

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

**COMMUNE DE
GESNES LE GANDELIN**

PLAN LOCAL D'URBANISME

ELABORATION

2

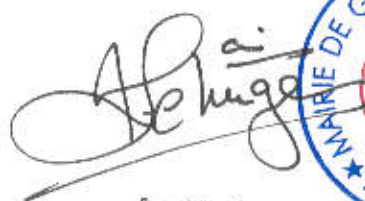
**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE**

**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 : JUIN 2007

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

PROJET D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE

Article L. 123-1 : « Les Plans Locaux d'Urbanisme présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain. »

Article L. 123-9 : « Un débat a lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable mentionné à l'article L.123-1, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de Plan Local d'Urbanisme. Dans le cas d'une révision, ce débat peut avoir lieu lors de la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme. »

Article R. 123-3 : « Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. »

Article L 110 : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Article L 121-1 : « Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer:

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

SOMMAIRE

INTRODUCTION	p 3
LE CONSTAT	p 4
<u>I) UN DEVELOPPEMENT MODERE</u>	p 4
<u>A) L'HABITAT : UNE OFFRE SUFFISANTE ET VARIEE</u>	p 4
1) Densifier le bourg	p 5
2) Prévoir des zones d'extension autour du bourg	p 5
a- Arrondir le bourg de manière cohérente	p 5
b- Etre vigilant sur la qualité des opérations	p 5
3) Des zones d'habitat au coup par coup limitées	p 6
<u>B) AMELIORER LES LIAISONS ROUTIERES ET PIETONNIERES</u>	p 7
1) Renforcer la sécurité sur les axes principaux	p 7
2) Créer des liaisons « inter-quartiers »	p 7
<u>C) ADAPTER LES EQUIPEMENTS AUX BESOINS</u>	p 7
1) L'assainissement	p 7
2) Les autres équipements	p 7
<u>D) FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES</u>	p 8
<u>II) POUR UNE DEVELOPPEMENT DURBALE : LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT</u>	p 8
<u>A) LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI INTERESSANT</u>	p 8
<u>B) UNE ZONE RESERVEE A L'ACTIVITE AGRICOLE</u>	p.8
<u>C) UN ENVIRONNEMENT NATUREL PROTEGE</u>	p 9
SCHEMA DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD	p 10

INTRODUCTION

Par délibération du Conseil Municipal en date du 26 octobre 2005, la commune de Gesnes le Gandelin a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de « projet », avant d'être un zonage et un règlement.

L'élaboration du 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 (voir rapport de présentation).

Elle permet également au Conseil Municipal d'élaborer, en concertation avec la population, un Projet d'Aménagement et de Développement Durable pour l'ensemble du territoire communal.

Les élus doivent élaborer un projet communal global pour une durée de 10 à 15 ans (développement démographique, économique, programme d'équipements, aménagements des espaces urbains, préservation de l'environnement, sécurité routière.....). Le PADD du PLU est ainsi la retranscription d'une volonté politique.

Le projet doit être « durable » c'est-à-dire que les aménagements qui seront réalisés ne devront pas entraîner des effets négatifs irrémédiables pour le développement et la qualité de vie de la commune. L'intérêt général à long terme doit toujours servir de repère et le PLU doit répondre aux besoins du présent sans hypothéquer l'avenir.

Les conséquences à long terme de chaque décision (du point de vue de la démographie, des équipements, de l'assainissement, de la sécurité, de l'agriculture ou encore des paysages....) doivent être étudiées et l'intérêt général à long terme doit toujours servir de repère.

Le PLU de Gesnes le Gandelin devra avoir pour but d'orienter les actions futures de la commune dans un souci de développement durable, ne compromettant pas les possibilités d'extension et d'aménagement, la qualité de l'urbanisme et la préservation de l'environnement à long terme.

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

En conciliant, par des moyens législatifs et réglementaires à sa disposition, l'urbanisation et la préservation de l'environnement, le conseil Municipal souhaite assurer le développement équilibré et harmonieux et maîtriser l'extension de l'habitat de Gesnes le Gandelin sur le long terme.

Le Conseil Municipal de Gesnes le Gandelin a décidé d'organiser une réunion publique de concertation avec la population sur l'élaboration du PLU le 6 décembre 2006 à 18h00. Cette réunion qui a rassemblé environ 60 personnes a permis de présenter aux habitants à la fois le diagnostic et l'ensemble des contraintes législatives et réglementaires qui s'appliquent sur la commune et les premières orientations générales du projet de PLU. La population s'est prononcée favorablement sur les orientations du projet.

La volonté de favoriser le développement autour du bourg n'a pas été contestée.

La plupart des questions posées par les habitants étaient les questions que se posaient les élus quant au devenir de la commune. Ainsi, par exemple, le problème de la sécurité routière a été abordé à cause de la traversée importante de poids lourds dans le bourg de Gesnes le Gandelin sur la RD 21, route d'Alençon. Diverses autres questions ont été abordées lors de cette réunion publique (volonté de créer un complexe scolaire, une salle de sport, l'aménagement de logements pour le troisième âge, le manque de commerces locaux,...).

Le Conseil Municipal de Gesnes le Gandelin a débattu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et a approuvé les orientations générales présentées dans ce document lors de sa séance du 13 décembre 2006.

Le projet de PLU qui est, à la fin de la période d'études, arrêté par le Conseil Municipal ne sera pas tenu de respecter à « la lettre » les grandes orientations prévues cette délibération. **C'est la délibération qui arrête le PLU qui l'emporte sur celle concernant les grandes orientations du PADD.**

Le projet peut en effet évoluer à la marge au fil du temps en fonction des réflexions des élus mais également d'éléments extérieurs. Le texte du PADD a donc pu évoluer pour correspondre aux autres pièces du dossier.

LE CONSTAT

GESNES LE GANDELIN est une commune relativement attractive du fait de sa proximité de la ville d'Alençon et de l'autoroute A28.

Grâce à une croissance démographique depuis 1990 du fait d'un solde naturel redevenu positif et d'un solde migratoire positif important, la population de Gesnes le Gandelin atteint au dernier recensement de 2005, 936 habitants.

Sur la commune de Gesnes le Gandelin, malgré une population encore jeune, la population a légèrement vieilli entre 1982 et 1999.

Le phénomène de desserrement de la population est beaucoup moins important que les besoins de logements liés à l'augmentation des ménages ordinaires entre 1999 et 2005.

La commune de Gesnes le Gandelin compte beaucoup moins d'emplois que d'actifs. La forte dépendance économique par rapport à la ville d'Alençon est évidente.

L'histoire de la démographie et de l'urbanisation de Gesnes le Gandelin a été liée à celle de l'agglomération d'Alençon et à celle de l'église et de l'Oppidum de Saint Evroult.

Les élus ont fixé un objectif démographique correspondant à leur souhait pour l'avenir de la commune : lui garder son caractère rural tout en attirant de nouveaux habitants. Ils ont souhaité trouver un équilibre entre dynamisme démographique et maintien de la qualité de vie. Attirer environ 164 habitants de plus en 10 ans semble être un objectif raisonnable.

Gesnes le Gandelin peut accueillir de nouveaux habitants à condition de continuer à offrir un tissu commercial relativement diversifié, un niveau important d'équipements publics et une vie associative dynamique, et de proposer une gamme de terrains à bâtir suffisamment diversifiée, à un coût modéré, pour des personnes souhaitant vivre « à la campagne » et travailler à Alençon. La commune doit proposer des terrains bien équipés dans le bourg et dans sa périphérie immédiate, dans le cadre de lotissements mais aussi des terrains constructibles en campagne, pouvant attirer une clientèle citadine avide de « calme ».

L'objectif est de garder à Gesnes le Gandelin son environnement naturel préservé, son image accueillante en prévoyant un développement organisé et progressif des zones d'habitats et d'activités, et en maintenant, ou en améliorant, la qualité de vie.

LES OBJECTIFS COMMUNAUX

LE CONSEIL MUNICIPAL SOUHAITE ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DES ZONES D'HABITAT, ET DEVELOPPER LE POTENTIEL ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE, TOUT EN PRESERVANT UN CADRE AGRICOLE, ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DE QUALITE.

I) UN DEVELOPPEMENT MODERE

Renforcer l'attractivité et le rayonnement de la commune en matière d'habitat est l'un des objectifs du PLU.

La densification et le développement pourront se faire en aménageant de façon cohérente les espaces restant libres ou devant se libérer dans le bourg, en rentabilisant au maximum les équipements.

Il faut également trouver des zones d'extension, urbanisables sous forme d'opérations d'ensemble, à proximité immédiate du bourg actuel et correspondant aux besoins.

Le Conseil Municipal souhaitait également étudier la possibilité de zones d'urbanisation au coup par coup en campagne, la constructibilité étant soumise à certaines conditions pour garantir l'insertion paysagère.

A) L'HABITAT : PROPOSER UNE OFFRE SUFFISANTE ET VARIEE

Les élus souhaitent profiter de l'attractivité de l'agglomération Alençonnaise et mettre en avant les atouts de leur commune (recherche d'une vie proche de la nature, terrains à bâtir diversifiés, proximité des infrastructures et des services de la ville, équipements de proximité, vie associative développée ...), afin de mettre en œuvre une stratégie dynamique de développement.

Il est indispensable pour sa vitalité que la commune de Gesnes le Gandelin prévoit une offre de terrains constructibles à la fois attractive et variée sur son propre territoire.

Si la commune de Gesnes le Gandelin ne se développait pas et n'attirait plus de population nouvelle, il y aurait un risque de vieillissement accéléré de la population en place et d'une baisse du nombre d'habitants en raison notamment du phénomène de desserrement des ménages.

Pour la vitalité du bourg, un renouvellement de la population est nécessaire notamment en matière de jeunes ménages.

Les élus ont souhaité fixer un objectif modéré et réaliste pour la commune permettant de poursuivre la croissance de la population : atteindre 1100 habitants en 2017.

Pour cela, le Conseil Municipal veut favoriser l'émergence de zones constructibles adaptées à la demande, c'est à dire des zones d'urbanisation attractives et présentant des terrains variés (taille, site...).

Le maintien de la qualité de vie dans le bourg et sur l'ensemble du territoire, et l'amélioration éventuelle du niveau des équipements, peuvent également œuvrer pour une augmentation du nombre d'habitants.

1) DENSIFIER LE BOURG

La loi SRU incite les communes à densifier au maximum le bâti, à remplir les dents creuses 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.

Toutefois, celle-ci pourra appuyer si possible la réhabilitation de logements en centre-bourg.

Le Conseil Municipal souhaite encourager la densification du bourg en permettant le remplissage des quelques terrains disponibles dans les zones urbanisées afin de répondre à une demande en terrains à bâtir différente de celle qui concerne les zones d'urbanisation future.

2) PREVOIR DES ZONES D'EXTENSION AUTOUR DU BOURG

La commune doit prendre en compte les contraintes au développement (infrastructures routières, relief, hydrographie, présence de forages...) et remplir les espaces laissés libres à l'arrière de l'urbanisation linéaire.

Les élus ont souhaité concentrer les zones d'extension à la périphérie immédiate du bourg, à proximité immédiate des équipements, afin d'arrondir la zone urbaine à terme et de remplir les terrains laissés libres par l'urbanisation linéaire le long des voies qui s'étaient développées jusqu'à aujourd'hui.

Ces nouvelles zones constructibles regroupées autour du bourg devront être adaptées aux objectifs démographiques fixés.

a ⇒ Arrondir le bourg de manière cohérente

Les élus ont souhaité trouver des zones d'extension, urbanisables sous forme d'opérations d'ensemble, près du centre et des équipements, dans un souci de développement harmonieux du bourg.

Ces zones d'extension correspondent aux besoins et seront gérées de manière progressive et économe.

Les élus ont classé une partie de ces terrains en zones d'urbanisation immédiate mais ils veilleront au rythme d'urbanisation et à ce que les équipements communaux ne puissent en aucun cas être « dépassés » par une croissance trop rapide.

Des zones d'urbanisation à plus long terme sont également prévues. Elles permettront une maîtrise à long terme du développement communal.

Le rythme et la nature de l'urbanisation devront être maîtrisés afin d'éviter tout gaspillage foncier ou financier pour la commune.

b ⇒ Être vigilant sur la qualité des opérations

Les zones constructibles sous forme d'opérations d'ensemble offriront à la commune la maîtrise de son développement et la garantie d'une certaine qualité des aménagements.

Les zones AUH ont pour objectif un développement harmonieux et progressif de Gesnes le Gandelin, en continuité des zones déjà urbanisées (nombre minimal de lots, respect d'un plan d'aménagement d'ensemble et notamment des accès et liaisons piétonnières nécessaires, prise en charge du raccordement aux réseaux par l'aménageur...).

Les lotissements permettent de rentabiliser et d'organiser au maximum l'espace disponible.

Des locatifs sociaux pourront éventuellement prendre place au sein des zones de lotissements afin de maintenir la mixité sociale dans le bourg.

Des terrains de taille variée prendront place dans les opérations afin de satisfaire un large panel de population.

Le but est de pouvoir accueillir et retenir de nouveaux habitants attirés par le charme naturel de la commune et la proximité des emplois de l'agglomération alençonnaise.

Les élus souhaitent se soucier de la qualité de vie dans les zones d'extension en :

- préservant au maximum les éléments paysagers intéressants préexistants (haies, vues, petit bois...),
- prévoyant des plantations-écrans ou un environnement arboré sur les terrains nus, le plus en amont possible
- en insérant chaque opération dans un plan d'aménagement d'ensemble afin de préserver une cohérence à long terme,
- en intégrant les équipements nécessaires, comme les bassins de rétention, au sein des espaces verts par exemple,
- en prévoyant des accès adaptés présentant de bonnes conditions de sécurité routière, et des liaisons piétonnières avec les équipements et le centre-bourg....

3) DES ZONES D'HABITAT AU COUP PAR COUP LIMITEES

Si les élus ont pour objectif de grossir, d'arrondir l'agglomération actuelle, en comblant de manière rationnelle les vides laissés par l'urbanisation ancienne, ils ont également souhaité, afin de satisfaire aux critères de choix d'une population différente, étudier la possibilité de prévoir quelques terrains constructibles au coup par coup sans aménagement.

L'objectif était prendre en compte la situation actuelle et de trouver un compromis entre l'absence de toute offre alternative au lotissement et la multiplication de l'urbanisation diffuse.

Les élus, conscients de la nécessité de respecter différents critères de choix afin de ne pas compromettre le « développement durable » (préexistence d'un hameau, sécurité routière assurée, bonnes conditions d'assainissement autonome, absence de gêne au développement d'un siège agricole, intégration paysagère satisfaisante) ont choisi de permettre l'extension de certains hameaux en campagne.

Le nombre de constructions nouvelles sera limité (secteurs constructibles réduits, imposition d'une surface de terrain minimum...).

*** Les secteurs Nc du PLU concernent des zones déjà bâties et ne permettront qu'un développement modéré.**

Ces secteurs reprennent des zones déjà constructibles dans le MARNU, ou déjà bâties, en n'ouvrant à l'urbanisation que quelques nouveaux terrains.

De plus, le règlement du secteur Nc ne permet que 2 constructions à usage d'habitation par unité foncière.

*** Il n'y aura pas de gêne nouvelle à l'activité agricole.**

Les nouvelles constructions potentielles ne seront pas plus proches des sièges agricoles que celles qui existent déjà. Le siège d'exploitation agricole situé au lieu-dit « La Roche » est le plus proche et il est situé à plus de 130 mètres du secteur Nc.

*** Les conditions de circulation**

Les secteurs constructibles concernés sont desservis par des voies relativement peu fréquentées, adaptées à une légère augmentation de la circulation. La vitesse y est souvent limitée du fait de leur nature et de leurs abords bâtis.

Des aménagements des accès pourront éventuellement être demandés par les services concernés lors des demandes de Permis de Construire.

*** Le cadre environnemental et paysager**

La diversité des constructions déjà existantes, de leurs coloris, et la végétation en place permettront une intégration de quelques nouvelles constructions.

La superficie minimale imposée de 1500 m² par logement en secteur Nc, aura pour effet principal de limiter la densité des constructions et ainsi de favoriser l'insertion paysagère.

De plus, les règles concernant la hauteur et l'aspect extérieur des constructions garantissent une certaine qualité architecturale et prévoient une intégration à leur environnement.

*** L'assainissement**

La surface minimale imposée de 1500 m² par logement en secteur Nc devra permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome adapté à la nature des terrains.

B) AMELIORER LES LIAISONS ROUTIERES ET PIETONNIERES

1) RENFORCER LA SECURITE SUR LES AXES PRINCIPAUX

Les réglementations s'appliquant le long de la RD 21 (nouveaux accès directs interdits hors agglomération) seront prises en compte.

L'urbanisation linéaire devra être désormais limitée.

Une amélioration de la qualité de vie des habitants pourrait passer par une amélioration progressive des conditions de sécurité dans la traversée du bourg.

Les nouveaux accès directs devront être limités et regroupés au maximum sur les routes départementales 56 et 124

Les accès aux opérations d'habitat et les voiries de desserte devront avoir des caractéristiques adaptées au trafic à moyen et long terme (largeur de voie, revêtement, placettes...).

2) CREER DES LIAISONS « INTER – QUARTIERS »

Des voies de desserte adaptées (créations ou aménagements de voies existantes) permettant de désenclaver certaines zones d'extension possibles seront prévues.

Des liaisons piétonnes entre les quartiers, à l'intérieur des nouvelles zones d'habitat, seront mises en place et les parcours vers le centre devront être favorisés.

Le réseau de chemins existant dans le bourg devra être préservé, notamment le GR 36 A et le GR 22 C.

Les élus veulent développer des chemins de randonnée en campagne en créant des emplacements réservés.

C) ADAPTER LES EQUIPEMENTS AUX BESOINS

1) L'ASSAINISSEMENT

La commune souhaite une augmentation maîtrisée et progressive de sa population afin de ne pas engendrer des besoins nouveaux et coûteux en matière d'équipements publics.

La station d'épuration a une capacité résiduelle insuffisante pour accueillir de nouveaux habitants. L'actuelle station d'épuration a une capacité de traitement maximal d'environ 550 équivalents habitants qui est pratiquement atteinte.

Un emplacement réservé a été prévu pour permettre l'extension de la lagune actuelle pour permettre d'accueillir de nouveaux habitants.

Les futures constructions à usage d'habitation devront se trouver à plus de 100 mètres de cet équipement afin d'éviter les nuisances de voisinage.

En ce qui concerne les eaux pluviales, les zones d'extension future devront prendre en compte la nécessité de créer des bassins de rétention adaptés.

2) LES AUTRES EQUIPEMENTS

Les élus souhaitent encourager une progression démographique modérée et continue adaptée aux capacités des équipements (école....).

La commune de Gesnes le Gandelin dispose d'équipements qui devraient être améliorés à l'avenir car l'ensemble des équipements sont assez dispersés sur la commune.

Elle bénéficie de la proximité d'Alençon, ville qui dispose d'une gamme complète d'équipements publics et privés.

Les élus souhaitent que des équipements prennent place dans la grande zone d'extension AUh située à proximité du bourg vers le Nord (le règlement le prévoit).

Les élus veulent développer les loisirs de proximité en prévoyant notamment deux zones naturelles destinée aux équipements de sports, de loisirs et de tourisme adaptées aux besoins actuels et futurs.

Si des équipements adaptés sont nécessaires à la qualité de vie des nouveaux habitants, le renouvellement de la population est également indispensable à la rentabilité des équipements.

La capacité résiduelle des équipements (équipements scolaires, sportifs, réseau d'assainissement....) est un élément essentiel de l'étude du PLU. En effet, ils doivent pouvoir satisfaire aux besoins des nouveaux habitants. Si un décalage existait entre les objectifs démographiques de la commune et la capacité des équipements, la commune devrait envisager la création de nouvelles infrastructures.

D) FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES

Les entreprises artisanales sont en majorité dispersées dans le bourg et sur l'ensemble du territoire communal.

Le développement des entreprises existantes (que le règlement permettra dans toutes les zones) et l'implantation de nouvelles petites entreprises pourraient permettre à la commune de Gesnes le Gandelin de créer quelques emplois.

Le développement démographique devrait permettre le maintien du commerce et des services de proximité.

Le projet prévoit le développement de toutes les entreprises existantes, sur l'ensemble du territoire.

Le développement des sièges agricoles pérennes sera favorisé.

L'activité touristique sera encouragée par la protection et la mise en valeur des richesses patrimoniales et paysagères locales.

II) POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE : LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

Un développement cohérent de la commune et notamment du bourg ne va pas sans la préservation des éléments patrimoniaux participant à la qualité de vie des habitants et à l'image générale de Gesnes le Gandelin.

Les atouts naturels et paysagers de la commune doivent être mis en valeur afin de préserver l'attractivité du territoire communal et encourager un développement durable et protecteur.

De plus, une attention particulière a été apportée aux choix des zones d'extension afin qu'elles correspondent sans excès aux besoins à venir (à court, moyen et long terme) et qu'elles puissent s'intégrer progressivement aux paysages de la commune.

Un équilibre doit être trouvé entre le dynamisme démographique et le maintien d'un cadre de vie agréable.

A) LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI INTERESSANT

La commune a la chance d'avoir gardé des témoins architecturaux de son passé dans le bourg et possède des bâtiments intéressants qu'il faut préserver.

Les élus ont souhaité soumettre au permis de démolir l'ensemble de la zone du bourg ancien et ont choisi d'encourager la sauvegarde des bâtiments remarquables sur le reste de la commune par l'obligation d'un permis de démolir sur les bâtiments repérés par une étoile rouge sur les plans de zonage.

Cela permettra d'attirer l'attention des services instructeurs des Permis de construire en cas de projet inadapté à la qualité historique et paysagère de ces sites.

Le PLU permettra sous certaines conditions strictes la transformation de certains anciens bâtiments agricoles en habitations et évitera ainsi qu'ils ne tombent en ruine.

Le PLU prend en compte également les sites susceptibles d'abriter des vestiges archéologiques et signalés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

B) UNE ZONE RESERVEE A L'ACTIVITE AGRICOLE

Les élus ont décidé de :

- préserver l'identité rurale de la commune en assurant une consommation raisonnée de l'espace et en évitant le mitage
- pérenniser l'entretien des espaces agricoles en préservant l'activité agricole des conflits de voisinage par la création d'une zone Agricole strictement protégée.

Tous les sièges d'exploitation ont été placés en zone Agricole (zone A) où selon l'article R 123-7 du Code de l'Urbanisme « Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

Cela permettra de préserver l'outil de travail du monde agricole et éviter que les maisons d'habitations des sièges viables qui cesseraient leur activité puissent être vendues à des non agriculteurs qui viendraient de ce fait concurrencer des jeunes exploitants souhaitant pouvoir s'installer. L'interdiction faite aux non-agriculteurs d'étendre ou de rénover des bâtiments existants en zone A devrait en effet rendre l'acquisition de ces bâtiments par ces non-agriculteurs moins attractive.

C) UN ENVIRONNEMENT NATUREL PROTEGE

↳ Les éléments identitaires du paysage (les vallées, les points hauts, les bois, les bords de ruisseaux.....) qui sont également des milieux écologiques intéressants seront préservés au maximum par le zonage en Np.

↳ Les élus ont souhaité protéger en espaces boisés classés la majorité des massifs boisés de la commune (défrichement et changement de destination interdits, coupes et abattages soumis à autorisation).

Les bois ont en effet une importance indéniable dans la perception du paysage et du caractère de la commune.

↳ L'arrachage des plus petits bois et des haies, et toute coupe d'arbres de haute tige seront soumis à autorisation le long des voies et des chemins de randonnée en zone A et sur l'ensemble de la zone N.

↳ Les élus ont voulu également protéger les chemins de randonnée signalés par le Conseil Général. L'accessibilité aux paysages ruraux est un attrait de plus pour de futurs habitants.

↳ Les élus ont souhaité protéger la zone Nord de la commune pour garder le caractère naturel des lieux.

↳ Les élus ont décidé de protéger les abords des captages d'eau potable du « Gros Chailloux » et de « L'Echiquier » par la limitation des constructions.

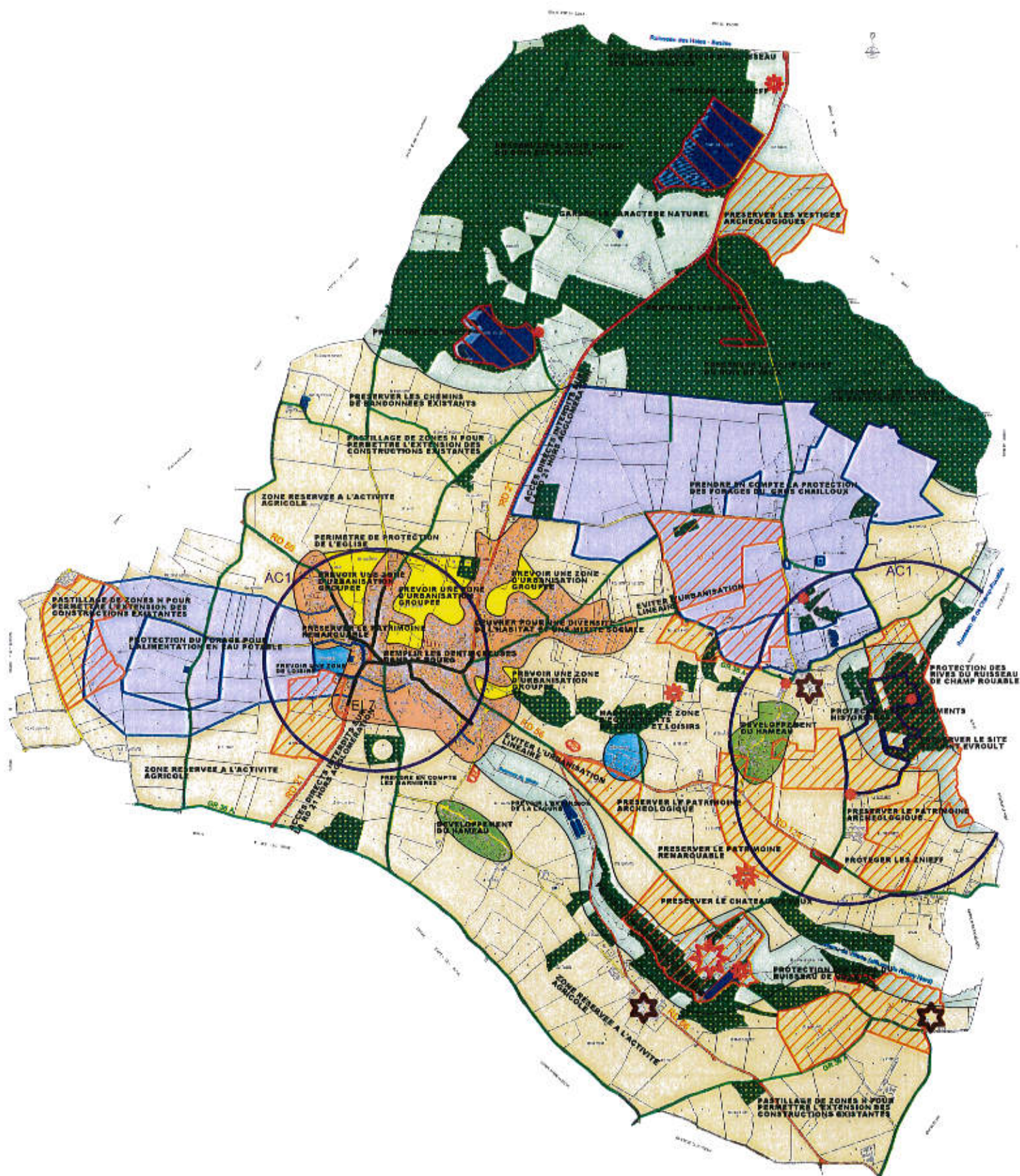
↳ Les élus ont voulu éviter d'éventuelles constructions autour du Château de Vaux.

↳ Les élus ont voulu revoir le périmètre de protection de l'Eglise qui était un peu trop vaste.

↳ Les élus ont souhaité protéger le site de Saint Evroult (Chapelle et Oppidum)

LE SOUHAIT DES ELUS EST DE TROUVER UN EQUILIBRE ENTRE LA SATISFACTION DES BESOINS D'AUJOURD'HUI (DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT) ET LA TRANSMISSION D'UN PATRIMOINE COLLECTIF (AGRICULTURE, ENVIRONNEMENT, PAYSAGE, BATI ANCIEN).

LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ¹⁰



Echelle : 1 / 23 000