

**DEPARTEMENT DE LA SARTHE**

**COMMUNE DE  
GESNES LE GANDELIN**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**ELABORATION**

**1**

**RAPPORT DE PRESENTATION**

**DOSSIER  
D'APPROBATION**  
Vu pour être annexé à la Délibération  
du Conseil Municipal en date du  
**25 FEVRIER 2008**

12 MARS 2008



*Le Maire,*  
**Alain LEHUGEUR**

**ETAT D'AVANCEMENT DU DOCUMENT : REVISION APPROUVEE**

**DATE DE DERNIERE MODIFICATION DU DOCUMENT : FEVRIER 2008**

**Xavier DEWAILLY - Urbaniste S. F. U.**  
**136 rue du Bourg Belé 72000 LE MANS**  
**TEL : 02 43 28 71 15 FAX : 02 43 39.93.21 E-MAIL : urba.dewailly@wanadoo.fr**

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE GESNES LE GANDELIN**

**ELABORATION**

**RAPPORT DE PRESENTATION**

## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b>	p 4
<b><u>I) LE DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL ET HUMAIN</u></b>	p 6
<b><u>A) LE CADRE NATUREL</u></b>	p 6
<b>1) LES ELEMENTS FONDATEURS DU PAYSAGE</b>	p 6
a) Le climat	p 6
b) La géologie	p 7
c) La pédologie	p 10
d) L'hydrogéologie	p 10
<b>2) LE PAYSAGE GESNOIS</b>	p 10
a) L'hydrographie	p 10
b) Les plans d'eau	p.11
c) Le relief	p 11
d) La végétation et les milieux écologiques	p 13
<b><u>B) L'OCCUPATION HUMAINE</u></b>	p 22
1) L'HISTOIRE DE GESNES LE GANDELIN	p 22
2) UNE HISTOIRE MARQUEE PAR DES EDIFICES	p 23
3) LES TEMOINS ARCHITECTURAUX	p 25
4) L'OCCUPATION HUMAINE ACTUELLE	p 30
<b><u>C) ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE</u></b>	p 37
<b>1) DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE</b>	p 37
a) Evolution démographique	p 37
b) Structure de la population	p 39
c) Mouvements de la population	p 42
<b>2) ANALYSE ECONOMIQUE</b>	p 45
a) Le taux d'activité	p 45
b) Le chômage	p 46
c) La localisation des emplois	p 46
d) Salarié et actifs agricoles	p 47
e) les secteurs d'activité	p 47
f) les revenus	p 49
<b>3) L'HABITAT</b>	p 49
a) Le parc global	p 49
b) Le statut d'occupation	p 49
c) Le niveau de confort	p 49
d) Le rythme de construction	p 50
e) Analyse des besoins en logements de 1982 à 1990	p 51
f) Analyse des besoins en logements de 1990 à 1999	p 51
g) Analyse des besoins en logements de 1999 à 2005	p 52
<b>POINTS FORTS ET POINTS FAIBLES DE GESNES LE GANDELIN</b>	p 53
<b><u>II) CONCILIER OBJECTIFS ET CONTRAINTES</u></b>	p 54
<b><u>A) LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT</u></b>	p 54
1) OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE COMMUNAL	p 54
2) DETERMINATION DES SURFACES A URBANISER	p 54
<b><u>B) LES CONTRAINTES A L'URBANISATION</u></b>	p 55
<b>1) LES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES</b>	p 55
a) La loi sur l'eau	p 55
b) Les risques naturels	p 56
c) La préservation des bois et des haies	p.56
d) Le relief	p 57
e) Les ZNIEFF	p.57
f) Une gestion économe de l'espace	p 57

2) LES CONTRAINTES HUMAINES	p 59
a) Les axes de communication	p 59
b) Les contraintes liées aux activités agricoles	p 60
c) Le patrimoine et les vestiges archéologiques	p 60
d) Les servitudes d'utilité publique	p 62
<b>C) <u>LES SITES POTENTIELS ET LES DIFFERENTS SCENARI</u></b>	p 63
1) POUR L'HABITAT	p 63
a) Les types d'urbanisation possibles	p 63
b) Les zones potentielles	p 64
2) POUR LES EQUIPEMENTS	p 69
<b>III) <u>LA TRADUCTION DANS LE ZONAGE ET LE REGLEMENT DES CHOIX DU PADD</u></b>	p 70
<b>A) <u>UN ZONAGE EQUILIBRE</u></b>	p 70
1) LES ZONES URBAINES	p 70
a) La zone urbaine centrale	p 70
b) La zone urbaine périphérique	p 70
2) LES ZONES D'URBANISATION	p 70
a) Pour l'habitat	p 70
3) LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	p 77
a) La zone agricole	p 77
b) Les espaces naturels	p 77
<b>B) <u>LES PRINCIPES APPLIQUES DANS LE REGLEMENT</u></b>	p 81
1) LES DISPOSITIONS GENERALES	p 81
2) LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p 81
a) La zone UC	p 81
b) La zone UP	p 83
3) LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p 84
a) La zone AU	p 84
b) La zone AUh	p 84
4) LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	p 85
a) La zone A	p 85
b) La zone N	p 85
<b>C) <u>EVOLUTION DE LA SUPERFICIE DES ZONES</u></b>	p 89
<b>D) <u>LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES OBJECTIFS INTERCOMMUNAUX</u></b>	p 91
1) LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE	p 91
2) LES STRUCTURES INTERCOMMUNALES	p 91
<b>IV – <u>LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT</u></b>	p 93
1) L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE	p 93
2) L'ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE	p 93
3) LES RESSOURCES NATURELLES	p 94
4) LES NUISANCES ET LES RISQUES	p 94
5) LA VIE QUOTIDIENNE	p 94

## INTRODUCTION

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 remplace les Plans d'Occupation des Sols par les Plans Locaux d'Urbanisme. Ils donnent aux communes un cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement qu'elles engagent, tout en continuant, comme par le passé, à préciser le droit des sols.

Les Plans Locaux d'Urbanisme définissent, à partir d'un diagnostic, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune.

Le Conseil Municipal de Gesnes le Gandelin a fixé les principaux objectifs de cette élaboration du PLU pour la commune: trouver de nouvelles zones d'extension permettant un développement modéré et harmonieux et protéger le patrimoine paysager.

Le PLU a en effet pour but d'orienter les actions futures de la commune dans un souci de développement durable, ne compromettant pas les possibilités de développement, la qualité de l'urbanisme et la préservation de l'environnement à long terme.

Le projet doit être en cohérence avec les objectifs des collectivités limitrophes, avec les phénomènes environnementaux ou socioéconomiques d'ensemble.

Le PLU permettra à la fois d'assurer et de maîtriser l'extension des constructions pour que le développement soit équilibré et le mieux intégré possible.

Le PLU est le résultat des réflexions de l'ensemble du Conseil Municipal, les élus faisant les choix importants, le bureau d'études ne donnant que les éléments nécessaires à la prise de décision en montrant les avantages et inconvénients de chaque solution.

Le M.A.R.N.U de la commune de GESNES LE GANDELIN avait été approuvé par un arrêté préfectoral du 05 août 1998. Il était applicable du 05 août 1998 au 05 août 2002.

**Par délibération du 26 octobre 2005, le Conseil Municipal de Gesnes le Gandelin a décidé de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.**

**Le « Porter à la Connaissance » a été envoyé par le Préfet à la commune le 10 juillet 2006.**

L'objet de ce « porter à la connaissance » est d'informer la commune sur les directives territoriales d'aménagement, les lois d'aménagement et d'urbanisme, les servitudes et dispositions relevant de l'Etat, de la région, du département ou autre. Il vise à permettre à la commune de Gesnes le Gandelin d'élaborer son P.L.U. en conciliant ses intérêts locaux et les préoccupations nationales d'aménagement du territoire déclinées au niveau local.

Avec la nouvelle loi S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbain), la concertation avec la population est renforcée pendant la période d'étude. Ainsi, **le Conseil Municipal a souhaité informer les habitants sur les grandes orientations de l'élaboration du PLU par le biais d'une réunion publique qui a eu lieu le 6 décembre 2006, et recueillir leurs remarques par la mise à disposition d'un cahier d'observations pendant la durée de l'étude.**

Cette réunion publique qui a rassemblé environ 60 personnes, a permis de présenter aux habitants à la fois le diagnostic et les premières orientations générales du projet de PLU, les grands projets touchant le territoire communal mais également l'ensemble des contraintes législatives et réglementaires qui s'appliquent sur la commune. La population s'est plutôt prononcée favorablement sur les orientations du projet.

**Le Conseil Municipal a délibéré sur les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable lors de la séance du 13 décembre 2006.**

**La réunion officielle de présentation du projet d'arrêt de l'élaboration du PLU de Gesnes le Gandelin aux personnes publiques a eu lieu le 11 juin 2007.**

**Le Conseil Municipal de Gesnes le Gandelin pour arrêter l'élaboration du projet de PLU de la commune lors de sa séance du 26 juin 2007.**

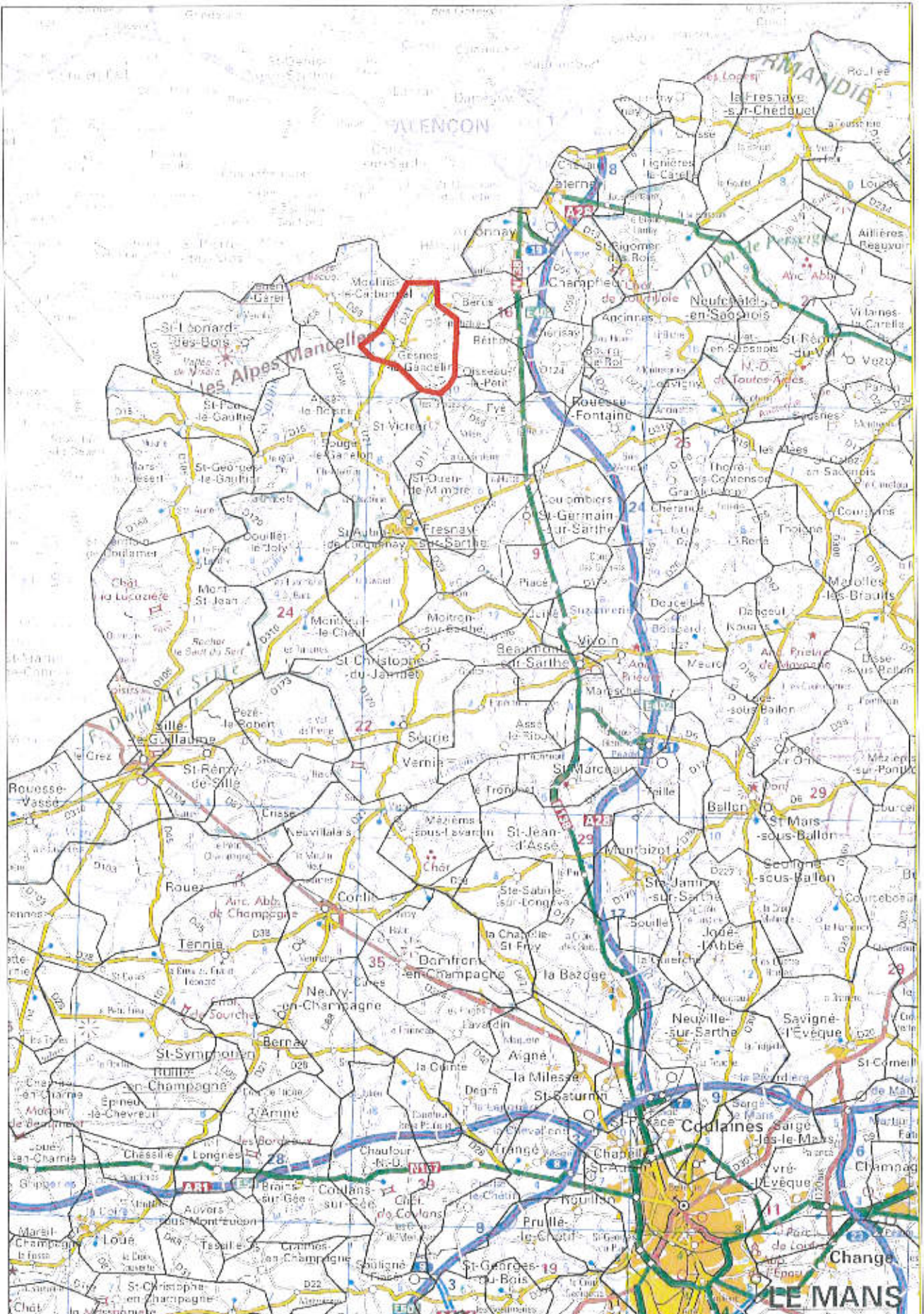
**Le dossier a été envoyé en communication pour avis auprès des Personnes Publiques Associées et Consultées d'août 2007 à décembre 2007. L'enquête publique s'est ensuite déroulée du mardi 8 Janvier 2008 au samedi 9 Février 2008.**

**La réunion officielle d'examen des avis des Personnes Publiques et des remarques faites par la population lors de l'enquête publique ainsi que du rapport du Commissaire Enquêteur, a eu lieu le 21 Février 2008.**

Lors de cette réunion, quelques modifications ont été apportées au dossier concernant principalement le zonage (avec notamment l'agrandissement de la zone UP au nord du lieu-dit « le Pâtis » et de la zone UPa au Sud du bourg, reclassement d'une parcelle de la zone A à la zone N, suppression d'espaces boisés classés à tort...) et le règlement (avec la prise en compte des demandes émanant de l'Etat et du Conseil Général, actualisation en fonction du décret du 5 janvier 2007,...).

**Le Conseil Municipal de GESNES LE GANDELIN a délibéré pour approuver le PLU de la commune lors de sa séance du 25 février 2008.**

## LOCALISATION DE LA COMMUNE DE GESNES LE GANDELIN



Echelle : 1 / 150 000

# I - LE DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL ET HUMAIN

## A - LE CADRE NATUREL

Appartenant au Département de la Sarthe, la commune de Gesnes le Gandelin est située à 42 km au Nord/Nord-Ouest du Mans et à 9 km au Sud d'Alençon et fait partie du canton de Saint Patern et de l'arrondissement de Mamers. D'une superficie de 1 288 ha, elle est en contact des régions naturelles et de la plaine d'Alençon et du bocage des Alpes mancelles.

### 1 - LES ELEMENTS FONDATEURS DU PAYSAGE

#### a - LE CLIMAT

Il n'existe que des données très partielles concernant le climat de la commune de Gesnes le Gandelin. Cette analyse s'appuie donc sur les différentes synthèses climatiques régionales et départementales existantes. Les données climatologiques fournies par Météo France sont celles de la station du Mans, pour la période 1987 à 1996. Ces données sont jugées représentatives du secteur de Gesnes le Gandelin.

#### a- CARACTERES GENERAUX

Le climat départemental résulte de différentes influences :

- l'influence atlantique,
- l'influence aquitaine,
- l'influence continentale.

Le climat sarthois est ainsi de type **tempéré atlantique**, marqué par une légère continentalité. Il est assez uniformément réparti mais des nuances peuvent s'observer en fonction:

- de la latitude qui crée un gradient Nord-Sud. Les températures du Sud de la Sarthe sont plus chaudes et rapprochées du climat de l'Anjou. La végétation est en avance d'une semaine par rapport au Nord.
- de l'altitude, les plaines du Centre étant moins arrosées que les collines situées à l'Ouest ou les plateaux de l'Est.

#### b - LA PLUVIOMETRIE

La pluviosité est, quant à elle, assez bien répartie. Au Mans, les cumuls mensuels moyens sont compris entre 40 et 71 mm (ou litres d'eau au m<sup>2</sup>) ce qui donne un cumul annuel de 678 mm. Des valeurs plus élevées se produisent dans les secteurs collinaires (Massif de Sillé, Perche) avec des cumuls atteignant ou dépassant 800 mm en un an tandis que la cuvette entre l'Huisne et la Sarthe se trouve la moins arrosée avec des cumuls de l'ordre de 670mm. D'une manière générale, il pleut relativement moins en avril, juin, juillet et août, les mois d'hivers étant les plus arrosés.

#### c - LES TEMPERATURES

Au Mans, la température moyenne annuelle est de l'ordre de 11,1 °C. Les températures minimales sont enregistrées en janvier (1,2 °C) et février (1,5 °C), et les maximales durant les mois de juillet (24,5 °C) et août (24 °C).

Les températures varient, en moyennes mensuelles, de 4 à 19°C en dehors de situations "anormales" comme les hivers rigoureux de 1985 et 1986, la sécheresse de 1976 ou celle de 1996.

Les valeurs maximales sont atteintes durant les mois de juillet et août (maximum absolu : + 40,4°C le 28 juillet 1947) tandis que les minimales le sont en décembre, janvier et février (minimum absolu : -21 °C le 29 décembre 1964).

Par rapport aux autres départements de l'Ouest (Pays de Loire et Bretagne), le climat présente une variante légèrement plus continentale qui se traduit par une amplitude thermique un peu plus marquée, d'environ 1 degré en moyenne.

Les températures sont dépendantes des conditions topographiques locales conditionnées par le relief, la nature des sols, la répartition des cours d'eau, les types de végétation. Ainsi, la partie centrale de la Sarthe, en particulier là où se trouve la station du Mans, ainsi que le sud du département possèdent des sols sableux et des forêts de conifères. Cela entraîne des variations journalières de températures parfois importantes entre le jour et la nuit. Le relief induit aussi des disparités (collines du Perche au Nord-Est, bordure des " Alpes Mancelles " au nord-ouest) avec une partie sud du département un peu moins "rude" que le nord.

Le département compte, en moyenne pour l'année, une cinquantaine de jours de gel et un peu plus de 1800 heures de soleil.

## **d - LE VENT**

Les vents dominants sont par ordre de fréquence décroissante:

- les vents de Sud-Ouest, humides et doux,
- les vents de Nord-Est, froids et secs,
- les vents de Nord-Ouest, humides et froids,
- les vents de Sud-Est.

## **b - LA GEOLOGIE**

### **a - HISTOIRE GEOLOGIQUE DE LA SARTHE**

#### **\* LE SOCLE (ERE PRIMAIRE)**

L'histoire des terrains débute à l'ère primaire. Les sédiments de l'ère primaire inférieure sont plissés par l'orogénèse hercynienne au Dévonien et au Carbonifère. La chaîne présente des axes Est - Ouest occupant tout le territoire de la Bretagne aux Vosges, y compris le Bassin Parisien. Le relief est totalement arasé durant la fin du Carbonifère, aboutissant à une pénéplaine assez uniforme.

#### **\* L'ERE SECONDAIRE**

##### **- Le Trias**

Cette époque est marquée par l'affaissement du Bassin parisien. Le Bassin armoricain jouera un rôle de source de matériaux détritiques. Le Bassin parisien est occupé par la mer dont le Maine forme la bordure. Il est soumis aux alternances des transgressions (avancées) et régressions (retraits) marines.

##### **- Le Jurassique**

Cette période est marquée par le retour de la mer qui s'accompagne de sédimentation plus ou moins importante. C'est à la fin du Jurassique supérieur correspondant à une période d'émersion, qu'une altération superficielle des calcaires entraîne la formation des argiles à silex.

##### **- Le Crétacé**

De cette époque datent les dépôts les plus importants de la région. C'est une importante phase de sédimentation marine.

##### **• Le Cénomaniens:**

Le Bassin du Mans est alors subsident et accumule les produits détritiques issus du Massif armoricain.

Au Cénomaniens moyen, la mer, revenue sur toute la Sarthe suite à un affaissement, dépose les sables du Maine qui sont à l'origine du paysage du Bassin du Mans.

##### **• Le Turonien**

Cette époque se caractérise par une mer profonde et calme qui induit une sédimentation formant les craies. Vers la fin de l'ère secondaire, la mer abandonne définitivement le département.

#### **\* L'ERE TERTIAIRE**

Toute la région est émergée et subit une évolution continentale.

##### **- Les formations argilo - siliceuses**

L'altération des craies à argiles à silex commencée dès la fin du Crétacé se poursuit de façon plus intense. Ce sont ensuite les remaniements à l'Eocène inférieur et sous climat tropical la formation des argiles à silex.

##### **- L'Eocène et l'Oligocène**

Le climat est devenu plus aride (climat tropical à saison sèche). Cette période est en partie marquée par des sédimentations de calcaires lacustres à meulière.

#### **\* L'ERE QUATERNAIRE**

Cette ère est marquée par l'alternance de 4 glaciations et de périodes plus clémentes.

Ces alternances et une pluviométrie plus forte ont entraîné un creusement des vallées, actif en période glaciaire, tandis que les périodes interglaciaires voyaient le dépôt des terrasses.

La dernière glaciation, entre 80.000 et 10.000 ans, a profondément marqué la surface de la région : phénomènes périglaciaires, loess, sables soufflés, colluvions.

## **b- LA GEOLOGIE DE GESNES LE GANDELIN**

Le territoire communal est situé à la frontière géologique du Bassin Parisien bordant le Massif Armoricain.

Les roches primaires, c'est-à-dire les grès armoricains, les grès de Sainte Suzanne et les schistes, affleurent sur la majeure partie de la commune.

Ces roches primaires ont été recouvertes lors de transgressions marines par des calcaires. Ainsi, une langue de Bajobathonien, roche de calcaire dur du Jurassique, couvre le Sud de la commune.

Les sols sont sablo-graveleux et limono-argileux sur les schistes et les grès primaires. Ce sont des sols mouillants, des terres froides et acides qui sont essentiellement voués à la prairie permanente.

Au Sud, ces roches ont été recouvertes par des calcaires qui donnent des sols bruns (sols de la Plaine d'Alençon). Ils sont sains, à tendance séchante, favorables aux céréales d'hiver.

### **• DESCRIPTION DES FORMATIONS GEOLOGIQUES**

Le substrat géologique affleurant sur la commune de Gesnes-Le-Gandelin comprend de bas en haut, c'est-à-dire du plus ancien au plus récent :

#### **\* le socle hercynien avec :**

- la formation dite des "Grès de Sainte-Suzanne", d'âge Cambrien moyen, symbolisé K3 : il s'agit de grès-quartzites gris et violacés, à grain grossier ou fin ;
- la formation dite du "Grès armoricain", d'âge Arenigien, symbolisé O2 : il s'agit de quartzites blancs massivement stratifiés, généralement très résistants à l'érosion (d'où leur coïncidence avec les plus hauts reliefs) ; ils couvrent la partie Nord de la commune ; la transition avec les Grès de Saint Suzanne montre un niveau conglomératique à dragées de quartz ;
- la formation des "Schistes à Neseuretus" d'âge Llanvirnien-Llandcilien, symbolisé O3-4 : il s'agit d'argilites noires micacées, à minces lits gréseux bioturbés, qui prennent à certains endroits un cachet ardoisier ;
- la formation dite du "Grès de May", d'âge Llandcilien-Caradocien, symbolisé O4-5, représentée par des quartzites gris et rosés, finement micacés, en gros bancs et par des grès sombres verdâtres, bioturbés à intercalation d'argilites micacées noires ;
- la formation dite des "Schistes du Pont de Caen" , d'âge Caradocien inférieur, symbolisé O5 : ce sont des argilites noires à brun-vert avec quelques petits bancs de grès micacés verdâtres (en fait, passage progressif à partir de la formation précédente)
- la formation dite du "Grès culminant", d'âge Ashgillien-Llandovérien, symbolisé O6-S1 ; son faciès le plus commun est celui d'un grès-quartzite gris sombre, finement feldspathique, à grains fins bien triés ;
- la formation des "Ampélites", d'âge Llandovérien à Post-Ludlovien, symbolisé S1-4 ; ce sont des ampélites (schistes très riches en matière organique) noires, fréquemment altérées en argiles bariolées, refermant quelques minces bancs de quartzites sombres micacés.

#### **\* la couverture Jurassique avec :**

- la formation dite des "Calcaires du Moulin de Jupilles", d'âge Pliensbachien supérieur (Domérien), symbolisé i6 ; ce sont des calcaires beiges à brunâtres, souvent concrétionnés, barytinifères et à cause fibreuse (discordants sur le socle paléozoïque) ; ils affleurent dans la vallée du ruisseau de Villette, à l'Est du Château de Vaux ;
- la formation dite des « Sables et calcaires de Saint-Rémy-du-Val », d'âge Toarcien inférieur, symbolisé i7 ; affleurant dans l'Est de la commune, il s'agit de sables fins, micacés et d'argiles grises.
- la formation dite des "Sables et graviers de Tessé", d'âge Aalénien, symbolisé i9 ; ces sables et graviers affleurent près des lieux-dits "la Planche" et "la Rabonnière" ;
- la formation dite des "Calcaires du Saosnois", d'âge Bajocien-Bathonien, symbolisé J1-2 ; ce sont des calcaires oolithiques, des calcarénites bioclastiques, avec passées micritiques riches en Nérinées, ou des calcaires à grain fin avec intercalations calcarénitiques et lumachelliques (nombreux fossiles); le niveau d'âge Bathonien supérieur J2c2) a été distingué au sommet de cette formation il s'agit des "Marnes de Bourg-le-Roi", épaisses d'environ 2 m, composées en alternance de calcaires gris et de marnes ;
- la formation des "Marnes du Chevain", d'âge Callovien inférieur, symbolisé J3a1 où alternent couches de marnes grises (dominantes) et bancs de calcaires argileux, souvent noduleux.

#### **\* des dépôts très récents :**

- les alluvions actuelles (Fz) qui nappent le fond des vallées actuelles des cours d'eau ; il s'agit le plus souvent de limons argileux, parfois sableux ou même graveleux.

# LÉGENDE

## TERRAINS QUATERNAIRES

Fz Alluvions actuelles  
1-tourbe

## TERRAINS TERTIAIRES

Eocène  
Eo4 Bartonien  
Eo4 Marnes supérieures à Discorbis

## TERRAINS SECONDAIRES

### Jurassique

J4b7 - Marnes de Saint-Calez-en-Saosnois  
J4b1 - Oolithe ferrugineuse de Chemilly  
Callovien inférieur à moyen  
J3a-b - Marnes et Calcaires sableux d'Assé-le-Riboul  
Callovien inférieur  
J3a2 - Dolithe de Suré  
J3a1 - Marnes du Chevalin  
Bathonien supérieur  
J2c2 - Marnes de Bourg-le-Roi  
J2c1 - Calcaires de Memers et Callesses des Baronniers  
Bathonien moyen  
J3a2 - Calcaires à oncolithes des Mées  
J2b1 - Calcaires sublithographiques de Valframbert  
Bajocien supérieur  
J2c - Dolithe de Villaines-la-Carelle  
Bajocien et Bathonien indifférenciés  
J12 - Calcaires du Saosnois

Ia Aalénien  
Sables et graviers de Tassé

Ib Tercien inférieur  
Sables et calcaires de Saint-Rémy-du-Val

Ic Pliensbachien supérieur  
Calcaires du Moulin de Jupilles et  
Calcaires de Suchaille

## TERRAINS PALÉOZOÏQUES

Silurien  
S1-4 Llandoveryien à Post-Ludlovien  
Ampéites

Oe-S1 Ashgillien à Llandoveryien  
Grès culminant

Ordovicien  
Oe Caradocien inférieur  
Schistes du Pont-de-Caen

Oe Llandoveryien-Caradocien  
Grès de May

Oe Llanvirnien-Llandoveryien  
Schistes à *Nesoretus*

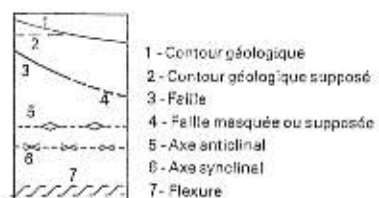
Oe Arénigien  
Grès armoricain  
1 - conglomérat de base

Cambrien  
k Cambrien moyen  
Grès de Sainte-Suzanne : grès supra-rhyolitiques (Perseigne)

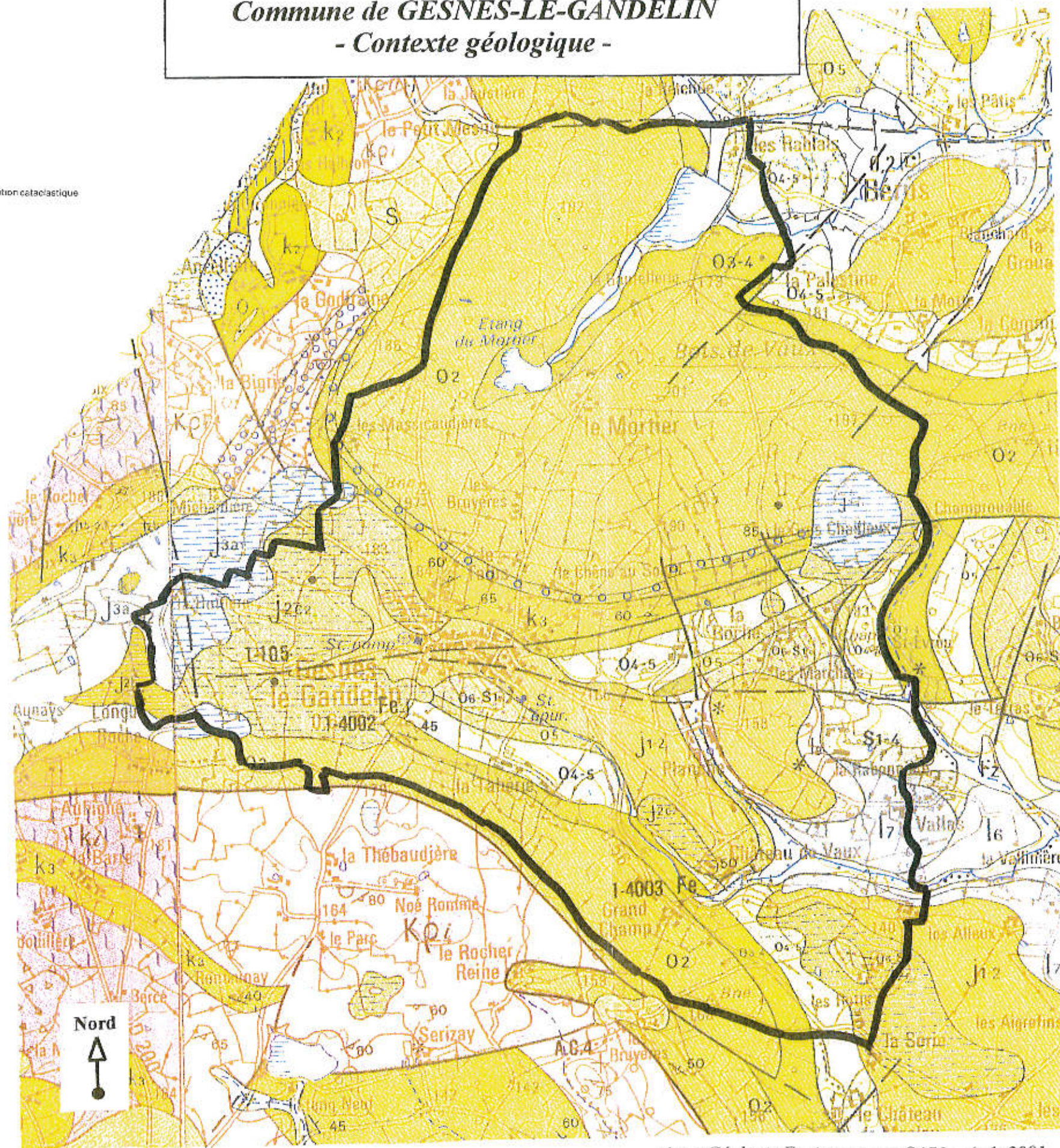
## ÉLÉMENTS STRUCTURAUX

(Valeur des pentages et plongements exprimés en degrés)

70 Direction et pendage des couches  
30 Direction et pendage de la schistosité ou de la foliation cataclastique



# Commune de GESNES-LE-GANDELIN - Contexte géologique -



Extraits des cartes BRGM n° 286 et 287  
échelle 1/25000

Léotot Géologie Environnement SARL - Août 2001  
Schéma Directeur d'Assainissement de Gesnes-le-Gandelin

## • GEOLOGIE STRUCTURALE

Il faut remarquer que les formations du socle hercynien forment un vaste synclinal dont l'axe passe par le bourg et Vallas la Rabonnière, où sont conservées les formations paléozoïques les plus récentes ("Ampélites", "Grès culminant", "Schistes du Pont-de-Caen") ainsi que les formations du Jurassique.

Cette structure de plissement synclinal s'accompagne de plusieurs grandes fractures (failles) de direction approximativement Est-Ouest, elles-mêmes recoupées par quelques failles sub-méridiennes ; ces fractures ne semblent pas impliquer la couverture Jurassique (elles sont donc plus anciennes).

### c – LA PEDOLOGIE

Les sols développés sur substrat de grès (K3, O2, O4-5, O6 – S1) sont des sols brunifiés, sablo-graveleux à limono-sablo-argileux, d'épaisseur variable (fonction de leur position topographique). Ils peuvent être fortement hydromorphes, à faible profondeur, mais de manière temporaire.

Sur substrat de schistes et ampélites (O3-4, O5, S1-4), ces sols sont plus nettement limono-argileux.

Les sols développés sur les calcaires Bajocien-Bathonien (J1-2) sont de type rendzines et sols bruns calcaires et calciques. Ce sont des limons argileux et des limons argilo-salbeux généralement peu profonds et non hydromorphes.

Les sols développés sur les marnes du Bathonien supérieur (J2c2) et du Callovien (J3a1) sont de type sols bruns calcaires, calciques et bruns limono-sablo-argileux et argileux. Ils peuvent présenter une forte hydromorphie à faible profondeur, de manière temporaire.

Les sols développés sur les alluvions actuelles (Fz) sont en général des sols de texture hétérogène, souvent très argileuse, à pseudogley et gley profonds fréquents, localement tourbeux ; ce sont donc des sols typiquement hydromorphes, à engorgement permanent, dès la surface du sol (ou presque).

### d – L'HYDROGEOLOGIE

Les formations du socle hercynien, lorsqu'elles sont fracturées, notamment à proximité d'accidents importants, peuvent offrir des drains efficaces et exploitables. Mais dans l'ensemble, ce socle présente une trop faible perméabilité pour être véritablement aquifère.

En ce qui concerne la couverture Jurassique, les formations du Pliensbachien (i6) et du Toarcien (i7) sont peu aquifères (faible épaisseur et perméabilité moyenne) ; par contre, les sables et graviers Aaléfien (i9) et surtout (en continuité verticale), les calcaires Bajocien-bathonien (J 1-2), à cimentation imparfaite ou microfissurée, présentent une très bonne perméabilité, qui en fait d'ailleurs le meilleur aquifère du Nord de la Sarthe. La surface piézométrique est généralement proche de la surface et les infiltrations peuvent être localement très rapides (circulations karstiques) : c'est donc un aquifère très vulnérable aux diverses pollutions, du moins là où n'existe aucune couche protectrice (argiles ou marnes).

Sous les marnes du Bathonien supérieur (J2c2), et du Callovien inférieur (J3a1), cet aquifère devient captif et donc bien protégé.

Remarques : Deux captages d'alimentation en eau potable sont présents sur la commune aux lieux-dits l'Echiquier et le Gros Chailloux (aquifères du socle). L'élaboration de leurs périmètres de protection est en cours. Ces ressources sont exploitées au sein du Syndicat d'Alimentation en Eau Potable de Gesnes le Gandelin, qui alimente aussi Moulins le Carbonnel.

## 2 – LE PAYSAGE GESNOIS

### a – L'HYDROGRAPHIE

**La commune de Gesnes le Gandelin ne manque pas d'eau ; les ruisseaux et les étangs y sont nombreux. Les captages de la commune alimentent en eau potable la totalité de la commune et de Moulins le Carbonnel et une partie de Saint Léonard des Bois et d'Assé le Boisne.**

Le territoire est principalement drainé par le ruisseau de « Vilette » qui prend sa source au Sud du bourg, à la fontaine du Libert et coule vers le Sud-Est. C'est un affluent du Rosay Nord qui se jette ensuite dans la Sarthe.

Concernant le réseau hydrographique secondaire,

- **Le ruisseau des Haies Basiles** coule à l'extrémité Nord de la commune et la traverse d'Ouest en Est, matérialisant une partie de la limite Nord entre la commune de Gesnes le Gandelin et la commune d'Hélop dans le département de l'Orne.
- **Le ruisseau dit de Champ Rouable**, coule à l'extrémité est de la commune, le long de la limite communale avec Oisseau le Petit.
- **Le ruisseau de Roche**, coule à l'Est de la commune et longe le Camp de Saint Evroult avant de se jeter dans le ruisseau dit de Champ Rouable.

- **Le ruisseau des Planches**, coule à l'Est de la commune, au Sud du ruisseau de Roche et va se jeter dans le ruisseau de Villette.
- **Des fossés** existent dans le Nord-Ouest de la commune, sous l'étang du Mortier.

Deux petits ruisseaux affluents du ruisseau de Villette coulent sur la commune, le ruisseau des Planches et celui de Roche. Les ruisseaux de Villette et de Roche sont importants pour l'alimentation en eau potable puisque des captages ont été forés en amont de leur cours.

Un ancien lavoir est situé à proximité du bourg sur le ruisseau de Villette.

## **b – LES PLANS D'EAU**

### **\* Les plans d'eau agricoles: mares et réservoirs d'irrigation**

En milieu agricole, la survie des cours d'eau dépend non seulement des mesures prises pour limiter les sources de pollution, mais également des efforts pour préserver et restaurer ces plans d'eau.

Du point de vue écologique, les plus intéressants des plans d'eau sont les mares de type abreuvoir qui ont pu conserver une végétation naturelle sur leurs abords. Elle favorise ainsi la présence d'espèces d'amphibiens, d'insectes divers et de libellules.

### **\* Les plans d'eau classés en "eau libre"**

Une prolifération de ces plans d'eau met en cause l'équilibre biologique des cours d'eau. Les aménagements réalisés autour de ces zones de loisirs ont fait reculer le caractère naturel de ces zones humides. Les aménagements paysagers introduisent des espèces souvent mal adaptées au site et peu intégrées au paysage. L'entretien des abords en pelouse limite la diversité végétale et animale.

### **\* Les Étangs**

Tous les étangs de Gesnes sont alimentés par les ruisseaux, à l'exception de l'étang du Mortier qui naît de quelques sources et égouts des bois qui l'entourent. Le trop plein de cet étang se déverse dans l'étang des Rablais qui se trouve à quelques centaines de mètres.

Les trois étangs les plus importants sur le territoire communal sont :

- **l'étang des Rablais** qui se trouve à l'Ouest le long de la RD 21. C'est le plus grand étang de la commune (10 hectares).  
Autrefois, c'était un grand étang (45 hectares d'eau environ).  
A l'heure actuelle, la levée de cet ancien grand étang sert de passage à la route de Gesnes à Alençon.
- **l'étang du Mortier**, situé au Nord-Ouest de la commune, au Nord du bourg (5 hectares).
- **l'étang de Vaux**, situé au niveau du château de Vaux  
L'étang de Vaux est alimenté par le courant important de la Villette, dont la chute et la réserve rapidement reconstituée faisait tourner la roue à godets du grand Moulin de Vaux.  
Autrefois, ce moulin actionnait encore une pompe refoulante qui remplissait un réservoir permettant d'alimenter le domaine en eau potable.

## **c – LE RELIEF**

Gesnes le Gandelin se trouve à une altitude relativement élevée pour nos régions de l'Ouest.

Les altitudes du territoire de Gesnes le Gandelin sont comprises entre 119 m NGF (vallée du ruisseau de Villette, au Sud-Est de la commune, à la limite des communes de FYE et de OISSEAU LE PETIT) et 201 m NGF (Bois de Vaux, près de Mortier).

Le bourg s'étend le long de la R.D. 56 aux altitudes voisines de 175 m.

Les altitudes sont voisines des 190 m sur les deux tiers Nord de la commune.

Une ligne de crête topographique traverse la commune d'Est en Ouest ; elle délimite donc deux bassins versants : celui drainé par le ruisseau de Villette qui a entaillé les roches en un profond vallon où la dénivellation peut atteindre 30 mètres (lui-même comprenant le sous bassin du ruisseau du « Gros Cailloux » et celui du ruisseau de « La Planche ») et celui drainé par le ruisseau du Mortier.

Notons que le ruisseau de Villette rejoint le ruisseau du Rosay Nord qui se jette dans la Sarthe vers le Sud (Saint Germain sur Sarthe) alors que le ruisseau du Mortier rejoint le ruisseau de Gesnes qui atteint La Sarthe vers le Nord, à Alençon.

La limite Sud de la commune correspond également à une ligne de crête topographique.

La commune présente donc des formes vallonnées.

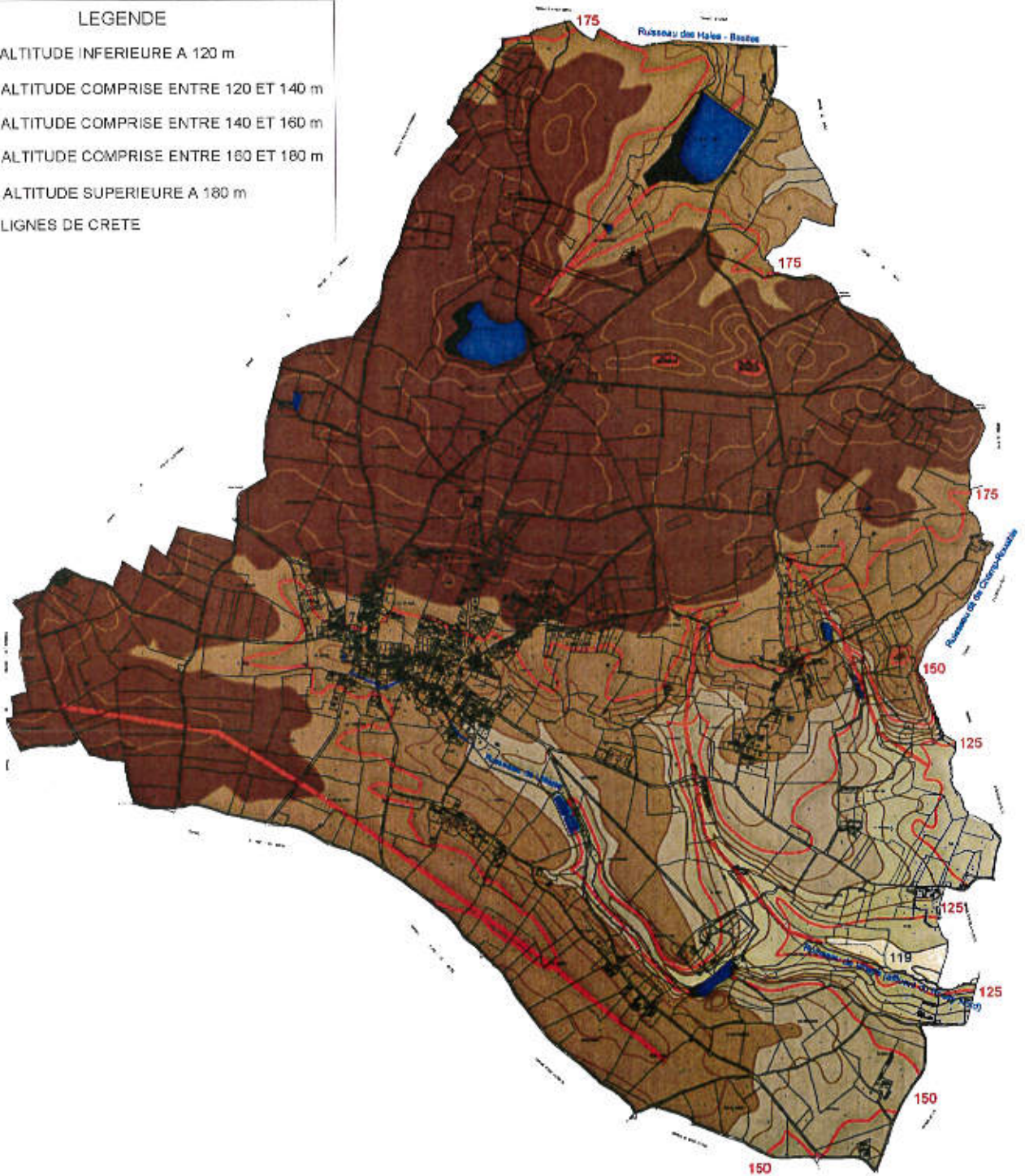
# LE RELIEF DE GESNES LE GANDELIN

Nord



## LEGENDE

-  ALTITUDE INFÉRIEURE A 120 m
-  ALTITUDE COMPRISE ENTRE 120 ET 140 m
-  ALTITUDE COMPRISE ENTRE 140 ET 160 m
-  ALTITUDE COMPRISE ENTRE 160 ET 180 m
-  ALTITUDE SUPÉRIEURE A 180 m
-  LIGNES DE CRETE



Echelle : 1 / 25 000

**La variété du relief participe à la qualité des paysages. Des vues lointaines sont offertes.**

La topographie est aussi un élément important à proximité du bourg du fait de ses conséquences sur les possibilités de raccordement gravitaire au réseau public d'assainissement. En effet, il est toujours préférable de privilégier les extensions urbaines dans les secteurs raccordables. De plus, le relief conditionne l'écoulement des eaux pluviales.

## **d – LA VEGETATION ET LES MILIEUX ECOLOGIQUES**

### **a - LES BOIS**

**Les massifs boisés sont une donnée importante de la qualité et de la variété du paysage communal.**

Sur le territoire communal, les bois les plus importants sont situés dans la partie Nord où sont situés les points culminants de la commune.

La partie Nord est couverte par les bois des Rablais, en limite du territoire de la commune d'Héloup. Celui-ci s'étend de la limite communale Nord jusqu'à l'Etang du Mortier.

Un deuxième espace boisé, le bois de Vaux, situé au Nord / Nord Est du bourg couvre le Nord-Est de la RD 21.

Quelques autres petits boisements sont éparpillés sur le territoire communal et particulièrement à l'Est. Plusieurs occupent les versants pentus. Les parcelles de bois et taillis de feuillus (chêne, châtaignier) sont nombreux et souvent situés sur les versants plus pentus. Les surfaces semblent stabilisées, très peu ou pas de jeunes plantations.

Ces bois importants pour la qualité paysagère de la commune peuvent bénéficier de différents types de protection (classer en Espaces Boisés Classés interdisant tout défrichement et soumettant à autorisation les coupes et abattages, soumettre tout arrache à autorisation...).

### **b - LES HAIES**

Les haies constituent un élément très important du paysage Gesnois.

Le réseau de haies reste relativement dense sur la commune.

Les ruisseaux et fossés sont bordés d'une ripisylve abondante et des peupleraies sont à noter.

La composition des haies varie essentiellement en fonction du contexte édaphique. Très schématiquement, elle peut être résumée de la manière suivante:

- en milieu alluvial (fond de vallée) on retrouve au niveau de la strate arborescente des Frênes, des Saules, des Peupliers, et des Chênes. La strate arbustive est composée d'Aubépine, d'Orme, de Ronce, de Sureau...

- hors milieu alluvial (plateau, sommets et flancs de côteaux), la strate arborescente comprend des Châtaigniers, des Bouleaux, des Trembles. La strate arbustive est beaucoup plus riche en essences et se compose de Ronce, de Prunellier, d'Ajonc, de Genêt, de Houx, de Noisetier...

Sur la commune, des haies brise vent modernes ont déjà pris de l'ampleur (Les Rotis, La Bouffière).

Il faut rappeler que les haies ont un rôle important à jouer notamment paysager, patrimonial, écologique, sylvicole, climatique et anti-érosif.

Les haies constituent donc une trame paysagère qu'il est important de préserver au maximum, sans compromettre par des mesures de sauvegarde trop sévère des regroupements agricoles par exemple.

Il est en effet difficile de les protéger par des espaces boisés classés en raison de la rigidité de cette mesure. A terme, cela pourrait nuire à des aménagements nécessaires ...

Il est désormais possible d'utiliser la nouvelle possibilité offerte par la loi SRU de soumettre à autorisation les arrachages de haies et la coupe d'arbres de haute tige au titre des installations et travaux divers, la demande étant instruite dans un but de préservation des paysages.

### **c - LES ARBRES REMARQUABLES**

Écrits, contes et légendes témoignent des liens profonds qui unissent les hommes aux arbres. Et parmi les arbres, l'arbre remarquable, est bien l'arbre qui se distingue de ses congénères en attirant le regard ou suscitant un sentiment profond.

Ces arbres, souvent creux et déformés par les ans, n'ont plus aucune valeur marchande. Ayant été témoins de la vie de nos ancêtres et de nos villages, ils pourraient sans doute raconter l'Histoire de France. Ils appartiennent à notre patrimoine naturel et pour cela méritent notre attention et notre respect. La localisation et la connaissance collective de ces arbres d'exception constituent leur meilleure protection.



• L'arbre remarquable obéit à des critères dendrologiques (dimensions, âge), esthétiques (forme du tronc, des frondaisons, des racines) ou culturels (valeur historique, religieuse, ethnographique). Dans tous les cas, ce qui confère à l'arbre remarquable sa valeur patrimoniale est sa rareté.

• La préoccupation d'identifier, de connaître et de mettre en valeur les arbres remarquables n'est pas nouvelle. Par circulaire du 29 juin 1899, le Directeur général des Eaux et Forêts demandait à tous les conservateurs des forêts françaises de protéger " les arbres renommés dans la contrée soit par les souvenirs historiques ou légendaires qui s'y rattachent, soit par l'admiration qu'inspirent la majesté de leur port, leurs dimensions exceptionnelles ou leur âge vénérable ".

Le Conseil Municipal de Gesnes le Gandelin a décidé de répertorier les arbres remarquables de la commune. Sept arbres de caractère ont été recensés sur Gesnes le Gandelin (des Chênes, des Ifs et 1 Châtaignier).

#### d - LES ZNIEFF

Les zones naturelles présentant un intérêt qui repose, soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces végétales ou animales menacées, sont recensées dans un inventaire local et régional aussi exhaustif que possible.

Les zones dites Z.N.I.E.F.F. sont classées en deux types :

- **Type 1** : Secteurs délimités, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable
- **Type 2** : Grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Bien que les Z.N.I.E.F.F. (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) n'aient pas de valeur réglementaire, les services de l'Etat demandent que le parti d'urbanisme en tienne compte et assure leur protection lors de l'élaboration ou de la révision d'un Plan Local d'Urbanisme.

La commune est concernée par des Z.N.I.E.F.F. de type 1 et une de type 2 de deuxième génération :

##### **Z.N.I.E.F.F. de type 1 :**

- N° 00004193 - ETANG AU SUD-EST DES RABLAIS

La délimitation est basée sur les contours naturels d'un étang accueillant des espèces animales et végétales rares et protégées. L'étang des Rablais et ses environs, sont fertiles en plantes intéressantes.

L'intérêt de cette zone composée d'un étang et d'une belle roselière à son extrémité sud est avant tout ornithologique, avec la présence de plusieurs espèces d'oiseaux aquatiques qui y nidifient. Avec l'étang du Mortier situé tout près, cet étang constitue une halte migratoire intéressante pour de nombreuses espèces; de même on peut remarquer une belle variété d'oiseaux hivernants.

- N° 00004194 - ETANG DU MORTIER

L'intérêt de cette zone est avant tout ornithologique, avec la présence de plusieurs espèces d'oiseaux aquatiques qui y nidifient. Avec l'étang des Rablais situé tout près, cet étang constitue une halte migratoire intéressante pour de nombreuses espèces; de même on remarquera une belle variété d'oiseaux hivernants. L'intérêt floristique n'est pas négligeable puisqu'on dénombre sur les grèves susceptibles de subir une exondation estivale une dizaine d'espèces rares dans notre département, l'une d'entre elles étant même protégée au niveau national: la littorelle à une fleur (*Littorella uniflora*).

- N° 42090022 - TALUS DE LA D124 A HAUTEUR DE LA RABONNIERE

La délimitation est basée sur la répartition d'une espèce végétale protégée au niveau d'un talus.

Il s'agit d'un talus accueillant une espèce végétale d'affinité calcicole, protégée dans les Pays de la Loire: le Petit Piganon (*Thalictrum minus*).

- N° 42090024 - BORDS DE ROUTE DU BOIS DE VAUX

La délimitation est basée sur la présence d'une espèce végétale protégée au sein d'un layon et de bords de routes.

Bords de route et layon accueillant une espèce végétale protégée dans les Pays de la Loire: le Sélin à feuilles de Carvi (*Selinum carvifolium*).

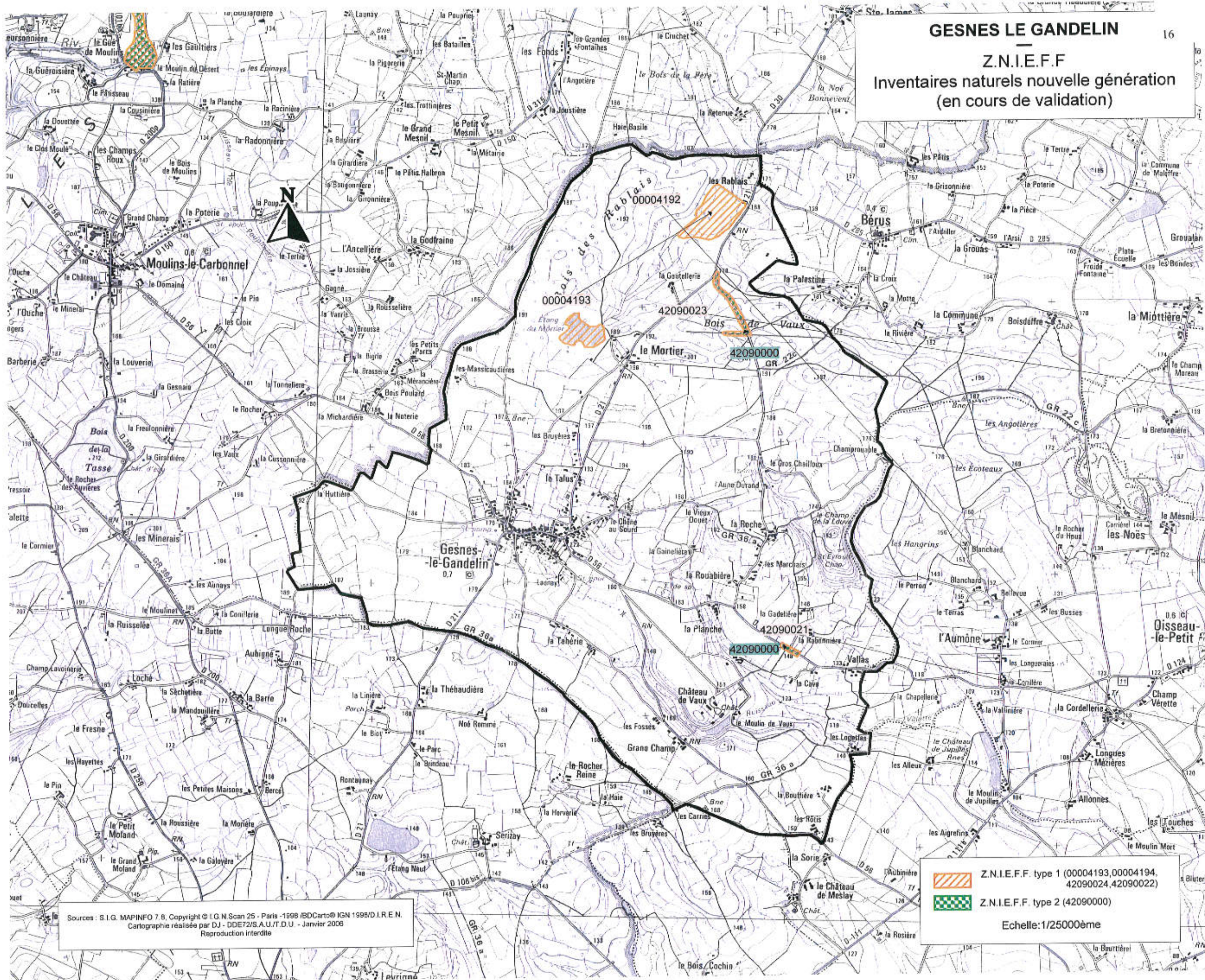
##### **Z.N.I.E.F.F. de type 2 :**

- N° 42090000 - PELOUSES, TALUS ET FOSSES DE BORDS DE ROUTES OU DE CHEMINS



De nombreux abords de routes et chemins de la Sarthe, constitués de pelouses, de végétation pionnière, voire de landes humides sur les risbermes, mais aussi, de fossés et talus constituent des milieux refuges pour de nombreuses espèces animales et végétales au sein de régions agricoles fortement restructurées par la modernisation des modes d'exploitations agricoles. Ces milieux constituant parfois des espaces relictuels des structures prairiales exploitées de façon extensive, pour la plupart actuellement disparus. Certains secteurs précis abritent une flore rare ou protégée. On peut pour mémoire citer quelques plantes comme *Aceras anthropophorum*, *Selinum carvifolium*, *Peucedanum gallicum*...Les pelouses sur terrains calcaires recèlent souvent plusieurs espèces d'orchidées. Un site abrite également un amphibien particulièrement rare dans la Région, en limite Ouest de son aire de répartition: Le Sonneur à ventre-jaune (*Bombina variegata*). Toutes ces zones ont été identifiées en ZNIEFF de type 1, regroupées au sein de la présente zone de type 2.

Z.N.I.E.F.F

Inventaires naturels nouvelle génération  
(en cours de validation)



Sources : S.I.G. MAPINFO 7.8, Copyright © I.G.N. Scan 25 - Paris -1998 /BDCarto© IGN 1998/D.I.R.E.N.  
 Cartographie réalisée par DJ - DDE72/S.A.U./T.D.U. - Janvier 2006  
 Reproduction interdite

	Z.N.I.E.F.F. type 1 (00004193,00004194, 42090024,42090022)
	Z.N.I.E.F.F. type 2 (42090000)
Echelle:1/25000ème	

## e - LES DIFFERENTES ENTITES PAYSAGERES

➤ L'atlas départemental des Paysages distingue une grande unité paysagère sur le territoire gesnois qui fait partie de l'unité n°1 : **Bocage du massif ancien.**

### \* Des premières impressions marquées par les paysages traditionnels

La principale impression laissée par la découverte de ce territoire est liée à son côté pittoresque. En effet, de nombreux éléments paysagers évoquent des images traditionnelles rurales : bocage souvent dense et préservé, bâti ancien (qui domine nettement par rapport au bâti récent), vieux vergers, espaces "sauvages" (forêts, pierriers, falaises, etc.).

S'ajoutent à cela des ambiances intimes, associées à un sentiment de douceur. Cette intimité est imputable à un fonctionnement visuel souvent fermé (champs de vision restreints par des obstacles visuels récurrents : lignes de crête, haies bocagères, boisements, bâtis, etc.). Quant à la douceur, elle est évoquée, entre autre, par les formes courbes (vallonements du relief, méandres des cours d'eau) et les harmonies de couleurs (couleurs pastels de floraisons printanières - pommiers, etc. -, camaïeux de verts estivaux, camaïeux de bruns de la végétation automnale et du bâti, etc.).

L'observateur peut également ressentir une certaine diversité. Là encore, le fonctionnement visuel y est pour beaucoup : des points de vue largement ouverts, depuis les lignes de crête plus ou moins élevées, alternent avec les vues généralement fermées décrites précédemment.

Ces paysages peuvent également exprimer, localement, une certaine profondeur. Les nombreux panoramas génèrent cette impression : les lignes de crête les plus élevées sont visibles de loin et souvent soulignées par des boisements aux couleurs sombres.

Au nord, les transitions sont graduelles : les espaces au fonctionnement visuel ouvert alternent avec ceux au fonctionnement visuel fermé, plus caractéristiques de l'unité "Bocage du massif ancien".

### \* L'empreinte des activités humaines passées

#### UN CONTEXTE PEU FAVORABLE

Les conditions naturelles sont difficiles. Le relief est plus accidenté et le climat plus rigoureux qu'ailleurs dans le département. De plus, la situation stratégique de ce territoire - frontière entre Maine et Normandie - est délicate. De nombreux conflits retardent le développement local. Aussi, le véritable essor de la région ne se produit qu'après le XVI<sup>ème</sup> siècle et après une relative stabilisation de la situation politique de ces marches.

Dès le XIX<sup>ème</sup> siècle, la population décroît. La crise industrielle est responsable d'un exode rural massif, tandis que la révolution agricole ne parvient pas à fixer l'ensemble de la population. Depuis lors, cette population n'a cessé de diminuer, limitant le développement de la plupart des bourgs.

#### DES ORGANISATIONS AGRICOLES ANCIENNES ENCORE LISIBLES

Avant la révolution agricole, l'agriculture est complètement conditionnée par le milieu naturel. Fortes pentes et hauteurs gréseuses sont couvertes de landes et pâturées par les ovins et les caprins. Dans ces espaces, pour subvenir aux besoins quotidiens, le moindre arbrisseau est exploité. Quelques forêts, traitées en taillis à courte révolution, alimentent les industries du fer. Les pentes moindres sont soit pâturées par des bovins maigres, soit cultivées (la "longue jachère" est couramment pratiquée). Les fonds de vallées, hydromorphes, sont traités en prairies de fauche. Un bocage anti-érosif recouvre le territoire : des haies sur talus ceinturent les plateaux au niveau de la rupture de pente, d'autres haies sur talus, parfois doublées de murets d'épierreage, suivent les courbes de niveau. De nombreux champs sont complantés de pommiers à cidre (le peu d'échange ne permettant pas l'importation de vin). Les plateaux schisteux, aux sols moins pauvres, sont des espaces privilégiés pour les cultures. Après la révolution agricole (XIX<sup>ème</sup> siècle), l'introduction de pratiques nouvelles (dont le marnage et le chaulage) permet la culture du blé et la suppression des longues années de jachère. L'élevage bovin se développe, contribuant, au début du XX<sup>ème</sup> siècle, à couvrir le territoire de prairies (avec une surface agricole en herbe très largement supérieure à 50 %).

#### UNE FORTE EMPREINTE DES ANCIENNES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La forge et la fonderie sont des activités caractéristiques de ce territoire riche de boisements nombreux et de rivières. Le long des cours d'eau, les établissements travaillant le minerai de fer (grès roussard) ou le fer, alternent avec les moulins à papier ou à céréales dès le XVI<sup>ème</sup> siècle. Il en reste encore un grand nombre.

Au cours du XIX<sup>ème</sup> siècle, le tissage (lin, chanvre et laine) occupe de nombreux ouvriers, et les maisons caractéristiques des tisserands (au premier niveau surélevé, accessible par des escaliers et à la cave éclairée par une petite fenêtre) font encore partie de la composition des paysages urbains.

#### UN BÂTI ANCIEN MAJORITAIRE

Le bâti ancien se caractérise par un important éparpillement de l'habitat rural, les petits bordages du XVIII<sup>ème</sup> siècle ne couvrent guère plus de 5 hectares, tandis que les plus grosses fermes atteignent difficilement 20 hectares. Ce bâti est préférentiellement implanté en bordure de plateau (entre cultures et pâtures). Par ailleurs, les agglomérations sont peu nombreuses et de petite taille.

Les constructions sont aux couleurs des matériaux locaux : granites et grès primaires (gris), grès roussard (brun-rougeâtre), calcaire sur les limites orientales (beige). Les toitures sont traditionnellement en ardoise (schiste local) ou en chaume. Ce n'est qu'au cours du XIX<sup>ème</sup> siècle, avec l'essor des tuileries voisines, que la tuile se répand pour donner aux villages un aspect hétérogène alliant indifféremment tuiles et ardoises.

Les grosses propriétés sont rares. Quelques manoirs ont pourtant prospéré dès les XV<sup>ème</sup> - XVII<sup>ème</sup> siècles. Ils enrichissent aujourd'hui un patrimoine bâti déjà foisonnant d'éléments intéressants.

#### **\* Des formations boisées et un relief structurants**

##### **UN RELIEF DYNAMIQUE**

Le relief se caractérise par des vallonnements marqués dont les axes sont globalement orientés est, nord-est / ouest, sud-ouest. Certains, armés par les grès primaires, se distinguent par leur ampleur et leur hauteur (massif de Charnie, massif de Sillé et relief des Alpes Mancelles).

Les vallées qui entaillent ces reliefs sont étroites et encaissées vers le nord et moins marquées vers le sud (gradient nord-sud). Les falaises, affleurements rocheux et autres pierriers caractérisent des paysages plus accidentés des Alpes mancelles.

Les espaces au relief particulièrement accentué, en particulier au nord de l'unité, sont sillonnés par de nombreuses routes secondaires d'un grand intérêt paysager et d'où se dégagent fréquemment des vues panoramiques (RD 15 et RD 146, notamment).

##### **UN BOCAGE ET DES BOISEMENTS TRÈS PRÉSENTS**

La trame bocagère est globalement dense et préservée. Toutefois, localement, la maille bocagère a été élargie pour permettre la mécanisation des cultures. L'essence dominante est le chêne, mais le châtaignier est également présent. Ils marquent les paysages des empreintes caractéristiques de leurs silhouettes robustes et noueuses. Ce bocage est vieillissant, faute d'entretien et de renouvellement, ce qui représente une menace pour la biodiversité.

En effet, les vieux arbres, habitat favorable pour un certain nombre d'espèces dont le coléoptère pique prune, sont un milieu en voie de raréfaction et pour en assurer la pérennité, un renouvellement doit être réalisé dès maintenant, étant donné la durée de création du milieu "vieux arbres".

Les boisements de grande envergure qui caractérisent des arrière-plans de cette unité paysagère sont les forêts de la Grande Charnie (Mayenne), de la Petite Charnie, de Sillé, les boisements plus fractionnés mais nombreux des Alpes mancelles et la forêt de Multonne (Mayenne-Orne).

#### **\* Une tendance à l'uniformisation**

Avec l'essor des cultures de maïs à ensilage et de ray-grass, la surface en herbe diminue, ce qui donne aux paysages un aspect plus ordonné et régulier.

De nombreux remembrements ont été pratiqués dans les années 1960 et 1970 provoquant des ouvertures dans la trame bocagère, en particulier sur les plateaux schisteux où sont implantées de grosses exploitations.

Avec la régression des élevages ovins et caprins, les espaces pauvres de landes ont été progressivement abandonnés. Le couvert forestier a ainsi progressé. Cela tend à uniformiser l'aspect des reliefs, aujourd'hui systématiquement boisés.

Les pierriers du nord du territoire sont également concernés par ce phénomène d'homogénéisation.

Globalement, l'enfrichement gagne les espaces les moins favorables à l'agriculture : des taillis non entretenus se développent sur les pentes les plus marquées. En effet, la surface agricole a tendance à diminuer et l'augmentation de la taille des exploitations ne compense pas la diminution de leur nombre.

Si le bocage a tendance à régresser (remembrement, mais surtout vieillissement des arbres qui ne sont pas remplacés), les boisements, eux, ont tendance à gagner et, d'une manière générale, les paysages sont de plus en plus arborés.

Les élevages de volailles et de porcs sont de plus en plus nombreux. Globalement, les principales évolutions des paysages traditionnels au cours du XX<sup>ème</sup> siècle tendent à brouiller la lisibilité des organisations anciennes.

#### **\* Un cadre de vie de qualité et un tourisme vert**

Les initiatives en faveur de la restauration du bâti ancien sont nombreuses et si, globalement, la dynamique de construction est limitée, le cadre de vie est souvent valorisé et le bâti abandonné est relativement peu fréquent. Les itinéraires de randonnée et les routes panoramiques qui permettent de découvrir les paysages de cette unité sont également un vecteur touristique fort.



## ➤ Analyse paysagère de Gesnes le Gandelin par Richard FLAMANT- Ingénieur paysagiste

A l'écart de la route d'ALENCON comme de la haute vallée de la Sarthe, la commune de Gesnes le Gandelin semble un territoire préservé aux portes des Alpes Mancelles; au Nord un versant boisé et deux grands étangs, au Sud la vallée du Rosay nord et les vallons verdoyants souvent pittoresques du Douet et de l'Aune Durand. Entre les deux, un secteur agricole à grandes parcelles où les prairies pâturées par des troupeaux bovins prédominent.

Au Nord les terres hautes culminent à l'altitude de 201 m au Mortier. Au Sud-Est le point le plus bas à l'altitude de 119 m est situé près des Logettes.

Aux altitudes voisines de 175 mètres, le bourg s'étend le long de la R.D. 56. La source du Rosay est abondante, elle peut expliquer l'ancienneté de l'installation.

Le château de Vaux est solidement installé sur une sorte d'éperon défendu par le Rosay. Edifiés sur une position elle aussi bien exposée, on visite encore la chapelle et les vestiges de St Evroult.

### 1. Les hauteurs agricoles et forestières

Les terres plutôt riches permettent le maintien d'une agriculture diversifiée et d'un élevage dynamique. L'évolution des pratiques agricoles a réduit le nombre des exploitations, (les Logettes, Grand champ, la Roche). La taille des parcelles mises en culture indique le remembrement et le sacrifice des haies.

Des haies brise vent modernes ont déjà pris de l'ampleur, (les Rotis, la Bouffière). Érables, cytises, acacias et cornouiller les composent. Des efforts de plantations sont toujours utiles.

Les parcelles de bois et taillis de feuillus (chêne, châtaignier) sont nombreuses et souvent situées sur les versants plus pentus. Les surfaces semblent stabilisées, très peu ou pas de jeunes plantations.

Quelques massifs de résineux se distinguent dans le bois de Vaux.

### 2. Les vallons plus pittoresques

Un bocage encore assez dense subsiste au long des voies et des fonds humides. Le relief parfois accentué, ouvre quelques vues bien dégagées (la Gainelière) ou bien offre le plaisir d'ambiances plus confinées (le Douet) que le GR 36 A permet d'apprécier.

Le château de Vaux est entouré d'une ceinture de murs (parfois mal en point) et de grands arbres, des hêtres en particulier. Quelques rares échappées et surtout les tracés du cadastre laissent deviner un bel ensemble classique, semble-t-il en sommeil.

### 3. Le réseau viaire

Il est assez dense et bien entretenu pour desservir un habitat largement dispersé. La voie départementale n°56 est sinueuse ; elle est bordée de haies et de grands arbres. Le parcours ombragé est assez pittoresque et laisse découvrir tous les atouts de la commune.

Quelques crois subsistent qui ponctuent les carrefours.

Les chemins de terre, souvent creux et bordés de haies (le gros Chailloux), permettent des promenades ou des randonnées tranquilles par monts et par vaux.

### 4. Le village

L'église particulièrement bien restaurée souligne un des deux carrefours. La perspective depuis la VC n°1 et la vue depuis la R.D. 21, méritent attention pour conserver tout leur intérêt. De fortes bâtisses également restaurées l'accompagnent et forment un ensemble digne d'intérêt, même si des efforts conséquents restent à faire sur des maisons plus modestes.

Les lotissements modernes et les logements locatifs groupés sont judicieusement inscrits dans la continuité du village. Par contre plusieurs découpages parcellaires en bord des voies départementales ont permis de multiples extensions du bourg, (Chêne au Sourd, la Taherie, le Mortier). Cet habitat diffus n'a pas su trouver le charme des hameaux pittoresques tel la Rabonnière.

Plusieurs maisons à ossature bois à l'architecture très actuelle soulignent une démarche individuelle vers la qualité environnementale du bâti. Les abords restent perfectibles.

### 5. L'habitat rural

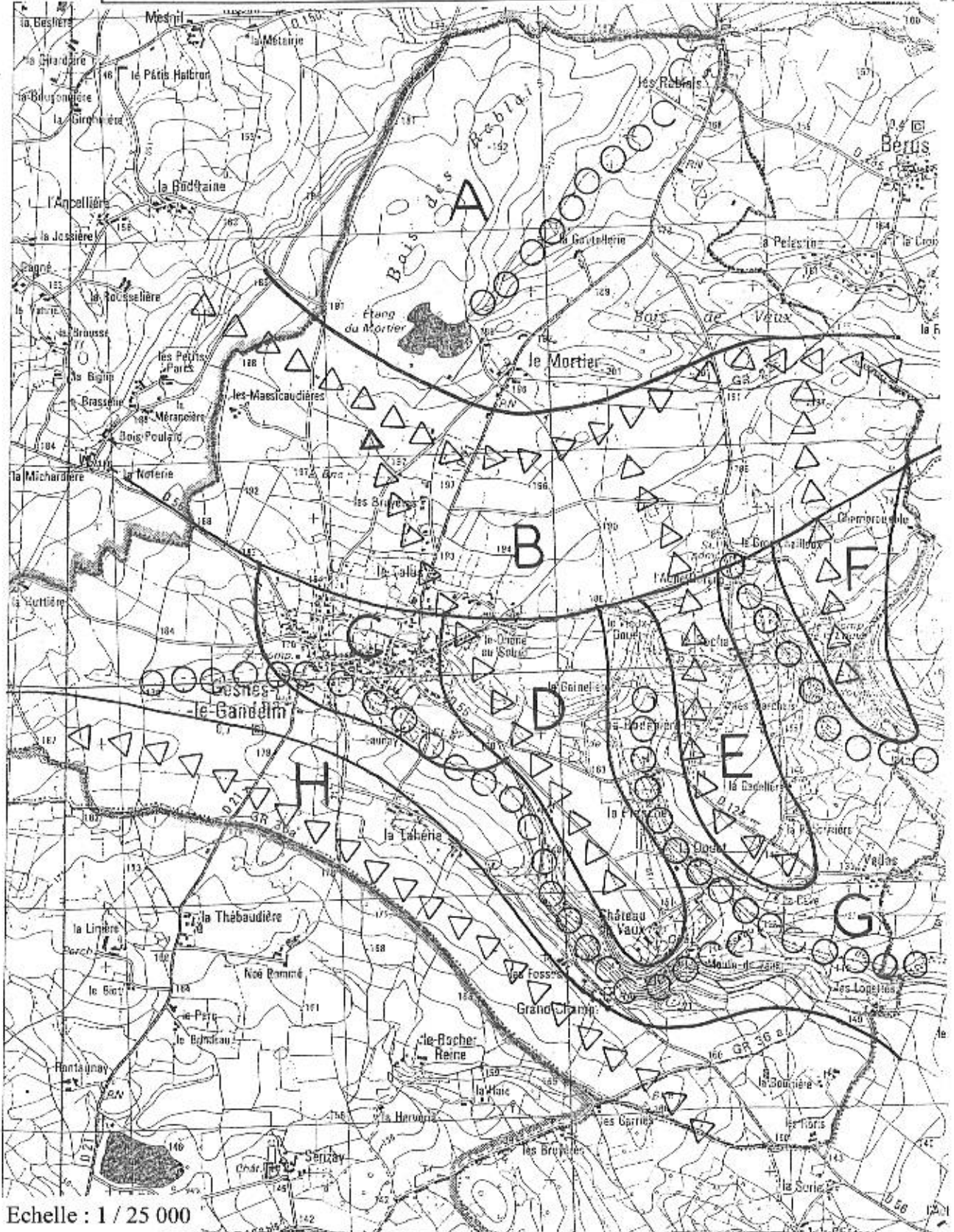
Sa densité et sa diversité lui ont permis de suivre l'évolution du marché: Quelques beaux ensembles neufs ou restaurés avec goût (les Marchais). Les fermettes et autres longères sont souvent rénovées pour plus de confort. Réfections de toiture, enduits et nouvelles menuiseries ont fait évoluer le patrimoine bâti traditionnel, parfois presque caricaturé.

Toujours aussi voyantes, des haies de thuyas soulignent des pavillons posés dans une campagne qui mérite mieux (VC n°8).

Quelques remises bardées et couvertes de tôles font, elles aussi, souvent tache dans un territoire préservé.

# ANALYSE PAYSAGERE DE GESNES LE GANDELIN

réalisée par Richard FLAMANT- Ingénieur paysagiste



Echelle : 1 / 25 000

- A eaux et forêts, versant et vallon des rablais, vue restreinte,
- B plateau intermédiaire, agricole, vue large et dominante,
- C village ancien dense, centré sur le clocher, extensions modernes diffuses,
- D éperon du château de Vaux, champ ouvert, vue large,
- E glacis de la Roche, ligne de crête, champ ouvert, vue large,
- F éperon de St Evrou, bocage diffus, vue restreinte,
- G vallon du Rosay, du Douet, de l'Aune Durand, talweg, vue restreinte,
- H glacis de la Tahérie, crête et versant, vue dégagée vers le vallon,

## B – L'OCCUPATION HUMAINE

### 1 – L'HISTOIRE DE GESNES LE GANDELIN

La connaissance du passé d'un territoire et de ses habitants repose sur plusieurs types de documents : le bâti ancien soit intégralement conservé soit dégradé ou transformé, les documents écrits de nature diverse, les témoins enfouis (restes de poteries, outils en pierre ou métal), c'est ce que recherchent entre autre les passionnés d'archéologie, n'oublions pas les récits transmis oralement qui rapportent parfois des faits que d'autres sources confirment, ils sont toujours révélateurs des mentalités des communautés. Ce sont ces sources qui permettent d'éclairer le passé de Gesnes le Gandelin.

#### **UNE HISTOIRE ANCIENNE**

(source : Le patrimoine historique des communes de la Sarthe éd. Flohic)

Origine du nom : l'étymologie de Gesnes est obscure. Gandelin pourrait découler d'un anthroponyme germanique.

Les plus anciennes traces d'occupation du territoire de la commune de Gesnes ont été découvertes sur le site fortifié de Saint-Évrault. Cet éperon barré qui domine l'agglomération antique d'Oisseau-le-Petit paraît occupé dès les premiers siècles de notre ère, et au moins jusqu'à la période carolingienne mais il est difficile de préciser si cette occupation fut stable ou intermittente. Gesnes est mentionné dès le VII<sup>ème</sup> siècle. Une tradition affirme que l'église paroissiale est alors sur le chemin allant de la Grande-Croix à l'allée du château de Vaux, où l'on découvrit au milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle des substructions ainsi qu'une nécropole. Le vocable de l'église actuelle, qui remonte en partie à l'époque romane, paraît avoir été Saint-Georges, avant que l'église ne soit dédiée à Saint Pierre. La seigneurie de la paroisse est annexée au château de Vaux, mentionnée dès le XIII<sup>ème</sup> siècle. Les deux principales activités de la commune sont pour l'époque moderne l'agriculture et le tissage. La commune aurait compté jusqu'à 500 métiers battants; on n'en recense plus que 150 à 200 en 1829, et 9 seulement en 1913. D'autres activités liées au textile sont mentionnées, en particulier la dentelle au point d'Alençon. A la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle, le père Grémillon, curé de la paroisse, implante une fabrique de chaussons, sans doute pour redonner du travail aux tisserands. Cette activité occupe jusqu'à 25 métiers, mais ne semble guère avoir duré. On pratique aussi, jusqu'au siècle dernier, l'extraction du minerai de fer pour les forges de la Gaudinière, ainsi que de la pierre, calcaire et grès roussard. Passant d'environ 1 300 habitants en 1857 à 729 en 1913, Gesnes est très touché par l'exode rural, la proximité avec Alençon accentuant vraisemblablement le phénomène. Aujourd'hui, la commune tente pourtant de tourner cette proximité à son avantage et profite de son cadre de vie paisible pour attirer de nouveaux habitants dans des lotissements pavillonnaires.

#### LE DEVELOPPEMENT DE GESNES LE GANDELIN AU XVIII ET XIX<sup>ème</sup> SIECLE

Il est difficile de connaître ce que fut la vie quotidienne des générations qui se sont succédées sur le territoire de la commune. Pourtant, grâce aux registres paroissiaux et à ceux de l'état civil qui les remplacent en 1792, il est possible de cerner ce que fut leur situation et parfois leur comportement à l'occasion de ces trois moments essentiels de leur vie personnelle et sociale que sont la naissance, le mariage et la mort.

Certains résultats sont semblables à ceux de la commune de Fyé.

La variation de la mortalité d'une année sur l'autre avec les pointes remarquables de 1786-1787 est en rapport avec les mauvaises récoltes et les épidémies (dysenteries) qui marquent les années précédant la révolution.

La mortalité infantile très élevée, 20 fois plus que celle enregistrée aujourd'hui, est un indice de l'état sanitaire de l'époque où finalement la mort d'un enfant est une situation fréquente. En découle l'empressement à les faire baptiser le jour ou le lendemain de la naissance.

La faible représentation des plus de 60 ans dans la mortalité confirme la dureté des conditions de vie entraînant une mort beaucoup plus précoce que de nos jours. Plus rares, les personnes âgées étaient peut être plus choyées ?!

Le taux de natalité est de 30‰, soit 2,5 fois la valeur actuelle. Néanmoins il est très inférieur à celui de certains pays d'Afrique actuel (45‰). L'explication tient dans l'âge au mariage très élevé, à Fyé commune limitrophe il est de 26 ans pour les femmes, de 30 ans pour les hommes. Tout permet de penser qu'il en était de même à Gesnes. Les naissances illégitimes ou naturelles sont quasi-inexistantes. On perçoit combien la situation et les comportements étaient différents des nôtres.

#### L'EVOLUTION DE LA POPULATION DE GESNES LE GANDELIN AU XIX<sup>ème</sup> SIECLE

Deux périodes se distinguent nettement comme dans les deux communes limitrophes (Fyé et Oisseau le Petit), 1806-1866, en lente progression : augmentation de 35% en 60 ans. 1866-1901 une forte baisse de 41% en 35 ans, ce qui correspond à un déficit de 595 habitants. Une telle évolution est comparable à celle d'autres régions. La France rurale associée souvent agriculture et activité textile, elle connaît son apogée dans la première moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle.

A partir de 1860, la modernisation industrielle qui concerne le textile et l'agriculture entraîne une modification radicale des modes de production ; en quelques années des activités séculaires comme le tissage à domicile, s'effondrent, l'exode rural est responsable de la baisse de la population, de son vieillissement rapide et de son homogénéisation sociale, ruraux et paysans se confondant, ce qui n'avait jamais été le cas auparavant. **Gesnes comme Fyé faisaient partie de l'aire textile de Fresnay-Alençon dont l'activité a disparu sans être remplacée.** Un monde s'efface, un autre s'installe.

## 2 – UNE HISTOIRE MARQUEE PAR DES EDIFICES

### L'EGLISE DE GESNES LE GANDELIN

Autrefois, le village de « GEIGNE » devait se trouver à proximité du ruisseau de la Planche, d'abord sous la protection du camp Gallo-romain de St Evroult, et ensuite sous celle du Château de Vaux (qui s'appelait ENTRE VAUX). Vers l'an mil, le village se transporta graduellement à proximité d'une source intarissable (aujourd'hui Liberté) où se trouvait un oratoire dédié à St Pierre.

Les habitants construisirent alors une église fortifiée sur l'emplacement de cette chapelle. La construction fut très longue et demanda plusieurs siècles.

L'architecture générale de ce bâtiment est classique et correspond aux plans et normes réglementaires de toutes les églises, c'est à dire en forme de croix, le chœur dirigé vers l'orient (direction de Jérusalem) et le transept Nord—Sud. En se plaçant à l'intérieur dans l'axe de la nef, nous pouvons constater l'asymétrie voulue et exigée du chœur légèrement déporté côté Sud.

L'église de Gesnes qui fut commencée sous St Louis, vers 1250, à l'époque des dernières croisades, et terminée vers 1553, est une des plus belles, sinon la plus belle, des églises rurales de notre région.

En l'observant attentivement de l'extérieur, nous pouvons juger et apprécier ses proportions, parfaitement équilibrées, de robustesse sans lourdeur et de finesse, sans fioritures, qui ne manquent pas d'une certaine élégance. Toute la maçonnerie est faite en pierres ordinaires du pays, c'est à dire sans uniformité. Cependant, les contreforts et les arêtes angulaires sont de Roussard, pierre extraite du Bercon (entre Fresnay et Sillé). Les deux fenêtres gothiques de la nef sont en pierre de granit (Condé sur Sarthe). Les fenêtres du chœur du transept et la voûte sont en pierre blanche (du Val de Loire).

Depuis la suppression de l'ancienne sacristie, nous pouvons constater le parfait équilibre du chœur semi-octogonal avec ses fenêtres gothiques flamboyantes et ses solides contreforts bien proportionnés.

**La Tour**, qui est, avec la Nef, la partie la plus ancienne de l'église, est carrée et comprend quatre niveaux différents qui vont en se rétrécissant vers le haut. Chaque étage est séparé par une ceinture extérieure de roussard, débordant assez largement, ce qui empêche l'eau de ruisseler sur les murs, en volatisant les gouttes tombant de l'étage supérieur. Le dernier étage où se trouvent les cloches, est garni aux quatre points cardinaux de très belles doubles fenêtres romanes, également en roussard. Au sommet du toit construit en bâtière se trouvent deux croix en granit, surmontées chacune d'une girouette en cuivre représentant une tête de dragon couronnée. Au sommet du pignon de la tour, côté Ouest, se trouve aujourd'hui un blason indéchiffrable, cette tour mesure environ 28 mètres de hauteur avec une base de 8 mètres environ de côté.

**Le Portail** : A l'origine, la grande porte était romane. Vers 1500, elle fut remplacée par la porte rectangulaire actuelle. Les pierres de démolition de cette entrée servirent à l'édification du Chapitre. Lors des derniers travaux, les maçons trouvèrent plusieurs pierres de cette voûte romane dans les fondations du Chapitre. Cette jolie construction, appelée autrefois Narthex, avait plusieurs utilités. Il était d'abord réservé aux catéchumènes qui n'avaient pas le droit d'entrer à l'église du fait qu'ils n'étaient pas baptisés; ensuite il protégeait le portail de la pluie et, enfin, il servait de dépôt et abri aux fermiers qui faisaient le marché de Gesnes le Dimanche matin, après la messe. Sous le chapitre, derrière le poinçon du toit, nous pouvons voir la plus ancienne fenêtre romane de l'église. Elle est aujourd'hui murée extérieurement. La première marche du chapitre est un ancien autel en granit, nous voyons encore parfaitement l'emplacement qui servait à mettre "la pierre d'autel" (30 cm X 30 cm). Côté Sud, se trouvent les deux petites portes d'entrée et une jolie tourelle en granit abritant un escalier en colimaçon, également en granit, qui permet d'accéder sur les voûtes.

Entre l'escalier d'entrée et la tourelle, se trouve extérieurement une grande pierre plate (2 m<sup>2</sup> environ) qui servait de tribune au garde champêtre, ou au secrétaire de mairie, pour annoncer, tous les dimanches matin, les nouvelles et les renseignements importants (tout le monde ne savait pas lire à cette époque).

**Des trois cimetières** qui touchaient l'église, un seul reste que nous appelons le petit cimetière. Il semblerait qu'avant la Révolution, il était réservé aux familles nobles du pays. En effet, lors de la démolition de la sacristie, les ouvriers ont retrouvé un bandeau de deuil avec écu peint extérieurement sur le transept Sud. En 1839, une famille de Gesnes donne un terrain à la Grouas où furent transportés les deux autres cimetières qui se trouvaient l'un sur la place actuelle et l'autre à l'emplacement de la ferme de l'Echiquier. Le cimetière actuel fut mis en service vers 1841—1842.

**Intérieur de l'église:** La sacristie nouvelle est aménagée dans l'ancienne sonnerie. La porte d'entrée a été élargie de chaque côté à la base pour permettre le passage des cloches lors de leur installation. La belle voûte romane du bas de la Tour a du être construite vers 1550 ainsi que l'escalier en granit qui monte au premier étage, où se trouve l'ancienne horloge avec ses poids en pierre, installée par la maison Gourdin de Mayet en 1675, et qui, d'après la facture, a coûté 922 F. de l'époque.

Cette horloge qui aurait aujourd'hui 112 ans, avait elle-même remplacé une horloge beaucoup plus ancienne dont le seul cadran donnait sur la place, à hauteur du premier étage, cadran qui n'avait qu'une seule aiguille pour indiquer les heures.

Depuis 4 ans, l'église possède une horloge électrique qui se remet automatiquement à l'heure après les coupures d'électricité. Les deux cloches elles aussi, sont électrifiées. Elles furent fondues sous le second Empire, en remplacement de cloches plus anciennes. La grosse pèse environ 1.000 livres et l'autre 700.

**La NEF** comme le clocher est très ancienne, elle aussi a connu la terrible guerre de Cent ans (1337—1453). A l'origine elle était faiblement éclairée par d'étroites fenêtres romanes, dont une seule existe encore ; elle sert de niche à une statue en pierre peinte du XVI<sup>ème</sup> siècle représentant St Pierre avec ses clefs. Deux fenêtres en granit de style gothique flamboyant éclairent la nef, elles furent construites vers 1550. Celle qui se trouve du côté de l'épître est ornée à son sommet du blason de la famille de René de Silly. Ce vitrail est classé et porte la date de 1553. En côté de la porte de la sacristie actuelle, on peut voir une pierre couverte d'inscription en vieux français semblant indiquer la date du commencement de la construction de la tour.

La voûte en plâtre de la nef est assez récente (1860 environ) et a remplacé malheureusement une voûte faite de bois de châtaigner qui laissait apparaître les tirants et les poinçons de la charpente. La belle « poutre de gloire » du XVI<sup>ème</sup> siècle qui se trouve au-dessus de l'entrée du chœur fut restaurée par les Beaux—Arts il y a une trentaine d'années.

**Le chœur et le transept** qui sont les parties les plus belles de l'église furent construits par la famille de Silly et terminés en 1553 sous Charles IX. Les voûtes en pierres blanches sont romanes et les plus importantes sont légèrement surbaissées, ce qui donne de l'espace et de la lumière au chœur. Cet arc en pierre repose sur deux gros piliers lesquels, supportent tout le poids de la construction.

Sept belles fenêtres flamboyantes ornent et éclairent cette partie de l'église. Elles sont larges et hautes et présentent déjà l'arrivée de la Renaissance. Elles sont garnies de vitraux très colorés très vivants de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle. En donnant beaucoup de lumière et de couleur, elles égayent avantageusement le chœur de l'église. La clef de voûte du chœur est peinte. On retrouve les armes de la famille de Silly. Les trois autels qui sont de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle ont été installés par l'abbé Grémillon vers 1880. Bien qu'étant de facture récente, ils s'intègrent parfaitement à l'édifice. La chaire est également ornée d'une peinture ancienne. La plus ancienne statue est celle de St Jean Baptiste ; elle se trouve dans le transept au-dessus de la petite porte.

Cette église de Gesnes qui a connu et traversé depuis bientôt 8 siècles les guerres avec les Normands, les Bretons, les croisades, la guerre de 100 ans, les guerres de religion, les guerres royales, les guerres de l'Empire, les guerres coloniales et les 3 dernières de 1870, 1914 et 1940, a également souffert des égratignures de ses curés et de ses paroissiens. Elle a tout supporté muette et impassible.

## **LE LIEU-DIT DE SAINT EVROULT**

(source : Paul Galpin)

St EVROULT (EVERDOULT ou EVRON d'après les anciens cadastres) et un lieu dit, ancien camp milliaire situé sur la commune de GESNES, aux confins de BERUS et d'OISSEAU-LE-PETIT.

Ce camp fut créé par nos ancêtres les Gaulois et comme toutes les places fortes, il était installé sur une hauteur, butte ou mesnil, à proximité de l'eau, marais, sources ou ruisseaux ne tarissant pas, dans les bois pour la cueillette des fruits, la chasse et également pour la construction de huttes et le chauffage. Aucune fortification sérieuse n'existait alors.

En 50 avant Jésus-Christ, Jules César termine la conquête des Gaules. N'allez pas croire que ce fut une promenade militaire pour les légions romaines. Nos ancêtres se défendirent vaillamment.

Jules César, qui avait été chargé du gouvernement des Gaules par le Sénat Romain, (plus pour l'éloigner de Rome que pour le récompenser) dut soumettre 300 tribus gauloises et prendre d'assaut plus de 800 villes ou villages. Un million de valeureux guerriers Gaulois périrent, presque autant que de soldats Français pendant la guerre de 1914 à 1918 pour une population sept fois inférieure.

César informait par écrits régulièrement le Sénat Romain de ses mouvements et de ses victoires. Plus tard, il réunira tous ses rapports complets et détaillés en un seul ouvrage : « DE BELLO GALLICO » (La guerre des Gaules), ce qui nous a permis d'avoir des documents précis sur cette époque.

Le futur empereur organisa et modernisa ses conquêtes avec efficacité et rapidité.

Tous les guerriers prisonniers et les jeunes gens valides furent réduits en esclavage et déportés vers Rome, ou tout simplement incorporés avec un encadrement Romain dans de nouvelles légions dites romaines et envoyées dans les légions lointaines de l'Empire.

La Gaule fut occupée pendant trois siècles par des légions Maures ou Ibériques (originaires d'Afrique du Nord ou d'Espagne).

Ces légionnaires qui étaient de bons soldats, très disciplinés et travailleurs, étaient en outre de grands bâtisseurs. Cette occupation Romaine très dure et très stricte au début, s'adoucit à la longue.

Les légionnaires Maures firent souche dans le pays (d'où les noms contemporains de Moret, Maurel, Mauray, Morineau, etc...).

Peu à peu, la PAX ROMANA (paix romaine) prit racine. L'organisation et l'administration Gallo-romaine fit des grandes routes, bâtit des édifices publics, des temples, des palais, des villes, des aqueducs, des cirques et des écoles.

La prospérité s'installa.

Les camps comme celui de St Evroult avaient pour but le contrôle de la population et la protection des grands axes routiers. En dehors des villes, les régions étaient peu sûres et dangereuses (Bois d'Effre : Bois de l'effroi).

L'Oppidum de St Evroult avait pour rôle principal la protection de la route de l'ETAIN. Etain qui provenait des mines des monts d'Arrhée en Bretagne et qui était expédié par route vers Rome en passant par la faille de St Denis sur Sarthon pour rejoindre la Saosne où il était embarqué vers la ville éternelle.

A proximité de St Evroult se bâtit une ville assez importante VAGORITUM (Oisseau le petit) où résidaient les officiers du camp avec leurs familles et qui était le centre administratif et culturel de la région. Cette ville semble avoir été très prospère d'après les vestiges qui ont été repérés par les photographies aériennes prises pendant l'année sèche de 1976 (on parle d'un théâtre de 3 000 places). Les fouilles sont d'ailleurs commencées.

Les BAGAODES, (tribu Gauloise de la région Gesnes-Oisseau) exploités par l'aristocratie Gallo-romaine, profitant de la décadence de l'Empire, se révoltèrent vers 285 en même temps que les CENOMANS de la région du Mans. VAGORITUM (Oisseau) fût entièrement détruite, pillée, brûlée, rasée, peut être même avec l'aide des légionnaires de l'OPPIDUM.

La vie organisée disparut de la région pendant 3 siècles.

L'époque féodale, qui devait durer plus de 1000 ans, commença à s'installer lentement.

Après il y eut la vie de l'Abbé de St Evroult qui créa en ce lieu un monastère.

La chapelle actuelle, bien que très vieille, ne fût construite que vers le XI ou XII<sup>ème</sup> siècle et fût plusieurs fois remaniée.

### **3 – LES TEMOINS ARCHITECTURAUX**

#### **LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL DE QUALITE**

##### **L'OPPIDUM DE SAINT EVROULT**

Ier millénaire av. J-C. et IX<sup>ème</sup> siècle

Terre et grès

Éperon de Saint-Évroult

Il se situe sur le bord rocheux qui domine la plaine d'Oisseau, il la surplombe de près de 40 mètres, il comporte dans sa partie nord-ouest un rempart qui atteint 10 mètres de haut pour sa partie la plus élevée, sa largeur varie de un à dix mètres, la surface de l'ensemble dépasse les trois hectares. L'origine du rempart est ancienne, des sondages ont permis de le faire remonter à l'âge de bronze (1500-500 av JC), il a été complété ainsi qu'à l'époque carolingienne (750 – 900 après JC) ; une chapelle consacrée à un ermite évangéliste a été construite au moyen-âge elle est en très bon état grâce à la diligence de la famille Souty les propriétaires du lieu.

La situation en fait un site refuge pour les populations pendant les périodes de troubles, d'autre part la présence permanente d'habitants à l'époque médiévale et moderne est attestée. Saint Evroult (3500-3000 ans d'histoire) est le site historique connu le plus ancien du Nord Sarthe.

##### **CHAPELLE SAINT-ÉVROULT**

XII<sup>ème</sup> et XIII<sup>ème</sup> siècles

Pierre

Cette petite chapelle romane prouve la permanence de l'occupation du site de l'oppidum néolithique bien après la période carolingienne, même si cette occupation n'est peut-être pas permanente. Saint Evroult est un moine normand du VI<sup>ème</sup> siècle, devenu ermite puis fondateur de l'abbaye qui porte son nom. Il n'est pas étonnant que l'on retrouve son culte à Gesnes, puisque des terres appartenant à l'abbaye sont attestées au X<sup>ème</sup> siècle dans la paroisse à proximité sans doute de l'ancienne fortification.

##### **ÉGLISE SAINT-PIERRE**

XII<sup>ème</sup> XVI<sup>ème</sup> et XIX<sup>ème</sup> siècles

Pierre, grès roussard et granit

Orientation classique, sa construction s'étale sur plusieurs siècles; la tour clocher avec son toit en bâtière a une hauteur de 28 mètres ; elle comporte quatre niveaux dont le dernier possède des fenêtres géminées en roussard (un grès local ferrugineux). La nef est de la même époque sauf les ouvertures gothiques qui ont remplacé celles de style roman primitives. La construction de cet ensemble date du XIII<sup>ème</sup> siècle. La nef est précédée d'un auvent ou narthex construit vers 1500-1550 au moment des travaux entrepris par la famille de Silly seigneur de Vaux. Pour sa construction, ont été réemployés des éléments du portail roman remplacé par une porte à linteau droit de facture renaissance. Sa fonction est probablement utilitaire, protéger de la pluie la porte et les fidèles après les offices. Une construction semblable existe à Saint Germain sur Sarthe. Le chœur légèrement désaxé vers le sud construit entre 1500 et 1550 est de forme semi octogonale ; ses grandes fenêtres de style gothique flamboyant lui assurent une grande luminosité. Une voûte en plâtre a remplacé au XIX<sup>ème</sup> celle d'origine en châtaignier.

Deux statues en pierre polychromes, un vitrail daté de 1553 et une poutre de gloire du XVI<sup>ème</sup>, complètent l'intérêt historique de cette église bien entretenue et mise en valeur. Toutes ces informations sont extraites d'un article du bulletin communal de 1987 rédigé par Monsieur Galpin, maire à cette époque.

### CLEF DE VOÛTE

XVI<sup>ème</sup> siècle

Pierre polychrome

Eglise Saint-Pierre

L'église de Gesnes subit à la fin du Moyen Age d'importants travaux, destinés vraisemblablement à l'agrandir ou à la restaurer après la guerre de Cent Ans. La grosse tour est commencée en 1500, la porte de la nef en 1540, mais surtout le chœur est reconstruit dans sa totalité sur un plan en abside polygonale avec deux chapelles latérales. Ce vaste ensemble est entièrement voûté d'ogives de style flamboyant. Cette clef de voûte semble représenter le combat de Saint Michel contre le dragon.

### CRUCIFIXION

XVI<sup>ème</sup> siècle

Bois polychrome

Église Saint-Pierre

Cette Crucifixion provient d'une poutre de gloire. Aujourd'hui, elle est placée sur le mur ouest et possède une iconographie rarissime. L'image traditionnelle du Christ entouré de la Vierge et de Saint Jean Baptiste est complétée par un quatrième personnage, Sainte Madeleine, placée en retrait au pied de la croix qu'elle étreint dans ses bras. La croix ébranchée et les plis du vêtement du Christ donnent à l'ensemble un air curieusement baroque.

### SAINT PIERRE

XVI<sup>ème</sup> siècle

Pierre polychrome

Eglise Saint-Pierre

La représentation de Saint Pierre siégeant sur son trône, revêtu de la tiare pontificale, est peu courante. Pierre est en effet reconnu par l'Église comme premier évêque de Rome. C'est sur cette reconnaissance que s'appuie le pape, successeur de Pierre, pour diriger la chrétienté. La clef que porte la statue est l'attribut habituel de cet apôtre, à qui Jésus remet, selon Matthieu, « les clefs du Royaume des cieux ». L'église possède un *Saint Jean Baptiste* de la même époque, ainsi qu'une *Vierge à l'Enfant* un peu plus tardive.

### CONFESSIONNAL

1897

Menuisier : M. Blavette

Bois

Église Saint-Pierre

Le confessionnal de l'église de Gesnes utilise un décor inspiré de l'architecture médiévale, redécouverte au XIX<sup>ème</sup> siècle par les romantiques. Au-dessus de la porte figurent les armoiries de la famille de Silly, telles qu'elles apparaissent sur une portion de vitrail datée de 1553 et réinstallée dans une fenêtre du chœur. Ce meuble est offert à la paroisse de Gesnes par Mlle de Tricqueville, de la famille qui possède à cette époque le château du village voisin de Moulins-le-Carbonnel.

### LE CHATEAU DE VAUX

Le château de Vaux est situé sur une éminence, à deux kilomètres au Sud-Est du bourg. C'est un édifice de construction moderne, à deux étages et mansardes, avec une enceinte de murs. Ce n'est plus actuellement qu'une grande maison bourgeoise. Il était jadis autrement considérable. Il mesurait environ 60 mètres dans sa plus grande longueur, 32 mètres dans sa plus grande largeur avec le bâtiment en équerre au milieu, 10 mètres dans sa plus petite largeur. La tradition s'est conservée dans le pays qu'il contenait 183 pièces (ce qui est sans-doute exagéré) sans les communs qui furent détruits par incendie, vers 1865 ou 68, et rebâti par M. Blondel. Quand il fut démoli, entre 1830 et 1840, les matériaux en furent transportés à Alençon, et servirent à bâtir des maisons sises au carrefour du Maure, aujourd'hui carrefour Saint-Blaise, et sur les rues Cazault, du Cours et Grande Rue. Les propriétés du château ancien de Vaux étaient immenses. Elle comprenaient jusqu'à 52 fermes dit on, telles qu'elles étaient en ce temps là, et qui s'étendaient sur plusieurs paroisses voisines : Assé le Boisne, Fyé, Douillet, Saint Georges le Gaultier, Saint Mars du Désert. Les annexes de la terre de Vaux comprenaient pour Gesnes : étangs, un moulin à blé, un bois taillis, les métairies du Douet, de la Rabonière, du Haut du bourg, les bois de vaux, les étangs du Mortier, des Rablais, les bois des Rabelais ...

Les souterrains de l'ancien château sont, dit-on, très curieux. Des caves voûtées ouvrent au-dessous de la terrasse attenante au château, mais actuellement murées donneraient accès à des couloirs d'une grande longueur dont le principal irait jusqu'au rond point, massif de rochers situé près de la route de Gesnes à Fyé, sur le bord du ruisseau de la villette, à un kilomètre du château (écho de la tradition des anciens).

Le château actuel a été reconstruit au XIX<sup>ème</sup> siècle.

**Les seigneurs de Vaux au fil du temps :**

- Guillaume de Jupilles (XIII<sup>ème</sup> siècle)
- René de Silly (1525) seigneur de Vaux, St Victeur, chambellan du Roi, bailli et gouverneur d'Alençon.
- François Deniau (1556).
- Louis de la Cheurue (1610).
- Louis, comte d'Olonne (1658).
- Eutrope-Alexandre de Courbon.
- François le Verrier (1715), écuyer, conseiller du Roi, trésorier de France en la généralité d'Alençon.
- Louis-René de Courtavel marquis de Pezé.
- Le comte d'Argouges.
- La princesse de Talmont (1820). Son mari, chef de l'armée vendéenne au Mans, fut condamné à mort et guillotiné le 8 pluviôse, 27 janvier 1794, devant son château de Laval. Il était âgé de 22 ans.
- Auguste Duvergnier, comte de la Rochejacquelin.
- Louise-Cordelia-Eucharis Greffulhe (1832).
- Famille Pichon-Boishibert (1842).
- Famille Blondel-Gonichon (1862).
- M. Maurice Meunier du Houssoy, gendre du général de Boisdeffre (1901).
- Le château est aujourd'hui la propriété de la famille Le Barbier.

**MAISON**

Vers le XIX<sup>ème</sup> siècle

Pierre enduite

Castel Pauline

Cette maison illustre de façon convaincante le statut social et les aspirations de ses propriétaires. Son architecture soignée couronnée d'épis de faitage et d'une frise en zinc indique l'aisance et la puissance, tandis que le mur et le jardin qui la laissent en retrait de la rue ménagent l'intimité de la vie privée.

**MAISON**

Vers le XIX<sup>ème</sup> siècle

Granit, schiste et ardoise

Grande-Rue

Cette maison possède la disposition caractéristique des maisons de tisserands, avec cave semi-enterrée et logis au-dessus, dont le lavabo possède un écoulement sur la rue. La commune compte 150 à 200 métiers en 1829 et jusqu'à 500 métiers en activité au cours du siècle; 9 subsistent en 1913.

**GRANGE**

1866

Granit, bois et tuile

Rue Launay

Cette grange, très représentative des bâtiments agricoles du secteur, avec son petit auvent au-dessus de la porte, présente pourtant la particularité d'être précisément datée, le constructeur ou le propriétaire ayant gravé l'année de construction sur le linteau. Et plus encore, cette date est inscrite en chiffres romains, ce qui suppose une culture qu'il est sans doute un peu surprenant de trouver à cette époque sur un bâtiment agricole.

**POMPE PUBLIQUE**

Fin du XIX<sup>ème</sup> siècle

Fabricant : Chappée

Fonte (H. : 110 cm env.)

Cette pompe est installée à côté du lavoir communal, composé d'un premier bassin dallé pour le lavage, avec séchoir disposé sous les abris, et d'un second pour abreuver les bêtes. La pompe complète l'équipement de distribution d'eau du village, en permettant de tirer de l'eau propre des sources de La Vilette, qui alimentent aussi le lavoir. Les fonderies Chappée proposent différents modèles de pompes, dont le décor et la qualité varient. Certaines, par exemple, sont garanties incongelables.

**ANCIENNE FERME**

Vers la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle

Granit, grès roussard, schiste et brique

Place de l'Eglise

Les bâtiments de cette ancienne ferme sont bâtis avec la pierre locale ; ils illustrent la transition entre le granit d'Alençon et le schiste et autre grès roussard des Alpes mancelles. Cette ferme est installée juste devant l'église, l'intégration des activités agricoles au sein même du village étant chose courante encore au XX<sup>ème</sup> siècle.

**MAISON**

Vers les années 1920

Brique, pierre et pan de bois

Rue de la Liberté, rue Launay et rue Catherine, Ker Marie

On retrouve sur cette maison le style « balnéaire » des villas de bord de mer. Tout le vocabulaire de ce style est là, depuis la large fenêtre ouverte sur le pignon de l'aile en retour, jusqu'au faux pan de bois plaqué sur les murs du premier étage. Le nom même de cette villa rappelle la Bretagne. La maison a conservé ses épis de faitage en terre cuite, présents aussi sur le toit du portail.

**ANCIENNE BOUTIQUE**

Vers la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle

Bois et pierre

Grande-Rue

Le bourg de Gesnes est organisé autour d'une longue rue qui part de l'église et qui traverse tout le village. Cette rue accueille encore aujourd'hui les commerces et les services du bourg, comme la poste ou l'épicerie. Cette ancienne devanture témoigne du fait que cette rue est depuis longtemps la rue commerçante du village.

**MARÉCHALERIE**

Vers la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle

Bois, granit et pierre

Place de l'Église

La maréchalerie de Gesnes reprend une disposition qui paraît commune à toutes les installations de ce type : d'une part, un bâtiment qui abrite l'atelier et le feu de forge, et, d'autre part, un auvent de bois appuyé sur ce bâtiment, ici particulièrement soigné, et sous lequel le maréchal procède à la pose des fers. A Gesnes, cette activité n'a pris fin que dans les années 1970, quelques agriculteurs âgés utilisant encore à cette date les animaux de trait.

**ÉOLIENNE AVEC POMPE**

Vers la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle

Fondeur : Briau

Fonte et métal

Grand-Champ

L'énergie éolienne a été très utilisée à partir du XIX<sup>ème</sup> siècle, et notamment en milieu rural pour aller chercher l'eau dans des puits profonds, en particulier afin d'alimenter les abreuvoirs situés dans les champs. Ici, l'éolienne actionne une pompe utilisée pour cet usage.

**CROIX DE CHEMIN**

Granit (85 x 42 cm)

Rue de la Madeleine

Il est souvent impossible de préciser la fonction de ces croix de chemin, en particulier lorsqu'elles ne supportent aucun décor. Elles peuvent commémorer un événement ou une dévotion particulière, ou borner un chemin de pèlerinage, mais aussi indiquer les limites de l'étendue d'une paroisse ou d'une seigneurie sur laquelle un seigneur exerce son pouvoir judiciaire, en d'autres termes les limites d'une juridiction temporelle ou spirituelle.

**LES LAVOIRS COMMUNAUX**

La commune de Gesnes la Gandelin conserve deux lavoirs. L'un situé au centre du bourg rue de Liberté, l'autre près du hameau de La Roche entre la route de Oisseau le Petit et celle d'Alençon.

**Le lavoir de Liberté :** La construction du lavoir de Liberté fait suite à une délibération du conseil municipal du 14 août 1881. Dans cette délibération, le maire d'alors M. Guy expose au conseil : "Il a été fait une souscription dans la commune (qui s'élève à 232 francs) pour la construction d'un lavoir public couvert auprès des fontaines dites de Liberté. Ce lavoir serait d'une très grande utilité et servirait à la majeure partie de la population de la commune". Lors de cette délibération le conseil demande également au préfet de faire obtenir "un secours à la commune sur les fonds du département" pour la construction du lavoir. Il faudra une nouvelle souscription de 157 francs, un report de travaux prévus à l'école et au cimetière ainsi qu'une deuxième subvention du département pour que les fonds nécessaires à la construction du lavoir soient réunis soit 703 francs. Les travaux furent exécutés par le charpentier de la commune M. Lebreton.

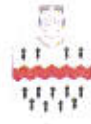
**Le lavoir de L'Aune Durand :** L'utilité du lavoir de Liberté ne fut certainement pas à démontrer. Si pour les gens du bourg le confort se trouvait quasiment à domicile, il n'en était pas de même pour ceux des hameaux. En 1955, afin de satisfaire le hameau le plus habité, c'est à dire celui de La Roche (68 habitants), le conseil municipal décida la construction d'un deuxième lavoir municipal.

Bien qu'étant toujours utilisés par quelques adeptes, les deux lavoirs de Gesnes ont été rattrapés par l'évolution technologique. Si les machines à laver font aujourd'hui le bonheur des ménagères, les lavoirs quant à eux sont devenus objets de patrimoine offerts à la curiosité des promeneurs.

Le petit patrimoine local remarquable pourra être protégés par le PLU en soumettant les démolitions à l'obtention d'un permis de démolir.

# LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL DE QUALITE

**L'Eglise Saint Pierre**



Blason de la commune de Vaux  
 Le blason de la commune de Vaux est composé de deux parties : une partie supérieure qui est un écu surmonté d'une couronne et une partie inférieure qui est un écu surmonté d'une couronne.

**Château de Vaux**



**Rempart protohistorique et médiéval**



**La Chapelle de Saint Evroult**



**La Maréchalerie**



**Croix de chemin**  
*Rue de la Madeleine*



**Maison**  
*Vers le XIX<sup>ème</sup> siècle*



**Le lavoir de Liberte**



## LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Il y a sur la commune de très nombreux secteurs de vestiges archéologiques (19 au total) signalés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles :

- Camp de Saint Evroult / Les Taillis du Château (éperon Barré, bâtiment)
- Axe antique Jublains-Saosnes (chemin)
- L'Aune Durand / Le Vieux Douet / Les Bruyères (enclos rectangulaire)
- Moureil (occupation)
- Château de Vaux (château fort)
- Le Douet / La Planche (enclos quadrangulaire)
- Eglise Saint Pierre / Place de l'Eglise (cimetière, église)
- Grand chemin Nord-Sud (chemin)
- La Hutière (atelier métallurgique)
- Les Broudières (occupation)
- Les Logettes (habitat)
- La Rouabière / Les Marchais (occupation)
- Les Garennes / La Planche (occupation)
- Les Rablais (motte castrale)
- La Rouabière (occupation)
- Chapelle Saint Evroult / Saint Evroult (chapelle, prieuré)
- Vallas / La Cave (habitat)
- La Rabonnière (occupation)
- Le Vieux Douet / La Roche (atelier métallurgique)

La Direction Régionale des Affaires Culturelles des Pays de la Loire demande que les sites archéologiques suivants soient classés en zone naturelle :

- Camp de Saint Evroult / Les Taillis du Château (éperon Barré, bâtiment)
- Les Rablais (motte castrale)
- Chapelle Saint Evroult / Saint Evroult (chapelle, prieuré)

## 4 – L'OCCUPATION HUMAINE ACTUELLE

⇒ La commune de Gesnes le Gandelin fait partie du canton de Saint Patern et de la Communauté de Communes des Portes du Maine-Normand. Gesnes le Gandelin a une superficie de 1 287 hectares et une population de 936 habitants au dernier recensement de 2005. Gesnes le Gandelin est entouré de sept communes limitrophes :

- Moulins le Carbonnel, située au Nord-Ouest de Gesnes le Gandelin.
- Assé le Boisne, est située à l'Ouest et au Sud-Ouest.
- Saint Victeur, est située au Sud.
- Fyé, située au Sud et au Sud-Est de Gesnes le Gandelin.
- Oisseau le Petit est limitrophe à l'Est.
- Bérus située au Nord-Est.
- Héloppe située au Nord appartient au département de l'Orne.

### a – HISTOIRE DE L'URBANISATION

L'étude des formes urbaines actuelles permet de comprendre l'évolution urbaine passée.

#### 1) LE BOURG ANCIEN

Autrefois, le village de « GEIGNE » devait se trouver à proximité du ruisseau de la Planche, d'abord sous la protection du camp Gallo-romain de St Evroult, et ensuite sous celle du Château de Vaux (qui s'appelait ENTRE VAUX). Vers l'an mil, le village se transporta graduellement à proximité d'une source intarissable (aujourd'hui Liberté) où se trouvait un oratoire dédié à St Pierre.

Sur le cadastre du XIX<sup>ème</sup> siècle, on peut constater comment l'organisation de l'habitat autour du bourg actuel, s'étend vers l'Est, comme un trait d'union entre le passé et le présent.

Le bourg de Gesnes le Gandelin est centré autour de l'église de Saint Pierre. On trouve dans le bourg des constructions à l'alignement des voies, très imbriquées et souvent hautes. La plupart sont couvertes en petites tuiles plates et ont une pente de toit très prononcée. Comme dans la plupart des centres-bourg, le parcellaire est exigü. Les bâtiments principaux sont édifiés à l'alignement des voies et généralement dans le sens de la longueur, leurs annexes peuvent être perpendiculaires. La centralité du bourg est renforcée par la présence d'équipements publics et des commerces de proximité et des services.

Les petites ruelles étroites contribuent largement à l'ambiance du vieux bourg.

Dans le bourg, plusieurs édifices sont le témoin du passé, tels que l'Eglise de Saint Pierre, La Maréchalerie près de l'église, le lavoir de Liberté...

Il y a également de nombreuses constructions de caractère dans le bourg qui mériteraient d'être sauvegardées et restaurées dans les règles de l'art. **Les élus ont souhaité instaurer l'obligation d'un permis de démolir sur l'ensemble du bourg ancien pour permettre de sauvegarder ce patrimoine.**

## **2) LA PERIPHERIE DU BOURG**

L'extension du bourg ancien s'est poursuivie particulièrement à l'Est et vers le Nord. Ces extensions du bourg s'opposent au centre ancien de Gesnes le Gandelin. Le bâti est implanté en recul par rapport à l'alignement de la voie et le plus souvent en milieu de parcelle. Ce tissu se distingue du centre ancien par la largeur des voies publiques : à l'inverse du centre plus ancien desservi par des ruelles et venelles étroites, les extensions possèdent des rues plus aérées.

La succession des opérations de logements sur la commune depuis 1967 :

<b>Nom du lotissement</b>	<b>Lotisseur</b>	<b>Nombre de lots</b>	<b>Année de commencement des constructions</b>	<b>Nombre de logements locatifs</b>
Lotissement communal	Commune	14	1967	1 locatif privé
Lotissement « Burin » (Le Chêne au Sourd)	Privé	5	1974	-
Lotissement Le Vallet – 1 <sup>ère</sup> tranche	Commune	9	1992	2 locatifs privés
Lotissement Le Vallet – 2 <sup>ème</sup> tranche	Commune	5 – 1 terrain réservé pour construction de logements sociaux	1996	6 logements locatifs Sarthe Habitat
Lotissement des Acacias	Commune	5 + 1 terrain réservé pour construction de logements sociaux	1998	4 logements locatifs Sarthe Habitat
Lotissement des Tisserands	Commune	18 (Dont 1 pour une construction à usage de bureaux)	2002	2 locatifs privés
Lotissement du Talus	Privé	7	2006	3 locatifs privés

**L'entrée de l'agglomération sur la RD 21 venant d'Assé le Boisne en direction d'Alençon traverse le centre de Gesnes le Gandelin.** Cette entrée offre une vue sur le bâtiment de la Maréchalerie et sur l'église. A l'entrée de l'agglomération, le gîte de QUETON constitue un point de repère.

L'entrée du bourg par la RD 56 par Fyé est marquée par l'ensemble des lotissements.

## **3) L'HABITAT RURAL**

Peu de regroupements conséquents d'habitation sont à noter en campagne à part les deux hameaux de La Taherie, et de la Rouabière et des Marchais. Les constructions se répartissent sur l'ensemble du territoire communal. Les zones boisées ont une densité moindre d'habitat diffus.

Grâce à la bonne résistance de l'activité agricole qui a protégé toute la zone rurale, il y a peu de constructions neuves en campagne.

Par contre quelques constructions anciennes ont été réhabilitées.

### **b –LES AXES DE COMMUNICATIONS**

⇒ **Le village de Gesnes le Gandelin est desservi principalement par trois routes départementales.**

- **La R.D. 21, c'est à dire la route d'Alençon**

D'une direction générale Sud-Ouest – Nord-Est, elle traverse la commune de Gesnes le Gandelin en passant par le bourg. **Sur cette route, en dehors de l'agglomération, tous nouveaux accès directs sont interdits puisqu'il s'agit d'une route à fort trafic.**

- **La R.D. 56** relie Moulins le Carbonnel à Fyé en passant par le bourg de Gesnes le Gandelin.

- **La RD 124** qui prolonge la R.D. 56 vers l'Est et relie Gesnes le Gandelin à Oisseau le Petit.

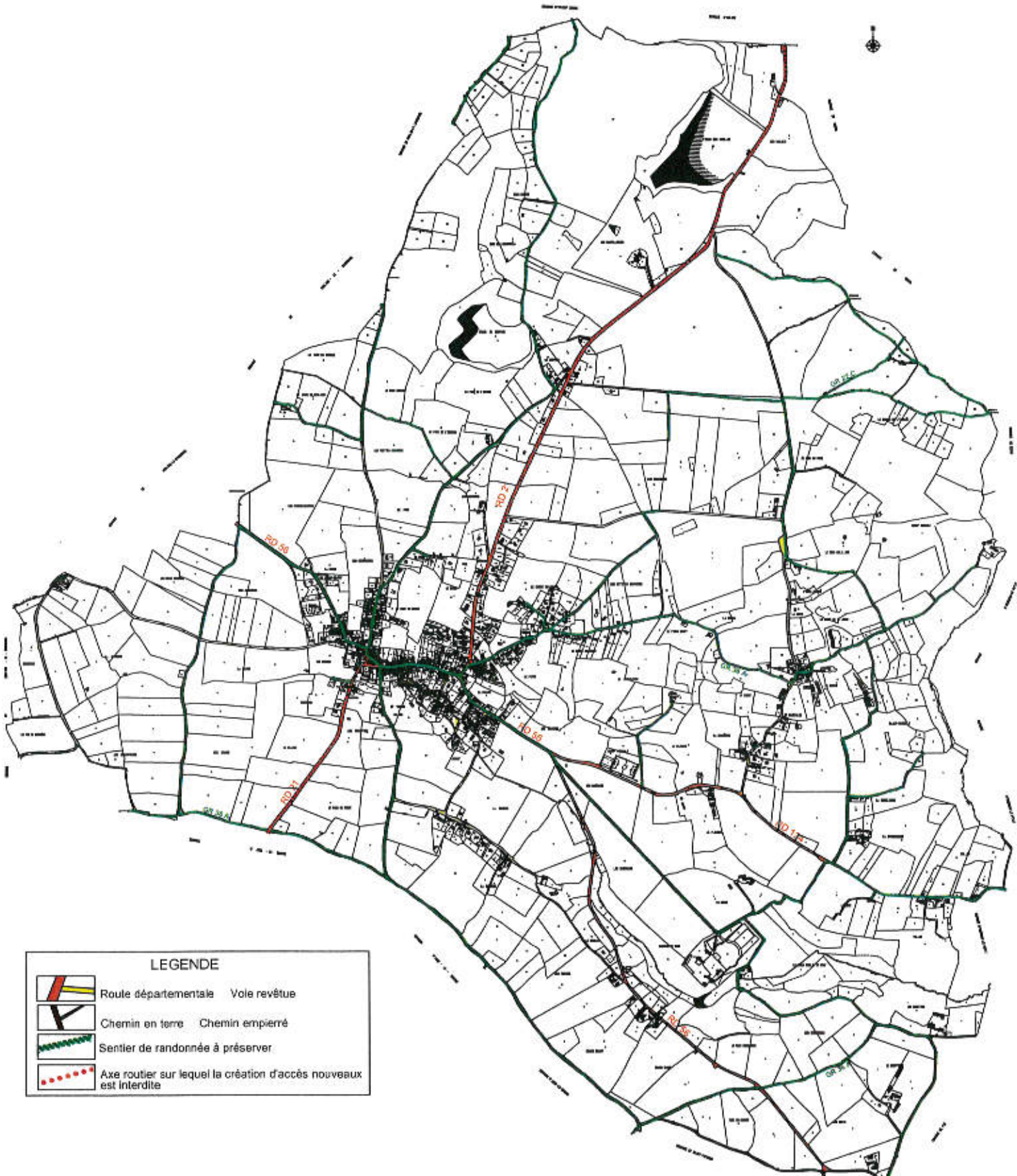
**Il y a des chemins de randonnée aménagés sur Gesnes le Gandelin : le GR 36 A et le GR 22 C traversent la commune.**

**- Le circuit « La Chapelle Saint Evroult » de 7 kilomètres est balisé en bleu : il traverse la commune de Gesnes le Gandelin :** Partir de la place de l'église de Gesnes le Gandelin. Prendre la direction Alençon D 21, passer devant le restaurant « Les 3 Tilleuls » et tout de suite après, prendre la première route à droite, la rue « du Chêne Sourd ». Ensuite, prendre légèrement à droite, continuer le GR 36 a. A la sortie, prendre à gauche et ensuite à droite « La Roche ». Ensuite prendre à gauche le chemin ombragé, passer un ruisseau, puis prendre à droite « Mont Saint Evroult » toujours sur le GR36a. Après revenir sur ses pas et reprendre à gauche le GR 36a. Continuer le chemin de terre, passer devant une ferme « La Gadelière » et « La Rabonnière » et gagner la D 124. Traverser et continuer le chemin GR 36a. Dans le chemin, continuer pendant 30 mètres et laisser le GR 36a qui passe devant le « Moulin de Vaux » à gauche et continuer tout en longeant le parc du château. Devant le château, prendre la route à droite. Continuer la route goudronnée jusqu'à l'intersection et prendre à droite et ensuite à gauche, retour sur la D 56 à Gesnes le Gandelin.







**- Le circuit « L'Étang du Mortier » de 11 kilomètres est balisé en jaune : il traverse les communes de Gesnes le Gandelin, Moulins le Carbonnel et Héloup :** Partir de la place de l'église de Gesnes le Gandelin. Prendre la rue de « la Madeleine » (derrière l'église) quelques centaines de mètres plus loin prendre direction « le parc à l'âne ». A environ, 1,200 km plus loin à l'intersection (panneau sens interdit), prendre à gauche chemin anciennement goudronné, passer auprès de l'étang. Traverser les bois des « Rablais ». Après les bois, continuer la zone déboisée, tourner à gauche sur chemin empierré. Ensuite, prendre chemin goudronné à gauche (arriver sur commune d'Héloup). Au carrefour, prendre à gauche chemin communal goudronné pour retour sur le village de Gesnes, vers la gauche. A environ 800 mètres, prendre le premier chemin à gauche et ensuite à droite pour retomber sur la route du point de départ. Du village on peut prolonger le circuit en prenant la route du cimetière D 56 sur 800 mètres, prendre à gauche chemin de terre, 500 mètres. Couper une route, continuer le chemin de terre sur 800 mètres, prendre sur gauche GR 36a. Traverser la D 21 et continuer GR 36a sur environ 500 mètres. Tourner à gauche pour le retour dans le village de Gesnes le Gandelin.

D'autres circuits de randonnée traversent également une partie de la commune de Gesnes le Gandelin comme le circuit « Le chêne tricentenaire » de 20 kilomètres est balisé en rose et traverse les communes de Oisseau le Petit, Bérus et Gesnes le Gandelin et le circuit « Les Châteaux » de 15 kilomètres est balisé en jaune et traverse les communes de Fyé, Oisseau le Petit, Bérus et Gesnes le Gandelin.

# LES AXES DE COMMUNICATIONS DE GESNES LE GANDELIN



**LEGENDE**

	Route départementale		Vole revêtue
	Chemin en terre		Chemin empierré
	Sentier de randonnée à préserver		
	Axe routier sur lequel la création d'accès nouveaux est interdite		

## c – UN NIVEAU D'EQUIPEMENTS EN PROGRESSION CONSTANTE

### a - LES EQUIPEMENTS ACTUELS

La commune de GESNES LE GANDELIN dispose d'un niveau d'équipement adapté à sa population.

- MAIRIE, 41 Grande Rue
- EGLISE
- LA POSTE (Accueil, renseignements, guichet), 20 Grande Rue
- SYNDICAT INTERCOMMUNAL EAU, 45 Grande Rue
- SYNDICAT ADDUCTION EAU, 32 rue Madeleine
- SALLE POLYVALENTE, 43 Grande Rue
- ECOLE MATERNELLE, 6 rue Liberté
- ECOLE PRIMAIRE, 43 Grande Rue
- RESTAURANT SCOLAIRE, 43 Grande Rue
- TERRAIN DE TENNIS, Rue des Tisserands

\* Evolution des effectifs scolaires depuis 2000 :

		CLASSES	EFFECTIFS / CLASSE	EFFECTIFS / SITE	TOTAUX
Année 2000 - 2001	Ecole Maternelle	PS - MS	26	46	93
		GS - CP	20		
	Ecole Primaire	CE1 - CE 2	24	47	
		CM1 - CM2	23		
Année 2001 - 2002	Ecole Maternelle	PS - MS	26	46	96
		GS - CP	20		
	Ecole Primaire	CE1 - CE2	26	50	
		CM1 - CM2	24		
Année 2002 - 2003	Ecole Maternelle	PS - MS - GS	23	46	89
		GS - CP	23		
	Ecole Primaire	CE1 - CE2	23	43	
		CM1 - CM2	20		
Année 2003 - 2004	Ecole Maternelle	PS - MS	22	46	93
		GS - CP	24		
	Ecole Primaire	CE1 - CE2	23	47	
		CM1 - CM2	24		
Année 2004 - 2005	Ecole Maternelle	PS - MS	32	55	104
		GS - CP	23		
	Ecole Primaire	CE1 - CE2	25	49	
		CM1 - CM2	24		
Année 2005 - 2006	Ecole Maternelle	PS - MS	24	46	106
		GS - CP	22		
	Ecole Primaire	CP - CE1	18	60	
		CE1 - CE2	18		
CM1 - CM2	24				
Année 2006 - 2007	Ecole Maternelle	PS - MS	24	46	114
		GS - CP	22		
	Ecole Primaire	CP - CE1	21	68	
		CE1 - CE2	22		
CM1 - CM2	25				

PS : Petite Section – MS : Moyenne Section – GS : Grande section

## **b – LES ASSOCIATIONS**

Diverses associations, dont le nombre témoigne du dynamisme de la commune, sont également à la dispositions des habitants (liste non exhaustive) :

### **Solidarité :**

- GAVROCHE (Association de parents d'élèves), 2 Impasse du Méridien
- AMICALE DES SAPEURS POMPIERS, 7 rue du Chêne au Sourd
- COOPERATIVE SCOLAIRE, Ecole primaire - 43 Grande Rue

### **Loisirs :**

- COMITÉ DES FETES, 6 rue du Méridien
- CLUB DES AINES RURAUX, 10 rue des Tisserands
- LE REVEIL GESNOIS (Fanfare municipale), 3 rue de Liberté
- SOCIETE DE CHASSE
- ANCIENS COMBATTANTS ET A.F.N, 51 Grande Rue
- ASSOCIATION « I-AN » (Itinéraire Ane Nature), 15 route d'Assé
- LES BABYS GESNOIS, 6 rue du Méridien
- GESNES & ZIC (danse modern' Jazz, street dance, Hip Hop), 2 impasse du Méridien

### **Sports :**

- FOOTBALL CLUB GESNOIS, 2 rue Launay
- GYMNASIQUE VOLONTAIRE, 18 rue du Chêne Sourd
- LES FOULEES GESNOISES, Les Bruyères
- TENNIS CLUB GESNOIS, La Tahérie

## **c – L'EAU POTABLE**

**L'alimentation en eau potable de la commune de Gesnes le Gandelin est assurée par le Syndicat d'Alimentation en Eau Potable de Gesnes le Gandelin crée en 1962.** Ce syndicat regroupe 5 communes : Gesnes le Gandelin, Moulin le Carbonnel qui sont desservies en entier ainsi que Assé le Boisne, Saint Léonard des Bois et Bérus qui sont desservies en partie.

Ce syndicat dessert 900 abonnés.

La gestion du réseau est faite en régie.

Les ressources en eau potable du syndicat de Gesnes le Gandelin sont fondées sur deux puits situés sur la commune de Gesnes le Gandelin, l'un au lieu-dit « L'Echiquier », l'autre au lieu-dit « Le Gros Chailloux » qui fournissent 155 377 m<sup>3</sup> en 2006.

L'eau des deux puits est mélangée pour respecter les normes nitrates.

Il n'y a pas de traitement particulier sinon une simple stérilisation.

## **d – L'ASSAINISSEMENT**

Le bourg de Gesnes le Gandelin dispose d'un équipement d'assainissement collectif, raccordant environ 200 logements. Le bourg dispose d'un réseau d'assainissement, de type unitaire pour le centre bourg et l'ouest de l'agglomération, et de type séparatif pour les extensions les plus récentes au Nord-Est, conduisant à une station d'épuration mise en service en 1990 de type lagunage naturel avec trois bassins. Le premier bassin a une superficie d'environ 3 250 m<sup>2</sup> et les deux autres bassins ayant chacun une superficie d'environ 1 350 m<sup>2</sup>.

Cette lagune est située près du lieu-dit « Les Garennes », en bordure de ruisseau de Villette, au Sud-est du bourg et est dimensionnée pour une capacité de traitement maximal d'environ 550 équivalents-habitants (EH). Le rejet des effluents épurés se fait dans le ruisseau de Villette, qui prend naissance à l'extrémité Ouest de la commune.

Le débit journalier nominal temps sec de la lagune est de 105 m<sup>3</sup> par jour en moyenne (ce débit maximum est calculé pour inclure une fraction de temps de pluie).

Les capacités de traitement de lagunage sont théoriquement atteintes. La lagune actuelle n'est pas en mesure de faire face aux besoins actuels et futurs, notamment des développements urbanistiques prévus.

**La commune a prévu un emplacement réservé sur la parcelle n°157 au lieu-dit « Les Garennes » pour prévoir l'extension de la lagune.**

## **e - LES ORDURES MENAGERES**

C'est la Communauté de Communes des Portes du Maine Normand qui a en charge la gestion des ordures ménagères sur la commune. La société SNN effectue l'élimination des déchets.

La collecte traditionnelle des ordures ménagères est réalisée en porte à porte et en points d'apport volontaire auprès de l'ensemble de la population de la collectivité, soit **5 958 habitants**.

**Les Ordures Ménagères sont ramassées tous les mercredis matins (même fériés) à partir de 8h.**

L'ensemble de la collectivité est desservi par une collecte sélective en points d'apport volontaire répartis sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes des Portes du Maine Normand.

**Sur la commune de Gesnes le Gandelin, un point recyclage qui comprend des conteneurs pour le papier-carton, les bouteilles plastiques et le verre couleur et incolore sont à la disposition des habitants à l'entrée du terrain de la lagune route de Fyé.**

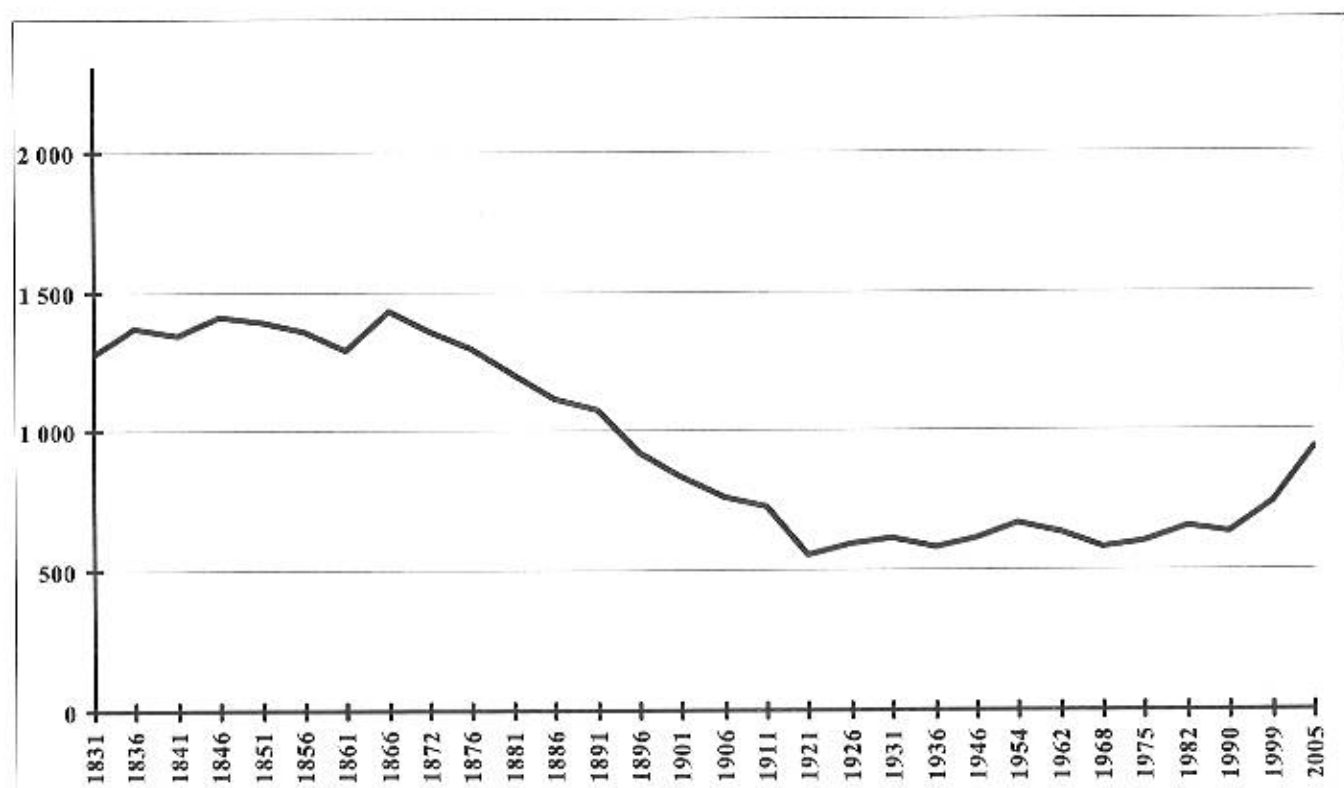
**Pour les encombrants, des Bennes sont mises à disposition 4 fois par an.**

## C – ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

### 1 – DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE

#### a – EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

La population de GESNES LE GANDELIN oscillait entre 1 200 et 1 400 habitants entre 1831 et 1861. Elle atteignait son nombre record de 1 433 habitants en 1866. Elle a connu une très forte période de décroissance jusqu'en 1921, où elle atteignait son minimum avec 553 personnes. La population a ensuite alterné avec des périodes de croissance et de décroissance jusqu'en 1990 avec une population comprise entre 550-650 habitants. Enfin, la population n'a cessé d'augmenter depuis 1990 pour atteindre 936 habitants au dernier recensement de 2005.



	POPULATION SANS DOUBLES COMPTES DE GESNES LE GANDELIN	ACCROISSEMENT EN VALEUR ABSOLUE	ACCROISSEMENT EN VALEUR RELATIVE EN % PAR AN	POPULATION SANS DOUBLES COMPTES DU CANTON DE SAINT PATERNE	ACCROISSEMENT EN VALEUR RELATIVE EN % PAR AN
1936	581			6 212	
1954	670	89	0,79%	6 764	0,47%
1962	635	-35	-0,64%	6 750	-0,03%
1968	582	-53	-1,35%	6 849	0,24%
1975	604	22	0,53%	7 798	1,87%
1982	653	49	1,12%	9 778	3,29%
1990	633	-20	-0,38%	10 446	0,83%
1999	742	109	1,78%	10 782	0,35%

	POP 1982	POP 1990	POP 1999	VARIATION DE 1990 A 1999	NAISSANCES DE 90 A 99	DECES DE 90 A 99	EXCEDENT NATUREL DE 90 A 99	SOLDE MIGRATOIRE DE 90 A 99
<b>GESNES LE GANDELIN</b>	<b>653</b>	<b>633</b>	<b>742</b>	<b>-20</b>	<b>73</b>	<b>51</b>	<b>22</b>	<b>-42</b>
COMMUNES RURALES DU CANTON DE SAINT PATERNE	10 782	10 446	9 778	-336	987	620	367	-703

GESNES LE GANDELIN	RECENSEMENTS		PENDANT LA PERIODE INTERCENSITAIRE									
	1er	2ème	Variation de la population	NAISSANCES		DECES		EXCEDENT NATUREL		SOLDE MIGRATOIRE		
				Total	Par an	Total	Par an	Total	Par an	Total	Par an	
												Total
Période 1954-1962	670	635	-35	98	12,3	55	6,9	43	5,4	-78	-9,8	
Période 1962-1968	635	582	-53	76	12,7	37	6,2	39	6,5	-92	-15,3	
Période 1968-1975	582	604	22	52	7,4	46	6,6	6	0,9	16	2,3	
Période 1975-1982	604	653	49	50	7,1	43	6,1	7	1,0	42	6,0	
Période 1982-1990	653	633	-20	44	5,5	47	5,9	-3	-0,4	-17	-2,1	
Période 1990-1999	633	742	109	73	8,1	51	5,7	22	2,4	87	9,7	
<b>TOTAL 1954-1999</b>			<b>72</b>	<b>393</b>	<b>8,7</b>	<b>279</b>	<b>6,2</b>	<b>114</b>	<b>2,5</b>	<b>-42</b>	<b>-0,9</b>	

### a- DE 1954 A 1968

Sur l'ensemble de la période 1954-1968, la population de GESNES LE GANDELIN a diminué de 88 habitants : 670 habitants en 1954 et 582 habitants en 1968, soit 88 personnes en moins en 14 ans (- 13,1 % en 14 ans, soit un taux moyen de décroissance de - 0,89 % par an). Durant cette période, la diminution de la population est entièrement due au solde migratoire très négatif (- 170 personnes) que le solde naturel nettement moins positif (+ 82 personnes avec 174 naissances et 92 décès) n'a pu compenser.

La diminution de 35 personnes entre 1954 et 1962 (670 habitants en 1954 et 635 en 1962, soit - 5,22 % en 8 ans, soit - 0,64 % par an) est due entièrement au solde migratoire négatif (- 78 personnes) que le solde naturel moins positif (+ 43 personnes avec 98 naissances et 55 décès) n'a pu compenser.

La diminution de 53 personnes entre 1962 et 1968 (635 habitants en 1962 et 582 en 1968, soit - 8,35 % en 6 ans, soit - 1,35 % par an) est due entièrement au solde migratoire nettement négatif (- 92 personnes) que le solde naturel moins positif (+ 39 personnes avec 76 naissances et 37 décès) n'a pu compenser.

### b- DE 1968 A 1982

Sur l'ensemble de la période 1968-1982, la population de GESNES LE GANDELIN a augmenté de 71 habitants : 582 habitants en 1968 et 653 habitants en 1982, soit 71 personnes en plus en 14 ans (+ 12,2 % en 14 ans, soit un taux moyen de croissance de + 0,84 % par an). Durant cette période, l'augmentation de la population est due pour 82 % au solde migratoire très positif (+ 58 personnes) et pour 18 % au solde naturel légèrement positif (+ 13 personnes avec 102 naissances et 89 décès).

L'augmentation de 22 personnes entre 1968 et 1975 (582 habitants en 1968 et 604 en 1975, soit + 3,78 % en 7 ans, soit un taux moyen de croissance de + 0,53 % par an) est due pour 73 % au solde migratoire positif (+ 16 personnes) et pour 27 % au solde naturel légèrement positif. (+ 6 personnes avec 52 naissances et 46 décès).

L'augmentation de 49 personnes entre 1975 et 1982 (604 habitants en 1975 et 653 en 1982, soit + 8,11 % en 7 ans, soit un taux moyen de croissance de + 1,12 % par an) est due pour 86 % au solde migratoire positif (+ 42 personnes) et pour 14 % au solde naturel positif (+ 7 personnes avec 50 naissances et 43 décès).

### c - DE 1982 A 1990

Pendant la période 1982-1990, la population de GESNES LE GANDELIN a diminué de 20 habitants : 653 habitants en 1982 et 633 habitants en 1990, soit 20 personnes en 8 ans (- 3,06 % en 8 ans, soit un taux moyen de décroissance de - 0,38 % par an). Durant cette période, la diminution de la population est due pour 85 % au solde migratoire négatif (- 17 personnes) et pour 15 % au solde naturel également négatif (- 3 personnes avec 44 naissances et 47 décès).

### d – DE 1990 A 1999

Sur la période 1990-1999, la population a augmenté de 109 habitants : 633 habitants en 1990 et 742 habitants en 1999, soit 109 personnes en plus en 9 ans (+ 17,22 % en 9 ans, soit un taux moyen de croissance de + 1,78 % par an). Cette augmentation est due pour 80 % au solde migratoire positif (+ 87 personnes) et pour 20 % au solde naturel positif (+ 22 personnes avec 73 naissances et 51 décès).

### e – DE 1999 A 2005

Le recensement effectué en 2005 a attribué à Gesnes le Gandelin une population de 936 habitants. Cela représente une augmentation de 194 habitants, soit une augmentation globale de + 26,1 % en 6 ans et une augmentation moyenne de + 3,9 % par an.

## b - STRUCTURE DE LA POPULATION

### a - REPARTITION PAR TRANCHES D'AGE

La population de GESNES LE GANDELIN a vieilli entre 1982 et 1990 mais a légèrement rajeuni entre 1990 et 1999. L'indice de jeunesse (rapport entre le nombre de jeunes de moins de 19 ans et le nombre de plus de 60 ans) est passé de 1,54 en 1982 à 1,11 en 1990 et à 1,27 en 1999.

	Moins de 19 ans		De 19 à 60 ans		Plus de 60 ans		Indice de jeunesse	Indice de jeunesse des communes rurales de 500 à 1000 habitants
	Val. Abs	%	Val. Abs	%	Val. Abs	%		
GESNES LE GANDELIN EN 1982	195	29,9%	331	50,7%	127	19,4%	1,54	1,41
GESNES LE GANDELIN EN 1990	169	26,7%	312	49,3%	152	24,0%	1,11	1,24
GESNES LE GANDELIN EN 1999	194	26,1%	395	53,2%	153	20,6%	1,27	1,12
CANTON DE SAINT PATERNE EN 1999	2 897	26,9%	5 819	54,0%	2 066	19,2%	1,40	
COMMUNES RURALES DE 500 A 1000 HABITANTS EN 1999	16 273	26,0%	31 914	50,9%	14 497	23,1%	1,12	

En 1999, l'indice de jeunesse de GESNES LE GANDELIN est supérieur de 13,4 % à celui des communes rurales de 500 à 1000 habitants (1,12) mais inférieur de 9,3 % à celui l'ensemble du Canton de SAINT PATERNE (1,40).

En valeur absolue et en valeur relative, les moins de 20 ans ont diminué entre 1982 et 1999 : ils sont passés de 195 à 169 en 1990 et à 194 en 1999 (-0,5 %) et ils ne représentent plus que 26,1 % de la population de GESNES LE GANDELIN en 1999 contre 29,9 % en 1982.

Parmi ces jeunes, l'évolution est très variable selon la tranche d'âge :

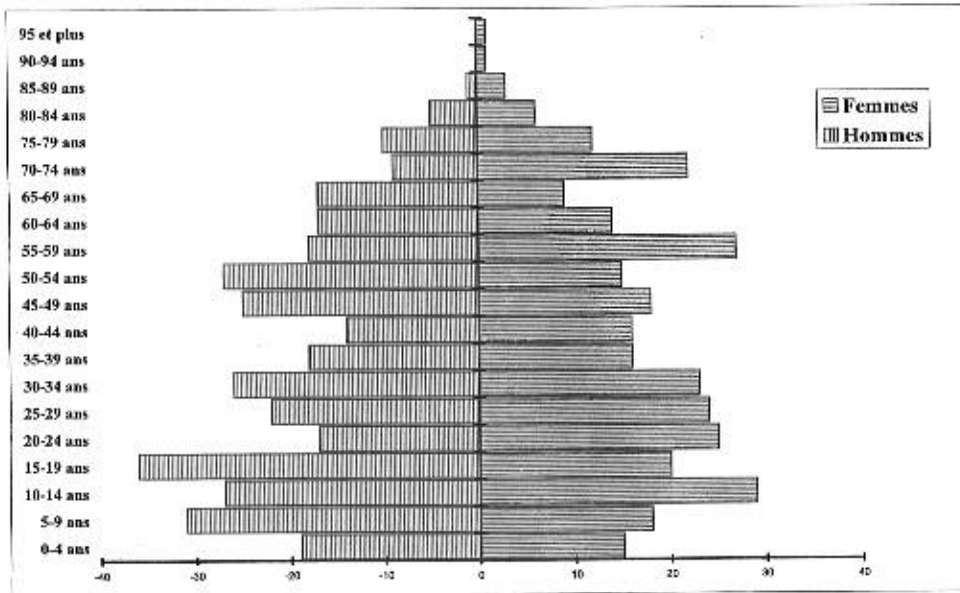
- Les enfants de 0 à 4 ans sont passés de 34 en 1982 à 31 en 1990 et à 50 en 1999. (+ 47 %).
- Les enfants de 5 à 9 ans sont passés de 49 en 1982 à 38 en 1990 et à 57 en 1999 (+ 16,3 %).
- Les enfants de 10 à 14 ans sont passés de 56 en 1982 à 45 en 1990 et à 49 en 1999 (- 12,5 %).
- Les adolescents de 15 à 19 ans sont passés de 56 en 1982 à 55 en 1990 et à 38 en 1999 (- 32,1 %).

Le nombre des jeunes adultes (20-39 ans) a augmenté de + 25,7 % entre 1982 (171) et 1999 (215).

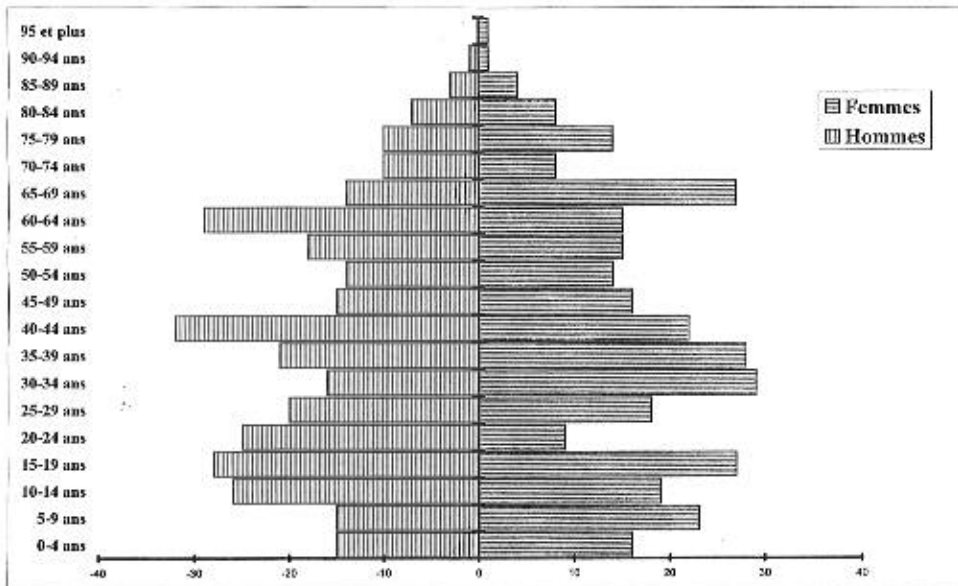
Le nombre d'adultes entre 40 et 59 ans n'a augmenté que de 12,5 % : il est passé de 160 en 1982 à 146 en 1990 et à 180 en 1999.

Le nombre de personnes de plus de 60 ans a également progressé de 20,5 % entre 1982 (127) et 1999 (153).

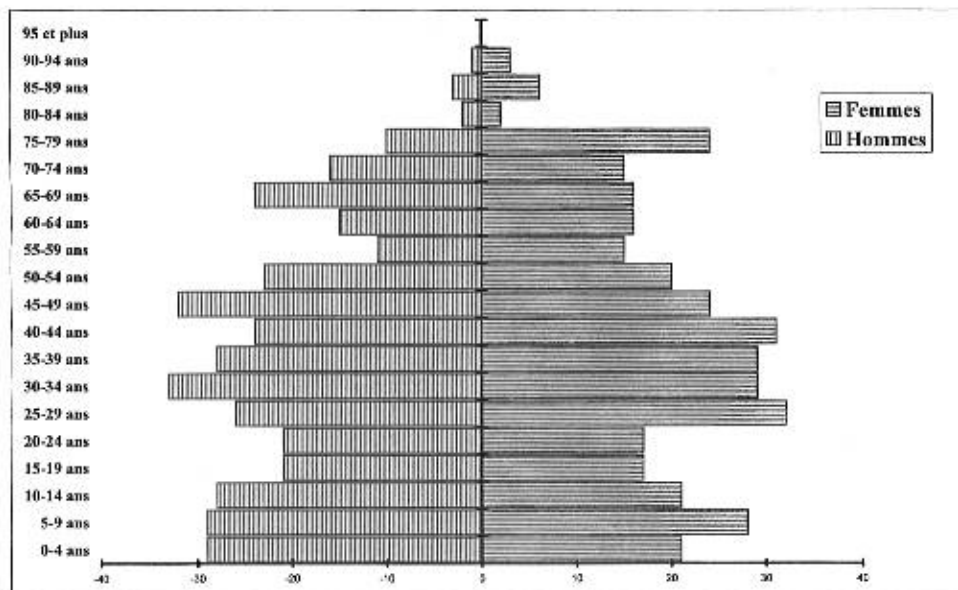
Cette évolution de la répartition par tranches d'âges aura des répercussions sur les besoins en équipements de la commune.



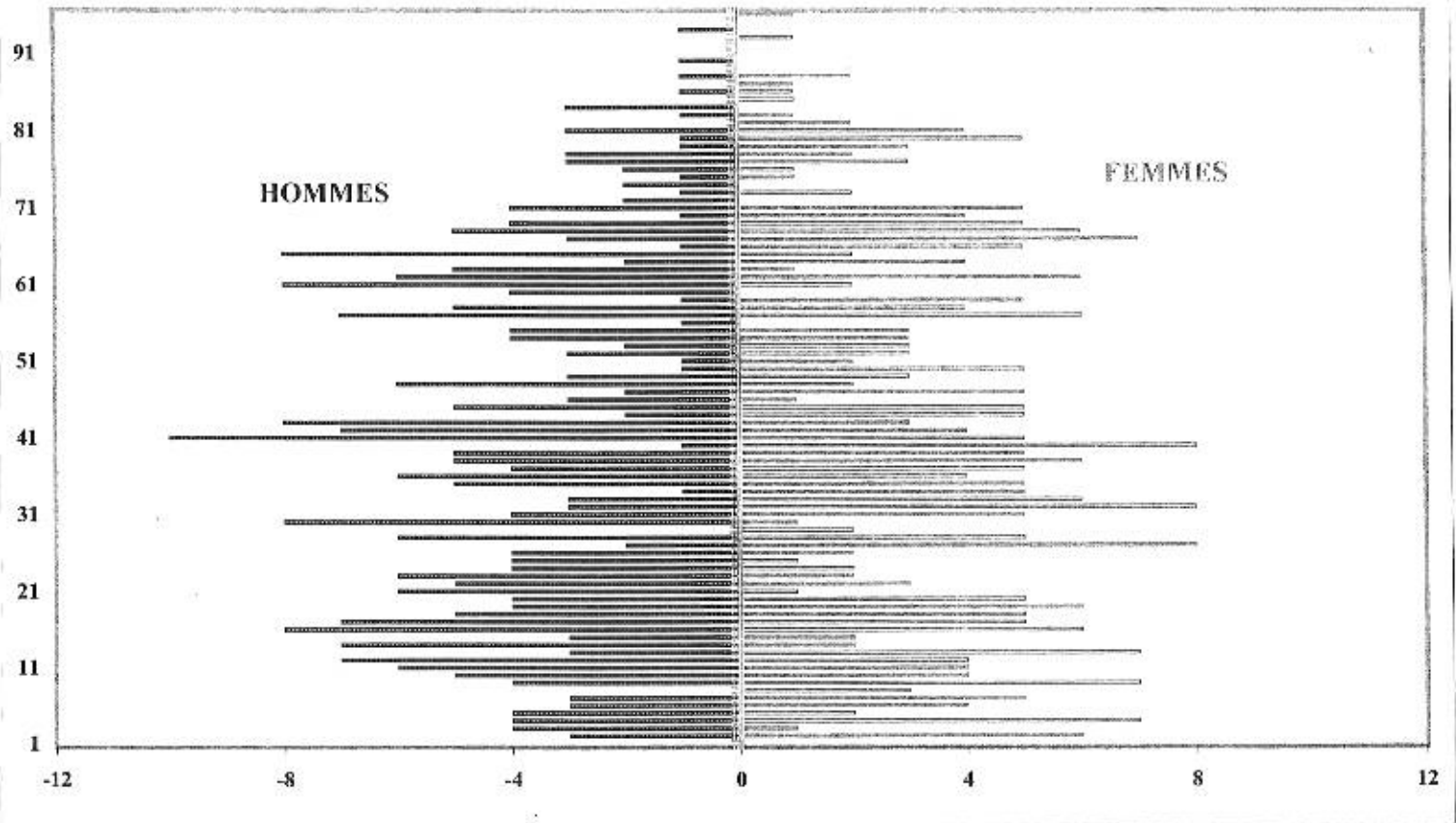
PYRAMIDE DES AGES A GESNES LE GANDELIN EN 1990



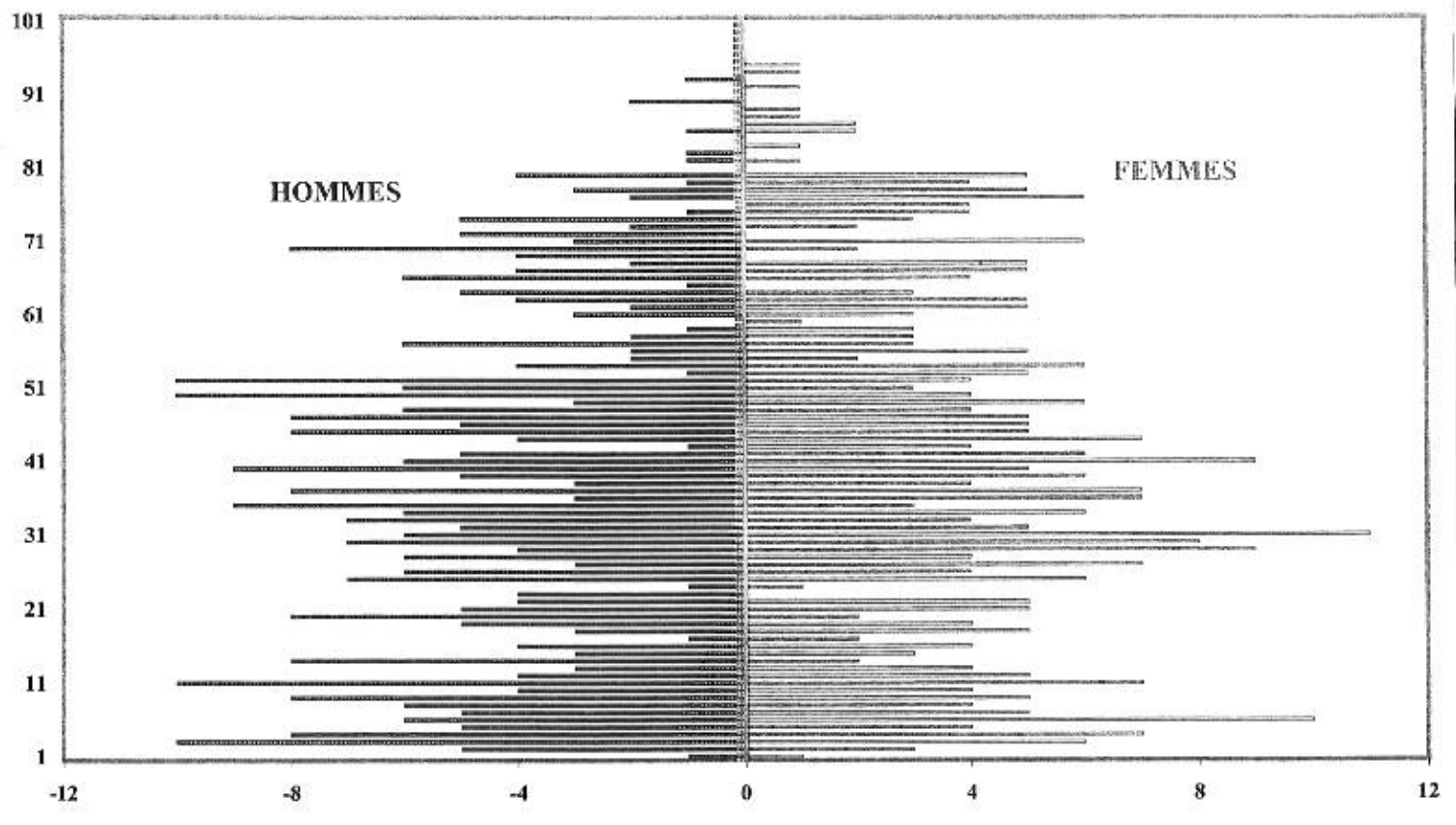
PYRAMIDE DES AGES A GESNES LE GANDELIN EN 1999



PYRAMIDE DES AGES 1990 DE GESNES LE GANDELIN



PYRAMIDE DES AGES 1999 DE GESNES LE GANDELIN



## b - TAILLE DES MENAGES

La taille moyenne des ménages a sensiblement diminué entre 1962 et 1999 (- 25,9 %) mais elle a réaugmenté de 1,5 % entre 1999 et 2005.

	Population des Ménages ordinaires	Nombre de Ménages	Nombre moyen de personnes par Résidence principale	Evolution moyenne par an
1962	635	181	3,51	
1968	582	191	3,05	-2,08%
1975	604	207	2,92	-0,60%
1982	653	233	2,80	-0,56%
1990	633	239	2,65	-0,67%
1999	<b>742</b>	<b>285</b>	<b>2,60</b>	<b>-0,19%</b>
2005	<b>936</b>	<b>355</b>	<b>2,64</b>	<b>0,21%</b>

En 1999, il est supérieur de 1,16 % à celui des Communes rurales de même taille (2,57) mais il est inférieur de 2,25 % à celui de l'ensemble du Canton de SAINT PATERNE (2,66).

### GESNES LE GANDELIN

### COMMUNES RURALES DE 500 A 1.000 HABITANTS

	1982		1990		1999	
	Val. Abs	%	Val. Abs	%	Val. Abs	%
Ménages de 1 ou 2 personnes	115	49,4%	126	52,7%	155	54,4%
Ménages de 3 ou 4 personnes	90	38,6%	91	38,1%	103	36,1%
Ménages de 5 personnes ou plus	28	12,0%	22	9,2%	27	9,5%
<b>TOTAL</b>	<b>233</b>	<b>100,0%</b>	<b>239</b>	<b>100,0%</b>	<b>285</b>	<b>100,0%</b>

1999	
Val. Abs	%
14 006	58,0%
7 933	32,8%
2 213	9,2%
<b>24 152</b>	<b>100,0%</b>

Le nombre de ménages de 1 ou 2 personnes a augmenté entre 1982 et 1999, à la fois en valeur absolue (+ 34,8 %), et en valeur relative (+ 10,1 %).

Les ménages d'1 personne qui représentaient 21,1 % des ménages en 1999 en représentent 22 % en 2005.

Il y a en 1999 moins de petits ménages à GESNES LE GANDELIN (54,4 %) que dans les communes rurales de même taille (58 %) et un peu plus que dans l'ensemble du canton de SAINT PATERNE (53,6 %).

Il y a en 1999 un peu plus de grands ménages (9,5 % de ménages de 5 personnes ou plus) que dans l'ensemble du Canton de SAINT PATERNE (8,9 %) et que dans l'ensemble des communes rurales de même taille (9,2 %).

## c - LES MOUVEMENTS DE LA POPULATION

TRANCHES D'AGE	Population 82	dont habitant le même logement en 1975	dont habitant la même commune en 1975	dont arrivés dans la commune depuis 1975	% de population étant arrivée entre 75 et 82
0-29 ans	283	120	161	122	43,1%
30-39 ans	83	30	37	46	55,4%
40-59 ans	160	127	138	22	13,8%
Plus de 60 ans	127	99	112	15	11,8%
<b>TOTAL</b>	<b>653</b>	<b>376</b>	<b>448</b>	<b>205</b>	<b>31,4%</b>

Il faut souligner le chiffre important du renouvellement de la population : plus de 31 % des habitants présents en 1982 n'habitaient pas la commune 7 ans auparavant. Ce renouvellement est beaucoup plus important en valeur relative pour les personnes de 30 à 39 ans. De plus, 16 % des personnes qui habitaient déjà à Gesnes le Gandelin en 1975 (72 sur 448) ont changé de logement sur la commune au cours des 7 années 1975-1982.

COMMUNE DE GESNES LE GANDELIN

EVOLUTION DE LA POPULATION PAR TRANCHES D'AGE ENTRE 1982 ET 1990

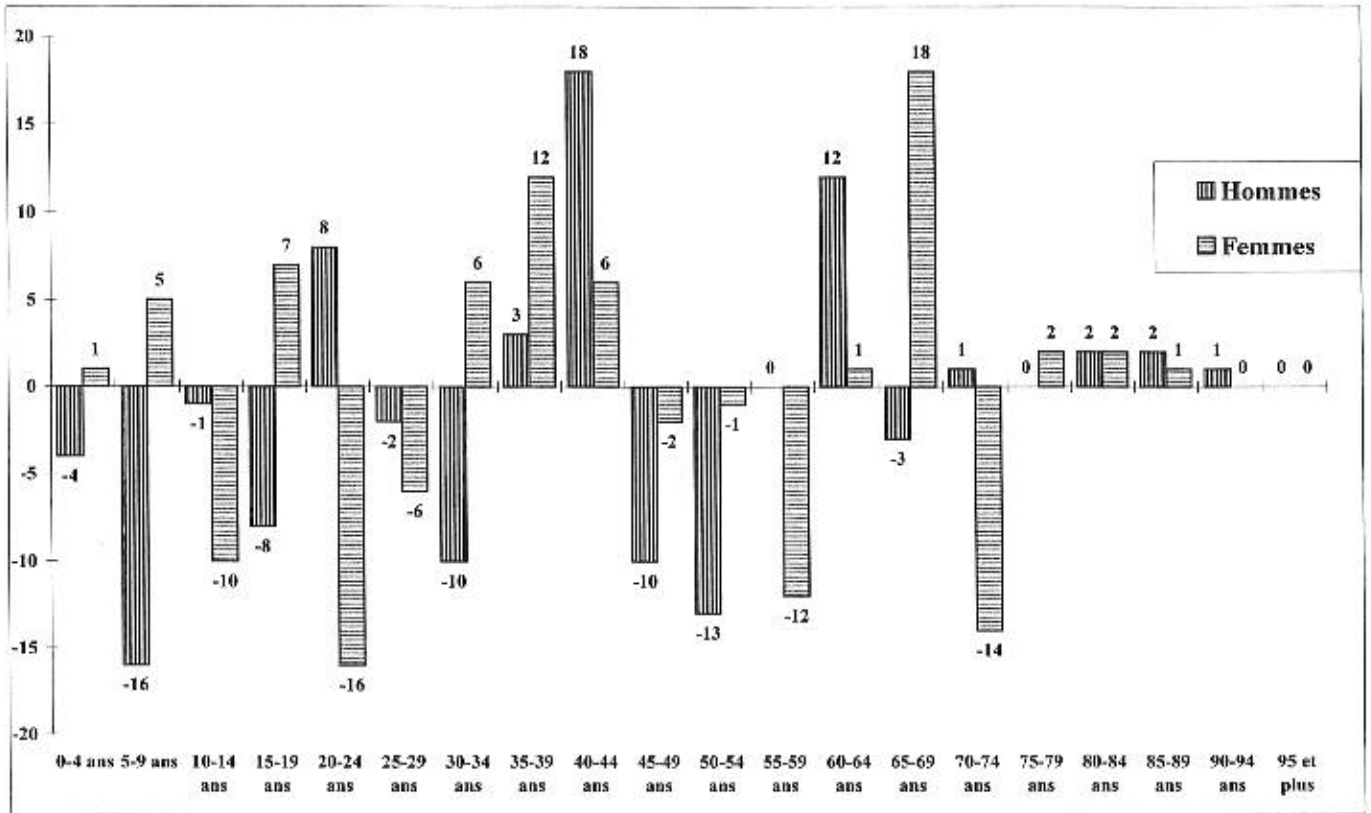
	1982			1990			EVOLUTION 1982-1990		
	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total
0-4 ans	19	15	34	15	16	31	-4	1	-3
5-9 ans	31	18	49	15	23	38	-16	5	-11
10-14 ans	27	29	56	26	19	45	-1	-10	-11
15-19 ans	36	20	56	28	27	55	-8	7	-1
20-24 ans	17	25	42	25	9	34	8	-16	-8
25-29 ans	22	24	46	20	18	38	-2	-6	-8
30-34 ans	26	23	49	16	29	45	-10	6	-4
35-39 ans	18	16	34	21	28	49	3	12	15
40-44 ans	14	16	30	32	22	54	18	6	24
45-49 ans	25	18	43	15	16	31	-10	-2	-12
50-54 ans	27	15	42	14	14	28	-13	-1	-14
55-59 ans	18	27	45	18	15	33	0	-12	-12
60-64 ans	17	14	31	29	15	44	12	1	13
65-69 ans	17	9	26	14	27	41	-3	18	15
70-74 ans	9	22	31	10	8	18	1	-14	-13
75-79 ans	10	12	22	10	14	24	0	2	2
80-84 ans	5	6	11	7	8	15	2	2	4
85-89 ans	1	3	4	3	4	7	2	1	3
90-94 ans	0	1	1	1	1	2	1	0	1
95 et plus	0	1	1	0	1	1	0	0	0
TOTAL	339	314	653	319	314	633	-20	0	-20

COMMUNE DE GESNES LE GANDELIN

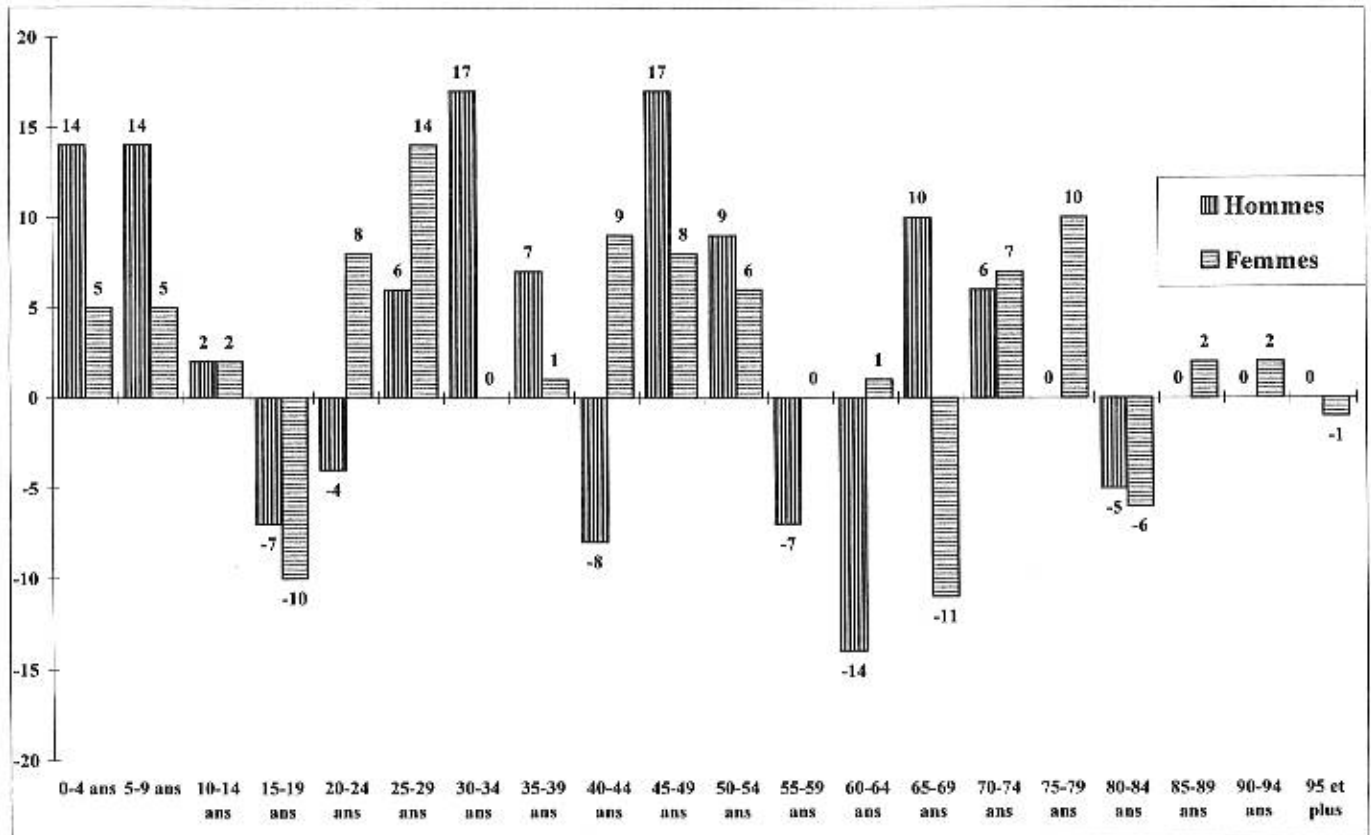
EVOLUTION DE LA POPULATION PAR TRANCHES D'AGE ENTRE 1990 ET 1999

	1990			1999			EVOLUTION 1990-1999		
	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total
0-4 ans	15	16	31	29	21	50	14	5	19
5-9 ans	15	23	38	29	28	57	14	5	19
10-14 ans	26	19	45	28	21	49	2	2	4
15-19 ans	28	27	55	21	17	38	-7	-10	-17
20-24 ans	25	9	34	21	17	38	-4	8	4
25-29 ans	20	18	38	26	32	58	6	14	20
30-34 ans	16	29	45	33	29	62	17	0	17
35-39 ans	21	28	49	28	29	57	7	1	8
40-44 ans	32	22	54	24	31	55	-8	9	1
45-49 ans	15	16	31	32	24	56	17	8	25
50-54 ans	14	14	28	23	20	43	9	6	15
55-59 ans	18	15	33	11	15	26	-7	0	-7
60-64 ans	29	15	44	15	16	31	-14	1	-13
65-69 ans	14	27	41	24	16	40	10	-11	-1
70-74 ans	10	8	18	16	15	31	6	7	13
75-79 ans	10	14	24	10	24	34	0	10	10
80-84 ans	7	8	15	2	2	4	-5	-6	-11
85-89 ans	3	4	7	3	6	9	0	2	2
90-94 ans	1	1	2	1	3	4	0	2	2
95 et plus	0	1	1	0	0	0	0	-1	-1
TOTAL	319	314	633	376	366	742	57	52	109

EVOLUTION DE LA POPULATION DE GESNES LE GANDELIN  
PAR TRANCHES D'AGE ENTRE 1982 ET 1990



EVOLUTION DE LA POPULATION DE GESNES LE GANDELIN  
PAR TRANCHES D'AGE ENTRE 1990 ET 1999



TRANCHES D'AGE	Population 90	dont habitant le même logement en 1982	dont habitant la même commune en 1982	dont arrivés dans la commune depuis 1982	% de population étant arrivée entre 82 et 90
0-14 ans	114	40	48	66	57,9%
15-24 ans	89	72	80	9	10,1%
25-29 ans	38	16	16	22	57,9%
30-39 ans	94	32	36	<b>58</b>	<b>61,7%</b>
40-59 ans	146	112	120	26	17,8%
60-74 ans	103	100	100	3	2,9%
Plus de 75 ans	49	48	52	-3	-6,1%
<b>TOTAL</b>	<b>633</b>	<b>420</b>	<b>452</b>	<b>181</b>	<b>28,6%</b>

Le renouvellement de la population a diminué : près de 29 % des habitants présents en 1990 n'habitaient pas la commune 8 ans auparavant. Il faut noter le chiffre très important en valeur relative et en valeur absolue pour les personnes de 30 à 39 ans. 7 % des personnes qui habitaient déjà à Gesnes le Gandelin en 1982 (32 sur 452) ont changé de logement entre les deux recensements tout en restant dans la même commune.

TRANCHES D'AGE	Population 99	dont habitant le même logement en 1990	dont habitant la même commune en 1990	dont arrivés dans la commune depuis 1990	% de population étant arrivée entre 90 et 99
0-14 ans	156	40	44	<b>112</b>	<b>71,8%</b>
15-24 ans	76	50	53	23	30,3%
25-29 ans	58	13	18	<b>40</b>	<b>69,0%</b>
30-39 ans	119	28	37	82	68,9%
40-59 ans	180	123	130	50	27,8%
60-74 ans	102	81	89	13	12,7%
Plus de 75 ans	51	48	49	2	3,9%
<b>TOTAL</b>	<b>742</b>	<b>383</b>	<b>420</b>	<b>322</b>	<b>43,4%</b>

Le renouvellement de la population est beaucoup plus important entre 1990 et 1999 : plus de 43 % des habitants présents en 1999 n'habitaient pas la commune 9 ans auparavant. Il faut souligner le chiffre important en valeur relative et en valeur absolue pour les personnes de 0 à 14 ans et pour les personnes de 25 à 29 ans qui sont arrivés dans la commune entre 1990 et 1999.

Les mouvements internes ont légèrement augmenté : 8,8 % des personnes qui habitaient déjà Gesnes le Gandelin en 1990 (37 sur 420) ont changé de logement sur la commune au cours des 9 années 1990-1999.

En 2005, 33,2 % des ménages présents avaient emménagé dans leur logement depuis moins de 5 ans.

## **2 – ANALYSE ECONOMIQUE**

### **a - LE TAUX D'ACTIVITE**

En 2005, il y avait 445 actifs. Le taux d'activité est donc de 47,5 %.

En 1999, il y avait 356 actifs dont 191 hommes et 165 femmes: le taux d'activité global est de 48 %, il est de 50,8 % pour les hommes et de 45,1 % pour les femmes. 334 avaient un emploi dont 182 hommes et 152 femmes.

Ce taux d'activité global de 1999 est supérieur à celui de 1990 (45,8%) et correspond à la moyenne du canton de SAINT PATERNE (48,2 %).

Le taux d'activité des femmes de 20 à 59 ans est de 82,2 % contre 82,0 % dans l'ensemble du canton de SAINT PATERNE et contre 80,0 % dans les Communes rurales de même taille.

## **b - LE CHOMAGE**

En 2005, il y a 32 chômeurs.

D'après le R.G.P. de 1999, il y avait 22 chômeurs à GESNES LE GANDELIN en 1999 (9 hommes et 13 femmes) contre 16 en 1990 (5 hommes et 11 femmes) et 24 en 1982 (12 hommes et 12 femmes).

En 1999, le taux de chômage (6,2 %) est nettement inférieur à celui des Communes rurales de même taille (9,4%) et également inférieur à celui du Canton de SAINT PATERNE (8,2 %).

En 1999, 59,1 % des chômeurs étaient des femmes contre 54,0 % dans le canton de SAINT PATERNE et 57,3 % dans les communes rurales de même taille.

En 1990, 68,7 % des chômeurs étaient des femmes. La situation s'est donc améliorée pour les femmes.

## **c - LA LOCALISATION DES EMPLOIS**

En 1990 sur les 274 actifs ayant un emploi :

- 61 travaillaient sur la commune (22,3 % des actifs)
- 213 travaillaient dans une autre commune dont 134 à Alençon, 11 à Fresnay sur Sarthe, 10 à Sougé le Ganelon, 6 à Fyé, 5 à Arçonnay, 5 à Assé le Boisne.....

En 1990, les 61 emplois existant sur la commune étaient tenus par des personnes habitant la commune

En 1999, sur les 334 actifs ayant un emploi,

- 48 travaillaient sur la commune (14,4 % des actifs contre 24,9 % dans les communes rurales de même taille)
- 286 travaillaient dans une autre commune dont 154 à Alençon, 17 à Sougé le Ganelon, 16 à Arçonnay, 11 à Condé sur Sarthe, 9 à Fresnay sur Sarthe, 8 au Mans...

En 1999, sur les 69 emplois existant sur la commune :

- 48 étaient tenus par des personnes habitant la commune (69,6 % des emplois)
- 21 étaient tenus par des personnes venant d'autres communes

Sortants	15-19 ans	20-24 ans	25-29 ans	30-39 ans	40-49 ans	plus de 50 ans	TOTAL
Hommes	5	11	23	57	52	34	182
Femmes	1	7	25	48	45	26	152
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	<b>18</b>	<b>48</b>	<b>105</b>	<b>97</b>	<b>60</b>	<b>334</b>

Entrants	15-19 ans	20-24 ans	25-29 ans	30-39 ans	40-49 ans	plus de 50 ans	TOTAL
Hommes	2	2	2	10	8	10	34
Femmes	0	1	5	9	10	10	35
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>19</b>	<b>18</b>	<b>20</b>	<b>69</b>

Solde	15-19 ans	20-24 ans	25-29 ans	30-39 ans	40-49 ans	plus de 50 ans	TOTAL
Hommes	3	9	21	47	44	24	148
Femmes	1	6	20	39	35	16	117
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>15</b>	<b>41</b>	<b>86</b>	<b>79</b>	<b>40</b>	<b>265</b>

Rapport Entrants/Sortants	0,33	0,17	0,15	0,18	0,19	0,33	0,21

Il y a donc beaucoup moins d'emplois que d'actifs (rapport de 0,21). La commune est donc dépendante des communes voisines et notamment d'Alençon pour l'emploi de ses actifs.

Sur ces 334 actifs, 35 n'utilisent pas de moyen de transport, 5 se rendent au travail à pied, 287 utilisent un seul moyen de transport (11 utilisent le 2 roues dont 6 d'Alençon... ; 275 utilisent la voiture ; 1 utilise des transports en commun) et 7 utilisent plusieurs moyens de transport.

Le moyen de transport reste donc toujours essentiellement la voiture. A Gesnes le Gandelin, 26 ménages n'avaient pas de voiture en 1999 (9,1 % des ménages seulement contre 12,1 % dans l'ensemble des communes de même taille), 125 en avaient une (43,9 % des ménages seulement contre 44,4 % dans l'ensemble des communes de même taille) et 134 en avaient deux ou plus (47 % des ménages contre 43,5 % dans l'ensemble des communes de même taille). Le taux de motorisation est donc un peu plus élevé à Gesnes le Gandelin que dans l'ensemble des communes de même taille.

En 2005, il n'y avait plus que 6,8 % de ménages qui n'avaient pas de voiture.

## d - SALARIES ET ACTIFS AGRICOLES

88,9 % des actifs ayant un emploi en 1999 sont des salariés contre 79,1 % dans le canton de SAINT PATERNE et 82,3 % dans les Communes rurales de même taille (de 500 à 1000 habitants).

On voit donc que le poids des actifs agricoles et des entreprises individuelles est nettement moins important à GESNES LE GANDELIN que dans l'ensemble du Canton et que dans l'ensemble des communes rurales de même taille.

## e - LES SECTEURS D'ACTIVITE

### A) L'AGRICULTURE

	1970	1979	1988	EVOLUTION 1970-1988	
				en Val Abs	en %
Moins de 5 hectares	11	15	11	0	0,0%
De 5 à 10 hectares	?	?	?		
De 10 à 20 hectares	17	14	13	-4	-23,5%
De 20 à 35 hectares	12	5	8	-4	-33,3%
De 35 à 50 hectares	?	?	?		
Plus de 50 hectares	1	5	4	3	300,0%
<b>TOTAL</b>	<b>51</b>	<b>48</b>	<b>43</b>	<b>-8</b>	<b>-15,7%</b>

Il y avait 43 exploitations agricoles à GESNES LE GANDELIN en 1988 contre 48 en 1979 et 51 en 1970. La Surface Agricole Utile étant de 846 hectares, la surface moyenne des exploitations était de 20 hectares en 1988.

	1970	1979	1988	EVOLUTION 1970-1988	
				en Val Abs	en %
Moins de 35 ans	?	?	?		
De 35 à 49 ans	21	16	6	-15	-71,4%
De 50 à 54 ans	5	8	6	1	20,0%
De 55 à 59 ans	5	5	13	8	160,0%
De 60 à 64 ans	?	?	?		
65 ans et plus	7	11	11	4	57,1%
<b>TOTAL</b>	<b>51</b>	<b>48</b>	<b>43</b>	<b>-8</b>	<b>-15,7%</b>
Temps complet	23	14	17	-6	-26,1%
Doubles actifs	17	17	10	-7	-41,2%

L'âge moyen des exploitants agricoles a tendance à augmenter de 1970 à 1988 puisque les agriculteurs de moins de 50 ans qui représentaient 41,2 % des exploitants en 1970 n'en représente plus que 14 % en 1988.

En 1988, il n'y avait que 17 chefs d'exploitation à temps complet (contre 14 en 1979 et 23 en 1970).

Lors du recensement général de l'agriculture de 2000, il n'y a plus que 16 exploitations dont 4 tenues par des professionnels avec 16 chefs d'exploitation et 19 actifs familiaux (9 actifs équivalents temps plein). Sur les 409 hectares de surface agricole utile, 171 hectares sont des terres labourables et 237 hectares sont toujours en herbe. Le RGA de 2000 dénombrait 134 vaches.

La surface moyenne des exploitations est donc de 25,6 hectares en 2000.

## LISTE DES SIEGES D'EXPLOITATION DE GESNES LE GANDELIN EN JUIN 2007

En 2007, lors de l'étude du PLU, 3 véritables sièges agricoles ont été recensés par les élus.

N°	NOM DE L'EXPLOITATION	SURFACES en hectares	AGE EXPLOITANT	NOM DE L'EXPLOITANT	PRODUCTIONS
1	Grand Champ	60 ha	36 ans	GARNIER Jean-Yves	Céréales, élevage, viande
2	Les Logettes	130 ha	M. 55 ans Mme 59 ans	M. et Mme LANOS Jean-Pierre	Elevage, lait, culture
3	La Roche	150 ha	45 ans	ROYER Roger	Elevage, viande, culture

## B) L'INDUSTRIE, L'ARTISANAT ET LES COMMERCES

## COMMERCES

SOCIETE	ADRESSE	ACTIVITE
"les Trois Tilleuls"	Mengeard Annick 3 place des Trois tilleuls	Bar - l'abac - Epicerie - Dépôt de pain
Vente de Viande produite à la ferme	M. et Mme Royer Roger La Roche	

## COMMERCES AMBULANTS

SOCIETE	ADRESSE	ACTIVITE
Boucherie Charcuterie	JP David Place de la poste	Tous les mercredis - de 9h à 12h
Boucherie Chevaline	Collet Michel Emplacements selon clientèle	Tous les lundis - de 11h à 11h30
Aux Poissons Granvillais	Lieffroy Claude Emplacements selon clientèle	Tous les jeudis - à partir de 15h
El Pizza Gatouzo	Lieffroy Claude Place de la poste	Tous les jeudis - de 18h à 20h30

## SERVICES

SOCIETE	ADRESSE	ACTIVITE
CARIOU Paul	11 rue du Chêne au Sourd	Médecine Générale
COIFFURE STYL COIFF	1 Grande Rue	Coiffure
MODULARIS (SARL)	4 rue Eglantiers	informatique, bureautique (services, conseils, ingénierie, formation)

## ARTISANAT

SOCIETE	ADRESSE	ACTIVITE
Dobigny Laurent	Grandchamp	Ramonage-Entretien- Dépannage Plomberie Chauffage Fuel-Gaz
Cavro Michel	La Huttière	Imprimerie
G.M3T Goupil Guillaume	La Rouabière	Mini Travaux Terrassement, Transports, Création et entretien espaces verts, Location de matériel
Goupil Thierry	21 Impasse du Chêne au Sourd	Serrurerie - Ferronnerie d'Art
"La Couverture Gesnoise" Douillet Gérard	Le Bas-Vallas	Charpente-Couverture
Legendre Jean-Pierre	4 place du Patis	Charpente-Couverture
Menuiserie Gesnoise Treton	20 Rue de Liberté	Menuiserie
Cassiaux	Moulin de Vaux	Paysagiste

Un gîte existe sur la commune : Gîte du Quéton : M. et Mme Danjou Claude, 13 route d'Assé

## f) LES REVENUS

Commune	Revenu fiscal de référence par tranche (en €)	Nombre de foyers fiscaux	Revenu fiscal de référence des foyers fiscaux	Impôt net (total)	Nombre de foyers fiscaux imposables	Revenu fiscal de référence des foyers fiscaux imposables	Traitements et salaires		Retraites et pensions	
							nombre de foyers concernés	montant	nombre de foyers concernés	montant
Gesnes le Gandelin	Total	446	6 547 782	295 761	225	4 776 233	319	6 660 965	132	1 893 179

En 2004, la commune de GESNES LE GANDELIN a un revenu fiscal moyen de 14 681 € par foyer fiscal, un revenu fiscal moyen de 21 228 € par foyer fiscal imposable et une imposition nette par foyer fiscal imposable de 663 €.

## 3 – L’HABITAT

### a - LE PARC GLOBAL

	1968	1975	1982	1990	1999	2005
Résidences Principales	191	207	233	239	285	355
Logements vacants	14	29	28	23	14	21
Résidences secondaires	26	27	40	36	37	32
<b>Parc total de logements</b>	<b>231</b>	<b>263</b>	<b>301</b>	<b>298</b>	<b>336</b>	<b>408</b>

Il y avait 408 logements en 2005 contre 336 en 1999, 298 en 1990, 301 en 1982, 263 en 1975 et 231 en 1968.

En 1999, le parc était un peu plus récent que dans l'ensemble du canton de SAINT PATERNE (13,1 % des logements ont été construits après 1990 contre 11,4 %) mais moins récent que dans les Communes rurales de même taille (18,2%)

Il y a un peu moins de logements vacants que dans l'ensemble du Canton de SAINT PATERNE (14, soit 4,7 % des 299 résidences principales occupées ou non contre 4,8 %) et que dans les Communes rurales de même taille (6,7%)

Il y a beaucoup plus de Résidences secondaires que dans l'ensemble du Canton (37, soit 11 % du parc total de logements contre 5,1 % dans l'ensemble du Canton de SAINT PATERNE) et moins que dans les Communes rurales de même taille (13,6 %)

### b - LE STATUT D'OCCUPATION

En 1999, 74 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire, 22,8 % par des locataires et 3,2 % à titre gratuit.

En 2005, 79,7 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire, 18,9 % par des locataires et 1,4 % à titre gratuit.

En 1999, le pourcentage de propriétaires était inférieur à celui de l'ensemble du Canton de SAINT PATERNE (75,2 %) mais est équivalent à celui des communes rurales de même taille (74 %).

Il y a 11 logements locatifs sociaux, ce qui représente un peu plus de 3 % du parc de résidences principales.

### c - LE NIVEAU DE CONFORT

Le parc est moins confortable que dans l'ensemble du canton et des communes rurales de même taille (96,5 % des résidences principales ont des WC intérieurs contre 96,8 % dans l'ensemble du canton de SAINT PATERNE et contre 95,4 % dans l'ensemble des communes rurales de même taille; 95 % ont une salle d'eau contre 97,1 % dans l'ensemble du canton de SAINT PATERNE et contre 95,6 % dans les communes similaires).

Depuis le recensement de 1990, 12 logements ont été améliorés avec des aides publiques en 7 ans (de 1990 à 1996) :

- 8 avec des Primes à l'Amélioration de l'Habitat destinées aux propriétaires occupants de condition modeste (1 en 1992, 1 en 1993, 3 en 1995 et 3 en 1996) pour près de 14 281 € de subventions.

- 4 avec les aides de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat destinées aux propriétaires bailleurs pour plus de 23 000 € de subventions et plus de 151 000 € de travaux (1 en 1991, 2 dont 1 ex vacant en 1992 et 1 en 1995). 1 logement qui était vacant a donc été remis sur le marché locatif grâce aux aides de l'ANAH.

Selon les services de l'Etat, 7 logements propriétaires bailleurs ont été aidés en 5 ans, 1 logement propriétaire occupant a été subventionné depuis 4 ans et 5 primes départementales à l'amélioration de l'habitat pour les propriétaires occupants ont été accordées par le Conseil Général depuis 3 ans.

## **d - LE RYTHME DE CONSTRUCTION**

Selon les statistiques SICLONE, de 1975 à 1996 inclus, il y a eu 76 logements autorisés au total, soit 3,5 en moyenne par an.

ANNEE	LOGEMENTS		
	AUTORISES	COMMENCEES	ACHEVEES
1975	5	4	3
1976	10	7	5
1977	10	12	7
1978	3	6	6
1979	4	4	8
1980	1	4	4
1981	3	3	4
1982	3	2	1
1983	2	2	3
1984	4	2	2
1985	2	3	3
1986	4	4	2
1987	1	2	4
1988	1	2	1
1989	1	1	1
1990	1	2	3
1991	1	0	0
1992	1	0	0
1993	2	2	1
1994	2	7	7
1995	4	4	4
1996	11	6	3
<b>TOTAL</b>	<b>76</b>	<b>79</b>	<b>72</b>

De 1975 à 1984, il y a eu 45 logements neufs autorisés, soit 4,5 par an.

De 1985 à 1994, il y a eu 16 logements autorisés, soit 1,6 par an.

De 1992 à 1996, il y a eu 20 logements autorisés, soit 4 par an.

Selon les chiffres fournis par SITADEL, il y a eu 86 constructions neuves en 10 ans de 1997 à 2006, soit 8,6 en moyenne par an :

1997	6
1998	11
1999	8
2000	6
2001	8
2002	26
2003	8
2004	6
2005	1
2006	6
<b>TOTAL</b>	<b>86</b>

## e – ANALYSE DES BESOINS EN LOGEMENTS DE 1982 A 1990

	1982	1990	Evolution
Résidences Principales	233	239	6
Logements vacants	28	23	-5
Résidences secondaires	40	36	-4
<b>Parc total de logements</b>	<b>301</b>	<b>298</b>	<b>-3</b>

### Les besoins liés à l'évolution de la population des ménages ordinaires

633 habitants en 1990 - 653 habitants en 1982 = - 20 habitants

A raison de 2,65 habitants par Résidence principale, il a fallu :  
 -20 habitants / 2,65 = 7 résidences en moins

### Les besoins liés au desserrement de la population ancienne des ménages ordinaires

633 habitants / 2,65 = 239 résidences principales

633 habitants / 2,80 = 226 résidences principales

Il a donc fallu 251 - 233 = 13 résidences en plus

### Les besoins liés à l'évolution du parc des logements vacants et des résidences secondaires

En 1982, il y avait 28 logements vacants et 40 résidences secondaires, soit au total 68 logements

En 1990, il y a 23 logements vacants et 36 résidences secondaires, soit au total 59 logements

Ces besoins ont donc été négatifs, ce qui signifie que des résidences secondaires et des logements vacants ont été transformés en résidences principales : 59 - 68 = 9 logements en moins

## f – ANALYSE DES BESOINS EN LOGEMENTS DE 1990 A 1999

	1990	1999	Evolution
Résidences Principales	239	285	46
Logements vacants	23	14	-9
Résidences secondaires	36	37	1
<b>Parc total de logements</b>	<b>298</b>	<b>336</b>	<b>38</b>

### Les besoins liés à l'augmentation de la population des ménages ordinaires

742 habitants en 1999 – 633 habitants en 1990 = + 109 habitants

A raison de 2,60 habitants par Résidence principale, il a fallu :  
 + 109 habitants / 2,60 = 42 résidences en plus

### Les besoins liés au desserrement de la population ancienne des ménages ordinaires

633 habitants / 2,60 = 243 résidences principales

633 habitants / 2,65 = 239 résidences principales

Ces besoins ont donc été nuls : 243 - 239 = 4 résidences en plus

### Les besoins liés à l'évolution du parc des logements vacants et des résidences secondaires

En 1990, il y avait 23 logements vacants et 36 résidences secondaires, soit au total 59 logements

En 1999, il y a 14 logements vacants et 37 résidences secondaires, soit au total 51 logements

Ces besoins ont donc été négatifs, ce qui signifie que des résidences secondaires et des logements vacants ont été transformés en résidences principales :  $51 - 59 = \underline{8 \text{ logements en moins}}$

### **g – ANALYSE DES BESOINS EN LOGEMENTS DE 1999 A 2005**

	1999	2005	Evolution
Résidences Principales	285	355	70
Logements vacants	14	21	7
Résidences secondaires	37	32	-5
Parc total de logements	336	408	72

#### **Les besoins liés à l'augmentation de la population des ménages ordinaires**

936 habitants en 2005 – 742 habitants en 1999 = + 194 habitants

A raison de 2,64 habitants par Résidence principale, il a fallu :  
 $+ 194 \text{ habitants} / 2,64 = \underline{74 \text{ résidences en plus}}$

#### **Les besoins liés au desserrement de la population ancienne des ménages ordinaires**

$742 \text{ habitants} / 2,60 = 285 \text{ résidences principales}$

$742 \text{ habitants} / 2,64 = 281 \text{ résidences principales}$

Ces besoins ont donc été négatifs :  $281 - 285 = \underline{4 \text{ résidences en moins}}$

#### **Les besoins liés à l'évolution du parc des logements vacants et des résidences secondaires**

En 1999, il y avait 14 logements vacants et 37 résidences secondaires, soit au total 51 logements

En 2005, il y a 21 logements vacants et 32 résidences secondaires, soit au total 53 logements

Ces besoins ont donc été positifs, ce qui signifie que des résidences principales ont été transformées en résidences secondaires et en logements vacants:  $53 - 51 = \underline{2 \text{ logements en plus}}$

## POINTS FORTS ET POINTS FAIBLES DE GESNES LE GANDELIN

**Le Plan Local d'Urbanisme est l'occasion de faire un diagnostic des points forts et des points faibles du territoire de la commune, tant du point de vue des éléments physiques qu'humains.**

Le tableau ci-dessous en exprime quelques-uns ...

	POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	ENJEUX
<b>DEVELOPPEMENT</b>	<p>Une évolution en constante augmentation depuis 1982. En 1999, les habitants étaient 742. Depuis une forte augmentation au RGP de 2005, 936.</p> <p>La population est assez bien répartie.</p>	<p>Très fort taux de résidence sans confort (3,16%) le taux du département est à 1,35%.</p> <p>Il y aurait peut-être un problème de capacité avec la station d'épuration.</p>	<b>Réhabilitation de résidences sans confort, création de logements sociaux publics et privés.</b>
<b>HABITAT</b>	<p>Nombreuses constructions anciennes de qualité dans le centre et en campagne</p>	<p>Parc de logements vacants</p> <p>Peu de logements sociaux.</p>	<b>Réhabilitation du centre bourg, gérer la pression foncière de plus en plus importante (Fresnay et Alençon).</b>
<b>FORME URBAINE</b>	<p>Le centre ancien. Des lotissements.</p>	<p>Fort développement linéaire le long des petites voies, qui sont aussi des chemins de randonnées.</p>	<b>Développement plus cohérent le long des voies</b>
<b>ENVIRONNEMENT PAYSAGE</b>	<p>La commune est coupée en deux (zones de bois, de taillis, étangs et zones agricoles).</p> <p>Beaucoup de zones archéologiques.</p> <p>Des ZNIEFF dans le nord de la commune assez grandes mais très réduites et plus nombreuses dans la nouvelle génération. Attention apparition de deux ZNIEFF au sud-est.</p> <p>Deux monuments historiques dont un très grande surface.</p>	<p>Relief assez peu prononcé.</p>	<b>Protection des monuments et des ZNIEFF.</b>
<b>ZONES COMMERCIALES ET AGRICOLES</b>	<p>Commune de caractère rural occupé par des terres destinées à l'élevage et à la culture.</p>	<p>Aucun développement commercial sur la commune, ni industriel.</p>	
<b>MOBILITE DEPLACEMENTS</b>		<p>Très forte mobilité pour aller au travail vers Fresnay mais également vers Alençon (de manière moins forte)</p>	<b>Sécuriser la traversée du bourg.</b>

## II – CONCILIER OBJECTIFS ET CONTRAINTES

### A - LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT

#### 1 – OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE COMMUNAL

La population de Gesnes le Gandelin était de 742 habitants au recensement général de la population de 1999 et de 936 habitants au dernier recensement de 2005.

Un objectif moyen serait pour la commune d'attirer environ 164 habitants en 10 ans et donc d'atteindre les 1 100 habitants en l'an 2017. Cette augmentation représente un taux de variation global de 17,5% en 10 ans.

Cela suppose un maintien de la croissance récente.

L'implantation de nouvelles entreprises et le développement des entreprises existantes dans les zones d'activités de la Communauté de Communes des Portes du Maine Normand et notamment dans la zone d'activités prévue près de l'échangeur de l'autoroute A 28 et dans la banlieue d'Alençon pourraient peut-être permettre à la commune de GESNES LE GANDELIN d'atteindre cet objectif.

#### 2 - DETERMINATION DES SURFACES A URBANISER

Le desserrement de la population devrait être peu important car le nombre moyen d'habitants par résidence principale est actuellement assez important ( 2,64). Ce nombre moyen d'habitants par résidence principale pourrait descendre à 2,50 en 2017.

Pour assurer le desserrement de la population actuelle des ménages ordinaires, il faudrait:

$$(936 / 2,5) - (936 / 2,64) = 374 - 355 = \underline{19 \text{ logements}}$$

Pour avoir de 164 habitants de plus entre 2005 et 2017, il faudra au moins :

$$164 / 2,5 = \underline{66 \text{ logements en 12 ans}}$$

Pour assurer le renouvellement du parc de logements qui ont plus de 80 ans (147 résidences principales construites avant 1915) avec un taux de 0,5 % par an , il faudrait construire :  $147 * 0,5 \% = 0,735$  logement par an , soit 9 logements en 12 ans

Pour atteindre cet objectif démographique, il faudrait donc construire :  $19 + 66 + 9 = 94$  logements en 12 ans , soit en moyenne près de 8 par an dans l'hypothèse.

Afin de laisser un certain choix aux acquéreurs et afin de ne pas créer de pénurie artificielle de terrains urbanisables, entraînant la hausse du coût des terrains si certains propriétaires n'étaient pas vendeurs, on retient habituellement un coefficient multiplicateur de 2, c'est à dire qu'on retient une offre 2 fois plus importante que la demande, la demande liée au renouvellement du parc étant bien entendu exclue.

Sur la base d'une consommation de terrains d'environ 1.000 m<sup>2</sup> par logement, voirie et espaces verts inclus, la superficie des zones constructibles nécessaires s'établit comme suit

$$85 * 1.000 \text{ m}^2 * 2 = 17 \text{ hectares environ}$$

La surface disponible des zones constructibles devra atteindre ce chiffre. Les Elus devront déterminer dans quelles directions il faudra rechercher ces superficies.

Les Elus devront également déterminer comment ils pourront satisfaire les besoins croissants en équipements publics, tant en infrastructure (VRD) qu'en superstructure.

Afin de limiter les risques de développement trop rapide, il sera possible de réserver une partie des zones à urbaniser pour un développement à long terme. Il ne faudrait pas que tous les terrains soient utilisés en moins de dix ans. Cette explosion démographique aurait des conséquences néfastes sur la vie de la commune et les besoins en équipements.

## B – LES CONTRAINTES A L'URBANISATION

### 1 – LES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

#### a – LA LOI SUR L'EAU

La loi sur l'eau n° 92.3 du 3 janvier 1992 reconnaît comme principe fondamental la valeur patrimoniale de l'eau qui implique une protection accrue de la ressource et qui est résumée ainsi dans son article 1 « **L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général** ».

Le département de la Sarthe fait partie du S.D.A.G.E. du bassin Loire Bretagne approuvé le 26 juillet 1996.

Sept objectifs vitaux pour le bassin doivent être atteints et pris en compte dans les documents d'urbanisme. Il s'agit de

- Gagner la bataille de l'alimentation en eau potable.
- Poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface.
- Retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer.
- Sauvegarder et mettre en valeur les zones humides.
- Préserver et restaurer les écosystèmes littoraux.
- Réussir la concertation notamment avec l'agriculture.
- Savoir mieux vivre avec les crues.

La loi sur l'eau a trois types d'incidences particulières dans les PLU.

#### • Dans le domaine de l'assainissement

L'article 35 (L. 224.10 du code général des collectivités territoriales) fait obligation aux communes de délimiter :

- les zones d'assainissement collectif,
  - les zones d'assainissement individuel,
  - les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et des écoulements des eaux pluviales et de ruissellement.
- Les zones où la collecte, le stockage et le traitement éventuel des eaux pluviales et de ruissellement sont nécessaires.

**Le plan de zonage d'assainissement approuvé, devra être annexé au plan local d'urbanisme.**

Les résultats de l'étude de zonage d'assainissement et notamment les données concernant l'aptitude des sols à l'assainissement autonome devront être pris en compte dans le choix éventuel de secteurs d'urbanisation au coup par coup hors des zones urbaines.

Compte tenu de la présence d'un réseau d'assainissement relié à une station d'épuration, pour les habitations raccordables à ce réseau, les articles L 1331-1 à L 1331-12, du nouveau Code de la Santé Publique relatifs au raccordement obligatoire au réseau d'égout devront être respectés.

Pour les constructions qui ne peuvent être raccordées au réseau d'assainissement, elles doivent être conformes aux dispositions de l'arrêté du 6 mai 1996, relatif à l'assainissement autonome.

Afin de prévenir les nuisances éventuelles dues à la station d'épuration, il est nécessaire de **préserver une bande de terrain d'une largeur de 100 mètres autour de ces installations**, selon les directives de la circulaire du 17 février 1997 du Ministère de la Santé.

#### • Dans le domaine de l'alimentation en eau potable

La loi fait obligation d'instaurer officiellement, par arrêté préfectoral, des périmètres de protection de tous les captages publics utilisés pour l'alimentation en eau potable, dans un délai de cinq ans à compter du 3 janvier 1992. Ces périmètres doivent être retranscrits en servitudes dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

La délimitation se fait après étude par un hydrogéologue agréé.

Trois périmètres sont institués :

- Un périmètre de protection immédiat qui doit être acquis en pleine propriété par la Collectivité et où toute activité et construction sont interdites en dehors de celles inhérentes au prélèvement d'eau,
- Un périmètre rapproché central, à l'intérieur duquel des précautions, quant à l'urbanisation et aux activités, sont prescrites et des acquisitions de parcelles sont souhaitables,
- Un périmètre de protection rapproché périphérique, à l'intérieur duquel des contraintes peuvent être imposées.

En l'absence de périmètres de protection régulièrement instaurés par arrêté préfectoral, il importe néanmoins que tous les points de captage d'eau destinés à l'alimentation humaine reçoivent un classement spécifique de façon à protéger la ressource.

**Sur le territoire de la commune de GESNES LE GANDELIN, aucun périmètre de protection de captage d'eau n'est défini actuellement.**

Les périmètres de deux captages d'eau potable, aux lieux-dits "Le Gros Chailloux" et "L'Echiquier" sont en cours de validation. Les servitudes de protection définies par le géologue agréé devront être respectées si leurs validations interviennent avant l'approbation du PLU. Dans le cas contraire, il conviendrait que la commune tienne compte de l'existence de ces captages et de la nécessité de leur protection dans ses options de zonage.

• **Dans le domaine de la prise en compte des zones naturelles dans les PLU.**

Les services de l'Etat et du Département demandent que les rives des cours d'eau et les milieux humides intéressants soient protégés dans le PLU par un zonage adapté dans un but de préservation de la qualité des eaux et d'amélioration des paysages.

Le Conseil Général pense qu'il serait souhaitable de limiter le développement des plans d'eau sur la commune. En effet, ils peuvent avoir de conséquences sur le réchauffement de la nappe et l'atteinte au milieu écologique.

## **b – LES RISQUES NATURELS**

● Il n'y a pas de véritable zone inondable importante liée aux ruisseaux sur la commune.

Toutefois, peuvent se poser dans certains secteurs des problèmes d'évacuation des eaux pluviales.

Des précautions particulières (mise en place de bassins de rétention notamment) devront être mises en œuvre lors de l'aménagement des nouvelles zones d'urbanisation.

● Il n'y a pas de risques de mouvements de terrains recensés par l'atlas départemental des risques sur la commune de Gesnes le Gandelin. Cependant, les élus de la commune ont recensé deux endroits susceptibles de connaître des risques de mouvements de terrain qui ont été reportés sur les plans de zonage.

➔ Lors de la communication du projet aux Personnes Publiques Associées et Consultées, les services de l'Etat ont signalé plusieurs types de risques naturels de type inondation, coulées de boues et mouvements de terrains:

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondation – Par une crue (débordement de cours d'eau)	24/07/1994	24/07/1994	15/11/1994	24/11/1994
Inondation – Par ruissellement et coulée de boue	24/07/1994	24/07/1994	15/11/1994	24/11/1994
Mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations – Par une crue (débordement de cours d'eau)	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondation – Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

## **c – LA PRESERVATION DES BOIS ET DES HAIES**

Les services de l'Etat indiquent que les boisements de la commune pourront faire l'objet d'une prise en compte dans les documents d'urbanisme par un zonage « espace boisé classé » pour les plus représentatifs.

Dans la même optique, le classement des espaces boisés classés peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies existantes ou à reconstituer (intérêt écologique et paysager, rôle structurant).

Enfin, des espaces naturels d'intérêt local (zones humides, étangs, boisements) constituent souvent des continuités écologiques et/ou des coupures d'urbanisation essentielles qui peuvent être identifiés et protégés dans le même esprit.

Trois positions peuvent être adoptées en matières de protection des haies.

Les élus pourraient décider de ne pas les protéger.

Une deuxième solution serait la mise en place d'Espaces Boisés Classés permettant une sauvegarde relativement stricte des arbres concernés (défrichement interdit, coupe et abattage soumis à autorisation). Seule une révision du PLU permet de supprimer ce classement. De plus, il faut veiller à ne pas gêner d'éventuelles restructurations agricoles.

Une solution intermédiaire pourrait être de soumettre l'arrachage à déclaration préalable. Ces demandes seraient gérées en commune, par le Maire ou par une commission, dans un but de préservation des paysages et en fonction des mesures compensatoires proposées.

Cette règle pourrait être mise en place sur la totalité des zones Naturelles et seulement le long des voies et des chemins de randonnées en zone Agricole.

Il convient d'éviter les excès et de trouver un juste milieu entre la protection des paysages et les contraintes à la charge des agriculteurs.

**Les élus souhaitent instaurer un classement en espaces boisés classé sur les espaces boisés de taille importante.**

## **d – LE RELIEF**

La topographie, qui conditionne les possibilités de raccordement gravitaire au réseau d'assainissement public, est un élément déterminant dans la définition des zones d'extension prioritaires. De plus, l'étude de l'écoulement des eaux pluviales est un préalable indispensable à tout aménagement d'une zone.

## **e – LES ZNIEFF**

Bien que les Z.N.I.E.F.F. (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) n'aient pas de valeur réglementaire, le parti d'urbanisme doit en tenir compte et assurer leur protection.

Les services de l'Etat demandent que ces secteurs soient protégés de toute urbanisation par un classement en zone de protection totale. Les terrains concernés devront être au maximum mis en zone naturelle protégée.

Les terrains concernés par les Z.N.I.E.F.F. de type 1 de deuxième génération : 00004193 – « ETANG AU SUD-EST DES RABLAIS », 00004194 – « ETANG DU MORTIER », 42090022 – « TALUS DE LA D124 A HAUTEUR DE LA RABONNIERE », 42090024 – « BORDS DE ROUTE DU BOIS DE VAUX » et la Z.N.I.E.F.F. de type 2 de deuxième génération : 42090000 – « PELOUSES, TALUS ET FOSSES DE BORDS DE ROUTES OU DE CHEMINS » devront être au maximum mis en zone naturelle protégée.

## **f - UNE GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE**

Les services de l'Etat ont rappelé qu'en occupant l'espace de façon désordonnée, de nouvelles constructions pourraient nuire à la vocation des espaces agricoles. Celles-ci induisent des coûts supplémentaires à la collectivité en nécessitant des équipements publics, une alimentation en eau potable, un ramassage scolaire...

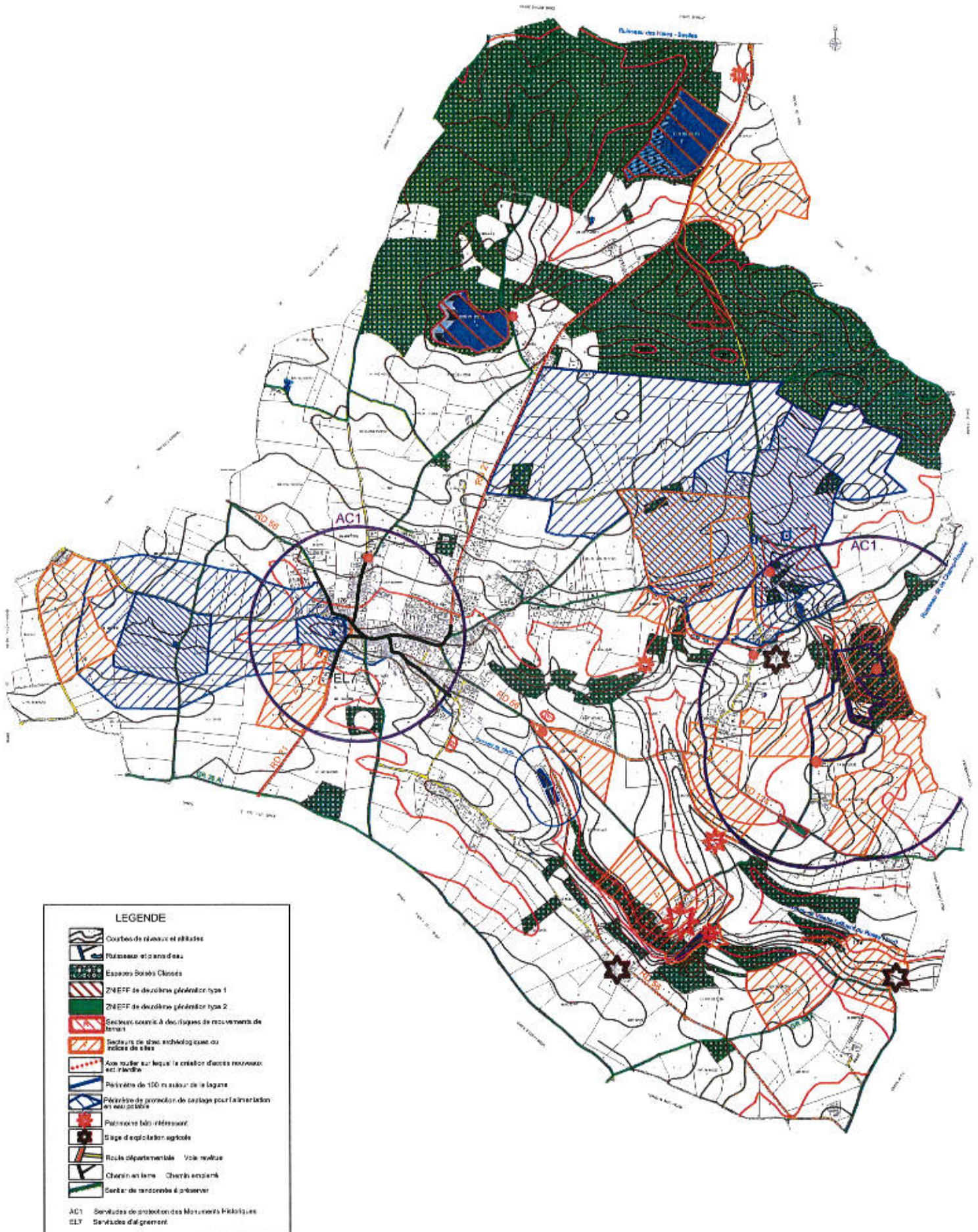
L'urbanisation diffuse accroît de plus les problèmes de sécurité avec l'augmentation du trafic sur des voiries pas toujours adaptées.

D'autre part, la loi sur l'eau donne aux communes à partir du 31 décembre 2005 la responsabilité de l'assainissement sur toute la commune, y compris l'assainissement autonome.

**Il est donc nécessaire de limiter au maximum l'essaimage des zones constructibles le long des voies et de protéger les zones agricoles qui sont des zones de richesses naturelles.**

Le nouvel article L 121-1 issu de la loi solidarité et renouvellements urbains réunit l'ensemble des principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme:

- **principe d'équilibre: les documents d'urbanisme doivent déterminer les conditions permettant d'assurer l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages.**
- **principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale : les documents d'urbanisme doivent permettre d'assurer l'équilibre entre emploi et habitat, éviter, sauf circonstances particulières, la constitution de zones mono fonctionnelles et permettre la diversité de l'offre de logements (sociaux ou non) au sein d'un même espace.**
- **principe de respect de l'environnement: les documents d'urbanisme doivent veiller à l'utilisation économe de l'espace, à la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, à maîtriser l'expansion urbaine et la circulation automobile et à prendre en compte les risques de toute nature.**



## **2 – LES CONTRAINTES HUMAINES**

### **a – LES AXES DE COMMUNICATION**

L'attention de la commune est attirée sur les risques que constitue l'urbanisation linéaire, provoquant une multiplication des accès riverains.

→ Lors de la communication du projet aux Personnes Publiques Associées et Consultées, les services de l'Etat ont signalé un risque technologique lié au transports de matières dangereuses sur la RD 21, reliant les zones d'activités situées autour de Fresnay sur Sarthe et de l'aire urbaine d'Alençon.

**Le Conseil Général demande la prise en compte dans le dossier de différentes dispositions concernant :**

#### **Les routes départementales**

- Pour les projets d'intérêt général situés dans la limite administrative de l'agglomération, la commune devra prévoir les emplacements réservés à son bénéfice. Le projet correspondant devra être validé par le Conseil Général.

Pour les projets situés en dehors de l'agglomération, les accès à d'éventuelles nouvelles zones d'urbanisation ne pourront pas être directs sur la RD 21 qui est protégée.

Les projets devront donc utiliser des carrefours déjà existants sur cette route départementale.

De plus en fonction du trafic généré par l'activité d'éventuelles nouvelles zones d'urbanisation, la commune devra adapter les infrastructures et prévoir des emplacements réservés à son bénéfice, essentiellement au niveau des carrefours avec les routes départementales.

- Les servitudes d'alignement sur les routes départementales, si elles existent, doivent être reportées sur les pièces spécifiques du PLU.

Toute construction nouvelle donnant directement accès à la RD 21 est interdite hors agglomération, sauf si elle concerne une exploitation agricole ou une activité liée à la route. Cette interdiction doit être mentionnée sur les plans de découpage en zones et dans le règlement.

Les dossiers de demande de permis de construire prenant accès sur une route départementale doivent être transmis au Conseil Général afin qu'il statue sur les accès.

- Les dispositions à inscrire aux articles 3 du règlement écrit (accès et voirie) de chaque zone longeant les routes départementales

Si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes les utilisant, ils peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité ou être interdits.

Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des voies, de la position des accès et de leur configuration.

- Les rejets éventuels aux fossés départementaux devront faire l'objet d'une demande et d'une approbation préalable. Seuls les rejets d'eaux pluviales seront acceptés dans la limite du débit avant aménagement.

#### **Les prescriptions complémentaires**

La préservation de la sécurité tant des usagers des routes départementales que des riverains doit être recherchée en dehors des agglomérations, tout au long de ces routes.

**Il faudra donc veiller à éviter une urbanisation linéaire le long de ces voies.**

#### **Les dispositions relatives à l'environnement**

Afin de participer à l'amélioration de la qualité des eaux, les abords des cours d'eau doivent être protégés par l'interdiction du creusement de plans d'eau, à l'exception de ceux à usage agricole et de réserve contre l'incendie, et par celle de la construction d'abris de loisirs.

Les chemins ruraux inscrits dans le schéma départemental de randonnée, doivent être reportés sur le règlement graphique (les plans de découpage en zones) afin d'assurer leur préservation.

## **b – LES CONTRAINTES LIEES AUX ACTIVITES AGRICOLES**

L'article R 123-7 issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains dispose « **que peuvent être classés en zone agricole (zone A) les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles** ».

En outre cet article ajoute que « **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A** ».

Dans son « Porter à la Connaissance », la Chambre d'agriculture a indiqué que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme doit permettre l'établissement d'un projet global pour la commune pour les 10 à 15 ans à venir, en totale harmonie avec les autres projets et notamment celui de l'agriculture. Cela doit être l'occasion de conforter l'activité agricole comme activité économique.

Afin de permettre aux exploitations de se développer la Chambre d'agriculture demande que soit examinée l'implantation de tous les bâtiments d'exploitation, en particulier celle des bâtiments spécialisés **afin de veiller à ce que tous les sièges d'exploitation soient situés en zone agricole, dite zone A**.

L'article 204 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13/12/00 précise le **principe de réciprocité** (article L 111-3 modifié du Code Rural) : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes »

## **c – LE PATRIMOINE ET LES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

**\* Au delà des périmètres réglementaires (sites classés, inscrits...) un certain nombre d'espaces méritent par leur qualité une attention particulière pour leur préservation.**

Le nouvel article R 123-11 du Code de l'Urbanisme dispose que « les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques. Les documents graphiques font, en outre, apparaître s'il y a lieu : « h) les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ».

Le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Sarthe a signalé les bâtiments anciens qui exigent sur Gesnes le Gandelin une attention particulière de leurs abords. Il s'agit des sites suivants

- La Chapelle Saint Evroult
- Le bâtiment de la Maréchalerie
- Croix de chemin, rue de la Madeleine
- L'éolienne de Grand Champ
- Maison de Bourg du XIX<sup>ème</sup>
- Le Château de Vaux
- Le Moulin de Vaux
- Le Douet
- Les Rablais
- La Planche
- La Gadelière

Des éléments de patrimoine naturels :

- sauvegarde des espaces naturelles (bois, étangs...)
- protection des chemins de randonnées (dont GR 36a et GR 22c)

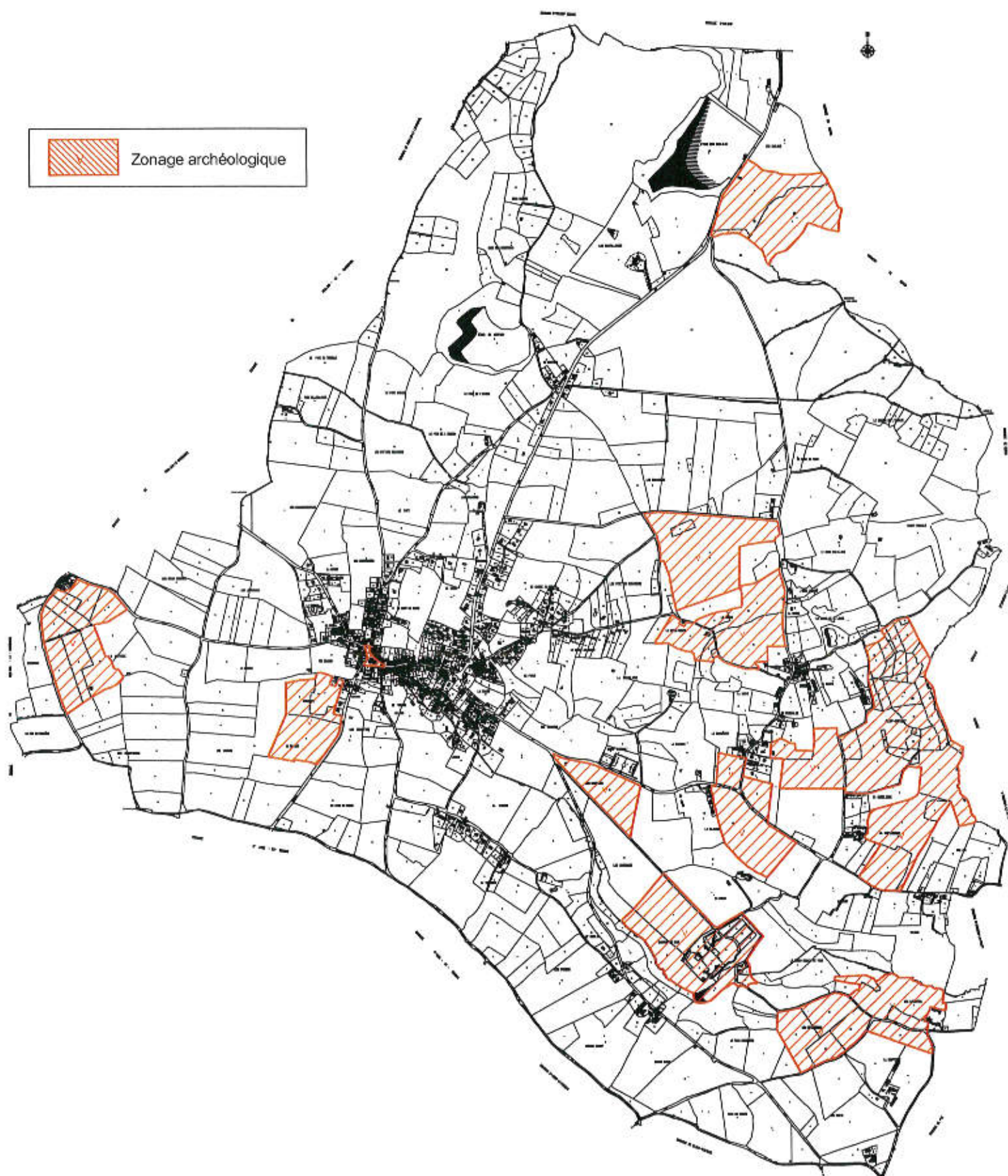
Mais également du patrimoine divers : les vestiges vernaculaires

### **\* Les sites de vestiges archéologiques**

Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques, doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles des Pays de la Loire (Service régional de l'archéologie, 1 rue Stanislas Baudry - BP 63518 - 44035 NANTES Cédex - tél. 02.40.14.23.30).

Le décret n° 86.192 du 5 février 1980 et l'article R. 111.3.2. du Code de l'urbanisme précisent que les permis de construire, de lotir ou de démolir, les installations et travaux divers prévus par le Code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

# LES SITES ARCHEOLOGIQUES



Echelle : 1 / 23 000

En vertu de l'article 37 -alinéa I - du décret n°2002-89, les éléments de la carte archéologique nationale peuvent être consultés à la direction des affaires culturelles territorialement compétente par toute personne qui en fait la demande.

Par ailleurs, compte tenu de l'importance des travaux envisagés, Monsieur le Préfet de Région peut être susceptible de prescrire la réalisation d'un diagnostic archéologique préalable aux travaux envisagés, dans le but d'étudier les sites répertoriés et de détecter les sites encore inconnus, en application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. A l'issue de cette phase de diagnostic et en fonction des éléments mis à jour, il pourra être prescrit la réalisation de fouilles préventives complémentaires ou bien la conservation des vestiges identifiés.

Lors de la saisine de Monsieur le Préfet de Région, conformément au décret n°2002-89 et en application de la loi n°2001-44, le dossier précisera l'emprise des travaux soumis à l'aménagement (plan parcellaire, références cadastrales, emplacement du projet sur le terrain d'assiette, notice précisant les modalités techniques envisagées pour l'exécution des travaux), ainsi que tous les éléments susceptibles de préciser l'impact des travaux envisagés sur le sous-sol.

**Toute demande de Permis de Construire dans les secteurs de vestiges archéologiques signalés dans le PLU sera transmise aux services de la DRAC.** En cas de fondations importantes, une visite de ces services pourra intervenir lors des travaux et, en fonction des éléments trouvés, les travaux pourront se poursuivre ou non.

**Sur la commune de Gesnes le Gandelin, plusieurs sites archéologiques ont été recensés officiellement par la Direction Régionale des Affaires Culturelles.**

- Camp de Saint Evroult / Les Taillis du Château (éperon Barré, bâtiment)
- Axe antique Jublains-Saosnes (chemin)
- L'Aune Durand / Le Vieux Douet / Les Bruyères (enclos rectangulaire)
- Moureil (occupation)
- Château de Vaux (château fort)
- Le Douet / La Planche (enclos quadrangulaire)
- Eglise Saint Pierre / Place de l'Eglise (cimetière, église)
- Grand chemin Nord-Sud (chemin)
- La Hutière (atelier métallurgique)
- Les Broudières (occupation)
- Les Logettes (habitat)
- La Rouabière / Les Marchais (occupation)
- Les Garennes / La Planche (occupation)
- Les Rablais (motte castrale)
- La Rouabière (occupation)
- Chapelle Saint Evroult / Saint Evroult (chapelle, prieuré)
- Vallas / La Cave (habitat)
- La Rabonnière (occupation)
- Le Vieux Douet / La Roche (atelier métallurgique)

## **d – LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent comporter en annexe conformément à l'article R 123.14 du code de l'Urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et qui figurent sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

**Le territoire de la commune de GESNES LE GANDELIN est grevé par les servitudes suivantes :**

### **\* ACI: Servitudes de protection des Monuments Historiques**

Deux édifices font l'objet d'une protection au titre de la loi du 31 décembre 1913 relative aux Monuments Historiques.

- L'Eglise Saint Pierre (le clocher, porche, transept et chœur) inscrit à l'inventaire supplémentaire le 22 décembre 1927.

- L'Oppidum du camp de Saint Evroult en partie classé le 21 juin 1982 et le reste étant inscrit en date du 28 septembre 1982.

### **\* EL7 : Servitudes d'alignement**

Le Conseil Général demande le report de tous les plans d'alignement concernant les routes départementales.

Les plans d'alignement sur les routes départementales ne peuvent être supprimés qu'avec l'accord des services gestionnaires et qu'après une procédure officielle comportant notamment une enquête publique. Si les élus souhaitent supprimer ces plans, il faudrait faire une demande motivée au Conseil Général. La commission permanente déciderait alors d'engager ou non la procédure de suppression.

**Des plans d'alignement s'appliquent sur une section :**

- de la R.D. 21 dans sa traversée du bourg de 1846
- de la R. D. 56 dans la traversée du bourg de 1846

Le Conseil Municipal ne souhaite pas maintenir les plans d'alignement sur le chemin vicinal ordinaire n°3 de Fresnay à Héloup de 1879 et sur le chemin vicinal n°5 ou Rue de Liberté de 1891 dans le bourg.

Ces plans d'alignement ne seront donc pas reportés sur le plan des servitudes et, de ce fait, cesseront d'être opposables aux tiers un an après l'approbation du PLU.

## **C – LES SITES POTENTIELS ET LES DIFFERENTS SCENARII POSSIBLES**

### **1 – POUR L'HABITAT**

#### **a – LES TYPES D'URBANISATION POSSIBLES**

La loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991 affirme la nécessaire prise en compte des préoccupations d'habitat dans tous les documents d'urbanisme, dans le respect de principes d'équilibre, de diversité et de mixité et avec pour objectif général d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources (article L. 110 du Code de l'urbanisme)

**Deux grands types de zones d'extension pour l'habitat sont possibles :**

#### **a - Une urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble**

Les opérations groupées permettent de prendre en compte la diversité des souhaits de la population en matière d'habitat et de permettre à chacun l'accès au logement correspondant à ses besoins.

De plus, il faut penser à un développement harmonieux et progressif, en continuité des zones déjà urbanisées.

##### **↳ les zones d'aménagement sous forme d'opération d'ensemble (AUh)**

Dans les zones AUh (A Urbaniser pour l'habitat), sont seules autorisées les opérations groupées à condition qu'elles comportent un nombre minimal de lots, qu'elles respectent un plan d'aménagement d'ensemble et que l'aménageur prenne en charge la viabilité interne de son opération. Elles peuvent se réaliser sous forme de lotissement (vente de terrains à bâtir) ou de groupe d'habitation (vente de terrains bâtis). Ces derniers donnent une image urbaine supérieure, par l'unité des formes et des matériaux.

Dans le cas d'un lotissement, il y a trois solutions :

- soit la commune propose elle-même des terrains à bâtir,
- soit un lotisseur professionnel achète, viabilise et vend des terrains.
- soit encore, les travaux sont réalisés par le propriétaire des terrains.

Il peut être intéressant pour la commune de s'investir dans une politique communale de lotissement afin d'avoir toujours des terrains à proposer au fur et à mesure des besoins. Un lotissement communal permet également de maîtriser le rythme de l'urbanisation lorsque que l'attractivité est trop forte, et d'être sûr de la qualité des équipements.

Les lotissements permettent de rentabiliser et d'organiser au maximum l'espace disponible pour l'habitat mais ce type d'urbanisation a parfois aujourd'hui tendance à repousser une certaine clientèle.

Toutefois, il est possible de créer des zones constructibles sous forme d'opération d'ensemble sur grands terrains afin de satisfaire une clientèle différente de celle des lotissements « classiques ».

De plus, la mise en place d'écrans végétaux, pour créer de petites unités urbaines, peut être un élément important de la qualité du cadre de vie. Il est ainsi souhaitable de garder au maximum les haies bocagères existantes et de les intégrer au plan des lotissements.

**Les élus ont souhaité privilégier les zones d'extensions sous forme d'opérations d'ensemble.**

#### **b - Une urbanisation au coup par coup**

##### **\* En zone urbaine**

L'urbanisation au coup par coup en zone urbaine permet de combler « les dents creuses » du tissu bâti.

La loi SRU incite les communes à densifier au maximum le bâti existant et à s'étendre de façon modérée aux dépens du milieu rural. **Quelques constructions au coup par coup pourraient ainsi prendre place dans le tissu urbain actuel.**

Ce type d'urbanisation ne nécessite pas l'intervention de la collectivité. Il ne présente pas de risque pour la commune, la zone étant déjà équipée ou sur le point d'être équipée.

##### **\* En zone non équipée**

Si elles sont en général plus attractives pour de futurs habitants, les zones naturelles constructibles (secteurs Nc) peuvent constituer un risque à terme pour la commune. En effet, ce type d'urbanisation favorise la construction de maisons le long des axes et peut donc bloquer toute possibilité future de constructions sur l'arrière, en cœur d'îlot.

De plus, lorsqu'un passage a été préservé vers le cœur des parcelles, son aménagement sur une trentaine de mètres, pour desservir une zone aménagée sur l'arrière, ne sera pas rentabilisable par des constructions de chaque côté.

Même si, dans les secteurs Nc, la commune n'est pas tenue de réaliser aucun équipement caractéristique des zones urbaines, on peut noter que généralement lorsque les zones constructibles au coup par coup sont proches de la partie agglomérée, les habitants ne manquent pas, au bout de quelques années, de demander à la commune les équipements propres aux zones urbaines (raccordement à l'assainissement collectif, trottoirs, éclairage public...).

La loi SRU dans son article R 123-8 stipule que dans les zones Naturelles, « des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages »

**En ce qui concerne la création de zones constructibles en campagne, il est donc indispensable de veiller à ce que plusieurs critères soient réunis :**

- la présence d'un hameau dans lequel on bouche les dents creuses ou que l'on étend modérément,
- de bonnes conditions de sécurité routière,
- un assainissement autonome satisfaisant,
- l'absence d'exploitation agricole à proximité,
- et l'absence de sensibilité paysagère forte.

## **b) LES ZONES POTENTIELLES**

Les élus souhaitent un développement progressif et harmonieux du bourg, capable de satisfaire aux besoins de différentes catégories d'habitants, sans nuire au caractère encore rural de la commune.

Pour répondre à cet enjeu, la commune doit mettre en place une politique volontaire permettant par exemple l'accueil de jeunes ménages (logements locatifs sociaux, mise en place de terrains adaptés dans les lotissements...).

Toutefois, il faut souligner que le PLU ne pourra pas « amener » les habitants et que l'aspect économique et conjoncturel est important.

**De plus, certaines contraintes limitent les terrains potentiels pour l'extension du bourg de Gesnes le Gandelin.**

A l'Ouest du bourg actuel, s'étend la protection du forage de « l'Echiquier » qui est en cours de validation ; les élus ne souhaitent donc pas étendre le bourg de ce côté. Les services du Département ne sont pas favorables à l'étirement des constructions le long de la RD 21 qui est protégée et enfin les services de l'Etat demandent de ne pas étendre les constructions trop près de la lagune.

**Il est apparu essentiel de prévoir des zones d'extension en continuité de l'agglomération actuelle.**

Le développement doit être le plus concentrique possible pour une maîtrise optimisée des coûts d'aménagement et des disponibilités en matière de terrains.

L'objectif serait de continuer à urbaniser si possible les cœurs d'îlots à l'arrière de l'urbanisation linéaire qui s'est réalisée jusqu'à présent. De nouvelles voiries pourraient être créées tout en préservant au maximum les cheminements piétonniers existants.

### **↳ Les zones d'extension potentielle pour l'habitat autour du bourg**

#### **⊙ Le secteur de « La vallée » à l'Est du bourg**

La commune était dotée de Modalités d'Application du règlement National d'Urbanisme. Dans l'ancien MARNU, le secteur de « La Vallée » était dans une zone vouée à l'urbanisation.

Il s'agit dans ce secteur de remplir les terrains laissés libres à proximité du centre-bourg de Gesnes le Gandelin entre les bandes d'urbanisation linéaire le long des voies.

L'urbanisation organisée et progressive de cette zone permettrait d'arrondir l'agglomération sans trop dépasser l'extrémité la plus éloignée du centre des zones urbaines actuelles. Dans cette zone potentielle, des aménagements sont possibles à condition qu'il y ait une opération d'ensemble.

Dans cette zone potentielle, l'accès automobile peut se faire par la RD 56 au niveau de la parcelle n°99 et une autre entrée est possible, seulement pour les piétons, entre les parcelles n°101a et 102a.

**Il serait souhaitable qu'un passage soit créé pour pouvoir créer une liaison inter-quartiers vers le Nord et rejoindre le chemin rural n°4, la rue du Chêne au Sourd.**

Dans cette zone, il semble souhaitable de préserver au maximum les éléments paysagers, à savoir la haie qui existe au fond de la parcelle n°97.

### ② Le secteur du « Chêne au Sourd » au Nord-Est du bourg

Dans l'ancien MARNU, cette zone était vouée à l'urbanisation.

Il s'agit dans ce vaste secteur de remplir les terrains laissés libres un peu plus éloignés du centre-bourg de Gesnes le Gandelin entre les bandes d'urbanisation linéaire le long des voies.

Il semble important d'avoir une urbanisation organisée et progressive avec différentes phases de ce vaste secteur qui permettrait de relier les habitations du lieu-dit « Le Talus » aux habitations situées à l'impasse du Chêne au Sourd.

La limite de la zone vouée à l'urbanisation dans le MARNU, servirait de limite au Nord de cette vaste zone potentielle.

Dans cette vaste zone potentielle, plusieurs accès sont possibles :

- par la rue du Chêne au Sourd par la parcelle n°201
- par la RD 21 avec l'impasse des Acacias
- par la RD 21 entre les parcelles n°70a et 71a
- par la RD 21 avec le chemin rural dit du Talus
- par l'impasse du Chêne au Sourd

Dans ce vaste secteur, les élus ont souhaité préserver au maximum les éléments paysagers ; à savoir le gros Chêne, les haies existantes et le ruisseau qui coule dans ce secteur.

### ③ Le secteur du « Haut du bourg » et du « Talus » au Nord du bourg

Dans l'ancien MARNU, ce vaste secteur était également en zone vouée à l'urbanisation.

Il s'agit dans ce secteur de permettre le « remplissage » des vides à proximité du centre-bourg de Gesnes le Gandelin entre les bandes d'urbanisation linéaire le long des voies.

L'urbanisation organisée et progressive de ce secteur s'avère indispensable et permettrait d'arrondir l'agglomération à proximité du centre-bourg.

Cette zone pourrait avoir des vocations multiples : accueil d'habitat et d'équipements publics (des demandes existent pour de nouvelles salles).

Une marge de recul devra être prévue par rapport à aux équipements publics. Un espace transitoire pourrait être mis en place (espace planté...) entre la zone d'équipements publics et les zones d'habitat.

Ce vaste secteur dispose de plusieurs accès différents :

- par la RD 21 au niveau de la parcelle n°113
- par la RD 21, au niveau de la parcelle n°118a, entre les parcelles n°20 et 21.
- par la rue des Charmilles
- par la rue des saules
- par la rue de la Madeleine au niveau de la parcelle n°828 car ce sont deux hangars abandonnés qui sont sur ce terrain.
- par la rue de la Madeleine au niveau de la parcelle n°1020
- par la rue du Parc, au niveau de la parcelle n°90a.

De même que dans les autres secteurs, les élus ont souhaité préserver au maximum les éléments paysagers de ce vaste secteur potentiel.

### ④ Le secteur à l'Ouest du bourg au niveau de « La groie de Saint Célerly » et des « Genévriers »

Dans l'ancien MARNU, ce vaste secteur était vouée à l'urbanisation.

Il s'agit dans ce secteur de remplir les terrains laissés libres à proximité du centre-bourg de Gesnes le Gandelin entre les bandes d'urbanisation linéaire le long des voies.

Une urbanisation organisée et progressive devra se faire dans ce secteur afin d'arrondir l'agglomération à proximité du centre-bourg.

Ce vaste secteur est accessible par la parcelle n°31 par la RD 56 en face du cimetière.

Dans ce secteur, les élus ont souhaité préserver les différents éléments paysagers existants.

### ⑤ Au Sud du bourg : secteur le « Verger du coq »

Il s'agit dans ce secteur de remplir les terrains laissés libres à proximité du centre-bourg de Gesnes le Gandelin entre les bandes d'urbanisation linéaire le long des voies.

Ce secteur permettrait à une entreprise locale de se développer.



## **↳ En campagne**

### **A- Secteur au Sud du bourg, au niveau du lieu-dit « La Taherie »**

Dans l'ancien MARNU, ce secteur était voué à l'urbanisation.

Les élus ont souhaité garder ce secteur en zone naturelle constructible au coup par coup (Nc) en le limitant un peu plus que dans l'ancien MARNU.

Un hameau existe déjà le long du chemin rural n°22 de la Taherie au niveau du lieu-dit « La Taherie ». Ce secteur permettrait de remplir les dents creuses dans un secteur déjà en grande partie bâti.

Ce secteur proche du bourg est accessible par le chemin rural n°22 de la Taherie et rejoint le bourg facilement par le chemin rural n°23.

Un nouveau secteur constructible dans cette zone devrait donc être limité en terme de nouvelles constructions.

Pour éviter la multiplication des constructions les unes derrière les autres, les élus ont souhaité limiter ce secteur en profondeur et créer un secteur ne pouvant accueillir que des abris de jardins le long de la partie Sud du secteur constructible au coup par coup.

### **B - Les élus ont également étudié le projet d'une zone constructible pour l'habitat au niveau du lieu-dit de « Grand Champ ».**

Ce secteur a été abandonné par les élus du fait de la proximité du siège d'exploitation agricole de « Grand Champ » puisque les nouvelles constructions dans ce secteur auraient pu subir des nuisances olfactives net gêner le travail de l'exploitant.

### **C- Secteur à l'Est du bourg, au niveau des lieux-dits « La Rouabière » et « Les Marchais »**

Dans l'ancien MARNU, ce secteur était voué à l'urbanisation. Le choix des élus a été de diminuer la zone vouée à l'urbanisation et permettre un secteur constructible coup par coup en campagne pour attirer des citoyens avides de « calme ».

Le regroupement des constructions donne l'effet d'un véritable hameau au niveau du lieu-dit « La Rouabière ».

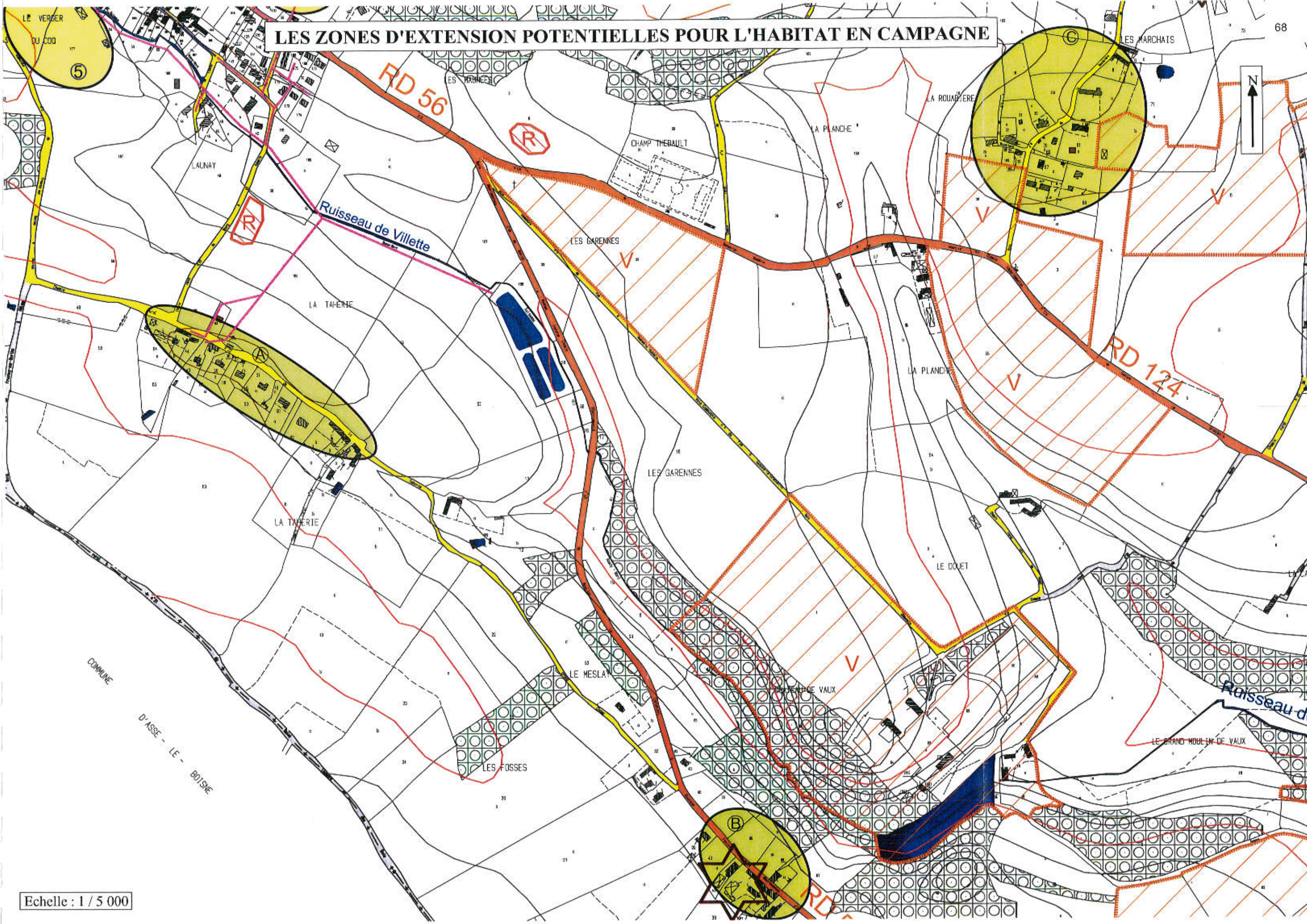
Les élus souhaitent imposer un certain style aux éventuelles constructions pour rester en harmonie avec les constructions déjà existantes.

Ce secteur pourrait s'étendre à l'Est et à l'Ouest de la voie communale n°6.

Pour éviter la multiplication des constructions les unes derrière les autres, les élus ont souhaité permettre un secteur d'abris de jardins dans la partie Sud-est du secteur constructible au coup par coup.

Ce secteur a été limité vers le Nord pour ne pas trop se rapprocher du siège d'exploitation de La Roche et pour ne pas permettre des habitations nouvelles avec assainissement autonome dans le périmètre de protection rapproché périphérique du captage d'eau potable du Chailloux.

# LES ZONES D'EXTENSION POTENTIELLES POUR L'HABITAT EN CAMPAGNE



## **2 – POUR LES EQUIPEMENTS**

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est l'occasion de penser aux besoins actuels et futurs en matière d'équipements ouverts au public.

• La commune de Gesnes le Gandelin a plusieurs projets d'équipements publics :

- une école
- une salle polyvalente
- un agrandissement de la lagune sur un terrain jouxtant l'actuelle lagune car la capacité de la lagune située aux Garennes n'est plus suffisante. Le terrain nécessaire n'appartient pas à la commune qui a donc décidé de créer un emplacement réservé.

\* Les zones d'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble pourront accueillir de nouveaux équipements publics, notamment dans la zone ③.

**Les besoins en matière d'équipements à vocation de sports et de loisirs :**

### **A- Champ Thébault**

La commune souhaite garder la vocation de sa zone de sports et loisirs au Champ Thébault, le long de la RD 124, en direction de Oiseau le Petit. Il faut noter que les équipements à vocation de sports et de loisirs sont éloignés du bourg actuel de Gesnes le Gandelin.

Une extension de cette zone à vocation d'équipements sportifs est ainsi envisagée sur la parcelle n°30 au champ Thébault qui appartient à la commune.

Les élus souhaitent garder cette zone et pour la relier au bourg avec plus de sécurité, un emplacement réservé a été créé pour réaliser un cheminement piétonnier le long de la RD 124 du bourg jusqu'à cette zone à vocation de sports et de loisirs.

### **B- Pré Macard**

Les élus souhaitent que la zone du Pré Macard soit une zone proposée pour la création d'espaces verts. Il semble que cette zone soit la plus adaptée pour l'aménagement d'espaces verts car c'est un lieu soumis à des risques d'inondation. Cette zone pourrait servir pour organiser le comice ou d'autres manifestations qui jusqu'à maintenant se déroulaient sur des territoires privés avec les autorisations des différents propriétaires.

La vocation de cette zone n'occulterait en rien la vue sur le bourg.

La commune n'a pas d'autre projet en matière d'équipement ouvert au public.

## III - LA TRADUCTION DANS LE ZONAGE ET LE REGLEMENT DES CHOIX DU PADD

Le projet de PLU doit permettre

- ⇒ une répartition spatiale pertinente des territoires naturels à préserver pour leur qualité ou leur productivité économique, des espaces naturels en voie de mutation vers une urbanisation et des sites urbains.
- ⇒ une traduction dans chacun des articles du règlement des volontés de protection, mise en valeur, reconquête ou aménagement de ces espaces.

### **A – UN ZONAGE EQUILIBRE**

#### **1 – LES ZONES URBAINES**

Ce sont les zones équipées, ou que la commune s'engage à équiper (voirie, réseaux, éclairage...), et où des constructions peuvent donc prendre place au coup par coup.

##### **a – LA ZONE URBAINE CENTRALE**

La zone UC, urbaine centrale, correspond au centre ancien, le plus densément bâti, où les constructions sont souvent à l'alignement et touchent les limites séparatives.

La zone urbaine centrale forme une rue qui s'étend au Nord et à l'Est de l'église principalement.

Elle s'étire de la rue des Huttières à l'Ouest, la rue de la Liberté au Sud-Est, la place des trois Tilleuls à l'Est et la rue de la Madeleine au Nord.

Elle comprend environ 12,1 hectares.

##### **b – LA ZONE URBAINE PERIPHERIQUE**

La zone UP, urbaine périphérique, recouvre les zones urbanisées plus récemment, notamment sous forme de lotissements. Les maisons y sont en retrait par rapport à la rue et aux terrains voisins. C'est un urbanisme plus consommateur d'espace. 32,4 ha sont proposés dans cette zone qui inclut l'ensemble des zones bâties du bourg.

Elle a été très légèrement agrandie suite à l'enquête publique pour inclure la majeure partie de la parcelle ZK 5 qui longe le chemin du chêne au sourd. La zone UP s'étend donc désormais sur 32,6 hectares.

Des secteurs UPa correspondent aux terrains non desservis par le réseau collectif d'assainissement mais qui disposeront de tous les autres équipements de la zone urbaine. Une surface suffisante doit donc y être prévue pour la réalisation d'un système d'assainissement autonome.

Des secteurs UPa sont mis en place : 0,4 ha de terrains déjà bâtis à l'Ouest de la voie communale n°3 près du lieu-dit « Le verger du coq », un secteur au Nord du cimetière au niveau du lieu-dit « La Grouas » sur 2,4 ha, 2 secteurs UPa près du Nord du Haut du bourg sur 0,7 ha, 1 ha de terrains déjà bâtis au niveau du lieu-dit « Le Parc », un secteur déjà bâti au niveau du lieu-dit « Le Talus » sur 3,2 ha, 0,3 ha près du lieu-dit « Le Chêne au Sourd » et 0,8 ha au sud du chemin de la roche (CR n°2 près des zones d'abris de jardins du Chêne au Sourd).

Les secteurs UPa comprennent environ 8,8 hectares.

Il a été très légèrement agrandi suite à l'enquête publique pour inclure les parcelles ZK 72 et 73 situées au Sud du bourg. La zone UPa s'étend donc désormais sur 9,4 hectares.

#### **2 – LES ZONES D'URBANISATION**

##### **a – POUR L'HABITAT**

Les zones à urbaniser peuvent se répartir entre des zones urbanisables immédiatement sous forme d'opérations d'ensemble (AUh) et des zones urbanisables à plus long terme, après modification du PLU (zone AU).

### a- A long terme : les zones AU

La zone AU a pour vocation d'accueillir l'urbanisation à long terme. Elle a pour intérêt d'empêcher toute nouvelle construction risquant de gêner un aménagement futur.

C'est le Conseil Municipal qui contrôlera l'ouverture ou non de ces zones à l'urbanisation en décidant de modifier le PLU. La procédure de modification du PLU, plus légère que celle d'une révision, comprend toutefois une enquête publique.

Le zonage en AU est proposé sur les zones d'extension potentielles pour l'habitat relativement éloignées du bourg et sur celles dont l'aménagement ne semble pas facilement réalisable.

#### § Quatre zones AU ont été mises en place dans le projet.

Les zones AU, urbanisables au-delà de la durée de vie du PLU, comprennent 1,3 ha dans le secteur de la Groie de Saint Céleury, à l'Est de la rue de la Grouas, 4,1 ha dans le secteur Nord du Haut du bourg, 3,5 ha dans le secteur du chêne au Sourd et 0,8 ha dans le secteur le Patis situé à l'Est du bourg. Dans ce dernier secteur, il faudra prendre en compte les problèmes d'écoulement d'eau dans ce secteur.

**Au total 9,7 hectares ont pour vocation l'accueil d'habitat à long terme.**

Cette zone AU a différents avantages :

- Ce classement permet de prévenir les propriétaires et les exploitants de la destination à long terme de leurs terrains pour éviter certains investissements lourds (comme le drainage...),
- Il évite que des constructions agricoles classées, sources de nuisances, soient implantées à moins de 100 mètres de probables futures zones d'habitat. Ces zones peuvent toutefois continuer à être exploitées par les agriculteurs.
- Enfin, les zones AU donnent à la commune le **Droit de Prémption Urbain**.

La commune pourra ainsi être prioritaire pour l'acquisition de terrains intéressants pour son développement. Au fur et à mesure des ventes, elle pourra ainsi se constituer des réserves foncières.

Quand le D.P.U. est instauré, le notaire doit envoyer à la commune une DIA, Déclaration d'Intention d'Aliéner, qui précise le prix de vente d'un terrain bâti ou non. La commune a alors un délai de deux mois pour indiquer si elle utilise son droit de préemption. Si la commune est intéressée par le terrain, elle doit d'abord demander une estimation au Service des Domaines puis faire une offre au prix fixé par les Domaines. Le propriétaire peut ensuite soit accepter l'offre de la commune, soit retirer son bien de la vente, soit discuter le prix. Dans ce dernier cas, c'est le juge de l'expropriation qui fixe le prix (entre celui proposé par la commune et celui fixé par le propriétaire).

Le Droit de Prémption Urbain est un outil utile à la commune pour organiser au mieux son développement.



Echelle : 1 / 5 00



**Les zones AU du PLU**

**Echelle : 1 / 5 000**

## **b- A court terme : les zones AUh**

**Cinq zones AUh sont proposées sur un total de 11,6 hectares.**

- Une première zone comprend les terrains situés au Nord du bourg ancien et de la place de l'église. Cette zone de 3,4 ha s'étire du Sud près du centre ancien vers le Nord au lieu-dit « Les Genévriers ». Cette zone est accessible par la rue de la Madeleine.

Une urbanisation organisée et progressive devra se faire dans ce secteur afin de remplir les dents creuses près du centre bourg.

Dans ce secteur, les élus souhaitent intégrer les différents éléments paysagers existants (haies, arbres...).

- Une deuxième zone comprend les terrains situés au Sud du Haut du bourg, près du centre ancien sur 2,7 hectares.

L'urbanisation organisée et progressive de cette zone est indispensable car elle permettrait d'arrondir l'agglomération à proximité du centre-bourg.

Cette zone d'urbanisation à court terme a une vocation multiple : accueil d'une zone d'habitat et d'équipements publics tels qu'une école, une salle polyvalente...

Cette zone permettrait de remplir l'espace creux qui s'est formé entre les maisons anciennes du bourg et la rue des Saules.

Cette zone est idéale par sa proximité du centre bourg.

- Une troisième zone comprend les terrains situés au lieu-dit « Le Talus » sur 2,9 ha.

Cette zone est accessible par différents endroits : la rue des Charmilles, la RD 21 vers la route d'Alençon, et par la parcelle n°119 au Nord de la zone qui débouche sur la rue du Par et le CR n°8.

Dans cette zone, les élus ont souhaités intégrer les éléments paysagers qui existent.

- Une quatrième zone comprend les terrains situés au Nord-Est du bourg comprise entre la zone UP près du Chêne au Sourd sur 1 hectare.

Cette zone est accessible par l'impasse des acacias et par la rue du Chêne au Sourd.

- Une cinquième zone comprend les terrains situés à l'Est du bourg au niveau du lieu-dit « La Vallée » sur 1,6 hectares.

Ce secteur permet de remplir les terrains laissés libres à proximité du bourg de Gesnes le Gandelin entre les bandes d'urbanisation linéaire le long des voies.

Cette zone est située sur les arrières du bar des 3 Tilleuls.

Cette zone est accessible en automobile par la RD 56 et une entrée piétonne est possible entre les parcelles n°101a et 102a.

Cette dernière zone permet de remplir les terrains laissés libres entre l'urbanisation linéaire qui s'était développée jusqu'à maintenant.

# Les zones AUh du PLU





**Les zones AUh du PLU**



Echelle : 1 / 5 000

## **3 – LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

### **a – LA ZONE AGRICOLE**

Seuls les exploitants agricoles peuvent désormais obtenir un Permis de construire dans la zone A (Agricole).

Cette zone recouvre donc exclusivement tous les sièges d'exploitation agricole pérennes et les bâtiments qui y sont liés.

Toutes les autres constructions existantes en campagne, non liées à un siège agricole, ont été repérées et classées en zone N (zone Naturelle où les extensions et transformations seront possibles).

La pérennité de chaque siège agricole a été étudiée. Elle est fonction de la nature du siège, de l'activité principale exercée, de la surface exploitée et de l'âge de l'agriculteur.

#### **Trois grands types de sièges peuvent être déterminés :**

- les sièges caractérisés par une grande surface exploitée, des bâtiments aux normes et un jeune exploitant, qui doivent être classés en zone A,

- les sièges caractérisés par une très faible surface exploitée, des installations vieillissantes, un agriculteur proche de la retraite et sans reprenneur, qui peuvent être classés en zone N,

- les sièges dont la situation est comprise entre les deux premiers cas doivent faire l'objet d'un examen attentif afin de déterminer leur pérennité à plus ou moins long terme

La Chambre d'Agriculture souhaite que le PLU laisse toute sa chance à l'activité agricole en favorisant la reprise d'un siège par un jeune agriculteur plutôt que sa vente à un citadin, et donc son classement en zone A.

En effet, le PLU ne régleme nte pas les mutations mais si un particulier non agriculteur achète un ancien siège classé en A, il ne pourra pas y obtenir de permis de construire pour le restaurer ou le transformer.

Il faut souligner que les intérêts particuliers d'un agriculteur peuvent être contraires à l'intérêt général de l'agriculture et donc de la collectivité.

Le règlement du PLU prend en compte la règle de réciprocité en imposant une distance d'au moins 100 mètres entre les bâtiments d'exploitation classés et les maisons d'habitation. De plus, les installations classées ne pourront pas s'implanter à moins de 100 mètres des limites des zones d'urbanisation du PLU.

Cette règle permet de réduire au maximum les risques de conflits de voisinage entre agriculteurs et non agriculteurs.

Le potentiel agricole doit être préservé car il est important pour la vie locale et l'entretien des paysages.

Il faut noter toutefois que les extensions futures du bourg se feront obligatoirement aux dépens d'espaces actuellement agricoles.

La zone A comprend des chemins de randonnée à protéger.

En matière de protection des haies, plusieurs solutions s'offraient aux élus :

- ne rien protéger

- mettre toutes les haies intéressantes en Espace Boisé Classé (réglementation stricte pouvant poser problème lors de restructuration agricole...),

- ou soumettre l'arrachage des haies à déclaration préalable, comme le permet la nouvelle loi SRU. Dans ce cas, l'intérêt de la haie et les éventuelles mesures compensatoires proposées, seront examinés au cas par cas.

Il n'est pas apparu souhaitable de les mettre en espace boisé classé. En effet, cette protection peut s'avérer trop stricte et rigide (une procédure de révision du PLU serait nécessaire pour supprimer un espace boisé classé gênant). La préservation des haies ne doit pas nuire à d'éventuels regroupements agricoles. La volonté politique de protéger les haies doit s'accompagner d'un effort d'information de la population.

**Le Conseil Municipal a décidé de soumettre les arrachages de haies à déclaration préalable, seulement le long des voies et des chemins de randonnée en zone A.**

### **b – LES ESPACES NATURELS**

Selon les termes de l'article R 123-8 du Code de l'Urbanisme « peuvent être classés en zone naturelle et forestière « zone N » les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

Plusieurs types de zones naturelles ont été définis : celles où un enjeu patrimonial ou paysager est à protéger, celles plus banales permettant le développement des constructions existantes, et enfin celles qui permettront dans des secteurs limités quelques constructions nouvelles.

**\* De petites zones N ont été mises en place au cœur de la zone A** sur les constructions non liées à l'activité agricole afin qu'elles puissent faire l'objet d'extension ou de création d'annexes dissociées...

On parle alors de pastillage de zones N en zone A.

Les élus ont étudié la possibilité d'étendre le zonage N autour de ces constructions sur les unités foncières correspondantes afin de leur permettre réellement dans les faits de s'étendre et de réaliser un assainissement autonome. Des zones N trop exiguës pourraient bloquer certains projets.

Le règlement de la zone N pourra donner la possibilité de transformer les anciens bâtiments agricoles en habitation sous certaines conditions. Le bâtiment à transformer doit être un bâtiment au caractère patrimonial intéressant (grange en pierre et non pas hangar métallique). Il convient de plus de n'autoriser qu'une extension limitée et respectant les volumes initiaux, que la distance par rapport à un bâtiment d'exploitation agricole susceptible d'entraîner des nuisances soit de 100 m minimum, que la desserte par les réseaux soit satisfaisante, que la surface du terrain permette la réalisation d'un système d'assainissement autonome correct... Il est décidé également de limiter à une possibilité de transformation par ancien siège.

**\* Des secteurs Np correspondent aux parties de la zone N à protéger plus spécifiquement** pour leur intérêt paysager ou écologique.

En matière de protection du cadre naturel et du paysage, il est apparu important de protéger dans le PLU les massifs boisés, les points hauts, les bords de ruisseaux et le site de l'Oppidum de Saint Evroult.

La zone Np couvre la plupart des espaces boisés classés de la commune.

**\* La mise en place de secteurs Nc a été décidée par les élus.**

Le choix des zones constructibles en campagne a été réalisé après une visite sur le terrain.

Dans l'ancien MARNU, deux hameaux existaient « La Taherie » et « La Rouabière – Les Marchais-La Roche » et étaient voués à l'urbanisation.

Dans les secteurs Nc, il ne pourra y avoir que deux habitations par unité foncière. Ce classement permettra le remplissage des « dents creuses » des hameaux par de nouvelles constructions.

Deux terrains constructibles pourront être vendus par unité foncière.

**Deux secteurs Nc ont été définis sur la commune :**

- **à la « Taherie » sur 2,8 ha** : ce secteur a été diminué par rapport à la zone vouée à l'urbanisation dans le MARNU. Ce secteur permettrait de remplir les dents creuses dans un secteur déjà en grande partie bâti mais il ne dispose pas du réseau d'assainissement collectif.

Ce secteur est facilement accessible au bourg par le chemin rural n°23.

Ce secteur est d'une taille et d'une capacité d'accueil réduites.

- **au niveau des lieux-dits « La Rouabière – Les Marchais – La Roche » sur 4,2 ha.**

Les élus ont souhaité maintenir un secteur constructible au coup par coup dans ce secteur pour permettre à des citoyens recherchant le calme de la campagne de venir s'installer dans cet endroit.

Il faut noter que la taille de ce secteur constructible au coup par coup a été divisée par trois par rapport à ce qui était en zone vouée à l'urbanisation dans l'ancien MARNU.

De plus, il n'a pas été souhaitable d'approcher la zone constructible au coup par coup trop près du périmètre de protection des forages du « Gros Chailloux » et de l'exploitation agricole de La Roche. Cependant, les élus ont souhaité rajouter un petit secteur constructible à « La Roche » qui est situé à plus de 130 mètres du siège d'exploitation agricole.

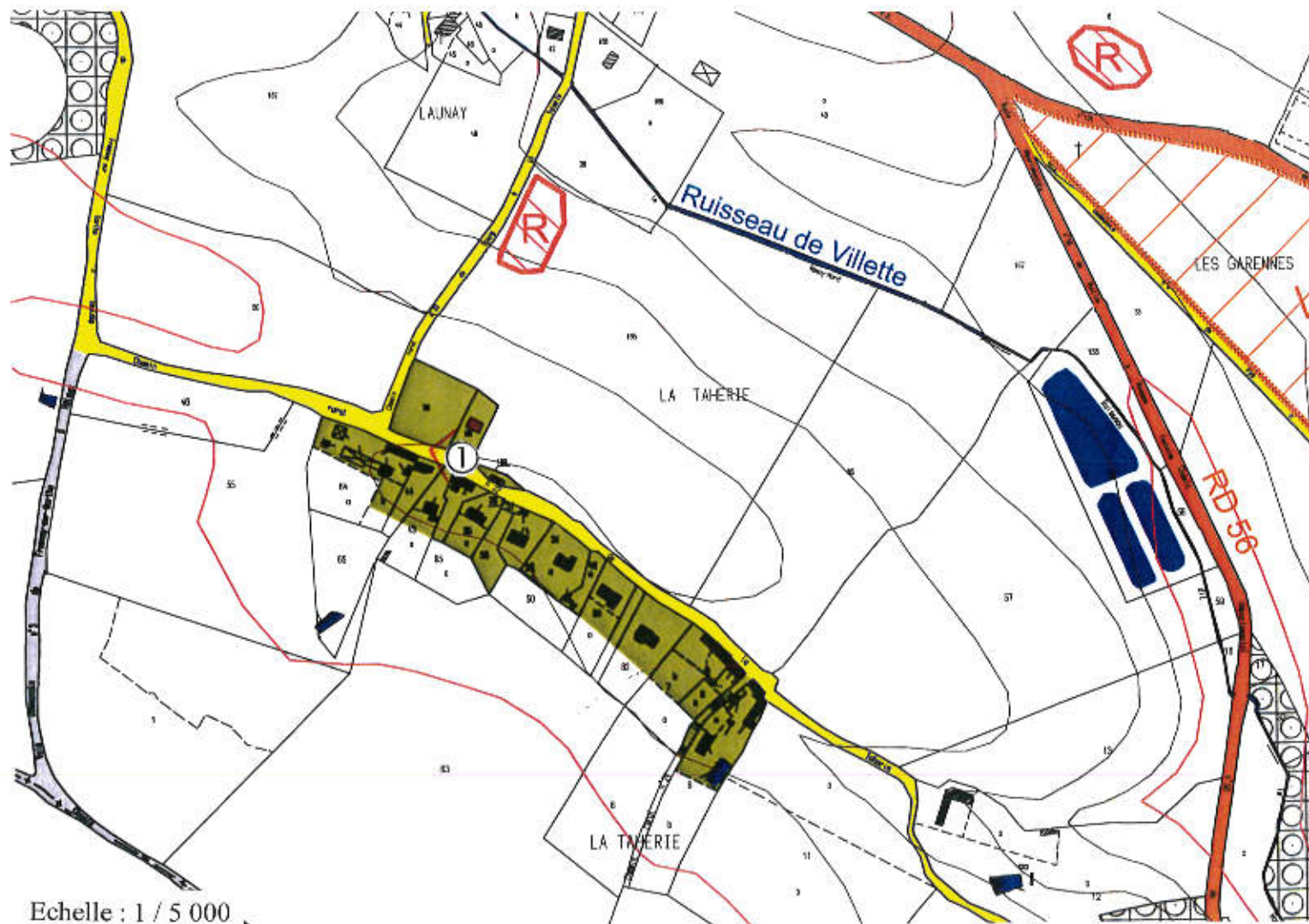
Les élus souhaitent dans ce secteur garder un certain style de maisons pour rester en harmonie avec les constructions déjà existantes.

Dans cet environnement déjà bâti, quelques constructions supplémentaires devraient pouvoir s'intégrer facilement.

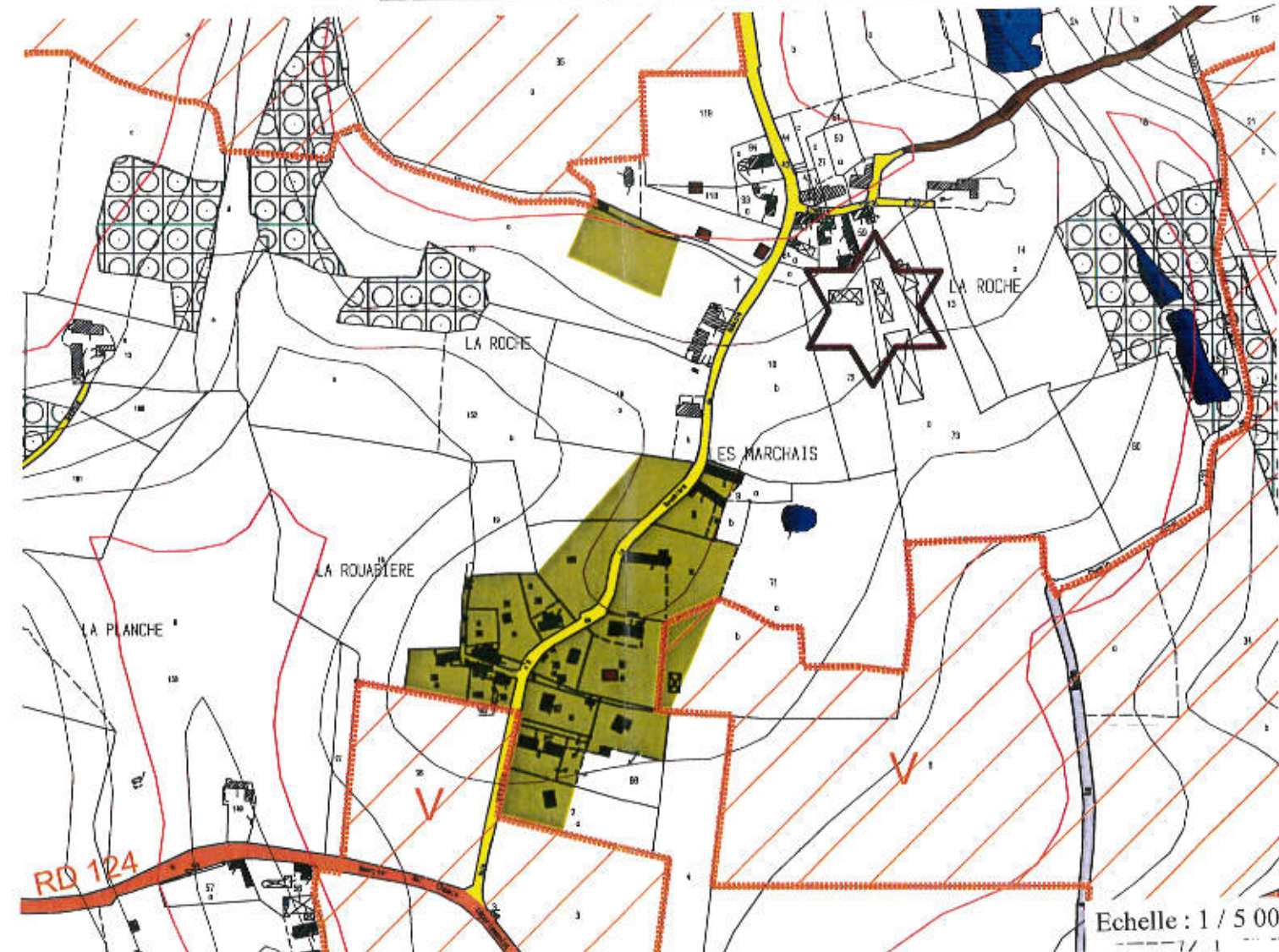
**Une surface minimale de 1500 m<sup>2</sup> est imposée afin de permettre un assainissement autonome satisfaisant.**

# Le secteur Nc de la Taherie

# Le secteur Nc de la Rouabière – les Marchais – la Roche



Echelle : 1 / 5 000



Echelle : 1 / 5 000

**\* Un secteur NL (de 2,7 ha) permettra des aménagements à vocation de tourisme et loisirs autour du terrain de football qui existe déjà au niveau du Champ Thébault, le long de la RD 124, en direction de Oiseau le Petit.**

Cette zone à vocation de sports et de loisirs est éloigné du bourg actuel de Gesnes le Gandelin. C'est pourquoi, les élus souhaitent relier cette zone au bourg avec plus de sécurité. Un emplacement réservé a été mis pour réaliser un cheminement piétonnier du bourg jusqu'à cette zone à vocation de sports et de loisirs.

**Un deuxième secteur NL (loisirs) de 2,6 ha au niveau du Pré Macard, près du centre-bourg permettra la création d'espaces verts.** Cette zone semble la plus adaptée pour l'aménagement d'espaces verts car c'est un lieu soumis à des risques d'inondation. Cette zone pourrait servir pour organiser le comice ou d'autres manifestations qui jusqu'à maintenant se déroulaient sur des territoires privés avec les autorisations des différents propriétaires.

La vocation de cette zone n'occulterait en rien la vue sur le bourg.

**\* Des secteurs Nf concernent les zones non encore officielles de protection des forages d'eau potable, sur les lieux-dits « Le Gros Chailloux » et « L'Echiquier ». Ce secteur désigne les terrains inclus dans les périmètres de protection de la ressource en eau tels qu'ils ont été délimités par l'hydrogéologue. Au moment de l'étude du PLU, les périmètres n'ont pas encore été officiellement mis en place et ne font pas encore l'objet d'une servitude d'utilité publique.**

Les élus ont souhaité mettre les zones définies par l'hydrogéologue en zone Nf afin de protéger ces zones en attendant l'approbation officielle des périmètres de protection officiels des différents forages.

La superficie totale des périmètres de protection rapprochée du forage du « Gros Chailloux » est de 134 hectares et se décompose comme suit :

- 50 ha pour la zone sensible des périmètres de protection rapprochée
- 84 ha pour la zone périphérique complémentaire des périmètres de protection rapprochée.

La superficie du forage de « L'Echiquier » est de l'ordre de 59,4 ha.

**Les secteurs Nf concernent 193,4 ha environ.**

**\* Des secteurs Nj concernent des zones où seuls les abris de jardins sont autorisés. Ces secteurs concernent 3,3 ha.**

## B – LES GRANDS PRINCIPES APPLIQUES DANS LE REGLEMENT

Les commentaires ci-dessous, sans reprendre l'ensemble des réflexions ayant abouti à l'élaboration de l'intégralité du règlement, ont pour but d'éclairer certaines des règles majeures et d'expliquer certains choix des élus. Ce règlement a évolué en fonction des souhaits de l'ensemble du Conseil Municipal dans les limites de la loi.

Le règlement du PLU est composé de quatre parties principales.

Titre 1- Les dispositions générales qui sont les mêmes pour toutes les communes.

Titre 2- Les dispositions applicables aux zones urbaines.

Titre 3- Les dispositions applicables aux zones à urbaniser.

Titre 4- Les dispositions applicables à la zone agricole et aux zones naturelles.

### 1 – LES DISPOSITIONS GENERALES

↳ Dans un premier temps, le règlement rappelle toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation, puis toutes les législations et réglementations (sécurité publique, hygiène, salubrité...) continuant à s'appliquer dans toutes les communes malgré le PLU et même dans les zones constructibles.

La commune n'a pas de marge de manœuvre dans cette partie du règlement.

Certaines règles du code de l'Urbanisme sont très puissantes en théorie (R 111-21 par exemple) mais elles sont très rarement appliquées car elles reposent sur des critères très subjectifs. Elles pourraient permettre de tout interdire, même si des arguments solides doivent les étayer (risque de contentieux).

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée sauf si le PLU en dispose autrement et l'article L 111.3 précise la notion de construction existante qu'il est possible de restaurer : l'essentiel des murs porteurs doit subsister et l'intérêt architectural du bâtiment doit en justifier son maintien.

La simple prise en considération ou la Déclaration d'Utilité Publique d'un projet permettent d'opposer un sursis à statuer à toute demande de construction dans le périmètre concerné.

Dans le dossier de PLU seront inclus un plan et une liste des Servitudes d'Utilité Publique qui continuent à s'appliquer.

Les différentes lois qui s'appliquent nonobstant les dispositions du PLU sont également rappelées (Code du Patrimoine, loi sur l'eau, sur l'air, sur le bruit....).

La liste des différentes zones est ensuite indiquée avec une définition rapide.

Des adaptations mineures du règlement sont possibles, notamment en ce qui concerne les règles d'implantation des constructions (en fonction de la forme du terrain). Mais la jurisprudence dans ce domaine est de plus en plus stricte et les dérogations sont interdites.

↳ Le règlement, pour chacune des zones du PLU, est composé de 14 articles répartis en trois sections (Nature de l'utilisation du sol, Conditions de l'utilisation du sol, Possibilité maximale d'occupation du sol). Pour la rédaction de ces articles, les élus disposent d'une certaine marge de manœuvre.

Il n'y a aucun renvoi d'une zone à l'autre.

Toutes les zones sont articulées selon le même principe. On définit d'abord ce que l'on ne veut absolument pas voir dans la zone puis ce que l'on autorise sous certaines conditions ; le reste étant autorisé sans condition, sauf celle de respecter les règles énoncées dans les articles énoncés à la suite.

**Suite à l'enquête publique, le règlement a été mis à jour à la demande des services de l'Etat pour tenir compte du décret du 5 janvier 2007 entré en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007.**

### 2 – LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### a – LA ZONE UC

Il y a un secteur «v» sur la place de l'église : c'est un site susceptible d'abriter des vestiges archéologiques qui a été indiqué par la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

##### **Article UC2**

Du fait du périmètre de protection de l'église, classée Monument Historique, l'obligation d'un permis de démolir est applicable dans toute cette zone centrale.

Il est souhaitable d'autoriser en centre bourg certaines activités classées pour la protection de l'environnement mais utiles à la population (boulangeries, drogueries...).

Il a été également décidé de permettre l'extension des activités existantes, même classées, dans cette zone comme dans toutes les zones, à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation des nuisances.

#### **Article UC3**

Tous les terrains doivent être nécessairement desservis par une voie carrossable et assez large pour laisser passer les véhicules des services de lutte contre l'incendie ou leur permettre d'approcher suffisamment des constructions pour les atteindre avec tes tuyaux.

La sécurité routière est également une condition importante à toute nouvelle construction. Des aménagements d'accès peuvent être demandés. Entre deux accès possibles, le plus sécurisant sera choisi.

Les voies devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir à terme. Il est préférable d'être assez exigeant au départ, la voie pouvant desservir à terme plus de constructions que prévu initialement.

#### **Article UC4**

Même si les habitants disposent d'un puits, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour des questions d'hygiène.

Dans toute la zone UC, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire. L'ensemble des terrains classés en zone UC est raccordable au réseau d'assainissement existant et il n'a donc pas été nécessaire de créer des secteurs spécifiques.

Les branchements devront être de type séparatif quelle que soit la nature du collecteur existant afin de faciliter le passage de l'unitaire au séparatif.

#### **Article UC5**

Cet article est sans objet car tous les terrains étant desservis par le réseau d'assainissement, il n'est pas possible depuis le vote de la loi SRU d'imposer une surface minimale de terrain.

#### **Article UC6**

En matière d'implantation des constructions par rapport aux voies, il a été décidé de permettre soit l'alignement (à la limite entre le domaine privé et le domaine public) soit un recul de 5 m au moins pour la partie garage (pour permettre le stationnement facile de la voiture en dehors du domaine public) et de 3 m au moins pour la partie habitation.

Ce retrait minimum de 3 mètres permet de ne pas trop réduire la partie privative du terrain, à l'arrière de la maison.

D'autres implantations seront possibles en cas de plan d'ensemble, ou en fonction du bâti ancien, ou pour l'extension des constructions existantes selon leur nature, leur implantation ou la configuration du terrain.

En effet le PLU ne peut fixer que des règles générales. Si une étude urbanistique précise est réalisée, des implantations différentes pourront être autorisées.

Afin de maintenir en centre ville l'impression visuelle de rue, en cas de reconstruction d'une maison implantée à l'alignement, la nouvelle construction devra elle aussi être implantée à l'alignement. De même, s'il y a un mur ancien existant à l'alignement, il devra être préservé et la construction devra se mettre en retrait d'au moins 5 m de l'alignement derrière le mur.

#### **Article UC7**

En ce qui concerne la distance par rapport aux limites séparatives, il a été décidé d'être assez souple, notamment en ce qui concerne les annexes.

Sur une profondeur de 20 m à partir de l'alignement, toute construction peut être contiguë à une ou deux limites séparatives. Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, une distance d'au moins 3 m est imposée afin d'éviter les boyaux inutilisables car ce vide pourra ultérieurement être comblé par un garage ou une extension de l'habitation.

Au delà des 20 m, toute construction doit être implantée à au moins 3 m de la limite séparative pour éviter les vues directes sur les constructions voisines (problèmes de voisinage). Toutefois, dans ces trois mètres peuvent s'implanter des annexes dissociées.

Les élus ont souhaité ne pas réglementer l'implantation des annexes dissociées qui n'excèdent pas 40 m<sup>2</sup> et 3 m pour la hauteur la plus proche de la limite séparative.

Dans un lotissement, des règles plus strictes pourront toujours être fixées.

#### **Article UC8**

Cet article simplifie les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière: 4 mètres entre deux constructions à usage d'habitation, pas de règle dans les autres cas.

Le minimum est en effet de 3,80 m pour que des ouvertures sur les deux pignons soient autorisées par le Code Civil.

#### **Article UC9**

Plus le terrain est grand, moins le taux d'emprise au sol est important.

**Article UC10**

La hauteur des constructions est limitée à un étage sur rez de chaussée ou 6 m à l'égout du toit. Un comble aménageable est autorisé.

Toutefois, un bâtiment existant peut s'étendre à une hauteur supérieure, sans aggraver la situation existante.

**Article UC11**

Cet article est le plus compliqué à mettre au point. Sa rédaction a été discutée initialement avec les services instructeurs du Mans.

Le but est de surtout bien définir ce qu'on ne veut pas voir dans la zone.

Une taille maximale est imposée pour certains matériaux de couverture (tuiles) afin d'éviter les excès peu esthétiques.

La possibilité de construire des vérandas est prévue (matériaux translucides, ).

Le bardage est autorisé en élément décoratif sur des petites surfaces, à condition que le coloris soit en harmonie avec l'environnement.

Le Service Départemental de l'Architecture et du patrimoine a demandé que des règles spécifiques soient prévues pour les bâtiments anciens de caractère.

Il est préférable que le règlement soit relativement souple, l'Architecte des Bâtiments de France pouvant toujours imposer des règles plus strictes.

**Article UC12**

Des normes de stationnement sont imposées pour la création de nouveaux logements.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain le nombre de places de stationnement nécessaires, le constructeur peut réaliser ces places à moins de 300 m, ou s'acquitter d'une taxe permettant à la commune de réaliser elle-même ces places (article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme).

**Article UC13**

Cet article prévoit le remplacement des arbres de haute tige, l'aménagement en espaces verts des espaces non occupé par les places de stationnement et leurs aires de dégagement

**Article UC14**

Aucun Coefficient d'Occupation des Sols (rapport entre la SHON - Surface Hors OEuvre Nette- et la surface du terrain) n'est mis en place.

**b – LA ZONE UP**

Un secteur UPa est mis en place dans la mesure où certains secteurs de la zone UP ne sont pas actuellement raccordés au réseau collectif d'assainissement.

**Article UP2**

L'obligation d'un permis de démolir est applicable dans la partie de cette zone périphérique qui est située dans le périmètre de protection de l'église, classée Monument Historique

**Article UP4**

Dans la zone UP, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire. Les branchements devront être de type séparatif quelle que soit la nature du collecteur existant afin de faciliter le passage de l'unitaire au séparatif.

Dans le secteur UPa, des systèmes d'assainissement autonome agréés déterminés après une étude de filière, seront possibles. Toutefois, les installations devront être conçues pour pouvoir, le cas échéant, être branchées sur le réseau public d'eaux usées.

**Article UP5**

Le délai de raccordement au réseau collectif d'assainissement n'étant pas fixé pour les secteurs UPa, il a semblé préférable d'imposer des terrains de 1500 m<sup>2</sup> minimum. Il faut noter que les parcelles sont de plus en plus imperméabilisées (allées, terrasses...).

**Article UP9**

Les règles d'emprise sont un peu plus dégressives qu'en zone UC.

**Article UP10**

Une hauteur maximale de 3,50 mètres permet à la fois de réaliser un sous-sol et un rehaussement pour aménagement de combles. Un comble aménageable est en effet toujours autorisé.

La hauteur des constructions pourra atteindre un étage sur rez de chaussée ou 6 m à l'égout du toit pour les opérations groupées ou les grandes maisons (l'effet esthétique est lié à la notion de proportion).

**Article UP11**

Il n'est pas nécessaire d'être trop strict. Cette zone se trouve en grande partie incluse dans les périmètres Monuments Historiques et l'Architecte des Bâtiments de France pourra toujours imposer des prescriptions plus strictes.

Il a été décidé que les sous-sols pourront être autorisés à condition de ne pas dépasser de plus de 0,80 m du niveau de la voirie

Les constructions totalement en bois seront autorisées si leur coloris est en harmonie avec l'environnement. Un marché existe pour de telles constructions.

**Article UP13**

Pour les groupes d'habitations et les lotissements de 5 logements et plus, des espaces communs plantés d'au moins 30 m<sup>2</sup> par logement devront être réalisés.

**Article UPI4**

Un COS (rapport entre la SHON - Surface Hors OEuvre Nette- et la surface du terrain) relativement élevé a été décidé afin de ne pas bloquer d'éventuelles extensions des constructions existantes 0,60 pour les constructions isolées, 0,80 pour les constructions groupées et 1 pour les activités.

### **3 – LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

#### **a – LA ZONE AU**

Cette zone ne sera urbanisable que lorsque le Conseil Municipal le décidera par une révision ou une modification du PLU. Ce classement permet à la commune de disposer du Droit de Prémption Urbain et prévient les agriculteurs de la vocation à long terme des terrains qu'ils exploitent.

Dans la mesure où la zone AU ne comprend aucune construction existante, les différents articles sont indiqués comme sans objet ou non réglementés sauf l'article AUI3 qui soumet tout arrachage de haie et toute coupe d'arbre de haute tige à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers afin de préserver l'environnement de ces futures zones d'extension.

#### **b – LA ZONE AUh**

Les règles de cette zone sont en grande partie les mêmes que celles de la zone UP. La zone AUh est en effet une future zone urbaine, qui devra être à terme aussi bien équipée qu'une zone UP.

**Article AUh 2**

Sont autorisées les constructions à usage d'habitation, les équipements publics et les équipements commerciaux, artisanaux et de service, sous réserve que les constructions fassent partie d'une opération de 8 logements au moins ou que les équipements présentent une Surface Hors OEuvre Nette totale d'au moins 500 m<sup>2</sup> (200 m<sup>2</sup> pour les équipements publics), que cette opération soit compatible avec la capacité des équipements de la commune et avec un aménagement interne de la zone cohérent et respectant les accès éventuellement définis.

Il est préférable de prévoir la possibilité d'une implantation d'équipement public ou commercial dans les zones AUh qui sont souvent les seules à disposer de l'espace suffisant.

Le nombre de huit logements impose la réalisation d'un lotissement et permet donc à la commune d'exiger certains équipements de la part du lotisseur.

De plus, le règlement précise que l'opération doit être compatible avec le niveau d'équipement de la commune (assainissement collectif, capacité scolaire...) et gérer le problème des eaux pluviales.

Une réflexion d'ensemble devrait permettre aux opérations successives de s'intégrer et de s'articuler le mieux possible.

**Article AUh 4**

Le branchement est obligatoire sur le réseau d'eaux usées.

**Article AUh 6**

Un retrait de 5 m pour le garage et 3 m pour le reste de la construction devra être respecté par rapport à l'alignement des voies,

**Article AUh 10**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit. Une hauteur de 6 m sera autorisée pour les logements groupés ou pour les constructions ayant une surface au sol d'au moins 150 m<sup>2</sup>, à condition qu'elles soient implantées à au moins 3 m des limites séparatives.

**Article AUh 11**

Il reprend les règles de la zone UP.

**Article AUh 12**

Le stationnement est réglementé. Il est imposé 2 places de stationnement par logement (sauf locatif aidé par l'Etat).

Pour des maisons de sécurité routière, les deux places de stationnement doivent être directement accessibles du domaine public et rester donc non closes.

Toute opération groupée devra en outre intégrer une place de stationnement public pour 3 lots. Ces places de stationnement devront être judicieusement réparties en différents points de l'opération.

**Article AUh 13**

En ce qui concerne la surface en espaces verts, le règlement est peu exigeant (30 m<sup>2</sup> par logement). Il sera possible de demander plus dans le règlement du lotissement. Les espaces verts pourront être regroupés en un ou plusieurs points de la zone AUh, par exemple autour des bassins de rétention des eaux pluviales.

**Article AUh 14**

Le COS est fixé à 0,50 pour les constructions à usage d'habitation jumelées, en bande ou en grappe et à 0,40 pour toutes les autres constructions.

Les constructions scolaires, sanitaires ou hospitalières et les équipements publics ne sont pas soumis au COS.

## **4 – LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE ET AUX ZONES NATURELLES**

### **a – LA ZONE A**

Cette zone spécialement protégée pour l'activité agricole, comprend des secteurs «v» (protection du patrimoine archéologique).

**Article A 2**

Le règlement de la zone A permet d'éviter l'implantation d'établissements classés trop près des zones destinées à l'urbanisation future afin qu'ils ne les rendent pas de fait inconstructibles. Une distance de 100 m au moins des limites des zones urbaines et d'urbanisation future AU et AUh, est demandée.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux exploitations agricoles et qu'elles soient implantées à moins de 150m des bâtiments d'exploitation.

Les constructions de maisons d'habitation ou les extensions de maisons existantes ne sont autorisées dans cette zone que si elles sont liées et nécessaires aux exploitations agricoles.

**Article A 6**

Toute construction doit être implantée à une distance d'au moins 15 mètres de l'axe pour les routes départementales et d'au moins 5 m de l'alignement pour les autres voies.

**Article A 10**

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 3,50 m à l'égout du toit, et celle des autres constructions à 7 m à l'égout du toit

Pour les activités agricoles, des hauteurs plus importantes pourront être autorisées dans la limite de 12 m au faitage chaque fois que des impératifs techniques l'exigeront.

**Article A11**

Comme pour les autres activités, des règles d'aspect extérieur des constructions agricoles sont imposées (emploi à nu des matériaux destinés à être enduits interdit ).

**Article A 13**

Les sentiers de randonnée reportés sur le plan de zonage devront être préservés.

Les élus ont décidé d'utiliser la nouvelle possibilité offerte par la loi SRU de soumettre les coupes et abattages des haies à déclaration préalable, chaque demande étant instruite au cas par cas par les élus dans un but de préservation des paysages, et en fonction des mesures compensatoires proposées.

Cette règle ne s'appliquera en zone A que le long des voies et des chemins de randonnée.

### **b – LA ZONE N**

Cette zone comprend de nombreux types de secteurs:

- les secteurs Nc où sont autorisées les constructions à usage d'habitation à raison de deux constructions maximum par unité foncière

- le secteur Nf correspondant au périmètre de protection des captages d'eau.

- le secteur Nj où sont autorisées les constructions légères de 20 m<sup>2</sup> maximum
- le secteur NL où les constructions et installations à usage de tourisme et de loisirs ouvertes au public sont autorisées.
- les secteurs Np plus spécialement protégés pour les sites et paysages.
- les secteurs "r" où des risques de mouvements de terrains ont été identifiés.
- et les secteurs «v» susceptibles d'abriter des vestiges archéologiques.

Il y a des espaces boisés classés où tout défrichement est interdit et où toute coupe est soumise à autorisation. A la demande du Centre Régional de la Propriété Forestière, le règlement indique toutes les coupes qui ne sont pas soumises à autorisation.

#### **Article N 2**

Le permis de démolir est imposé sur certains éléments bâtis faisant partie du patrimoine communal et qui sont signalés sur les plans de zonage par une étoile rouge.

Sont autorisés les bâtiments et installations agricoles liés aux exploitations agricoles, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées soumises à déclaration, selon les mêmes conditions de distance qu'en zone A (100 m).

Les constructions à usage d'habitation liées à des exploitations agricoles pourront être implantées à moins de 150 m des bâtiments d'exploitation.

Les constructions à usage d'habitation non liées à un siège ne seront possibles qu'en secteur Nc.

Sont également autorisées, sous certaines conditions, l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, les affouillements et exhaussements du sol, et l'extension et la transformation des activités existantes.

Contrairement à la zone A, la zone N offre une plus grande souplesse en ce qui concerne l'existant. Ainsi, la transformation d'un bâtiment à usage agricole en construction à usage d'habitation, la transformation et l'extension de bâtiments existants en bâtiments d'hébergement à usage de tourisme ou de loisirs ouverts au public, ou encore l'implantation d'activités non liées aux exploitations agricoles dans des sièges d'exploitation désaffectés, sont autorisées sous certaines conditions strictes (matériaux anciens, extension limitée, absence de gêne à l'activité agricole...).

Les abris pour animaux, non liés à une exploitation agricole, sont également autorisés sous certaines conditions.

#### **Article N 5**

Dans les secteurs Nc, les terrains devront avoir une surface de 1 500 m<sup>2</sup> minimum par logement, sauf s'ils sont desservis par un réseau collectif d'assainissement).

#### **Article N 10**

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 3,5 m à l'égout du toit, et celle des autres constructions à 7 m à l'égout du toit.

Pour les activités agricoles, des hauteurs plus importantes pourront être autorisées dans la limite de 12 m au faîtage chaque fois que des impératifs techniques l'exigeront.

#### **Article N 13**

Les élus ont décidé de soumettre les coupes et abattages des haies à déclaration préalable sur l'ensemble de la zone N.

Les chemins de randonnée devront être préservés.

Lorsque des bâtiments autres que ceux à usage d'habitation poseront des problèmes d'intégration au paysage, des écrans plantés d'essences régionales devront les masquer.

### **LES ELEMENTS COMPLEMENTAIRES AU DECOUPAGE EN ZONES APPARAISSANT SUR LES PLANS DU REGLEMENT GRAPHIQUE**

#### **Les espaces boisés et les haies**

En ce qui concerne les bois, les élus ont du décider si tous devaient être mis en espaces boisés classés (coupes et abattages soumis à autorisation et défrichement interdit).

Il est apparu que le classement en espaces boisés classés des plus petits bois pourrait nuire à des opérations de regroupement agricole par exemple.

A l'inverse, certains bois ont une importance considérable pour l'image de la commune ou de son bourg.

Il faut noter que ce classement est peu contraignant pour les bois disposant d'un plan de gestion.

Aucune haie n'est mise en espace boisé classé.

Les élus ont réfléchi à l'utilisation de la nouvelle possibilité offerte par la loi SRU de soumettre l'arrachage des haies à déclaration préalable, chaque demande étant instruite au cas par cas par les élus dans un but de préservation des paysages, et en fonction des mesures compensatoires proposées.

La Chambre d'Agriculture est plutôt opposée, en zone A, à cette nouvelle procédure administrative pour les agriculteurs et met en cause la capacité des élus à juger de l'intérêt des haies. La Chambre d'Agriculture souhaiterait un diagnostic partagé et la définition dès le départ des haies intéressantes à protéger.

Dire que l'on soumet l'arrachage d'une haie précisément recensée à déclaration préalable reviendrait en fait à interdire cet arrachage, alors que définir une zone plus vaste permet de rendre plus souple le jugement et de pouvoir l'adapter en fonction de l'évolution de la situation sur le terrain, ou des mesures compensatoires proposées (replantation...).

Les élus ont donc exprimé leur souhait de préserver au maximum les haies qui ont subsisté jusqu'à aujourd'hui. Les haies structurent le paysage et en font en grande partie la valeur.

#### **Les sièges agricoles**

Tous les sièges agricoles encore en activité, recensés avec les élus lors de l'étude d'élaboration du PLU, ont été repérés sur les plans de zonage par une étoile marron.

#### **Le patrimoine bâti**

Il est apparu souhaitable de soumettre à l'obligation d'un permis de démolir différents bâtiments répartis sur le territoire communal : Château de Vaux, Eglise Saint Pierre, Chapelle de Saint Evroult, croix de chemin, maison... Ils ont été repérés sur les plans par une étoile rouge.

Cette règle permet aux élus d'être avertis des volontés des propriétaires des bâtiments concernés et de pouvoir éventuellement leur proposer d'autres solutions que la démolition.

**Des secteurs "r"** correspondant aux zones à risque d'effondrement ont été délimités d'après les élus, au Sud-est du bourg de la commune, une au Sud près du ruisseau de Villette et une deuxième à l'Ouest du terrain de football.

Ces secteurs ont pour but d'informer les propriétaires de terrains des risques qu'ils encourent en cas de construction.

#### **Les secteurs de vestiges archéologiques « v »**

Les secteurs indiqués par la DRAC ont été repérés sur les plans : le camp de Saint Evroult, Moureil, Le Douet, l'Eglise Saint Pierre, les logettes, les Rablais, Vallas...

Les demandes de Permis de construire dans ces secteurs seront transmises à la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles). En fonction de la nature des constructions envisagées (profondeur des fondations), des précautions particulières pourront être imposées.

#### **Les chemins de randonnée**

Afin notamment de prendre en compte la demande du Conseil Général, les chemins de randonnée ont été repérés et sont signalés sur les plans du PLU comme chemins à préserver en l'état.

**L'interdiction des constructions prenant accès directement sur la R.D. 21** en dehors de l'agglomération a été également reportée sur les plans de zonage par un pointillé rouge.

#### **Les emplacements réservés**

Un emplacement réservé engendre l'impossibilité pour le propriétaire d'obtenir un permis de construire.

- Si le propriétaire n'est pas vendeur et que la commune n'est pas pressée, rien ne se passe.
- Si le propriétaire est vendeur, il peut mettre la commune en demeure d'acquiescer. La commune a alors un an pour acheter et deux ans pour payer les terrains concernés. A défaut d'acquisition de la commune dans ce délai, soit l'emplacement réservé disparaît, soit un transfert d'office de propriété est effectué à la demande du propriétaire.
- Si le propriétaire ne veut pas vendre et que la commune est pressée, la seule solution est la Déclaration d'Utilité Publique et l'expropriation.

#### **Plusieurs emplacements réservés ont été mis en place dans le PLU.**

Le premier au profit de la commune servira pour la création d'équipements publics (école, salle polyvalente...). Cet emplacement réservé a une superficie de 18 690 m<sup>2</sup>.

Le deuxième au profit de la commune servira pour la création d'un cheminement piétonnier pour relier le bourg à la future zone d'urbanisation groupée (3 m de large). Cet emplacement réservé a une superficie de 142 m<sup>2</sup>.


Le troisième au profit de la commune servira pour réaliser l'extension de la lagune au lieu-dit « Les Garennes » Cet emplacement réservé a une superficie de 10 102 m<sup>2</sup>.

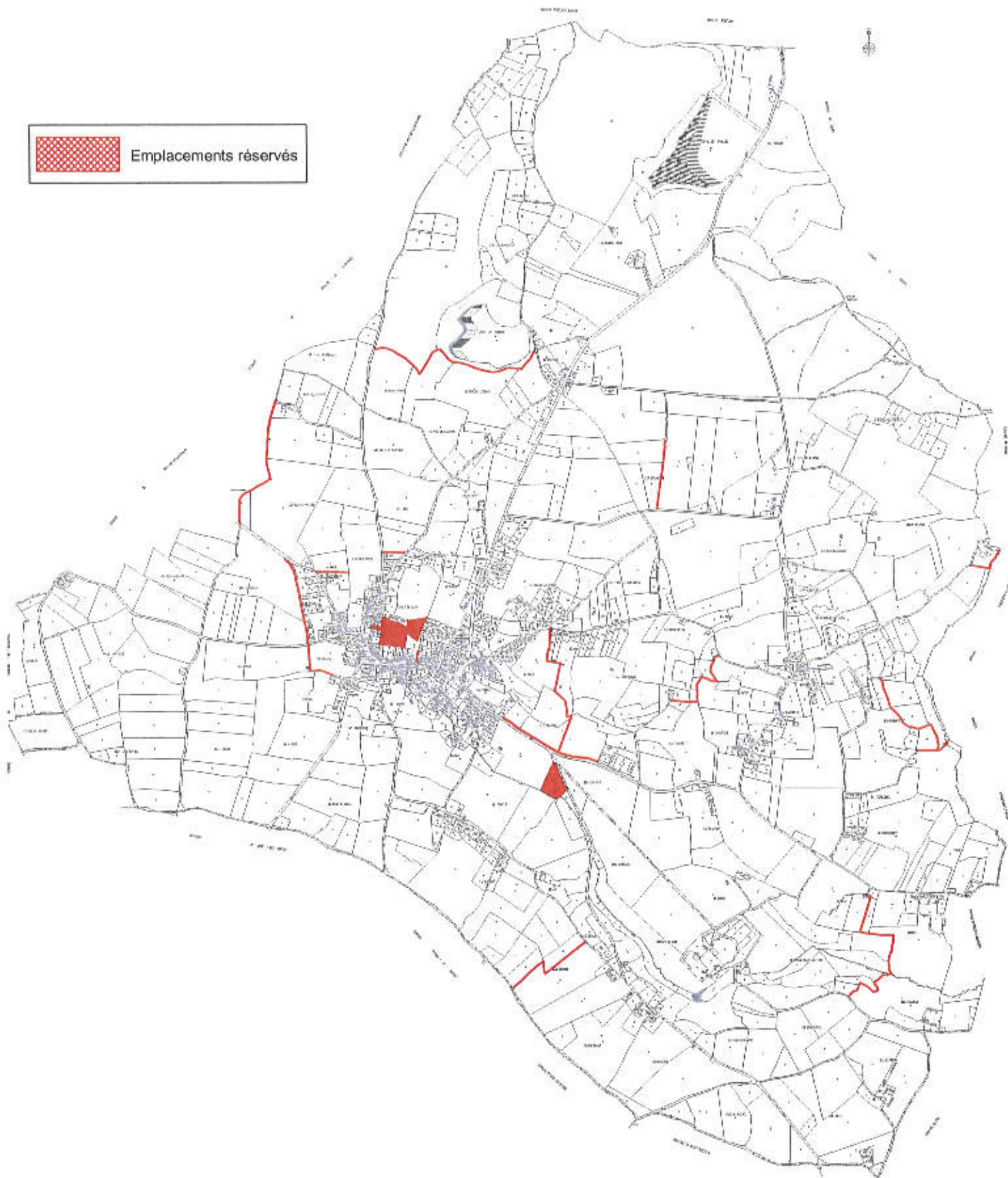
Le quatrième au profit de la commune servira pour la création d'une liaison douce (piétons, vélos) pour relier le bourg aux équipements de sports et de loisirs. Cet emplacement réservé a une superficie de 2 396 m<sup>2</sup>.

12 autres emplacements réservés ont été mis en place pour réaliser des jonctions entre les chemins de randonnées existants.

**Ces différentes règles de protection qui seront mises en place par le PLU devront faire l'objet d'une information auprès de la population. Ces mesures devront être expliquées. La sensibilisation des habitants sera progressive.**

# LES EMPLACEMENTS RESERVES DE GESNES LE GANDELIN

 Emplacements réservés



## C – EVOLUTION DE LA SUPERFICIE DES ZONES

ZONES DU PLU	SUPERFICIE approximative en hectares	POURCENTAGE approximatif de la superficie totale
<b>ZONE URBAINE</b>		
UC	12,1	0,9
UP	32,6	2,5
UPa	9,4	0,7
<b>TOTAL ZONES URBAINES</b>	<b>54,1</b>	<b>4,2</b>
<b>ZONES A URBANISER</b>		
AU	9,7	0,7
AUh	11,6	0,9
<b>TOTAL ZONES A URBANISER</b>	<b>21,3</b>	<b>1,7</b>
<b>ZONE AGRICOLE</b>		
A	593,3	46,1
<b>ZONES NATURELLES</b>		
N	18,3	1,4
Secteurs Np	391	30,4
Secteurs Nc	7	0,5
Secteurs Nf	193,4	15
Secteurs Nj	3,3	0,3
Secteur NL	5,3	0,4
<b>TOTAL ZONE N</b>	<b>618,3</b>	<b>48</b>
<b>Dont Espaces Boisés Classés</b>	<b>255,7</b>	<b>20</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1287</b>	<b>100</b>

L'étude des superficies des zones et de leur importance respective sur le territoire communal met en relief les objectifs exprimés par la collectivité.

La zone urbaine pour l'habitat s'étend actuellement sur 54,1 hectares, soit 4,2 % du territoire.

Les zones à urbaniser pour l'habitat comprennent au total 21,3 hectares à court et long terme, soit 1,7 % du territoire (0,9 % urbanisable immédiatement). L'importance de ces zones par rapport aux zones déjà urbanisées montre la volonté communale de prévoir l'avenir en proposant des espaces à bâtir suffisamment vastes tout en maîtrisant le rythme de l'urbanisation et sa cohérence à long terme (opérations groupées).

Les zones agricole et naturelle restent largement majoritaires sur le territoire avec 46,1 % pour la zone agricole et 48 % pour la zone naturelle.

Les secteurs constructibles au coup par coup de cette zone naturelle (Nc) ne couvrent que 0,5 % de territoire alors que la zone naturelle plus spécialement protégée (Np) en couvre 30,4 % environ.

La zone naturelle destinée aux abris de jardins s'étend sur 3,3 hectares, soit 0,3 % du territoire et la zone naturelle destinée à la protection des captages en eau potable couvre 193,4 hectares, soit 15 % du territoire.

La zone naturelle destinée aux sports et loisirs s'étend sur 5,3 hectares, soit 0,4 % du territoire.

Le PLU traduit bien la volonté des élus de trouver un nouvel équilibre entre la prédominance des espaces naturels et agricoles et la nécessité de développer et dynamiser le bourg.



## **D – LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES OBJECTIFS INTERCOMMUNAUX**

### **1 – LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE**

- Le SCOT du pays de la Haute Sarthe

Le territoire de la Haute Sarthe dispose d'un périmètre de SCOT (Schéma de COhérence Territoriale) reconnu en novembre 2002. Les études n'ont pas encore commencé donc le PLU de Gesnes est compatible avec le SCOT de la Haute Sarthe.

- Le SDAGE Sarthe Amont

Le PLU de Gesnes le Gandelin est compatible avec le SDAGE de la Sarthe Amont.

### **2 – LES STRUCTURES INTERCOMMUNALES**

- La Communauté de Communes des Portes du Maine Normand

**Gesnes le Gandelin appartient à la Communauté de Communes des Portes du Maine Normand**

La Communauté de Communes des Portes du Maine Normand crée le le 31 octobre 1996, regroupe 14 communes : Ancinnes, Bérus, Béthon, Bourg le Roi, Chérancé, Cherisay, Fyé, Gesnes le Gandelin, Grandchamp, Livet en Saosnois, Moulins le Carbonnel, Oiseau le Petit, Rouessé Fontaine, et Thoiré sous Contensor.

Ses compétences sont :

#### **Compétence aménagement de l'espace**

- Schéma Directeur de Développement et Aménagement
- Création ou réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire
- Elaboration, approbation, suivi et révision du schéma de cohérence territoriale (S.C.O.T)

#### **Compétence action de développement économique**

- Création ou extension de zones d'activités d'intérêt communautaire : artisanales et industrielles et des équipements correspondants (bâtiments d'accueil, pépinières d'entreprises...) étant ici observé que les premières opérations de développement économique envisagées par la communauté de communes comprennent :

- la reconversion des friches industrielles,- l'aménagement de la zone d'activités de la Pommeraie à Bérus,
- la constitution de réserves foncières à usage de zone(s) d'activités communautaire(s), en particulier au niveau de l'échangeur Autoroutier de Rouessé Fontaine.

Les premières opérations de développement économique portaient sur la reconversion des friches industrielles, l'aménagement de la zone d'activités de "La Pommeraie" à Bérus, la constitution de réserves foncières à usage de zones(s) d'activités communautaires(s), en particulier au niveau de l'échangeur Autoroutier de Rouessé Fontaine.

- Toutes actions de nature à promouvoir le développement économique dans le périmètre de la communauté.

#### **Compétences optionnelles**

- Voies et places publiques, parkings, revêtus ou non revêtus classés dans la "Voirie communale" : entretien et investissement. Passage de buses sous voie roulante et accessoire de voirie pour la collecte des eaux pluviales.

Les créations de voirie en lotissement, les ouvrages d'art et les aménagements urbains (pavage, trottoir, giratoire, cheminement pour piétons, pistes cyclables...) restent à la charge des communes membres.

- Signalisation verticale permanente de police et signalisation horizontale : entretien et investissement (à l'exception de la signalisation prise en charge par l'État et le département).

- Entretien et maintenance du réseau d'éclairage public.
- Collecte et traitement des ordures ménagères
- Étude des zonages d'assainissement.

#### **Compétences additionnelles**

- Terrain pour nomades (aires d'accueil pour les gens du voyage)

#### **Centre social du canton de Saint-Paterne**

- Participation au fonctionnement
- contrat petite enfance avec la Caisse d'Allocations Familiales
- contrat temps libre avec la Caisse d'Allocations Familiales

### **Tourisme**

- Financement d'études favorisant l'élaboration de projets touristiques d'intérêt communautaire sur les sites d'intérêt communautaire
- Prise en charge de toutes actions d'information et de communication visant la promotion touristique de la Communauté de Communes
- Adhésion à tout organisme destiné à promouvoir le développement touristique et culturel de la Communauté de Communes
- Participation au fonctionnement de tous organismes et associations ayant en charge le tourisme sur le territoire de la communauté
- Subventions ou contributions à des associations ou organismes dont la vocation touristique ou culturelle a un intérêt communautaire
  - Balisage et aménagements des circuits de randonnées pédestres
  - Réalisation de travaux d'investissement sur les sites d'intérêt communautaire suivants :
    - \* les ruines historiques du site médiéval de Bourg le Roi-\* le site archéologique du Fanum à Oisseau le Petit--\* les croix du XVIIIème siècle et antérieures. Prise en charge de la signalétique sur
    - \* les circuits de randonnées pédestres --\* les sites d'intérêt communautaire --\* les circuits ornithologiques et botaniques - La restauration et la mise en valeur des églises et du mobilier culturel dans leur ensemble restent à la charge des communes.

### **Compétences culturelles**

- Musique : éducation musicale en milieu scolaire

### **- Le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de Gesnes le Gandelin**

**Les dispositions contenues dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Gesnes le Gandelin sont compatibles avec les intérêts intercommunaux.**

## IV – LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Le zonage et le règlement du PLU traduisent les grandes orientations du projet communal qui vise à permettre le développement du bourg de GESNES LE GANDELIN tout en préservant la qualité du cadre de vie et les richesses naturelles.

### 1 – L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

#### \* Le relief

Le relief vallonné de la commune est un élément important dans la qualité de l'environnement paysager et du cadre de vie des habitants. De plus, le relief conditionne en partie les formes de l'urbanisation et sa répartition spatiale.

Les opérations d'aménagement prendront en compte les formes du relief.

Certaines particularités locales pourront orienter l'aménagement de certains quartiers. La préservation de certains cônes de vue par exemple pourra être prise en compte.

L'étude des pentes est un préalable à tout schéma d'aménagement d'une zone d'urbanisation. Le relief conditionne notamment les possibilités de raccordement au réseau collectif d'assainissement et l'implantation des constructions.

Les vallons présents dans certaines zones d'extension de Gesnes le Gandelin constituent un atout dans l'attractivité des zones et peuvent être le support d'un aménagement de qualité

Dans les secteurs les plus bas des zones d'urbanisation devront être intégrés les futurs bassins de rétention des eaux pluviales.

La mise en place de zones urbanisables essentiellement sous forme d'opérations d'ensemble garantit la prise en compte des formes du relief dès les premières études d'aménagement.

#### \* Le climat

Le territoire de Gesnes le Gandelin ne présente pas de particularités climatiques remarquables.

Comme partout, des mesures en faveur de la réduction des émissions de gaz à effet de serres seraient souhaitables.

Le règlement du PLU permet aux aménageurs de prendre en compte dans les opérations la recherche d'une exposition favorable, l'implantation de constructions bio-climatique ou encore l'utilisation de techniques innovantes en matière de consommation d'énergie et d'énergies renouvelables.

Le développement espéré de la population et l'augmentation du taux de motorisation des ménages auront pour effet d'entraîner une augmentation sensible de la circulation automobile sur la commune et ce d'autant plus que le trafic de transit devrait lui aussi augmenter avec le développement des activités.

Toutefois, la concentration de la plus grande partie de l'urbanisation autour du bourg actuel aura pour effet de limiter les déplacements automobiles entre habitat et équipements, et donc de limiter les émissions de gaz à effet de serre.

#### \* Les milieux aquatiques

Le PLU a pris en compte la nécessaire protection des cours d'eau et de leurs rives.

L'obligation d'une étude loi sur l'eau pour toute zone d'urbanisation de plus d'un hectare, avec notamment la mise en place de bassins de rétention des eaux pluviales devraient limiter les conséquences d'une imperméabilisation des sols et du phénomène accru du ruissellement.

Le développement de l'habitat et notamment de l'habitat individuel, des équipements et des activités entraînera en effet une imperméabilisation plus grande du sol et donc une **augmentation de la quantité d'eaux pluviales** à évacuer vers les ruisseaux.

Le classement des zones d'extension en zone AUh, imposant un plan d'aménagement d'ensemble, permettra d'imposer aux aménageurs, publics ou privés, la réalisation des bassins de rétention nécessaires pour limiter l'évacuation des eaux pluviales à la capacité résiduelle d'accueil des réseaux, des fossés ou des ruisseaux.

### 2 – L'ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

La diversité des milieux naturels présents jouent en faveur de la variété des espèces végétales et animales présentes.

**La protection des milieux naturels est un des objectifs du PLU de Gesnes le Gandelin.**

\* Les **ZNIEFF** sont protégées par leur classement en zone naturelle protégée du PLU.

\* Les bois les plus importants bénéficient de la protection en **Espaces Boisés Classés**.

\* La préservation d'espaces verts tampons, la mise en place de liaisons vertes, le pré-verdissement des lotissements pourront être mis en œuvre dans le cadre des opérations d'ensemble.

### **3 – LES RESSOURCES NATURELLES**

\* Il y a des captage d'eau potable sur la commune. Le PLU prend en compte les périmètres de protection des forages du « Gros Chailloux » et de « l'Echiquier ».

\* Le développement de l'habitat, des équipements et des activités, entraînera une **augmentation de la quantité d'eaux usées** à traiter avant de les évacuer vers le milieu récepteur. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est en effet obligatoire dans les zones AUh.

L'extension de l'installation épuratoire en projet sera dimensionnée pour pouvoir traiter ces eaux usées supplémentaires.

\* Aucun site d'exploitation de carrières n'est prévu dans le PLU.

\* La consommation de l'espace « périurbain » pour le développement futur du bourg de Gesnes le Gandelin a été limitée aux besoins à venir dans le but de maintenir un dynamisme démographique bénéfique et de préserver les possibilités d'extension sur le long terme.

L'agriculture, activité liée aux ressources du sol, tient une place encore importante dans le PLU, une zone spécifique (zone A) ayant été mise en place conformément à la loi SRU.

**Le maintien de l'activité dans des sièges agricoles viables à moyen terme a été par ce moyen encouragé.**

\* Les ressources forestières, importantes sur la commune, ont été maintenues. Aucune zone d'extension n'a été mise en place aux dépens de secteurs boisés.

\* Le tri sélectif et le recyclage des déchets sont encouragés dans le cadre intercommunal.

### **4 – LES NUISANCES ET LES RISQUES**

\* En ce qui concerne l'exposition aux **nuisances olfactives**, le PLU prévoit une distance minimale de 100 m entre une installation agricole classée et les limites des zones urbaines ou à urbaniser.

\* Seul un **secteur Nc très restreint** permettra l'implantation de constructions nouvelles nécessitant la mise en place d'un système d'assainissement individuel. Les risques nouveaux de pollution notamment des ruisseaux seront ainsi limités.

\* En matière de **nuisances liées à la circulation automobile et de sécurité routière**, plusieurs règles ou projets permettront de ne pas aggraver la situation et d'œuvrer pour une meilleure qualité de vie des habitants.

Le règlement prévoit que les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux, que les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, ou encore que des placettes de retournement soient mises en place.... Des règles sont également mises en place en matière de stationnement.

Le PLU prévoit des emplacements réservés pour l'aménagement de voies dans le but de renforcer la sécurité routière (pour relier le bourg aux équipements de sports et de loisirs).

Des cheminements piétonniers seront prévus dans les zones d'urbanisation, et entre ces zones et le centre bourg, afin de limiter les transports motorisés et donc les nuisances et la pollution liée.

\* En matière de **risques naturels**, les secteurs à risque de mouvements de terrain signalés par les élus ont été reportés sur les plans et signalés dans le rapport de présentation et le règlement.

Le territoire gesnois n'est pas concerné par une zone inondable. Les élus ont seulement signalés que certaines parcelles ont des problèmes d'écoulement d'eau où des bassins de rétentions devront être prévus.

### **5 – LA VIE QUOTIDIENNE**

\* Le **niveau d'équipement** de la commune est satisfaisant et des possibilités de développement en matière de sports, tourisme et loisirs existent.

Quelques besoins en matière d'équipements publics nouveaux ont été signalés comme la réalisation d'une école, d'une salle polyvalente et la réalisation de l'extension de l'installation d'épuration des eaux usées qui est actuellement en cours.

Les équipements existants ont une capacité résiduelle suffisante pour accueillir la population nouvelle attendue sur la commune dans les années à venir.

Seules deux petites zones NL spécifiques reprennent la zone du terrain de sports et une zone qui sera dédié aux espaces verts pour accueillir diverses manifestations.

\* Les schémas d'aménagement des zones d'urbanisation devront prendre en compte la nécessité de développer les circulations alternatives à la circulation automobile.

Des **cheminements piétonniers** ont été prévus par les élus et des accès aux zones naturelles environnantes devront être proposés.

Le PLU œuvre de plus pour une meilleure accessibilité par tous du cadre paysager de la commune en protégeant les sentiers de randonnée existants et en prévoyant d'en créer de nouveaux.

\* **La protection et la mise en valeur du Patrimoine bâti** de la commune a été prise en compte dans le PLU grâce à un recensement le plus exhaustif possible des éléments intéressants.

Ces éléments patrimoniaux, de tailles et de natures variées, sont repérés sur les plans et sont soumis à l'obligation d'un permis de démolir. Un permis de démolir est également imposé sur l'ensemble de la zone urbaine UC.

Tous les **sites archéologiques** signalés par la DRAC sont également reportés dans le PLU.

\* L'aménagement de nouveaux terrains, en bordure de la zone actuellement urbanisée, va transformer **une partie du paysage pour l'instant rural en un paysage périurbain**.

Des règles d'implantation des constructions, de hauteur, d'aspect extérieur, et de réalisation d'espaces verts sont prévues et permettront l'intégration de ces futurs quartiers.

Il faut noter que l'arrachage des haies existantes avant aménagement est soumis à une déclaration préalable.

Lors des plantations nouvelles, des essences locales devront être utilisées, les haies principalement constituées de conifères ou de lauriers palme étant interdites.

# MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE GESNES LE GANDELIN POUR UN PROJET D'INTERET GENERAL

## DECLARATION DE PROJET

Articles L.153-54 à L.153-59 du code de l'urbanisme

« Les Bruyères »



### COMMUNE DE GESNES LE GANDELIN

#### RAPPORT DE PRESENTATION

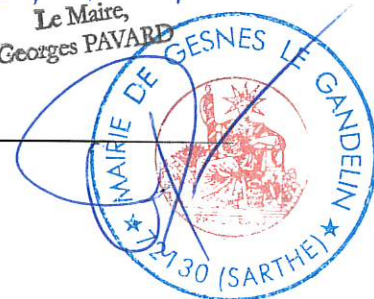
Réf : 210092 - Rédaction Mai 2022

AGETHO CONSEILS selarl 35-37 rue Louis Rousier BP 248 – 61007 Alençon cedex

*Un pour être annexé à  
la délibération du  
03/06/2024 approuvant la  
mise en compatibilité du  
PLU de Gesnes le Gaudelin  
le 25/10/2024*

Le Maire,

Georges PAVARD



## SOMMAIRE

### **A - LA DECLARATION DE PROJET : L'INTERET GENERAL DU PROJET**

Préambule	3
1. Le contexte	3
2. L'intérêt général du projet	5

### **B - LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

1. La procédure	5
2. L'évaluation environnementale	6
3. Le déroulement de l'enquête publique	
3.1 Enquête publique unique	7
3.2 Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête	9
4. Textes de référence se rapportant à la procédure de mise en compatibilité du PLU pour un projet d'intérêt général	9
5. Rappels sur le statut d'un espace boisé classé	10
6. Les effets de la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU.	
6.1 Principe de la déclaration de projet et de la mise en compatibilité du PLU, pièce modifiée	11
6.2 Règlement (pièce graphique)	11
6.3 Un projet qui n'est pas susceptible d'affecter de manière significative un site NATURA 2000	11
_ Extrait du plan de zonage du PLU aujourd'hui applicable	12
_ Extrait du plan de zonage du PLU après la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU	13

## **A - LA DECLARATION DE PROJET : L'INTERET GENERAL DU PROJET**

### **PREAMBULE**

Le 20 juillet 2018, la commune de GESNES LE GANDELIN a accordé une déclaration préalable n° 07214118Z0012 pour le projet d'une implantation d'un relais de radiotéléphonie Orange sur la parcelle cadastrée ZP n°10 au lieu-dit « Les Bruyères » sur la commune. L'antenne qui devait être implantée au centre de la parcelle, en zone A (agricole) a été implantée dans la partie Sud de la parcelle, en zone Np et dans l'Espace Boisé Classé de la zone du PLU.

Le règlement de la zone Np du PLU autorise les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectif mais le classement dans un espace boisé classé n'autorise pas un tel projet.

La réalisation de ce projet nécessite une évolution du PLU en vigueur, cette évolution est possible par la mise en compatibilité du PLU avec une déclaration de projet, ce que souhaite mettre en œuvre la Commune de GESNES LE GANDELIN.

Cette mise en compatibilité du PLU pour un projet d'intérêt général aura alors pour conséquence de réduire un espace boisé classé de l'ordre de 1425 m<sup>2</sup> sur un espace boisé total initial sur ce même secteur de 4 466 m<sup>2</sup>.

### **1. LE CONTEXTE**

Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) 2008, une parcelle de terrain appartenant à la commune, a été classée dans sa partie Nord en zone agricole A et dans sa partie Sud en zone naturelle Np et en Espace Boisé Classé intégré à cette zone Np. Le Plan Local d'Urbanisme de GESNES LE GANDELIN a été approuvé le 25 février 2008.

Le 20 juillet 2018, la commune de GESNES LE GANDELIN a accordé une déclaration préalable n° 07214118Z0012 pour le projet d'une implantation d'un relais de radiotéléphonie Orange sur la parcelle ZP n°10 dans sa partie centrale. L'antenne a été implantée dans la partie Sud de la parcelle, en zone Np dans l'EBC.

Le classement en espace boisé classé de cette zone Np ne permet pas l'implantation d'installations d'intérêt collectif. La commune souhaite donc régulariser cette situation en supprimant la surface de l'EBC sur la parcelle ZP n°10.

Il est important de préciser que la parcelle ZP n°10 n'était pas boisée lors de l'élaboration du PLU et qu'elle ne l'a jamais été. Elle est seulement entourée de haies bocagères sans grand intérêt écologique. Elle n'a pas plus une vocation de terre agricole car cette parcelle était utilisée avant que la commune ne s'en porte acquéreur, comme dépôt de matériaux et monuments issus de l'entretien du cimetière de la commune suite aux relèvements des concessions. Le classement en Espace Boisé Classé de cet espace relevait donc plus d'une forme d'anomalie.



*Zone Nord, agricole*



*Zone Sud, naturelle en EBC*

La surface concernée par le classement en zone Np et en EBC de la parcelle ZP n°10 est de l'ordre de 1 425 m<sup>2</sup> environ sur une surface parcellaire totale d'EBC de 4466 m<sup>2</sup>.

## **2. L'INTERET GENERAL DU PROJET**

La réalisation de cette infrastructure répond à la nécessité actuelle de pouvoir disposer d'un réseau de téléphonie fonctionnel (communications, urgences, démarches administratives ...).

Lors d'une campagne de mesures en 2016, les résultats ont permis de constater que le territoire de GESNES LE GANDELIN était en zone déficiente à la couverture des réseaux de téléphonie, véritable zone blanche, constat qui fut corroboré à maintes reprises par des courriers et courriels de concitoyens. Cette étude faisait suite à des démarches entreprises depuis 2008 par les élus locaux auprès des autorités nationales pour faire reconnaître cette insuffisance de réseau, préjudiciable à la population de ce territoire.

La cohésion entre les territoires devenant une priorité gouvernementale essentielle, un accord a été conclu en 2018 entre le gouvernement et les opérateurs mobiles pour garantir une couverture mobile de qualité pour tous.

A la suite de la publication de l'arrêté ministériel du 23 Décembre 2019, le territoire de GESNES LE GANDELIN a été enfin retenu comme site prioritaire dans le cadre du dispositif de « couverture ciblée » pour l'accès à la 4G mobile.

Une étude effectuée par ces 4 opérateurs a permis de déterminer que l'implantation sur cette zone des « Bruyères » à GESNES LE GANDELIN était la plus adaptée à l'efficacité de la téléphonie mobile pour le territoire gesnois ainsi que pour une partie importante de la commune de MOULINS LE CARBONNEL.

Cette nouvelle installation de radiotéléphonie mobile permet d'assurer l'accès aux services de téléphone mobile des 4 opérateurs mobiles.

Depuis sa réalisation, il est désormais possible depuis le bourg de la commune de GESNES LE GANDELIN de joindre des services aussi essentiels que la Gendarmerie, les pompiers et les urgences hospitalières.

## **B - LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **1. LA PROCEDURE**

Les différentes étapes de la procédure de mise en compatibilité du PLU de GESNES LE GANDELIN pour un projet d'intérêt général sont détaillées ci-dessous :

1°) Consultation de l'autorité environnementale le 2 juin 2022.

2°) La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU nécessite une simple réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées prévue par le code de l'urbanisme (article L 153-54-2°)

3°) Consultation de la Commission de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, de la Chambre d'Agriculture et du centre régional de propriété forestière.

4°) La déclaration de projet est soumise à enquête publique selon les modalités prévues au chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> du code de l'environnement. Il s'agit d'une enquête publique unique portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la modification du PLU. En application de l'article L153-55 du code de l'urbanisme, le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique par le Maire dans le cas présent.

5°) Adoption de la Déclaration de Projet et approbation de la mise en compatibilité du PLU par délibération du Conseil Municipal de la commune de GESNES LE GANDELIN.

## **2. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

L'article L. 300-6 du code de l'urbanisme prévoit que "lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement".

Les articles R. 104-8 à R. 104-14 du même code précisent quant à eux dans quels cas la mise en compatibilité du PLU par la voie de la déclaration de projet doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas.

### **Article R104-8**

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration, de leur révision **ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet**, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;  
2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;  
3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.

### **Article R104-9**

application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.

#### **Article R104-9**

- Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.
- Annulé par Décision N°400420 du 19 juillet 2017

Les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- 1) De leur élaboration ;
- 2) De leur révision ;
- 3) De leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31.

### **3. LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

#### **L'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.**

Elle est organisée dans les formes prévues par les articles L153-19 et 153-20 du code de l'urbanisme mais aussi par les articles L 123-3 à L.123-18 du Code de l'environnement.

#### **3.1. Enquête publique unique**

L'enquête publique est organisée et conduite par le Maire de la Commune. Le commissaire enquêteur titulaire ainsi que son suppléant sont désignés par le Président du Tribunal Administratif de Nantes.

La durée de l'enquête est fixée par l'autorité compétente (L123-9 du Code de l'environnement). Elle peut être réduite à 15 jours pour les projets ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

L'arrêté d'organisation de l'enquête publique est pris conformément à l'article R.123-10 du Code de l'environnement, et précise notamment :

- l'objet de l'enquête ;
- le(s) siège(s) de l'enquête ;
- la date d'ouverture et sa durée ;
- les mesures de publicité préalables, conformément à la réglementation ;
- les lieux, jours et heures où le public peut consulter le dossier et formuler ses observations sur le registre ouvert à cet effet ;
- les lieux, jours et heures de permanence du commissaire enquêteur ;

Un avis d'enquête est publié dans la presse quinze jours au moins avant le début de celle-ci selon les modalités de l'article L123-10 du code de l'environnement.

Le public pourra prendre connaissance du dossier d'enquête directement sur les lieux prévus à cet effet. Toute personne pourra sur sa demande et à ses frais, demander une copie du dossier d'enquête publique (L123-11).

Le commissaire enquêteur reçoit durant l'enquête publique, les observations écrites ou orales du public. Par ailleurs, il est habilité à recevoir toute personne ou

représentant d'associations qui en ferait la demande. Le public pourra également adresser ses observations par correspondance adressée au commissaire enquêteur, au siège de l'enquête.

Le commissaire enquêteur peut faire compléter le dossier, en se faisant communiquer tout document qu'il estime nécessaire.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins (R123-8 du code de l'environnement) :

1° Lorsqu'ils sont requis :

a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;

b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R. 122-3-1 ;

c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale.

2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte

prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;

7° Le cas échéant, la mention que le projet fait l'objet d'une évaluation transfrontalière de ses incidences sur l'environnement en application de l'article R. 122-10 ou des consultations avec un Etat frontalier membre de l'Union européenne ou partie à la Convention du 25 février 1991 signée à Espoo prévues à l'article R. 515-85.

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5.

### **3.2. Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête**

Au terme de l'enquête publique, le commissaire enquêteur doit rendre un rapport et des conclusions motivées.

A l'issue de l'enquête publique, la Commune de GESNES LE GANDELIN décide la mise en compatibilité du plan.

## **4. TEXTES DE REFERENCE SE RAPPORANT A LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU POUR UN PROJET D'INTERET GENERAL.**

La procédure de mise en compatibilité du PLU pour un projet d'intérêt général est régie par les dispositions des articles L.153-49 à L.153-9 du Code de l'urbanisme.

### **Article L153-49 Version en vigueur depuis le 01 avril 2021**

Modifié par Ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020 - art. 1  
Lorsqu'un plan local d'urbanisme doit être rendu compatible avec un document mentionné aux articles L. 131-4, L. 131-5, L. 131-6 ou L. 131-8 ou le prendre en compte, ou permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général postérieur à son approbation, l'autorité administrative compétente de l'Etat en informe l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune.

1° Le recours à la **DECLARATION DE PROJET** se fait au titre de l'article L 300-6 du code de l'urbanisme pour se prononcer sur l'intérêt général de l'opération d'implantation d'un relais de radiotéléphonie.

2° La déclaration de projet qui n'est pas compatible avec les dispositions de l'EBC du PLU ne peut intervenir qu'au terme de la procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme.

### **Article L153-54**

• Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.  
Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.  
Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

### **Article L153-55**

• Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.  
Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :  
1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :  
a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;  
b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;  
c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;  
2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.  
Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

## **5. RAPPELS SUR LE STATUT D'UN ESPACE BOISE CLASSE**

### **Article L113-1**

• Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.  
Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

### **Article L113-2** (Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 – art.117(V))

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée

dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

## **6. LES EFFETS DE LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU**

### **6.1. Principe de la déclaration de projet et de la mise en compatibilité du PLU, pièce modifiée**

Le projet est déclaré d'intérêt général et le plan du PLU doit être mis en compatibilité pour ce projet, il faut donc retirer l'espace boisé classé de la zone Np du règlement graphique du PLU sur une surface de 1 425 m<sup>2</sup> environ sur la parcelle ZP n°10.

### **6.2. Règlement (pièce graphique)**

Dans le cadre du présent dossier : il s'agit de retirer la trame « espace boisé classé » de la zone Np de la parcelle ZP n°10 du plan de zonage approuvé le 25/02/2008.

### **6.3. Un projet qui n'est pas susceptible d'affecter de manière significative un site NATURA 2000.**

Il n'existe pas de zone NATURA 2000 sur le territoire communal de GESNES LE GANDELIN. Les zones NATURA 2000 les plus proches sont celles désignées sous les appellations :

- « Haute Vallée de la Sarthe » FR 2500107 à 3.8 km de notre espace révisé.
- « Alpes Mancelles » FR5200646 à 4.5km de notre espace révisé.

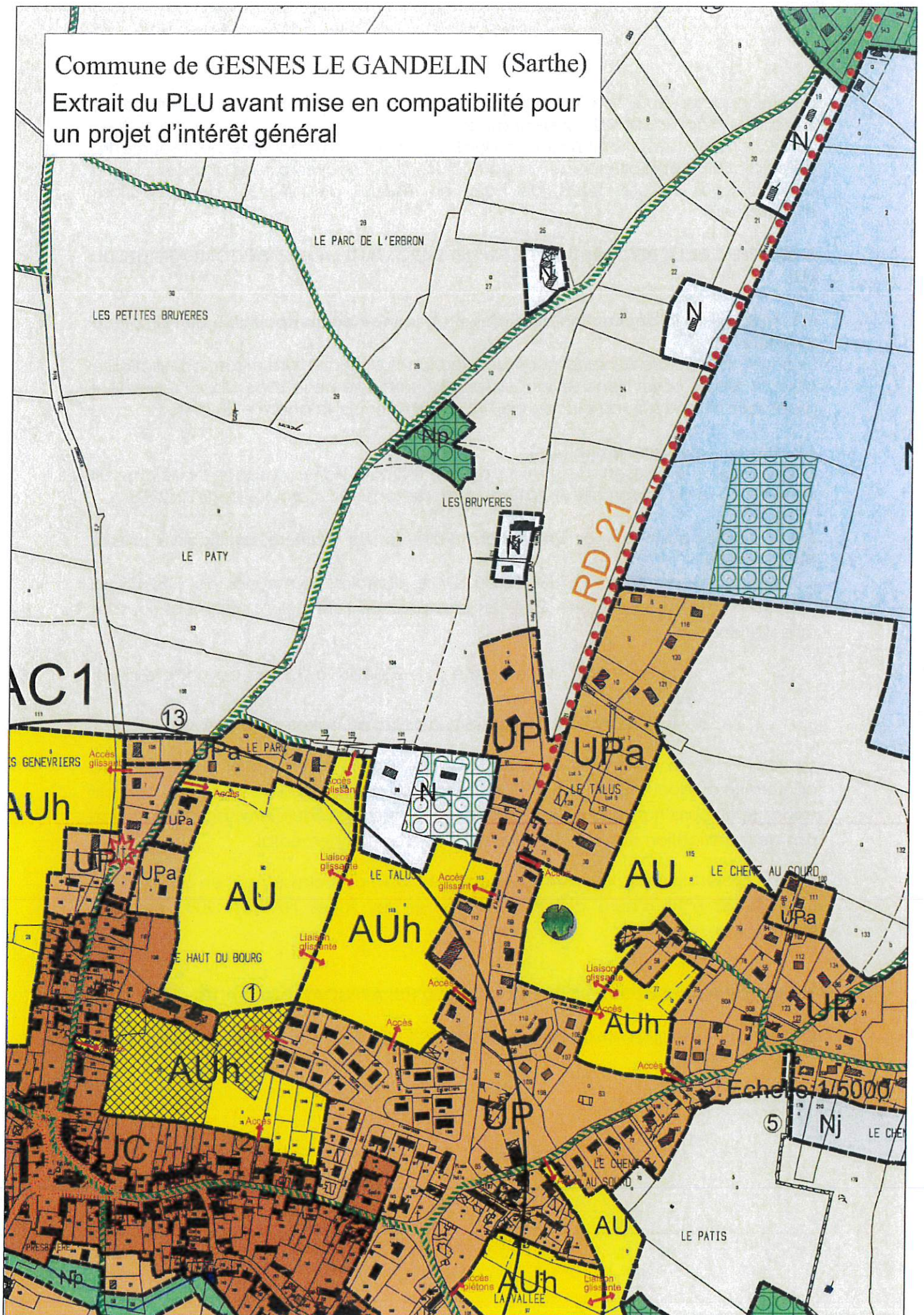
La volonté de la commune de GESNES LE GANDELIN s'apparente à une mise en conformité du document d'urbanisme par rapport à une installation d'intérêt collectif existante aujourd'hui tout en gardant à l'esprit que la procédure envisagée n'entraîne pas de modification des lieux d'un point de vue environnemental.

Ainsi, le projet de réduction de l'espace boisé classé et le classement en zone A sur la parcelle ZP n°10 n'aura pas d'incidence sur les zones NATURA 2000 ci-dessus référencées.

**EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU AUJOURD'HUI APPLICABLE (page 12)**

**EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU APRES CETTE MISE EN COMPATIBILITE (page 13)**

Commune de GESNES LE GANDELIN (Sarthe)  
Extrait du PLU avant mise en compatibilité pour  
un projet d'intérêt général



Commune de GESNES LE GANDELIN (Sarthe)  
Extrait du PLU après mise en compatibilité pour  
un projet d'intérêt général

