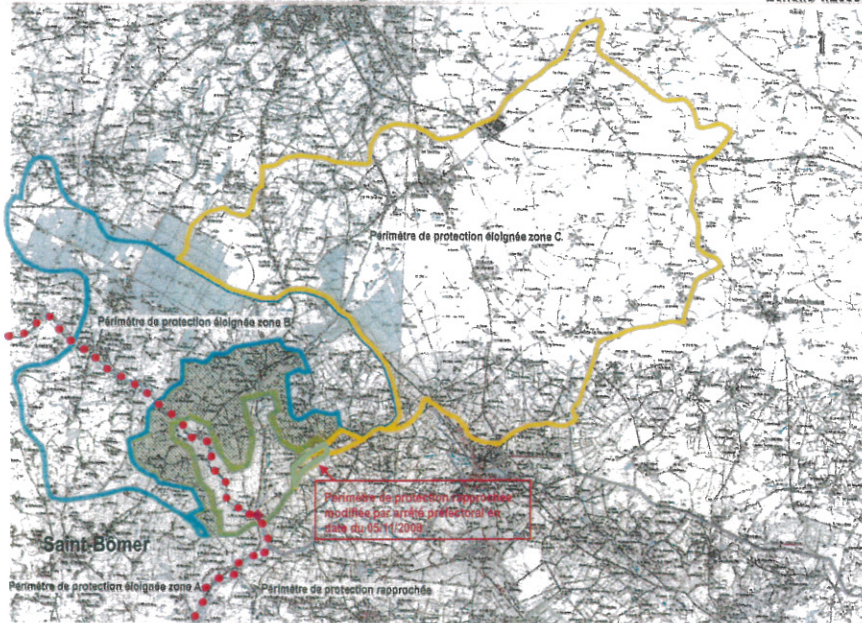
- L'amélioration de la qualité des eaux pour sécuriser l'approvisionnement en eau potable.
- La lutte contre l'eutrophisation des plans d'eau et des cours d'eau pour le bon fonctionnement des milieux aquatiques et la mise en valeur touristique.

La protection des populations piscicoles et la restauration de la libre circulation piscicole, mais aussi l'amélioration des conditions de reproduction des poissons et la préservation des zones humides.



Communauté d'Agglomération du Pays de FLERS.
Commune de St Bomer les Forges "Moulin d'Auvilliers"

Echelle 1/25000



- Une gestion quantitative de la ressource. Elle passera par la gestion des étiages et des écoulements en période de crue ainsi que par la maîtrise des consommations et une diversification des source d'approvisionnement en eau.

Sur la Commune de SAINT BOMER LES FORGES, un **captage d'eaux** destinées à la consommation humaine est implanté: Prise d'eau superficielle au lieudit « Moulin d'Auvilliers »

Ce captage bénéficie de **périmètres de protection approuvés par arrêté préfectoral en date du 5 novembre 2008** (voir document p.14).

De plus, **des sources d'eaux** destinées à la consommation sont implantées sur le territoire communal au lieudit « Val Blondel ». Ces sources ne bénéficient pas à ce jour de périmètres de protection et, par conséquent, de servitudes d'utilité publique.

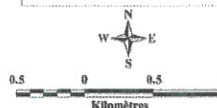
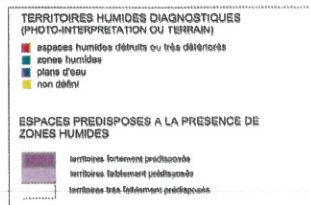


Territoires humides de
Basse-Normandie

Etat des connaissances : décembre 2010

Saint-Bômer-les-Forges

61369



Sources:
© ORFÈVRE, 2010
© IGN - Protocole du 24/07/07

- **Zones humides** (voir document ci-contre)

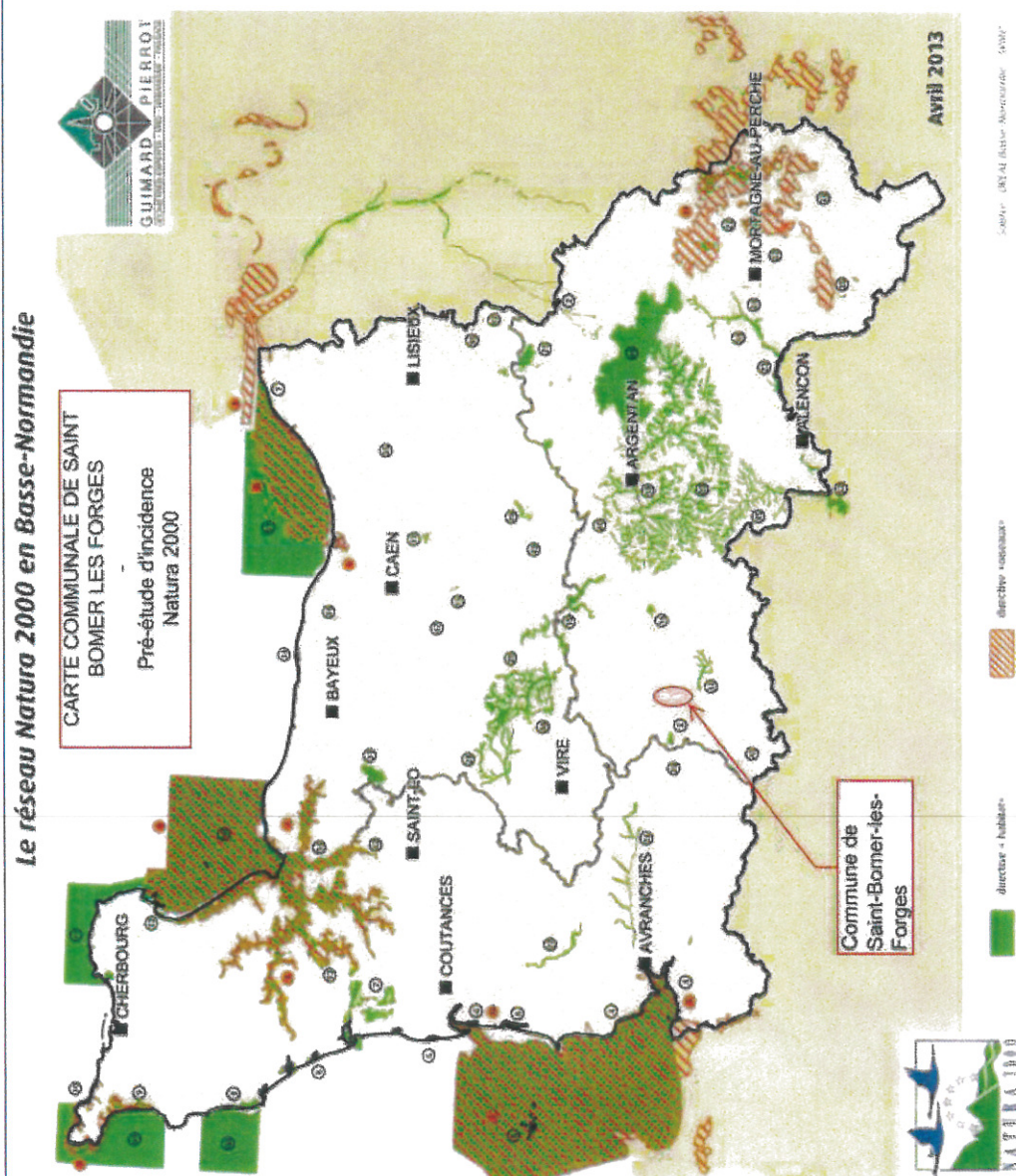
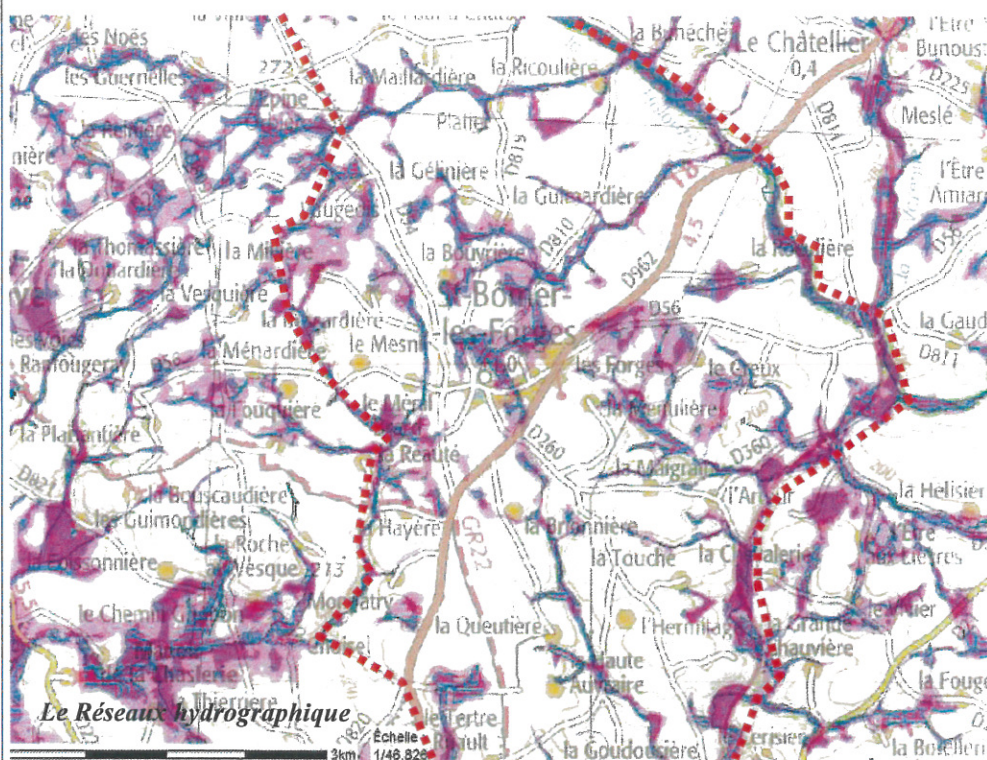


•Hydrographie

La commune est irriguée par un réseau hydrographique très dense, et très protégé et conservé. On peut notamment citer les cours d'eau de la haute vallée de l'Egrenne ainsi que la Varenne et ses affluents.

•Natura 2000

La commune de Saint-Bomer-les-Forges n'est pas concernée par un périmètre de site Natura 2000. Elle est par contre limitrophe à une commune concernée par un périmètre Natura 2000. Les sites natura 2000 les plus proches sont situés respectivement à 3,5km et 6km environ (voir carte page suivante).



réseau hydrographique et sens d'écoulement
limite du territoire communal

CARTE COMMUNALE DE SAINT
BOMER LES FORGES

Pré-étude d'incidence
Natura 2000



Site FR2500076 Landes Tertre
Bizet el fosse Arthour

3.5km env.

Site FR2500119
Bassin de l'Andainette

zone constructible carte communale

distance au site Natura2000 le plus proche



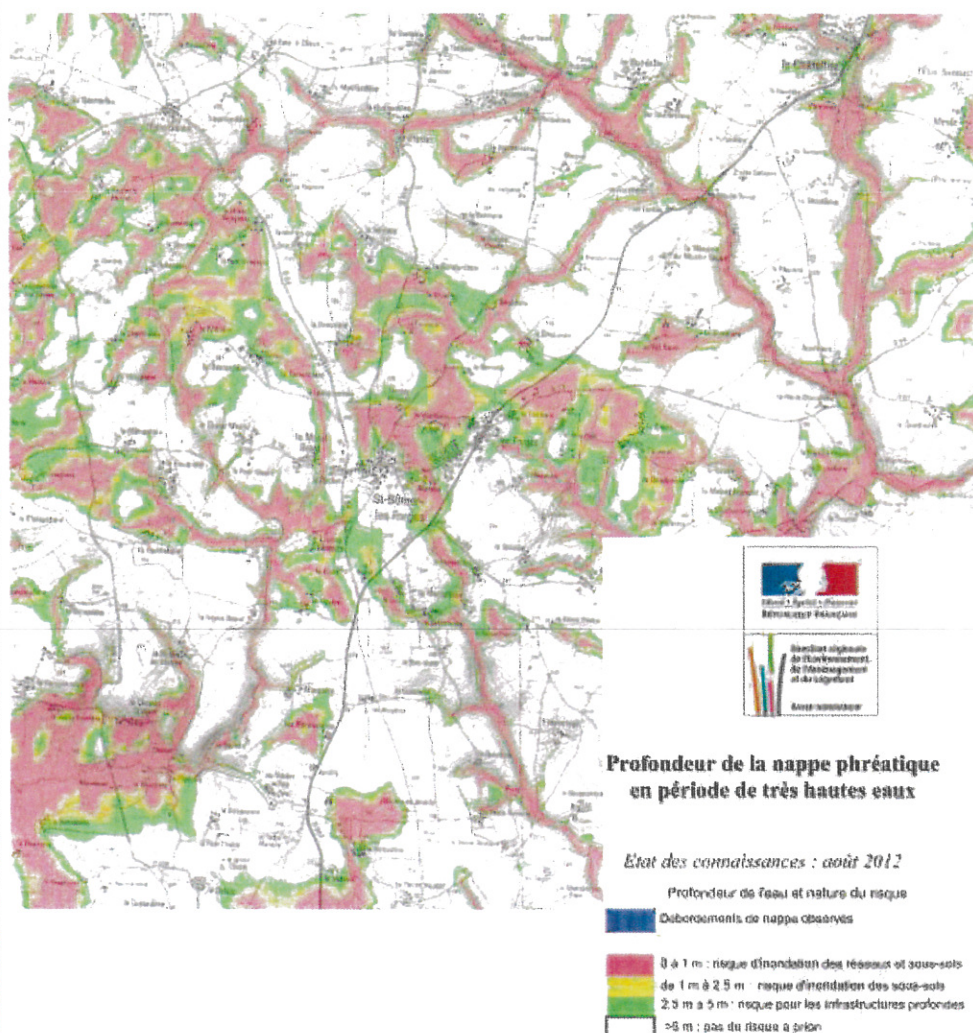
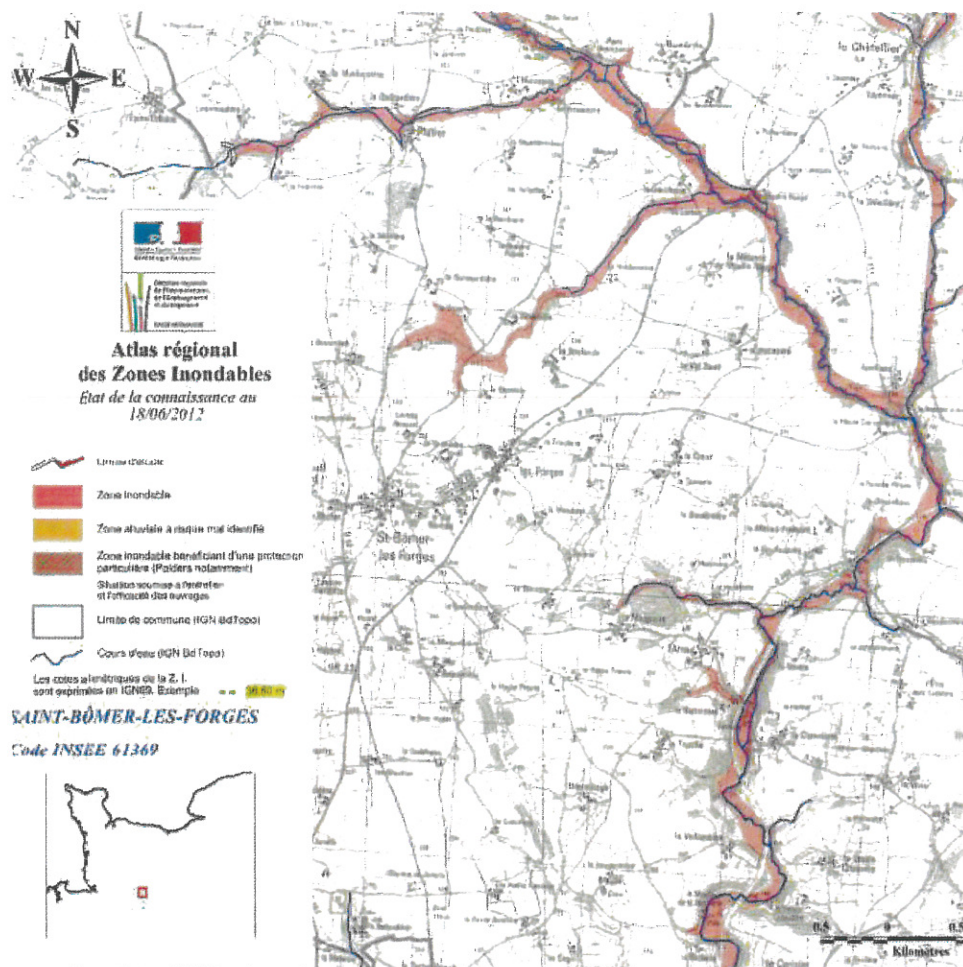
3.6 - LES RIQUES NATURELS

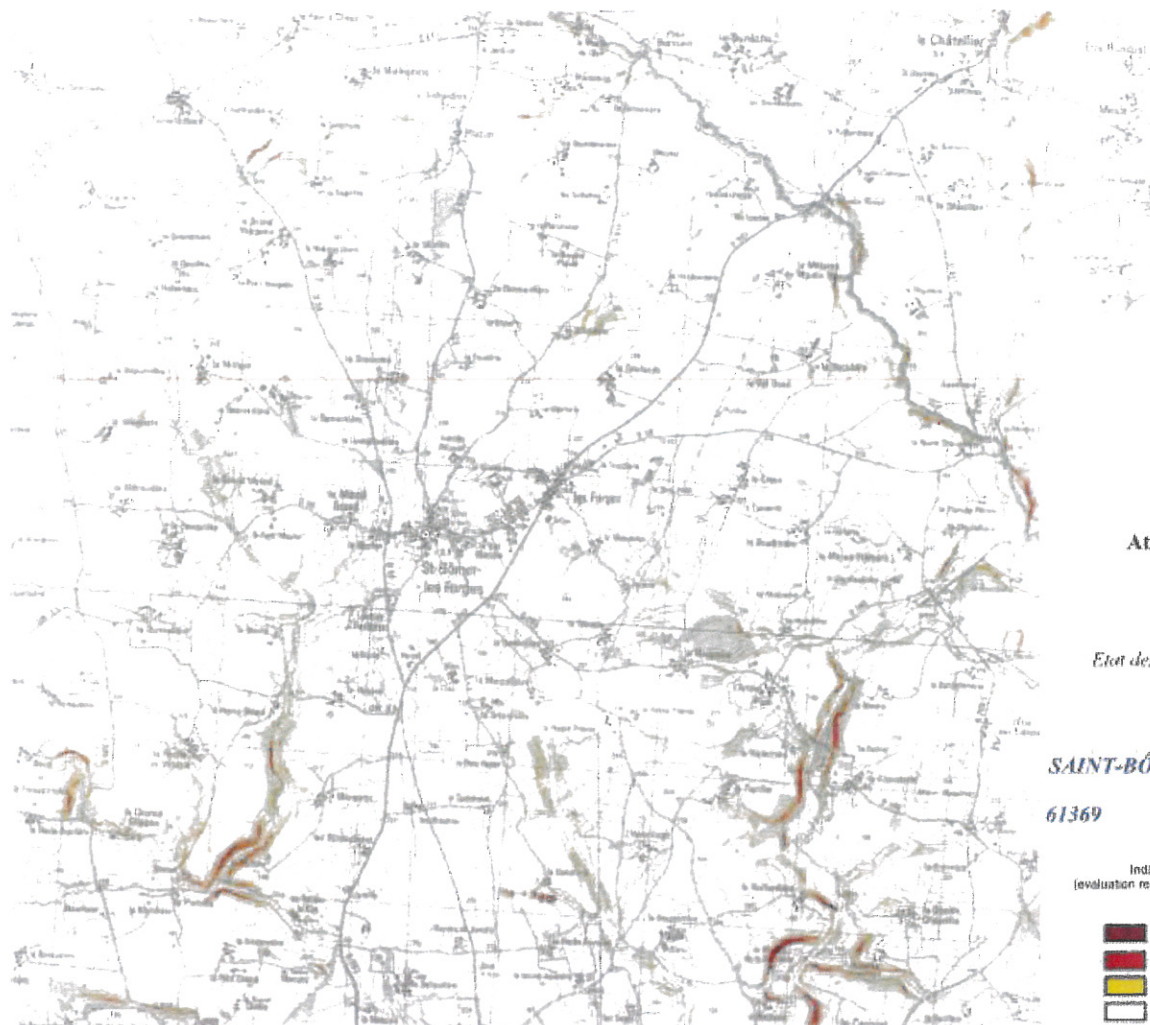
• Le Risque d'inondation (voir document ci-contre et en annexe)

La Commune est concernée par le **risque d'inondation** inventorié dans l'atlas régional des zones inondables. Ce risque se situe essentiellement au Nord et à l'Est du territoire communal.

• Le Risque de Remontée de nappe (voir document ci-contre et en annexe)

Le territoire est concerné principalement par des secteurs de débordements calculés et par des secteurs de faible profondeur de nappe (de 0 à 1m de profondeur seulement). Ces zonages proscrirent l'implantation de nouvelles constructions dans les secteurs les plus sensibles (zones de débordements). Les autres secteurs concernés par les remontées de nappe nécessitent (pour les profondeurs de 0 à 2.5m) de proscrire la





Atlas de prédisposition aux chutes de blocs de Basse-Normandie

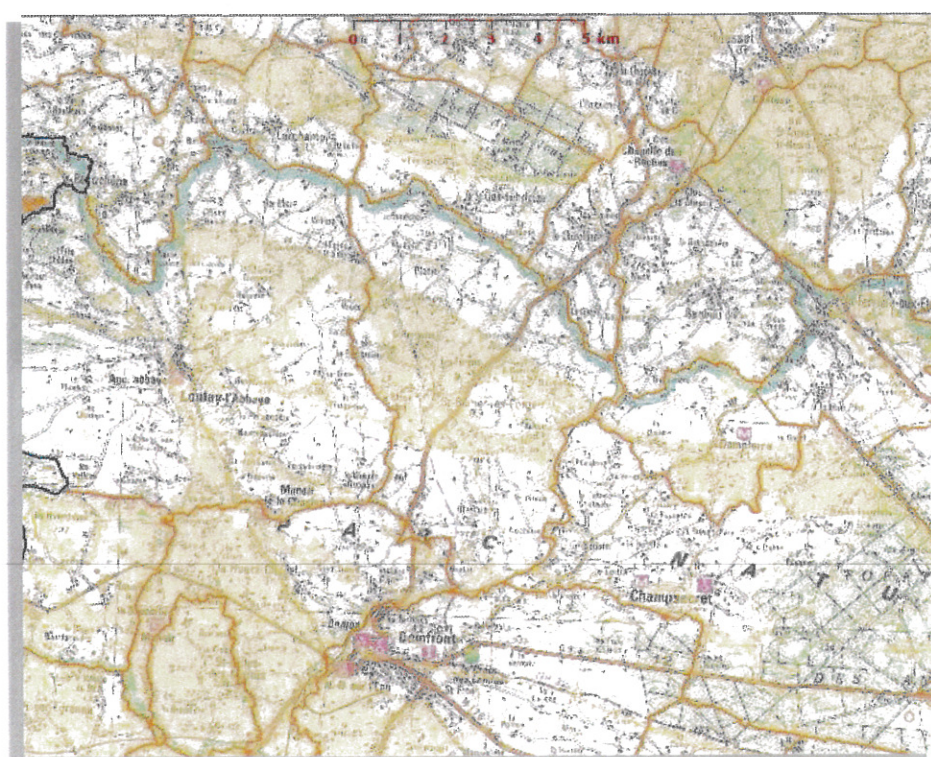
Etat des connaissances : novembre 2011

version LRI V2.02 du MNT OREAL

SAINT-BÔMER-LES-FORGES

61369

Indice de prédisposition
(évaluation reposant sur des critères de pente)



Légende de la carte



Argiles
Aléa retrait-gonflement des argiles

création de sous-sols.

3.5 - LES RQUES NA- TURELS (suite)

• **Le risque des chutes de blocs** (voir document ci-contre et en annexe)

• **Les Risques sismiques**
Risque faible

• **Les Aléas retrait-gonflement des argiles** (voir document ci-contre et en annexe) : une large zone d'aléas « faible ».

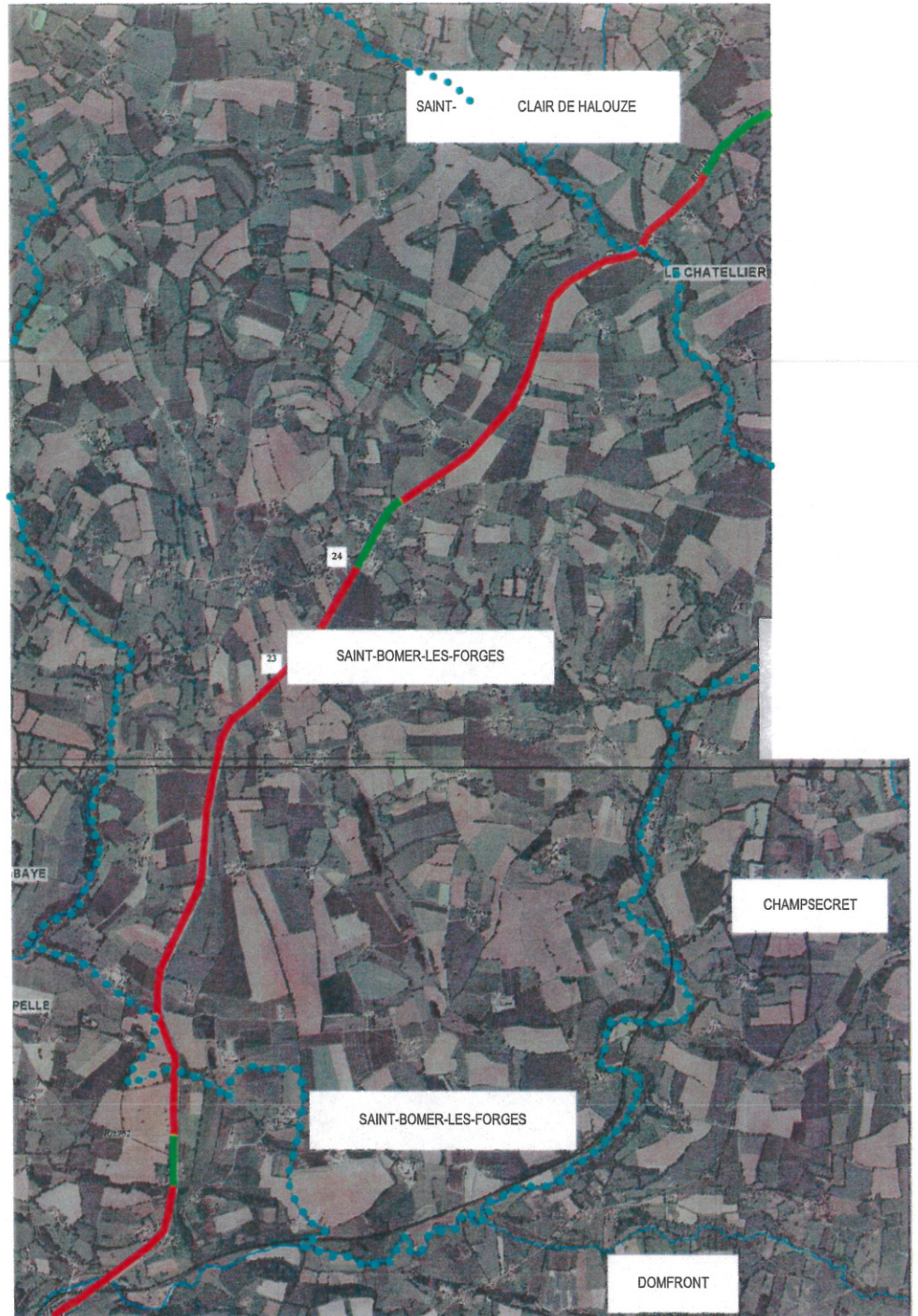


3.7 - LES NUISANCES SONORES

Les nuisances sonores

La route départementale n°962 se situait jusqu'en août 2011 dans la catégorie de classement n°3, ce qui correspond à une largeur maximale de 100 mètres des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure. Elle se situait également dans la catégorie de classement n°4 du PR 23 + 906 au PR 24 + 458, correspondant à une largeur maximale de 30 mètres.

Cette Zone de bruit a été supprimée en Août 2011.



4 - OCCUPATION DU SOL ET LOGEMENTS



4.1 - L'Espace Urbanisé

Situation Géographique et Architecture

L'habitat sur la Commune de SAINT BOMER LES FORGES est très dispersé. Ceci est notamment lié à l'importance de l'activité agricole pour laquelle les habitations se trouvent sur le centre d'exploitation ou à proximité (37 installations classées sur la commune).

- **Le centre bourg**, qui a bénéficié des derniers aménagements urbanistiques, se développe autour de l'église et des services et commerces principaux. Les constructions sont encore en majorité anciennes. Le granit est largement dominant dans le centre bourg, aux abords de l'église.
- **Le hameau des Forges**, situé à quelques 800 mètres plus à l'est du centre bourg, au carrefour des routes départementales n°56 et n°962, est particulièrement développé. Sa superficie bâtie dépasse celle du centre bourg. Sa moitié sud (en allant vers le centre bourg) a été urbanisée dans les 50 dernières années. L'habitat est de type pavillonnaire. Au contraire, de part et d'autre de la RD n°962, l'habitat est ancien, en granit.

On peut dénombrer une centaine de **hameaux et lieudits** répartis sur le territoire de la commune,



correspondant pour la plupart à des centres d'exploitations. Les habitations sont pour la plupart en granit. Dans ces hameaux, les surfaces de plancher sont principalement dédiées à l'activité agricole.

4.2 - Un parc immobilier en progression

Les opérations d'aménagements

La quasi-totalité (97.5%) des logements de la commune sont du type maison individuelle (groupée ou non).

Les constructions récentes sont principalement regroupées autour du centre bourg et du hameau des Forges.

Plusieurs opérations foncières ont été mises en œuvre au cours des cinquante dernières années :

Individuels groupés

(Les Acacias)

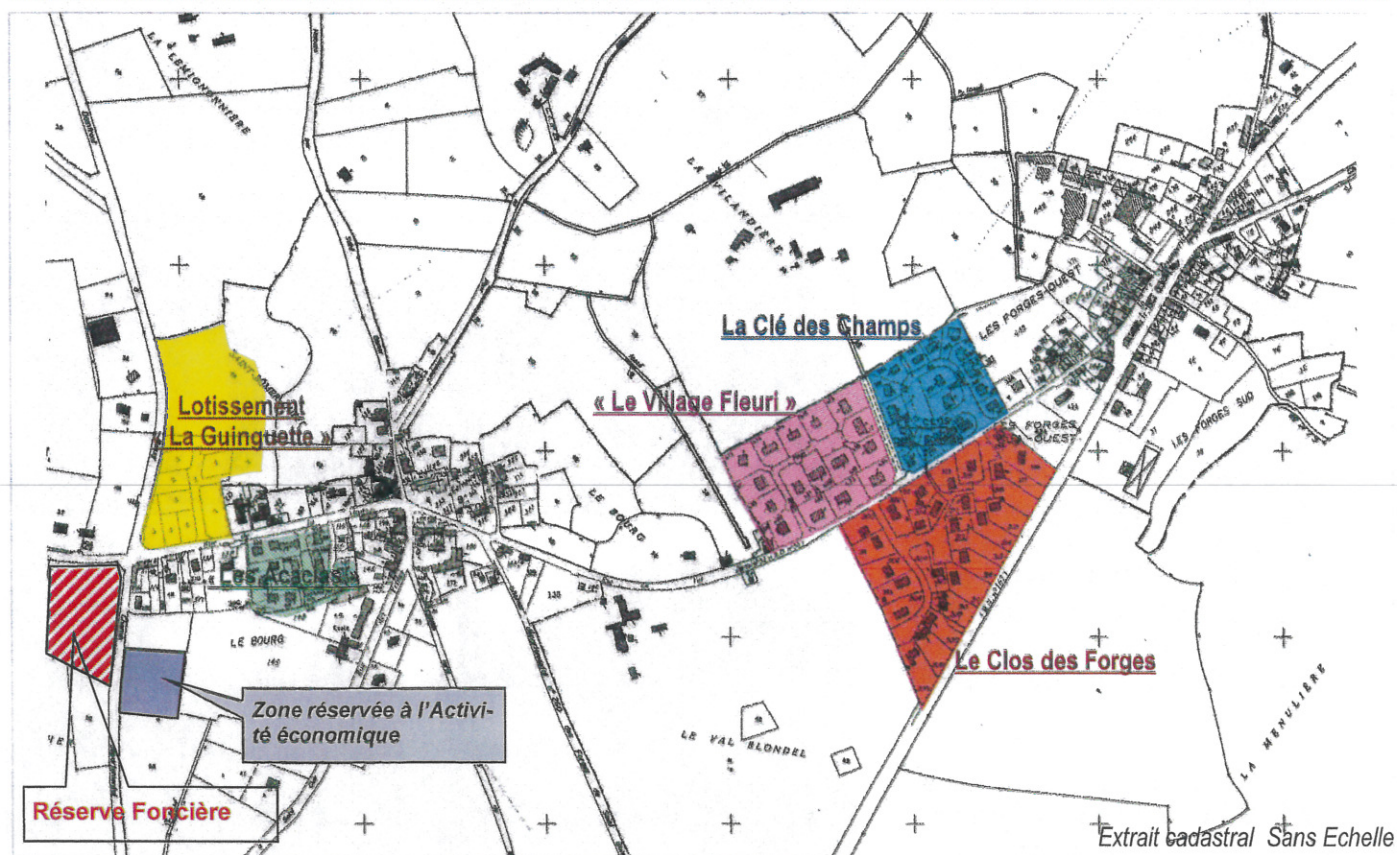
- 5 logements en 1994
 - 6 logements en 1998
- (La Guinguette)
- 4 logements en 2005

Lotissements

- « La Clé des Champs »
17 lots
- « Le Village Fleuri »
16 lots
- « Le Clos des Forges »
23 lots—1979
- « La Guinguette »
7 lots—2005 (+ 4 locatifs)
- « La Guinguette - Extension »
17 lots dont 6 locatifs - 2010

Pour ces opérations, il reste uniquement 7 lots (sur les 17, créés en 2010) disponibles en accession à la propriété.

Actuellement, la commune dispose d'une réserve foncière pour réaliser une opération à l'ouest du Bourg.





Evolution du nombre des logements autorisés

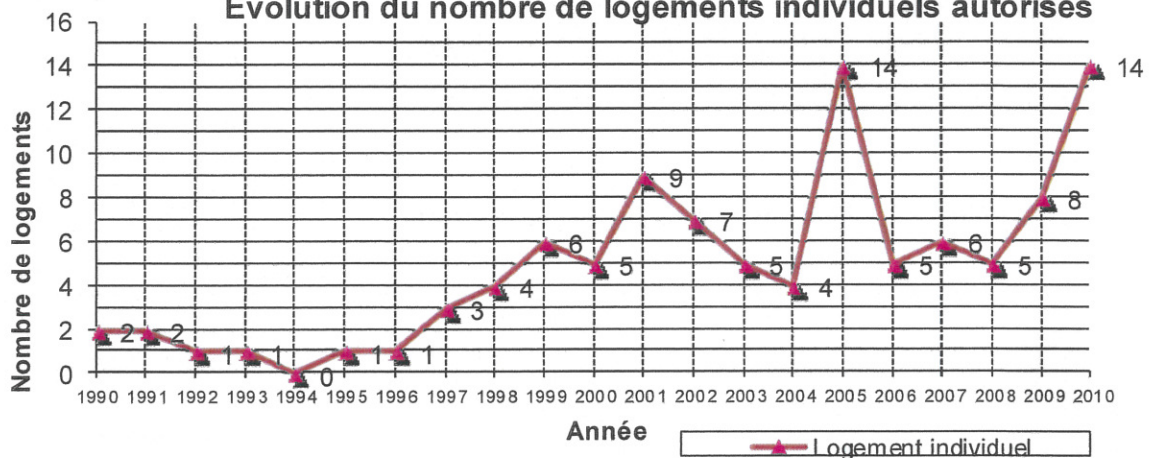
Depuis 1990, le nombre de logements autorisés sur la commune est en nette progression. Il passe d'une moyenne de 1 logement par an entre 1990 et 1996, à 5 logements entre 1997 et 2004 et plus de 8 entre 2005 et 2010.

La tendance se confirmera sur les années 2005, 2006 et 2010, avec la réalisation du lotissement communal du bourg (8 lots en 2005 et extension en 2006, puis en 2010).

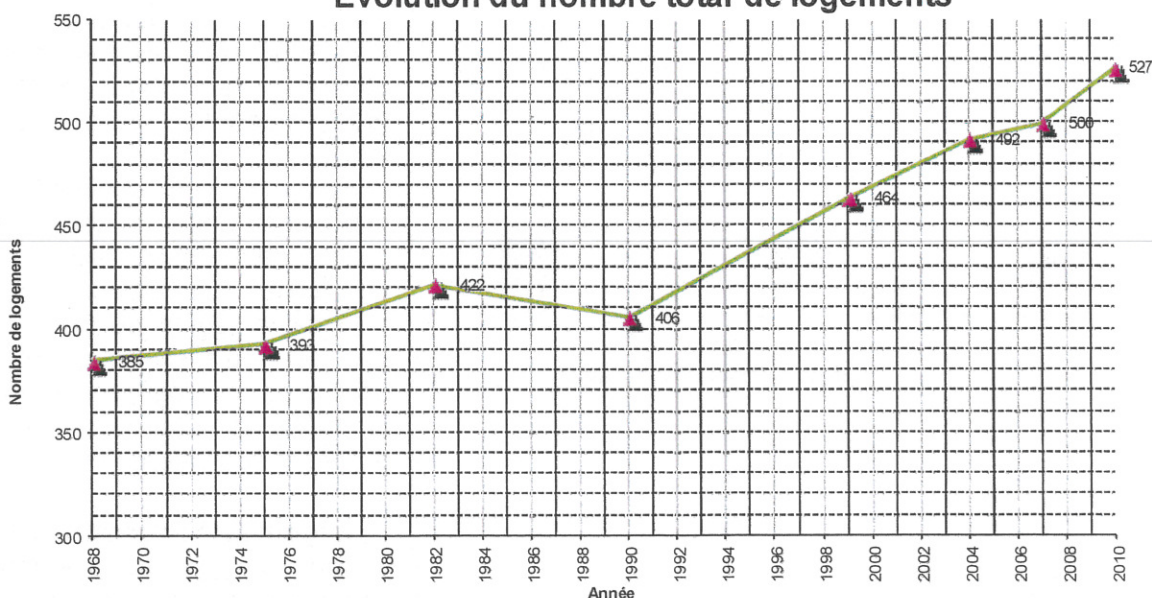
Entre 1994 et 2004, 54 logements ont été autorisés (individuels et individuels groupés compris). Entre 2005 et 2010, 52 logements ont été autorisés. Le nombre total de logements recensés en 1999 était de 464, soit une augmentation de 22.8% (c'est nettement moins que dans l'Orne 39% et dans le pays du bocage 35%).

On peut donc estimer que le potentiel annuel sur la commune de Saint-Bômer sur les 10 dernières années est de l'ordre de 7 logements neufs par an.

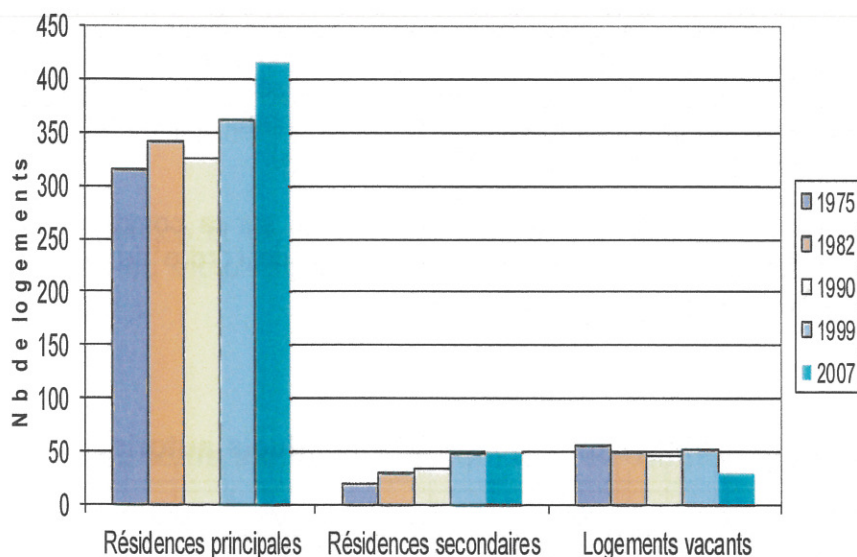
Evolution du nombre de logements individuels autorisés



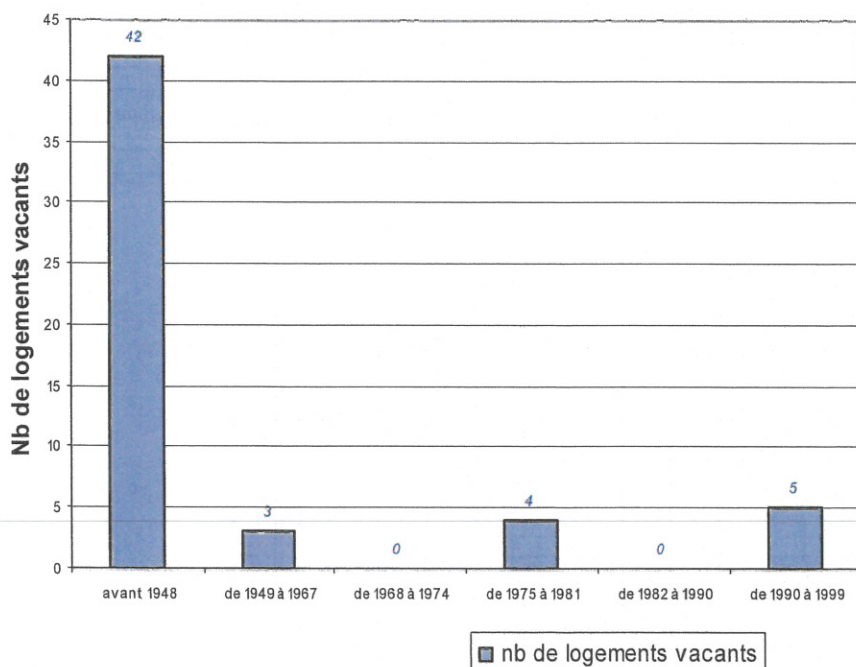
Evolution du nombre total de logements



Evolution du nombre de logements, par type, depuis 1975



Répartition des logements vacants par âge du logement



4.3 - Nature du Parc immobilier et statuts d'occupation

Résidences principales / résidences secondaires

Les résidences principales représentent 78.2% du parc de logement d'après le recensement de 1999 (81% pour le pays du Bocage)

Les résidences secondaires représentent 10.3% (11.5% pour le pays du bocage).

Résidences principales

Après une baisse entre 1982 et 1990, le nombre de résidences principales est en augmentation : progression de 8.4% entre 1968 et 1999, bien inférieure à celles de l'Orne et du pays du bocage.

Orne : + 33.3%

Pays du bocage : 26.6%

Ce faible accroissement ne favorise pas le développement économique de la commune, en matière de commerces et services, mais il se confirme tout de même entre 1999 et 2010, avec un nombre de logements vacants en baisse.

Résidences secondaires et logements occasionnels

Elles sont en augmentation régulière depuis 1968 : leur nombre a plus que quadruplé depuis 1968 : 48 résidences secondaires recensées en 1999 (quasi-stagnation entre 1999 et 2010).

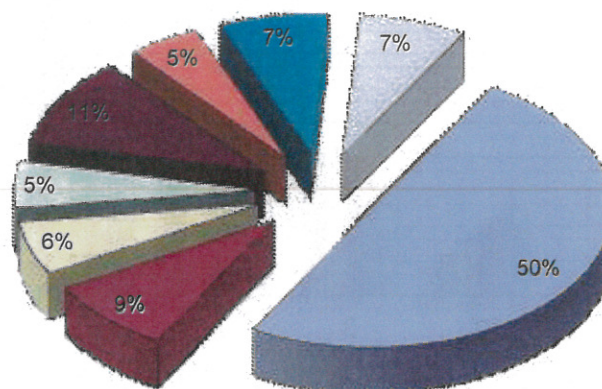
Elles ne peuvent économiquement compenser le faible accroissement des résidences principales. La richesse naturelle de la région du Domfrontais est vraisemblablement la source de cet engouement. Sur la CDC, le pourcentage est d'ailleurs équivalent : 10%.

Logements vacants (RP99)

Le pourcentage de logements vacants qui était globalement



Année de construction des résidences principales



stable entre 1968 et 1999, est nettement en baisse en 2004 : baisse du nombre de logements vacants et augmentation du nombre total de logements. En 1999, ils représentaient 11.6% des logements recensés. En 2007, ils représentaient 6.0%. C'était en 1999 nettement plus que pour l'Orne : 6.5% et le pays du bocage : 7.2% ; et légèrement au dessus de la CDC du Domfrontais (10%).

Les logements concernés sont principalement des constructions anciennes : 13.3% des logements construits avant 1968 étaient vacants en 1999, représentant 83.3% des logements vacants.

Cependant, il semblerait d'après des données d'EDF qu'au premier trimestre 2005, le pourcentage de logements vacants n'était plus que de l'ordre de 6%. Cette tendance se confirme en 2010.

En 2010, aucun logement HLM n'est vacant.

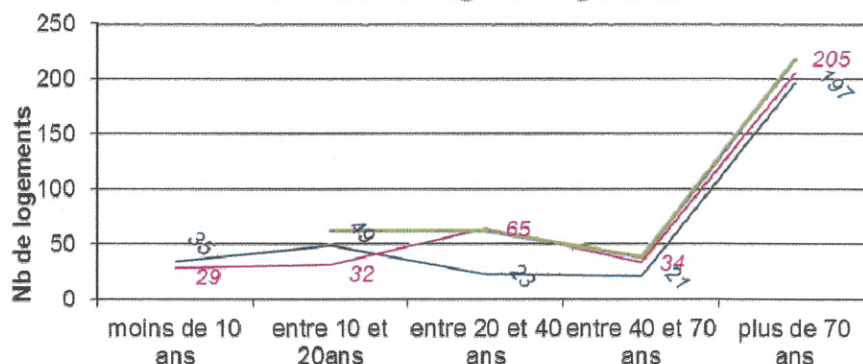
Age du Parc immobilier

Le parc immobilier est ancien. 50% des résidences principales datent d'avant 1915.

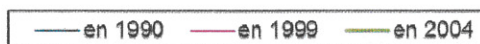
Le parc locatif HLM est quant à lui, dans son intégralité, posté-



Evolution de l'âge des logements



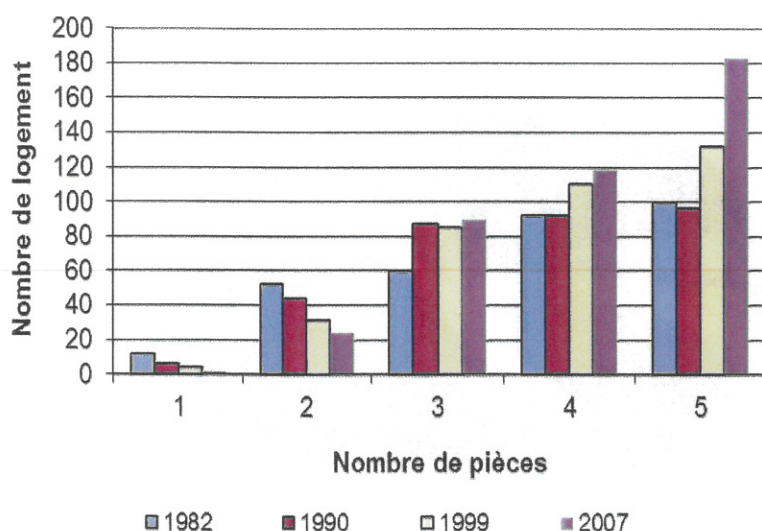
Age des logements



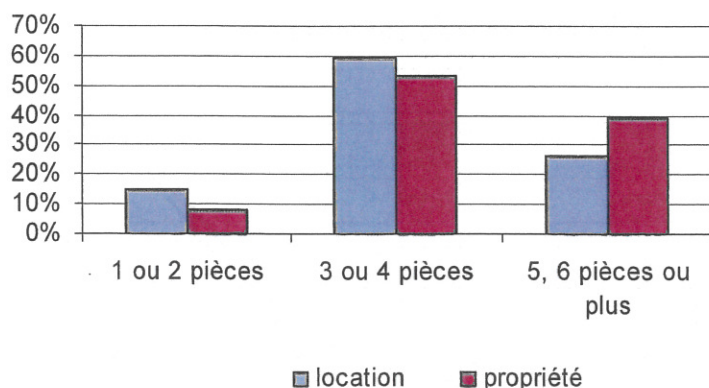
Résidences principales - RP99 et 2007

Statut	St-Bômer-Les-Forges		Orne	
	1999	2007	1999	2007
Propriétaire	72,4%	74,20%	58,9%	62,10%
Locataire				
- Loué vide privé	20,7%	19,4%	20,0%	20,5%
- HLM	3,0%	4,5%	16,7%	15,40%
- Location meublé	0,6%	0,0%	1,0%	-
Logé gratuitement	3,3%	1,8%	3,4%	2%

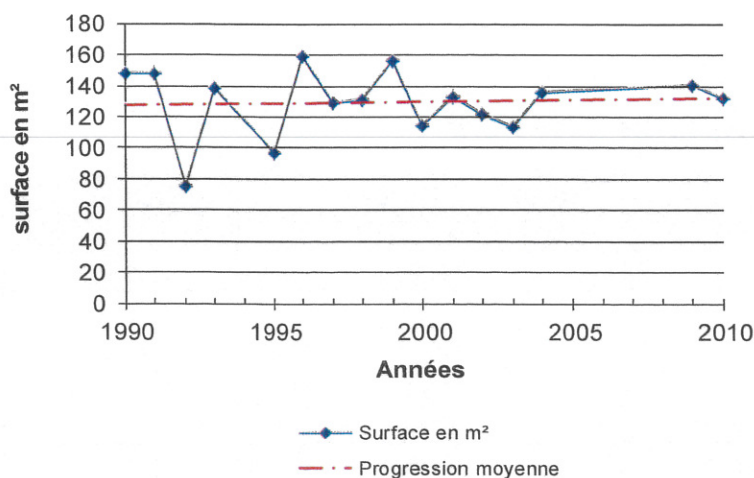
Evolution du nombre de pièces des logements



Types de logement, en fonction du statut



Surface moyenne des logements en m²



rieur à 1990, donc récent ; alors que le parc locatif (non HLM) est à 87% antérieur à 1968.

Globalement, le parc a une légère tendance au rajeunissement.

Statut d'occupation des résidences principales

La commune comptait en 1999 72,4% de propriétaires (nettement plus que pour le département de l'Orne), pour 24,3% de locataires et 3,3% des logements mis à disposition gratuitement. En 2007, la part des propriétaires a augmenté, celle des locataires a diminué.

En 1999, seulement 12,5% des locations sont en HLM : un chiffre modeste, très inférieur à la moyenne départementale, lié au récent parc communal (après 1990). En 2007, ce chiffre passe à 19%.

Types de logements et surfaces de logements

Il n'existe sur la commune que 4 logements en immeuble collectif (Recensement 99). Les autres logements étant exclusivement des maisons individuelles.

En 1999, 9,7% des logements comptaient 1 ou 2 pièces (6,2% en 2007) ; 53,9% comptaient 3 ou 4 pièces (50,1% en 2007) et 36,5% comptaient 5 pièces ou plus (43,7% en 2007).

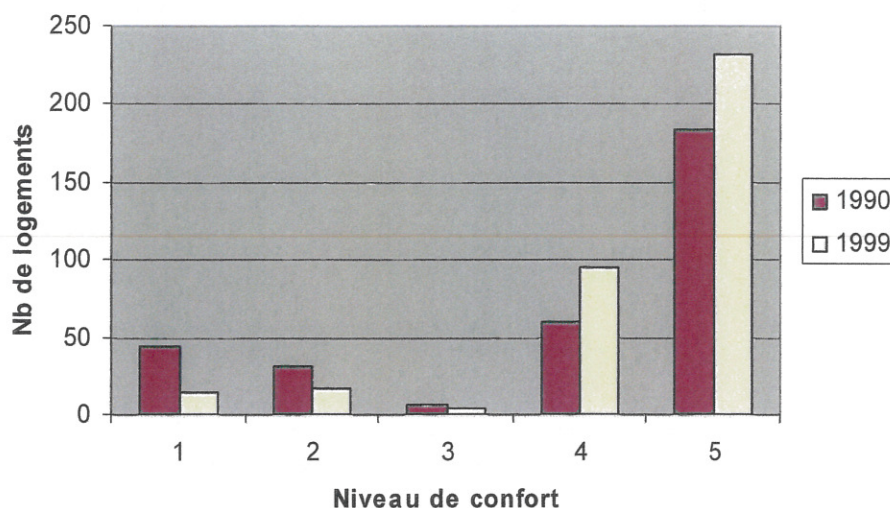
La progression sur les vingt dernières années porte uniquement sur les logements de 4 pièces ou plus, alors que les logements de 1 ou 2 pièces sont en forte régression.

Cette progression est en adéquation avec l'augmentation du nombre de logements : les besoins actuels correspondent à



des espaces de vie plus fonctionnels, notamment en milieu rural où le coût de la construction et de l'immobilier est inférieur à celui des agglomérations. La répartition du nombre de pièces est par ailleurs équivalente qu'il s'agisse des logements en propriété ou en location.

Evolution du niveau de confort



Niveaux de confort :

- 1 : ni baignoire ni douche ni WC
- 2 : ni baignoire ni douche, avec WC
- 3 : baignoire ou douche, sans WC
- 4 : baignoire ou douche, avec WC sans chauffage central
- 5 : baignoire ou douche, avec WC et chauffage central

D'autre part, il n'existe pas de structure d'études supérieures à proximité, ce qui ne favorise pas la location des petits logements. Les statistiques réalisées entre 1990 et 2004 montrent que les surfaces moyennes des logements restent stables. C'est donc bien de la fonctionnalité (augmentation du nombre de pièces) qui est recherchée et non pas nécessairement une augmentation des surfaces de vie.

En 1999, il n'existait d'ailleurs quasiment pas de résidence principale en sur-occupation, alors que 207 étaient en sous-occupation (soit 57% des résidences principales), avec un nombre moyen de 2,4 personnes.

Niveau de confort des résidences principales

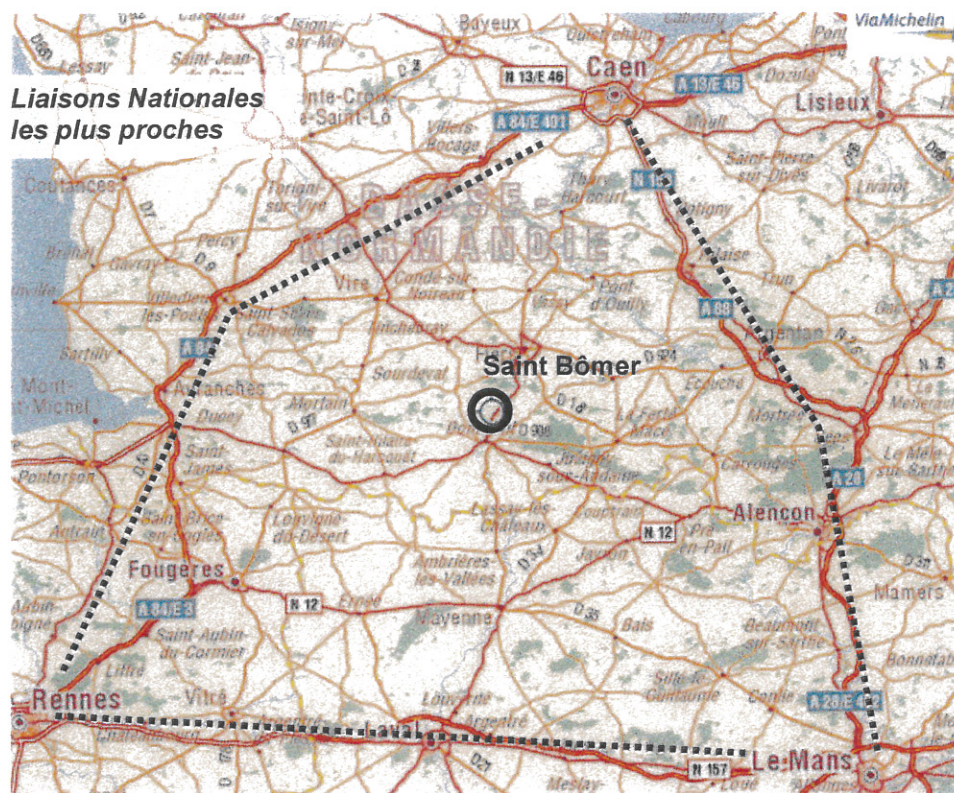
L'amélioration du confort des résidences principales est en constante augmentation. En 1999, 87.8% des résidences étaient équipées d'une salle de bain avec baignoire ou douche, contre 95.6% en 2007.

De même, en 1999, 67,1% des logements étaient équipés d'un chauffage central ou tout électrique, contre 76.8% en 2007.

Cette progression est vraisemblablement liée à plusieurs phénomènes :

- Les logements neufs sont équipés « tout confort ».
- Les logements peu équipés sont rénovés

Une OPAH a été lancée en 2001. Fin 2003, 7 logements avaient bénéficié d'une réhabilitation sur la commune de Saint-Bômer-les-Forges.



4.4 - Les Voies de Communications

Situation de la Communauté de communes

La communauté de communes du Domfrontais se trouve au centre d'un large triangle autoroutier entre CAEN et ALENCON - LE MANS (A 28 et future A88), entre LE MANS et RENNES (A81), et entre RENNES-FOUGERE et CAEN (A84), la plaçant à une quasi équidistance de ces autoroutes de l'ordre de 45km.

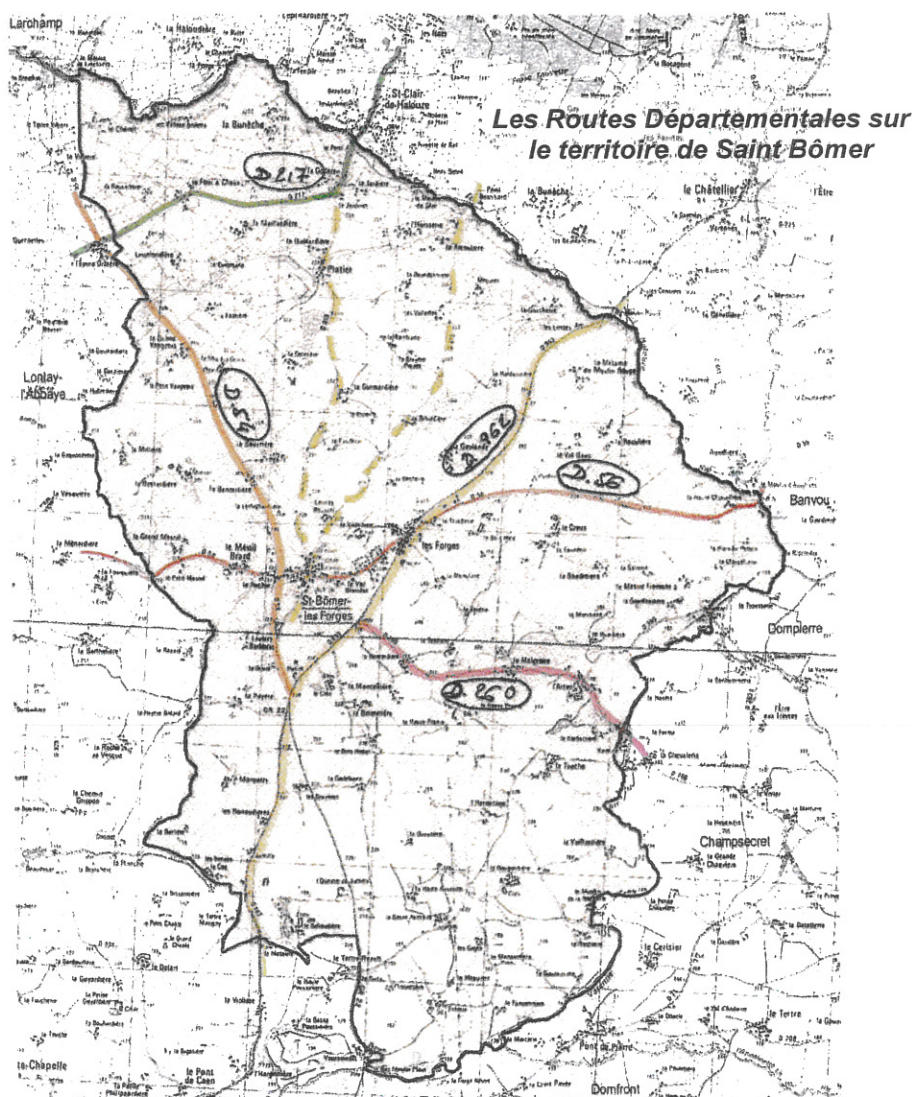
Domfront se trouve tout de même sur l'axe ALENCON – LE MONT SAINT MICHEL (anciennement route nationale n°176) qui comptaient en 2001 un trafic de l'ordre de 5600 véhicules/jour.

A une trentaine de kilomètres plus au sud, on rejoint par la route départementale n°962 la ville de MAYENNE et la route nationale n°12 (axe ALENCON – FOUGERE).

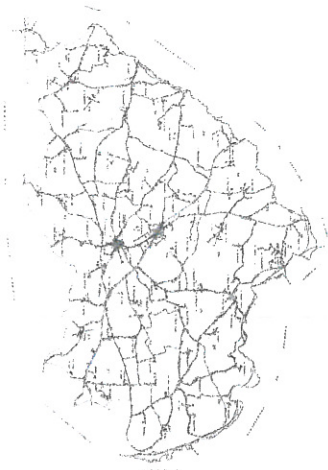
Saint-Bômer-Les-Forges sur un axe important : la R.D. n°962

La commune est située à l'écart des très grands axes routiers nationaux (routes nationales et autoroutes) mais se trouve traversée du nord au sud par la route départementale n°962, route à grande circulation, qui constitue le principal axe de la commune (trafic moyen en 2004 de 4790 véhicules/jour, contre 4729 en 2010). Elle relie les villes de CAEN, FLERS et DOMFRONT. Elle permet notamment de relier SAINT-BOMER-LES-FORGES :

- d'une part, au bassin économique de FLERS, située à une quinzaine de kilomètres à peine plus au nord
- d'autre part, au pôle tou-



Extrait de la carte IGN 15150
(Sans échelle)



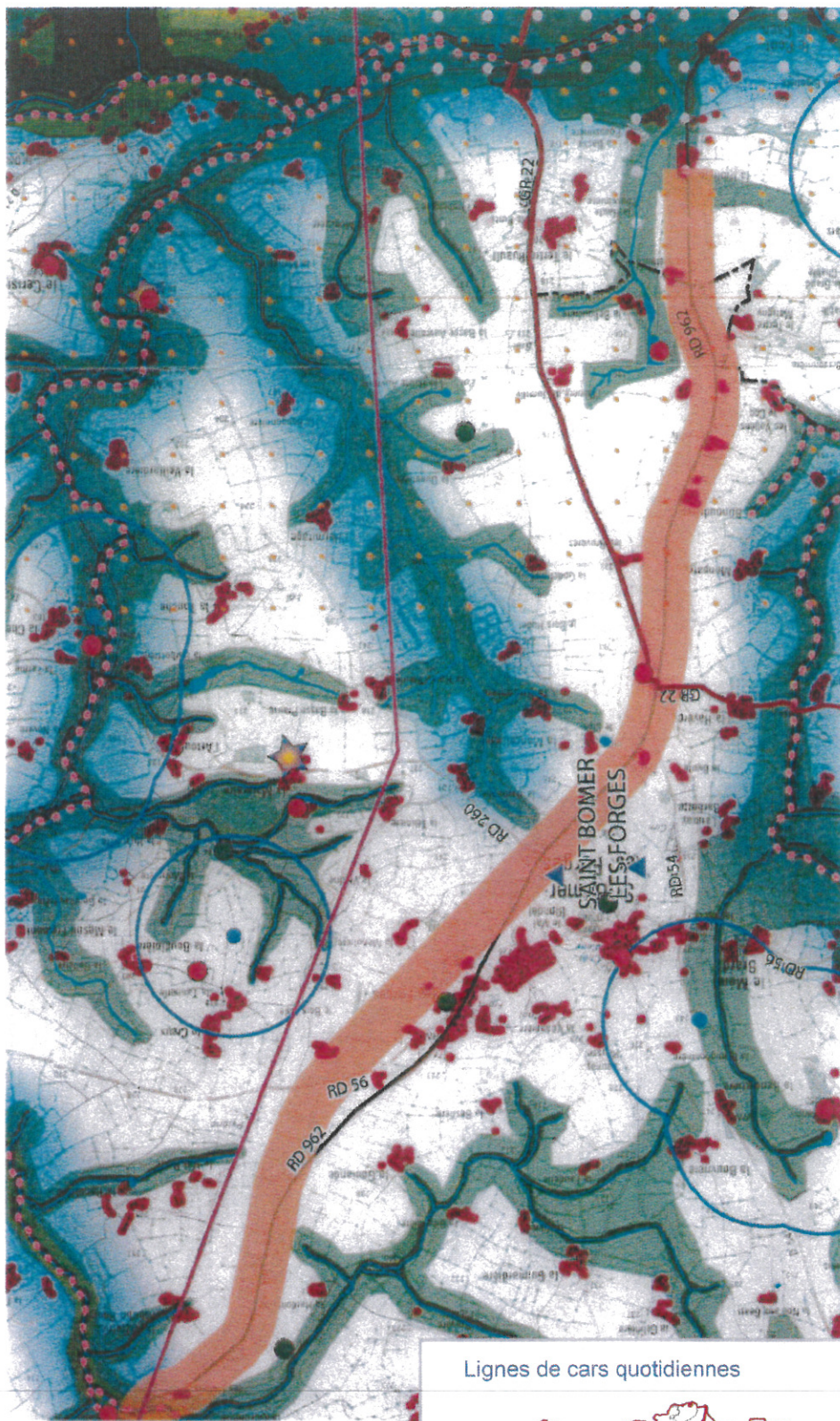
ristique de Domfront,
situé à environ cinq
kilomètres au sud

...un axe à développer

L'importance du trafic sur cet axe a poussé les pouvoirs publics à l'élargir et le transformer. Un fuseau d'aménagement de 200 mètres de large pour sa mise en deux fois deux voies a été établi et approuvé le 30/09/2005 par le Conseil Général de l'Orne.

Il est en outre prévu de dévier le hameau des Forges par l'Est. Un avant projet a été approuvé à cet effet le 30/09/2005.

Ce projet ne pourra à l'avenir qu'être propice aux bons développements économique et démographique de la commune puisque le centre-bourg, où se trouve la majeure partie des commerces et services, est déjà à l'écart de cet axe majeur, préservant ainsi son calme campagnard.

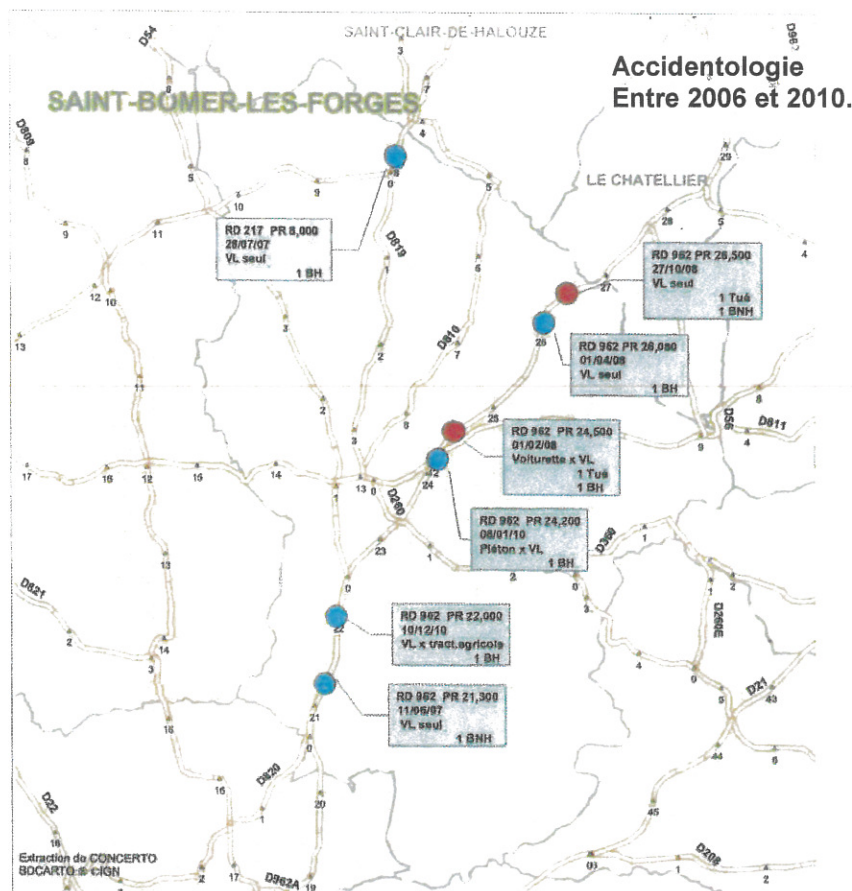


Extrait du fuseau d'aménagement de la R.D. n°962.

Lignes de cars quotidiennes



La ligne de bus Flers/Domfront
quotidienne passe par SAINT-
BOMER-LES-FORGES



Le réseau secondaire

La commune est traversée par six autres routes départementales : n°54, 56, 217, 260, 810 et 819 dont les trafics son entre 200 et 730 véhicules/jour (en 2010).

Le réseau viaire est complété par les voies communales et chemins ruraux, suffisamment dense pour permettre la desserte des nombreux hameaux dont une large partie se trouve en impasse.

Accidentologie et sécurisation

Le nombre d'accidents recensés entre 2000 et 2004 est assez faible : 6 accidents dont 4 sur la route départementale n°962 (la plus fréquentée), pour lesquels aucun décès n'a été recensé. La mise à 2x2 voies de cet axe devrait pouvoir s'accompagner de la baisse significative du nombre d'accidents, qui reste globalement constant.

Accidents sur RD962

- 1998-2002 : 6
- 2000-2004 : 4 (0 tué)
- 2006-2010 : 6 (2 tués)



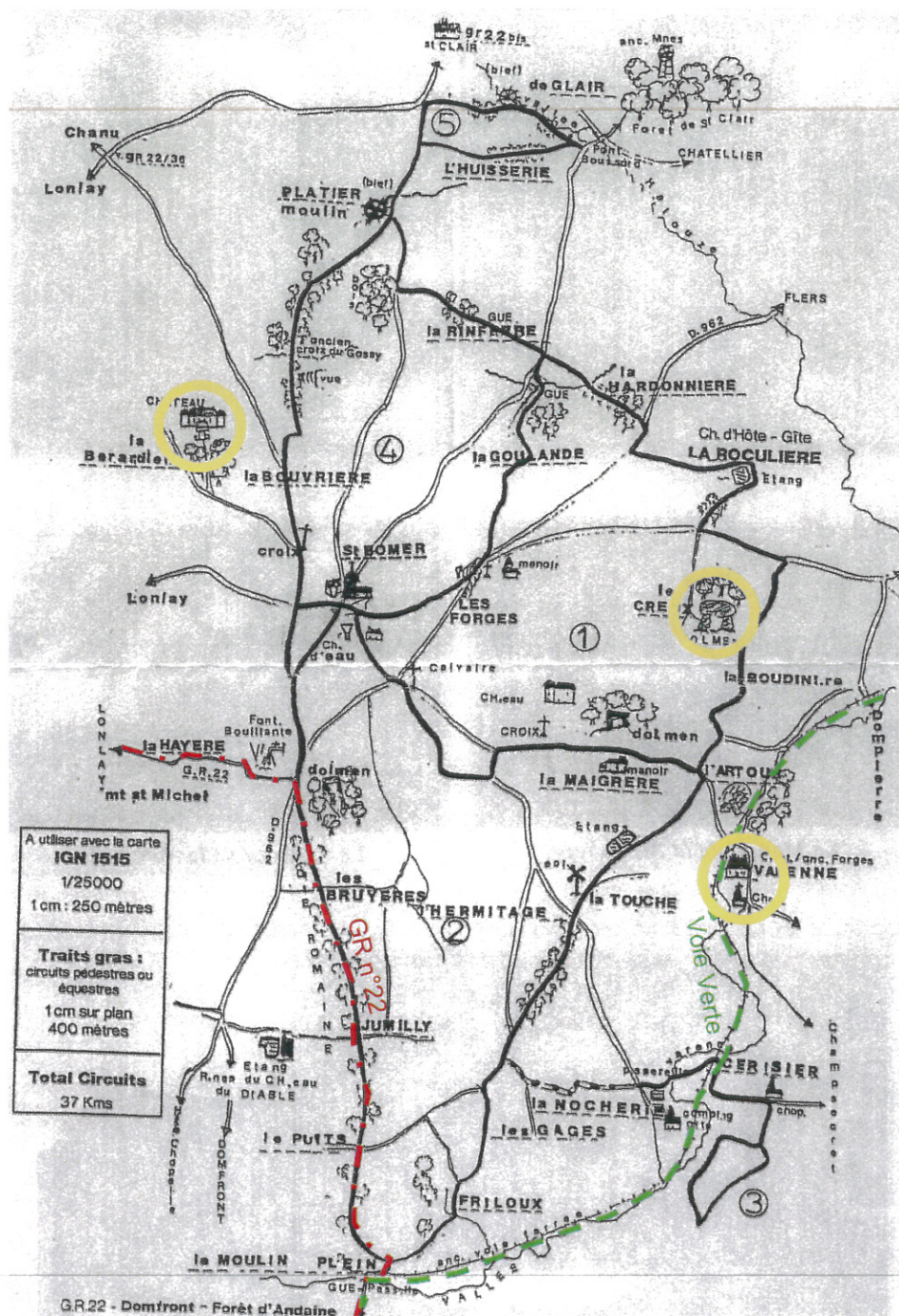
4.5 - Le Patrimoine culturel et touristique

Un paradis pédestre...

Le pays du bocage et notamment le secteur de Domfront bénéficie d'un réseau de chemins pédestres très dense. Saint-Bomer-Les-Forges ne déroge pas à ce principe et possède sur son territoire plusieurs chemins ruraux inscrits au PDIPR (Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées), dont le GR n°22 qui traverse la commune dans son quart Sud-Ouest.

Plusieurs circuits ont par ailleurs été mis en place. Certains d'entre eux sont également disponibles aux VTTistes et à la randonnée à cheval (Guide « Andaines et Domfrontais » en collaboration avec le PNR Normandie-Maine, l'ONF, le Pays du Bocage, les Offices de Tourisme et la région). Une association locale « Les Chemins de Terre » édite également un fascicule de 5 circuits pédestres à la découverte de Saint-Bôme-Les-Forges (source : office de Tourisme de Domfront).

Les anciennes voies de chemin de fer (ligne Flers -



Extrait du TOPO Guide de l'association « Les Chemins de Terre ».



Domfront) ont été aménagées en **Voies Vertes** sur 21 km, ce qui permet de découvrir à pied, à cheval ou en vélo, un cadre privilégié.

La grande qualité de ce réseau de sentiers en fait un patrimoine à protéger et à pérenniser.

Au travers de ces sentiers, le randonneur peut découvrir **des richesses culturelles et touristiques**, telles que:

- **Le manoir de la Bérardière et son Parc**, des 16e et 17e Siècles, inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.
- **Le château de la Maigraire**, bâti à la fin du 19e siècle, maison d'hôtes. Dans ce même lieudit, est visible également **le manoir de la Maigraire**.
- **Le manoir de la nocherie**, ferme auberge et camping à la ferme.
- **Le château et les Forges de la Varenne**, fondées au XVIe siècle, et désaffectée en 1850, les plus représentatives de la sidérurgie au bois, de l'époque; classé monument historique.
- **L'église de Saint-Bômer-Les-Forges (1707) et son calice (1747)**, objet classé MH.



- **Ancienne fromagerie industrielle** construit vers 1885; fin d'activité en 1982.
- **Les ruines du Château du diable** avec son donjon et son étang.



Le Manoir de la Bérardière



Le Château de la Maigraire



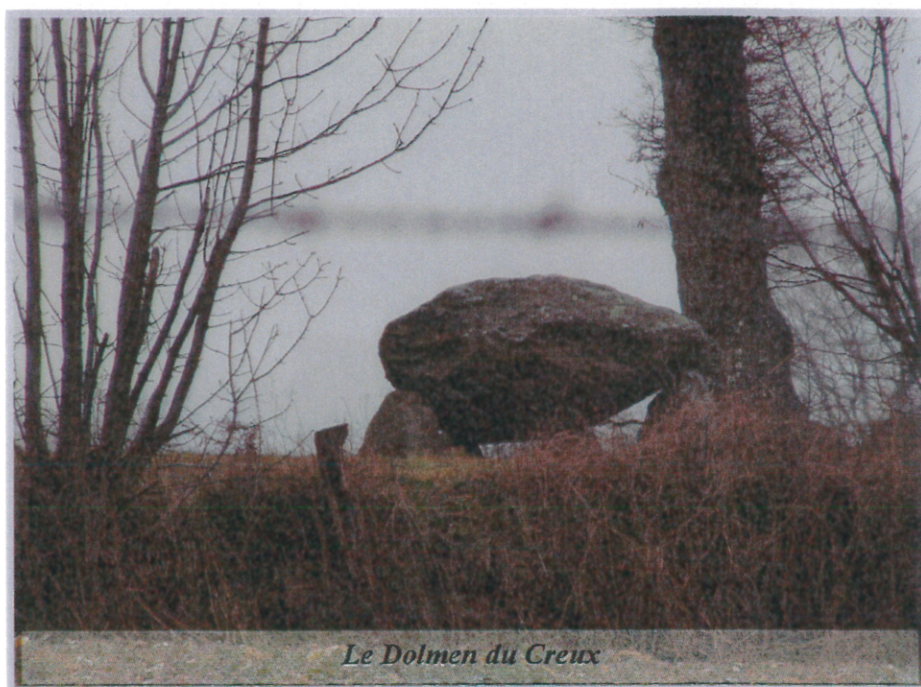
Les Forges de la Varenne



- De nombreux dolmens, notamment celui du hameau « **Le creux** », ensemble mégalithique, classé monument historique.
- Les moulins de Glair et du Platier avec leur bief, entre autres...
- Des croix et Calvaires...

La commune recense 7 principaux **sites archéologiques** qui demandent une protection particulière pour la détection, la conservation ou la sauvegarde du patrimoine:

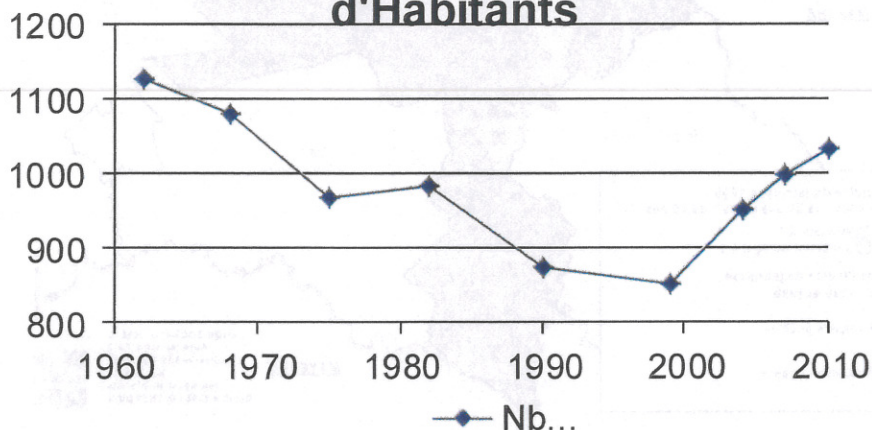
- Occupation néolithique entre les lieudits « La Roucellière » et « Le Chênets »
- Deux Voies romaines
- Motte castrale à la « Nocherie »
- Dolmen du Creux
- L'église d'origine médiévale
- Occupation néolithique le long de la voie romaine entre « Le Hutrel » et « Les Bruyères »



Pour l'hébergement des touristes, La commune de Saint-Bômer-les-Forges compte **3 lieux de Chambres d'hôtes** (La Nocherie, La Roculière et La Maigraine), **2 gîtes ruraux** (La Maigraine et Le Petit Mesnil), **1 gîte d'étape** (La nocherie), **et un camping à la ferme** (La Nocherie).

5 - DONNÉES DÉMOGRAPHIQUES

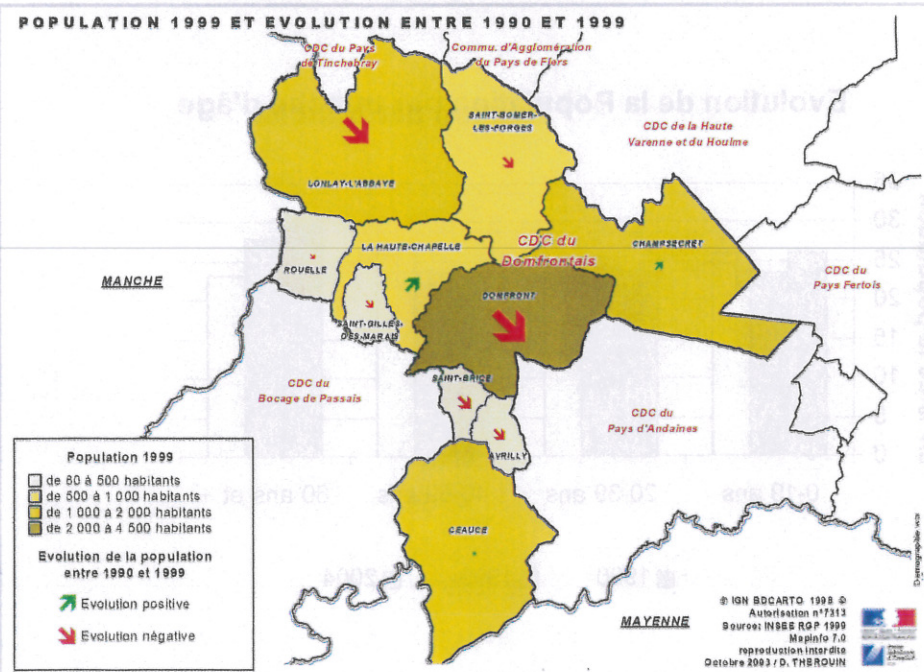
Evolution du Nombre d'Habitants



Evolution de la population entre 1982 et 2007
à l'intérieur de la Communauté de Communes du Domfrontais

COMMUNE	1982	1990	1999	2007
Avrilly	173	160	136	123
Ceauce	1343	1244	1248	1205
Champsecret	1007	1016	1030	1032
Domfront	4483	4410	4262	3936
La Haute Chapelle	563	574	610	625
Lonlay-l'Abbaye	1345	1256	1152	1201
Rouelle	245	218	213	200
Saint-Romer-les-Forges	983	875	854	1009
Saint-Brice	156	203	173	152
Saint-Gilles-des-Marais	125	101	88	94
Communauté de Communes	10423	10057	9766	9569

POPULATION 1999 ET EVOLUTION ENTRE 1990 ET 1999



5.1 - Dynamique démographique

Nombre d'habitants :

- 1999 : 854 hab.
- 2004 : 954 hab.
- 2007 : 1000 hab.
- 2010 : 1035 hab.

Depuis 1962, la population communale a été quasi-constamment en baisse jusqu'en 1999 (baisse cumulée de l'ordre de 24%). Après être passée sous le seuil des 1000 habitants dans les années 70, et atteint un minimum de 854 habitants au recensement de 1999, la tendance semble se renverser depuis puisque le recensement de 2007 enregistre une augmentation de 146 habitants depuis 1999, soit une hausse de 17%.

Solde Migratoire (RP99)

Pour les trois périodes intercensitaires (75-82, 82-90, 90-99), le solde migratoire a été négatif. Après une forte chute entre 1982 et 1990, il est pratiquement revenu à l'équilibre entre 1990 et 1999. le taux de variation de la population dû au solde migratoire sur cette même période (-0.05%) est d'ailleurs bien plus favorable que celui de l'Orne (-0.19%). Il est équivalent à celui de la Basse-Normandie (-0.06%). En 2007, ce solde repasse en positif à +1.1%.

En 1999, les migrants (habitants nouvellement installés depuis le recensement de 1990) représentaient 30.3% de la population. Un chiffre en nette augmentation depuis 1990 (21.5%). La commune subit donc les effets de la société actuelle (mais un peu moins que l'Orne et la Basse Normandie) : instabilité des emplois et donc du lieu d'habitation. Les tranches d'âge les moins fixes étant celles de 25 à 29 ans et de 30 à 39 ans, ainsi que les enfant de moins de 14 ans, qui suivent leurs parents.



Solde Naturel

L'évolution de la population liée aux naissances et aux décès était en baisse régulière jusqu'en 1999. Alors qu'entre 1975 et 1982, le nombre de naissances était supérieur au nombre de décès, la tendance avait fini par s'inverser en 1999. A cette époque, si le taux de variation de la population liée aux naissances (+1.11%) était semblable à ceux de l'Orne et de la Basse-Normandie (respectivement +1.08% et +1.22%), celui lié aux décès était fortement plus défavorable : -1.32% pour la commune de Saint-Bômer-Les-Forges contre -0.92% pour la Basse-Normandie et -0.93% pour l'Orne.

Entre 1999 et 2007, la tendance s'est totalement renversée : baisse du nombre de décès et augmentation du nombre des naissances.

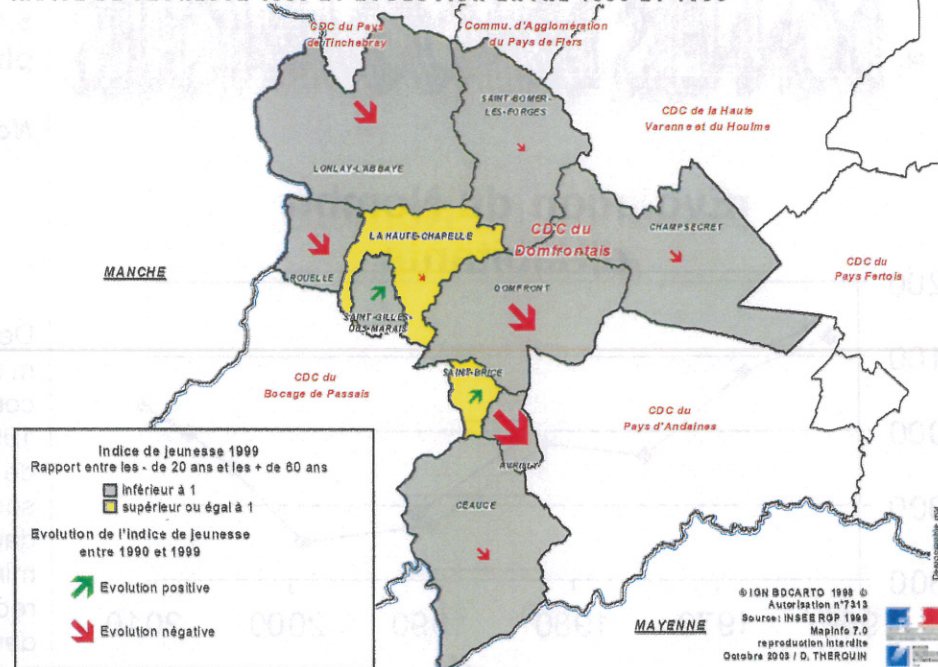
Part des femmes et des hommes.

En 2007, la parité est presque parfaite : la population est représentée par 50.9% de femmes et 49.1% d'hommes.

Une population qui reste relativement jeune (RP99)

La tranche d'âge 20-39 ans

INDICE DE JEUNESSE 1999 ET EVOLUTION ENTRE 1990 ET 1999

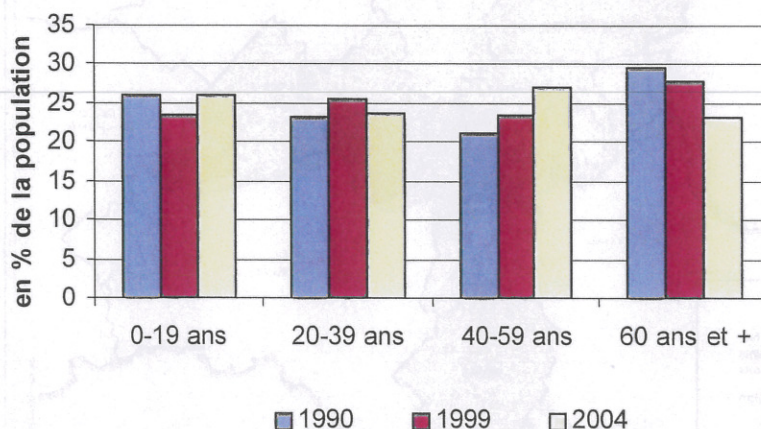


Evolution des soldes naturel et migratoire sur la CDC du Pays Domfrontais (Source INSEE RGP99)

COMMUNE	Solde naturel 90-99	Solde migratoire 90-99
Avrilly	6	-30
Ceauce	-46	59
Champsecret	-11	25
Domfront	-63	-85
La Haute-Chapelle	5	31
Lonlay-l'Abbaye	-12	-92
Rouellé	0	-5
Saint-Bômer-les-Forges	-17	-4
Saint-Brice	-8	-22
Saint-Gilles-des-Marais	-12	-1
TOTAL	-158	-133

ENTRE 1999 ET 2007, LES SOLDES NATUREL ET MIGRATOIRE REPASSENT NETTEMENT EN POSITIF (RESPECTIVEMENT +0.9% ET +1.1%)

Evolution de la Population par tranche d'âge



est en hausse (+0.8% par an entre 1990 et 1999) contrairement à l'Orne et à la Basse-Normandie (-1.2% et -0.8% respectivement).

D'autre part, la tranche d'âge 60-74 ans est par contre en net retrait (-2.5% par an), alors qu'elle est en augmentation dans l'Orne et la Basse-Normandie (+1.0% et 1.2% respectivement).

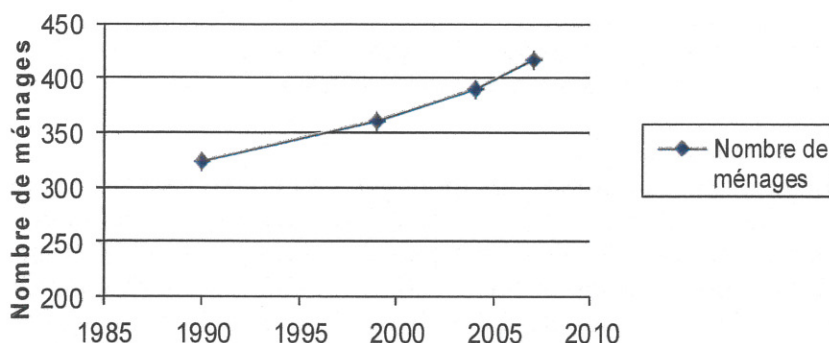
Le recensement de 2004 confirme cette tendance puisque les plus de 60 ans sont moins nombreux et la tranche 40-59 se renforce.

L'indice de jeunesse repasse en 2004 au dessus de la barre de 1.

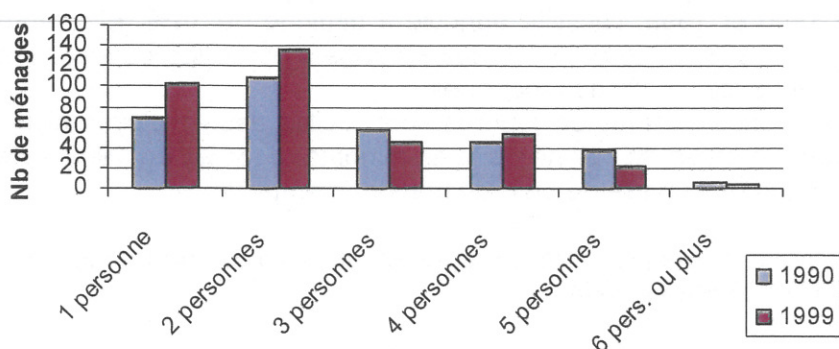
Variation de l'indice de jeunesse : rapport de la population des moins de 20 ans à la population des plus de 60 ans.

Année	1982	1990	1999	2004
Indice de jeunesse	1.29	0.88	0.84	1.12

Evolution du Nombre de ménages



Evolution de la taille des ménages



5.2 - Composition de la population

Les ménages

Le nombre de ménage ne suit pas l'évolution de la population. Depuis 1990, il est en régulière augmentation. Ce phénomène se traduit nécessairement par la réduction du nombre de personnes par ménage : veuvage ou familles monoparentales (leur nombre a doublé entre 1990 et 1999, sur la commune, passant de 12 à 24) peuvent en être à l'origine.

1990 : 2.70 pers./ménage

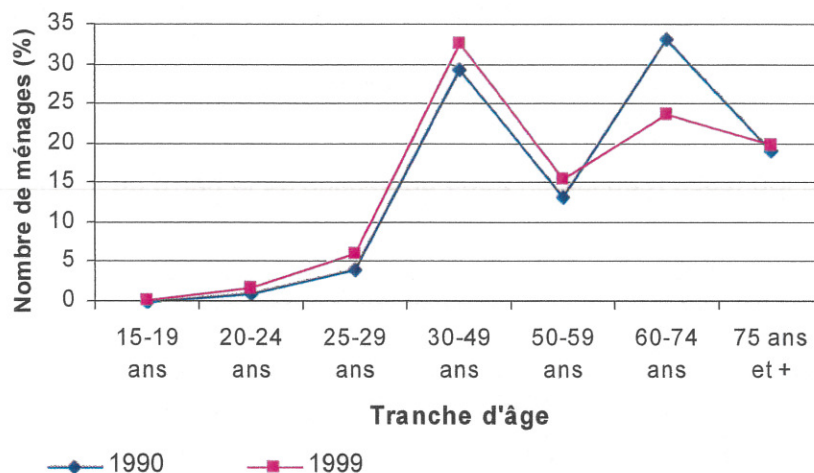
1999 : 2.36 pers./ménage

2007 : 2.39 pers./ménage

En 1999, les ménages de 1 ou 2 personnes représentaient près de 66% des ménages et ils comptaient 63.4% de ménages dont la personne de référence avait plus de 60 ans, contre 10% de ménages dont la personne de référence avait moins de 30 ans.



Répartition des ménages par âge de la personne de référence



Structure des ménages

En 1999, 57,5% des ménages vivaient en couple, avec zéro, un ou deux enfants. Pour 20% des ménages, la personne de référence avait plus de 60 ans.

Age des ménages

On peut constater une très légère augmentation du nombre des ménages pour les tranches d'âges de moins de 60 ans.

Effectifs scolaires

L'augmentation du nombre des ménages se caractérise par l'augmentation régulière des effectifs de l'école primaire de la commune dont l'effectif est passé de 53 élèves pour l'année scolaire 1997/1998, à 103 élèves pour l'année scolaire 2002/2003, dont 94 élèves de Saint-Bômer-les-Forges. Depuis 2006, l'effectif se maintient au dessus de 90 élèves.

Population active

En 2004, la population active représentait 45.9% de la population, contre 43.2% en 1999. En 2007, elle était de 58.6%.

Le taux de chômage est tombé de 7.6% en 1999 à 6.5% en 2007.

Les années 1999-2007 laissaient donc entrevoir une bonne santé économique et sociale de la commune.

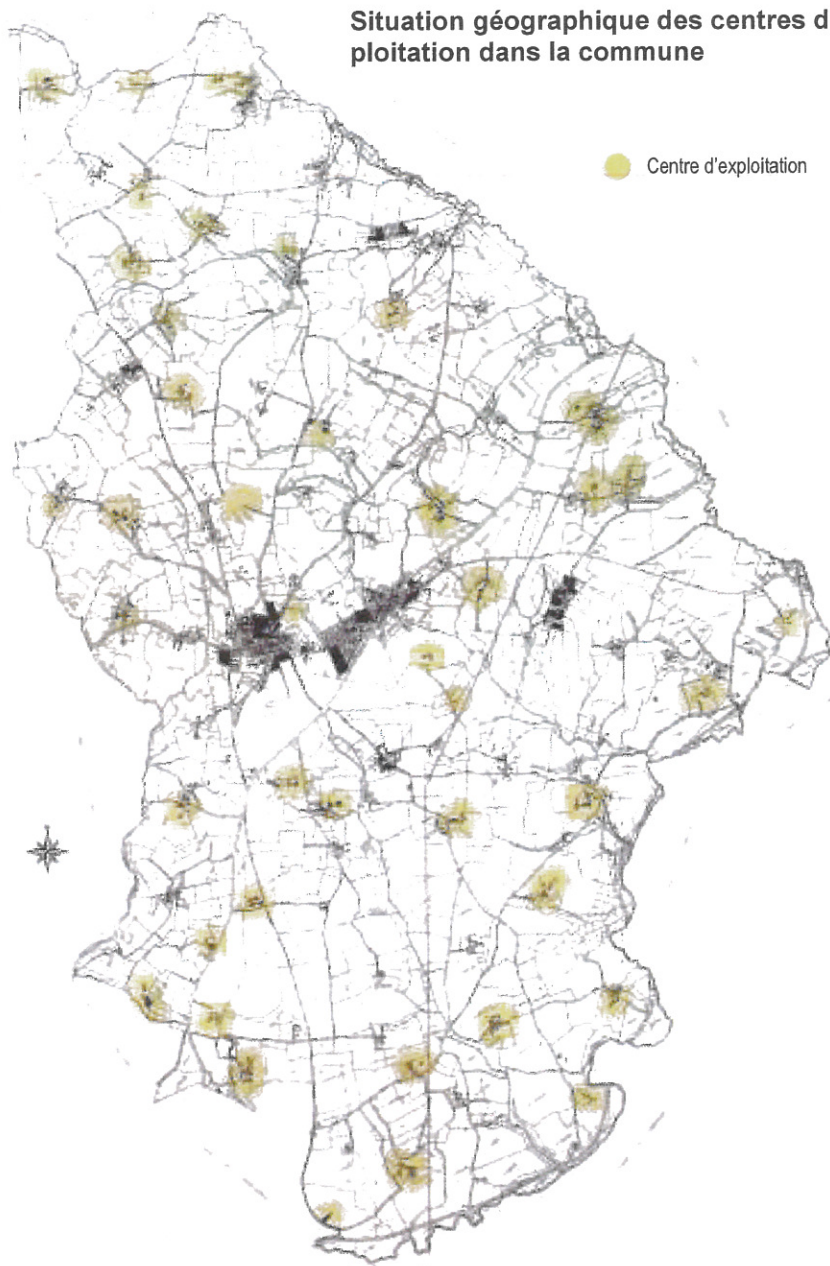
Entre 1990 et 1999, l'activité agricole a diminué de 16%. Elle représente (en 1999) encore 11.1% des ménages, après les ouvriers prépondérant avec 21.1% des ménages.

Les catégories les plus en progrès sont celles des employés et des ouvriers. Le statut de salarié qui était minoritaire (38%) en 1999 a dépassé en 2007 la barre de 50% du nombre d'emplois.

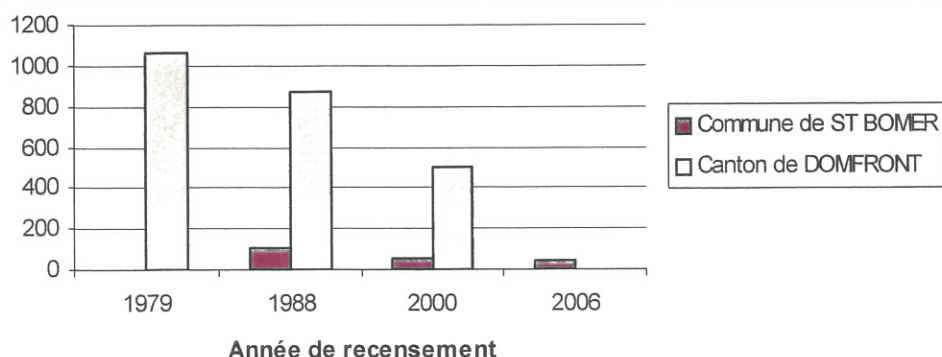
Les retraités et les pré-retraités représentaient 23,8% de la population en 2004 et 25,5% en 1999.

6 - ACTIVITES ECONOMIQUES

Situation géographique des centres d'exploitation dans la commune



Evolution du Nombre des Exploitations



6.1 - L'activité Agricole

Un nombre d'exploitants en baisse...

La commune compte actuellement 40 exploitants déclarés sur la commune, dont les sièges se trouvent sur la commune de Saint Bômer Les Forges ou à l'extérieur.

En 2000, la commune comptait 64 exploitations. En 1988, elle en comptait 108 (source DDE Orne : Diagnostic CDC du Domfrontais – Janvier 2004). Cette baisse de 62% en 18 ans en fait une des communes les plus touchées dans le communauté de communes du Domfrontais. Cette baisse est générale et régulière depuis 1979 sur la CDC (-52% entre 1979 et 2000) de même que sur le Pays du Bocage (-41% entre 1988 et 2000).

... mais une taille des exploitations en hausse

Cette baisse est accompagnée par une hausse régulière des surfaces exploitées par exploitation. En 2004, la surface moyenne est de 41 Ha par exploitation sur la commune de Saint Bômer Les Forges. C'est une des plus importantes de la CDC. Sur Le Pays du Bocage, la surface moyenne était de 39 Ha par exploitation correspondant à une hausse de surface de plus de 56% entre 1988 et 2000.

Sur la CDC, le nombre d'exploitations de 70Ha et plus est passé de 6 en 1988 à 78 en 2000.



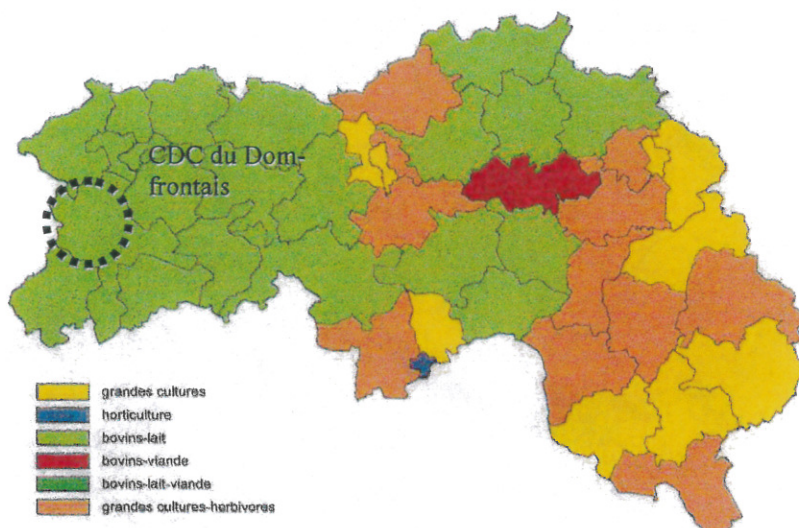
Nature du Cheptel et Surfaces agricoles.

Entre 1988 et 2000, les agriculteurs de la CDC ont consacré une part plus importante de leur superficie aux céréales (hausse de +74%). Sur Saint Bômer Les Forges, cette hausse est de 291Ha, correspondant à une augmentation de plus du double (superficie en céréale en 2000 de 516Ha).

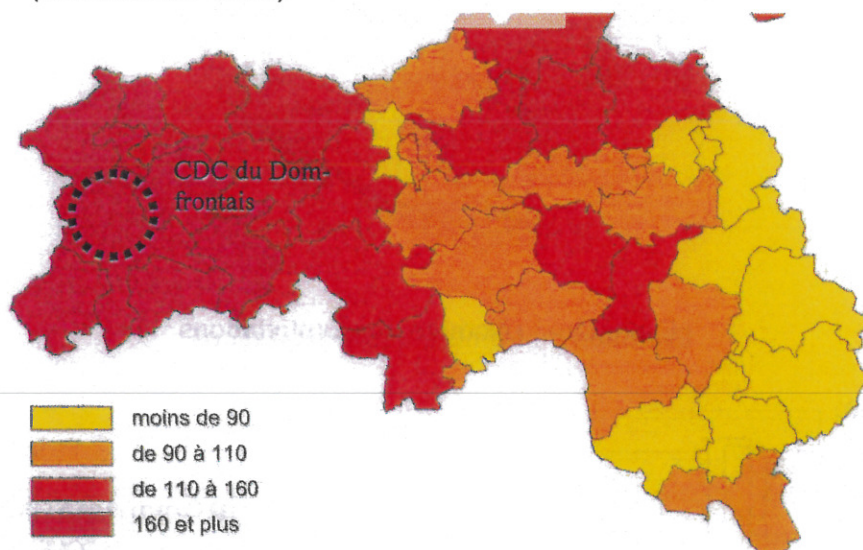
Parallèlement, les superficies consacrées aux herbages ont nettement chuté : de 1646 Ha en 1988, la superficie en herbe est passée à 827Ha en 2000, soit une baisse de 50%.

L'élevage bovin n'est qu'en très légère diminution sur l'ensemble de la CDC (baisse enregistrée de -1.7% entre 1988 et 2000, alors qu'elle est de 12% sur l'Orne et de 5.7% sur le Pays du Bocage). Avec 5044 bovins en 2000 sur Saint Bômer Les Forges, la commune se trouve en troisième position de la CDC. Sur le Pays du Bocage, l'effectif vaches laitières entre 1988 et 2000 a baissé de 18.2%, pour un nombre d'exploitations produisant du lait en diminution de

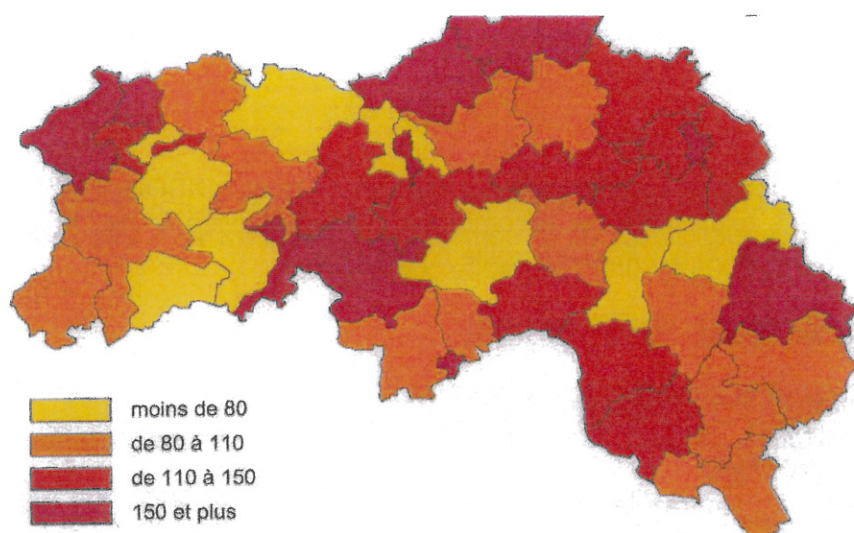
Système d'exploitation majoritaire (source DDAF Orne)



Nombre de Bovins pour 100 Ha de SAU (source DDAF Orne)



Indicateur de Vieillissement des chefs d'exploitations dans l'Orne



près de 50% en 12 ans.

Le canton de Domfront fait malgré tout parti du secteur de l'Orne (une petite moitié ouest) où le système d'exploitation bovins-lait est encore majoritaire, tout comme il fait parti du secteur où le nombre de vaches laitières est encore le plus important.

On peut également noter deux élevages porcins sur la commune de Saint Bômer (382 porcins recensé en 2000).

Âges des chefs d'exploitation.

Sur le canton de Domfront, si le nombre des chefs d'exploitation de moins de 40 ans et celui de ceux ayant entre 40 et 55 ans est en diminution légère, le nombre des chefs d'exploitation de plus de 55 ans est en chute.

En 2000, l'indicateur de vieillissement est inférieur à 1 (rapport de la population des + de 55 ans sur celui des moins de 35 ans).

Evolution de l'âge des exploitants

Age	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	134	170	144
de 40 à moins de 55 ans	514	256	224
55 ans et plus	418	474	218
TOTAL	1066	900	586



Etude Agricole et Sensibilisation des Agriculteurs

A l'initiative de la Chambre d'Agriculture, représentée par Monsieur Denis LOISON, et sur invitation de la Commune, l'ensemble des exploitants de la commune ont été conviés à une réunion d'information qui s'est déroulée le 20 mai 2006 à 10h00 à la salle communale.

Les points suivants, suivis de quelques rappels, ont été abordés:

Distance de retrait des 100 mètres et principe de réciprocité

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être autorisée pour un tiers à une distance de moins de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage.

A l'inverse, aucun bâtiment d'élevage ne pourra être édifié à moins de 100 mètres d'une habitation existante. Il est d'ailleurs précisé que dans le cadre d'une succession ou d'une vente, le cédant qui reste en place dans la maison située au cœur de l'exploitation agricole devient un tiers et que dès lors, il peut être un frein au bon développement de l'exploitation.

Plans d'épandage

Les agriculteurs doivent dans leur plan d'épandage, prévoir une distance de retrait par rapport aux habitations existante, de 100 mètres. Aussi, il leur a été demandé de déposer pour une période réduite leurs plans afin de prendre en compte leurs zones d'épandages actuelles et de limiter les effets de l'urbanisation sur ces dernières. Les extensions de l'urbanisation les obligent à revoir régulièrement leurs plans.

Une dizaine de plans seulement ont été déposés en mairie. Ces derniers ont été reportés sur un plan de contrainte, difficilement exploitable étant donné le manque d'exhaustivité de ce dernier.

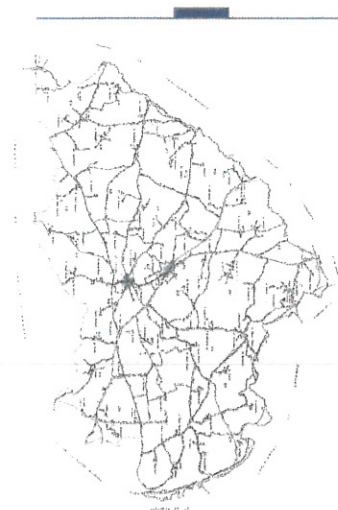
Questionnaire Agricole

Chaque exploitant a été invité à remplir un questionnaire (*cf annexe*) relatif à la nature et la grandeur de l'exploitation, ainsi qu'à leurs projets d'extension, de rachats ou de cession et de succession en général.

Sur 40 exploitants, 34 questionnaires ont été remplis lors de la réunion ou retournés par courrier par les absents. Ils ont tous été retransmis à la Chambre d'Agriculture.

Il ressort notamment que :

- pour les exploitants à l'approche de l'âge de la retraite, 57% d'entre eux ne connaissent pas de repreneur.
- 50 % des agriculteurs envisage de s'agrandir par un projet de nouveau bâtiment
- L'âge moyen du chef d'exploitation est de l'ordre de 45 ans.



6.2 - L'ACTIVITE ARTISANALE ET INDUSTRIELLE

La commune de SAINT-BOMER LES FORGES compte 7 entreprises artisanales liées au secteur de la construction: 1 menuisier, 2 charpentier/couvreur, 1 plombier, 1 maçon et 1 multi-service.

Il existe également une entreprise de plus de 10 salariés sur la commune: la scierie FOUCHER S.A.R.L.

6.3 - LES COMMERCES

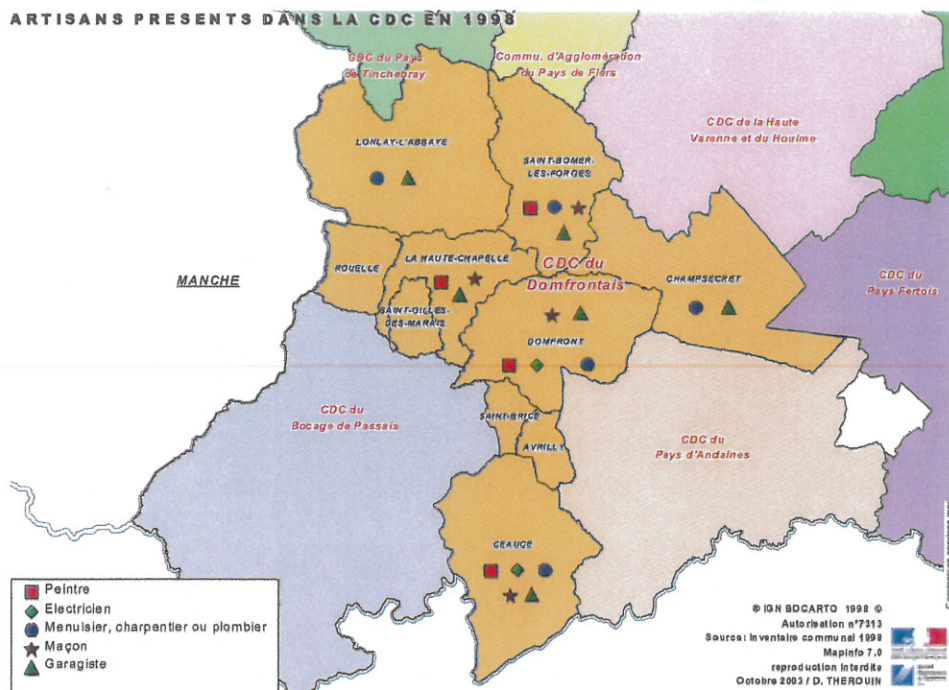
A SAINT-BOMER LES FORGES, on peut trouver:

- 1 - un garage
- 2 - un magasin et réparation de Quads
- 3 - une alimentation générale, tabac, journaux
- 4 - une boulangerie, pâtisserie
- 5 - un boucher, charcutier, épicier
- 6 - un salon de coiffure
- 7 - un bar, restaurant
- 8 - une ferme auberge
- 9 - Taxis (2)
- 10 - un négoce agricole

Auto-entrepreneurs :

- informatique
- entretien de jardins

ARTISANS PRESENTS DANS LA CDC EN 1998



Les commerces



8—L'Auberge du Manoir de la Nocherie

7 - EQUIPEMENTS ET VIE ASSOCIATIVE



7.1 - LES SERVICES PUBLICS

- 1- Eglise
- 2- Point Poste / Epicerie
- 3- Mairie
- 4- Cimetière

7.2 - L'EQUIPEMENT SCOLAIRE

La commune de SAINT BOMER LES FORGES possède une école primaire dont les effectifs ont pratiquement doublés en 4 ans.

2009/2010: 97 élèves

2008/2009: 97 élèves

2007/2008: 104 élèves

2002/2003: 103 élèves

2001/2002: 93 élèves

1999/2000: 79 élèves

1997/1998: 53 élèves

L'école dispose d'une cantine scolaire.

Un ramassage scolaire est effectué entre LONLAY-L'ABBAYE et SAINT-BOMER-LES FORGES;

7.3 - LES EQUIPEMENTS SPORTIFS, DE LOISIRS ET CULTURELS

Salle culturelle

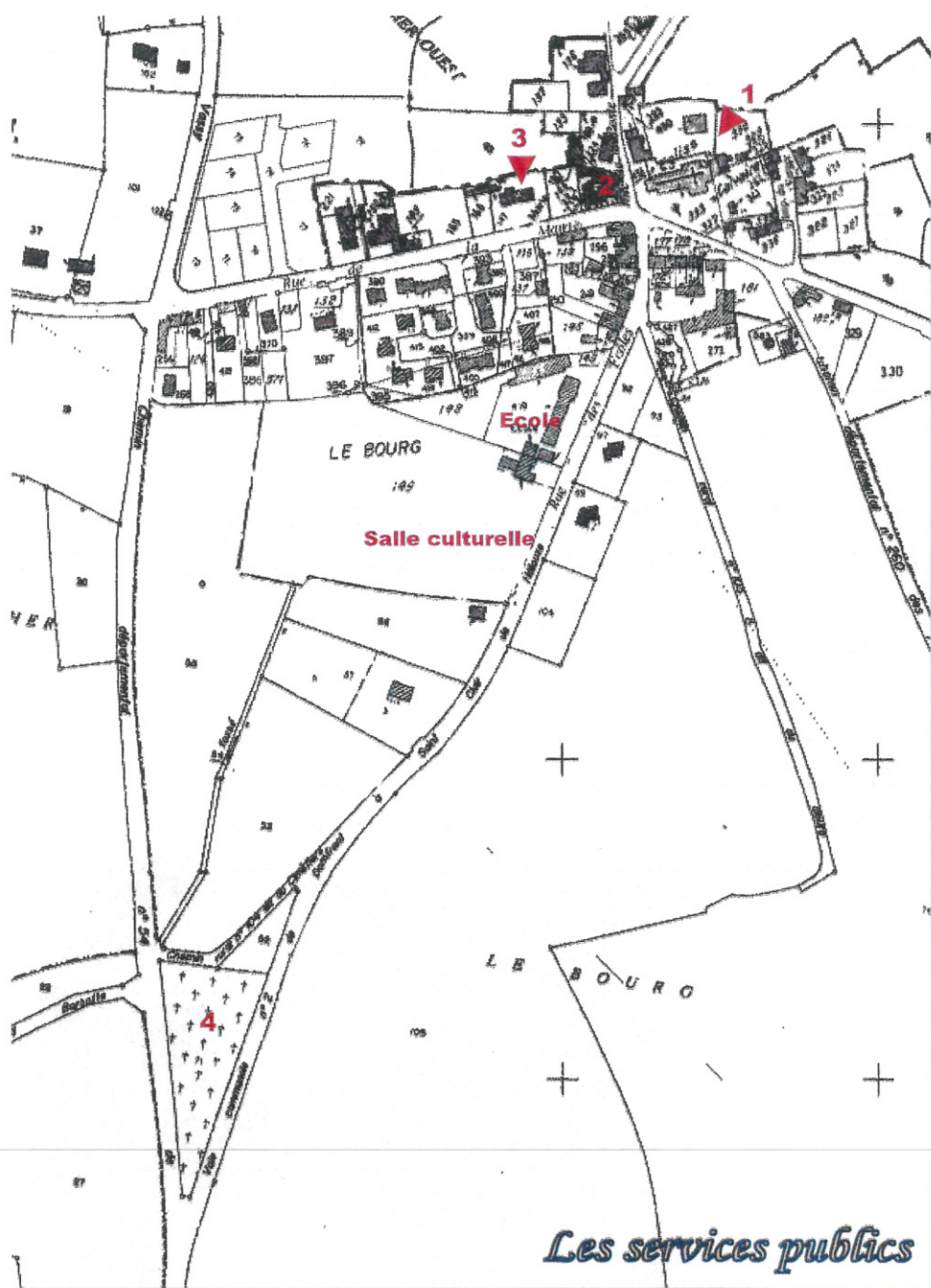
Salle polyvalente

Terrain de football

Tennis non couvert

Aire de jeux

Sentiers ou circuits de randonnées



Équipement	Existence ou nombre	Distance à la commune fréquentée
Services généraux		
Garage	1	-
Artisans du bâtiment	1	-
Maçon	1	-
Électricien	NON	7
Alimentation		
Alimentation générale, épicerie	1	-
Boulangerie, pâtisserie	1	-
Boucherie, charcuterie	1	-
Bureau de poste	1	-
Librairie, papeterie	NON	7
Droguerie, quincaillerie	NON	7
Autres services à la population		
Salon de coiffure	1	-
Café, débit de boissons	1	-
Bureau de tabac	1	-
Restaurant	1	-
Enseignement public du premier degré		
École maternelle ou classe enfantine	NON	7
Enseignement du second degré premier cycle public ou privé		
Collège public	NON	15
Fonctions médicales et paramédicales (libérales)		
Dentiste	NON	7
Infirmier ou infirmière	NON	4
Médecin généraliste	1	-
Pharmacie	NON	7

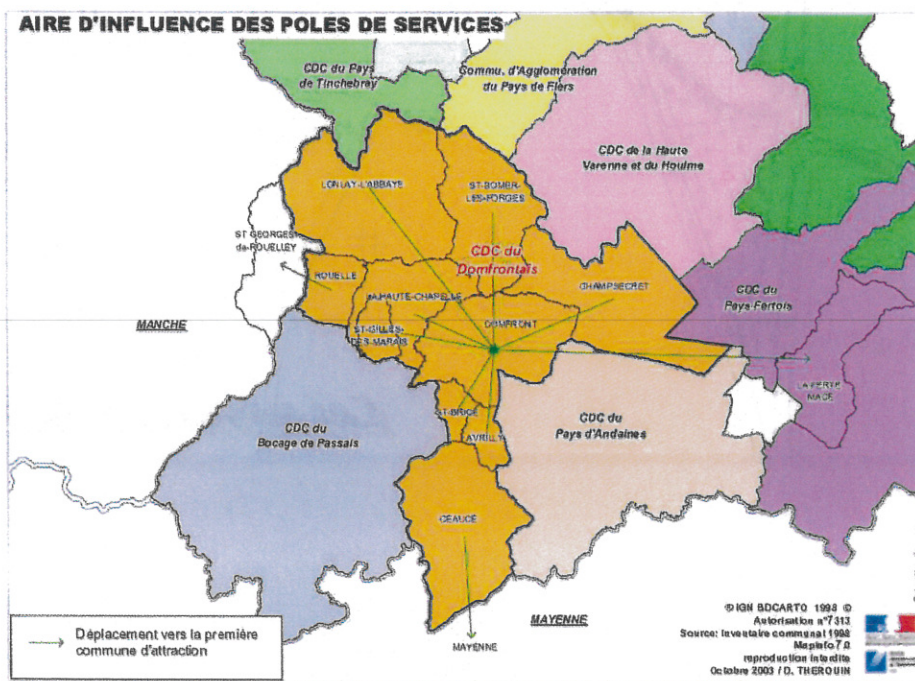
7.4 - ASSOCIATIONS

- 1 groupe musical
- 1 Club inter-âges
- Familles rurales
- Aides à domicile ADMR
- Associations sportives (football, gymnastique volontaire, tennis de table, karaté)
- Section locale des anciens combattants, prisonniers et A.F.N.
- Comité des fêtes
- Entraide agricole
- Les chemins de terre
- Troupe théâtrale
- CUMA
- Groupement de défense contre les ennemis des cultures
- Saint Bomer d'Hier et Demain (photographie).

SAINT BOMER LES FORGES reste encore une commune bien équipée avec 12 équipements. Par comparaison, 73% des communes du département possèdent entre 0 et 5 équipements.

La distance moyenne parcourue pour accéder à ces équipements est assez faible pour toutes les communes de la CDC du Domfrontais: entre 3 et 4 Km pour SAINT BOMER LES FORGES.

En terme d'attractivité, les habitants de la CDC se dirigent en général vers DOMFRONT.





7.5 - EQUIPEMENTS SANITAIRES

• Alimentation en eau potable

La commune de SAINT BÔMER LES FORGES est desservie par le **réseau d'eau potable** appartenant au Syndicat intercommunal d'adduction en eau potable de MESSEI géré par la Compagnie Générale des Eaux.

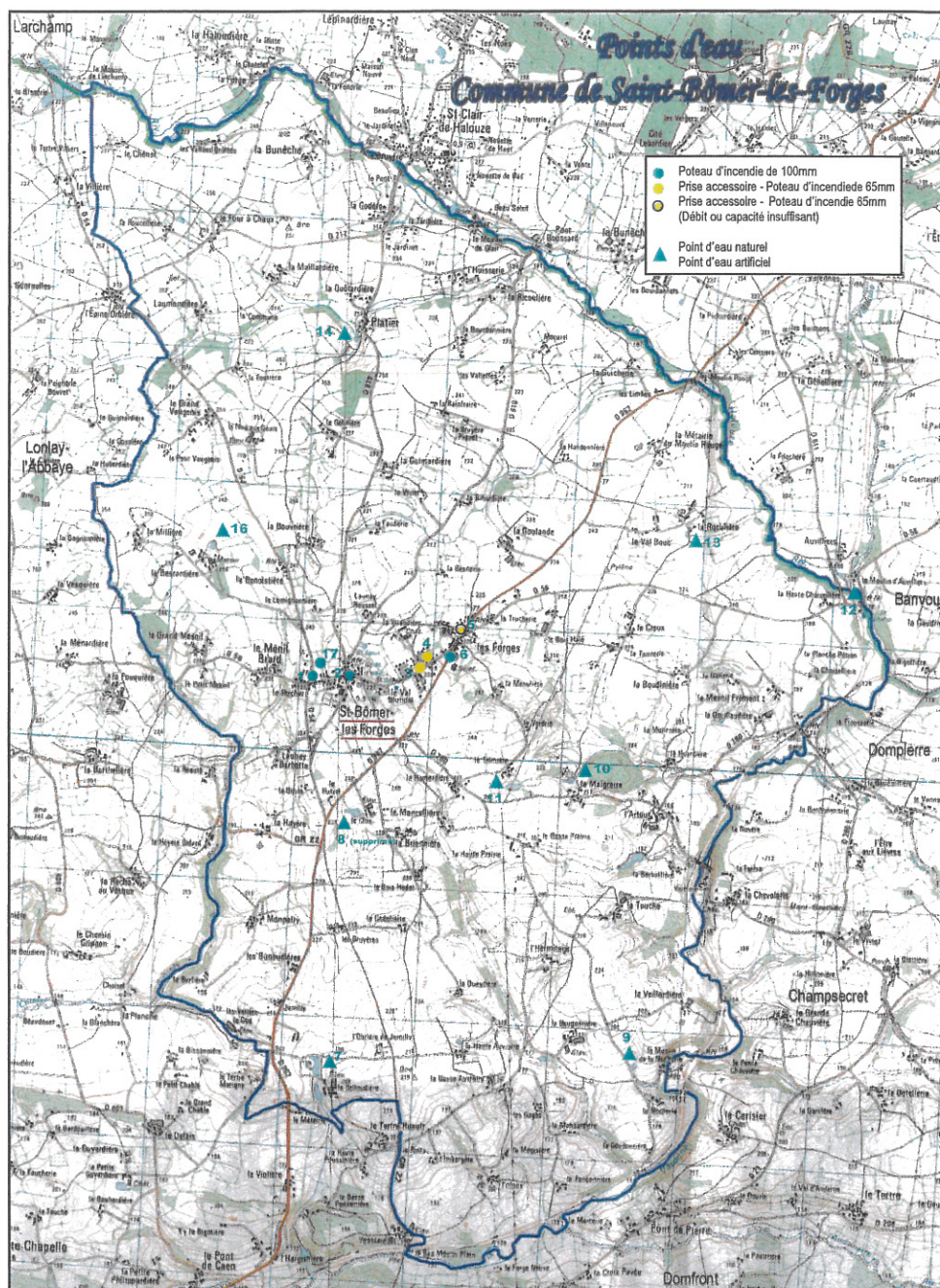
• La protection incendie

La commune possède 4 poteaux d'incendie (100mm), 3 prises accessoire dont une avec un débit ou une capacité insuffisant, et 8 points d'eau naturel dont 5 avec un accès difficile.

Aucune mesure hydraulique n'a été faite, et par conséquent, il est impossible de savoir si ces hydrants sont conformes à la réglementation.

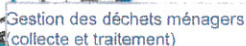
D'autre part, un certain nombre des points d'eau naturel sont privés.

La protection incendie est très insuffisante sur la commune de Saint-Bômer-les-forges. Le réseau d'adduction d'eau potable n'est pas capable d'alimenter de nouveaux poteaux d'incendie. Il faudra donc prévoir dans le



N° d'ordre	Libellé nature	Adresse	Observations
1	POTEAU D'INCENDIE DE 100MM	L'Aumône	
2	POTEAU D'INCENDIE DE 100MM	Le Bourg	
6	POTEAU D'INCENDIE DE 100MM	Les Forges (près scierie)	
3	PRISE ACCESSOIRE	La Villandière	
4	PRISE ACCESSOIRE	La Clé des Champs	
5	PRISE ACCESSOIRE	Les Forges	Débit ou capacité insuffisant
7	POINT D'EAU NATUREL	La Belloudière	
9	POINT D'EAU NATUREL	Le Moulin de la Nocherie	Accès difficile
10	POINT D'EAU NATUREL	La Maigraire	
11	POINT D'EAU NATUREL	La Télinière	Accès difficile
12	POINT D'EAU NATUREL	Le Moulin d'Auvilliers	Accès difficile
13	POINT D'EAU NATUREL	La Roculière	
14	POINT D'EAU NATUREL	Platier	Inaccessible ou caché
16	POINT D'EAU NATUREL	La Besrardière	Accès difficile
17	POTEAU D'INCENDIE	Lotissement communal	
8	SUPPRIME	Le Clos	Point d'eau naturel

Visite effectuée LE 15/05/2004 par le CIS de LONLAY L'ABBAYE



La commune est concernée par le **Plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés (P.E.D.M.A.) de l'Orne** du 06/02/1997.

8 - PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT



La commune de Saint-Bômer-Les-Forges souhaite se doter d'une carte communale pour définir précisément les zones constructibles et permettre ainsi de répondre aux demandes actuelles et futures.

L'analyse des chapitres précédents permet d'essayer de prévoir l'évolution de la commune pour les six à sept ans à venir et de mettre en cohérence l'étendue des zones constructibles et les besoins ressentis, en fonction de :

A – Démographie

Bien que le nombre d'habitants sur la Commune était en baisse régulière depuis 1962 jusqu'en 2000, le recensement de 2004 puis celui de 2007, laissent apparaître une très nette inversion de la tendance et donc **une reprise de la croissance démographique**. Cette dernière, révélée sur une période de seulement sept ans est encore trop récente pour pouvoir évoquer de façon certaine une inversion de la balance pour le long terme ; notons tout de même que cette tendance s'accompagne :

- d'un léger rajeunissement de la population communale (confirmé par l'augmentation du nombre des écoliers),
- d'une augmentation du nombre de ménages, majoritairement de petite taille (1 à 2 personnes),
- d'une augmentation de la population active.

B – Logement

Le nombre de logements est en régulière augmentation depuis 1975 correspondant à :

- ↳ une hausse du nombre des résidences principales
- ↳ à une diminution des logements vacants
- ↳ une augmentation du nombre de pièces des logements sans augmentation de la surface moyenne des logements.

Les trois-quarts des ménages sont propriétaires de leur habitation. Cette proportion bien plus élevée que sur l'ensemble du département de l'Orne montre une vraisemblable recherche de stabilité des ménages, qui permet de croire à une pérennisation de leur installation sur le territoire communal.

Les jeunes couples recherchent à la fois des logements fonctionnels (4 pièces et parfois plus) et récents, d'où un nombre de permis de construire délivrés en croissance depuis 1994 et une légère baisse des logements vacants, trop anciens, qui ne séduisent pas.

Dans l'avenir, même une très légère augmentation de la population pourra être concordante avec une augmentation du nombre de constructions, expliqué par une diminution du nombre de personnes par ménages (familles monoparentales de plus en plus nombreuses notamment).

C – Activité économique

Depuis 1999, on constate une augmentation de la population active et une diminution du taux de chômage ; ces dernières années sont donc favorables à la stabilité de ses habitants, principalement ouvriers.

Les emplois sont très majoritairement extérieurs à la Commune et se trouvent :

- ★ sur le bassin économique de Flers à proximité qui se pérennise

- ★ sur Domfront, pôle touristique important qui devrait même pouvoir se développer dans les futures années avec la tendance actuelle aux vacances « vertes » et activités « nature », permettant de maintenir une activité économique

Il n'y a pas d'augmentation prévisible du nombre d'emploi sur la commune elle-même à court ou moyen terme.

Activité agricole :

Le nombre d'exploitations agricoles est en nette baisse depuis presque 20 ans, compensée par une augmentation de leur taille. Ces évolutions devraient se confirmer d'après les projets recensés lors de l'étude agricole, et présente un risque de disparition des haies et de modification du paysage. Afin de favoriser le développement des sièges d'exploitations existants, ces derniers doivent être à l'avenir « protégés » des futures zones urbaines.

Il est envisageable que certains propriétaires exploitants cherchent à vendre quelques parcelles de terrain à bâtir à l'approche de leur retraite, d'autant plus que 36.6% des chefs d'exploitation ont 55 ans ou plus. Il apparaît nécessaire dans ce cadre de maîtriser les zones urbanisables en évitant le mitage.

On constate que beaucoup de jeunes exploitants s'installent et reprennent les terres. Il n'y a pas ou peu de terres en friches ou inexploitées sur la commune.

D – Equipements et voies de Communications

La Commune dispose d'un bon niveau d'équipement et de services. La proximité de Domfront offre une attractivité supplémentaire.

Le regroupement et le partage des niveaux scolaires avec la commune de Lonlay l'Abbaye permet à la Commune d'augmenter ses effectifs scolaires et de bénéficier d'une cantine et d'un ramassage scolaire, attractifs pour les jeunes ménages. L'objectif est clairement de maintenir ce niveau de service. L'équipement scolaire est suffisant en cas d'augmentation de la population.

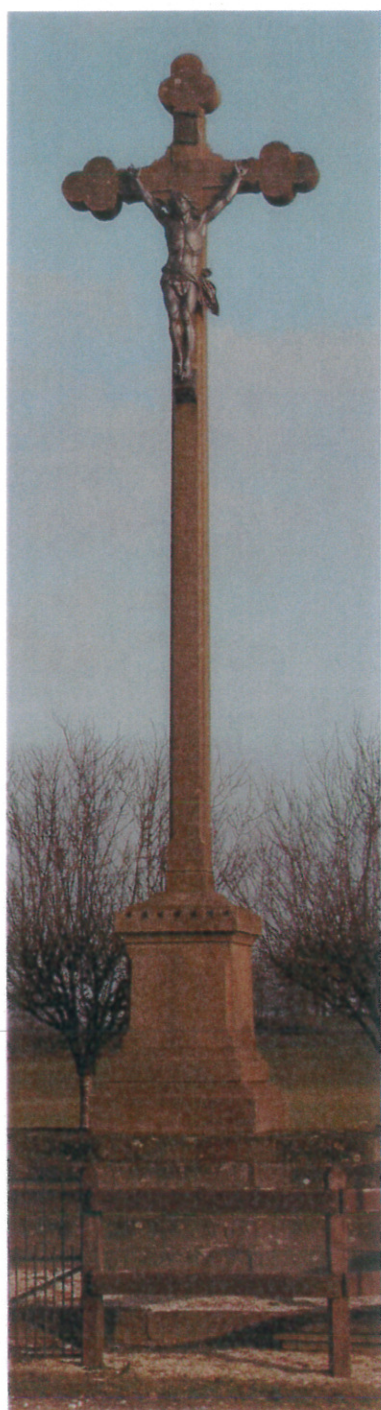
Voies de Communications :

L'aménagement de la 2 x 2 voies en contournement du bourg et du hameau des Forges permettrait :

- ✓ de faciliter la liaison avec les villes voisines (Domfront, Flers) notamment et éventuellement d'attirer des entreprises sur cet axe CAEN – FLERS – DOMFRONT – MAYENNE.

- ✓ de détourner la circulation importante en traversée du ha-





meau des Forges, pour une meilleure sécurité et une meilleure qualité de vie pour les riverains.

✓ ne devrait pas nuire à l'activité commerciale du centre bourg, déjà à l'écart de la route existante.

Réseaux :

★ La mise en place d'un périmètre de protection du captage d'eau entre « Les Forges » et Le Bourg n'est pour l'heure pas envisagée.

★ les réseaux électrique et d'adduction en eau potable sont présents dans les hameaux et en puissance suffisante. Certaines parties du bourg devront être renforcées pour envisager certaines extension de l'urbanisation, notamment vers le sud du bourg.

★ la commune dispose de son plan de zonage d'assainissement. La station d'épuration a été suffisamment dimensionnée pour répondre un accroissement de la population.

★ la station d'épuration est dimensionnée pour 500eq. Hab., alors que la commune en compte entre 200 et 250 raccordés.

E – Espaces naturels – Tourisme – Patrimoine à conserver

Le territoire communal est riche en espaces naturels protégés et non protégés. Le bâti traditionnel est encore largement dominant. La Commune de SAINT BOMER se situe dans le pays du bocage et plus particulièrement le Domfrontais, véritable pôle touristique à mettre en valeur autour de ses nombreux chemins pédestres, de la nouvelle voie verte et de ses nombreux monuments et sites classés à protéger de l'urbanisation.

L'attachement de plus en plus marqué à la nature et l'engouement pour les activités de loisirs qui y sont rattachés font de SAINT BOMER un pôle touristique plein d'avenir.

Conclusion:

Les perspectives de développement de SAINT BOMER laisse ainsi à penser que la croissance engagée depuis 1999 devrait se poursuivre de façon modérée mais avec une moyenne de l'ordre de cinq à sept constructions neuves par an. Cette prévision nécessite donc l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones pour les six à sept années à venir. Ces zones doivent tenir compte :

- de la qualité des paysages, faune et flore et de leur zones de protection
- des espaces bâtis actuels (bourg et hameau)
- des accès et dessertes
- du nombre des logements vacants susceptibles d'être réhabilités ou rénovés (anciennes maisons en granit)
- des réseaux AEP, électriques et d'assainissement
- des zones à risques naturels
- des protections des réserves en eau
- de l'importance de l'activité agricole à ne pas gêner.

Rappels de quelques chiffres (évolution 1999-2011)

+ 195 habitants	soit	+17hab/an sur 12 ans
+ 56 ménages (sur 8 ans)	soit	+7 ménages/an (moyenne)
+ 60 logements	soit	+12 logt/an

9 - ANALYSE URBAINE

La carte des contraintes, offrant une synthèse visuelle directe et géographique de toutes des servitudes existantes sur le territoire communal, permet de sélectionner dans une première approche les zones « éligibles » à l'urbanisation. Les critères retenus pour cette sélection sont les suivants :

- présence des réseaux d'eau potable et d'électricité
- présence du réseau collectif d'assainissement ou possibilité de réaliser un assainissement autonome
- présence éventuelle d'un périmètre de protection d'un monument historique (qui permet de maîtriser l'architecture à venir)
- exclusion des zones à forte sensibilité patrimoniale (bâti ancien en granit à rénover) afin de favoriser les rénovations et réhabilitations
- exclusion des zones naturelles d'intérêts floristique et faunistique (ZNIEFF types I et II)
- exclusion des zones de protection de biotope
- exclusion des périmètres rapprochés sensibles des captages d'eau potable
- exclusion du fuseau d'aménagement de la 2x2 voies
- exclusion des sites archéologiques
- exclusion des hameaux non formés (seulement trois ou quatre habitations)
- exclusion du périmètre de cent mètres autour des bâtiments d'élevage
- exclusion des zones d'épandage et de leur distance de retrait par rapport au habitation
- exclusion des zones humides éventuellement recensées
- exclusion des espaces boisés
- exclusion des terrains accédant directement sur la route départementale n°962

De la prise en compte de toutes ces contraintes ont été sélectionnés les sites et hameaux suivants. Chacun d'entre eux a fait l'objet d'une présentation détaillée (cf. les fiches récapitulatives de chaque site annexées) quant à la qualité paysagère et naturelle du site, au type des constructions existantes, à la densité du bâti et à l'opportunité d'y rajouter des nouvelles habitations.

La commune compte un très grand nombre de hameau, majoritairement de très petites tailles. Il n'est évidemment pas envisageable de définir une zone constructible pour chacun d'entre eux, ce qui pourrait être considéré comme du mitage.

Les Forges (fiches 1 et 2), hameau le plus important, presque relié au bourg, dont il a une étendue équivalente en superficie. La partie Ouest correspond à de l'habitat récent (lotissements), alors que la partie Est est ancienne (constructions traditionnelles en granit). Il est actuellement traversé par la route départementale n°962.





Le Creux (fiche 3). Il s'agit d'un hameau formé à forte sensibilité paysagère et architecturale. Les constructions sont quasi exclusivement en granit, éventuellement rénovées. Ce havre de paix, jonché de petites prairies et de haies éparses se présente comme une oasis au milieu d'une zone de culture. Il présente l'avantage d'être protégé par un périmètre de monument historique.

La Guimardière (fiche 4). Il s'agit d'un hameau déjà formé (on y dénombre 5 habitations actuellement), dont la route d'accès borde une ZNIEFF de type II. Le secteur est plat en fond de vallée. L'habitat est du type traditionnel en granit. Un permis de construire y a été délivré récemment. Il y existe une exploitation agricole comprenant une stabulation abritant quelques bœufs mais dont l'agriculteur est très proche de la retraite, et sans perspective de reprise d'activité dans les bâtiments existants.

La Gélinière (fiche n°5). Ce hameau est extrêmement réduit. On peut y dénombrer actuellement deux habitations en granit, ainsi qu'un ancien corps de ferme. Le chemin rural ne permet un accès à des parcelles nues qu'à l'avant d'une barrière végétale, derrière laquelle se trouvent les constructions existantes, les rendant invisibles depuis la route principale. Il ne paraît pas envisageable de prévoir des constructions à l'avant de cette barrière verte, qui seraient alors directement visibles depuis la route principale et porteraient directement atteinte au paysage environnant. L'ancien corps de ferme pourraient par contre être rénové en habitation.

Mercurel (fiche n°6). Ce hameau est constitué d'un ancien corps de ferme en granit (excepté un bâtiment agricole en agglomérés, servant de stockage de fourrage), et d'une construction légèrement à l'écart, en granit également, à usage d'habitation (ancien exploitant – propriétaire du site). Il ne s'agit pas à proprement dit d'un hameau. Les anciens bâtiments du corps de ferme peuvent être rénovés (ils comptent d'ailleurs deux parties utilisées autrefois en habitation). Une zone constructible en ces lieux s'apparenterait à du mitage.

La Térivière (fiche n°7). Le hameau compte trois habitations, mélangeant granit et pavillon récent. Le site surplombe « La Halouze » et le bourg de Saint-Clair-de-Halouze, bien visible. Il y subsiste le long du chemin rural qui le dessert un ancien verger. Ce hameau n'est pas formé. Des constructions neuves seraient inévitablement visibles depuis le bourg de Saint-Clair-de-Halouze.

La Bunèche (fiche n°8). Il s'agit d'un hameau formé, comptant quatre habitations anciennes en granit. Le site ne comporte pas de dent creuse. Il n'est pas possible de l'étendre vers le nord pour deux raisons :

- la présence d'une ZNIEFF de type II autour de la Halouze
- la présence du périmètre de 100 mètres autour de l'exploitation agricole

La Roucelière (fiche n°9). Le site ne comprend que deux habitations (une en granit et un pavillon récent), entourées de prairies et de haies bocagères. Il n'est pas envisageable d'y prévoir des constructions neuves pour cause de mitage.

La Boudinière (fiche n°10). Le hameau est situé dans une légère dé-

pression, à l'abris des vents, au milieu de prairies naturelles et de vergers. La site est architecturalement sensible et protégé par un périmètre de monument historique. Il se trouve en outre entre deux ZNIEFF de type II. On y dénombre deux habitations, mais il y subsiste plusieurs anciennes habitations abandonnées. Leurs réhabilitations permettraient de redonner vie à ce hameau. Afin de les favoriser, il n'est pas souhaitable de prévoir ici de nouvelles constructions et donc de zone constructible.

L'Imbergère (fiche n°11). On y compte en fait une seule habitation, dans un ancien corps de ferme. Le site est totalement entouré de larges parcelles en culture, ou il n'existe plus de barrière végétale. C'est un paysage de plaine qui surplombe « La Varenne ». Le terrain est en pente. Il n'est pas envisageable d'y prévoir de zone constructible : mitage.

La Mansadière (fiche n°12). Les deux seules habitations existantes, en granit, dont une est en cours de rénovation, sont nichées dans une dépression locale, entourée de haies, rendant les constructions invisibles depuis la route principale (située sur une ligne de crête). Le chemin rural en impasse qui dessert le hameau ne permet d'accéder qu'à des parcelles nues en dehors de cette dépression topographique, là où le paysage s'assimile à celui des plaines (larges parcelles de culture), et d'où la vue est largement ouverte sur la vallée de la Varenne. Le site n'est pas adaptée à l'urbanisation.

La Haute Auvraire (fiche n°13). Le hameau s'articule autour de seulement deux habitations anciennes de caractère, en granit. Le site est bordé au nord par une ZNIEFF de type II. Le paysage alentour est en plaine (larges cultures, absence de haies). Mitage et protection des constructions existantes ne permettent pas de prévoir ici de nouvelles constructions.

L'Ourière de Jumilly (fiche n°14). Il s'agit d'un ancien corps de ferme, comprenant actuellement une seule habitation. Le paysage vallonné et en culture ouvre une vue dégagée en direction de Domfront que l'on aperçoit. Des constructions neuves constitueraient du mitage.

Le Grand Vaugeois (fiche n°15). Il subsiste autour du site de nombreuses prairies naturelles. En contrebas, le hameau borde une ZNIEFF de type II, où l'on peut voir des terrains humides. Le hameau est constitué et compte six habitations. Une zone constructible réduite est envisageable.

Le Bois Hodet (fiche n°16). Le Hameau situé sur une crête, compte seulement deux habitations (en granit avec pour l'une des deux une extension récente), et offre une vue dégagée sur Domfront. La culture domine sur la prairie. Il n'est pas envisageable d'y prévoir une zone constructible.

La Tellinière (fiche n°17). Le Hameau compte six habitations. La partie la plus à l'ouest compte uniquement des constructions anciennes en granit. Elle est bordée par une ZNIEFF de type II, et compte quelques prairies naturelles et vergers, y compris à sa périphérie. La partie Est (de l'autre côté de la route départementale n°260), compte uniquement des constructions neuves très récentes (deux). Ces dernières sont to-



talement entourées de parcelles en culture. La mixité du bâti ne permettrait d'envisager qu'une zone constructible très réduite mais qui trouve sa justification par la proximité du bourg et l'aménagement récent d'un arrêt de bus de ramassage scolaire.

Le Bourg (fiche n°18). Au sud du Bourg, entre les routes départementales n°260 et 810, subsiste un secteur urbanisable limité (extrémité des réseaux) mais correspondant à des extensions de l'urbanisation récentes, très proche du bourg et de ses services (proximité notamment de l'école). Le paysage est constitué de prairies naturelles ou temporaires et de cultures. Il y subsiste des haies bocagères comportant des sujets anciens importants. Ce secteur semble propice au développement de l'urbanisation, notamment par sa proximité du bourg. Il nécessite néanmoins quelques aménagements en matière de desserte par les réseaux et en matière d'accès.

Le Rocher (fiche n°19). Il s'agit en fait de l'extrémité Ouest du Bourg, récemment en extension par le biais du lotissement communal est de son extension en cours (Lotissement « La Guinguette »). Les constructions sont de type mixte ancien / récent. Un secteur encore vierge semble propice à l'urbanisation, entre l'actuel terrain de football et la ZNIEFF de type II situé à l'ouest, de l'autre côté de la route départementale n°54. Une exploitation agricole est encore en activité à proximité pour quelques années, sans perspective de reprise. Il est envisageable d'ici deux à trois ans d'y développer la zone constructible. Le secteur est inclus en grande partie dans un périmètre de protection de monument historique.

Launay Barbotte (fiche n°20). Ce hameau situé en contrebas du cimetière borde une ZNIEFF de type II. Il compte quatre habitations, d'architecture traditionnelle en granit. Le paysage est typique du bocage, mixant herbage, prairies naturelles, haies et bosquets. L'habitat dispersé et la sensibilité paysagère ne rendent pas le site propice aux constructions nouvelles.

Le Val Bouc (fiche n°21). Le hameau compte quatre pavillons récents et quelques constructions en granit, alignées le long de la voie communale. Le hameau est formé mais est largement touché d'une part par un périmètre de protection de l'exploitation agricole voisine et d'autre part par une ZNIEFF de type II. Il n'est par conséquent pas envisageable d'y prévoir une zone constructible.

L'Huisserie – La Ricoulière (fiche n°22).

L'Huisserie. Le hameau est assez important et compte une petite dizaine d'habitation, formées de constructions neuves et anciennes. Il se trouve dans une ZNIEFF de type II, sur sa partie la plus haute, c'est-à-dire la plus éloignée du ruisseau. Le paysage est très vallonné et compte en majeure partie des prairies naturelles et de nombreuses haies bocagères. Quelques dents creuses pourraient être comblées en créant une zone constructible côté sud de la route d'accès, sans porter atteinte au caractère du site ni à l'environnement.

La Ricoulière. On y compte seulement deux ou trois habitations. Le hameau se trouve sur le versant qui fait face à celui de l'Huisserie. Il est totalement inclus dans une ZNIEFF de type II et touche une zone inondable. Il n'est pas envisageable d'y prévoir une zone constructible.



L'Hermitage (fiche n°23). On dénombre sur le site trois habitations. Le hameau est en outre touché par une ZNIEFF type II. Une zone constructible ne se justifie pas.

La Galerie (fiche n°24). Situé à l'extrémité du chemin rural n°44, au plein axe d'une ZNIEFF de type II, à proximité immédiate d'un ruisseau-fossé, le site compte une seule habitation. Les constructions sont anciennes, en granit. Le hameau n'est donc pas formé. Il n'est pas envisageable d'y prévoir une zone constructible.

Le Mesnil Frémont (fiche n°25). A quelques centaines de mètres de la Galerie, le hameau compte trois habitations. Un périmètre de protection d'exploitation « tangente » le site par le sud-est. Le relief est plat. Le paysage est constitué de vergers, qu'il semble bon de protéger de l'urbanisation, et de prairies naturelles. L'architecture mixe le style ancien traditionnel rénové et le récent. Il ne semble pas opportun actuellement d'y développer l'urbanisation. Sa taille ne paraît pas assez importante (mitage).

La Nocherie (fiche n°26). Le site est naturellement et architecturalement sensible. Situé en partie sur une ZNIEFF (type II), il abrite une ferme-auberge-camping, dans d'anciens bâtiments en granit rénovés (Manoir de la Nocherie). Il est également proche d'une zone inondable et inclut une ancienne motte castrale répertoriée. Il ne paraît pas opportun pour la qualité du site et sa préservation, d'y prévoir une zone constructible ; ce qui ne doit pas être un frein au développement de l'activité agro-touristique qui s'y exerce.

Le Mesnil-Brard (fiche n°27). Suite à l'arrêt d'une exploitation non reprise, le site se trouve assez idéalement placé car très proche du bourg, donc des services et des réseaux divers. Le site est favorable en terme d'intégration paysagère puisque les haies bocagères sont encore très présentes. On y compte déjà quelques 9 habitations anciennes et neuves. Le hameau est en partie sur une ZNIEFF type II.



10 - DEFINITION DES CHOIX D'AMENAGEMENT

Les choix d'urbanisation se sont orientés principalement dans une volonté de grouper l'urbanisation future autour du bourg (« épaissement » du bourg) et des hameaux principaux, c'est à dire les plus grands, en excluant les plus sensibles du point de vue du patrimoine et du paysage.

Les principes suivants ont été pris en compte :

- Limiter au maximum les extensions de réseaux (à charge de la commune)
- Eviter le caractère diffus des constructions
- Favoriser les rénovations et les réhabilitations dans les sites encore riches en habitat traditionnel de granit (les réhabilitations sont possibles dans les zones non constructibles pour les bâtiments qui ne sont pas en état de ruine).
- Eviter les zones constructibles sous forme de bandes linéaires le long des axes routiers
- Prévoir des zones constructibles sur lesquelles la commune pourra éventuellement par la suite instaurer un droit de préemption (dans le cadre d'un projet précis) afin de favoriser le développement de parcelles à bâtir, sachant qu'actuellement elle ne dispose plus de réserve foncière disponible pour ce type de projet.

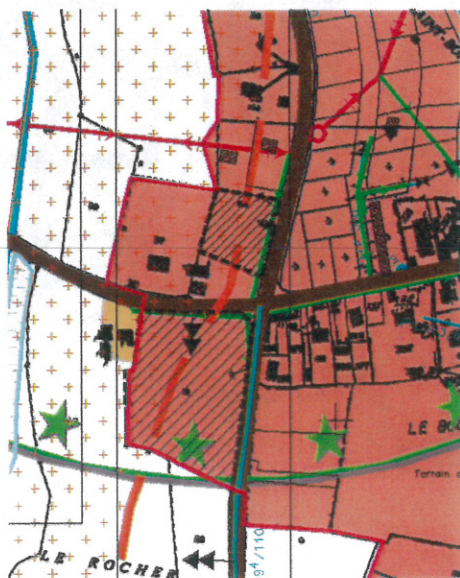
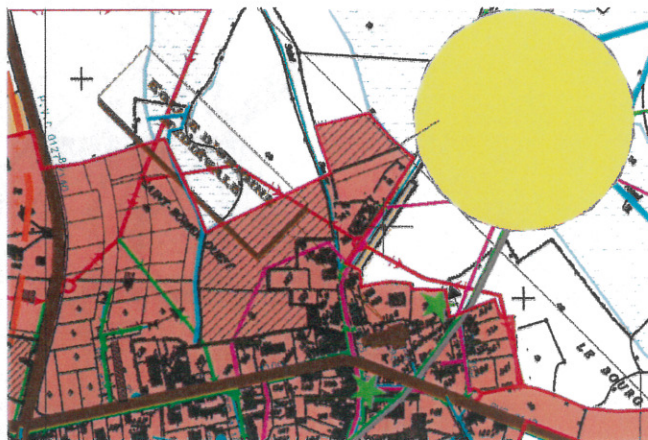
Les secteurs et hameaux suivants ont donc été retenus pour y définir une zone constructible :

• Pour le Bourg (Plan 1/5)

Il est envisageable de prévoir une zone constructible au delà du lotissement communal en cours, afin de rejoindre le secteur de la salle des fêtes. Les liaisons dans le projet en cours vers cette zone ont été prévues.

Dans ce même secteur, de l'autre côté de la route départementale, vers l'est, juste au nord de la salle communale, des terrains peuvent être rendus constructibles, en sortie de bourg, au nord de la voie de substitution créée pour relier les deux routes départementales.

Nbr. de terrains nouveaux envisageables : 10
Surface globale : 13400 m²

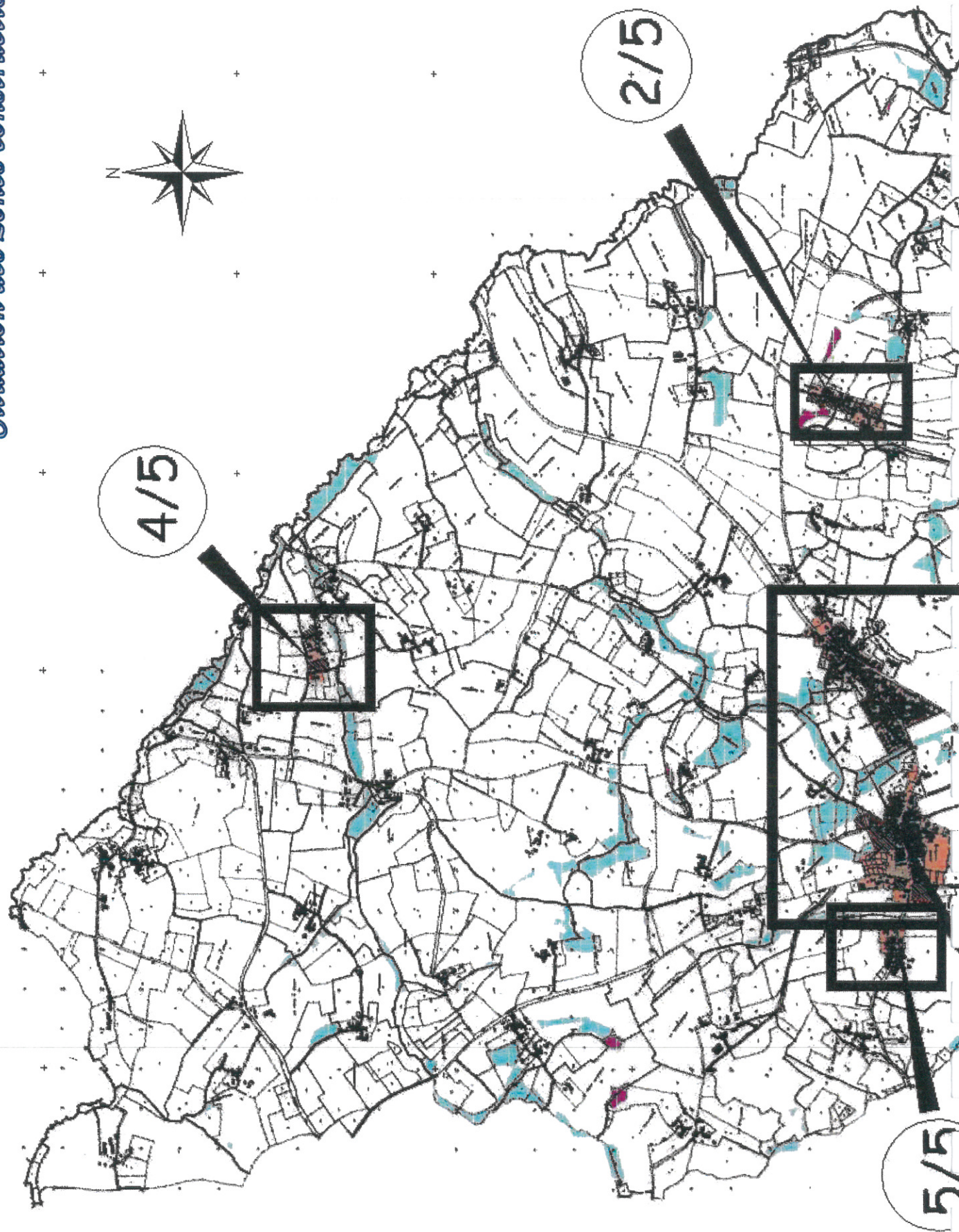


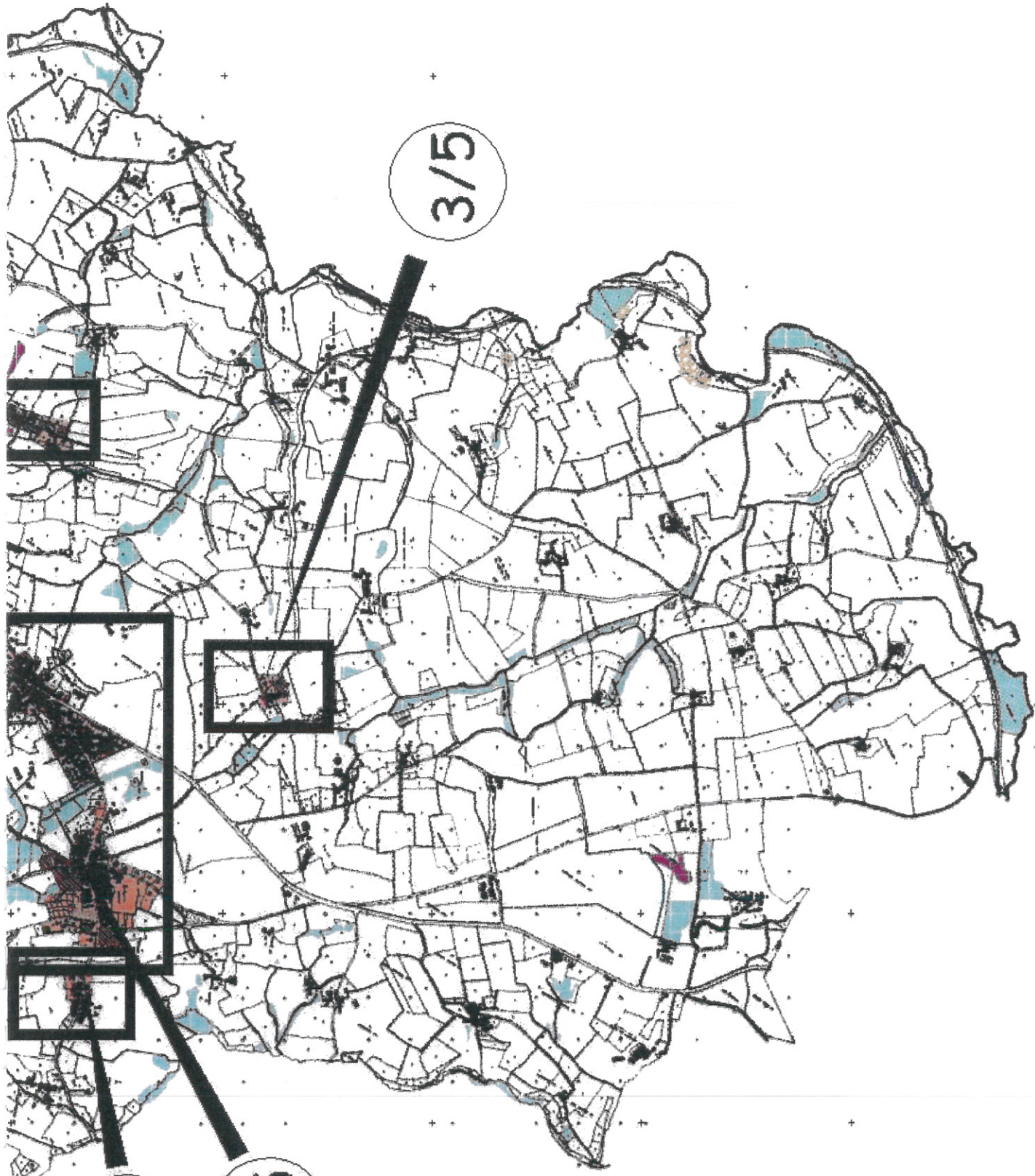
Au sud-ouest, au lieudit « Le Rocher », une zone constructible peut être envisagée. Sur le terrain reliant le terrain de sport à la route départementale n°54, une zone a récemment été viabilisée pour y accueillir des activités artisanales. Le secteur regroupe déjà des constructions récentes pavillonnaires et le lotissement communal en cours est tout proche. Au-delà de la route départementale, vers l'ouest, la disparition récente d'une exploitation agricole rend favorable l'élargissement de la zone constructible de ce côté. La commune est d'ailleurs propriétaire de la parcelle située dans l'angle sud-ouest du carrefour, avec l'objectif de pouvoir l'aménager d'ici quelques années.

(Fiche n° 19 - Plan 1/5)

Nbr. de terrains nouveaux envisageables : 10
Surface globale : 11355 m²

Situation des zones constructibles





3/5

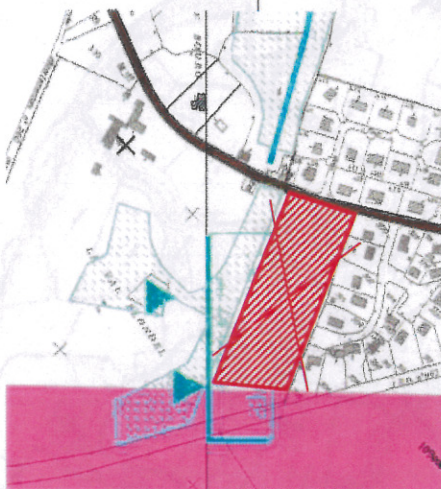
1/5

5/5



Au sud-ouest, entre la route départementale n°260 et le chemin rural n°105, l'extension nécessaire des réseaux ne permet pas de prévoir dans l'immédiat une zone constructible (Fiche n°18 - Plan 1/5)

Nbr. de terrains nouveaux envisageables : Néant
Surface globale : 0 m²



• **Pour le hameau des Forges (Plan 1/5)**

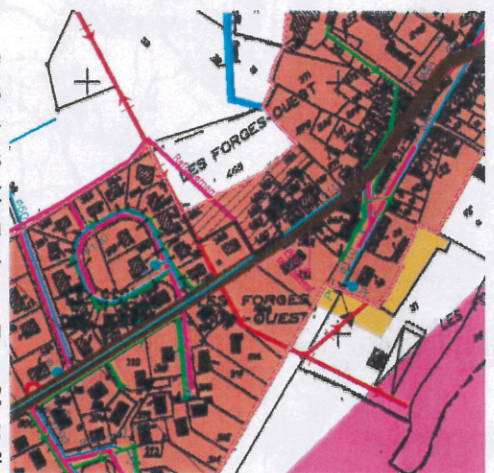
La liaison entre le hameau des forges et le bourg aurait permis d'urbaniser ce qui peut être considérée comme une « dent creuse ». Ce secteur n'a pas été retenu pour deux raisons principales :

- prise en compte de la protection du captage d'eau potable situé à proximité (pour lequel il n'existe pas encore de périmètre « légal » défini).
- La zone située en contrebas de la route est humide, d'où la nécessité de conserver une coulée verte.

Au sud, l'extension de l'urbanisation n'est pas envisageable étant donné la proximité du fuseau d'aménagement de la future 2x2 voies.

Le secteur situé entre le lotissement et la partie ancienne du bourg est réputé humide en cas de fortes précipitations. La commune envisage d'y réaliser des travaux d'aménagement pour mieux gérer l'évacuation des eaux pluviales à cet endroit. Dans ces conditions, il est donc envisageable d'y rajouter de l'urbanisation sur la partie la moins sensible, sans aggraver la situation, d'autant plus que cette zone correspond à une dent creuse. Les sous-sols devront y être interdits. (fiche n°2 - Plan 1/5)

Nbr. de terrains nouveaux envisageables : 2
Surface globale : 3340 m²



Une extension est envisageable vers l'est, au sud de la route départementale n°56. Au nord, aucune sortie sur la RD n°962 ne peut être autorisée. Ce secteur relie l'extrémité est du hameau des Forges et les plus proches habitations situées plus à l'est. (fiche n°1 - Plan 1/5)

Nbr. de terrains nouveaux envisageables : 1
Surface globale : 1715 m²



• **Pour le hameau « Le Creux »**

(Fiche n°3 - Plan 2/5)

Ce hameau constitué présente des petites dents creuses éparpillées entre les constructions existantes. La définition d'une zone constructible permet sans dénaturer le site (grâce à la présence d'un périmètre de monument historique) de renforcer ce hameau déjà bien formé. A l'extrémité nord du hameau, qui débord légèrement du périmètre de protection des monuments historiques, il y aura lieu de veiller à ce que les éventuels projets de constructions respectent bien le caractère traditionnel des lieux et ne porte pas atteinte à l'environnement.

Nbr. de terrains nouveaux envisageables : 9

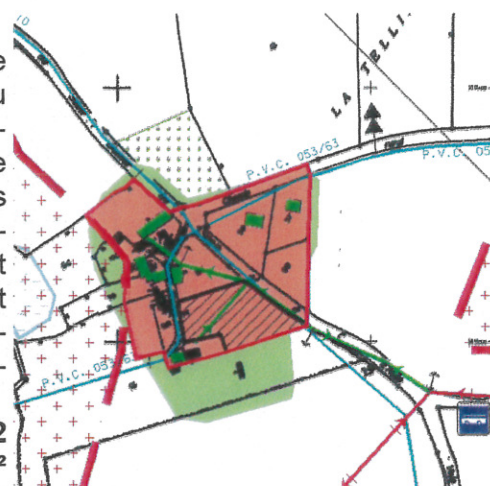
Surface globale : 11910 m²

• **Pour le hameau « La Tellinière »** (Fiche n°17 - Plan 3/5)

Les constructions neuves sont implantées au nord-est de la route départementale, plus en hauteur que la partie la plus ancienne du hameau et donc très à la vue (fiche n°17). Pour ne pas trop accentuer cet impact visuel, il est prévue une zone constructible s'intégrant sur la prairie au sud. Le hameau est équipé de tous les réseaux, y compris la fibre optique. Un arrêt de bus a été récemment installé et se trouve assez proche du bourg, en faisant un lieu propice à l'installation de nouvelles construction. Il n'est pas envisagé d'extension du hameau dont le paysage est très ouvert, ne permettant pas d'intégration paysagère cohérente. Le verger situé au nord est conservé.

Nbr. de terrains nouveaux envisageables: 2

Surface globale : 3275 m²



• **Pour le hameau « La Guimardière »** (Fiche n°4)

La zone constructible initialement envisagée permettait seulement de combler deux petites dents creuses, avec un potentiel de deux nouveaux terrains à bâtir. L'activité agricole qui y était exercée n'a pas été reprise. Le faible potentiel de ce hameau très réduit a conduit à ne pas le retenir pour y définir de zone constructible.

Nbr. de terrains nouveaux envisageables : Néant

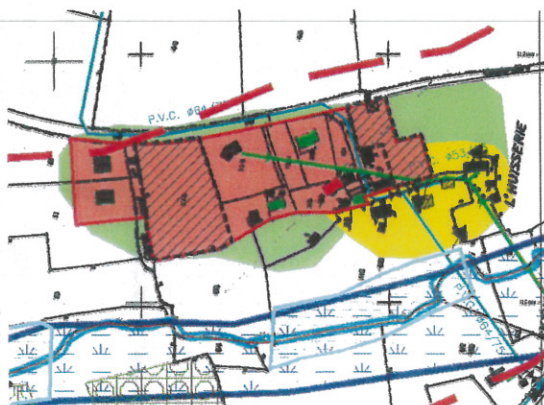
Surface globale : 0 m²

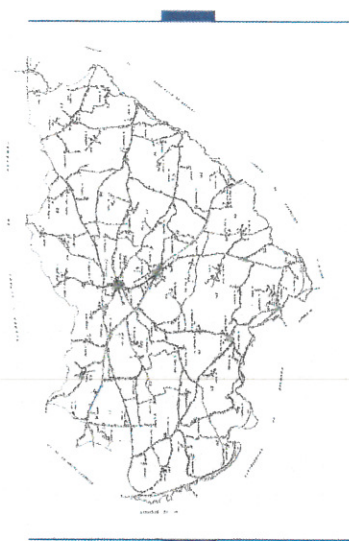
• **Pour le hameau « L' Huisserie »** (Fiche n°22 - Plan 4/5)

La zone constructible permet d'ouvrir à l'urbanisation quelques dents creuses de ce hameau bien formé ou les pavillons récents côtoient les constructions anciennes en granit. La zone se limite au secteur le plus plat, proche du chemin rural qui le dessert. La construction au nord du chemin est à proscrire : il n'en existe actuellement aucune de ce côté.

Nbr. de terrains nouveaux envisageables : 6

Surface globale : 7380 m²





•Pour le hameau « Le Mesnil-Brard » (Fiche n°27 - Plan 5/5)

La zone constructible permet d'ouvrir à l'urbanisation quelques dents creuses de ce hameau formé où les pavillons récents côtoient les constructions anciennes en granit. La zone se limite au secteur le plus plat. Ce hameau est à la proximité immédiate du bourg (juste à l'ouest)

Nbr. de terrains nouveaux envisageables : 5

Surface globale : 4840 m²

Conclusions :

Le nombre total de terrains vraisemblablement disponibles correspond précisément aux prévisions envisageables (environ 54 terrains sur 7 ans pour répondre à la demande). Même si une récession est envisageable par rapport aux dernières années, cette marge de manœuvre est nécessaire puisqu'il est naturellement prévisible que les propriétaires de ces terrains ne soient pas tous vendeurs.

Peut être rajouté à ce chiffre, celui du nombre approximatif des réhabilitations envisageables sur le territoire communal (estimable à moins de 10 logements maximum), pour lesquels les propriétaires ne sont pas tous nécessairement vendeurs...

La taille des terrains retenue pour l'estimation est de l'ordre de 900m² en moyenne, pouvant varier en fonction de la configuration des terrains (forme ou topographie et du lieu : 800m² sur le Bourg et les Forges et jusqu'à 1000m² maximum sur les hameaux).



La superficie des terrains ouverts à l'accueil de nouvelles constructions doit intégrer la part de surface destinée aux équipements communs (voirie, espaces verts, ...), estimée à environ 25% des surfaces aménagées. Le prévisionnel de 7 terrains annuels de 900m² de surface, sur 7 ans, augmenté de ce pourcentage correspond à une surface nécessaire à ouvrir de 5ha 51a environ.

Bilan du nombre de terrains disponibles.

Nbr. de terrains nouveaux envisageables : 54

Surface ouverte : 5ha 72a environ.

11 - EVALUATION DES INCIDENCES DES CHOIX SUR L'ENVIRONNEMENT

La commune de Saint-Bômer-Les-Forges compte sur un territoire étendu un très grand nombre de hameaux et lieudits uniformément répartis. Bon nombre d'entre eux ont conservé un cachet traditionnel architectural et paysager qu'il convient de préserver et de protéger.

L'eau sous toutes ses formes

La ressource en eau potable

L'écologie actuelle porte toute son énergie sur la protection des ressources en eau, qui se font de plus en plus rare, et/ou de plus en plus polluées.

Les zones qu'il est prévu d'ouvrir à l'urbanisation ne nécessitent pas de renforcement du réseau de distribution existant. La commune est concernée par le SDAGE du bassin versant de Loire Bretagne et par le SAGE du bassin de la Mayenne. Il existe un périmètre de protection du captage du « Moulin d'Auvilliers », pour lequel aucune zone constructible ne concerne le périmètre de protection rapprochée ni le périmètre de protection éloigné zone A.

Les sources captées du « Val Blondel » ne bénéficient actuellement pas de périmètres de protection. Ces dernières se trouvent à proximité de zones bâties, entre « Le Bourg » et « Les Forges ». Par conséquent, par mesure de prévention et de protection, une petite partie seulement été prévue être ouverte à l'urbanisation au-delà de la zone actuellement urbanisée qui se présente comme une dent creuse entre le hameau des Forges et le bourg, cette dernière formant une coulée verte à conserver et à protéger.

Les zones humides

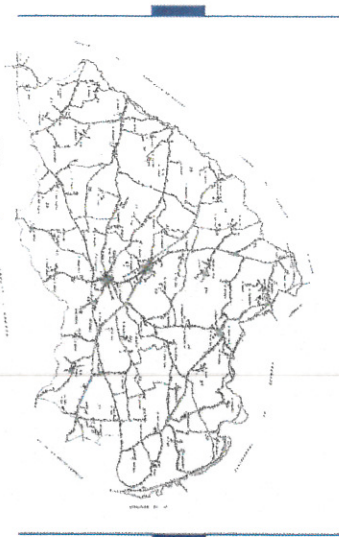
Le territoire communal compte à sa périphérie un linéaire important de cours d'eau (« L'Egrenne » et « La Varenne ») pour lesquels des zones inondables ont été répertoriées. Les zones humides ne s'arrêtent pas là. De nombreux fossés ont été recensés lors des dernières opérations de remembrement et le paysage est ponctué de nombreuses retenues d'eau. Aucune d'entre elle ne se trouve à proximité des zones constructibles retenues. Il en va de l'intérêt de l'environnement mais aussi des futurs habitants.

Le secteur le plus intéressé par l'ouverture à l'urbanisation se trouve en périphérie du Bourg et du lieudit « Les Forges ». Il est situé sur un des replats les plus hauts du territoire communal, à l'écart des zones humides sensibles, à l'exception de celle située à l'aval de la source captée du val Blondel. Cette coulée verte est à conserver impérativement. Elle fait le lien entre la Hameau des Forges et le Bourg.

Aucune activité nouvelle pouvant porter atteinte à la qualité des eaux, par des rejets pollués, n'est prévue sur le territoire communal.

Défense incendie

Plusieurs points d'eau sont recensés par le Service départemental d'incendies et de secours. Ces derniers sont bien entendus à conserver et à protéger mais pourraient aussi faire l'objet d'aménagement en accord avec le SDIS, qui considère la plupart comme difficiles d'accès. La limitation des zones constructibles à seulement quatre hameaux (en dehors du Bourg et des Forges) permet de maintenir le service de défense contre les incendies au niveau existant.



Assainissement en eaux pluviales Eaux de ruissellement et de toiture

La commune ne dispose pas de réseau collectif séparatif pour les eaux pluviales. Toutes les constructions sont donc tenues de prévoir une gestion de la collecte, du traitement et de l'infiltration des eaux de ruissellement propre, sur le terrain privatif. Il est rappelé qu'il est interdit de rejeter ses eaux de ruissellement sur le terrain voisin, en dehors du ruissellement naturel qui découle de la nature des lieux. Tout busage est à éviter et à limiter, au profit de systèmes type puits d'infiltration, qui peuvent être couplés en amont à des récupérateurs d'eau, exploitables en arrosage et sources d'économies en eau.

En ce qui concerne les opérations d'aménagement type lotissement, elles devront prévoir des surfaces imperméables les plus réduites possibles. Les surfaces de voirie devront, avant le rejet dans le milieu naturel, avoir été traitées par des systèmes de séparateur à hydrocarbure. Les noues végétalisées peuvent avantageusement remplacer les collecteurs béton, le long des chaussées neuves.

Assainissement en eaux usées

La commune est dotée d'un zonage d'assainissement. Des études de sols ont été menées pendant son élaboration permettant d'établir une cartographie des terrains propres à un assainissement individuel. Le bourg et le hameau des Forges sont quant à eux largement desservis par le réseau collectif mis en place. La station d'épuration est largement dimensionnée pour accueillir de nouvelles constructions. L'ensemble de cette étude a été pris en compte dans la définition des zones constructibles.

La prise en compte des paysages

Outre les zones humides, les zones inondables, et les points d'eau, ont été pris en compte les périmètres de protections suivants :

- Surfaces classées en arrêté de protection de Biotope
- Z.N.I.E.F.F. de type I et II
- Protection des captages d'eau potable
- Sites archéologiques
- Protection des monuments historiques

De nombreux hameaux comptabilisent quelques vergers, qui ont également été exclus des zones constructibles. D'autres offrent des vues dégagées, notamment sur Domfront. Ils n'ont pas été retenus pour l'extension de l'urbanisation afin de ne pas porter atteinte à la beauté des lieux et à leur sensibilité visuelle.

L'activité agricole

L'activité agricole est encore très forte sur la commune de Saint-Bômer-Les-Forges. Les exploitants ont été invités à prendre part à l'élaboration de la carte lors d'une réunion publique d'information et d'une enquête agricole diligentée par la chambre d'agriculture. Les distances de retraits réciproques entre les bâtiments d'élevages et les habitations tiers ont été prises en compte dans la définition des zones constructibles afin de ne pas gêner les exploitations ni leurs projets d'évolution pour les années à venir. La qualité du paysage passe par la pérennisa-

Proscrire le mitage

Le très grand nombre de lieudit et hameaux sur la commune, comptant chacun un faible nombre d'habitations (beaucoup comptent seulement deux ou trois habitations) a imposé de procéder à une sélection très réduite du nombre de hameaux retenus pour l'extension de l'urbanisation. Les hameaux retenus sont donc les plus importants en taille. Seulement quatre ont été choisis en dehors du Bourg et du hameau des Forges (qui peut être considéré comme faisant partie du bourg malgré la coulée verte qui les sépare), afin d'éviter des situations de mitage. Plus de 60% des terrains ouverts à l'urbanisation se trouve sur le Bourg ou le hameau des Forges, ce qui permet également de favoriser la proximité des commerces et services aux futurs habitants et de limiter les déplacements.

Protéger le patrimoine bâti ancien

La plupart des hameaux retenus pour l'urbanisation comprennent un mixage ancien/récent de l'architecture. Le hameau de La Boudinière est particulièrement riche en bâti ancien à rénover. Il a été décidé de l'exclure des zones constructibles afin d'y favoriser plutôt les réhabilitations, et lui conserver son aspect pittoresque. Le hameau du Creux est également un bel exemple de préservation de l'habitat traditionnel local. Il comporte quelques dents creuses qui pourraient être ouvertes à l'urbanisation et présente l'avantage de bénéficier du périmètre de protection d'un monument historique qui permettra de maîtriser l'architecture du site. Le hameau de la Nocherie ne bénéficie pas d'une telle protection. Sa sensibilité paysagère et architecturale ne permet pas d'y prévoir de nouvelles constructions. Pour les autres hameaux choisis pour l'urbanisation, la zone définie reste de taille modeste, permettant de combler des dents creuses sans modifier la taille globale du hameau. Les plus importantes zones se concentrent autour du Bourg et du Hameau des Forges où bâti ancien et récent se côtoient déjà.

Compatibilité du document d'urbanisme avec les SAGE/SDAGE

Préserver et restaurer les « systèmes fonctionnels haies/talus/fossés »

La commune possède de nombreux éléments de paysages qui méritent d'être entretenus. La commune est consciente que ce patrimoine mériterait d'être identifié et protégé en vue de définir le cas échéant, des prescriptions. Elle est également consciente que la carte communale est une première étape et qu'elle sera suivie dans les années à venir d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan local d'urbanisme intercommunal. C'est dans ce cadre que la commune souhaite procéder à l'identification de ces éléments de paysage pour les protéger et les mettre en valeur.

Eaux pluviales

La commune n'est pas dotée d'un plan de zonage de gestion des eaux pluviales. Les aménagements privatifs sont en gestion privative.

Capacités d'assainissement des eaux usées

La commune dispose d'un zonage d'assainissement. 40% des logements de la commune sont desservis par le réseau collectif d'assainissement, largement dimensionné (prévu pour 500EH). Pour les secteurs non raccordables, un SPANC a été mis en œuvre.

Capacités d'approvisionnement en Eau potable

La commune est desservie par le réseau du syndicat intercommunal d'adduction en eau potable de MESSEI. Les projets de zone urbanisable peuvent être desservis par le réseau existant.

Protéger l'hydromorphologie et l'espace de mobilité des cours d'eau

Protéger les zones humides

Toutes des zones constructibles définies au plan de zonage excluent les zones humides, les zones inondables, les ZNIEFF de type 1, les zone de protection de biotope. Le plan des servitudes annexé (en 2 planches) au dossier reprend sur un document unique l'ensemble de ces secteurs à protéger.

ANNEXES

ETUDE AGRICOLE

Merci de déposer ce questionnaire ainsi que votre plan d'épandage en mairie pour le 3 juillet 2006.

EXPLOITATION

Nom / Prénom du responsable :
 Age du Responsable :
 Adresse :
 Téléphone :
 Structure juridique : Individuel / GAEC / EARL / autre ¹
 Main d'œuvre agricole Totale : UTH
 Surface Agricole Utile (SAU) Totale : ha
 Dont en prairie permanente : ha

ELEVAGE

Effectif VL :, Quota : L, Effectif VA :, dont primables :
 Effectif JB (Taurillons) : Effectif Bœufs traditionnels :
 Autres bovins :
 Effectif Truies : Effectif Porcs à l'engrais :
 Effectifs Pondeuses : Effectifs poulets / dindes / autres volailles¹ :
 Surfaces Poulailers : m²
 Autres élevages :

Règlement Sanitaire : RSD / IC déclaration / IC autorisation ¹

AUTRES PRODUCTIONS :

PRESENCE DE TIERS à moins de 100 m des bâtiments d'élevage : OUI / NON ¹

SUCCESSION

Succession assurée par : un enfant / un tiers / non assurée / ne sait pas ¹
 Si elle n'est pas assurée, envisager vous de céder vos bâtiments d'élevages à un tiers : OUI / NON¹
 Si elle est assurée :
 - envisagez-vous de conserver votre habitation sur le lieu d'exploitation : OUI / NON¹
 - votre habitation se trouve-t-elle à moins de 100m des bâtiments d'élevage : OUI / NON¹

PROJET D'AGRANDISSEMENT (à accompagner si possible d'un croquis de sa situation sur plan cadastral)

Envisager vous dans les 10 années à venir :

- de racheter des bâtiments d'élevage à un tiers : OUI / NON¹, si oui, à quel endroit :
- d'agrandir un bâtiment d'élevage existant : OUI / NON¹, si oui, à quel endroit :
- de construire un nouveau bâtiment : OUI / NON¹, si oui, à quel endroit :
- de réhabiliter un bâtiment d'élevage : OUI / NON¹, si oui, à quel endroit :

¹ Rayer la ou les mentions inutiles

Sigles utilisés :

UT : unité travailleur
 VL : vaches laitières
 JB : jeunes bovins
 VA : vaches allaitantes
 RSD : règlement sanitaire départemental
 IC : installation classée

CODE DE L'URBANISME (Partie Législative)

Titre I : Règles générales d'utilisation du sol

Article L111

- Modifié par [LOI n°2009-967 du 3 août 2009 - art. 8](#)

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

CODE DE L'URBANISME
(Partie Législative)

Chapitre I : Règles générales de l'urbanisme

Article L111-1

(Loi n° 75-1328 du 31 décembre 1975 .Journal Officiel du 3 janvier 1976)

*(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1er janvier 1977 art. 1 date d'entrée en
vigueur 1er janvier 1978)*

(Loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 Journal Officiel du 4 janvier 1977)

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202 I Journal Officiel du 14 décembre 2000)

Les règles générales applicables, en dehors de la production agricole en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture et la tenue décente des propriétés foncières et des constructions, sont déterminées par des décrets en Conseil d'Etat.

Ces décrets en Conseil d'Etat peuvent prévoir les conditions dans lesquelles des dérogations aux règles qu'ils édictent sont apportées dans certains territoires.

Les règles générales mentionnées ci-dessus s'appliquent dans toutes les communes à l'exception des territoires dotés d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé, ou du document en tenant lieu. Un décret en Conseil d'Etat fixe celles de ces règles qui sont ou peuvent néanmoins demeurer applicables sur les territoires couverts par ces documents.

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 36 Journal Officiel du 9 janvier 1983)

(Loi n° 95-115 du 4 février 1995 art. 4 Journal Officiel du 5 février 1995)

(Loi n° 99-533 du 25 juin 1999 art. 47 Journal Officiel du 29 juin 1999)

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 11, art. 202 XII Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(Loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 art. 102 - Journal Officiel du 13 mai 2009)

(Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 art. 13 V - Journal Officiel du 13 juillet 2010)

Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral prévues aux articles L. 145-1 à L. 146-9, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, les schémas d'aménagement régional des régions d'outre-mer, le plan d'aménagement et de développement durable de Corse, les chartes des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux. Ils doivent prendre en compte les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma de secteur, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

Les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, ils doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral prévues aux articles L. 145-1 à L. 146-9, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer, le plan d'aménagement et de développement durable de Corse, les chartes des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux. Ils doivent prendre en compte les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

Les dispositions des directives territoriales d'aménagement qui précisent les modalités d'application des articles L. 145-1 et suivants sur les zones de montagne et des articles

L. 146-1 et suivants sur les zones littorales s'appliquent aux personnes et opérations qui y sont mentionnées.

Une directive territoriale d'aménagement peut être modifiée par le représentant de l'Etat dans la région ou, en Corse, par le représentant de l'Etat dans la collectivité territoriale de Corse lorsque la modification ne porte pas atteinte à l'économie générale de la directive. Le projet de modification est soumis par le représentant de l'Etat dans le département à enquête publique dans les conditions définies par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Lorsque la modification ne porte que sur un ou plusieurs établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme ou sur une ou plusieurs communes non membres d'un tel établissement public, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces établissements publics ou de ces communes.

[Article L111-1-2](#)

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 38 II Journal Officiel du 9 janvier 1983)

(Loi n° 86-972 du 19 août 1986 art. 1 Journal Officiel du 22 août 1986)

(Loi n° 95-115 du 4 février 1995 art. 5 I Journal Officiel du 5 février 1995)

(Loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 art. 8 1° Journal Officiel du 6 juillet 2000)

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 33, art. 202 II Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 34 I Journal Officiel du 3 juillet 2003)

(Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 art. 36 - Journal Officiel du 27 mars 2009)

(Loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 art. 51 V - Journal Officiel du 28 juillet 2010)

En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;

2° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à la mise

en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national.

Les projets de constructions, aménagements, installations et travaux ayant pour conséquence une réduction des surfaces situées dans les espaces autres qu'urbanisés et sur lesquelles est exercée une activité agricole ou qui sont à vocation agricole doivent être préalablement soumis pour avis par le représentant de l'Etat dans le département à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai d'un mois à compter de la saisine de la commission ;

3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes.

4° 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 surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre 1er ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

NOTA:

Loi n° 2010-874 du 28 juillet 2010 article 51 IV : Les présentes dispositions entrent en vigueur à une date et dans les conditions fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 28 janvier 2011.

Article L111-1-4

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 73 Journal Officiel du 9 janvier 1983)

(Loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 art. 75 Journal Officiel du 10 janvier 1985)

(Loi n° 85-696 du 11 juillet 1985 art. 3 Journal Officiel du 12 juillet 1985)

(Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 art. 7 Journal Officiel du 4 janvier 1986)

(Loi n° 95-101 du 2 février 1995 art. 52 Journal Officiel du 3 février 1995 en vigueur le 1er janvier 1997)

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 12, art. 202 III Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 34 II Journal Officiel du 3 juillet 2003)

(Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 200 Journal Officiel du 24 février 2005)

(Ordonnance n° 2004-637 du 1 juillet 2004 art. 28 II Journal Officiel du 2 juillet 2004 en vigueur le 1er juillet 2006)

(Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 200 Journal Officiel du 24 février 2005)

(Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 art. 47 - Journal Officiel du 13 juillet 2010)

(Loi n° 2011-525 du 17 mai 2011 art. 124 - Journal Officiel du 18 mai 2011)

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même

enquête publique.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

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

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

Article L111-1-5

(Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 1 JORF 9 décembre 2005)

(Ordonnance n°2011-91 du 20 janvier 2011 - art. 12 - Journal Officiel du 25 janvier 2011)

En dehors des zones couvertes par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, l'autorité administrative peut, par arrêté pris dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, délimiter un périmètre à l'intérieur duquel l'exécution de travaux de la nature de ceux visés à l'article L. 421-1 est soumise à des règles particulières rendues nécessaires par l'existence d'installations classées pour la protection de l'environnement ou de stockage souterrain de gaz naturel, d'hydrocarbures liquides, liquéfiés ou gazeux ou de produits chimiques à destination industrielle.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux installations classées bénéficiant de l'application des articles L. 515-8 à L. 515-12 du code de l'environnement ainsi qu'aux stockages souterrains visés à l'alinéa précédent bénéficiant de l'application du deuxième alinéa de l'article L. 264-1 du code minier.

Le permis de construire mentionne explicitement, le cas échéant, les servitudes instituées en application des dispositions précitées du code de l'environnement et du code minier.

Article L111-2

(Loi n° 75-1328 du 31 décembre 1975 Journal Officiel du 3 janvier 1976)

(Loi n° 85-1273 du 4 décembre 1985 art. 56 II Journal Officiel du 5 décembre 1985)

Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.

Les dispositions applicables aux dites voies et notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par des règlements d'administration publique.

Article L111-3

(Loi n° 75-1328 du 31 décembre 1975 Journal Officiel du 3 janvier 1976)

*(Décret n° 76-267 du 25 mars 1976 Journal Officiel du 27 mars 1976
Rectificatif JORF 13 juin 1976)*

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 207 Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 1 Journal Officiel du 3 juillet 2003)

(Loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 art. 9 - Journal Officiel du 13 mai 2009)

(Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 art. 222 - Journal Officiel du 13 juillet 2010)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Article L111-3-1

(Loi n° 95-73 du 21 janvier 1995 art. 11 Journal Officiel du 24 janvier 1995)

(Loi n° 2007-297 du 5 mars 2007 art. 14 Journal Officiel du 7 mars 2007)

Les projets d'aménagement et la réalisation des équipements collectifs et des programmes de construction qui, par leur importance, leur localisation ou leurs caractéristiques propres peuvent avoir des incidences sur la protection des personnes et des biens contre les menaces et les agressions, doivent faire l'objet d'une étude préalable de sécurité publique permettant d'en apprécier les conséquences.

Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article. Il détermine :

- les seuils à partir desquels les projets d'aménagement, les équipements collectifs et les programmes de construction sont soumis à l'obligation mentionnée au premier alinéa et les conditions dans lesquelles le préfet, à la demande ou après avis du maire, peut délimiter les secteurs dont les caractéristiques particulières justifient l'application de seuils inférieurs ;

- le contenu de l'étude de sécurité publique, celle-ci devant porter au minimum sur les risques que peut entraîner le projet pour la protection des personnes et des biens contre la délinquance et sur les mesures envisagées pour les prévenir.

Lorsque l'opération porte sur un établissement recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré si l'autorité compétente a constaté, après avis de la commission compétente en matière de sécurité publique, que l'étude remise ne remplit pas les conditions définies par le décret en Conseil d'Etat prévu au deuxième alinéa. En l'absence de réponse dans un délai de deux mois, l'avis de la commission est réputé favorable.

L'étude de sécurité publique constitue un document non communicable au sens du I de l'article 6 de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal. Le maire peut obtenir communication de cette étude.

Article L111-4

(Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 2 – journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007)

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure

d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Article L111-5

(Loi n° 75-1328 du 31 décembre 1975 Journal Officiel du 3 janvier 1976)

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 75 2 Journal Officiel du 9 janvier 1983)

(Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 art. 26 I Journal Officiel du 19 juillet 1985)

(Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 13 Journal Officiel du 14 décembre 2000)

La seule reproduction ou mention d'un document d'urbanisme ou d'un règlement de lotissement dans un cahier des charges, un acte ou une promesse de vente ne confère pas à ce document ou règlement un caractère contractuel.

Article L111-5-1

(inséré par Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 art. 20 Journal Officiel du 19 juillet 1985)

Tout acte ou promesse de vente d'un ou plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel consécutif à la division initiale ou à la subdivision de tout ou partie d'un ensemble immobilier bâti doit comporter une clause prévoyant les modalités de l'entretien des voies et réseaux propres à cet ensemble immobilier bâti. A défaut de stipulation, cet entretien incombe au propriétaire de ces voies et réseaux.

Article L111-5-2

(Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 art. 13 Journal Officiel du 19 juillet 1985)

(Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202 IV, V Journal Officiel du 14 décembre 2000)

*(Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 6 V – Journal officiel du 16 juillet 2006
en vigueur le 1er octobre 2007)*

Dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager.

L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques.

Lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions du présent article, l'autorité compétente peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division.

Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article. Il précise les divisions soumises à déclaration préalable et les conditions dans lesquelles la délimitation des zones mentionnées au premier alinéa est portée à la connaissance du public.

NOTA: La date d'entrée en vigueur de l'article 6 II de la loi n° 2006-872 est conditionnée par la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2005-1527.

Article L111-5-3

(inséré par Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 14 Journal Officiel du 14 décembre 2000)

Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur ce terrain mentionne si le descriptif dudit terrain résulte d'un bornage. Lorsque le terrain est un lot de lotissement, est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement ou est issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, la mention du descriptif du terrain résultant du bornage est inscrite dans la promesse ou le contrat.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur du terrain peut intenter l'action en nullité sur le fondement de l'absence de l'une ou l'autre mention visée au premier alinéa selon le cas, avant l'expiration du délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. La signature de cet acte authentique comportant ladite mention entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre l'action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de cette mention.

Article L111-5-4

(Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 4 – Journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007)

Toute renonciation à la clause d'interdiction d'édifier des constructions à usage d'habitation, d'industrie, de commerce ou d'artisanat figurant dans les actes de vente ou de location de terrains lotis en vue de la création de jardins est nulle et de nul effet, même si elle est postérieure à la vente ou à la location.

Article L111-6

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977 art. 3 date d'entrée en vigueur 1 juillet 1977)

(Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 102 Journal Officiel du 24 février 2005)

Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles [L. 421-1 à L. 421-4](#) ou [L. 510-1](#), ne peuvent, nonobstant toutes clauses contraires des cahiers des charges de concession, d'affermage ou de régie intéressée, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu des articles précités.

Article L111-6-1

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de [l'article L. 720-5 du code de commerce](#) et à l'autorisation prévue aux articles [L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée](#), ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à [l'article L. 752-1 du code de commerce](#), l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

Article L111-6-2

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le premier alinéa n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de [l'article L. 642-1](#) du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par [l'article L. 621-30](#) du même code, dans un site inscrit ou classé en application des [articles L. 341-1 et L. 341-2](#) du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de [l'article L. 331-2](#) du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de [l'article L. 123-1-5](#) du présent code.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. L'avis de l'architecte des Bâtiments de France est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme. Le projet de délibération est mis à la disposition du public en vue de recueillir ses observations pendant une durée d'un mois avant la réunion du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public.

A compter de la publication de la [loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010](#) portant engagement national pour l'environnement, toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux deux alinéas précédents, interdirait ou limiterait l'installation des dispositifs énumérés au premier alinéa fait l'objet d'une justification particulière.

Le premier alinéa est applicable six mois après la publication de la même loi.

Article L111-7

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202 VI Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(Loi n° 2006-436 du 14 avril 2006 art. 25 IV Journal Officiel du 15 avril 2006)

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L. 111-9 et L. 111-10 du présent titre, ainsi que par les articles L. 123-6 (dernier alinéa), L. 311-2 et L. 313-2 (alinéa 2) du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Article L111-8

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 75 2 Journal Officiel du 9 janvier 1983)

(Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 art. 2 I Journal Officiel du 19 juillet 1985)

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans.

Lorsqu'une décision de sursis a été prise en application des articles visés à l'article L. 111-7, l'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial.

Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans.

A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Article L111-9

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 75 2 Journal Officiel du 9 janvier 1983)

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L111-10

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 75 2 Journal Officiel du 9 janvier 1983)

(Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 art. 2 II Journal Officiel du 19 juillet 1985)

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L111-11

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)

(Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 art. 2 III, IV, Journal Officiel du 19 juillet 1985)

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 22 III Journal Officiel du 14 décembre 2000)

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue en application des articles L. 111-9 et L. 111-10, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public

qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Article L111-12

(Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 9 – Journal Officiel du 16 juillet 2006)

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

- a) Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
- b) Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;
- c) Lorsque la construction est située dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du code de l'environnement ou un parc naturel créé en application des articles L. 331-1 et suivants du même code ;
- d) Lorsque la construction est sur le domaine public ;
- e) Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;
- f) Dans les zones visées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

CODE DE L'URBANISME
(Partie Législative)

Chapitre 1er : Dispositions générales communes aux schémas de cohérence territoriale, aux plans locaux d'urbanisme et aux cartes communales

Article L121-1

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 49 I, art. 75 I 1 Journal Officiel du 9 janvier 1983)

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 1 a I, 11 .Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(Ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 art. 3 I Journal Officiel du 5 juin 2004)

(LOI n°2008-776 du 4 août 2008 - art. 103 – Journal Officiel du 5 août 2008)

(LOI n°2011-525 du 17 mai 2011 - art. 123 – Journal Officiel du 18 mai 2011)

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

CODE DE L'URBANISME (Partie Législative)
Chapitre IV : Cartes communales

Article L124-1

(Loi n° 74-1117 du 27 décembre 1974 Journal Officiel du 28 décembre 1974)

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)

(Loi n° 77-1420 du 27 décembre 1977 Journal Officiel du 28 décembre 1977)

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 75 I 8 9 janvier 1983)

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 6 Journal Officiel du 14 décembre 2000 en vigueur le 1er avril 2001)

Les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme peuvent élaborer, le cas échéant dans le cadre de groupements intercommunaux, une carte communale précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L. 111-1 .

Article L124-2

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1er janvier 1977)

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 75 I 8 9 janvier 1983))

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 6 Journal Officiel du 14 décembre 2000 en vigueur le 1er avril 2001)

(Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 34 III, 66 Journal Officiel du 3 juillet 2003)

(Loi n° 2004-338 du 21 avril 2004 art. 7 4° Journal Officiel du 22 avril 2004)

(Loi n° 2006-436 du 14 avril 2006 art. 25 IV Journal Officiel du 15 avril 2006)

(LOI n°2010-874 du 27 juillet 2010 - art. 51 V – Journal Officiel du 28 juillet 2010)

Modifié par [Ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013 - art. 1](#)

Les cartes communales respectent les principes énoncés aux [articles L. 110](#) et [L. 121-1](#).

Elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des

équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, consultation de la chambre d'agriculture et avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à [l'article L. 112-1-1](#) du code rural et de la pêche maritime, par le conseil municipal et le préfet. Cette commission rend son avis au plus tard deux mois après la transmission du projet de carte par le maire. A défaut, cet avis est réputé favorable. A l'issue de l'enquête publique, la carte communale, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvée par le conseil municipal ou par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. Elle est alors transmise par le maire ou par le président de l'établissement public de coopération intercommunale au préfet. Celui-ci dispose d'un délai de deux mois pour l'approuver. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé avoir approuvé la carte. La carte approuvée est tenue à disposition du public. A compter du 1er janvier 2020, cette mise à disposition du public s'effectue par publication sur le portail national de l'urbanisme prévu à [l'article L. 129-1](#) selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

La carte communale est révisée selon les modalités définies à l'alinéa précédent. Toutefois, le projet de révision n'est soumis à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles que s'il a pour conséquence une réduction des surfaces des zones agricoles dans une commune située en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé.

La carte communale peut faire l'objet d'une modification simplifiée lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale envisage de rectifier une erreur matérielle. La modification simplifiée est engagée à l'initiative du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale qui établit le projet de modification.

Le projet de modification et l'exposé de ses motifs sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par l'organe délibérant de l'établissement public prévu aux articles [L. 122-4](#) et [L. 122-4-1](#) et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le maire ou le président de l'établissement public en présente le bilan devant le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public, qui en délibère et adopte le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des observations du public, par délibération motivée.

Elles doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Elles doivent également, s'il y a lieu, être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement, à l'exception des orientations fondamentales relatives à la prévention

des inondations lorsqu'un plan de gestion des risques d'inondation, mentionné à [l'article L. 566-7](#) du même code, est approuvé. Elles doivent également être compatibles avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de [l'article L. 212-3](#) du même code, avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation en application de l'article L. 566-7 du même code, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions des plans de gestion des risques d'inondation définis en application des 1° et 3° du même article L. 566-7. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'une carte communale, cette dernière doit, si nécessaire, être rendue compatible dans un délai de trois ans.

Article L124-3

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 74 Journal Officiel du 9 janvier 1983)

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 6 Journal Officiel du 14 décembre 2000 en vigueur le 1er avril 2001)

Les délibérations intervenues sur le fondement de l'article L. 111-1-3 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée demeurent applicables jusqu'à l'expiration de leur délai de validité.

Article L124-4

(Loi n°76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)

(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 38 Journal Officiel du 9 janvier 1983)

(Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 6 Journal Officiel du 14 décembre 2000 en vigueur le 1er avril 2001)

Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent chapitre.

CODE DE L'URBANISME
(Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

Chapitre I : Règles générales de l'urbanisme

Article R111-1

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976
date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)*

*(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977
date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)*

*(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977
date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)*

*(Décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977 Journal Officiel du 13 octobre 1977
date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)*

*(Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983 art. 6 Journal Officiel du 11 septembre 1983
en vigueur le 1er OCTOBRE 1983)*

(Décret n° 93-614 du 26 mars 1993 art. 14 Journal Officiel du 28 mars 1993)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. I Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 3 Journal Officiel du 28 mars 2001)

*(Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 – Journal Officiel du 6 janvier 2007
en vigueur le 1er octobre 2007)*

(Décret n°2007-1222 du 20 août 2007 - art. 1 V – Journal Officiel du 21 août 2007)

Modifié par Décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 - art. 2

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux 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 régies par le présent code.

Toutefois :

a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R. * 111-21 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

CODE DE L'URBANISME
(Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

Section I : Localisation et desserte des constructions

Article R111-2

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 en vigueur le 1er avril 1976)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

*(Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 – Journal Officiel du 6 janvier 2007
en vigueur le 1er octobre 2007)*

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.

Article *R111-3

(Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 - JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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.

Article R111-4

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 en vigueur le 1er janvier 1978)

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 - Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er juillet 2007)

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.

Article R111-5

*(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 - Journal Officiel du 6 janvier 2007
en vigueur le 1er juillet 2007)*

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.

Article R111-6

*(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 - Journal Officiel du 6 janvier 2007
en vigueur le 1er juillet 2007)*

Modifié par Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 6 (VD)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article [R. 111-5](#).

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

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

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

Article *R111-7

*(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 - Journal Officiel du 6 janvier 2007
en vigueur le 1er juillet 2007)*

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.

Article *R111-8

*(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 - Journal Officiel du 6 janvier 2007
en vigueur le 1er juillet 2007)*

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.

Article *R111-9

*(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 - Journal Officiel du 6 janvier 2007
en vigueur le 1er juillet 2007)*

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.

Article *R111-10

*(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 - Journal Officiel du 6 janvier 2007
en vigueur le 1er juillet 2007)*

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.

Article *R111-11

*(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 - Journal Officiel du 6 janvier 2007
en vigueur le 1er juillet 2007)*

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.

Article *R111-12

*(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 - Journal Officiel du 6 janvier 2007
en vigueur le 1er juillet 2007)*

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.

Article *R111-13

*(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 - Journal Officiel du 6 janvier 2007
en vigueur le 1er juillet 2007)*

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.

Article *R111-14

*(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 - Journal Officiel du 6 janvier 2007
en vigueur le 1er juillet 2007)*

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.

Article *R111-15

*(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 - Journal Officiel du 6 janvier 2007
en vigueur le 1er juillet 2007)*

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.

CODE DE L'URBANISME
(Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

Section III : Aspect des constructions

Article R111-21

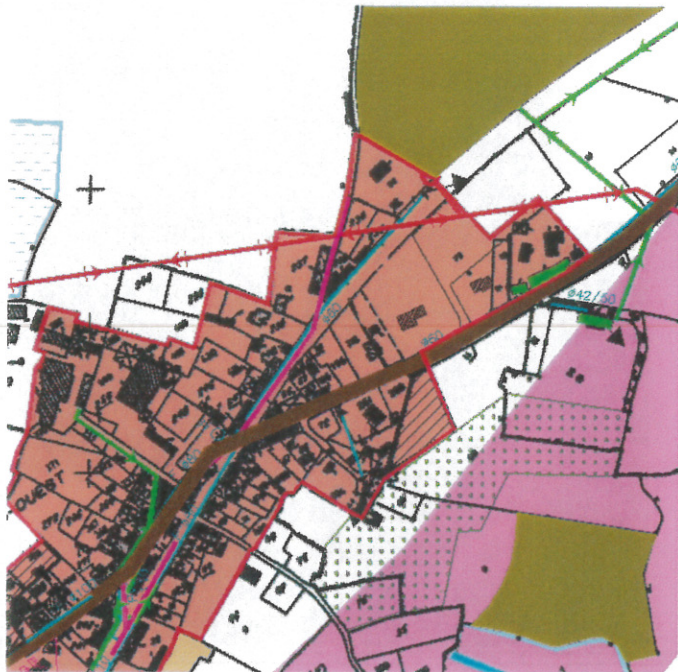
*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976
date d'entrée en vigueur 1^{er} avril 1976)*

*(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977
date d'entrée en vigueur 1^{er} janvier 1978)*

*(Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 – Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er}
octobre 2007)*

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.

Fiche n°1 : Les Forges (1 nouveau terrain à bâtir env.)



Alimentation AEP : Nombre de logements supplémentaires possible sans renforcement du réseau? *R.A.S*

Alimentation EDF : Nombre de logements (tout électrique) supplémentaires possibles sans renforcement de réseau?

Poste de transformation + basse tension

Protection Incendie : Assurée oui ou non? *NON (prévoir réserve)*

Accès possible : oui ou non ? *OUI*

Zone humide : *NON*

Assainissement collectif ou individuel : *Collectif en partie*

Environnement paysager : *Prairies et vergers*

Architecture existante : *en bordure de constructions existantes mixtes (nouves et anciennes)*

Photo 1



Photo 2



Photo 3

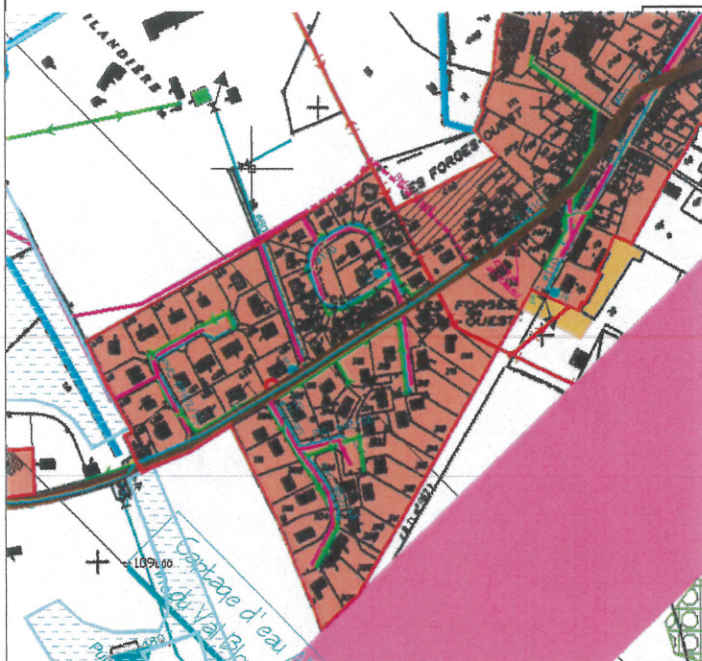


Photo 4



CONCLUSION : Zone constructible

Fiche n°2 : Les Forges - Ouest (2 nouveaux terrains à bâtir env.)



Alimentation AEP : Nombre de logements supplémentaires possible sans renforcement du réseau? *R.A.S.*
Alimentation EDF : Nombre de logements (tout électrique) supplémentaires possibles sans renforcement de réseau?

Protection Incendie : Assurée oui ou non? *AEP existant Ø 100*

Accès possible : oui ou non ? *OUI*

Zone humide : *R.A.S.*

Assainissement collectif ou individuel : *Assainissement individuelle à prévoir*

Environnement paysager : *Zone pavillonnaire (lotissement) - Prairie naturelle - Pas de haies*

Architecture existante : *Constructions récentes*

Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



CONCLUSION : Zone constructible

(Constructible sous réserve d'aménagement pluvial, et sans création de sous-sol.)

Fiche n°3 : Le Creux (9 nouveaux terrains à bâtir env.)



Alimentation AEP : Nombre de logements supplémentaires possible sans renforcement du réseau? *R.A.S.*

Alimentation EDF : Nombre de logements (tout électrique) supplémentaires possibles sans renforcement de réseau?

Poste de transformation + basse tension _____

Protection Incendie : Assurée oui ou non? _____

Accès possible : oui ou non ? *OUI*

Zone humide : *NON, mais ZNIEFF à proximité en contre bas*

Assainissement collectif ou individuel : *individuelle uniquement*

Environnement paysager : *Prairies naturelles, vergers, haies éparses sur secteur plat pour la zone bâti immédiate, puis cultures au delà*

Architecture existante : *Bâti ancien en granit traditionnel, rénové*

Sauf un hangar constitué de briques creuses à nues (abri pour caravanes, bateaux ... selon un voisin anglais)



CONCLUSION : Zone constructible avec ABF en prescription

Fiche n°4 : La Guimardière



Alimentation AEP : Nombre de logements supplémentaires possible sans renforcement du réseau? *R.A.S*

Alimentation EDF : Nombre de logements (tout électrique) supplémentaires possibles sans renforcement de réseau?

Poste de transformation + basse tension _____

Protection Incendie : Assurée oui ou non? _____

Accès possible : oui ou non ? *OUI*

Zone humide : *Présence de fossé et de zone humide au niveau de la ZNIEFF*

Assainissement collectif ou individuel : *Assainissement individuel à prévoir*

Environnement paysager : *Hameau en secteur plat, en bordure de ZNIEFF*

Architecture existante : *4 ou 5 habitations traditionnelles en granit*

1 stabulation (bœufs) - il n'y a plus de vaches laitières—en 2011, il n'y a plus d'animaux



Photo 1



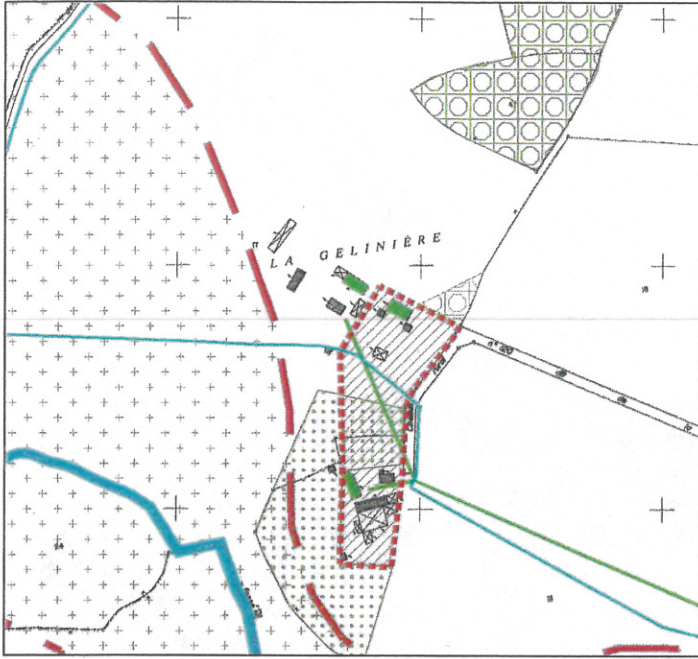
Photo 2



Photo 3

CONCLUSION : Zone à trop faible potentiel—Non constructible.

Fiche n°5 : La Gélinière



Alimentation AEP : Nombre de logements supplémentaires possible sans renforcement du réseau? R.A.S.

Alimentation EDF : Nombre de logements (tout électrique) supplémentaires possibles sans renforcement de réseau?
Basse tension _____

Protection Incendie : Assurée oui ou non? _____

Accès possible : oui ou non ? **OUI**

Zone humide : R.A.S.

Assainissement collectif ou individuel : individuel à prévoir

Environnement paysager : hameau situé derrière une belle barrière végétale, au milieu des cultures

Eviter de construire devant cette barrière végétale

Architecture existante : 2 habitations en granit, et un ancien corps de ferme



Photo 1

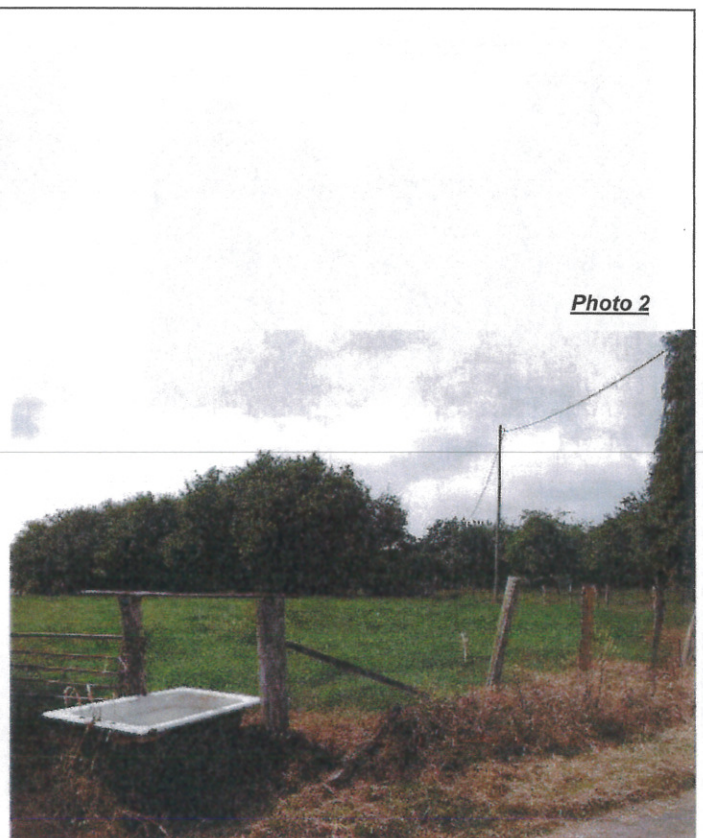
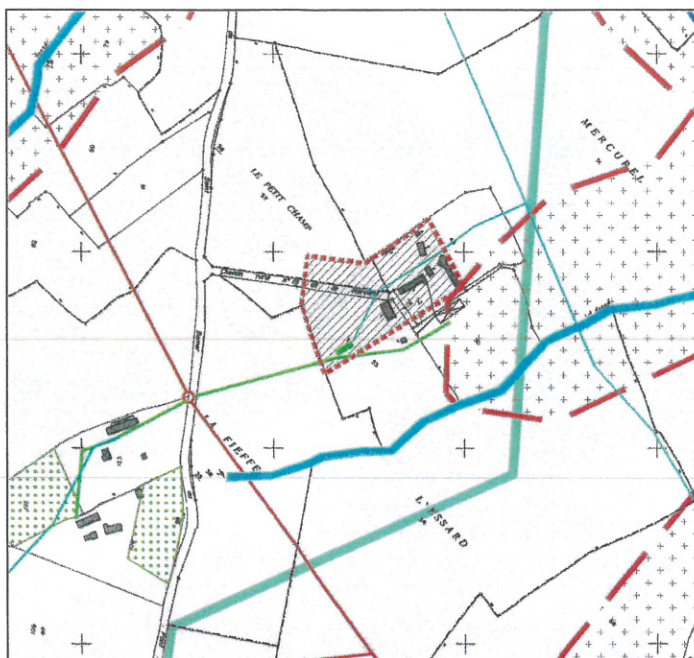


Photo 2

CONCLUSION : Zone inconstructible (motif: éviter le mitage)

Fiche n°6 : Mercurel



Alimentation AEP : Nombre de logements supplémentaires possible sans renforcement du réseau? R.A.S.

Alimentation EDF : Nombre de logements (tout électrique) supplémentaires possibles sans renforcement de réseau?

Basse tension _____

Protection Incendie : Assurée oui ou non? _____

Accès possible : oui ou non ? OUI

Zone humide : NON

Assainissement collectif ou individuel : Assainissement individuel à prévoir

Environnement paysager : Terrain plat en herbage, légèrement en pente vers la ZNIEFF

Architecture existante : une habitation + 2 maisons à restaurer, en granit

Ancienne stabulation en agglos, louée pour fourrage



Photo 1

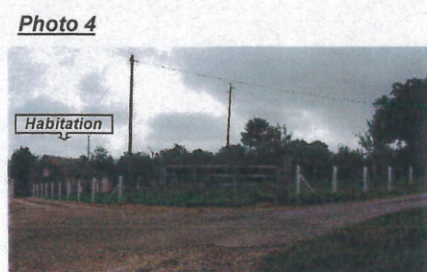


Photo 4



Photo 5



Photo 6

CONCLUSION : Zone inconstructible (motif : 1 seule habitation existante, éviter le mitage)

Fiche n°7 : La téribière



Architecture existante : *Bâti récent, et ancien en granit*

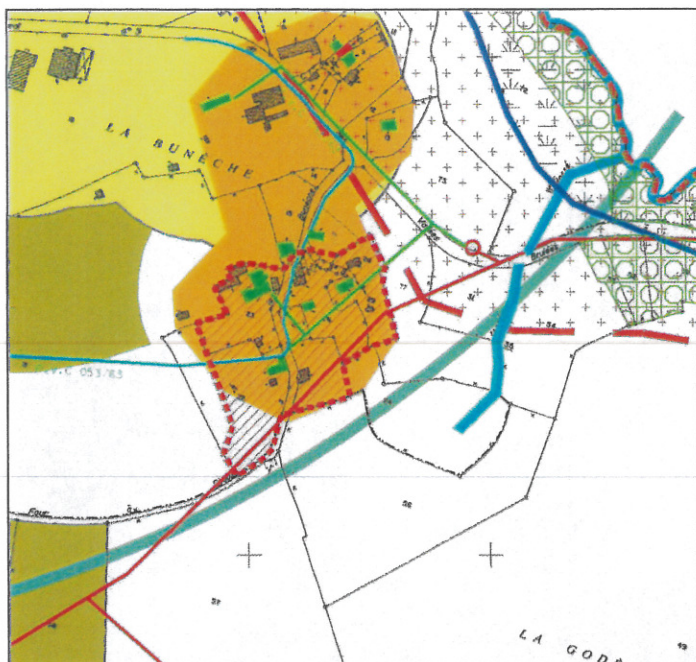


Photo 2



CONCLUSION : Zone inconstructible (motif : mitage, hameau trop peu développé)

Fiche n°8 : La Bunèche



Alimentation AEP : Nombre de logements supplémentaires possible sans renforcement du réseau? *R.A.S.*

Alimentation EDF : Nombre de logements (tout électrique) supplémentaires possibles sans renforcement de réseau?
Basse tension _____

Protection Incendie : Assurée oui ou non? _____

Accès possible : oui ou non ? *OUI*

Zone humide : *R.A.S.*

Assainissement collectif ou individuel : *Assainissement individuel à prévoir*

Environnement paysager : *Bocage (prairies, haies bocagères...) - Hameau en pente*

Architecture existante : *4 habitations en granit (pas de pavillons) - quelques bâtiments (annexes) en agglos*



Photo 1



Photo 2



Photo 3



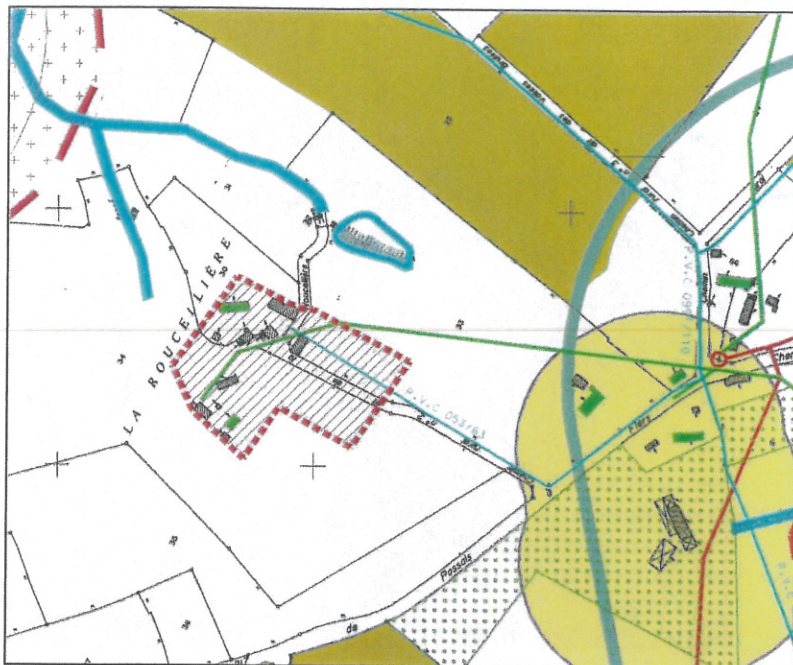
Photo 4



Photo 5

CONCLUSION : *Zone inconstructible (motif : proche d'un centre d'exploitation et de la ZNIEFF)*

Fiche n°9 : La Roucellière



Alimentation AEP : Nombre de logements supplémentaires possible sans renforcement du réseau? *R.A.S*

Alimentation EDF : Nombre de logements (tout électrique) supplémentaires possibles sans renforcement de réseau?
Basse tension _____

Protection Incendie : Assurée oui ou non? _____

Accès possible : oui ou non ? *OUI (mais où s'arrête le chemin rural?)*

Zone humide : *R.A.S.*

Assainissement collectif ou individuel : *Assainissement individuel à prévoir*

Environnement paysager : *Hameau en pente, prairies naturelles, haies bocagères...*

Architecture existante : *2 habitations (1 en granit et 1 récente) + 1 bâtiment en agglos*

Photo 1



Photo 2

Photo 3

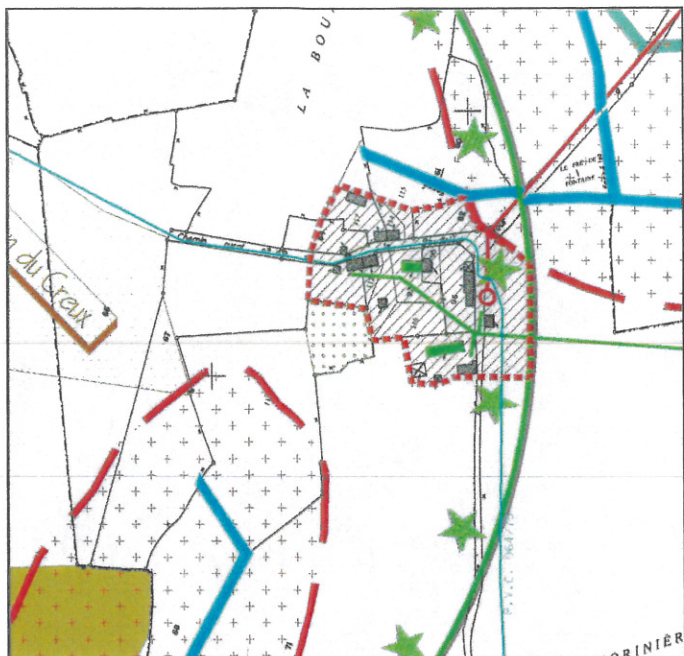


Photo 4



CONCLUSION : Zone inconstructible (motif : éviter le mitage)

Fiche n°10 : La Boudinière



Alimentation AEP : Nombre de logements supplémentaires possible sans renforcement du réseau? R.A.S.

Alimentation EDF : Nombre de logements (tout électrique) supplémentaires possibles sans renforcement de réseau?
Basse tension + transformateur _____

Protection Incendie : Assurée oui ou non? _____

Accès possible : oui ou non ? OUI

Zone humide : en ZNIEFF uniquement (présence de fossé)

Assainissement collectif ou individuel : Assainissement individuel à prévoir

Environnement paysager : Environnement immédiat: Verger, prairies naturelles

Au loin, présence de cultures - Zone bâtie en terrain plat

Architecture existante : Bâti existant en pierre de granit - réhabilitations possibles avec ABF en prescription



Photo 1



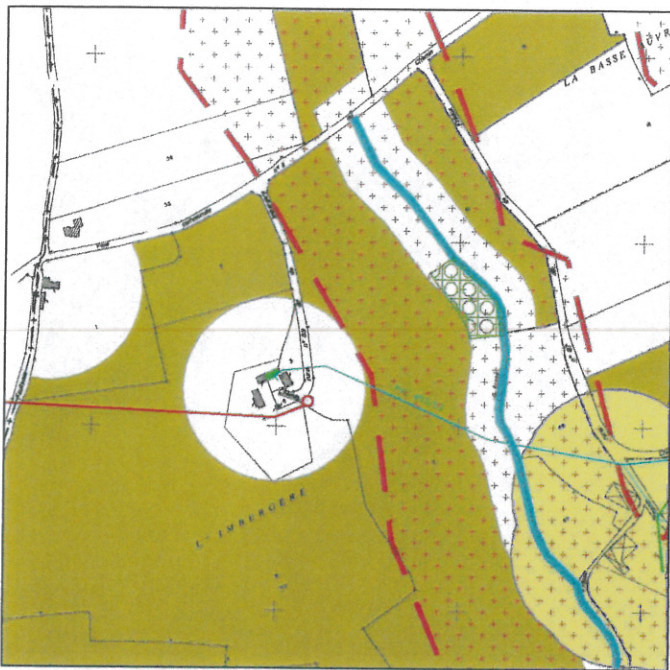
Photo 2



Photo 3

CONCLUSION : Zone inconstructible (motif : hameau de caractère à conserver, favoriser la restauration et la réhabilitation des logements vacants)

Fiche n°11 : L'imbergère



Alimentation AEP : Nombre de logements supplémentaires possible sans renforcement du réseau? *R.A.S.*

Alimentation EDF : Nombre de logements (tout électrique) supplémentaires possibles sans renforcement de réseau?

Poste de transformation _____

Protection Incendie : Assurée oui ou non? _____

Accès possible : oui ou non ? *OUI*

Zone humide : *NON*

Assainissement collectif ou individuel : *Assainissement individuel*

Environnement paysager : *paysage de plaine (cultures) - pas de haies*

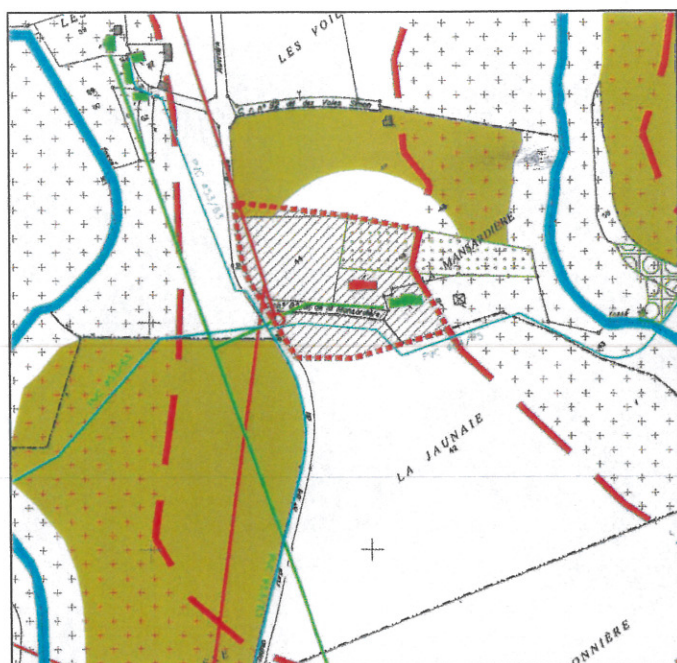
Architecture existante : *une habitation en granit*

Photo 1



CONCLUSION : Zone inconstructible (motif : éviter le mitage, 1 seul habitation au milieu des labours)

Fiche n°12 : La mansardière



Alimentation AEP : Nombre de logements supplémentaires possible sans renforcement du réseau? *R.A.S.*

Alimentation EDF : Nombre de logements (tout électrique) supplémentaires possibles sans renforcement de réseau?

Poste de transformation + basse tension _____

Protection Incendie : Assurée oui ou non? _____

Accès possible : oui ou non ? *OUI*

Zone humide : *R.A.S.*

Assainissement collectif ou individuel : *Assainissement individuel à prévoir*

Environnement paysager : *Paysage vallonné avec vue sur la Vallée de la Varenne, en culture.*

Architecture existante : *2 habitations - bâtis anciens entourés de haies - restauration en cours*

Photo 1



Photo 2



Photo 3

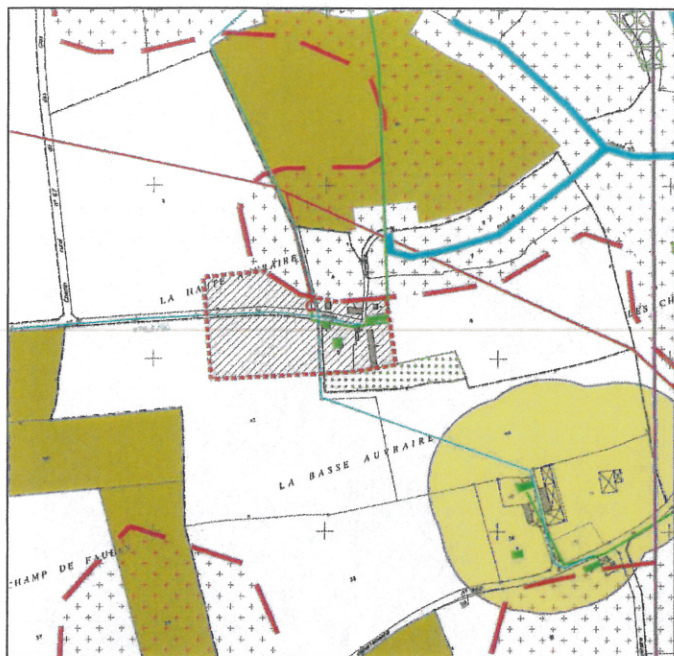


Photo 4



CONCLUSION : Zone inconstructible (motif : mitage)

Fiche n°13 : La Haute Auvraire



Alimentation AEP : Nombre de logements supplémentaires possible sans renforcement du réseau? R.A.S.

Alimentation EDF : Nombre de logements (tout électrique) supplémentaires possibles sans renforcement de réseau?

Poste de transformation + basse tension _____

Protection Incendie : Assurée oui ou non? _____

Accès possible : oui ou non ? *OUI*

Zone humide : R.A.S.

Assainissement collectif ou individuel : Assainissement individuel à prévoir

Environnement paysager : Labours (les derniers avant prairies qui descendent dans le fond de la vallée)

Pas de haies, exceptées pour clore les habitations existantes

Architecture existante : maisons d'architecture ancienne traditionnelle avec dépendances (2 habitations)

Photo 1



Photo 2



Photo 3

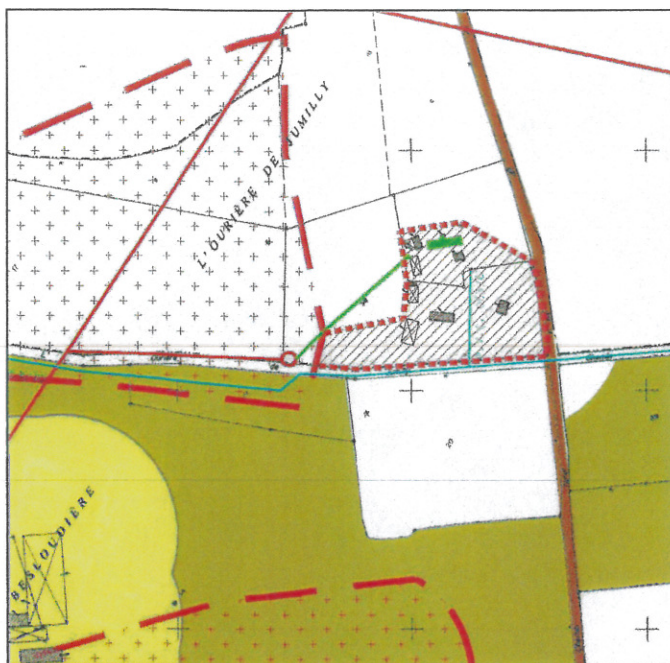


Photo 4



CONCLUSION : Zone inconstructible (motif : 2 habitations existantes de caractère, éviter de dévaloriser ce hameau par de nouvelles constructions, éviter également le mitage)

Fiche n°14 : L'Ourière de Jumilly



Alimentation AEP : Nombre de logements supplémentaires possible sans renforcement du réseau? *R.A.S.*

Alimentation EDF : Nombre de logements (tout électrique) supplémentaires possibles sans renforcement de réseau?

Poste de transformation + basse tension

Protection Incendie : Assurée oui ou non? _____

Accès possible : oui ou non ? *OUI*

Zone humide : *R.A.S.*

Assainissement collectif ou individuel : *Assainissement individuel à prévoir*

Environnement paysager : *Paysage vallonné avec des cultures*

Haie existante le long de la voie romaine (ligne de crête)

Panorama sur la Ville de DOMFRONT

Architecture existante : *une seule habitation en pierre de granit + dépendances (ancien four à pain)*

Ancienne exploitation; reste de bâtiments agricoles en agglos+ béton

Photo 1



Photo 2



Photo 4

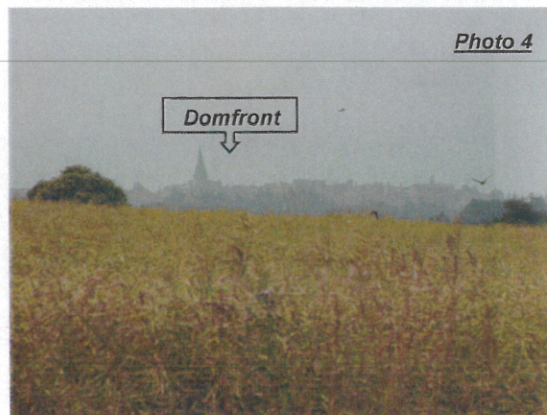
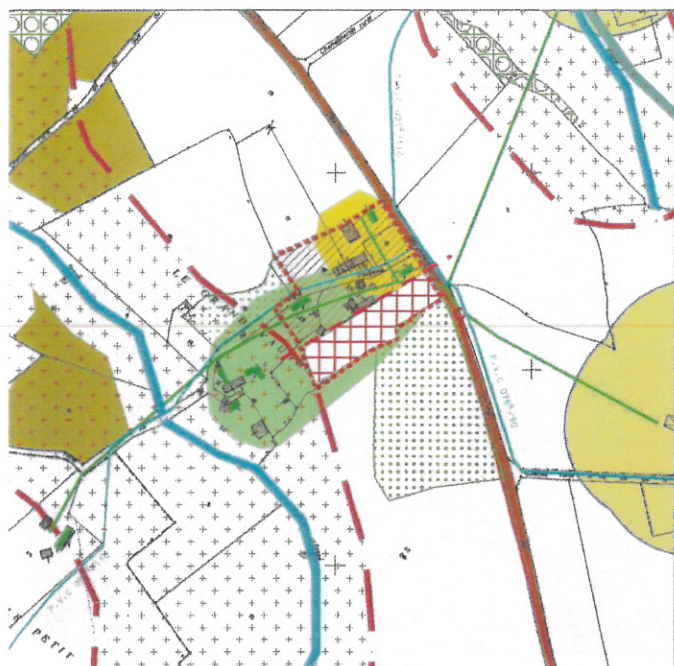


Photo 3



CONCLUSION : Zone inconstructible (motif : mitage)

Fiche n°15 : Le Grand vaugeois



Alimentation AEP : Nombre de logements supplémentaires possible sans renforcement du réseau? *R.A.S.*

Alimentation EDF : Nombre de logements (tout électrique) supplémentaires possibles sans renforcement de réseau?
Basse tension _____

Protection Incendie : Assurée oui ou non? _____

Accès possible : oui ou non ? *OUI*

Zone humide : *OUI en ZNIEFF*

Assainissement collectif ou individuel : *Assainissement individuelle*

Environnement paysager : *Paysage de prairies, vallon très évasé en faible pente*

Architecture existante : *Construction traditionnelle de granit uniquement*

Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



CONCLUSION : *Zone inconstructible (petit hameau, peu de potentiel)*

Fiche n°16 : Le Bois Hodet



Alimentation AEP : Nombre de logements supplémentaires possible sans renforcement du réseau? *R.A.S.*

Alimentation EDF : Nombre de logements (tout électrique) supplémentaires possibles sans renforcement de réseau?

Basse tension

Protection Incendie : Assurée oui ou non?

Accès possible : oui ou non ? *OUI*

Zone humide : *R.A.S.*

Assainissement collectif ou individuel : *Assainissement individuel*

Environnement paysager : *Sur les hauteurs, zone de labours, peu de haies*

Vue sur la ville de Domfront

Architecture existante : *2 habitations dans logements anciens en granit dont un rénové*

Photo 1



Photo 2



Photo 3

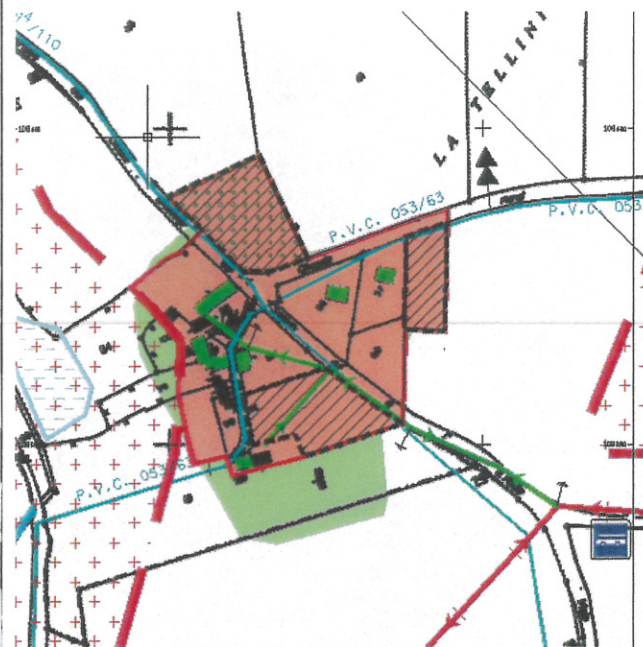


Photo 4



CONCLUSION : Zone inconstructible (motif : mitage)

Fiche n°17 : La Tellinière (2 nouveaux terrains à bâtir env.)



Alimentation AEP : Nombre de logements supplémentaires possible sans renforcement du réseau? R.A.S.

Alimentation EDF : Nombre de logements (tout électrique) supplémentaires possibles sans renforcement de réseau?
Basse tension _____

Protection Incendie : Assurée oui ou non? _____

Accès possible : oui ou non ? *OUI, proximité arrêt bus récemment aménagé + fibre optique, proche bourg*

Zone humide : R.A.S.

Assainissement collectif ou individuel : *Assainissement individuel*

Environnement paysager : *hameau avec quelques vergers, peu de haies, ouvert sur des grandes parcelles de labours*

Architecture existante : *mixité bâti ancien en granit (ancien corps de ferme?) et 2 pavillons neufs*

Photo n°1



Photo n°3



Photo n°2



Photo n°4

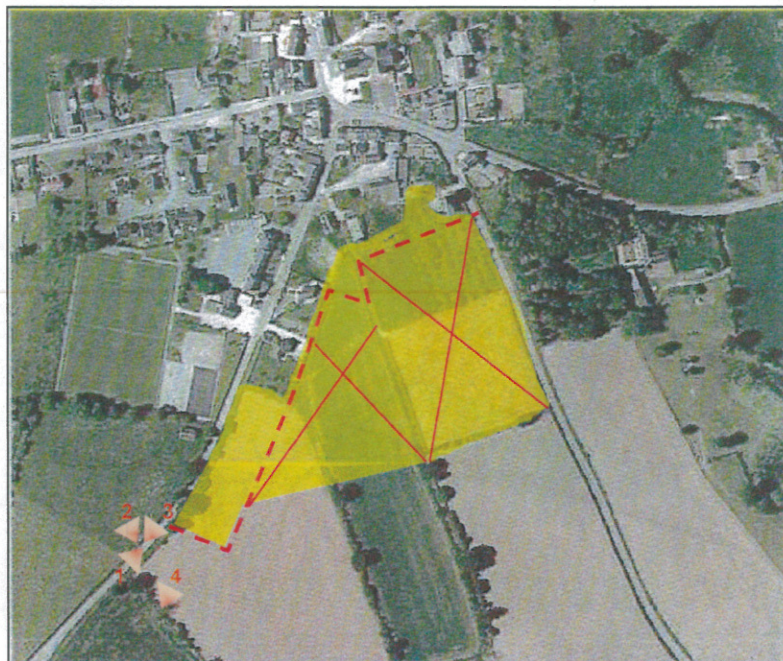


Photo n°5



CONCLUSION : Zone constructible , sans extension sur terres agricoles

Fiche n°18 : Le Bourg (10 nouveaux terrains à bâtir env.)



Alimentation AEP : Nombre de logements supplémentaires possible sans renforcement du réseau? *R.A.S.*

Alimentation EDF : Nombre de logements (tout électrique) supplémentaires possibles sans renforcement de réseau?
Basse tension _____

Protection Incendie : Assurée oui ou non? _____

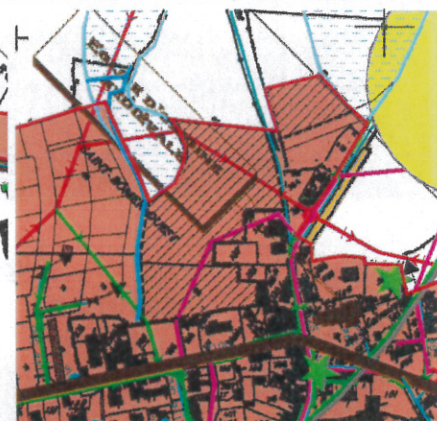
Accès possible : oui ou non ? *OUI*

Zone humide : *au nord du bourg.*

Assainissement collectif ou individuel : _____

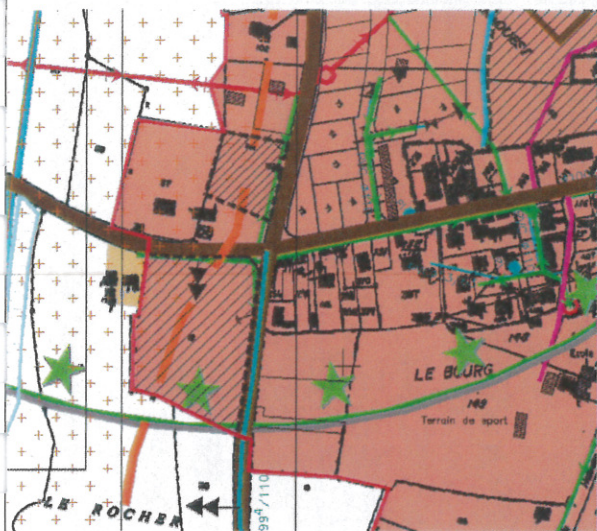
Environnement paysager : *Prairie naturelle ou temporaire, présence de haies bocagères sur terrain plat*

Architecture existante : *Pavillons récents en sortie de bourg, proche de l'école et tous services.*



CONCLUSION : *Zone constructible, extension au nord uniquement*

Fiche n°19 : Le Rocher (10 nouveaux terrains à bâtir env.)



Alimentation AEP : Nombre de logements supplémentaires possible sans renforcement du réseau? *R.A.S.*

Alimentation EDF : Nombre de logements (tout électrique) supplémentaires possibles sans renforcement de réseau?
Basse tension _____

Protection Incendie : Assurée oui ou non? _____

Accès possible : oui ou non ? *OUI*

Zone humide : *NON*

Assainissement collectif ou individuel : *Assainissement collectif*

Environnement paysager : *Abords du bourg, Prairies naturelles et présence de haies*

Architecture existante : *Pavillons récents et Bâtis anciens en granit*

Lotissement communal à proximité, une zone réservée aux activités en face (photo1), viabilisée



Photo n°1



Photo n°2



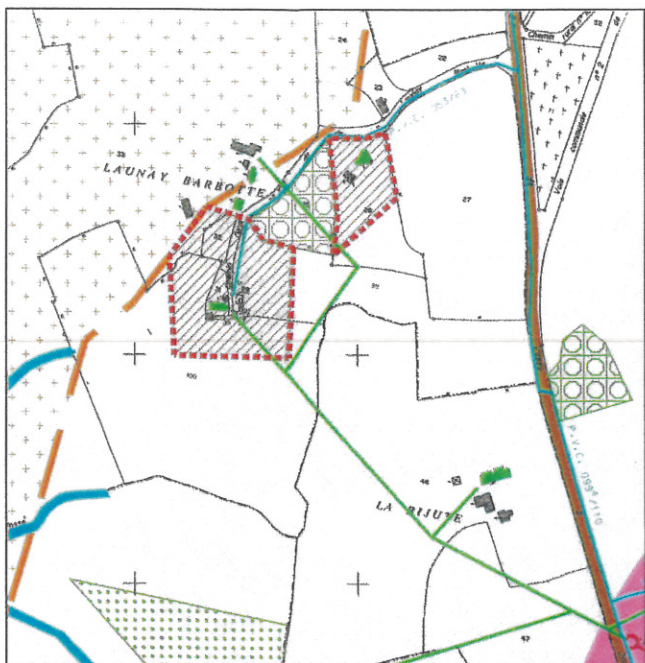
Photo n°3



Photo n°4

CONCLUSION : Zone constructible

Fiche n°20 : Launay Barbotte



Alimentation AEP : Nombre de logements supplémentaires possible sans renforcement du réseau? R.A.S.

Alimentation EDF : Nombre de logements (tout électrique) supplémentaires possibles sans renforcement de réseau?
Basse tension _____

Protection Incendie : Assurée oui ou non? _____

Accès possible : oui ou non ? *OUI*

Zone humide : R.A.S.

Assainissement collectif ou individuel : *Assainissement individuel*

Environnement paysager : *mixité herbage, prairies naturelles et zones boisés sur secteur vallonné*

Nombreuses haies - Paysage superbe de bocage traditionnel

Architecture existante : *Architecture traditionnelle en granit avec des extension récentes (très réduites)*



Photo n°1



Photo n°3



Photo n°2



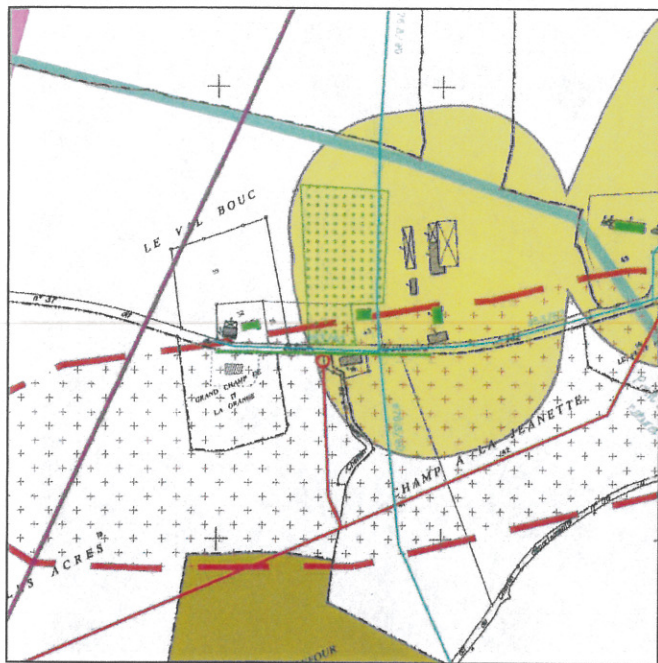
Photo n°4



Photo n°5

CONCLUSION : *Zone inconstructible (motif : éviter le mitage)*

Fiche n°21 : Le Val Bouc



Alimentation AEP : Nombre de logements supplémentaires possible sans renforcement du réseau? R.A.S.

Alimentation EDF : Nombre de logements (tout électrique) supplémentaires possibles sans renforcement de réseau?
Basse tension et transformateur _____

Protection Incendie : Assurée oui ou non? Point d'eau naturel au plus loin à 550m _____

Accès possible : oui ou non ? OUI

Zone humide : NON (excepté en ZNIEFF) _____

Assainissement collectif ou individuel : Assainissement individuel

Environnement paysager : Paysage de bocage, Prairies et haies bocagères. Village en pente vers la vallée (ZNIEFF). Plus haut vers la RD 962, des labours.

Architecture existante : Architecture mixte (pavillons et ancien traditionnel en granit)

Photo n°1



Photo n°2



Photo n°3



Photo n°4



Photo n°5

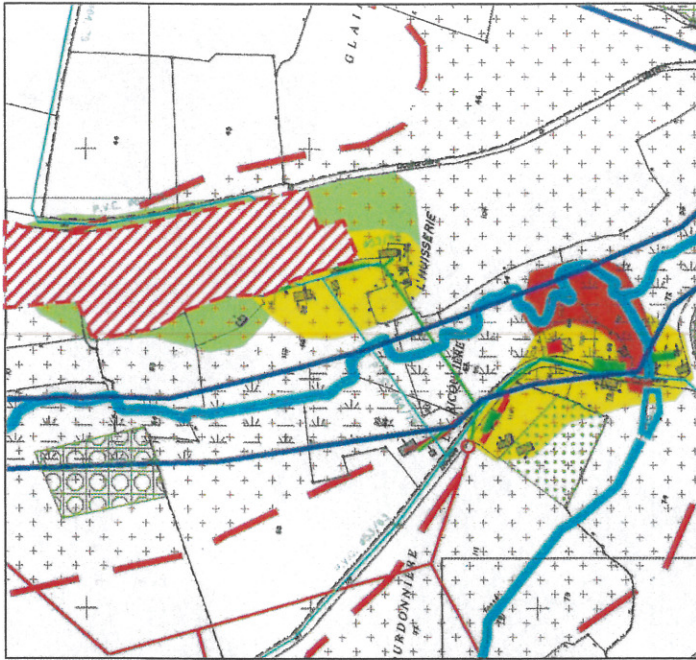


Photo n°6 Vue sur la ZNIEFF



CONCLUSION : Zone inconstructible (motif : trop proche d'une exploitation et d'une ZNIEFF)

Fiche n°22 : L'Huisserie et la Ricoulière (6 nouveaux terrains à bâtir)



Alimentation AEP : Nombre de logements supplémentaires possible sans renforcement du réseau? *R.A.S.*

Alimentation EDF : Nombre de logements (tout électrique) supplémentaires possibles sans renforcement de réseau?

Basse tension + transformateur _____

Protection Incendie : Assurée oui ou non? *Plan d'eau à la Ricoulière*

Accès possible : oui ou non ? *OUI*

Zone humide : *OUI en zone inondable*

Assainissement collectif ou individuel : *Assainissement individuel*

Environnement paysager : *Très vallonné avec prairies naturelles et haies bocagères*

Labours dans les hauteurs

Architecture existante : *Architecture mixte (pavillons + maisons traditionnelles de granit)*

Photo n°1



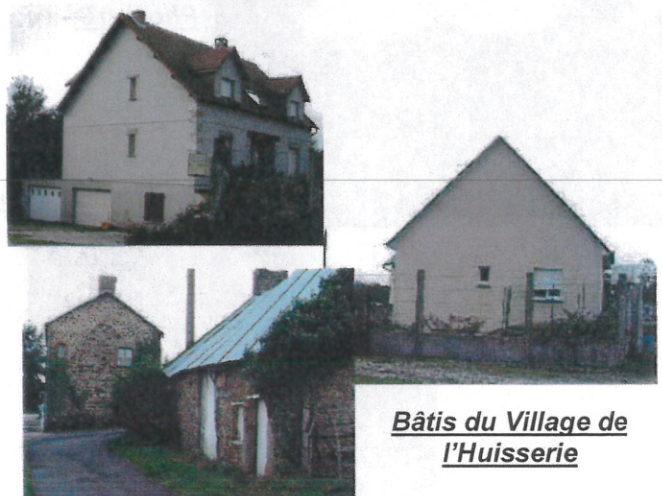
Village de la Ricoulière

Photo n°2



Vue sur l'Huisserie de la Ricoulière

Photo n°3

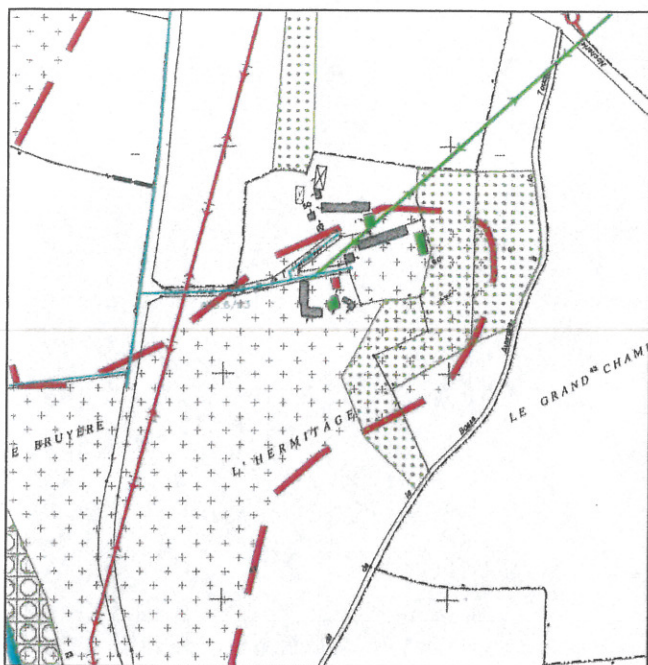


Bâtis du Village de l'Huisserie

CONCLUSION : Zone constructible au hameau de l'Huisserie

Zone inconstructible au hameau de la Ricoulière (motif : peu de disponibilités, en limite de zone inondable et en pleine ZNIEFF)

Fiche n°23 : L'Hermitage



Alimentation AEP : Nombre de logements supplémentaires possible sans renforcement du réseau? R.A.S.

Alimentation EDF : Nombre de logements (tout électrique) supplémentaires possibles sans renforcement de réseau?
Basse tension _____

Protection Incendie : Assurée oui ou non? _____

Accès possible : oui ou non ? **OUI**

Zone humide : **NON** (uniquement aux abords du ruisseau)

Assainissement collectif ou individuel : Assainissement individuel

Environnement paysager : Paysage constitué de prairies naturelles et vergers. Vers la ZNIEFF, début de labours. De ce village, un ruisseau prend sa source (dans ZNIEFF) formant un paysage plus vallonné.

Architecture existante : Architecture traditionnelle en granit

Photo n°1



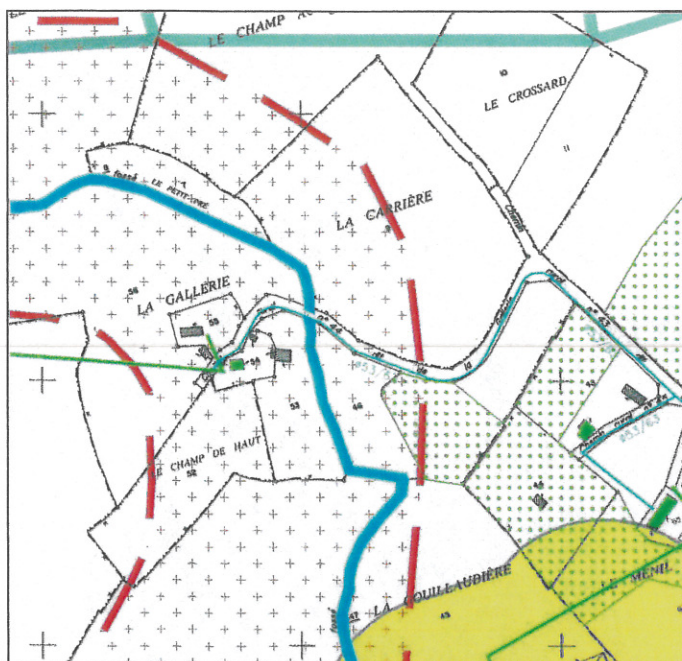
Photo n°2



Photo n°3

CONCLUSION : Zone inconstructible (motif : mitage)

Fiche n°24 : La Galerie



Alimentation AEP : Nombre de logements supplémentaires possible sans renforcement du réseau? *R.A.S.*

Alimentation EDF : Nombre de logements (tout électrique) supplémentaires possibles sans renforcement de réseau?
Basse tension _____

Protection Incendie : Assurée oui ou non? _____

Accès possible : oui ou non ? *OUI*

Zone humide : *OUI*

Assainissement collectif ou individuel : *Assainissement individuel*

Environnement paysager : *Prairies naturelles très vallonné avec haies*

Architecture existante : *Maisons traditionnelles de granit*



Photo n°1



Photo n°2



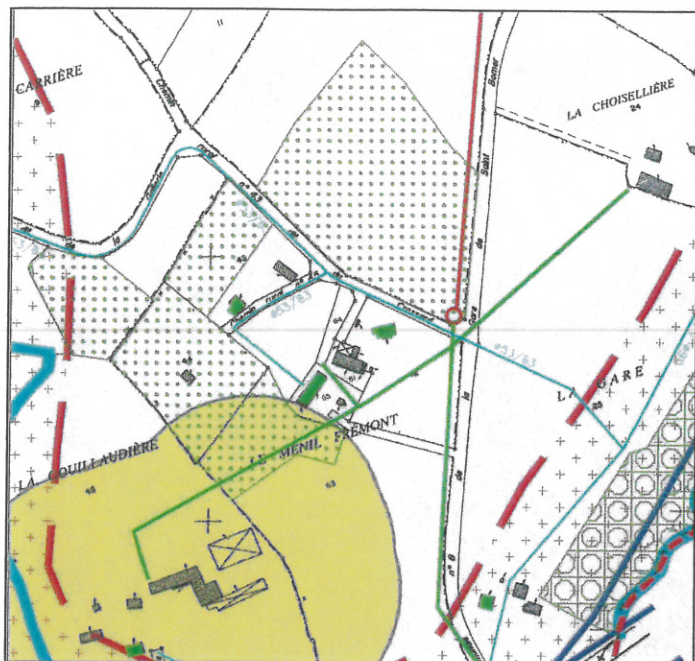
Photo n°3



Photo n°4

CONCLUSION : Zone inconstructible (motif : mitage)

Fiche n°25 : Le Mesnil Frémont



Alimentation AEP : Nombre de logements supplémentaires possible sans renforcement du réseau? *R.A.S.*

Alimentation EDF : Nombre de logements (tout électrique) supplémentaires possibles sans renforcement de réseau?
Basse tension et transformateur _____

Protection Incendie : Assurée oui ou non? _____

Accès possible : oui ou non ? *OUI*

Zone humide : *NON*

Assainissement collectif ou individuel : *Assainissement individuel*

Environnement paysager : *Vergers et prairies naturelles, relief relativement plat*

Architecture existante : *Architecture mixte (pavillons et maisons traditionnelles de granit restaurées)*



Photo n°1



Photo n°2



Photo n°3



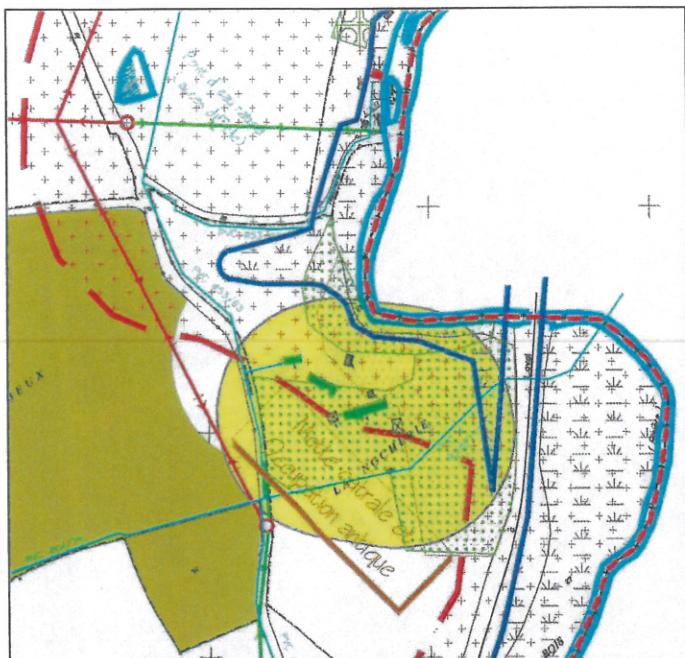
Photo n°4



Photo n°5

CONCLUSION : Zone inconstructible

Fiche n°26 : La Nocherie



Alimentation AEP : Nombre de logements supplémentaires possible sans renforcement du réseau? *R.A.S.*

Alimentation EDF : Nombre de logements (tout électrique) supplémentaires possibles sans renforcement de réseau?

Basse tension et transformateur _____

Protection Incendie : Assurée oui ou non? _____

Accès possible : oui ou non ? *OUI*

Zone humide : _____

Assainissement collectif ou individuel : *Assainissement individuel*

Environnement paysager : _____

Architecture existante : _____



Photo n°1



Photo n°2



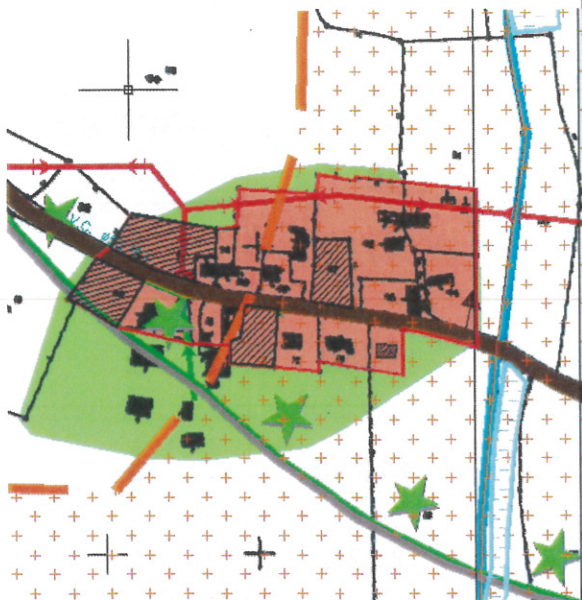
Photo n°3



Photo n°4

CONCLUSION : Zone inconstructible

Fiche n°27 : Le Mesnil Brard (5 nouveaux terrains à bâtir env.)



Alimentation AEP : Nombre de logements supplémentaires possible sans renforcement du réseau? *R.A.S.*

Alimentation EDF : Nombre de logements (tout électrique) supplémentaires possibles sans renforcement de réseau?
Basse tension _____

Protection Incendie : Assurée oui ou non? _____

Accès possible : oui ou non ? *OUI*

Zone humide : *Non*

Assainissement collectif ou individuel : *Assainissement individuel*

Environnement paysager : *Paysage très végétalisé permettant une bonne intégration. Une partie se trouve en ZNIEFF type II, mais le potentiel constructible en est à l'écart.*

Architecture existante : *Mixité d'ancien et neuf. Périmètre de monument classé.*



Photo n°1



Photo n°2



Photo n°3



Photo n°4

CONCLUSION : *Zone constructible*

RECAPITULATIF du nombre de futurs terrains à bâtir possibles

N° FICHE	N° PLAN ZONAGE	LIEUDITS	Surfaces (m²)	NBRE DE TAB
1	1/5	Les Forges	1715	1
2	1/5	Les Forges Ouest	3340	2
3	2/5	Le Creux	11910	9
17	3/5	La Tellinière	3275	2
18	1/5	Le Bourg	13400	10
19	1/5	Le Bourg (Le Rocher)	11355	10
22	4/5	L'Huisserie	7380	6
27	5/5	Le Mesnil Brard	4840	5
		Parcelles restant à vendre au Lotissement « La Guinguette »	-	6
		<u>TOTAL</u>	5 72 15	54

Les besoins: environ 7 terrains à bâtir par an en moyenne (soit 50 sur 7 ans).

À 900m² en moyenne, sur 7 ans : 44100m²

- coefficient pour espaces communs : 1.25, soit : 5 51 25 m².

Zones humides de Basse-Normandie

Etat des connaissances : septembre 2012

Saint-Bômer-les-Forges

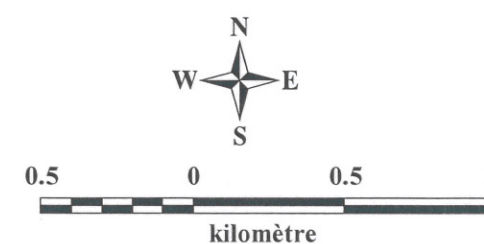
61369

ZONES HUMIDES OBSERVEES (PHOTO-INTERPRETATION OU TERRAIN)

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

ESPACES PREDISPOSES A LA PRESENCE DE ZONES HUMIDES (définis par modélisation)

- territoires fortement prédisposés
- territoires faiblement prédisposés
- territoires très faiblement prédisposés



Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux

Etat des connaissances : août 2012

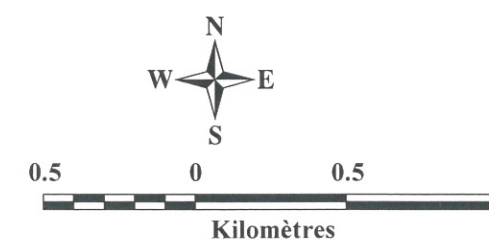
Profondeur de l'eau et nature du risque

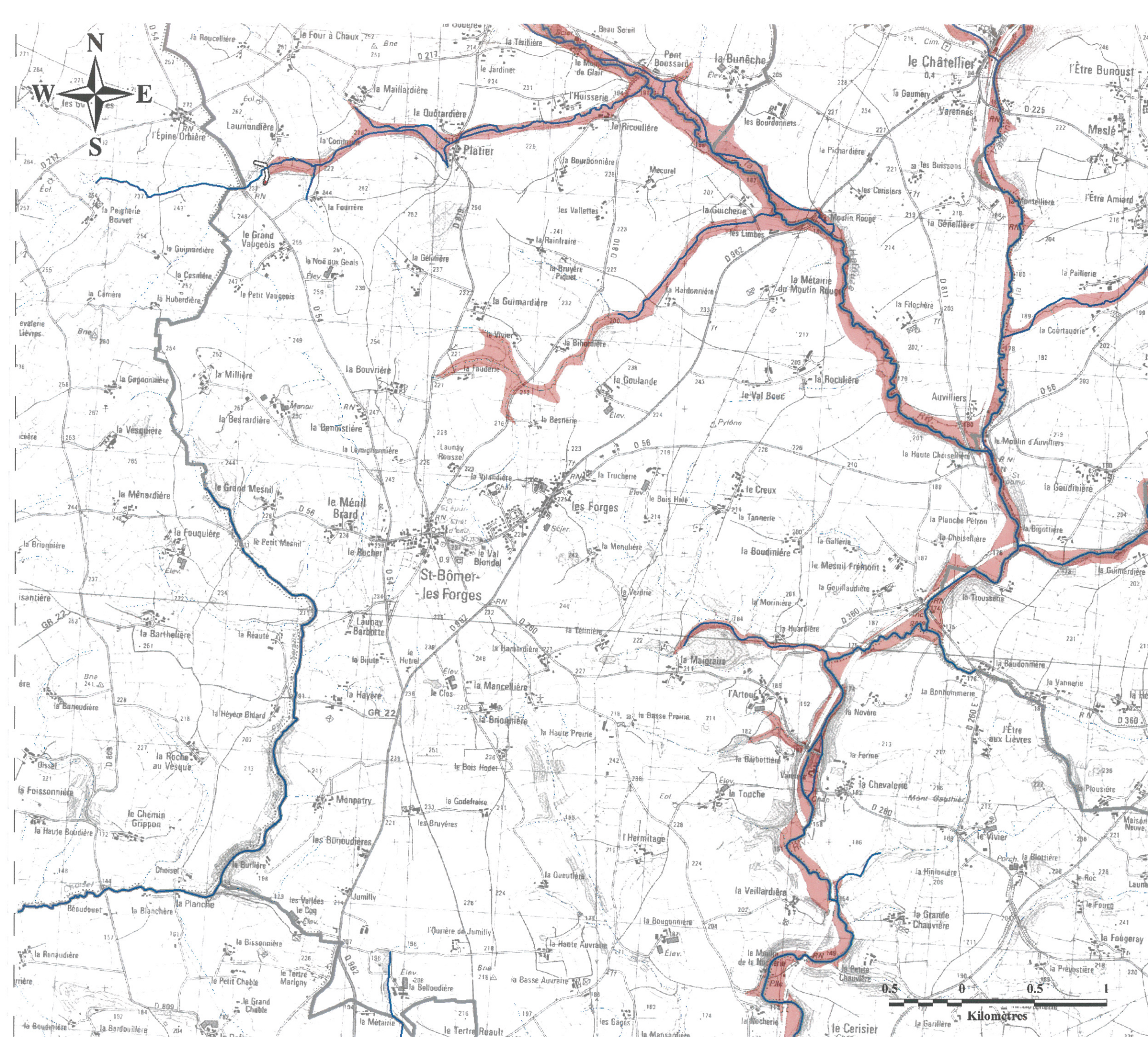
 Débordements de nappe observés

 0 à 1 m : risque d'inondation des réseaux et sous-sols
 de 1 m à 2.5 m : risque d'inondation des sous-sols
 2.5 m à 5 m : risque pour les infrastructures profondes
 >5 m : pas de risque a priori

Saint-Bômer-les-Forges

61369





Atlas régional des Zones Inondables

Etat de la connaissance au
18/06/2012

- Limite d'étude
- Zone inondable
- Zone alluviale à risque mal identifié
- Zone inondable bénéficiant d'une protection particulière (Polders notamment)
- Situation soumise à l'entretien et l'efficacité des ouvrages
- Limite de commune (IGN BdTopo)
- Cours d'eau (IGN BdTopo)

Les cotes altimétriques de la Z. I.
sont exprimées en IGN69. Exemple : 36.60 m

SAINT-BÔMER-LES-FORGES

Code INSEE 61369



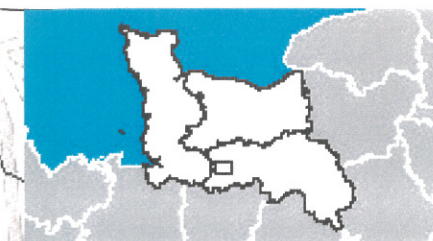
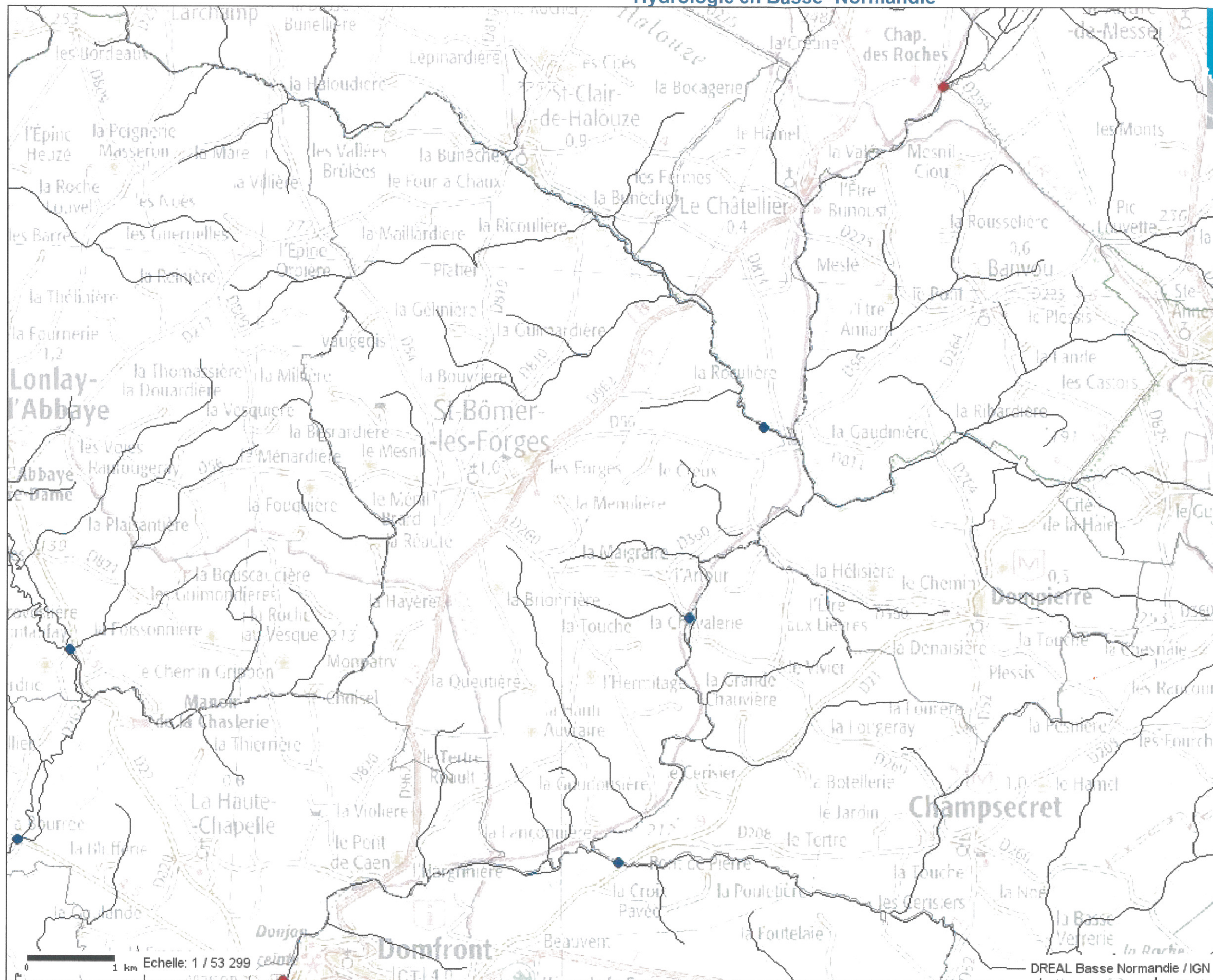
Cette carte représente une mise à jour sur cette commune
Elle ne doit pas être utilisée pour les voisines

Il est fortement conseillé de se reporter à la notice
avant l'interprétation de cette carte

Sources :
© DREAL-BN / SRMP
© IGN - Protocole du 24/07/07

www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr

Hydrologie en Basse- Normandie



Commune de
SAINT BOMER LES FORGES

RESEAU HYDROGRAPHIQUE

Contenu de la carte

Stations

Stations et points de mesure Hydrométriques

- Stations synoptiques
- Autres stations

Stations Piezométriques

- ▲ Données actualisées sous ADES
- ▲ Données non actualisées sous ADES

Limites administratives

- Communes de Basse-Normandie
- Départements de Basse-Normandie
- Autres départements

Fonds de plan

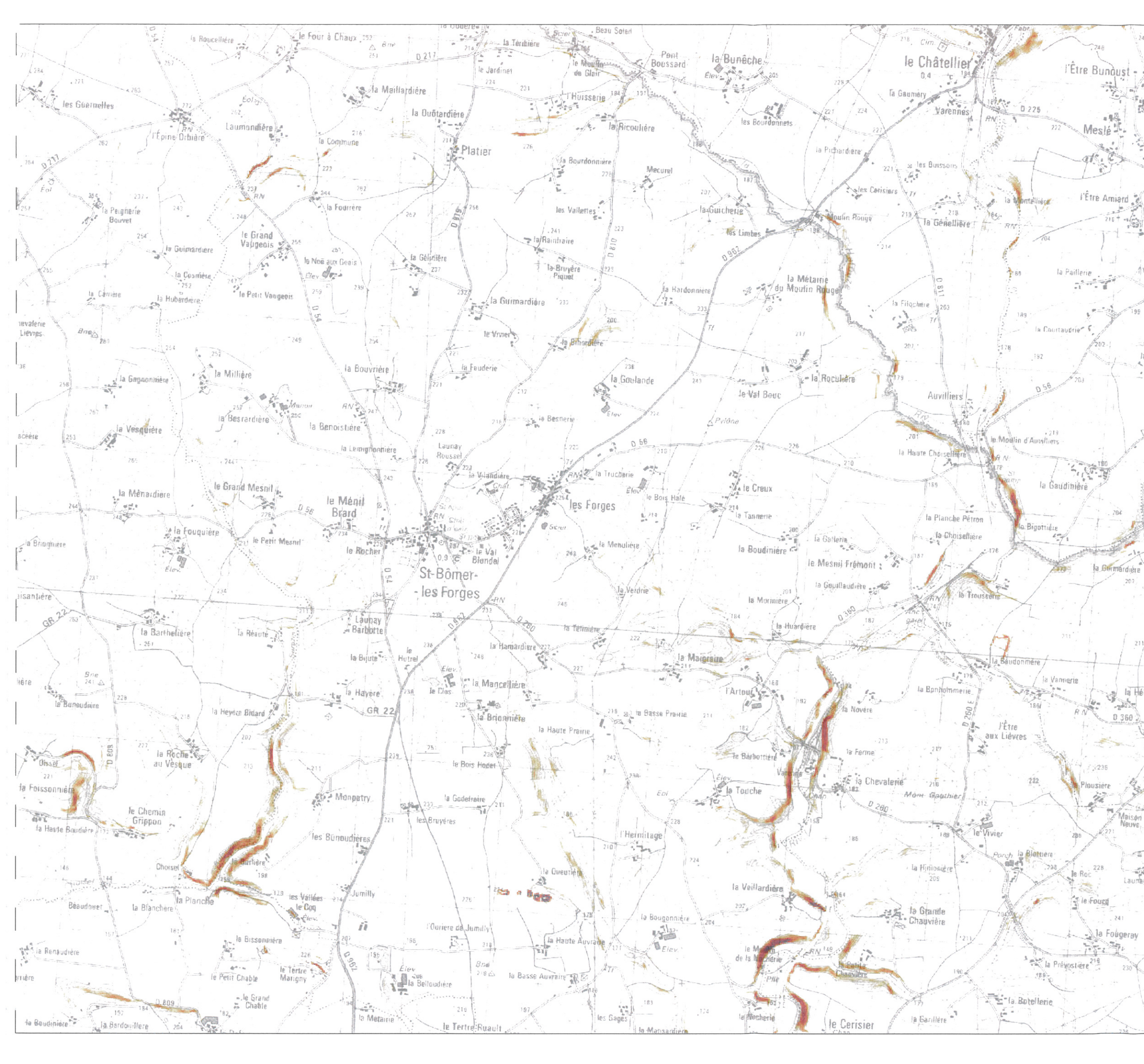
- ~ Cours d'eau BDCarthage
- ~ Sous-secteur hydrographique BDCARTHAGE

Scan 1:100 000

DREAL Basse Normandie / IGN

Tous droits réservés.

Document imprimé le 21 Février 2014, serveur Carmen v2, <http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr>, Service: DREAL Basse- Normandie.



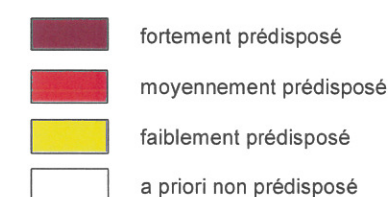
Etat des connaissances : novembre 2011

version L93 V2.02 du MNT DREAL

SAINT-BÔMER-LES-FORGES

61369

Indice de prédisposition
(évaluation reposant sur des critères de pente)



0.5 0 0.5
Kilomètres

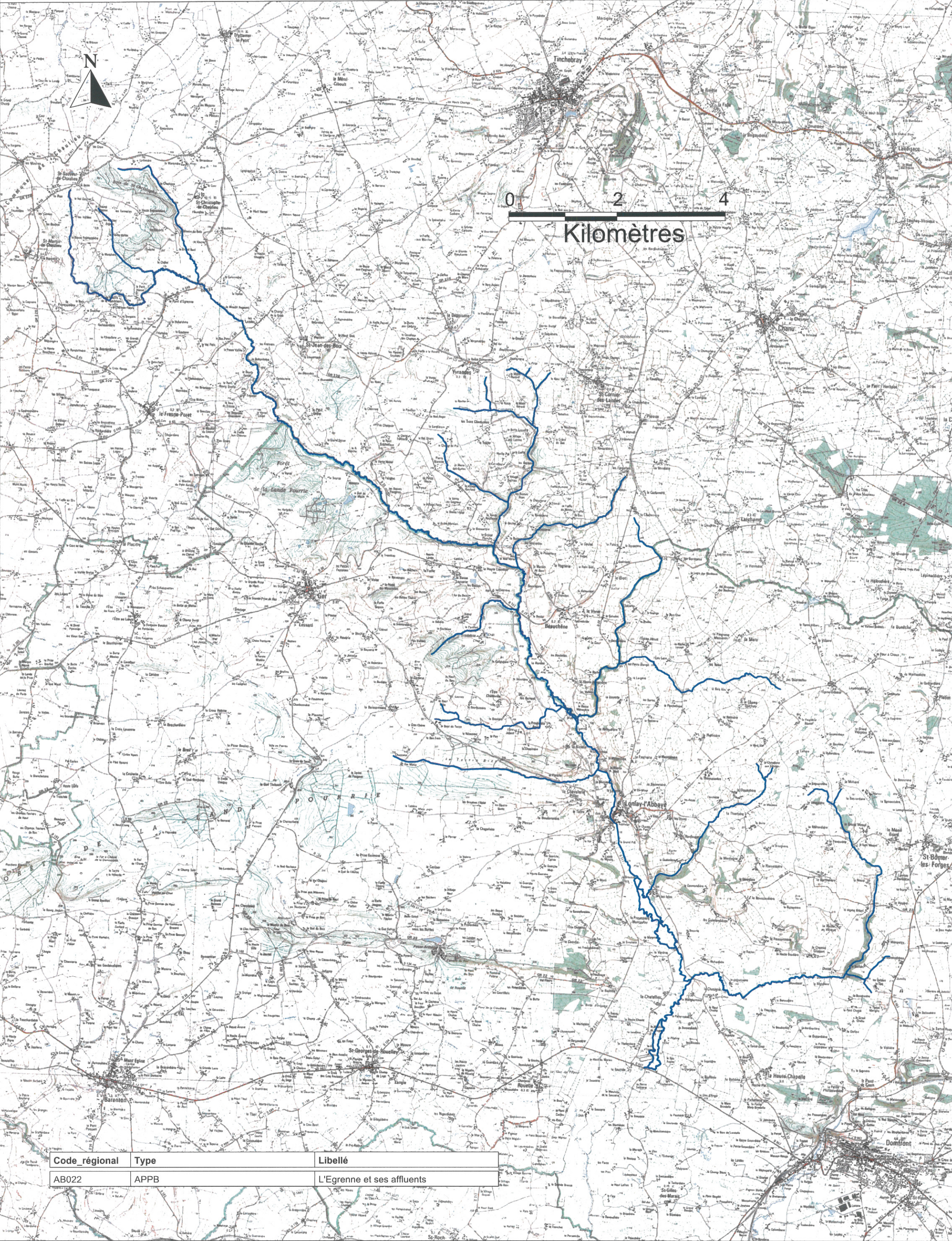
Sources :
© DREAL-BN,
© IGN - Protocole du 24/07/07

Le 14/12/2010 - DREAL/SRMP

L'Egrenne et ses affluents (1ère catégorie)

Fond IGN.Scan 25 © 1998

Source DIREN / SNPC - Octobre 2005



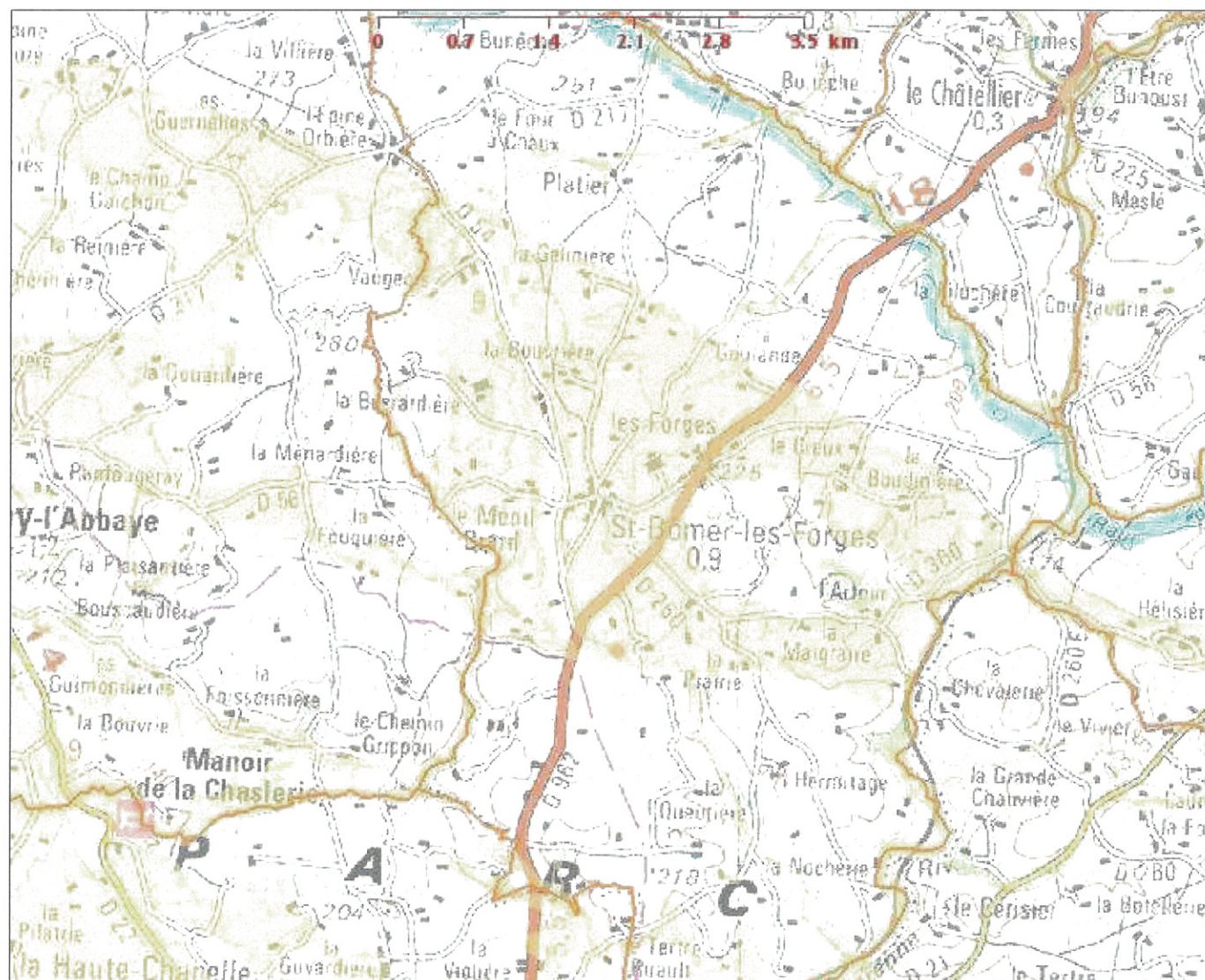
Code_régional	Type	Libellé
AB022	APPB	L'Egrenne et ses affluents

Argiles

Aléa retrait-gonflement des argiles

[Page précédente](#)

[Imprimer cette page](#)



Légende de la carte

- Argiles
- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- Alés à priori nul

Parcs Naturels Régionaux

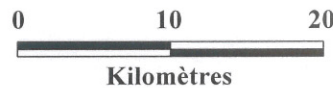
PNR Normandie-Maine



Renouvellement de la Charte :
18/05/2008



Echelle de la carte :



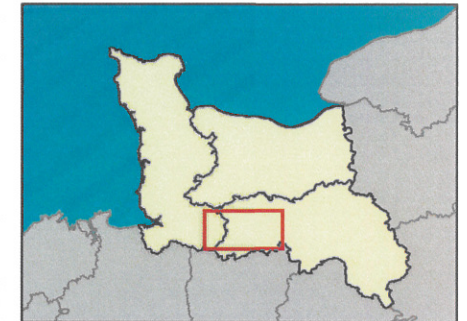
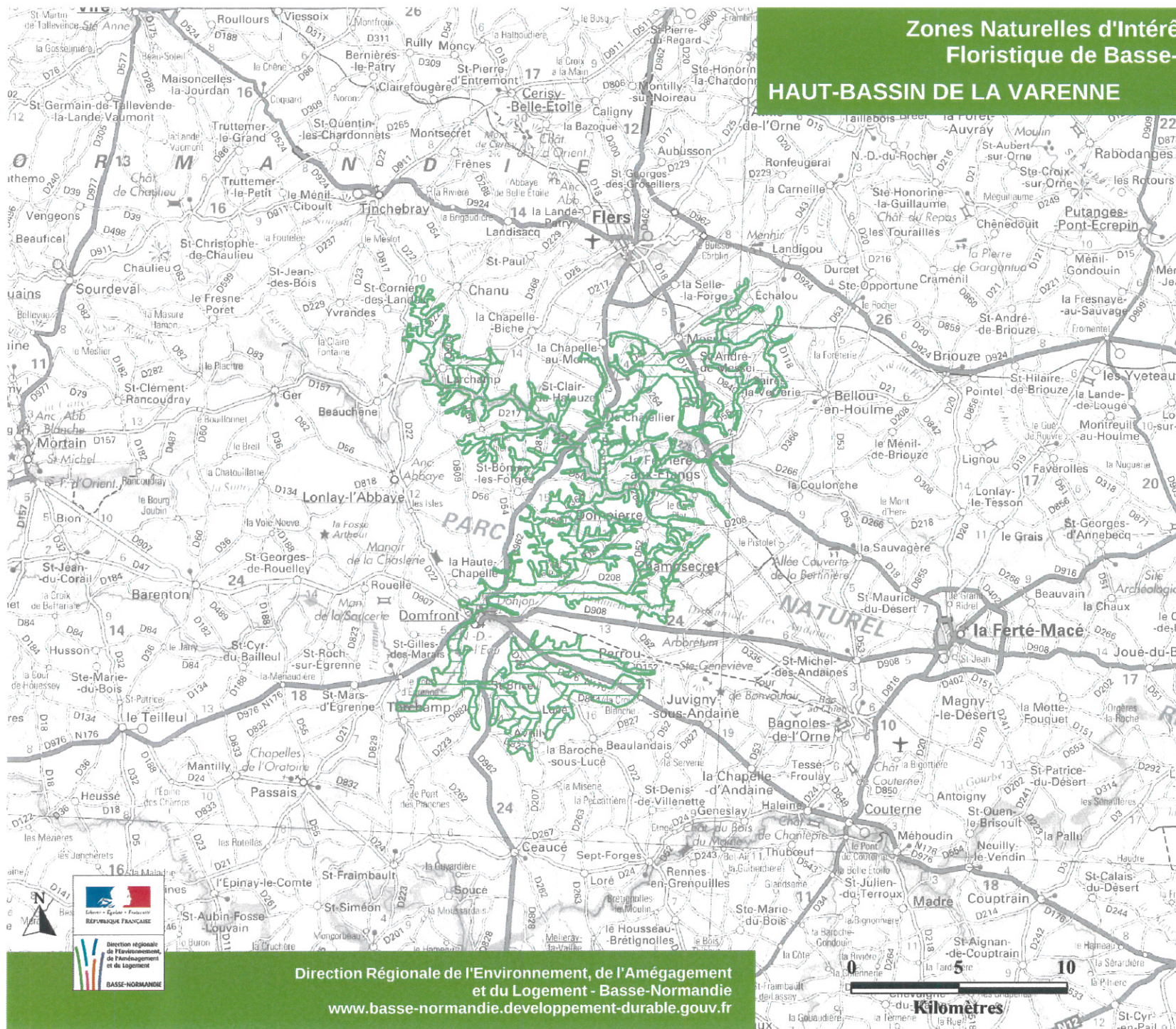
© DREAL Basse-Normandie - SRMP

© IGN Scan 1000
Protocole du 24/07/2007

Imprimé le : 02/08/2010

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de Basse-Normandie - Zone de Type II

HAUT-BASSIN DE LA VARENNE



Code SFFZN :
250010775

Code REGZN :
01350000

Sources :
© DREAL Basse-Normandie - SRMP
© IGN

Imprimé le : 10/06/2013

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement
et du Logement - Basse-Normandie
www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr

PRAIRIES TOURBEUSES DE LA HAIE AU GUE

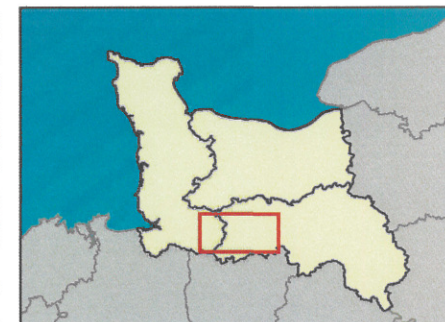
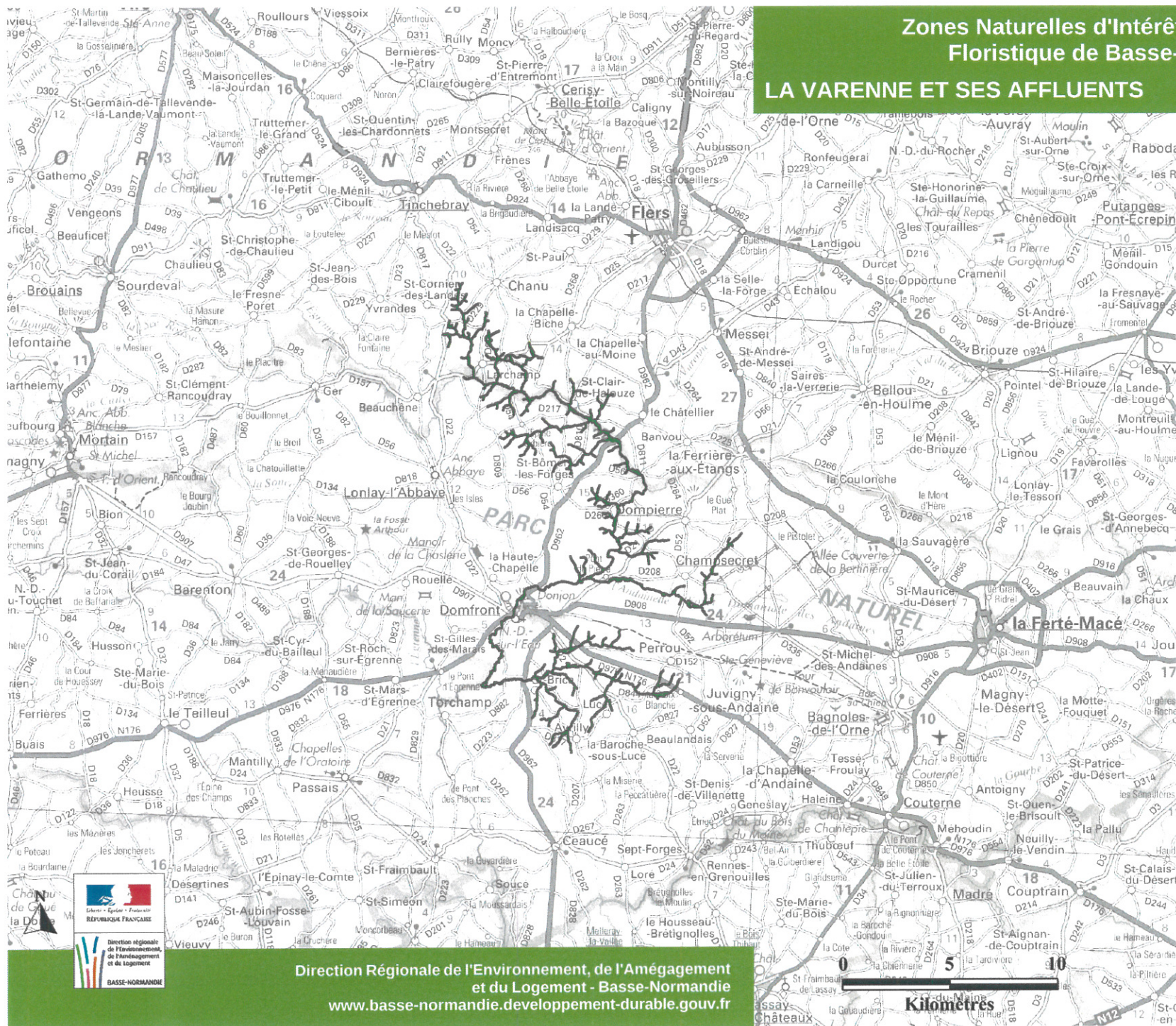


Sources :
© DREAL Basse-Normandie - SRMP
© IGN

**Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement
et du Logement - Basse-Normandie**
www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de Basse-Normandie - Zone de Type I

LA VARENNE ET SES AFFLUENTS



Code SFFZN :
250020068

Code REGZN :
01350003

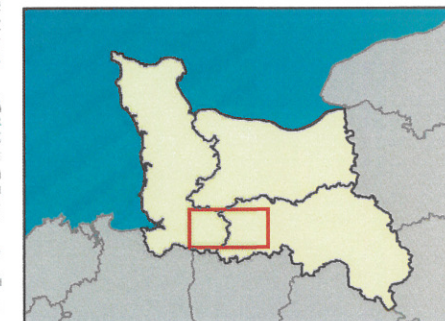
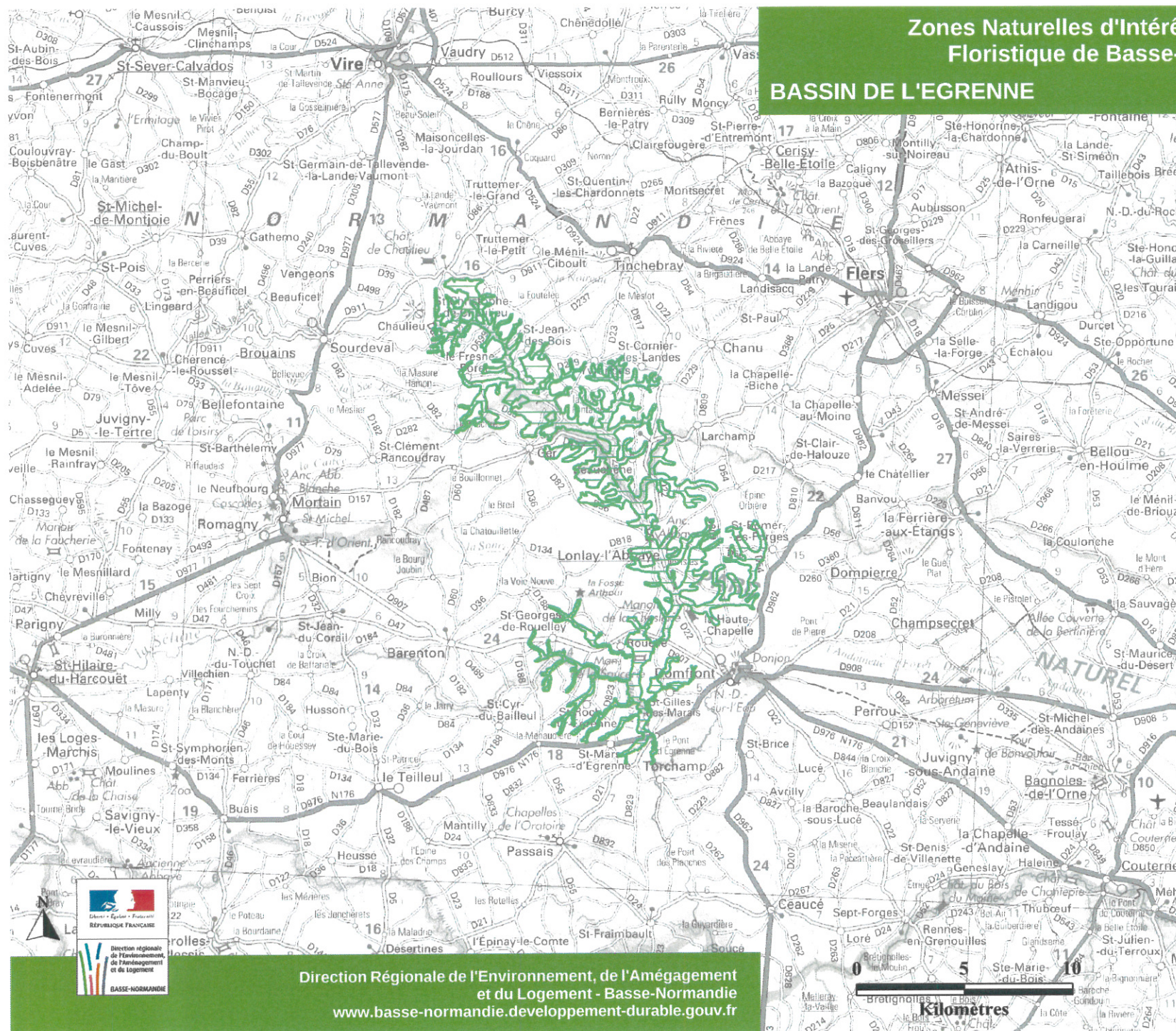
Sources :
© DREAL Basse-Normandie - SRMP
© IGN

Imprimé le : 10/06/2013

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement
et du Logement - Basse-Normandie
www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de Basse-Normandie - Zone de Type II

BASSIN DE L'EGRENNE



Code SFFZN :
250014104

Code REGZN :
01550000

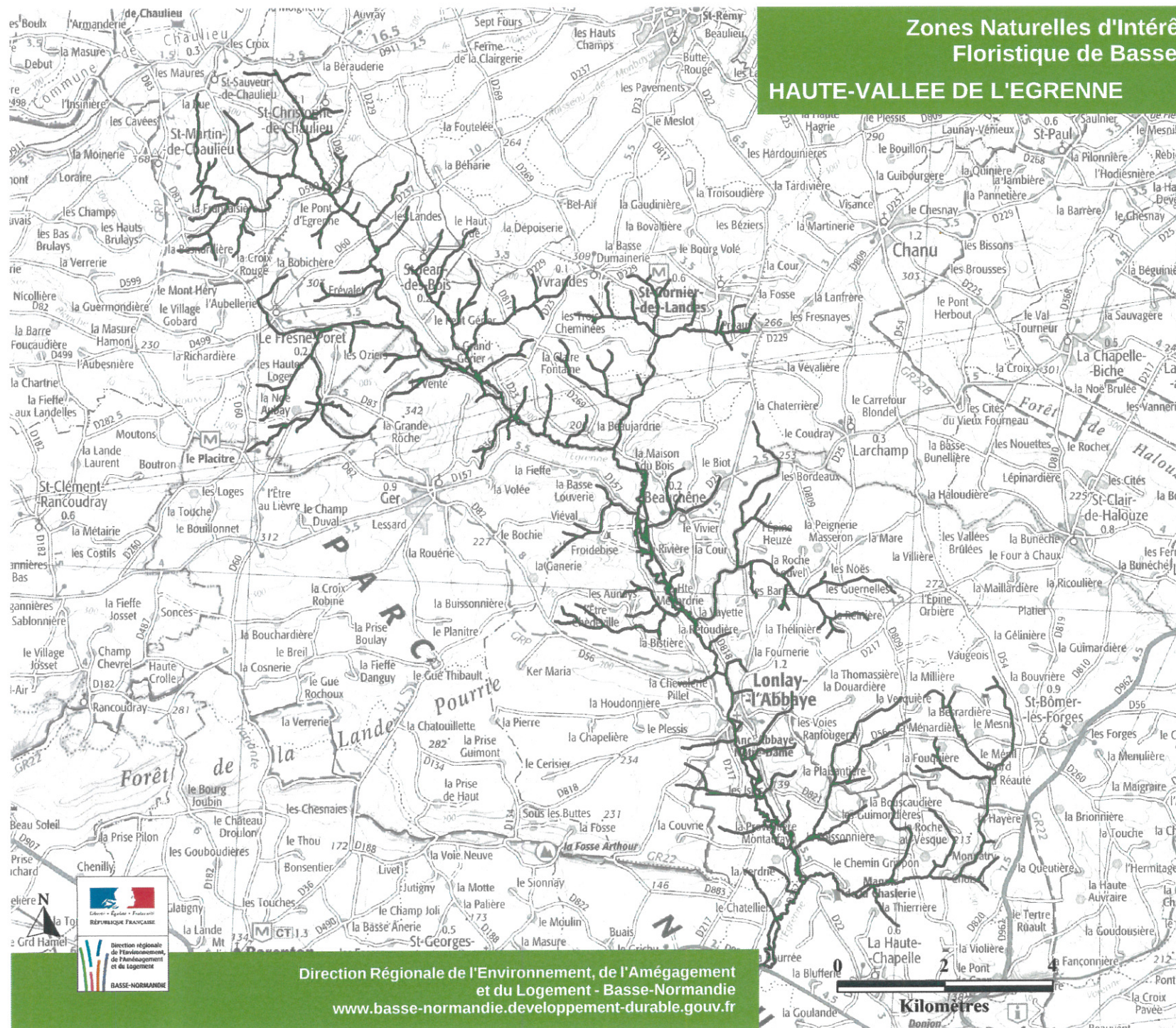
Sources :
© DREAL Basse-Normandie - SRMP
© IGN

Imprimé le :10/06/2013

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement
et du Logement - Basse-Normandie
www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de Basse-Normandie - Zone de Type I

HAUTE-VALLEE DE L'EGRENNE



Code SFFZN :
250020067

Code REGZN :
01550004

Sources :
© DREAL Basse-Normandie - SRMP
© IGN

Imprimé le :12/06/2013

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement
et du Logement - Basse-Normandie
www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr

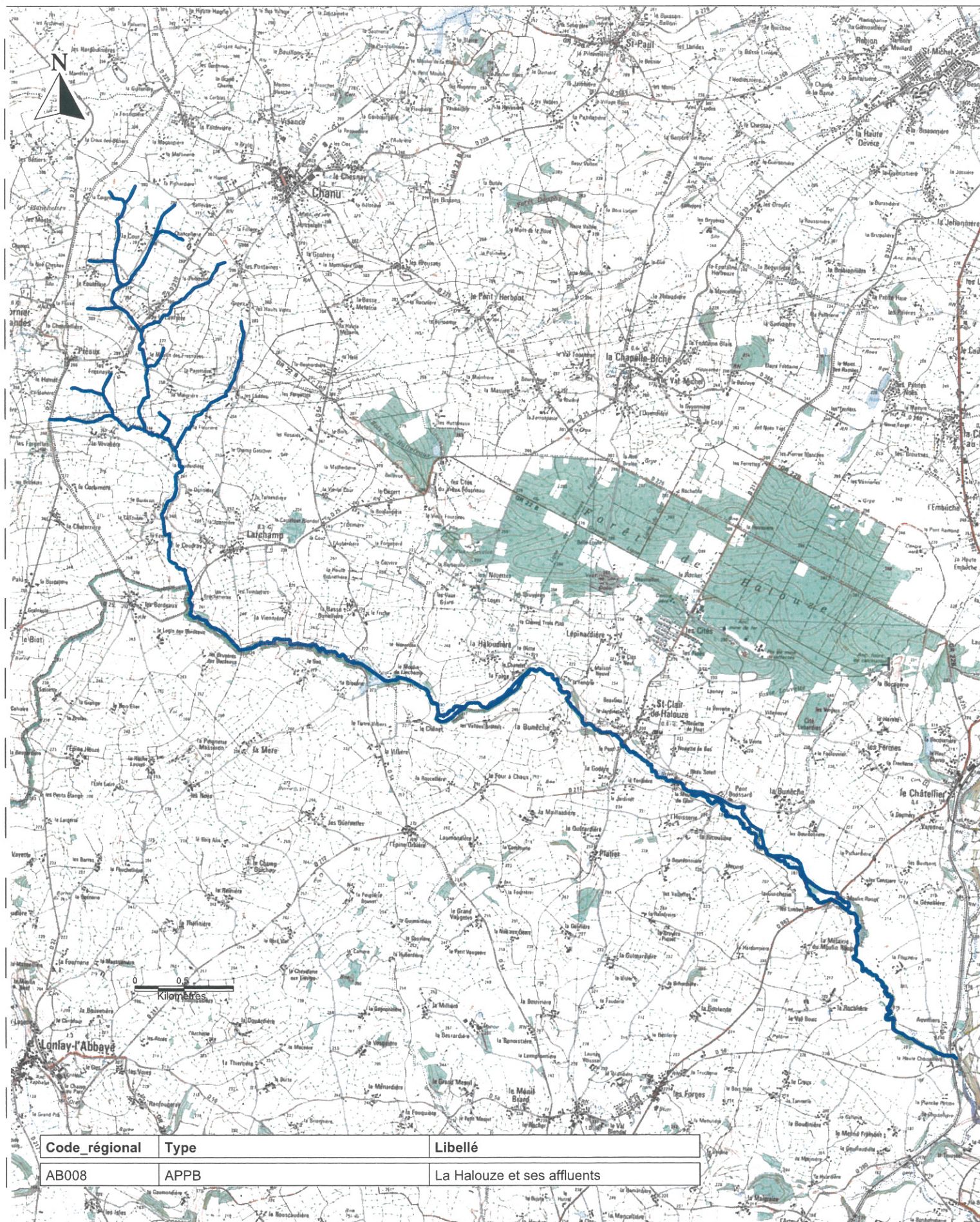
La Halouze et ses affluents



Direction Régionale de l'Environnement
BASSE-NORMANDIE

Fond IGN.Scan 25 © 1998

Source DIREN / SNPC - Octobre 2005



Rivière la Varenne



Direction Régionale de l'Environnement
BASSE-NORMANDIE

Fond IGN. Scan 25 ® 1998

Source DIREN / SNPC - Octobre 2005



Département de l'Orne
Commune de SAINT-BOMER-LES-FORGES

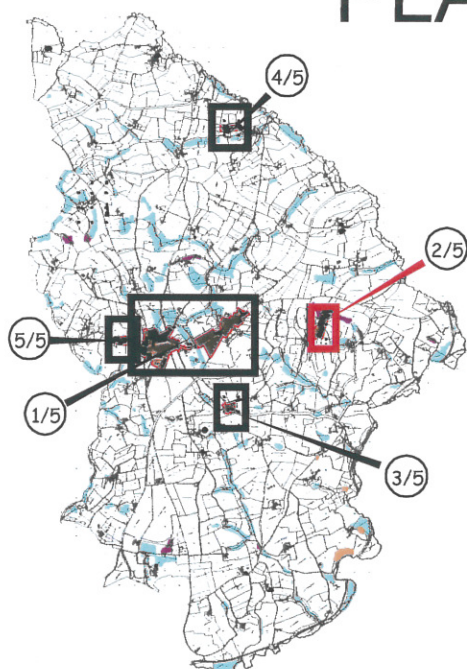
CARTE COMMUNALE

PLAN DE ZONAGE

Le Creux

ECHELLE : 1/2000

NOTA: COORDONNEES LAMBERT



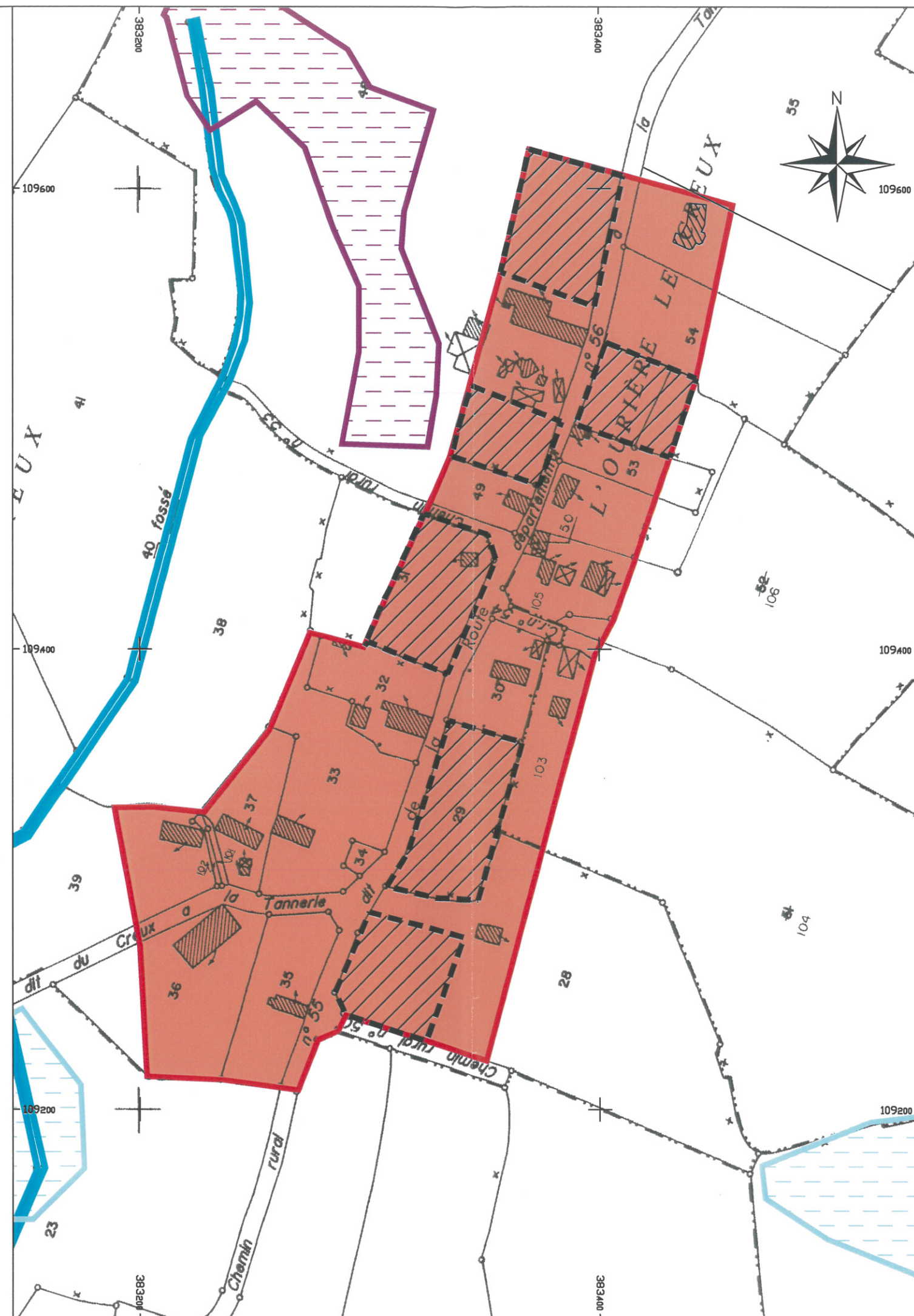
LEGENDE DU ZONAGE

	Zone constructible		Zone humide (Atlas départemental)
	Vergers		Espaces humides détruits ou très détériorés (Atlas départemental)
	Espace boisé		Fuseau 2x2 voies



Tél: 02.33.67.20.97 - Fax: 02.33.67.22.16
Z.A. Tertiaire - Rue Jean Monnet
B.P. 10018 - 61201 ARGENTAN Cedex
E-mail : guimard.pierrot.ar@orange.fr

Date édition	20 février 2013	Dossier n°	06023
MODIFICATIONS			
c			
b			
a			
Indice	Date	Désignation	Origine



Département de l'Orne
Commune de SAINT-BOMER-LES-FORGES

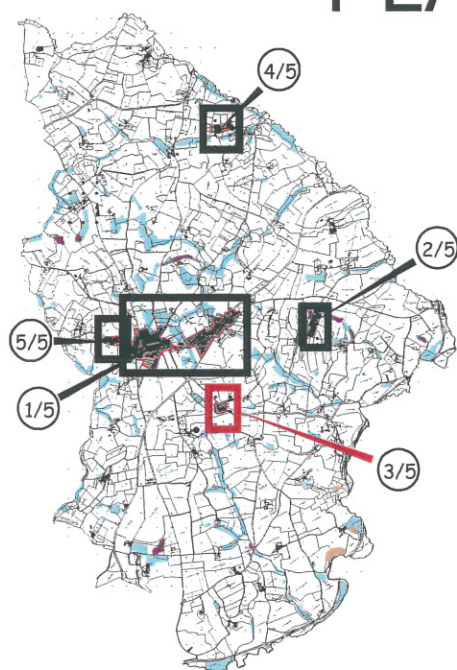
CARTE COMMUNALE

PLAN DE ZONAGE

La Tellinière

ECHELLE : 1/2000

NOTA: COORDONNEES LAMBERT



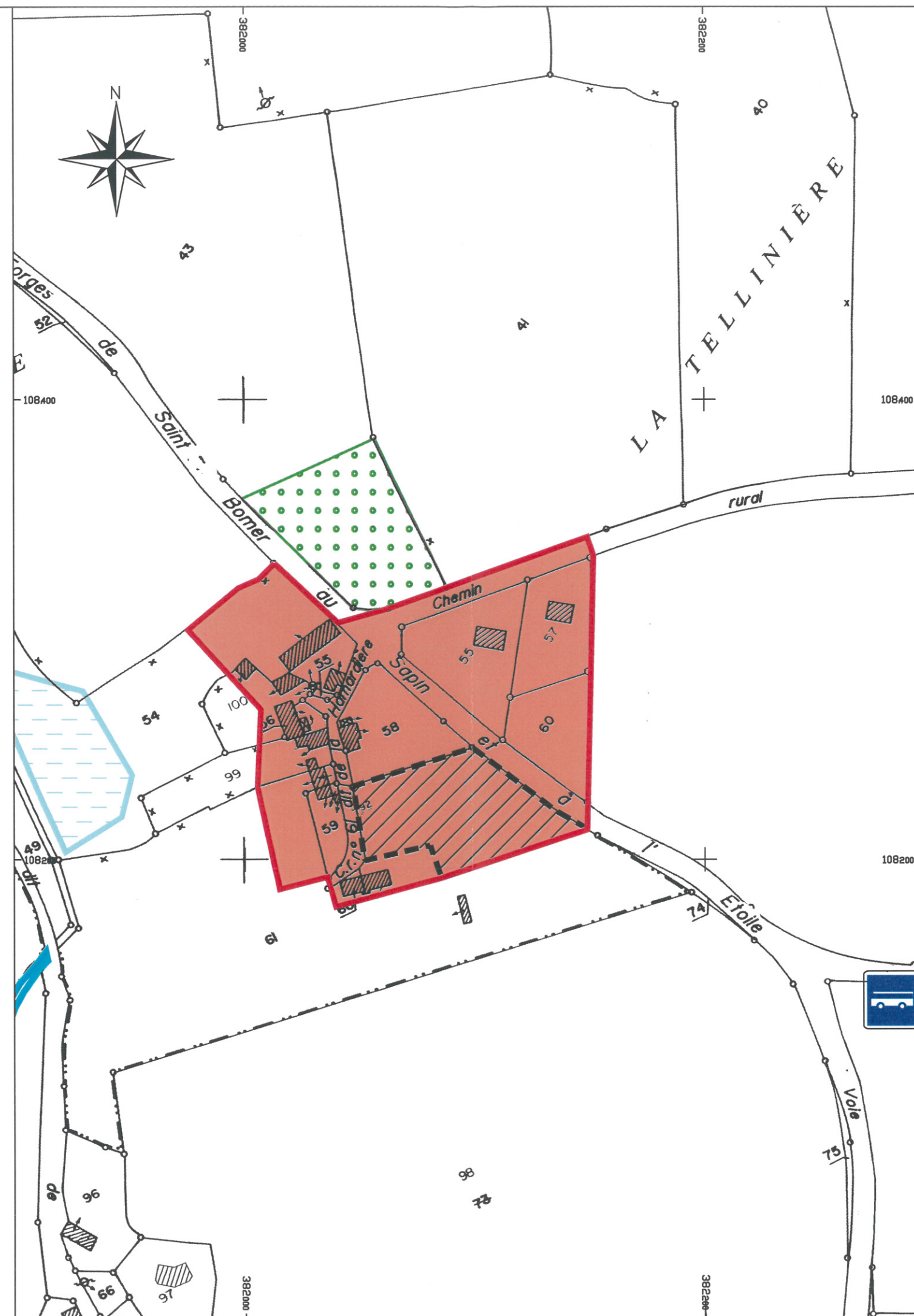
LEGENDE DU ZONAGE

- | | |
|--------------------|---|
| Zone constructible | Zone humide (Atlas départemental) |
| Vergers | Espaces humides détruits ou très détériorés (Atlas départemental) |
| Fuseau 2x2 voies | Espace boisé |



Tél: 02.33.67.20.97 - Fax: 02.33.67.22.16
Z.A. Tertiaire - Rue Jean Monnet
B.P. 10018 - 61201 ARGENTAN Cedex
E-mail : guimard.pierrot.ar@orange.fr

Date édition	20 février 2013	Dossier n°	06023
MODIFICATIONS			
c			
b			
a			
Indice	Date	Désignation	Origine



Département de l'Orne

Commune de SAINT-BOMER-LES-FORGES

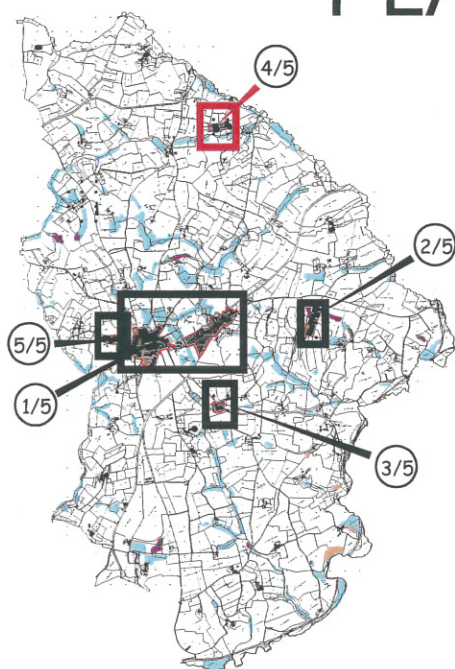
CARTE COMMUNALE

PLAN DE ZONAGE

L'Huisserie

ECHELLE : 1/2000

NOTA: COORDONNEES LAMBERT



LEGENDE DU ZONAGE

	Zone constructible		Zone humide (Atlas départemental)
	Vergers		Espaces humides détruits ou très détériorés (Atlas départemental)
	Espace boisé		
	Fuseau 2x2 voies		

Pour Information



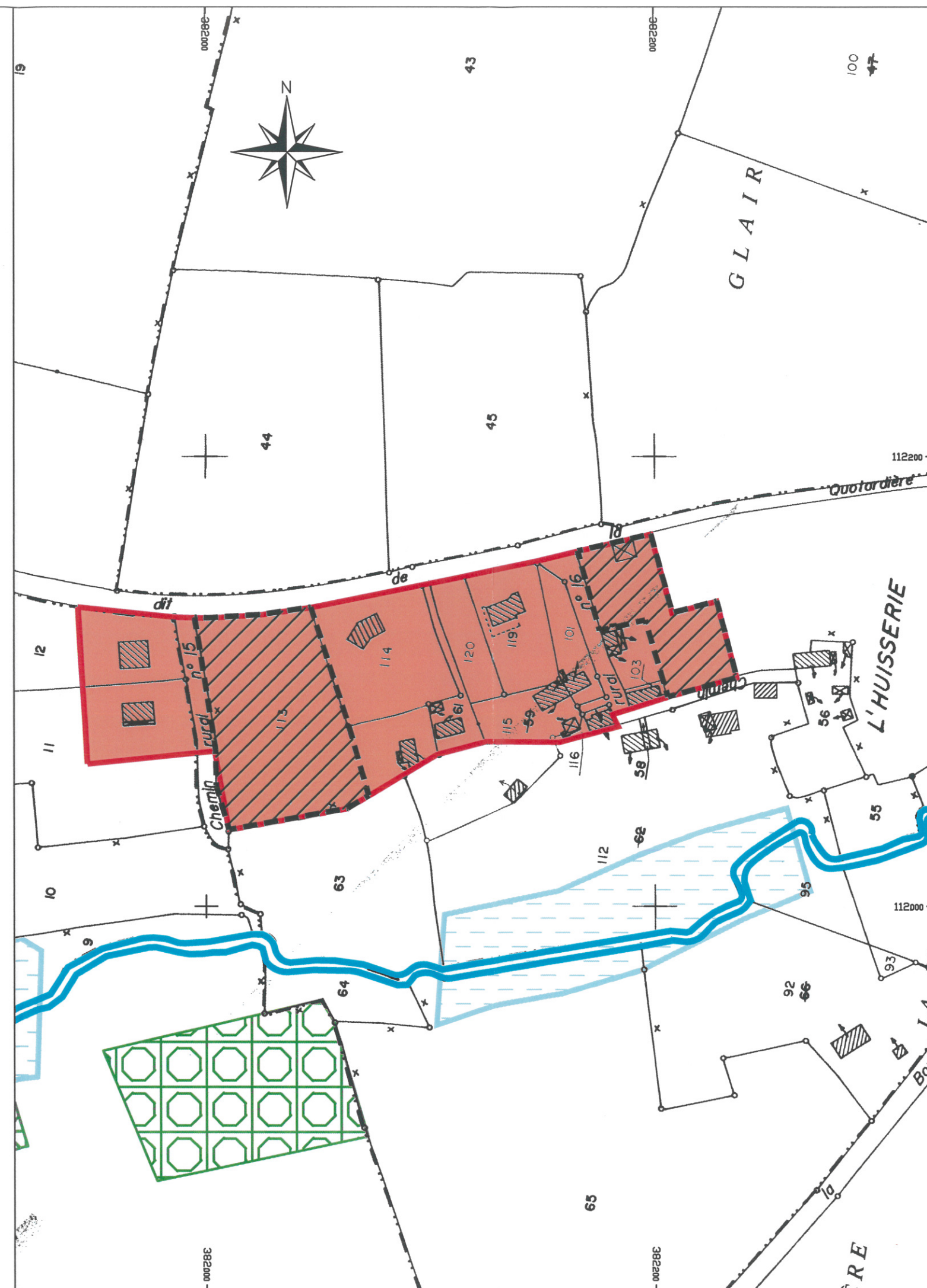
Tél: 02.33.67.20.97 - Fax: 02.33.67.22.16

Z.A. Tertiaire - Rue Jean Monnet

B.P. 10018 - 61201 ARGENTAN Cedex

E-mail : guimard.pierrot.ar@orange.fr

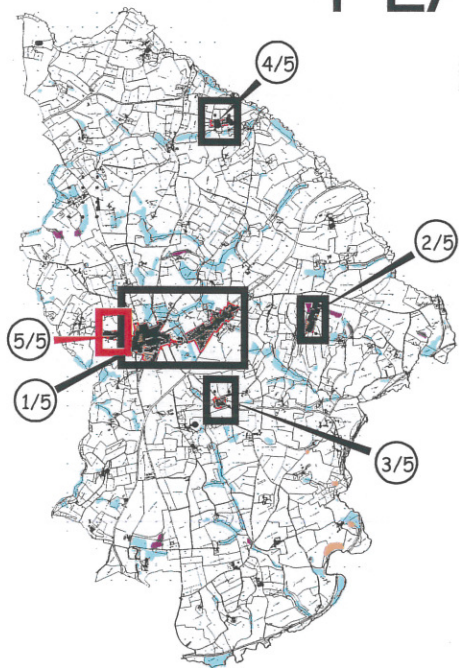
Date édition	20 février 2013	Dossier n°	06023
MODIFICATIONS			
c			
b			
a			
Indice	Date	Désignation	Origine



Département de l'Orne
Commune de SAINT-BOMER-LES-FORGES

CARTE COMMUNALE

PLAN DE ZONAGE LE MESNIL BRARD



ECHELLE : 1/2000

NOTA: COORDONNEES LAMBERT

LEGENDE DU ZONAGE

	Zone constructible		Zone humide (Atlas départemental)
	Vergers		Espaces humides détruits ou très détériorés (Atlas départemental)
	Fuseau 2x2 voies		Espace boisé



Tél: 02.33.67.20.97 - Fax: 02.33.67.22.16
Z.A. Tertiaire - Rue Jean Monnet
B.P. 10018 - 61201 ARGENTAN Cedex
E-mail : guimard.pierrot.ar@orange.fr

Date édition	20 février 2013	Dossier n°	06023
MODIFICATIONS			
c			
b			
a			
Indice	Date	Désignation	Origine

