

**DEPARTEMENT DE LA SARTHE**

**COMMUNE DE COURCEMONT**

**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  
**2 AVRIL 2007**

**ETAT D'AVANCEMENT DU DOSSIER : ELABORATION APPROUVEE**

**DATE DE DERNIERE MODIFICATION DU DOCUMENT: AVRIL 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](mailto:urba.dewailly@wanadoo.fr)**



1

# **PLAN LOCAL D'URBANISME DE COURCEMONT**

**ELABORATION**

## **RAPPORT DE PRESENTATION**

**Xavier DEWAILLY**  
**Urbaniste S. F. U**

**AVRIL 2007**



# 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
1) LES ELEMENTS FONDATEURS DU PAYSAGE	p 6
a) Le climat	p 6
b) La géologie	p 7
c) La pédologie	p 10
d) L'hydrogéologie	p 11
2) LE PAYSAGE	p 11
a) L'hydrographie	p 11
b) Les plans d'eau	p 11
c) Le relief	p 12
d) La végétation et les milieux écologiques	p 12
<b><u>B) L'OCCUPATION HUMAINE</u></b>	p 16
1) L'HISTOIRE DE COURCEMONT	p 16
2) LES TEMOINS ARCHITECTURAUX	p 19
3) LE COURCEMONT D'AUJOURD'HUI	p 22
a) Les axes de communication	p 22
b) Un village en développement	p 22
<b><u>C) ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE</u></b>	p 25
1) DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE	p 25
a) Evolution démographique	p 25
b) Structure de la population	p 26
c) Mouvements de la population	p 28
2) ANALYSE ECONOMIQUE	p 29
a) Le taux d'activité	p 29
b) Le chômage	p 29
c) La localisation des emplois	p 29
d) Salarié et actifs agricoles	p 30
e) les secteurs d'activité	p 30
f) les revenus	p 33
3) L'HABITAT	p 33
a) Le parc global	p 33
b) Le statut d'occupation	p 33
c) Le niveau de confort	p 33
d) Le rythme de construction	p 34
e) Analyse des besoins en logements de 1982 à 1990	p 35
f) Analyse des besoins en logements de 1990 à 1999	p 35
<b><u>II) CONCILIER OBJECTIFS ET CONTRAINTES</u></b>	p 36
<b><u>A) LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT</u></b>	p 36
1) OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE COMMUNAL	p 36
2) DETERMINATION DES SURFACES A URBANISER	p 36
<b><u>B) LES CONTRAINTES A L'URBANISATION</u></b>	p 37
1) LES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES	p 37
a) La loi sur l'eau	p 37
b) La préservation des bois et des haies	p 38
c) Les risques naturels	p 38
d) Le relief	p 38
e) Une gestion économe de l'espace	p 38



2) LES CONTRAINTES HUMAINES	p 39
a) Les risques technologiques	p 39
b) Les axes de communication	p 39
c) Les contraintes liées aux activités agricoles	p 40
d) Le patrimoine et les vestiges archéologiques	p 40
e) Les servitudes d'utilité publique	p 42
<b>C) <u>LES SITES POTENTIELS ET LES DIFFERENTS SCENARI</u></b>	p 43
1) POUR L'HABITAT	p 43
a) Les types d'urbanisation possibles	p 43
b) Les zones potentielles	p 44
2) POUR LES ACTIVITES	p 49
3) POUR LES EQUIPEMENTS	p 50
<b>III) <u>LA TRADUCTION DANS LE ZONAGE ET LE REGLEMENT DES CHOIX DU PADD</u></b>	p 51
A) <u>UN ZONAGE EQUILIBRE</u>	p 51
1) LES ZONES URBAINES	p 51
a) La zone urbaine centrale	p 51
b) La zone urbaine périphérique	p 51
2) LES ZONES D'URBANISATION	p 51
3) LA ZONE AGRICOLE	p 55
4) LES ZONES NATURELLES	p 59
B) <u>LES PRINCIPES APPLIQUES DANS LE REGLEMENT</u>	p 64
1) LES DISPOSITIONS GENERALES	p 64
2) LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p 64
a) La zone UC	p 64
b) La zone UP	p 66
3) LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p 67
a) La zone AU	p 67
b) La zone AUh	p 67
c) La zone ACL	p 68
4) LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	p 69
5) LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	p 69
6) LES ELEMENTS COMPLEMENTAIRES	p 70
C) <u>SUPERFICIE DES ZONES</u>	p 73
D) <u>LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN</u>	p 75



## 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 Courcemont 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.

### **La procédure :**

Par délibération du 24 février 2005, le Conseil Municipal de Courcemont a décidé de prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Le « Porter à la Connaissance » envoyé par le Préfet à la commune a pour objet 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 Courcemont 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 la révision du PLU par le biais d'une réunion publique qui a eu lieu le 27 janvier 2006, et recueillir leurs remarques par la mise à disposition d'un cahier d'observations.

La délibération du Conseil Municipal sur les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été prise le 21 décembre 2005.

La réunion officielle de présentation du projet d'arrêt de la révision du PLU de Courcemont aux Personnes Publiques Associées et Consultées a eu lieu le 22 mai 2006.

Le projet de PLU a été arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 22 juin 2006.

Il a été envoyé en communication pour avis auprès des Personnes Publiques Associées et Consultées.

L'enquête publique s'est déroulée du 29 janvier 2007 au 1<sup>er</sup> mars 2007.

La réunion officielle d'examen des avis des Personnes Publiques sur le dossier arrêté, et des remarques faites par la population lors de l'enquête publique ainsi que du rapport du Commissaire Enquêteur, a eu lieu le 28 mars 2007.

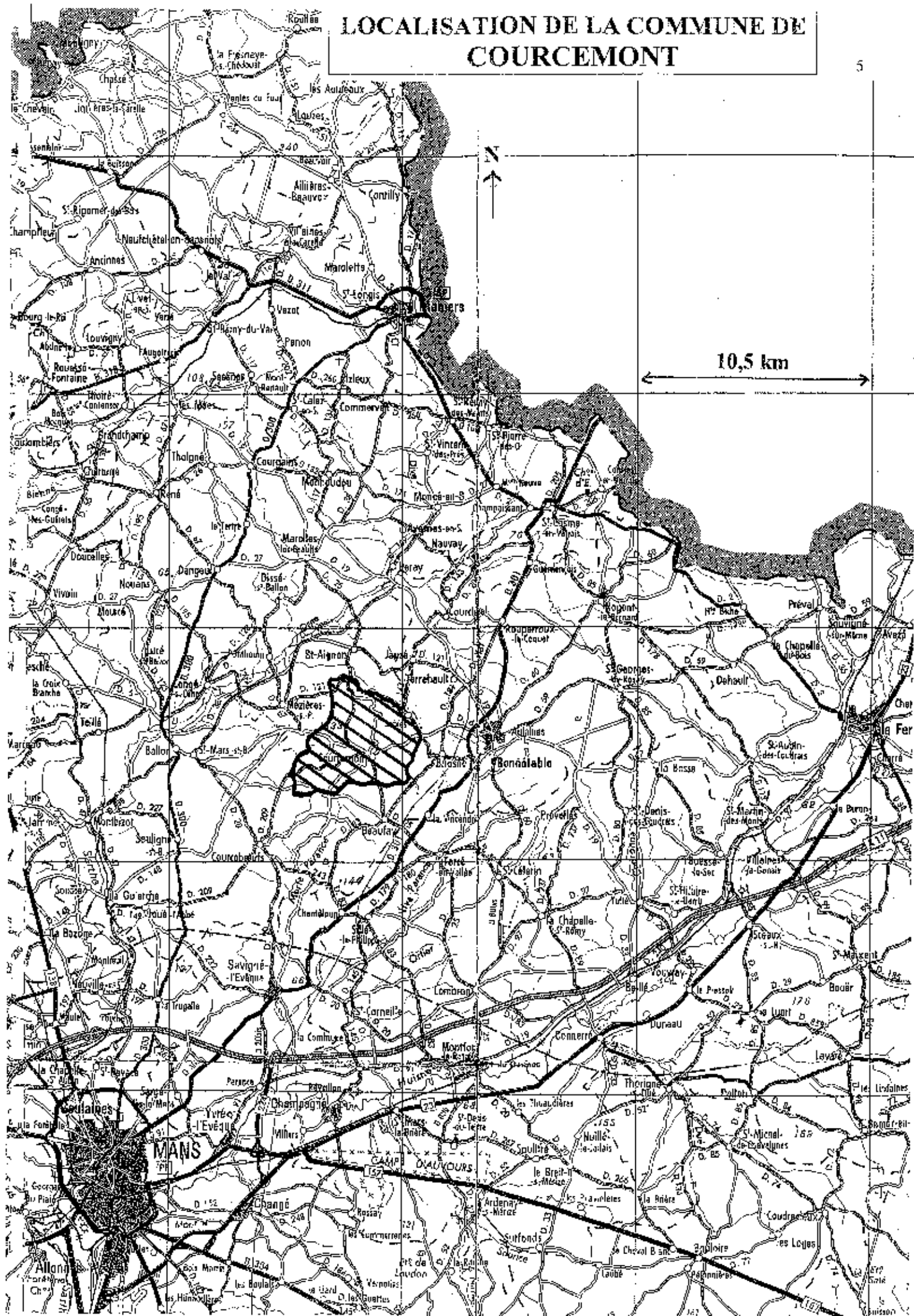
Suite à cette réunion, quelques modifications ont été apportées au dossier concernant principalement le zonage (extension de la zone A aux dépends de la zone Np près de la Haute Couparie et extension de la zone AU dans le secteur du Fallot) et le règlement (modification de la surface minimale imposée par construction en secteur Nc, légère modification des règles concernant les bâtiments anciens de caractère, empiètement des marcs soumis à autorisation en zone A...).

Le Conseil Municipal de Courcemont a délibéré pour approuver l'élaboration du PLU de la commune lors de sa séance du 2 avril 2007.



# LOCALISATION DE LA COMMUNE DE COURCEMONT

5





# I - LE DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL ET HUMAIN

## A - LE CADRE NATUREL

Appartenant au Département de la Sarthe et au canton de Ballon, la commune de Courcemont s'étend sur 1926 hectares environ, à environ 20 km au Nord-Est de l'agglomération mancelle.

### 1 - LES ELEMENTS FONDATEURS DU PAYSAGE

#### a - LES DONNEES CLIMATOLOGIQUES

##### $\alpha$ - LE CLIMAT SARTHOIS

De par sa situation géographique, le département bénéficie d'un climat tempéré de type océanique.

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.

La pluviosité est, quant à elle, assez bien répartie. Au Mans, les cumuls mensuels moyens sont compris entre 45 et 70 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 de 750 à 800 mm pour l'année tandis que la cuvette entre l'Ille et la Sarthe se trouve la moins arrosée avec 650 mm.

D'une manière générale, les mois d'avril, juin, juillet et août sont les moins arrosés à l'opposé des mois d'hiver.

Les régimes de vent sont fonction de la nature du climat (océanique) et de la géographie (vallée de la Loire). On trouve deux grands groupes de directions, le sud-ouest et le nord-est, avec des forces maximales se produisant dans le premier groupe (perturbations océaniques).

##### $\beta$ - LE CLIMAT DE COURCEMONT

Sur la période 1982-1999, la pluviométrie relevée à Bonnétable, située à environ 7 km de Courcemont, par un correspondant local de Météo France, permet d'établir les moyennes mensuelles suivantes :

	JAN	FEV	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL	AOUT	SEPT	OCT	NOV	DEC	TOTAL
MOY	66,3	54,6	64,7	58,8	61,1	55,7	50,9	32,5	61,8	75,0	64,0	69,2	711,2

Les températures moyennes annuelles dans la région de Courcemont sont de 5,6°C minimum et de 15,8°C maximum.



## **b - LA GEOLOGIE**

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

#### **\* L'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 meulrières.

#### **\* 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.

## **β- LA GEOLOGIE DE COURCEMONT**

La région de Courcemont appartient à la marge occidentale du Bassin Parisien bordant le Massif Armoricaire.

Le substrat de base du territoire communal est constitué par des roches datant de l'ère secondaire et plus particulièrement du Crétacé (séries sédimentaires caractéristiques du bassin de Paris).

Le bourg se trouve situé sur la rive droite du Ruisseau des Douves dont le fond de vallée est bordé d'alluvions récentes.





Les roches affleurantes autour du Ruisseau (sur la zone du bourg notamment et au Sud Est de la commune) sont composées de marnes de Ballon et d'argiles glauqueuses du Cénomaniens inférieur. Ces zones découvertes peu à peu sous l'action érosive ruisseau, constituent les terrains les plus anciens rencontrés sur la commune de Courcemont.



# GEOLOGIE DE LA COMMUNE DE COURCEMONT

Echelle : 1/20 000  
Septembre 2004

## LÉGENDE

-  Alluvions actuelles
-  Terrasse intermédiaire, niveau 15-22 m
-  Colluvions alimentées par les alluvions
-  Sables et grès inférieurs  
+ grès résiduels
-  Glauconie à *Ostréa vesiculosus*
-  Craie de Théligny  
Marnes de Nogent le Bernard
-  Argile à silex
-  Sables et grès du Mans
-  Craie à *Inoceramus labiatus*  
Craie à *Terebratella carantonensis*
-  Sables à *Catopygus obtusus*  
Marnes à Huîtres
-  Sables du Perche
-  CRs - Colluvions d'argiles à silex  
C2a5 - Sables et grès du Mans
-  Sables et grès de La Trugallie et de  
Lamnay
-  Marnes à Pernes
-  Sables de St Fulgent des Ormes

Commune de  
MEZIERES-SOUS-PONTHOUIN

Commune de ST AIGNAN

Commune de BEAUFAY

DESSIN CONSEIL

COORDONNÉES

9 rue de la Division LECLERC  
72460 - SAINTE L'ÉVEQUE

Tél : 02 43 27 33 33

Fax : 02 43 27 33 99

E-mail : dessinconseil@wanadoo.fr



A plusieurs endroits sur les pentes du talweg, des zones d'alluvions anciennes affleurent, notamment au niveau des lieux-dits de la Cénerie, de la Mariette, de la Boulardière et du Pont sur la rive droite, de la Ménagerie, du Chapelet, de la Coletterie et de Réveillon sur la rive gauche.

A l'Ouest du bourg, le relief s'élève jusqu'à 133 m faisant apparaître de bas en haut, une alternance de Sables du Mans, de Marnes de Nogent-le Bernard et de Sable du Perche. Les points culminants des Bois de Ballon (99 m d'altitude), de la Barillerie (122 m d'altitude), de la Saunerie (132 m d'altitude), et des Montagnes (133 m d'altitude), font apparaître des craies du Cénomanien supérieur et des argiles à silex.

Au Nord-Est du bourg, on trouve successivement, à l'aval du point culminant du Grand-Monthéan (142 m d'altitude) des colluvions à silex sur un substratum de sable du Perche, des sables et grès du Mans ainsi que des argiles à silex au niveau du sommet.

Au Sud-Est de la commune on retrouve un substratum de marnes sableuses et de sable et grès du Mans datant du Cénomanien inférieur.

## • DESCRIPTION DES FORMATIONS GEOLOGIQUES

### - Crétacé - Cénomanien (96 millions d'années)

#### **n7s-C1a - Albien supérieur -- Marnes de Ballon ou Argile glauconieuse à minéral de fer.**

Les Marnes de Ballon affleurent largement à l'Est de la vallée de la Sarthe et de l'Orne Saonoise, notamment au niveau des versants cernant le plateau de Ballon.

Les Marnes de Ballon se présentent comme des marnes silteuses, micacées, grises ou beiges à l'affleurement, noires en forage, peu cohérentes, souvent bioturbées avec des horizons glauconieux, des passées plus argileuses et quelques nodules phosphatés épars.

L'Argile glauconieuse à minéraux de fer possède le même faciès mais avec une épaisseur réduite à 10 ou 15 m ; il a en outre subi une altération importante de type ferralitique : décalcification totale, oxydation des glauconites, argiles à kaolinite dominante accompagnée d'interstratifiés. La formation présente ainsi des argiles silteuses ou des sables fins, argileux, à muscovite, parfois glauconieux, souvent teintés en beige foncé ou ocre par l'oxyde de fer.

#### **C2aMs - Cénomanien moyen - Transition sables du Mans et Marnes de Nogent le Bernard**

Au Nord de l'accident Courcemont-Neuville sur Sarthe, sur le plateau de Ballon et dans les collines au Sud-Est de Mézières sous Ponthouin, les sables de la Trugalle sont surmontés par des sables glauconieux puis des marnes beiges associées à des sables roux, fins, avec stratifications obliques ; il existe localement des niveaux coquillers, lenticulaires, riches en bivalves.

L'ensemble montre en fait une association de faciès attribuables d'une part aux Sables du Mans, d'autre part aux marnes de Nogent-le Bernard qui se développent vers l'Est.

#### **C2a S - Cénomanien moyen - Sables et grès du Mans**

Ce corps sableux se retrouve dans le secteur situé au Sud-Est de l'accident de Courcemont.

La formation épaisse d'une quinzaine de mètres, débute par quelques horizons de Marne silteuse, grise, associés à des plaquettes et nodules gréseux contenant de nombreux petits débris végétaux. Au-dessus se développent plusieurs faisceaux lenticulaires plurimétriques, de sable grossier à stratification oblique, terminés par des niveaux discontinus de grès calcaire. On peut mettre en évidence des courants alternants orientés approximativement Nord-Sud, composés de graviers et galets de quartz. Le matériel détritique contient toujours une fraction importante de minéraux de métamorphisme où la présence nettement dominante de l'andalousite confirme le rôle de province distributrice joué par le socle du Bas-Maine et du Massif Armoricaïn voisin où les batholithes granitiques et leurs auréoles de métamorphisme couvrent de larges surfaces. Les sables sont peu fossilifères.

#### **C2b1 - Cénomanien moyen supérieur - Sables du Perche**

Cette formation détritique qui a recouvert une grande partie de cette région, ne subsiste plus, après érosion, que dans des buttes-témoins (à l'Est de la Sarthe, collines entre Mézières-sur-Ponthouin et Courcemont).

Les sables du Perche du secteur, sont plutôt fins dans leur partie inférieure ; ils deviennent grossiers et graveleux dans la moitié supérieure ; la glauconie et la muscovite sont parfois abondantes. On y reconnaît des séquences élémentaires décimétriques à métriques séparées par des discontinuités ; certaines sont soulignées par des horizons argileux, blancs ou gris verdâtre, de décantation ; d'autres sont des surfaces d'érosion horizontales ou inclinées. L'intervention des courants se traduit par des feuillets granoclassés à stratification oblique fréquente ; les directions repérées dans le secteur de Mézières-sur-Ponthouin partent de manière dominante vers le Sud-Est.

La partie moyenne contient des intercalations marneuses et calcaires (6 à 8 mètres à la Couprie près de Courcemont).

Vers la partie supérieure et au sommet se développent des grès calcaires à structure noduleuse qui constituent deux niveaux-repères de surface durcie.



### **C2b2 – Cénomanien Supérieur - Marnes à Huîtres et Sables Catopygus**

Ces deux formations sont réunies compte-tenu de leur faible épaisseur. Elles ont certainement recouvert une grande partie du territoire de la carte mais, par suite de l'érosion post-crétacé, elles ne subsistent que dans quelques témoins de faible extension (collines au Sud-Est de Mézières-sous-Ponthouin).

### **C2b3 – Cénomanien supérieur à Turonien - Craie à *Inoceramus labiatus* - Craie à *Terebratella carantonensis***

Ces deux formations crayeuses qui ont recouvert l'ensemble de la région, ont en général été décalcifiées et altérées lors de l'émersion de la fin du Crétacé. Elles passent graduellement de l'une à l'autre et appartiennent au même corps sédimentaire. Elles sont conservées dans les terrains peu étendus et réduits sous le front de décalcification de l'argile à silex.

La craie à *Terebratella carantonensis* est plutôt tendre, grise verdâtre, bioturbée, avec une teneur en glauconie grossière décroissante de bas en haut ; on y rencontre des graviers de quartz, des fragments phosphatés et des débris coquillers.

La craie à *Inoceramus labiatus* est blanche tendre avec quelques cordons de cherts et silex gris foncés.

### **Rs – Formation résiduelle du Quaternaire - Argile à silex**

Elle est largement développée dans l'Ouest du bassin de Paris, et provient de la décalcification des craies à silex. Ce sont des argiles ocre à rougeâtres, souvent bariolés, plus ou moins sableuses avec des silex irrégulièrement abondants, altérés et oxydés.

### **CRs – Quaternaire, formation superficielle - Colluvions d'argile à silex**

Elles dérivent de l'argile à silex couronnant les sables du Perche sur le secteur du Grand Monthéan. Cette formation meuble.

### **FWx Alluvions anciennes du Quaternaire - Terrasse intermédiaire**

Constituée de quelques placage à silex dans la région de Courcemont, cette terrasse montre que ce cours d'eau coulait plus à l'Ouest, au niveau de la Morte-Parente actuelle.

### **Fz Alluvions actuelles du Quaternaire**

Elles bordent les affluents de la Sarthe et de l'Huisne. Elles sont formées essentiellement de limons argileux déposés lors des crues. Le long des ruisseaux, il s'agit de dépôts témoignant d'une évolution marécageuse.

## **• GEOLOGIE STRUCTURALE : la faille allant de Courcemont à Neuville-sur-Sarthe**

Cette faille d'orientation Nord-40°Est est similaire aux grands accidents connus dans le socle armoricain voisin.

La partie Nord-Orientale de cet accident, vers Courceboeufs, est associée sur sa bordure sud (soulagée) à un dôme jurassique bien circonscrit. Cette faille met en contact les Marnes à perles de l'Oxfordien inférieur avec les Sables du Perche du Cénomanien moyen-supérieur.

## **c – LA PEDOLOGIE**

Lors de l'étude de zonage d'assainissement, une étude de sol a été menée dans différents secteurs de la commune.

On trouve ainsi du Nord au Sud et de l'Ouest à l'Est :

- \* Secteur de la Blairie – Prémartin – Les Favrués : pelosol rédoxique sur les marnes / Arenosol sur les sables et grès
- \* Secteur Le Chesnay – Le Bois de Ballon – Le Billot : Pelosol arenique réductique sur marnes et sables / Arenosol pellosolique sur sables et grès
- \* La Froterrie : Pelosol arenique sur transitions marnes et sables
- \* La Houssaie : Lithosol rédoxique sur alluvions.
- \* Secteur La Noé Fallot – La Davière – La Folie : Planosol sur sables et marnes / Arenosol pellosolique sur sables et alluvions
- \* Secteur Villeseigneur – les Rongères – les Mavrais : Planosol réductique et Pelosol sur marnes, sables et alluvions / Lithosol sur sables et grès
- \* Secteur Martinière – l'Aunay – la Mulotterie : Planosol réductique, pelosol, lithosol sur transition marnes et sables, alluvions / arenosol sur sables et grès
- \* Secteur Le Charme – Le Grand Mavrais – Le Garnier : Planosol réductique, rédoxique sur marnes, sables et alluvions



## **d – L'HYDROGEOLOGIE**

Les Marnes de Ballon constituent un niveau très peu perméable, pouvant soutenir des nappes dans les formations sableuses sous-jacentes. Ces sables forment un aquifère au sein duquel les nappes peuvent être captives ou libres.

Sur la rive gauche de la Sarthe, les Sables du Mans sont souvent grossiers et peu argileux ; ils forment un aquifère recherché notamment sur le plateau de Ballon ; les eaux peuvent être captives sous les horizons plus argileux intercalés dans ces sables ou la base des Sables du Perche. Cette dernière formation est aussi aquifère mais sa situation au sommet des plateaux et collines, détermine des bassins d'extension plus réduite avec des zones saturées d'épaisseur parfois insuffisante.

## **2 – LE PAYSAGE**

### **a – L'HYDROGRAPHIE**

Le réseau hydrographique est bien développé. Les ruisseaux, qui ont dessiné le relief, sont à l'origine de milieux écologiques intéressants et participent à la qualité paysagère.

Le réseau hydrographique de la commune de Courcemont alimente deux bassins versants : celui de l'Orne Saonoise, au Nord et celui de l'Huisne, au Sud.

- **Le ruisseau du Bertin** fait partie du bassin versant de l'Orne Saonoise.

Le ruisseau du Bertin matérialise la limite Nord la commune de Courcemont et la commune de Saint-Aignan. Celui-ci est un affluent du ruisseau du Guélodin.

- **Le ruisseau des Douves** qui coule dans un axe Nord-Est Sud-Ouest en bordure Sud du bourg reçoit les eaux du ruisseau du Chesnay qui s'étire selon une direction Nord-Sud à l'Ouest du bourg.

Plus à l'Est, le ruisseau des Douves est alimenté par le ruisseau de l'Averry, rive droite, puis par le ruisseau de la Fontaine des Boues, rive gauche.

- Au Sud-Ouest du territoire communal, coulent également les ruisseaux de la Mariette et du Clos.

Les ruisseaux de cette partie Sud du territoire appartiennent au bassin versant de l'Huisne par l'intermédiaire de la Vive Parence.

### **b – LES PLANS D'EAU**

La commune compte également quelques plans d'eau.

Les services du Département demandent que les abords des cours d'eau soient protégés notamment par l'interdiction du creusement de nouveaux plans d'eau et par celle de la construction d'abris de loisir.

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

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.



## **c – LE RELIEF**

La carte du relief est caractérisée par la présence d'une ligne de points hauts traversant d'Est en Ouest, au deux tiers Nord, le territoire communal et séparant ainsi deux vallées principales.

Le bourg est au cœur d'une sorte d'amphithéâtre ouvert vers le Sud et le vallon du ruisseau des Douves.

A l'extrême Nord, coule le ruisseau du Bertin. Les altitudes, comme en limite communale Sud, y sont inférieures à 70 mètres. Le point altimétrique le plus bas se situe en limite communale Nord, au lieu-dit La Maison Neuve où il atteint 64 m NGF. Un second point bas se trouve en extrême limite communale Sud au lieu-dit Le Garnier avec 68 m NGF.

Les buttes, en périphérie de commune, culminent à plus de 120 mètres. Le point le plus haut de la commune, à 142 m, se situe dans les bois de Monthéan à l'Est de la Davière.

132 m sont atteints à l'opposé du territoire, à l'Ouest, près du Rocher.

On peut noter également 124 mètres au Nord de la Pierre, 122 mètres à la Barillerie et 107 mètres au Bouleau.

Entre ces buttes, les ruisseaux ont creusé des talwegs aux pentes relativement douces.

Les pentes les plus abruptes se rencontrent au Nord du plateau, en bordure de la vallée du Bertin.

La commune présente donc des formes vallonnées.

**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 – VEGETATION, MILIEUX ECOLOGIQUES ET PAYSAGES**

### **a - LES BOIS**

Le paysage alterne principalement des vallons bocagers et des zones de plateaux cultivés.

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

Le massif le plus important est constitué par les bois de Monthéan près de la Davière qui soulignent le point culminant de la commune.

Les bois à l'Ouest du domaine du Chesnay, traversés par la R.D. 25, ont également une surface conséquente.

D'autres bois moins importants s'éparpillent sur l'ensemble du territoire courcemontais. On peut ainsi noter les bois accompagnant les pentes les plus abruptes dans le secteur s'étirant du Rocher au Haut Tertre, ceux situés dans le secteur du bois de Ballon, ou encore à Bois Bureau.

Les essences principales sont le chêne, le hêtre et les conifères pour les plantations récentes.

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 arrachage à autorisation...).

### **β - LES HAIES**

Le réseau des haies reste relativement dense sur la commune.

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

Quelques secteurs pittoresques présentent un aspect « chemin creux ». La voirie communale est souvent sinueuse, bordée de talus garnis de haies.

La bonne conservation des haies offre à la commune un cadre de vie boisé, accentuant les perspectives et abritant de riches faune et flore.


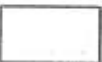





Il serait possible de classer (mise en Espaces Boisés Classés) des haies et des arbres isolés dont l'intérêt paysager et/ou environnemental le justifierait. Toutefois, il faut noter que ce type de classement, pour être efficace, doit être accompagné d'un effort d'information. De plus, il faut veiller à ne pas gêner d'éventuelles restructurations agricoles.

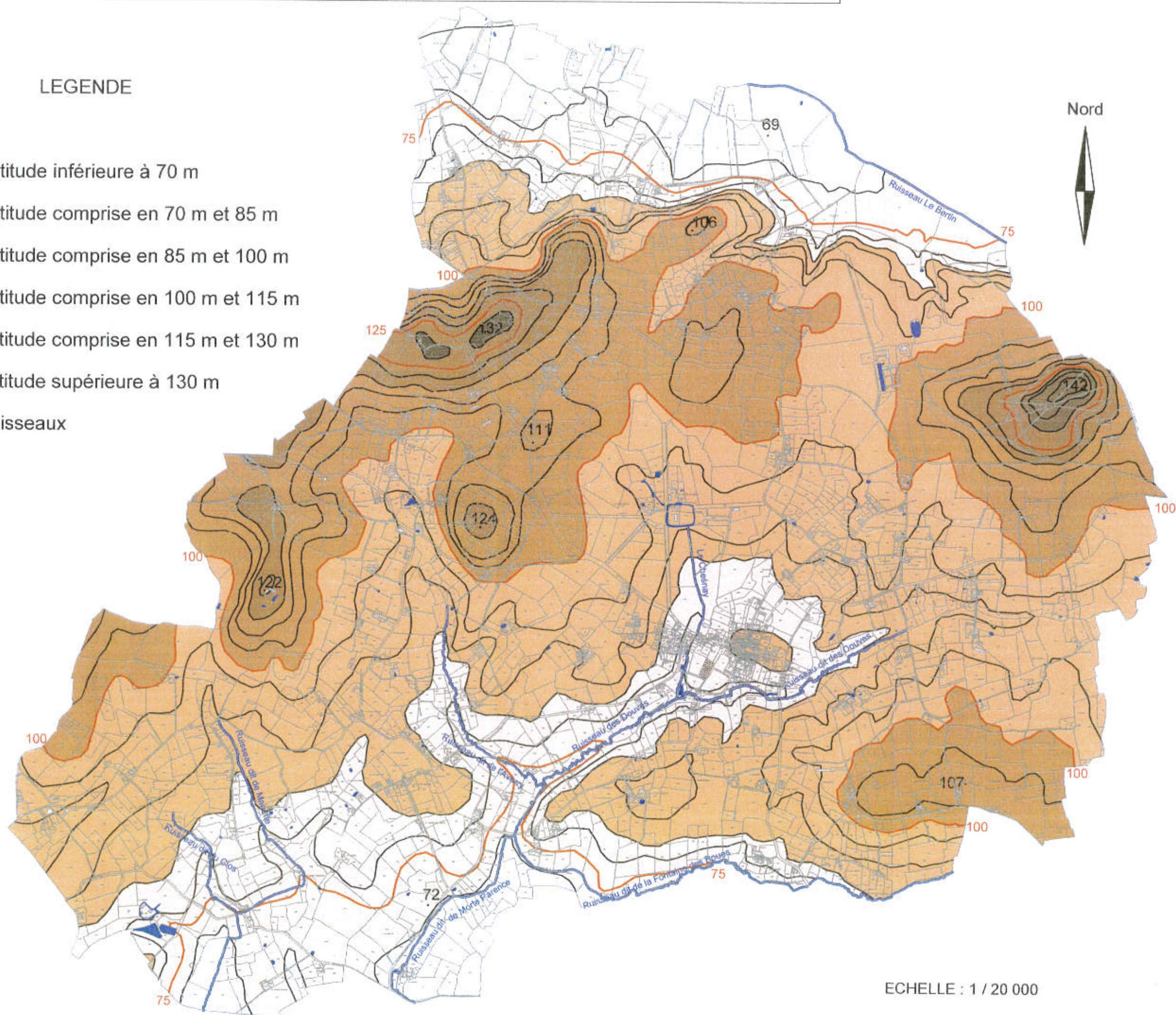


# CARTE TOPOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE DE COURCEMONT

13

## LEGENDE

-  altitude inférieure à 70 m
-  altitude comprise en 70 m et 85 m
-  altitude comprise en 85 m et 100 m
-  altitude comprise en 100 m et 115 m
-  altitude comprise en 115 m et 130 m
-  altitude supérieure à 130 m
-  ruisseaux



ECHELLE : 1 / 20 000



La nouvelle possibilité offerte par la loi SRU peut être plus adaptée : soumettre les arrachages de haies à autorisation au titre des installations et travaux divers, 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 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...

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

## **γ – LE CADRE PAYSAGER**

(d'après l'étude de Monsieur FLAMANT, Ingénieur – paysagiste)

Au cœur d'un "cirque" de collines cultivées dont les sommets culminent entre 120 et 140 m (Monthéan), Courcemont est installé sur une plateforme à 86 m et trouve une ressource en eau abondante dans le ruisseau des Douves.

Le château et le parc du Chesnay déploient les axes Nord/Sud et Est/Ouest d'une composition monumentale imposant dans l'espace comme l'église, une organisation en croix.

Au Sud, le ruisseau et ses affluents drainent un ensemble de vallons verdoyants et bocagers en pente douce jusqu'à la cote de 67 m.

Au Nord, le ruisseau du Bertin draine un second bassin versant et forme la limite de la commune.

### **1- Les hauteurs agricoles.**

Les versants pentus exposés au Nord portent encore quelques parcelles de bois d'essences feuillues (bois de Ballon, la Saunerie). Des plantations de résineux sont apparues çà et là (Monthéan).

Les cultures et les pâturages sont exploités par des élevages laitiers et par des élevages hors sol avicoles ou porcins.

Vers l'Est, le parcellaire tend à s'élargir, formant en plusieurs endroits un Openfield aux vues dégagées.

Les exploitations possèdent des bâtiments nombreux et importants difficiles à dissimuler, bien que situés en retrait des voies principales.

### **2- Le réseau viaire**

Il est assez dense et bien entretenu pour desservir un habitat largement dispersé.

La topographie permet des vues pittoresques vers le Bourg depuis Bois Bureau et le Réveillon. Depuis la Billette, on remarque une perspective centrée sur le clocher. Depuis la Saunerie une vue panoramique s'offre vers le Nord.

La voirie communale souvent sinueuse est bordée de talus abrupts et garnis de haies et de grands arbres. Les parcours ombragés sont assez pittoresques.

### **3- Les vallons bocagers**

Des vues pittoresques animent ces vallons sinueux.

Le bocage assez dense accueille des cultures soignées, maraîchages, pépinières, culture de sapins de Noël... Des rideaux de cyprès protègent les tunnels horticoles et les cultures près des Brosses.

Au long des vallons, l'habitat de loisirs trouve de petites parcelles avec étangs cernés de haies persistantes.

Fossés et ruisseaux sont festonnés d'une ripisylve abondante composée de saules et d'aulnes. Les peupliers ne sont pas rares.

### **4 – Le bourg**

Il occupe une position stratégique au carrefour des chemins issus des vallons et de ceux issus des hauteurs.

Un lotissement communal ouvre discrètement de nouvelles parcelles constructibles à proximité du centre et de l'école.

Les extensions plus anciennes ont été réalisées le long des voies.



## **5 – L’habitat rural**

Sa densité et sa diversité lui ont permis de suivre l’évolution du marché :

Quelques beaux ensembles ont été restaurés avec goût (la Brunellerie) ou de manière exemplaire (la Bouvardière) . Des travaux de rénovation lourde sont entrepris sur plusieurs fermettes et autres longères pour plus de confort. Réfections de toiture, enduits tirés à la règle et menuiseries industrielles induisent une évolution radicale du patrimoine architectural traditionnel (les grandes Cherres).

Des ensembles bâtis restés dans leur forme d’origine attendent une réhabilitation attentive (le Grand Reveillon) ou un aménagement de leurs abords (manoir de La Cénerie)

Quelques bâtiments à colombages subsistent encore. Volumes modestes et techniques perdues expliquent qu’ils soient délaissés au profit du parpaing...

Les parcelles avec plan d’eau ont suscité la construction d’habitations légères vouées aux loisirs. Les haies de thuyas les soulignent souvent plus qu’elles ne les dissimulent.

Quelques points noirs à surveiller: hangars de tôles, bâtiment sans enduits, et dépôts de carcasses de voitures, ruines...



## B – L'OCCUPATION HUMAINE

### 1 – L'HISTOIRE DE COURCEMONT

(sources : Le patrimoine historique des communes de la Sarthe éd. Flohic  
Dictionnaire topographique de la SARTHE de PESCHE  
bulletins municipaux et notamment articles de M. BIGOT)

#### Une histoire ancienne

*CURIA IN MONTE*, puis *CURTIS MONTIBUS* en Latin, signifie château élevé ou château sur un mont, et ce nom n'a pas véritablement son exactitude si l'on considère l'emplacement du bourg sur un point culminant.

Le vocable de Courcemont apparaît au IX<sup>ème</sup> siècle.

Le terroir est gagné sur la forêt par des laïcs dépendant probablement des châtelainies de Ballon et Saint Aignan, tels les Seigneurs du Chesnay, de Réveillon et de Vissay.

Avant 1106, ces vassaux donnent, sur les terres neuves, l'église Saint Ouen de Courcemont et l'église Saint Denis des Sables à l'abbaye Saint-Vincent du Mans. Les religieux y érigent un prieuré doté de vastes terres. Leur voisin, Patri de Chources, fonde en 1151 l'abbaye cistercienne de Tyronneau, à la limite de Courcemont et de Saint-Aignan.

Le château de la DAVIERE accueillait autrefois toute la seigneurie environnante, celle de St-AIGNAN pour le passage de sa chasse, mais également celle de SABLES, d'où le nom à cette époque de la paroisse de la DAVIERE.

En 1404, la terre et châtelainie de St-Denis de Sables appartenaient à Jean ESPERIER et en 1535 à Jean OUEUROT ayant l'office de Vicomte du Perche et médecin du roi FRANÇOIS 1<sup>er</sup>. Au fil des années, la seigneurie a appartenu de 1602 à 1683 à la famille LEVAYER qui avait pris le surnom de la DAVIERE, puis par alliance passa entre les mains de la famille DE SOURCHES. Courcemont relevait en partie par le bailliage de la Bosse, faisant alors partie de la baronnie de la Ferté-Bernard. Au sein de la paroisse de la DAVIERE existait le fief de Chesnay, de la Cenerie et celui de Vissay. Ce dernier a appartenu au chapitre de la cathédrale du Mans.

Le Chesnay, à la famille TAHUREAU (descendant de Bertrand DU GUESCLIN) qui a été ensuite acheté par M. BESNARD du Mans. La probabilité du nom Cenerie viendrait de Seu, Saxons, Saosnois d'où le nom d'une ferme proche de la DAVIERE, la Sosnerie ou Saosnerie. La Cenerie se distingue par sa magnifique tourelle hexagonale, et ce fief appartenait autrefois aux religieuses Ursulines du Mans.

Le 17 août 1602 le chapitre accorde une indemnité pour un objet cédé à la paroisse afin d'y établir une école. Le maître était tenu de venir y faire sa profession de foi et ses preuves de compétences. Dans le cas où l'école ne serait pas bien tenue, le chapitre se réservait le droit de fief. Les instituteurs sont logés par la commune et chargés d'instruire gracieusement un certain nombre d'enfants indigents.

Aux XVII<sup>ème</sup> et XVIII<sup>ème</sup> siècles, la famille Le Vayer ôte définitivement au village le droit de seigneurie des paroisses de Sables et de Courcemont pour l'octroyer au château de La Davière, grâce à un échange avec les moines contre des rentes domaniales. Les deux paroisses demeurent unies jusqu'à la Révolution.

#### Quelques repères historiques marquants

Le 3 mars 1792, Michel Hervé, Maire (dont 6 descendants ont également officié comme maires ou adjoints !) dut faire face à un conflit entre les habitants du bourg et 400 hommes en troupe et 2 canons. En raison de la disette, les habitants avaient bloqué la charrette de blé que le fermier de la Barillerie avait vendue à un boulanger du Mans.

Pendant la Restauration, c'est Jean Michel Christophe Le Vayer de Vendoeuvre dit Marquis de Faverolles qui est Maire (il avait présidé l'assemblée de la noblesse du Maine en vue des Etats Généraux de 1789). La famille Le Vayer a donné au Royaume des intendants, des magistrats, des écrivains, des ecclésiastiques comme l'aumônier de la Reine Anne d'Autriche...

Entre 1848 et 1865, sous le mandat de Maire de Mathurin LEBOULEUX, les tuiles de l'église furent remplacées par des ardoises, la mairie et l'école des garçons (actuelle mairie) ainsi que le presbytère furent reconstruits.

De 1892 à 1925, sous le mandat de Maire de Victor Leroy, les chemins vicinaux ont été modernisés et une école fut inaugurée en 1925. Le téléphone arriva en 1900 sur la commune.

Sous les mandats de Maxime Bontemps (de 1925 à 1967), l'électrification fut réalisée, le corps des pompiers créé en 1935 suite à l'incendie de la Sasserie, le goudronnage des routes communales devint effectif, l'école des filles fut construite ainsi que la cantine scolaire.



La commune subit une courte mais dévastatrice occupation des troupes prussiennes en 1871.

En mars 1919, le capitaine Harry Truman, futur président des Etats-Unis, fut logé au château de Chesnay.

## Histoire du développement de la commune et de l'urbanisation

### 📍 La démographie

Sous l'ancien Régime avant 1790, l'analyse démographique se faisait par feux (nous dirions aujourd'hui foyer fiscal) sachant que les exemptes d'impôts (les nobles mais surtout les miséreux non fiscalisés c'est à dire les mendiants, les populations marginales (forestiers, les vieillards isolés et autres) n'étaient pas recensées. Seuls quelques recensements reposant sur un comptage individuel furent effectués comme en 1693 où Courcemont et Sables comptent 296 feux pour 1329 habitants et en 1764, 401 feux pour 1329 habitants.

Si Courcemont et Sables sont deux paroisses différentes et donc deux états-civils différents établis par les prêtres, ils ne forment qu'un rôle sur le plan « taillable », c'est à dire fiscal avec une seule liste établie par les collecteurs d'impôts. Néanmoins les quelques années où une différenciation a été faite, il apparaît que Courcemont représentait au moins 90 % de l'ensemble. Ainsi en 1764, sur 1798 habitants, Sables comprenaient 156 habitants.

De 1790 à 1836, il s'agit de population estimée et certains « recensements » sont considérés comme un peu fantaisistes par les démographes, surtout pendant la période révolutionnaire et le Directoire, en particulier ceux de l'an 8 et de l'an 12, pour diverses raisons, dont l'une est que la masse salariale attribuée aux fonctionnaires et prêtres locaux est fonction de la population. Évidemment pour Courcemont, il est impossible de 1791 à l'an 12, soit environ 13 à 14 ans de passer de 1580 habitants (réduit avec les famines à 1502 habitants en 1793) à 1882 habitants en l'an 12, à une époque de disette, de guerres et d'instabilité.

Il apparaît dans la région que c'est dans les années 1830 que se situe le pic de population : en 1831 pour Courcemont avec 1862 habitants pour 1900 hectares environ.

La densité de population de l'époque 1830 ne peut que nous surprendre avec quasiment 100 habitants au km<sup>2</sup>. Si l'on enlève les bois, les landes et les bruyères importantes à l'époque dans les sables maigres de Courcemont, on arrive à plus d'une personne à l'hectare. La diminution de la population de Courcemont va être constante jusqu'à la fin du 20<sup>ème</sup> siècle où le retour des néo-ruraux, la réhabilitation des anciens bordages en résidence principale, et le fait que la commune se trouve à la limite de la zone d'attractivité du Mans permettant la création de pavillons, vont renverser l'évolution démographique.

Trois périodes de fortes baisses sont décelables :

1<sup>ère</sup> période : le Second Empire et la décennie suivante avec 1% de baisse par an.

3<sup>ème</sup> période : l'époque moderne 1968 - fin des années 1980.

Ce sont deux fortes périodes d'émigration vers les villes, de départ de jeunes avec une forte poussée d'industrialisation, de modernisation, d'urbanisation. Ce sont aussi deux grandes périodes de mutations agricoles avec les techniques agronomiques et une forte augmentation de productivité qui libèrent des bras.

2<sup>ème</sup> période de 1914-1918 avec la forte baisse entre les recensements de 1911 avec 1190 habitants et 1921 avec 1043 habitants soit 147 personnes en moins c'est à dire 12,35% de perte. La guerre est passée par là, avec 45 tués pour Courcemont (presque 1 par mois) soit 3,8 % de la population (3,4% pour la France).

### 📍 Le cadastre de 1836 de Courcemont

La 1<sup>ère</sup> tentative de cartographie à l'échelle nationale fut la carte de « Cassini » avant la Révolution. César François Cassini, directeur de l'Observatoire de Paris, fut chargé par Louis XV d'établir cette première cartographie de la France, tâche non achevée à la Révolution. Napoléon I décida de créer le « cadastre » à la fois carte et liste des parcelles avec superficie, nature et propriétaire. Pour notre région ce « cadastre napoléonien », tel est son nom, fut réalisé en 1836. Il est le reflet d'une époque avec laquelle on peut réaliser des comparaisons par rapport à la situation actuelle. Regardons quelques évolutions,

**Nombre de lieux-dits** ont disparu (liste non complète) la Nommerie, la Pierre Besnier, Bas tiron, la Bencric, la Pouardièrre, le bois Bezard, les Braults, la Cour, la Cour commune, la Beusserie, la Petite Fontaine, la Fosse Ory, Langevinerie, la Haute Guiberderie, la Petite Couparie, la Guerrière, le Bouillon, la Petite Paris, le Chane, la Monteraïs, les Journeaux, les Etangs Chauds, les Basses Orières, etc..

Un hameau a totalement disparu (il restait quelques traces de murs il y a 30 ans) le Grand Rhyaire qui devait comporter trois ou quatre maisons, aux confins de Briosne et Courcemont, à 1 km 500 de l'actuel Bas Rhyaire. Ce hameau fut pourtant au Moyen-Age le lieu d'un fief dont des seigneurs sont connus par des actes aux 11-12<sup>ème</sup> siècles. Des lieux dits ne comportant qu'une maison aujourd'hui en comprenaient plusieurs à l'époque : la Tachellerie, la Bouvarderie, le Rocher, les Bois de Ballon. Quelques nouveaux lieux dits sont apparus après 1836 en campagne les Pierreries, l'Etang, la Sasserie, Villeseigneur, Champ Moulin, la Préfecture, le Pavillon, Tourne Bride et quelques autres.

Pour l'anecdote la côte de Tiron (ou Tyron) bien connue tire son nom d'une maison aujourd'hui disparue située entre la Toucharderie et le Bignon. D'ailleurs plusieurs seigneurs de Tiron (ou Tyron) sont connus aux 11-12<sup>ème</sup> siècles par des actes et des donations Hugues Eudes et Payeu de Tiron et leurs femmes ou filles Suzanne, Hameline ou Vivienne de Tiron.



En gros les disparitions touchent les lieux-dits éloignés des voies de communication et la zone proche de St Aignan, géologiquement sur argiles vertes. Ces zones ont vu, ici comme ailleurs, disparaître leurs exploitations au 19<sup>ème</sup> et début du 20<sup>ème</sup> siècles à cause d'années très humides, défavorables aux céréales qui ruinèrent les exploitants.

En 1936, les vignes subsistaient encore à Courcemont.

Trois secteurs de vignes sont décelables sur le cadastre grâce à la présence des « Planches », particularités toujours actuelles des secteurs viticoles. Ce sont le « Clos de Montrange » versant sud et sud ouest de la butte du même nom, le « Clos de Rillau » (côté gauche de la côte de la Pissote) et de la Benerie (les Ragotteries actuelles). D'autres planches sont décelables la Guibutière (Sud de la Saunerie actuelle) et bien sûr la Vigne est Loup.

La vigne du Rillau est connue pour avoir été le lieu de la cure de Courcemont.

Ces vignes disparaissent rapidement au 19<sup>ème</sup>. Une nouvelle boisson apparut quelques siècles plus tôt le cidre. D'ailleurs une pomme locale aujourd'hui rarissime porte le nom de Montrange. C'était une pomme rouge tout à fait convenable en qualité.

Pas de mention de routes à l'époque. L'actuelle route de Beaufay n'existait pas. Le chemin de Beaufay à Courcemont partait par l'actuelle route de la mairie, le chemin de la Tachellerie à la Ducherie pour reprendre le parcours actuel. Le tracé actuel date de juillet 1838. Le tronçon du chemin du Bois Bureau au presbytère est postérieur à 1836. De même, sur l'actuelle route du Garnier, il n'y avait pas de jonction entre la Grande Boulardière et le chemin de la Fontaine (côte de Mielas). La grande voie de communication était le chemin de Ballon, bien connu des anciens de Courcemont, voie de communication entre Ballon et Bonnétable. Partiellement aliéné aujourd'hui, il passait des six chemins aux Chères (côte de la Saunerie) puis vers le bois Bezard, la Blairie, Vissay et le carrefour actuel de la route de Bonnétable et de la route de Brionnes-Sables. L'origine de ce chemin se perd dans la nuit des temps. Vers 1600, il est mentionné dans la donation que fait Michel Aubourg de son fief et mesterie de la Saunerie. Ce Michel Aubourg, natif de Beaufay, Docteur en droit, recteur à la Sorbonne vers 1580, fut vers 1600 supérieur du collège de l'Oratoire au Mans (actuel lycée Montesquieu) et curé doyen de Marolles.

D'autres éléments du foncier bâti sont révélés par ce cadastre : état des châteaux (La Davière, Le Chesnay, La Cénerie), configuration du bourg à l'époque et les chemins d'accès des bordages de l'époque qui devaient être d'affreux bourbiers à certains moments.

### ↳ Le développement du bourg

A l'époque de l'historien PESCHE (début du 19<sup>ème</sup> siècle), le bourg est traversé d'une rue principale allant de Bonnétable à Ballon. Il décrit : au centre une jolie église du XI<sup>ème</sup> siècle avec son clocher en forme de flèche et son style gothique flamboyant. Au sud-ouest de ce bourg, on peut découvrir le cimetière où repose en paix les enfants du village dont deux grandes familles bien connues jadis comme Louise-Françoise LEVAYER, épouse DE BOUCHET (Comte de SOURCHES décédée le 25 avril 1809 et propriétaire de la DAVIERE). La deuxième famille est Marie De la Vergne De TRESSAN, fille de Michelle Charlotte DE RUSSEL et de Louis Elisabeth De la Vergne Comte De TRESSAN, veuve du Marquis De MAUPEOU, décédée en septembre 1827 à l'âge de 74 ans.

A cette époque Courcemont comptait 398 familles soit 1968 habitants, répartis entre le bourg et 4 hameaux. De 1803 à 1822, au cours de ces années, nous enregistrons une progression des mariages de 23%, mais également une forte évolution des décès dus à la mortalité infantile ou épidémique de cette période.

Plusieurs cours d'eau coulant sur le territoire ont alimenté deux moulins à blé. Le Coëlon prenant sa source au Nord/Est et dans lequel vient se jeter le Chesnay, a fait tourner la roue du moulin du Garnier. Les ruisseaux de la Pierre, de bas Ferrières, de la Rencenaudière se jettent plus au sud également dans le Coëlon. Enfin, le moulin de la Manette fut alimenté par l'eau du ruisseau de la Cénerie.

A cette époque, la superficie de la commune était d'environ 1600 ha, y compris 41 ha de vignes. Les sols étaient médiocrement fertiles. On cultivait le plus souvent orge et avoine, mais on y trouvait aussi du seigle, maïs, froment, chanvre, trèfle, et différents légumes (citrouille, pomme de terre). L'élevage de chèvres était plus important que celui des porcs ou moutons. Il existait très peu d'élevage de bêtes à cornes ou de chevaux.

Deux fois par mois se tenaient deux marchés; celui de Ballon et de Bonnétable. Courcemont était alors composé d'une mairie, d'une école primaire, d'un bureau de déclaration de boissons, d'un débit de tabac et de 4 tisserands (simplement pour commander des toiles) et d'un officier de santé. Le bureau de poste se situait à Bonnétable.

Le renouveau économique du XIX<sup>ème</sup> siècle profite à l'agriculture mais l'industrie ne se développe pas.

La laiterie industrielle "La tante Hélène" est implantée dans le presbytère désaffecté au cours des années 1970. Elle est aujourd'hui fermée.



## 2 – LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

**Certaines constructions de la commune sont intéressantes du point de vue architectural.**

En dehors des bâtiments imposants, de petites constructions pourraient faire l'objet d'une protection spécifique dans le PLU. Un permis de démolir pourrait être mis en place afin d'encourager la conservation du patrimoine bâti (châteaux, manoirs, belles maisons, lavoirs, fours, croix...).

**Cela permettrait surtout aux élus d'être informés des intentions des propriétaires et de pouvoir leur proposer le cas échéant des solutions moins radicales que la destruction.**

**Les services de la DRAC ont signalé des sites susceptibles d'abriter des vestiges archéologiques :** ils concernent la Sènerie, l'église Saint Barthélémy, le château du Chesnay, la Davière, le moulin du Garnier, et la Tachellerie.

### EGLISE SAINT BARTHELEMY

Au cœur du village, on découvre une église du XI<sup>ème</sup> siècle de style gothique. Elle comporte de nombreux objets classés Monument Historique notamment un vitrail, une grille de communion datant du XVIII<sup>ème</sup> siècle, et une autre grille de fonte dorée datant du XIX<sup>ème</sup> siècle.

Construite au XI<sup>ème</sup> et modifiée au XII<sup>ème</sup>, XVI<sup>ème</sup> et XI<sup>ème</sup> siècle, l'église est bâtie en Calcaire de Saint-Mars et pierre de Villaines-la Carelle. Cette église, autrefois placée sous le vocable de Saint Ouen, est désormais dédiée à l'évangéliste de l'Arabie, martyr écorché vif et crucifié, patron des métiers de la peau et du cuir.

La nef du XI<sup>ème</sup> siècle est prolongée d'une abside circulaire au XII<sup>ème</sup> siècle. Le transept, au pavage octogonal en terre cuite et bouchons d'ardoise, est ajouré au XVI<sup>ème</sup> siècle. Le fin clocher de charpente du XVI<sup>ème</sup> siècle, caractéristique des édifices de la région, est placé à l'entrée de la nef au-dessus d'une tribune. Il est consolidé vers 1847 car il oscille de 40 centimètres à chaque sonnerie de cloche.

L'intérieur de l'église est entièrement restauré en 1867 : des fenêtres néo-romanes sont percées et des arcs de pierre remplacent les piliers de bois et les colombages de la croisée du transept.

En 1902, Muller, peintre manœuvre, réalise des peintures pour l'église, parmi lesquelles *La Vierge de Lourdes* placée dans le chœur.

Le portail de l'église en bois de chêne et calcaire de Saint Mars date de la fin du XVI<sup>ème</sup>. Lors de la construction des transepts, un projet d'agrandissement de la nef était envisagé. Ce projet n'a pas été mené à terme et seul le porche du pignon fut construit. L'arc surbaissé et les jambages du porche sont finement moulurés, les plats sont décorés de roses et de boutons alternés. La frise qui surmonte le portail reprend ce décor. A l'exception du vantail droit, les panneaux et l'imposte de la porte sont d'origine. Cette entrée est précédée d'un balet, auvent en charpente sous lequel se réunissaient les habitants, celui-ci fut détruit en 1862.

Sont à signaler, la verrière du transept nord, peu modifiée au cours des siècles qui est un présent des seigneurs de La Davière, bienfaiteurs de l'église et commanditaires des travaux d'agrandissement du XVI<sup>ème</sup> siècle. Dans les différents compartiments sont notamment représentés l'Adoration des Mages, la Fuite en Egypte, le Massacre des Innocents et la Circoncision de Jésus. La tête de lancettes figure Dieu et des anges adorateurs. D'autre part Le registre inférieur de la verrière est consacré aux deux donateurs, représentés agenouillés aux côtés de Marc et Jacques, leurs saints patrons. Les armoiries permettent d'identifier Marc Hervé et son épouse, Jacqueline Bernoust, seigneurs de La Davière.

### CHATEAU DU CHESNAY

Le Château fut construit au XIII et XIV<sup>ème</sup> en calcaire et grès.

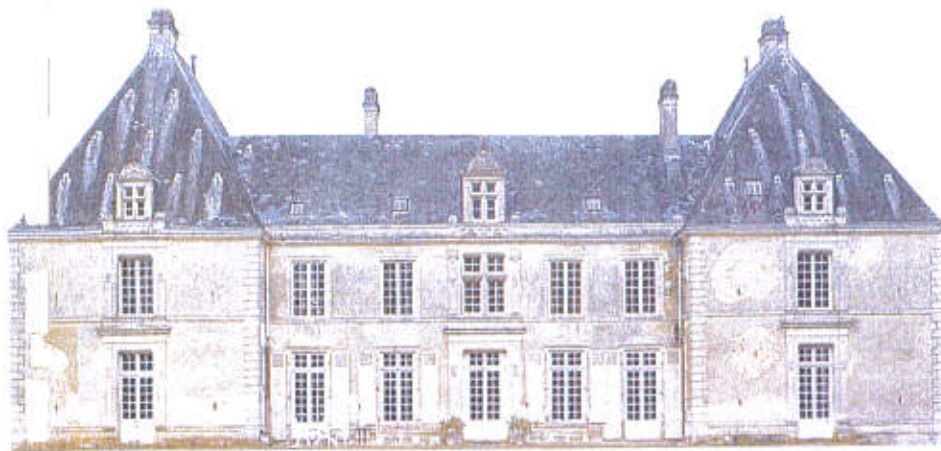
Cité dès le XIII<sup>ème</sup> siècle, le vaste manoir du Chesnay, édifié sur une plate-forme fortifiée de douves et de remparts, devient château vers le XV<sup>ème</sup> siècle. Il appartient ensuite pendant deux siècles à la famille mancelle de Tahureau, dont est issu François, poète du cercle des membres de la Pléiade.

La fondation d'une chapelle en 1708 signe la fin de l'amitié des Tahureau pour le parti protestant. Le château est repris, à la fin du XIII<sup>ème</sup> siècle, par la famille Besnard, dite «du Chesnay» qui lui octroie la prééminence châtelaine à Courcemont.

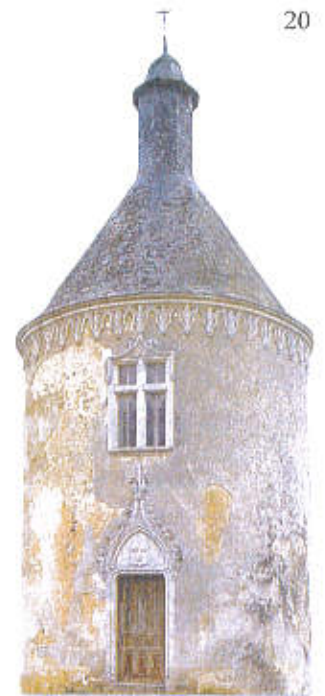
Les héritiers des Besnard reconstruisent les bâtiments vers 1836. Les vestiges des fortifications et les communs sont rasés, le parc est redessiné et de nouveaux communs sont construits. Enfin, le logis ancien et les deux pavillons sont rénovés en style Renaissance.

La première chapelle du château est construite par Pierre de Tahureau sur une tour du rempart du XIII<sup>ème</sup> siècle. En 1900, Madame de La Porte aux Loups réaménage le sanctuaire dans une tour de style XV<sup>ème</sup> siècle et le rend au culte dans le climat militant des querelles laïques du début du XIII<sup>ème</sup> siècle. Les vitraux, dessinés par Ferdinand Hucher, sont réalisés par l'atelier du carmel du Mans.





CHÂTEAU DU CHESNAY  
Du XIII<sup>e</sup> au XIX<sup>e</sup> siècle



CHAPELLE  
Du XVIII<sup>e</sup> au XIX<sup>e</sup> siècle

ÉGLISE SAINT-BARTHÉLEMY  
XI<sup>e</sup>, XII<sup>e</sup> et XVI<sup>e</sup> siècles, 1847, 1867  
et 1902



MANOIR DE LA CÉNERIE  
Du XV<sup>e</sup> au XVII<sup>e</sup> siècle



MAISON  
XVII<sup>e</sup> siècle



CHÂTEAU DE LA DAVIÈRE (communs)  
XVIII<sup>e</sup> siècle

GRANGE ET ÉCURIES  
XVIII<sup>e</sup> siècle

Vinsay





## MANOIR DE LA CENERIE

Ce manoir fut construit entre le XV<sup>ème</sup> et le XVII<sup>ème</sup> siècle en calcaire, grès et grès roussard.

Il est entouré de douves et d'une enceinte fortifiée. Le logis principal est composé de deux bâtiments en L. L'un date de la fin du siècle, l'autre du XV<sup>ème</sup> siècle. Les façades sur cour du second sont embellies à l'époque Louis XIII. La tourelle d'escalier placée dans l'angle intérieur dessert l'étage et les combles habitables.

L'ensemble est construit par la famille de Tellaye, puis passe aux mains de la famille de Clinchamp par le mariage de Jean de Clinchamp et de Françoise de Tellaye, héritière de la « Grande Cesnerie », le 26 juillet 1463. Leurs descendants, à la fin du XVI<sup>ème</sup> siècle, sont de fervents protestants et le manoir est réputé servir au culte. Après 1714, les bâtiments sont vendus au couvent des Ursulines du Mans, puis, saisis durant la Révolution, ils sont transformés en ferme.

Les douves et le porche fortifié ont été construits au XV<sup>ème</sup> et XVI<sup>ème</sup> siècle. Un pont mobile permettait de franchir les douves de 8 mètres de large qui entourent le manoir. Seule subsiste de cet ouvrage une partie du mur fortifié. Le porche fortifié, qui s'ouvre sur la basse-cour, est constitué d'une grosse tour, à gauche, qui semble avoir servi principalement de pigeonnier, et d'une tour plus petite, à droite, percée de meurtrières donnant aussi sur l'intérieur de la cour. Cette disposition laisse supposer l'existence d'un second mur de refend entre le logis et les communs. Ces aménagements datent probablement des guerres de Religion.

Le manoir a subi un grave incendie au début du XX<sup>ème</sup> siècle.

## MAISON du XVII<sup>ème</sup> siècle

Cette maison, dont l'étage en colombage est desservi par une tourelle d'escalier édifiée sur la façade postérieure, est couverte d'une haute toiture. La porte de la cave s'ouvre sur la voirie ; cette configuration indique que cette maison était une auberge. Le rez-de-chaussée est occupé par la grande salle et la cuisine, l'étage et le comble par des chambres. Les fenêtres sont modifiées au XVIII<sup>ème</sup> siècle. Le dernier café qui l'occupe ferme à la fin du XX<sup>ème</sup> siècle.

## GRANGES ET ECURIES

Ces bâtiments furent construits au XVIII<sup>ème</sup> en bois et torchis.

Le fief de Vissay appartient jusqu'au XVIII<sup>ème</sup> siècle au chapitre Saint-Julien de la cathédrale du Mans, qui a fait construire cette métairie. La grange dîmière de la fin du XVII<sup>ème</sup> siècle est construite sur une ossature à travées sur poteaux et ses parois sont étayées de pans de bois assemblés en croix de Saint-André. Ce bâtiment est accessible par des portes latérales.

Son mode de construction est caractéristique de cette région où la pierre est réservée à l'habitat. Le bâtiment perpendiculaire, qui clôt la cour face à la ferme, est une étable-écurie du XVIII<sup>ème</sup> siècle, à petits pigeonniers.

## CHATEAU DE LA DAVIERE

La Davière tire son nom de l'anthroponyme David, qui est peut-être le nom de son défricheur. La légende de Saint Julien fait remonter à 640 le don de cette terre, par le seigneur Alain, au chapitre Saint-Julien de la cathédrale du Mans.

Il semble qu'à la fin du XII<sup>ème</sup> siècle, une part du domaine appartient aux moines cisterciens de l'abbaye de Tyronneau à Saint-Aignan. Un manoir y est alors déjà bâti. La Davière ne devient réellement un château que sous l'impulsion de la famille Le Vayer, vers 1600.

Ils construisent, à la fin du XVIII<sup>ème</sup> siècle un édifice classique, composé de 74 pièces, afin d'accueillir la noblesse du Maine. Les communs, dont les ouvertures et les lucarnes sont ouvragées, entourent l'ancienne basse-cour. Le château restauré en 1848, est abandonné et ruiné en 1914. Ses dernières pierres servent à construire un aérodrome pour l'aviation allemande en 1944.

Lors de la construction du château au XVIII<sup>ème</sup> siècle, une partie des douves du manoir est conservée et aménagée. La pièce d'eau ainsi créée draine également plusieurs sources qui alimentent trois autres grands bassins étagés, à l'aide d'un réseau de conduites et d'aqueducs souterrains. Ce dernier est peut-être un vestige du complexe piscicole établi par les moines au Moyen Âge.

## LA PETITE SENERIE

C'est une ferme datant des années 1810 construite en calcaire, brique et bois.

Elle conserve l'aspect des métairies de village du début du XIX<sup>ème</sup> siècle. La cour est close d'un mur à hauteur d'appui, ouvert sur la voirie par une barrière en bois. Le bâtiment du maître, construit en retrait et surélevé, bénéficie de la meilleure exposition. La grange et les écuries ferment la cour, les autres bâtiments sont repoussés à l'arrière, côté jardin. Le domaine de La Petite Senerie dépendait autrefois du chapitre de la cathédrale du Mans.



## CALVAIRE

Ce calvaire construit au XIX<sup>ème</sup> siècle, est placé dans un enclos privé. A l'origine en bois sur un socle en brique, il est caractéristique des constructions de la période des querelles entre l'Eglise et l'Etat pendant la III<sup>ème</sup> République. Il est érigé grâce aux subsides de riches donateurs, principalement les propriétaires du château du Chesnay. Ces derniers ouvrent, en 1900, l'école libre Sainte-Marie, dans une maison voisine appelée «Le Petit-Paris». Cet acte militant occasionne un malaise dans une population divisée. Le calvaire a été reconstruit avec une croix en calcaire montée sur une colonne en grès, gravée, provenant d'une tombe du XIX<sup>ème</sup> siècle. Sur le socle est fixée une plaque commémorative à la mémoire des libérateurs du village en août 1944.

## **3 – LE COURCEMONT D'AUJOURD'HUI**

### **a – LES AXES DE COMMUNICATIONS**

**La commune se situe à 190 km de Paris, 20 km au Nord-Est du Mans, 6 km au sud de Bonnétable.**

La commune est bien desservie par différents axes de communication.

- La R.D. 6 traverse le bourg en le reliant à Briosne les Sables et Bonnétable à l'Est, et à Saint Mars sous Ballon et Ballon à l'Ouest.
- La R.D. 25 permet de rejoindre Saint Aignan au Nord, et Beaufay au Sud.
- La R.D. 209 relie le bourg de Courcemont à Courceboeufs vers le Sud-Ouest.
- La R.D. 143 part de la R.D. 6 en limite communale Est pour rejoindre le bourg des Sables.
- La R.D. 121, reliant Saint Aignan à Mézières sous Ponthoin coupe le territoire communal à l'extrême Nord-Ouest.

Du fait de l'éparpillement des constructions, la commune dispose d'un réseau relativement dense de voies revêtues, parfois peu larges, ou de chemins empierrés. Les caractéristiques des voies de desserte peuvent constituer un élément important dans le choix des zones potentiellement constructibles.

Connaître la nature de la desserte des zones d'extension potentielles est important. Toute nouvelle construction doit être accessible par les services de secours incendie.

Le Porter à la Connaissance de l'Etat demande que les accès riverains soient limités et regroupés notamment le long de la R.D. 6 et de la R.D. 25

Les services du Département demandent que, pour les projets situés hors agglomération, les accès ne soient pas directs sur la R.D. 6.

**Courcemont est entouré de cinq communes limitrophes :**

- Saint Mars-sous-Ballon
- Mézière-sous-Ponthouin
- Saint Aignan
- Briosne-les-Sables
- Beaufay

### **b – UN VILLAGE EN DEVELOPPEMENT**

#### **a – L'URBANISATION RECENTE ET LES PROJETS**

L'habitat rural est relativement dispersé sur le territoire, en dehors des zones boisées.

De nombreux ensembles ont fait l'objet de restaurations de qualité ou de rénovations plus lourdes et moins respectueuses du patrimoine architectural traditionnel.

Les regroupements anciens sous forme de hameaux sont aujourd'hui de taille très modeste.

Le MARNU prévoyait le développement de quelques regroupements de constructions aux Chères, à la Biqueric-Fayau, à la Froterrie, la Perrière-la Bretonnière, et Mielas-La Fontaine.....



Un lotissement est en cours près de l'école et du centre-bourg.

Ce lotissement « le clos du jardin » comprend 6 logements locatifs et 3 parcelles viabilisées par la commune.

Un projet d'embellissement du bourg et d'enfouissement des réseaux ainsi que de ralentissement de la circulation est à l'étude.

## **B - LES EQUIPEMENTS ACTUELS**

Le PLU offre l'occasion d'examiner les besoins en équipements de la commune de Courcemont.

**La commune de COURCEMONT dispose aujourd'hui d'un niveau d'équipement adapté à sa population :**

- Mairie, rue du Midi

Un projet de transfert de la Mairie existe. Elle devrait être implantée à l'Est de l'Eglise (maison Chéron).

- Ecoles maternelle et primaire « Notre Petit Monde », 41 rue de la Libération

La commune fait partie d'un SIVOS avec Mézières sous Ponthouin (au total 142 élèves).

L'école communale « Notre petit monde » a été inaugurée en 2003.

Sur Courcemont, l'école accueille 65 enfants de maternelle et de CP. Sur Mézières sont accueillis 65 enfants du CE1 jusqu'au CM2. Il existe une cantine scolaire (35 repas par jour en 2003) et une garderie périscolaire (15 enfants).

Un effort de coordination devra être fait avec la commune de Mézières afin notamment de maîtriser les effectifs scolaires. La commune de Mézières est en effet attractive du fait de la présence de l'entreprise DROUIN qui compte environ 100 salariés.

Une garderie périscolaire existe.

- cantine

- bibliothèque inaugurée en 2003

- terrain de loisirs (pétanque)

- Aire de pique-nique

- Salle polyvalente, 44 rue de la Libération (300 personnes maximum)

- Salle municipale des Glycines (40 personnes)

- local des pompiers, rue du Midi

- Commerce multiservices «Aux portes du Maine»

épicerie, bar, restauration rapide, point-poste), place de l'Eglise

Des gîtes ruraux (réception, chambres) existent sur la commune.

### **🔗 L'assainissement**

L'étude de zonage d'assainissement indique que sur 354 logements dénombrés, en 2003, 120 sont des logements agglomérés raccordés et 234 des logements épars et/ou non raccordés au réseau d'eaux usées.

Le réseau collectif du bourg et la station d'épuration ont été créés en 1981.

La station d'épuration située au lieu-dit «L'Etang» est constituée d'un système d'épuration à boues activées. Les eaux traitées sont rejetées dans le «ruisseau des Douves» puis dans l'Huisne en aval.

La capacité de traitement de la station est de 700 EH (équivalent-habitants), son débit journalier est de 75 m<sup>3</sup> par jour en moyenne et sa charge (DBO5) équivaut à 38 kg/j.

La capacité initiale de la station avait été calculée pour accueillir les eaux usées de l'ancienne fromagerie Tante Hélène, aujourd'hui fermée.

### **🔗 L'eau potable**

La commune de Courcemont fait partie du Syndicat d'alimentation en eau potable de la Vive Parence.

La commune ne possède pas de point de captage.

Un rapport entre les consommations d'eau potable et le nombre d'habitants donne une idée de la consommation d'un usager. Pour 612 habitants (non compris les gros consommateurs) chaque personne de la commune consomme environ 58 litres d'eau par jour.

La consommation globale de Courcemont en 2003 a été de 15 829 m<sup>3</sup>.



### 🔗 L'élimination des déchets

La loi du 13 juillet 1992 comporte une disposition essentielle: à compter du 1er juillet 2002, les installations d'élimination des déchets par stockage ne seront autorisées à accueillir que des déchets dits «ultimes». ....

C'est la Communauté de Communes des Portes du Maine qui a en charge la gestion des ordures ménagères sur la commune. La société ONYX effectue le ramassage des ordures ménagères tous les mercredis (dépôt des sacs poubelles à partir de midi). Elles sont conduites au centre d'incinération du Mans.

La commune de Courcemont dépend de la déchetterie de Bonnétable.

Des points d'Apports Volontaires sont à la disposition des habitants.

### 🔗 L'accueil et l'habitat des gens du voyage

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage, prévoit la mise en œuvre dans chaque département d'un dispositif d'accueil des gens du voyage.

**Le Schéma Départemental des Gens du Voyage (S.D.G.V.) a été approuvé le 11 juillet 2003 et est entré en vigueur le 29 septembre 2003. Ce dernier ne prévoit pas d'aire d'accueil sur la commune de Courcemont.**

L'aire d'accueil pour les gens du voyage de la communauté de communes a été prévue sur la commune de Saint Jean d'Assé.

### 🔗 Les associations

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

- Comité des Fêtes et des Loisirs de Courcemont (bric à brac, marché à l'ancienne)
- Les enfants d'abord
- Animations Ballade et Détente à Courcemont
- Mémoire et Tradition en Pays Sarthois
- Amicale des Pompiers de Courcemont
- Association Monde Magique des automates
- Association des Jeunes Courcemontais (AJC)
- A.C.P.G. – C.A.T.M.
- Aînés Ruraux



## C – ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

### 1 – DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE

#### a – EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

La population de COURCEMONT n'a pratiquement jamais cessé de diminuer depuis son niveau record en 1831 avec 1 862 habitants. Elle est passée sous la barre des 1 700 habitants en 1856, sous la barre des 1 500 habitants en 1872 et sous la barre des 1.000 habitants en 1931. Elle est descendue jusqu'à 556 habitants en 1990. Elle a depuis réaugmenté pour atteindre 574 habitants en 1999. Le prochain recensement aura lieu en 2008.

	POPULATION SANS DOUBLES COMPTES DE COURCEMONT	ACCROISSEMENT EN VALEUR ABSOLUE	ACCROISSEMENT EN VALEUR RELATIVE EN % PAR AN	POPULATION SANS DOUBLES COMPTES DU CANTON DE BALLON	ACCROISSEMENT EN VALEUR RELATIVE EN % PAR AN
1936	970			11 633	
1954	853	-117	-0,63%	11 424	-0,10%
1962	835	-18	-0,26%	11 714	0,31%
1968	825	-10	-0,20%	11 363	-0,49%
1975	702	-123	-2,01%	10 889	-0,59%
1982	612	-90	-1,74%	10 807	-0,11%
1990	556	-56	-1,10%	10 867	0,07%
1999	574	18	0,35%	11 753	0,87%

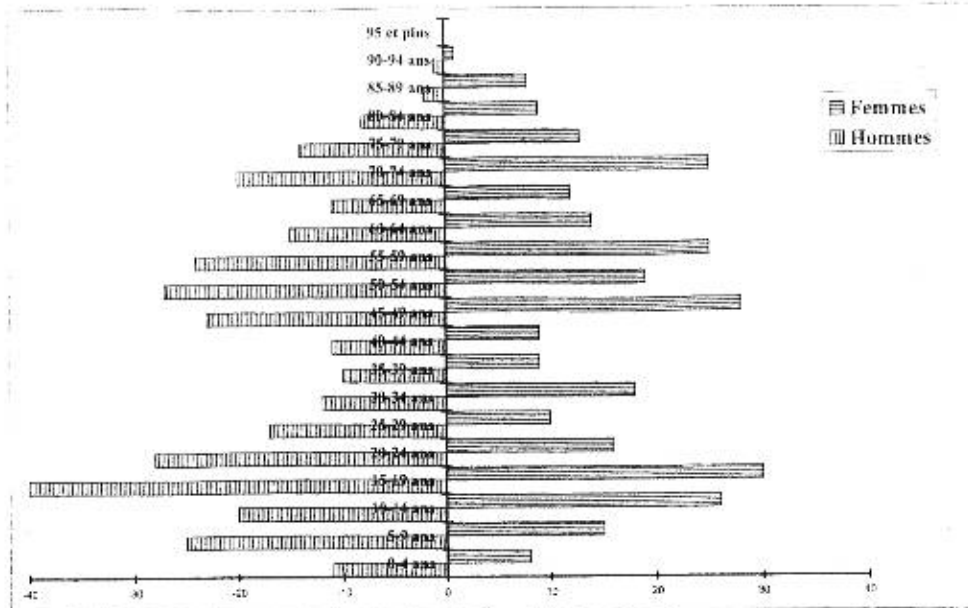
	POP 1982	POP 1990	POP 1999	VARIATION DE 1990 A 1999	NAISSANCES DE 90 A 99	DECES DE 90 A 99	EXCEDENT NATUREL DE 90 A 99	SOLDE MIGRATOIRE DE 90 A 99
<b>COURCEMONT</b>	<b>612</b>	<b>556</b>	<b>574</b>	<b>18</b>	<b>80</b>	<b>49</b>	<b>31</b>	<b>-13</b>
COMMUNES DU CANTON DE BALLON	10 807	10 867	11 753	886	1 246	884	362	524

COURCEMONT	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
Période 1954-1962	853	835	-18	159	19,9	70	8,8	89	11,1	-107	-13,4
Période 1962-1968	835	825	-10	111	18,5	44	7,3	67	11,2	-77	-12,8
Période 1968-1975	825	702	-123	71	10,1	50	7,1	21	3,0	-144	-20,6
Période 1975-1982	702	612	-90	26	3,7	49	7,0	-23	-3,3	-67	-9,6
Période 1982-1990	612	556	-56	43	5,4	51	6,4	-8	-1,0	-48	-6,0
Période 1990-1999	556	574	18	80	8,9	49	5,4	31	3,4	-13	-1,4
TOTAL 1954-1999			-279	490	10,9	313	7,0	177	3,9	-456	-10,1

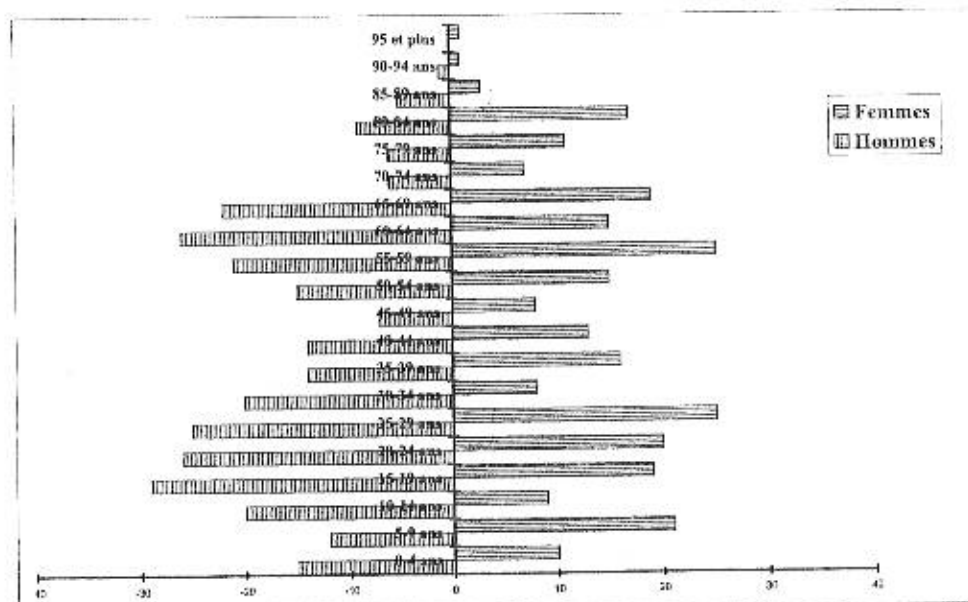
#### α- DE 1954 A 1990

Sur l'ensemble de la période, la population de COURCEMONT a diminué de 297 personnes : 853 habitants en 1954 et 556 habitants en 1990, soit 297 personnes en moins en 36 ans (- 34,2 % en 36 ans, soit - 0,83 % par an en moyenne). Pendant la même période, la population de l'ensemble du canton de Ballon n'a diminué que de 557 personnes, soit une diminution de 4,9 % en 36 ans (11 424 habitants en 1954 contre 10 867 habitants en 1990).

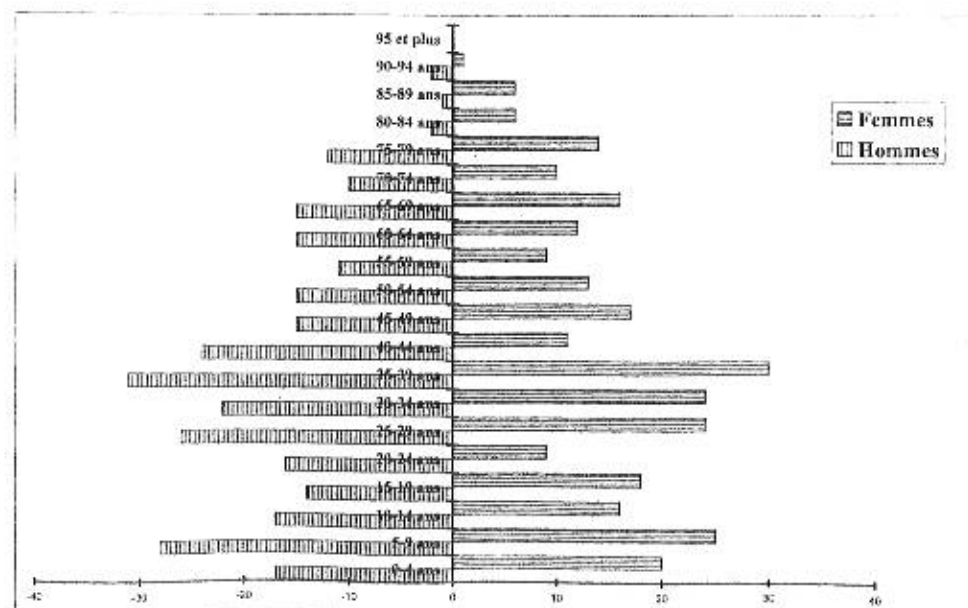




PYRAMIDE DES AGES A COURCEMONT EN 1990

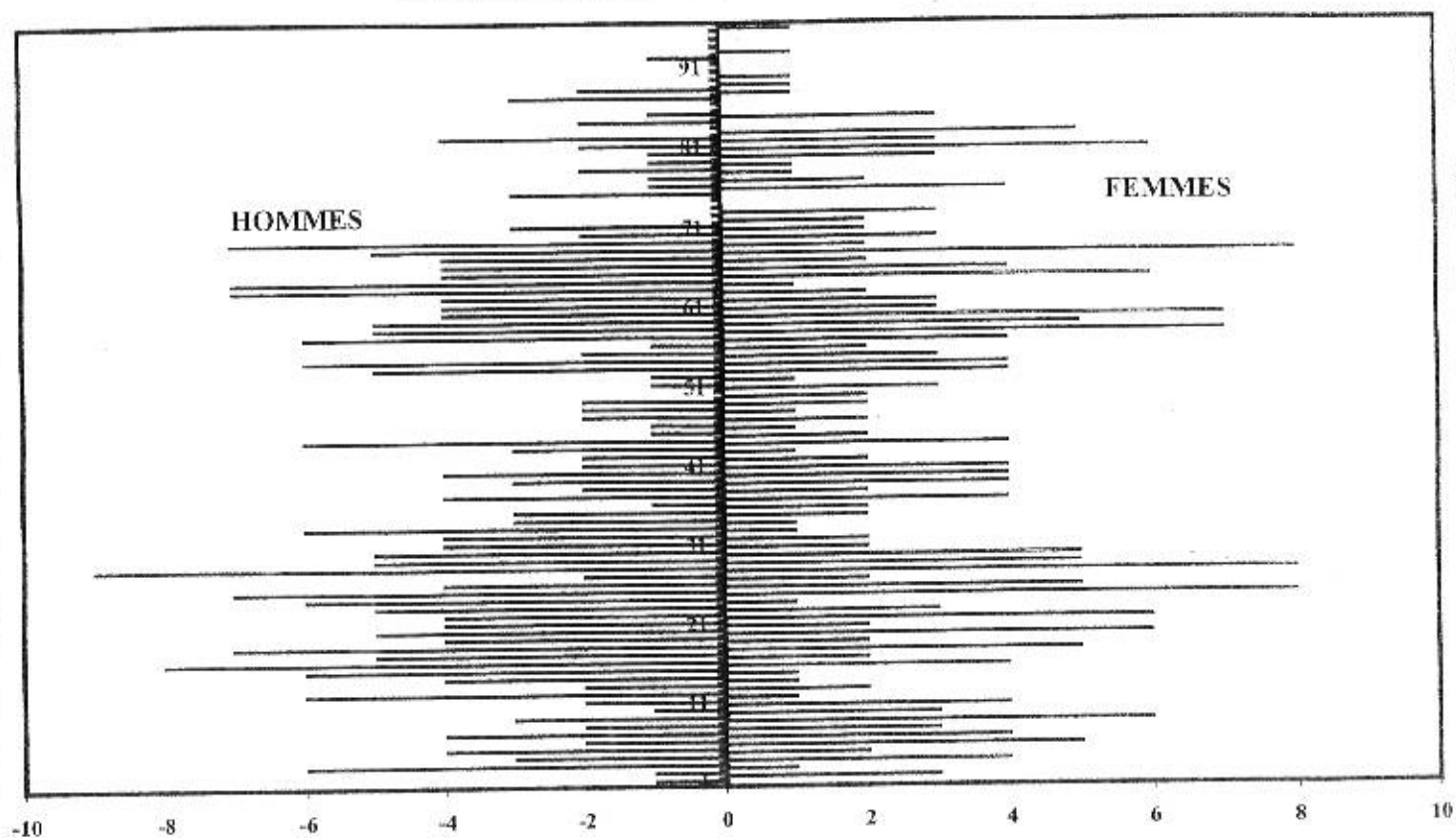


PYRAMIDE DES AGES A COURCEMONT EN 1999

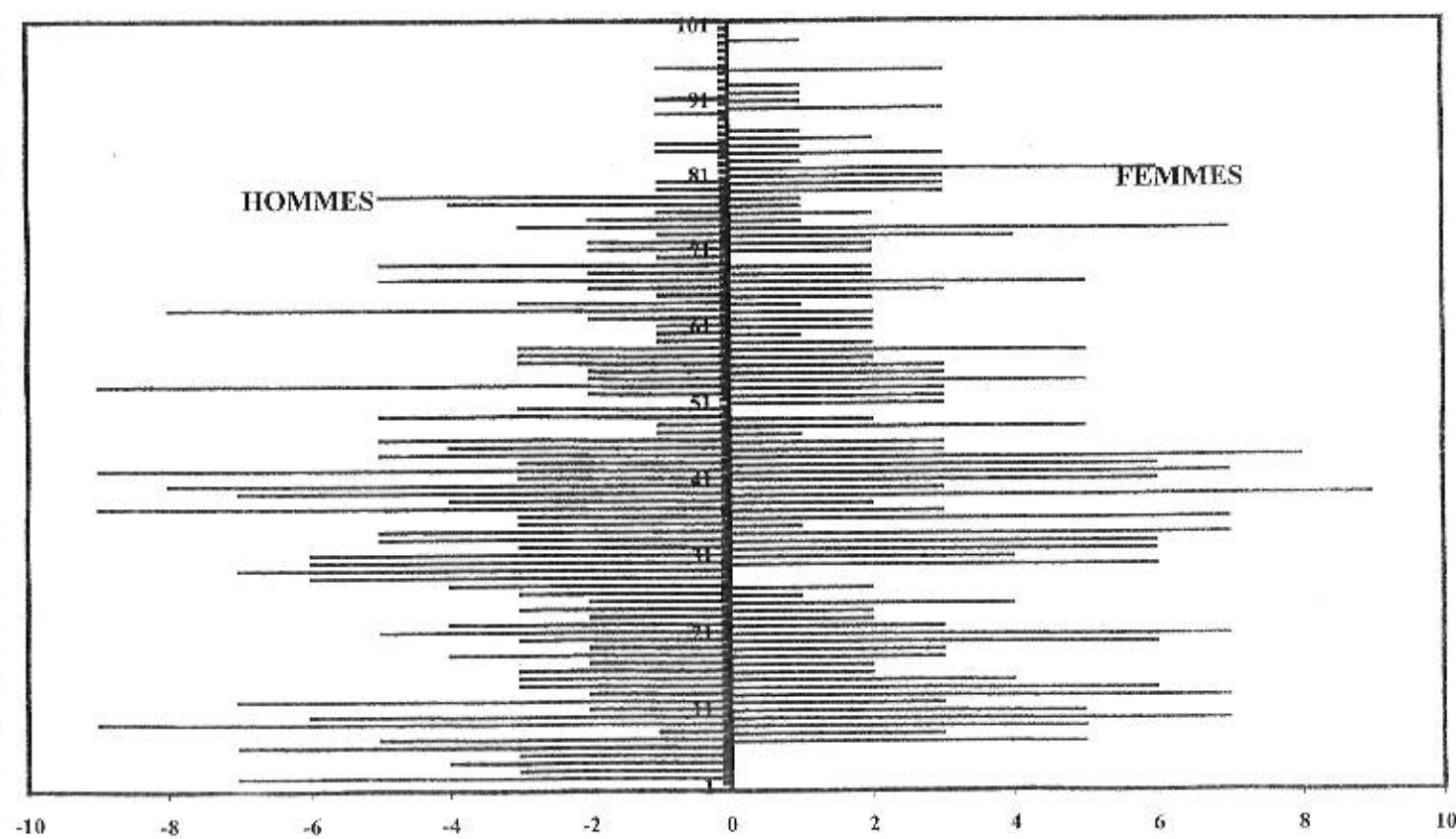




PYRAMIDE DES AGES 1990 DE COURCEMONT



PYRAMIDE DES AGES 1999 DE COURCEMONT





Cette diminution de 297 personnes est due entièrement au solde migratoire très nettement négatif (- 443 personnes) que le solde naturel moins positif (+ 146 personnes) n'a pu compenser.

La diminution de 18 personnes entre 1954 et 1962 (853 habitants en 1954 et 835 habitants en 1962, soit - 0,26 % par an) est du entièrement au solde migratoire très nettement négatif (-107 personnes) que le solde naturel pourtant très nettement positif (+ 89 personnes avec 159 naissances et 70 décès) n'a pu compenser.

La diminution de 10 personnes entre 1962 et 1968 (835 habitants en 1962 et 825 en 1968, soit - 0,20 % par an) est du entièrement au solde migratoire très nettement négatif (- 77 personnes) que le solde naturel un peu moins positif (+ 67 personnes avec 111 naissances et 44 décès) n'a pu compenser.

La diminution de 123 personnes entre 1968 et 1975 (825 habitants en 1968 et 702 en 1975, soit - 2,01 % par an) est du entièrement au solde migratoire très nettement négatif (- 144 personnes) que le solde naturel de moins en moins positif (+ 21 personnes avec 71 naissances et 50 décès) n'a pu compenser.

La diminution de 90 personnes entre 1975 et 1982 (702 habitants en 1975 et 612 habitants en 1982, soit - 1,74 % par an) est du pour 74 % au solde migratoire nettement négatif (- 67 personnes) et pour 26 % au solde naturel devenu négatif (- 23 personnes avec 26 naissances et 49 décès).

La diminution de 56 personnes entre 1982 et 1990 (612 habitants en 1982 et 556 habitants en 1990, soit - 1,10 % par an) est du pour 86 % au solde migratoire nettement négatif (- 48 personnes) et pour 14 % au solde naturel pourtant moins négatif (- 8 personnes avec 43 naissances et 51 décès).

### **B- DE 1990 A 1999**

L'augmentation de 18 personnes entre 1990 et 1999 (556 habitants en 1990 et 574 en 1999, soit + 0,35 % par an) est du entièrement au solde naturel redevenu positif (+ 31 personnes avec 80 naissances et 49 décès) qui a plus que compensé le solde migratoire resté légèrement négatif (- 13 personnes).

Pendant la même période, la population de l'ensemble du canton de Ballon a augmenté de 886 personnes (11 753 habitants en 1999 contre 10 867 habitants en 1990), soit une augmentation de 8,2 % en 9 ans et une augmentation moyenne de + 0,87 % par an.

Monsieur DEWAILLY indique que d'après les chiffres communiqués par la Mairie, les naissances s'élèvent à 69 et les décès à 27, de 1999 à 2005. Le solde naturel est donc de 43 personnes sur cette période.

## **b - STRUCTURE DE LA POPULATION**

### **a - REPARTITION PAR TRANCHES D'AGE**

La population de COURCEMONT a vieilli entre 1982 et 1990 mais a fortement rajeuni entre 1990 et 1999. L'indice de jeunesse (rapport entre le nombre de jeunes de moins de 19 ans et le nombre de personnes de plus de 60 ans) est passé de 1,14 en 1982 à 0,91 en 1990 mais 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 1.000 habitants
	Val. Abs	%	Val. Abs	%	Val. Abs	%		
COURCEMONT EN 1982	175	28,5%	286	46,6%	153	24,9%	1,14	1,41
COURCEMONT EN 1990	135	24,3%	272	48,9%	149	26,8%	0,91	1,24
COURCEMONT EN 1999	155	27,0%	297	51,7%	122	21,3%	1,27	1,12
CANTON DE BALLON EN 1999	3 147	26,8%	5 867	49,9%	2 744	23,3%	1,15	
COMMUNES RURALES DE 500 A 1.000 HABITANTS EN 1999	16 273	26,0%	31 914	50,9%	14 497	23,1%	1,12	



## COMMUNE DE COURCEMONT

## 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	11	8	19	15	10	25	4	2	6
5-9 ans	25	15	40	12	21	33	-13	6	-7
10-14 ans	20	26	46	20	9	29	0	-17	-17
15-19 ans	40	30	70	29	19	48	-11	-11	-22
20-24 ans	28	16	44	26	20	46	-2	4	2
25-29 ans	17	10	27	25	25	50	8	15	23
30-34 ans	12	18	30	20	8	28	8	-10	-2
35-39 ans	10	9	19	14	16	30	4	7	11
40-44 ans	11	9	20	14	13	27	3	4	7
45-49 ans	25	28	51	7	8	15	-16	-20	-36
50-54 ans	27	19	46	15	15	30	-12	-4	-16
55-59 ans	24	25	49	21	25	46	-3	0	-3
60-64 ans	15	14	29	26	15	41	11	1	12
65-69 ans	11	12	23	22	19	41	11	7	18
70-74 ans	20	25	45	6	7	13	-14	-18	-32
75-79 ans	14	13	27	6	11	17	-8	-2	-10
80-84 ans	8	9	17	9	17	26	1	8	9
85-89 ans	2	8	10	5	3	8	3	-5	-2
90-94 ans	1	1	2	1	1	2	0	0	0
95 et plus	0	0	0	0	1	1	0	1	1
TOTAL	319	295	614	293	263	556	-26	-32	-58

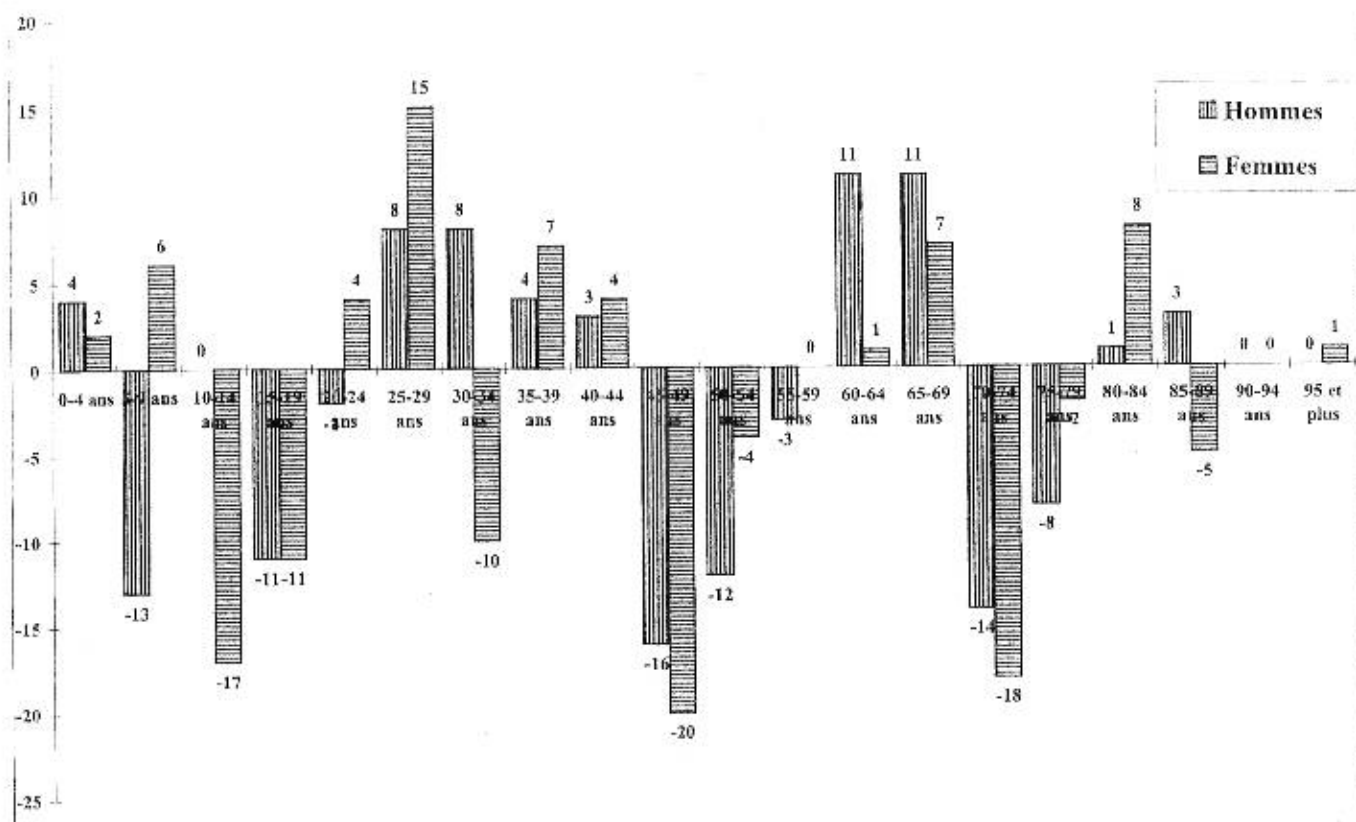
## COMMUNE DE COURCEMONT

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

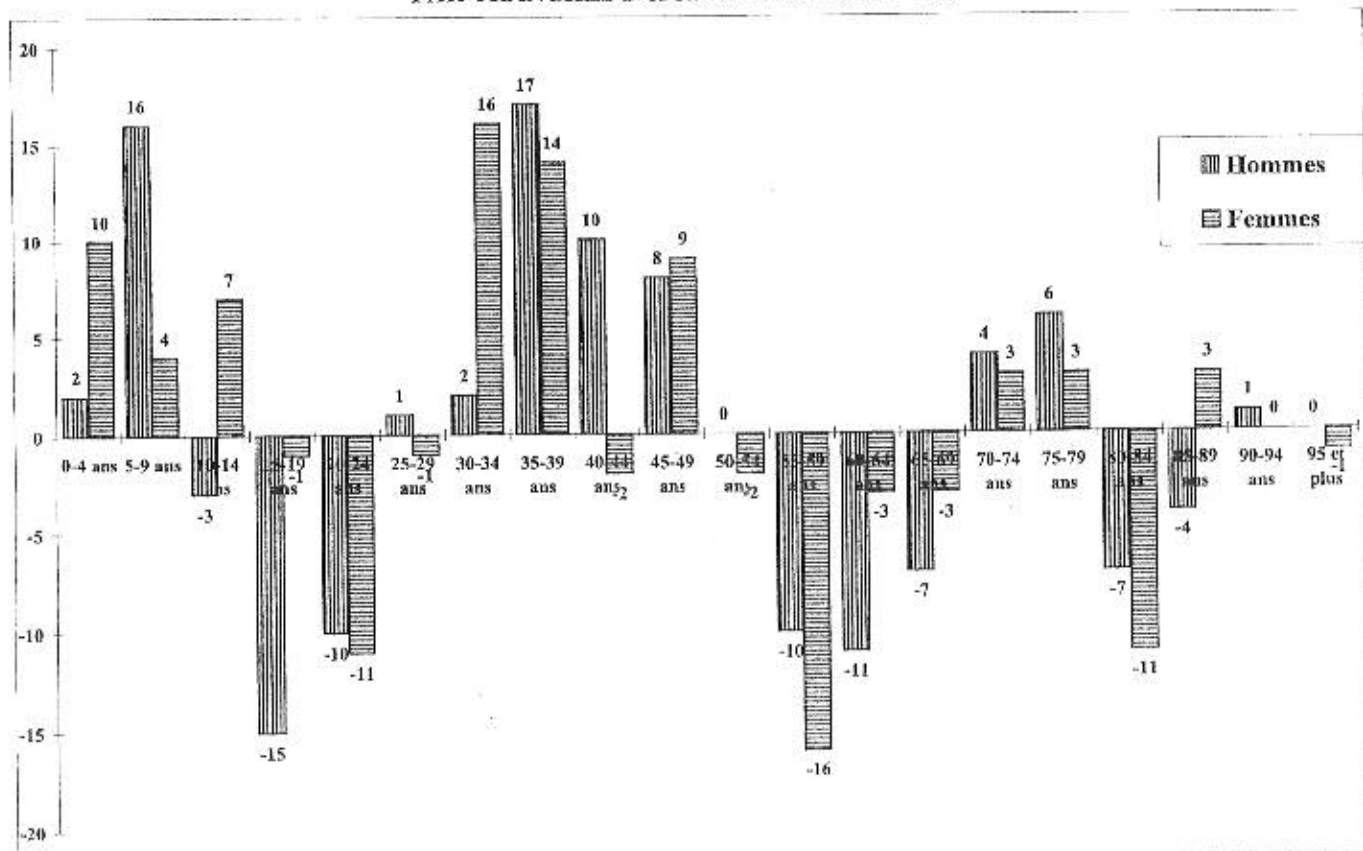
	1990			1999			EVOLUTION 1990-1999		
	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total
0-4 ans	15	10	25	17	20	37	2	10	12
5-9 ans	12	21	33	28	25	53	16	4	20
10-14 ans	20	9	29	17	16	33	-3	7	4
15-19 ans	29	19	48	14	18	32	-15	-1	-16
20-24 ans	26	20	46	16	9	25	-10	-11	-21
25-29 ans	25	25	50	26	24	50	1	-1	0
30-34 ans	20	8	28	22	24	46	2	16	18
35-39 ans	14	16	30	31	30	61	17	14	31
40-44 ans	14	13	27	24	11	35	10	-2	8
45-49 ans	7	8	15	15	17	32	8	9	17
50-54 ans	15	15	30	15	13	28	0	-2	-2
55-59 ans	21	25	46	11	9	20	-10	-16	-26
60-64 ans	26	15	41	15	12	27	-11	-3	-14
65-69 ans	22	19	41	15	16	31	-7	-3	-10
70-74 ans	6	7	13	10	10	20	4	3	7
75-79 ans	6	11	17	12	14	26	6	3	9
80-84 ans	9	17	26	2	6	8	-7	-11	-18
85-89 ans	5	3	8	1	6	7	-4	3	-1
90-94 ans	1	1	2	2	1	3	1	0	1
95 et plus	0	1	1	0	0	0	0	-1	-1
TOTAL	293	263	556	293	281	574	0	18	18



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



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





Ainsi, en 1999, l'indice de jeunesse de COURCEMONT est supérieur de 10 % à celui de l'ensemble du Canton de Ballon (1,15) et de 13 % à celui des communes rurales de 500 à 1.000 habitants (1,12).

En valeur absolue, le nombre des moins de 20 ans a fortement diminué entre 1982 et 1990, passant de 175 à 135 et il est remonté à 155 en 1999 (+ 12,1 %). Mais ils ne représentent plus que 27 % de la population de COURCEMONT en 1999 contre 28,5% en 1982.

L'évolution est très variable selon la tranche d'âge :

- les enfants de 0 à 4 ans sont passés de 19 en 1982 à 25 en 1990 et à 37 en 1999 (+94,7 %)
- les enfants de 5 à 9 ans sont passés de 40 en 1982 à 33 en 1990 et à 53 en 1999 (+ 32,5 %)
- les enfants de 10 à 14 ans sont passés de 46 en 1982 à 29 en 1990 et à 33 en 1999 (- 28,3 %)
- les enfants de 15 à 19 ans sont passés de 70 en 1982 à 48 en 1990 et à 32 en 1999 (- 54,3 %)

Le nombre des jeunes adultes (20-39 ans) a augmenté de 51,7 % entre 1982 (120) et 1999 (182).

Le nombre d'adultes entre 40 et 59 ans a par contre diminué de 30,7 % : il est passé de 166 en 1982 à 118 en 1990 et à 115 en 1999.

Le nombre de personnes de plus de 60 ans a diminué 20,3 % entre 1982 (153) et 1999 (122).

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

### β - TAILLE DES MENAGES

La taille moyenne des ménages a sensiblement diminué depuis 1962. Elle a diminué de 16,9 % entre 1962 et 1999.

	Population des Ménages ordinaires	Nombre de Ménages	Nombre moyen de personnes par Résidence principale	Evolution moyenne par an
1962	835	272	3,07	
1968	825	264	3,13	0,30%
1975	702	237	2,96	-0,85%
1982	612	223	2,74	-1,19%
1990	556	211	2,64	-0,65%
1999	574	225	2,55	-0,52%

En 1999, il est presque égal à celui des Communes rurales de même taille (2,57) et il est supérieur de 2,8 % à celui de l'ensemble du Canton de Ballon (2,48).

Le nombre de ménages de 1 ou 2 personnes après avoir diminué entre 1982 et 1990 a réaugmenté entre 1990 et 1999.

#### COURCEMONT

#### COMMUNES RURALES DE 500 A 1.000 HABITANTS

	1982		1990		1999	
	Val. Abs	%	Val. Abs	%	Val. Abs	%
Ménages de 1 ou 2 personnes	131	58,5%	123	58,3%	135	60,0%
Ménages de 3 ou 4 personnes	59	26,3%	63	29,9%	72	32,0%
Ménages de 5 personnes ou plus	34	15,2%	25	11,8%	18	8,0%
<b>TOTAL</b>	<b>224</b>	<b>100,0%</b>	<b>211</b>	<b>100,0%</b>	<b>225</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>

Il y a en 1999 davantage de petits ménages à Courcemont (60 %) que dans l'ensemble du canton de Ballon (56,3 %) et que dans les communes rurales de même taille (58,0 %).



De même, il y a en 1999 moins de grands ménages (8 % de ménages de 5 personnes ou plus) que dans l'ensemble du Canton de Ballon (10 %) 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	246	121	164	82	33,3%
30-39 ans	49	19	26	23	46,9%
40-59 ans	166	139	148	18	10,8%
Plus de 60 ans	153	124	133	20	13,1%
<b>TOTAL</b>	<b>614</b>	<b>403</b>	<b>471</b>	<b>143</b>	<b>23,3%</b>

Il faut souligner le chiffre moyen du renouvellement de la population : plus de 23 % 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 14,4 % des personnes qui habitaient déjà à Courcemont en 1975 (68 sur 471) ont changé de logement sur la commune au cours des 7 années 1975-1982.

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	87	40	40	47	54,0%
15-24 ans	94	44	56	38	40,4%
25-29 ans	50	8	8	42	84,0%
30-39 ans	58	24	28	30	51,7%
40-59 ans	118	76	84	34	28,8%
60-74 ans	95	88	88	7	7,4%
Plus de 75 ans	54	48	52	2	3,7%
<b>TOTAL</b>	<b>556</b>	<b>328</b>	<b>356</b>	<b>200</b>	<b>36,0%</b>

Il faut souligner le chiffre beaucoup plus important du renouvellement de la population : 36 % 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 25 à 29 ans qui sont arrivées dans la commune entre 1982 et 1990. De plus 7,9 % des habitants (26 sur 356) ont changé de logement entre les deux recensements tout en restant sur la 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	123	41	63	60	48,8%
15-24 ans	57	30	37	20	35,1%
25-29 ans	50	11	15	35	70,0%
30-39 ans	107	31	48	59	55,1%
40-59 ans	115	67	74	41	35,7%
60-74 ans	78	61	63	15	19,2%
Plus de 75 ans	44	42	42	2	4,5%
<b>TOTAL</b>	<b>574</b>	<b>283</b>	<b>342</b>	<b>232</b>	<b>40,4%</b>

Le renouvellement de la population est encore plus important entre 1990 et 1999: plus de 40 % des habitants présents en 1999 n'habitaient pas la commune 9 ans auparavant. Il faut souligner le chiffre important en valeur relative pour les personnes de 25-29 ans qui sont arrivées dans la commune entre 1990 et 1999 mais aussi le chiffre important en valeur absolue et en valeur relative pour les personnes de 30 à 39 ans.

Les mouvements internes ont beaucoup augmenté : 17,3 % des personnes qui habitaient déjà Courcemont en 1990 (59 sur 342) ont changé de logement sur la commune au cours des 9 années 1990-1999.



## 2 – ANALYSE ECONOMIQUE

### a - LE TAUX D'ACTIVITE

En 1999, il y avait 261 actifs dont 152 hommes et 109 femmes: le taux d'activité global est donc de 45,5 %, il est de 51,9 % pour les hommes et de 38,8 % pour les femmes. 225 avaient un emploi dont 136 hommes et 89 femmes.

Ce taux d'activité global est supérieur à celui de 1990 (42,3 %) et à la moyenne du canton de Ballon (44,4 %).

Le taux d'activité des femmes de 20 à 59 ans est de 77,4 % contre 79,1 % dans l'ensemble du canton de Ballon et contre 80,0 % dans les Communes rurales de même taille.

### b - LE CHOMAGE

D'après le R.G.P. de 1999, il y avait 36 chômeurs à COURCEMONT en 1999 (16 hommes et 20 femmes) contre 30 en 1990 (16 hommes et 14 femmes) et 29 en 1982 (20 hommes et 9 femmes).

En 1999, le taux de chômage (13,8 %) est très supérieur à celui des Communes rurales de même taille (9,4 %) et à celui du Canton de Ballon (10,1 %).

En 1999, 55,6 % des chômeurs étaient des femmes contre 58,6 % dans le canton de Ballon et 57,3 % dans les communes rurales de même taille.

En 1982, 31 % des chômeurs étaient des femmes. La situation s'est donc améliorée pour les hommes et s'est dégradée pour les femmes.

### c - LA LOCALISATION DES EMPLOIS

En 1990 pour 205 actifs ayant un emploi, 118 d'entre eux (57,6 %) travaillaient sur la commune et 87 travaillaient dans une autre commune dont 14 à Bonnetable, 13 au Mans, 10 à Mézières sur Ponthouin, 7 à Marolles lès Braults, 4 à Ballon...

En 1990, sur les 124 emplois recensés à Courcemont, 118 étaient occupés par des habitants de la commune (95,2 %) et 6 étaient occupés par des habitants de Bonnetable.

En 1999 pour 225 actifs ayant un emploi, 46 d'entre eux (20,4 %) travaillaient sur la commune et 179 travaillaient dans une autre commune dont 44 au Mans, 21 à Marolles lès Braults, 19 à Bonnetable, 10 à Mézières sur Ponthouin, 7 à Ballon, 6 à Allonnes, 6 à La Ferté Bernard, 6 à Tuffé....

Sur ces 225 actifs, 32 n'utilisent pas de moyen de transport, 4 se rendent au travail à pied, 185 en utilisent un seul (9 utilisent le 2 roues dont 3 vers Ballon, 2 vers Bonnetable, 2 vers Le Mans, 1 sur Courcemont... ; 173 utilisent la voiture et 3 utilisent le transport en commun) et 4 en utilisent plusieurs.

Sortants	15-19 ans	20-24 ans	25-29 ans	30-39 ans	40-49 ans	plus de 50 ans	TOTAL
Hommes	3	12	23	42	36	20	136
Femmes	1	4	17	37	15	15	89
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>16</b>	<b>40</b>	<b>79</b>	<b>51</b>	<b>35</b>	<b>225</b>

Entrants	15-19 ans	20-24 ans	25-29 ans	30-39 ans	40-49 ans	plus de 50 ans	TOTAL
Hommes	1	7	1	17	12	8	46
Femmes	0	2	3	11	10	8	34
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>28</b>	<b>22</b>	<b>16</b>	<b>80</b>

Solde	15-19 ans	20-24 ans	25-29 ans	30-39 ans	40-49 ans	plus de 50 ans	TOTAL
Hommes	2	5	22	25	24	12	90
Femmes	1	2	14	26	5	7	55
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>36</b>	<b>51</b>	<b>29</b>	<b>19</b>	<b>145</b>

Rapport Entrants/Sortants	0,25	0,56	0,10	0,35	0,43	0,46	0,36
---------------------------	------	------	------	------	------	------	------



Les 80 emplois existants sur la commune sont occupés pour 46 d'entre eux par des personnes habitant la commune et pour 34 d'entre eux par des personnes venant d'autres communes dont 6 du Mans, 4 de Beaufay, 3 de Marolles les Braults....

Sur ces 80 emplois, 29 n'utilisent pas de moyen de transport, 4 se rendent au travail à pied, 47 en utilisent un seul (6 utilisent le 2 roues; 41 utilisent la voiture, aucun utilise les transports en commun) et aucun en utilise plusieurs.

Il y a donc beaucoup moins d'emplois que d'actifs ( rapport de 0,35) . La commune est donc très dépendante des communes voisines et notamment du Mans pour l'emploi de ses actifs.

Le moyen de transport reste essentiellement la voiture. Seuls 33 ménages (14,7 % des ménages contre 14,4 % dans l'ensemble du canton de Ballon) n'avaient pas de voiture en 1999, 103 en avaient une et 89 en avaient deux ou plus.

## **d - SALARIES ET ACTIFS AGRICOLES**

81,3 % des actifs ayant un emploi en 1999 sont des salariés contre 85,9 % dans le canton de Ballon et 82,3 % dans les Communes rurales de même taille ( de 500 à 1 000 habitants )

On voit donc que le poids des actifs agricoles et des entreprises individuelles est plus important à COURCEMONT que dans l'ensemble du Canton.

## **e - LES SECTEURS D'ACTIVITE**

### **A) L'AGRICULTURE**

	1970	1979	1988	EVOLUTION 1970-1988	
				en Val Abs	en %
Moins de 5 hectares	27	20	18	-9	-33,3%
De 5 à 10 hectares	41	17	9	-32	-78,0%
De 10 à 20 hectares	30	19	7	-23	-76,7%
De 20 à 35 hectares	19	17	9	-10	-52,6%
De 35 à 50 hectares	4	8	13	9	225,0%
Plus de 50 hectares	0	4	6	6	Non Significatif
<b>TOTAL</b>	<b>121</b>	<b>85</b>	<b>62</b>	<b>-59</b>	<b>-48,8%</b>

Il y avait 62 exploitations agricoles à COURCEMONT en 1988 contre 85 en 1979 et 121 en 1970. La Surface Agricole Utile étant de 1 532 hectares, la surface moyenne des exploitations était de 24,7 hectares en 1988.

	1970	1979	1988	EVOLUTION 1970-1988	
				en Val Abs	en %
Moins de 35 ans	10	4	7	-3	-30,0%
De 35 à 49 ans	49	24	14	-35	-71,4%
De 50 à 54 ans	8	17	8	0	0,0%
De 55 à 59 ans	20	20	15	-5	-25,0%
De 60 à 64 ans	22	5	9	-13	-59,1%
65 ans et plus	12	15	9	-3	-25,0%
<b>TOTAL</b>	<b>121</b>	<b>85</b>	<b>62</b>	<b>-59</b>	<b>-48,8%</b>
Temps complet	54	41	34	-20	-37,0%
Doubles actifs	27	23	14	-13	-48,1%

L'âge moyen des exploitants agricoles a tendance à augmenter de 1970 à 1988 puisque les agriculteurs de moins de 50 ans qui représentaient 48,8% des exploitants en 1970 n'en représentent plus que 33,9 % en 1988.

En 1988, il n'y avait que 34 chefs d'exploitation à temps complet (contre 41 en 1979 et 54 en 1970) et 14 chefs d'exploitation avaient une double activité.



Lors du recensement général de l'agriculture de 2000, il n'y a plus que 24 exploitations dont 18 tenues par des professionnels avec 28 chefs d'exploitation et 35 actifs familiaux (38 actifs équivalents temps plein). Sur les 1 340 hectares de surface agricole utile, 984 sont des terres labourables et 334 sont toujours en herbe. Il y avait 361 vaches.

La surface moyenne des exploitations est donc de 55,8 hectares en 2000.

Un recensement des sièges en activité en 2006 sur la commune a été réalisé avec les élus.

	SIEGE	Surface (≈ ha)	EXPLOITANT	Age (≈ ans)	ACTIVITES – REMARQUES DIVERSES
1	Les Cordelas	100	EARL de la Fuie TREPIN Frédéric	50	Siège sur Saint Aignan
2	Les Chaumains	100	MULOT Simone	58	Poules pondeuses Vaches laitières Siège viable possibilité de reprise
3	Les Chères	10	JARDIN Eric	40	Maraîchage
4	La Haute Couparie	40	DUGUE Hervé	35	3 bâtiments avicoles
5	La Souche Creuse	7	ROULLIER Christian	40	Pépiniériste, Maraîchage
6	Prémartin	20	VIGNERON Rémi	48	Pluriactif
7	Chesnay	50	LIBERGE Christian	54	
8	SARL du Domaine	1,5	CHANTELOUP Cyril FOUCAULT Frédéric	35 30	Elevage porcin naisseur
9	Averyy Les Broses	42	DAVID Thierry	42	Maraîchage, Vaches allaitantes
10	La Houssaye		GAEC GASNIER	34	Maraîcher, Pépiniériste
11	Le Bel Oeillet La Ménagerie Bois Bureau	309	GAEC Bel Oeillet 5 associés: TRIFAULT Gérard et femme TRIFAULT Christophe TRIFAULT Jérôme et Céline	36 34	Plus de siège à La Ménagerie (seulement bâtiment d'exploitation) Elevage laitier et Viande Poules pondeuses
12	Le Prieuré		LEBARBIER	59	2 poulaillers qui ne seront bientôt plus exploités et taurillons - possibilité de reprise à proximité du bourg ?
13	La Jamelotière		DAVID Maurice	70	Pépinière, Maraîchage, quelques animaux
14	Les Mavrais	6	BOULAY Christian	45	Horticulture, Maraîchage
15	L'Ecotay	50	BOULAY Jacky	38	Vaches allaitantes et Viande
16	La Martinière	50	DUBOIS Franck	35	2 poulaillers

Les élus devront choisir entre privilégier et maintenir au maximum les exploitations agricoles situées près du bourg ou donner la priorité au développement et à l'extension de Courcemont.

Un point a été fait sur les entreprises présentes sur le territoire de la commune.

CIBOIRE Arlette, Bar tabac Alimentation, Place de l'église  
JARRIER Yves, Charpente bois, 3 rue de la Paix  
MECHE Christian, charpentier, Les Trois Jours  
BOULVERT, SARL, Menuiserie-Ebénisterie, 6 rue de la Libération  
PAUMARD Victorien, Gros Oeuvre, Menuiserie, Pavenerie  
DSL SARL, De Suza Luro, Maçon, rue de la Paix  
LEHAIN Bruno, Electricité-Plomberie, 4 rue de la Libération  
LIBERGE Christian, gîte de réception, Domaine du Chesnay

## B) L'ARTISANAT ET LES COMMERCEs

CIBOIRE Arlette, Alimentation, Bar Tabac, Place de l'église 16 rue de la Libération

JARRIER Yves, Charpente bois, 3 rue de la Paix  
MECHE Christian, Menuiserie Charpente, Trois jours  
BOULVERT B (SARL), Menuiserie, Ebénisterie, 6 rue de la Libération

LIBERGE Christian, Loueur de salles, Domaine du Chesnay



# LES SIEGES D'EXPLOITATION AGRICOLE





## **f) LES REVENUS**

En 1993, il y avait 255 foyers fiscaux avec un revenu moyen de 8 426 € par foyer fiscal. 73, soit 28,6 % du total étaient imposés avec un revenu moyen de 15.886 € et un impôt moyen de 1 309 € par foyer fiscal imposé. Les 71,4 % de foyers fiscaux non imposables ont un revenu moyen de 5 434 €.

Dans l'ensemble du canton de Ballon, en 1993, le revenu moyen était de 10 737 € par foyer fiscal. 38,9 % des foyers fiscaux étaient imposés avec un revenu moyen de 17 850 € et un impôt moyen de 1 716 € par foyer fiscal imposé. Les 61,1 % de foyers fiscaux non imposables ont un revenu moyen de 6 216 €.

Dans l'ensemble de la Sarthe, le revenu moyen en 1993 est de 11 898 €. 46,7 % seulement des foyers fiscaux sont imposés avec un revenu moyen de 18 928 € et un impôt moyen de 2 082 € par foyer fiscal imposé. Les 53,3 % de foyers fiscaux non imposables ont un revenu moyen de 5 744 €.

La population de COURCEMONT est donc nettement moins aisée que celle du canton et à fortiori nettement moins aisée que celle de la Sarthe : par rapport à la moyenne du canton, le revenu moyen y est inférieur de 21,5 %, le pourcentage de foyers imposés y est inférieur de 26,5 % et le revenu moyen des foyers imposables y est inférieur de 11 %.

En 1990, Courcemont est la 312<sup>ème</sup> commune de la Sarthe pour le revenu des ménages : 22 785 €, soit 13,8 % de moins que la moyenne départementale.

## **3 – L'HABITAT**

### **a - LE PARC GLOBAL**

	1968	1975	1982	1990	1999
Résidences Principales	264	237	223	211	225
Logements vacants	22	18	33	44	38
Résidences secondaires	11	37	75	80	78
<b>Parc total de logements</b>	<b>297</b>	<b>292</b>	<b>331</b>	<b>335</b>	<b>341</b>

Il y avait 341 logements en 1999 contre 335 en 1990, 331 en 1982, 292 en 1975 et 297 en 1968.

Le parc est beaucoup moins récent que dans l'ensemble du canton de Ballon (4,7 % des logements ont été construits après 1982 contre 19,4 %) et que dans les Communes rurales de même taille (18,2%).

Il y a beaucoup plus de logements vacants que dans l'ensemble du Canton de Ballon (38, soit 14,4 % des 263 résidences principales occupées ou non contre 6,7 %) et que dans les Communes rurales de même taille (6,7 %)

Le nombre de logements vacants a un peu baissé par rapport à 1990.

Il y a beaucoup plus de Résidences secondaires que dans les Communes rurales de même taille ((78, soit 22,9 % du parc total de logements contre 13,6 %) et à fortiori que dans l'ensemble du Canton (9,7 %)

### **b - LE STATUT D'OCCUPATION**

75,1 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire, 20 % par des locataires et 4,9 % à titre gratuit.

Le pourcentage de propriétaires est légèrement supérieur à celui des communes rurales de même taille (74,0 %) mais il est inférieur à celui de l'ensemble du Canton de BALLON (78 %).

### **c - LE NIVEAU DE CONFORT**

Le parc est moins confortable que dans l'ensemble du canton et que dans les communes rurales de même taille (93,3 % des résidences principales ont des WC intérieurs contre 95,1 % dans l'ensemble du canton de BALLON et contre 95,4 % dans l'ensemble des communes rurales de même taille; 92,4 % ont une salle d'eau contre 95,6 % dans l'ensemble du canton de BALLON et contre 95,6 % dans les communes similaires).



Depuis le recensement de 1990, 18 logements ont été améliorés avec des aides publiques en 7 ans (de 1990 à 1996) :

- 14 avec des Primes à l'Amélioration de l'Habitat destinées aux propriétaires occupants de condition modeste (3 en 1990, 3 en 1991, 1 en 1993, 3 en 1994, 2 en 1995 et 2 en 1996) pour près de 8 600 € de subventions

- 4 avec les aides de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat destinées aux propriétaires bailleurs (1 en 1992, 1 en 1994 et 2 vacants en 1996) pour plus de 13 000 € de subventions et plus de 59 000 € de travaux. 2 logements qui étaient vacants ont donc été remis sur le marché locatif grâce aux aides de l'ANAH.

Dans le cadre de l'ORAH des Portes du Maine, 29 logements ont été améliorés avec des aides publiques en 3 ans entre 1999 et 2002 :

- 21 avec des Primes à l'Amélioration de l'Habitat destinées aux propriétaires occupants de condition modeste pour plus de 33 000 € de subventions et plus de 151.000 € de travaux.

- 8 avec les aides de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat destinées aux propriétaires bailleurs (pour plus de 28 000 € de subventions et plus de 86 000 € de travaux).

## d - LE RYTHME DE CONSTRUCTION

ANNEE	LOGEMENTS		
	AUTORISES	COMMENCEES	ACHEVEES
1975	3	2	0
1976	5	4	1
1977	4	4	6
1978	8	7	4
1979	1	4	5
1980	3	2	2
1981	4	5	4
1982	3	1	5
1983	2	3	2
1984	0	0	0
1985	0	0	1
1986	2	2	1
1987	1	0	2
1988	0	1	1
1989	0	0	0
1990	0	0	0
1991	0	0	0
1992	0	0	0
1993	1	1	1
1994	1	0	0
1995	0	0	0
1996	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>38</b>	<b>36</b>	<b>35</b>

Selon les statistiques SICLONE, de 1975 à 1996 inclus, il y a eu 38 logements autorisés au total, soit 1,7 en moyenne par an.

De 1975 à 1984, il y a eu 33 logements neufs autorisés, soit 3,3 par an.

De 1985 à 1994, il y a 5 logements autorisés, soit 0,5 par an.

De 1993 à 1996, il y a eu 2 logements autorisés en 4 ans, soit 0,5 par an en moyenne .

15 permis de construire ont été délivrés de 1996 à 2004, dont 6 locatifs.



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

	1982	1990	Evolution
Résidences Principales	223	211	-12
Logements vacants	33	44	11
Résidences secondaires	75	80	5
Parc total de logements	331	335	4

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

556 habitants en 1990 – 612 habitants en 1982 = - 56 habitants

A raison de 2,64 habitants par Résidence principale, il a fallu :  
- 56 habitants / 2,64 = 21 résidences en moins

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

556 habitants / 2,64 = 211 résidences principales

556 habitants / 2,74 = 202 résidences principales

Il a donc fallu 211 - 202 = 9 résidences en plus

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

En 1982, il y avait 33 logements vacants et 75 résidences secondaires, soit au total 108 logements

En 1990, il y a 44 logements vacants et 80 résidences secondaires, soit au total 124 logements

Ces besoins ont donc été positifs, ce qui signifie que des résidences principales ont été transformées en logements vacants ou en résidences secondaires: 124 - 108 = 16 logements en plus

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

	1990	1999	Evolution
Résidences Principales	211	225	14
Logements vacants	44	38	-6
Résidences secondaires	80	78	-2
Parc total de logements	335	341	6

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

574 habitants en 1999 – 556 habitants en 1990 = + 18 habitants

A raison de 2,55 habitants par Résidence principale, il a fallu :  
+ 18 habitants / 2,55 = 7 résidences en plus

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

556 habitants / 2,55 = 218 résidences principales

556 habitants / 2,64 = 211 résidences principales

Il a donc fallu 218 - 211 = 7 résidences en plus

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

En 1990, il y a 44 logements vacants et 80 résidences secondaires, soit au total 124 logements

En 1999, il y a 38 logements vacants et 78 résidences secondaires, soit au total 116 logements

Ces besoins ont donc été négatifs, ce qui signifie que des résidences secondaires et des logements vacants ont été transformés en résidences principales: 116 - 124 = 8 logements en moins



## **II – CONCILIER OBJECTIFS ET CONTRAINTES**

### **A - LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT**

#### **1 – OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE COMMUNAL**

Théoriquement, si la population continue à croître au même rythme qu'entre 1990 et 1999 (+ 0,35 % par an), elle augmenterait de 6,1 % en 17 ans. Elle atteindrait donc 609 habitants en 2016 contre 574 en 1999.

**Les élus ont évalué la population de la commune à 610 habitants en 2005.**

**Un objectif moyen a été fixé par les élus pour la commune : atteindre environ 680 habitants en 2016.**

**Il conviendrait alors d'attirer environ 70 habitants en 11 ans.** Cette augmentation représente un taux de variation global de 11,5 % environ.

**Cela suppose une accélération de la croissance passée.**

Les élus souhaitent que cette augmentation de population soit progressive et répartie sur l'ensemble de la période.

La proximité du Mans, l'implantation de nouvelles entreprises et le développement des entreprises existantes pourraient permettre à la commune de Courcemont d'atteindre cet objectif.

#### **2 - DETERMINATION DES SURFACES A URBANISER**

Le desserrement de la population devrait désormais être moins important car le nombre moyen d'habitants par résidence principale est actuellement assez faible (2,55). Ce nombre moyen d'habitants par résidence principale pourrait descendre à 2,40 en 2016.

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

$$(610 / 2,40) - (610 / 2,55) = 254 - 239 = \underline{15 \text{ logements}}$$

**Pour avoir 70 habitants de plus entre 2005 et 2016 , il faudra au moins :**

$$70 / 2,40 = \underline{29 \text{ logements en 11 ans}}$$

Pour assurer le renouvellement du parc de logements qui ont plus de 80 ans (135 résidences principales construites avant 1915) avec un taux de 0,5 % par an , il faudrait construire :  $135 \times 0,5 \% = 0,68$  logement par an, soit 7 logements en 11 ans

**Pour atteindre l'objectif démographique de 680 habitants en 2016, il faudrait donc construire :**

$$15 + 29 + 7 = \underline{51 \text{ logements en 11 ans}}, \text{ soit en moyenne environ } 4,6 \text{ logements par an.}$$

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

$$44 \times 1.000 \text{ m}^2 \times 2 = \underline{8,8 \text{ hectares environ}}$$

**Environ 9 hectares de zones d'extension devront donc être trouvés.**



## 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 commune est alimentée en eau potable grâce au captage situé au lieu-dit « La Vétillerie » à Beaufay, avec un apport d'eau des « Bretellères » à Bonnetable.

Aucune contrainte particulière n'est à prendre en compte sur la commune de Courcemont.

#### • 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 – 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 identifiées et protégées 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 autorisation au titre des installations et travaux divers. 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.

## **c – 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.

## **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 – 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 RISQUES TECHNOLOGIQUES**

**Deux anciens sites potentiellement pollués ont été signalés par les services de l'Etat sur la commune.**

- Ancienne décharge d'ordures ménagères située à La Grande Forge le long de la RD 52 entre les RD 30 et RD 31.
- Ancien Dépôt de Liquides Inflammables le long de la RD 6.

Ce recensement « BASIA » a pour but de signaler aux élus les sites ayant pu être potentiellement pollués et qu'il est préférable de garder en mémoire.

### **b – 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. Ceux-ci devront être limités et regroupés sur la majorité des réseaux et notamment le long de la RD 6 et de la RD 25.

**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 6 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 6 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.**



## **c – 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). Il prévoit « 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 ».

## **d – 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 Courcemont une attention particulière de leurs abords. Il s'agit des sites suivants

- L'église Saint Barthélémy : 11<sup>ème</sup>, 12<sup>ème</sup>, 16<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> siècles
- Château du Chesnay et Chapelle : 13<sup>ème</sup>, 19<sup>ème</sup> siècles
- Manoir de La Cénerie (douve et porche fortifié) : 15<sup>ème</sup>, 17<sup>ème</sup> siècles
- Château de la Davière : 18<sup>ème</sup> siècle

### **\* 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.

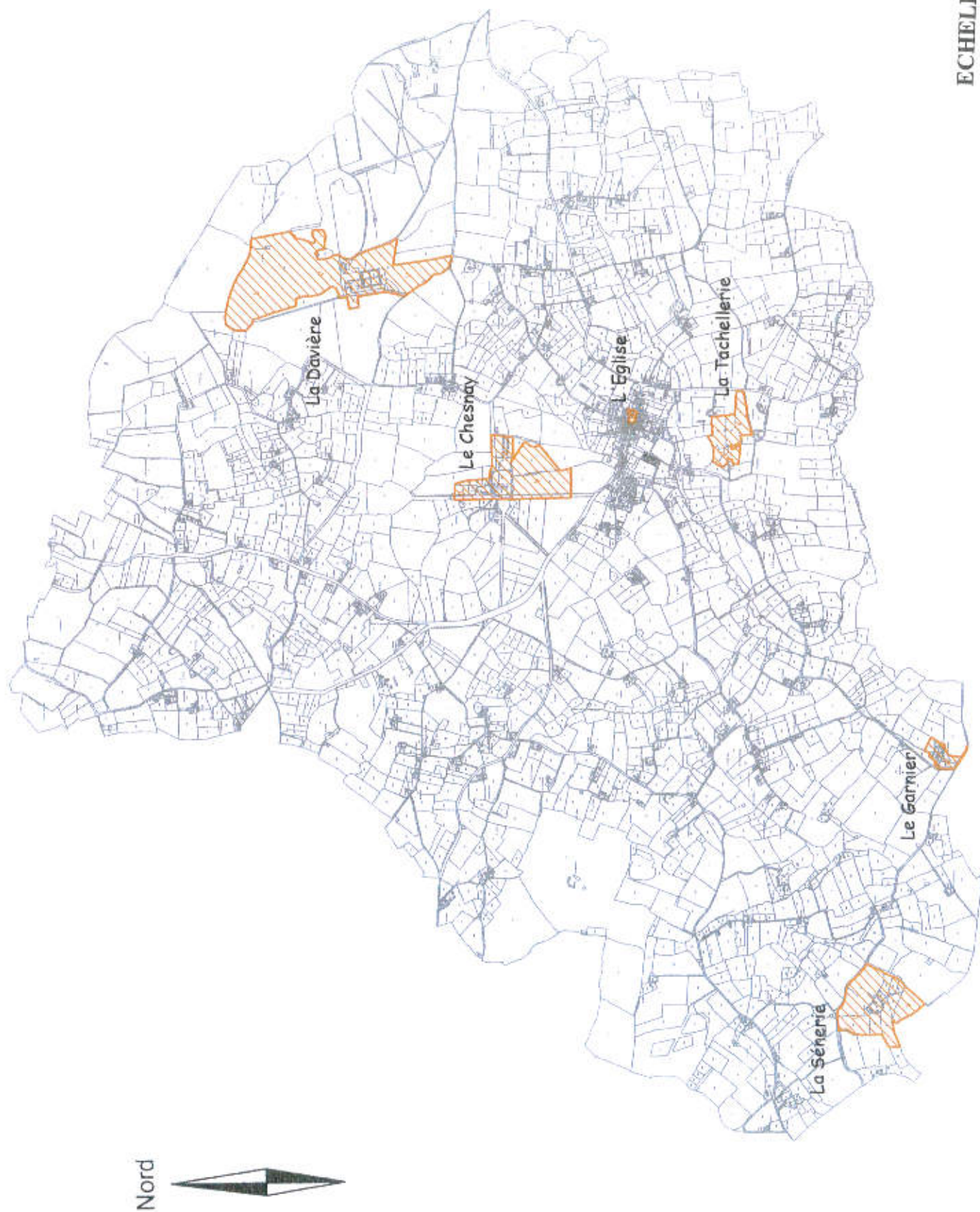
En vertu de l'article 37 -alinéa I - du décret n°2002-89, les éléments de la carte archéologique nationale peuvent être consultés à la direction des affaires culturelles territorialement compétente par toute personne qui en fait la demande.

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.

Les services de la Direction Régionales des Affaires Culturelles ont signalé les sites de l'Eglise Saint Barthélémy, de la Sénerie, du Moulin à eau du Garnier, de la Tachellerie, du Château du Chesnay et du Château de la Davière.







## **e – 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 COURCEMONT est grevé par les servitudes suivantes :**

**\* 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 souhaitaient 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.

**Un plan d'alignement s'applique sur une section de la R.D. 6 dans sa traversée du bourg.**

**\* I4: Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.**

La commune est traversée par la ligne à 90 KV Bonnétable/Commerveil.

La ligne traverse la commune dans son extrême Nord, dans la vallée du Bertin.



## C – LES SITES POTENTIELS ET LES DIFFERENTS SCENARI 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 :

##### $\alpha$ – 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 le raccordement aux réseaux. 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.

##### $\beta$ – Une urbanisation au coup par coup

Une urbanisation au coup par coup permet en zone urbaine (zones UC et UP) et en zone constructible en campagne (secteurs Nc), sans faire de lotissement, de détacher deux terrains à bâtir par unité foncière tous les dix ans.

Des opérations de 4 terrains à bâtir sans formalité de lotissement sont également possibles dans le cadre de donations-partage. Quatre permis de construire peuvent alors être délivrés à quatre propriétaires différents. La commune, comme il ne s'agit pas d'un lotissement, ne peut exiger aucun équipement (busage, trottoirs, éclairage...).

##### \* 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**

**De nombreuses contraintes limitent les terrains potentiels pour l'extension du bourg de Courcemont.**

Le ruisseau des Douves constitue une limite Sud qu'il ne semble pas judicieux de franchir.

De plus, l'exploitation agricole de La Martinière et la station d'épuration imposent de respecter un certain recul.

A l'Est du bourg, une zone d'extension pourrait être mise en place. Les accès sur la R.D. 6 devront être regroupés.

Il faut noter que les panneaux d'agglomération sont actuellement assez rapprochés.

La topographie et la proximité du ruisseau des Douves devront également être pris en compte dans ce secteur.

A l'Ouest, le siège d'exploitation de la Houssaye (pépinière) bloque toute possibilité d'extension.

Au Nord, il n'apparaît pas souhaitable de permettre des constructions neuves dans l'alignement visuel du château de Chesnay. Les élus souhaiteraient destiner ces terrains à un usage de terrain de loisirs ouvert au public.

L'arrêt de l'activité agricole au Prieuré permettrait au bourg de se développer plus facilement vers le Nord sous forme d'opérations d'ensemble, mais il apparaît que le propriétaire n'est pas actuellement vendeur des terrains dans ce secteur.

Le PLU peut prévoir la possibilité d'une extension à terme du bourg dans cette zone, mais il ne peut pas obliger les propriétaires à vendre.

Les futures zones d'urbanisation, sous forme d'opérations d'ensemble, de Courcemont devraient se trouver dans l'enveloppe générale actuelle du bourg.

Des terrains pourraient être destinés à des opérations d'ensemble au cœur des îlots, dans le secteur du Presbytère par exemple, au Sud de la R.D. 6 et à l'Ouest de la R.D. 25.

Des constructions pourraient également prendre place de part et d'autre de la R.D. 209 au Sud-Ouest du bourg.

L'intérêt général de la commune doit prévaloir. Les terrains les mieux placés et les plus facilement aménageables devront être prioritaires.

La disponibilité des terrains, la propension des propriétaires à les vendre ne doit pas être le seul élément du choix.

Une stratégie à long terme doit être mise en place. La commune pourra acquérir petit à petit, selon les opportunités, les terrains dont elle a besoin pour organiser son développement.

Il est indispensable d'organiser dès maintenant le développement futur de la commune afin de ne pas gaspiller de terrains bien placés.

Il est essentiel de ne pas laisser construire au coup par coup des terrains en bordure de voies afin de ne pas rendre plus difficile, voire impossible, l'urbanisation future des cœurs d'îlots.



Prévoir le développement à long terme du bourg sur certains terrains permettra de préserver des accès, d'éviter des constructions nouvelles pouvant gêner l'aménagement, mais aussi de prévenir les propriétaires et les exploitants agricoles de la vocation future de leurs parcelles.

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

#### **①- au Sud du Chemin Rural n°5**

Un certain éloignement devra être maintenu par rapport à la station d'épuration. L'aménagement des parcelles 722 et 366 devra prendre en compte cette proximité.

Monsieur le Maire précise que les terrains ne sont pas sous les vents dominants par rapport à la station et qu'ils ne devraient pas avoir à subir de nuisances olfactives importantes.

La parcelle 366 qui semble faire partie de la propriété de la maison d'habitation de la Détourbe ne sera peut-être pas disponible rapidement. Elle pourrait être classée en zone d'urbanisation à long terme dans le PLU.

#### **②- à l'Ouest du cimetière**

La parcelle 768, actuellement cultivée, au nord du CR n°5, pourrait être plus facilement aménageable. Elle pourrait être mise en zone d'urbanisation d'ensemble dans le PLU. Elle pourrait permettre au moins une dizaine de maisons d'habitations et il ne faudrait pas la laisser construire au coup par coup. De plus, une liaison piétonne directe avec l'école serait possible.

#### **③- au Nord de la RD 209**

Les parcelles 93 et 94, utilisées actuellement par la pépinière de la Houssaie, pourraient vraisemblablement être raccordées gravitairement au réseau collectif d'assainissement. Cette zone pourrait permettre un développement à long terme du bourg. La limite en serait le fossé situé approximativement en face de la maison située au sud de la R.D. 209.

Il semble préférable de préserver de toute construction nouvelle les terrains situés entre la route et le ruisseau des Douves.

#### **④- Le Petit Paris – Le Fallot**

La commune est en train d'aménager le secteur de l'impasse des Rosiers en créant un accès nouveau partant de la rue de la Libération et rejoignant l'impasse par les parcelles 609, 608, 607, 605 et 604. L'ancienne salle des fêtes sera détruite et des places de stationnement seront créées.

Cette nouvelle voie permettra de desservir l'arrière des maisons situées le long de la voie communale n°7, rue des Mimosas.

Un sens unique sera certainement mis en place pour des raisons de sécurité routière.

Un problème administratif se pose quant à la propriété de l'impasse.

Au bout de l'impasse se trouve la maison du Colonel Legrand, ancienne école privée (parcelle 597). La maison de la parcelle 595 a été achetée par le même propriétaire.

La possibilité d'un développement urbain sur les parcelles situées plus au Nord semble bloquée à court terme.

Les terrains situés à l'Ouest de la VC n°7 au delà de la limite d'agglomération actuelle pourrait accueillir un développement futur du bourg. Une zone d'urbanisation pourrait aller du Fallot jusqu'à l'impasse des Rosiers puis rejoindre les bords du ruisseau du Chesnay à l'Ouest. Un schéma d'aménagement devra prévoir un réseau nouveau de voies de desserte. Une urbanisation linéaire ne doit pas venir compromettre un tel aménagement.

#### **⑤- Le Prieuré**

Le devenir du siège du Prieuré est incertain. Ce siège pourrait être maintenu même si les poulaillers ne sont plus en service.

Le problème de la disponibilité à la vente de ces terrains se pose là encore.

Une zone d'urbanisation à long terme pourrait toutefois être mise en place entre le Prieuré et la R.D. 6 plus à l'Est.

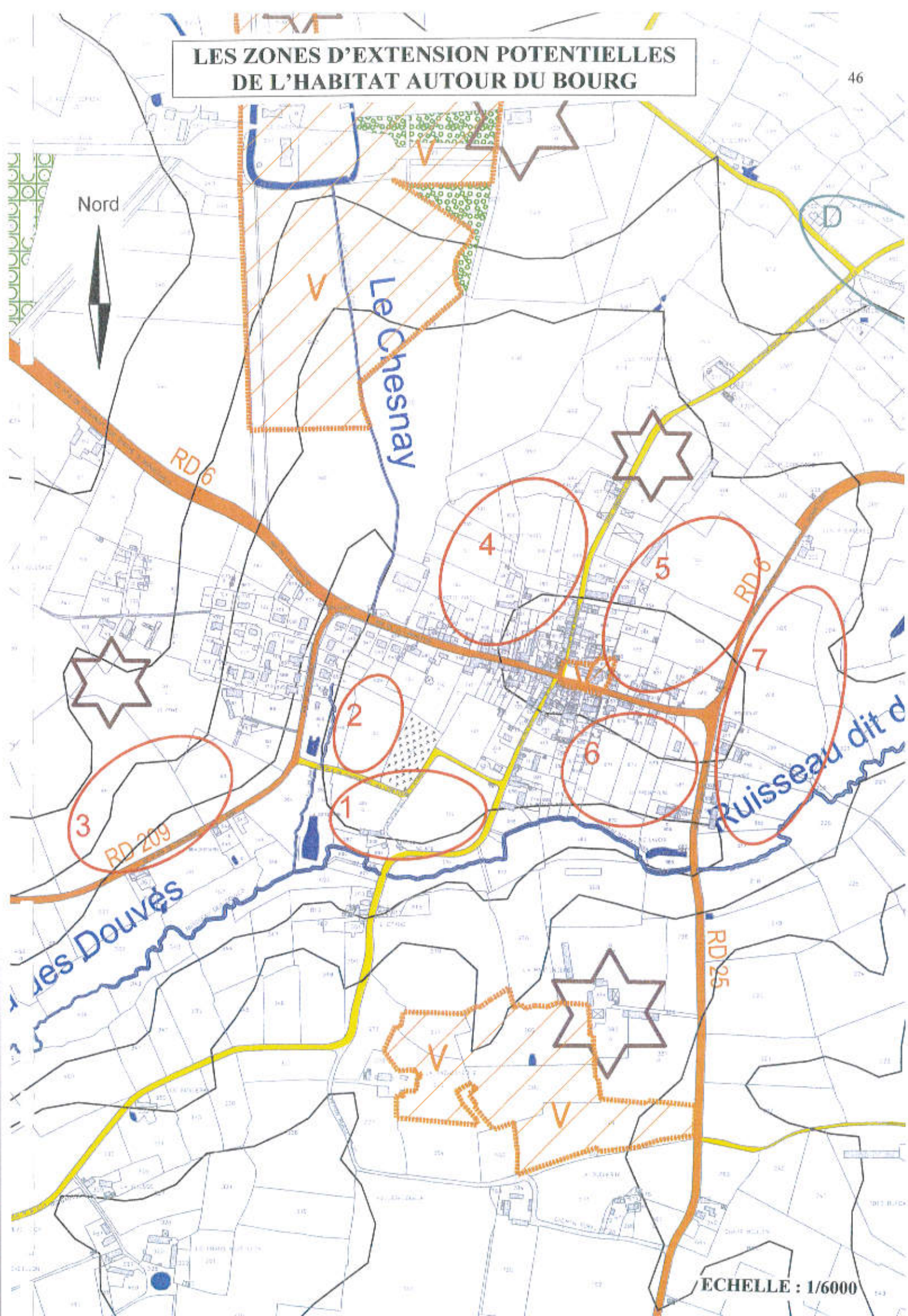
La construction de la parcelle 650 accueillera prochainement la future mairie de Courcemont.

La parcelle 651 devra être préservée de toute construction nouvelle au coup par coup afin qu'elle puisse servir d'accès futur à une opération d'ensemble sur les terrains situés sur l'arrière (entre le Prieuré et le Calvaire).



# LES ZONES D'EXTENSION POTENTIELLES DE L'HABITAT AUTOUR DU BOURG

46





## ⑥- Le Presbytère

Les possibilités d'accès à partir de la rue de la Libération vers le Sud devront aussi être préservées (parcelles 673 et 751 par exemple). Les terrains situés à l'Ouest de la rue de la Paix pourraient être aménagés sous forme d'opération d'ensemble.

L'impasse des Glycines débouche au sud sur un secteur de jardins et potagers. Ces nombreux petits terrains seraient difficiles à acquérir par la collectivité. Des passages piétonniers pourraient toutefois être trouvés vers une future zone d'urbanisation plus à l'Est.

De même, l'aménagement d'ensemble pourrait prévoir un cheminement piétonnier le long du ruisseau des Douves.

## ⑦- Est de la RD 25

A l'Est de la rue de la Paix, des accès vers les arrières des maisons existantes devront également être préservés afin de permettre une éventuelle opération d'habitat.

Le terrain de sports pourrait changer de vocation à terme.

## En campagne

Le MARNU prévoyait le développement de quelques regroupements de constructions aux Chères, à la Biquerie-Fayau, à la Froterrie, la Perrière-la Bretonnière, et Mielas-La Fontaine.

Le cas de ces secteurs a été examiné au regard des 5 critères préconisés pour la mise en place de secteurs Nc.

### A\* Les Chères

Dans le Marnu, la zone constructible s'étirait le long de la R.D. 25 de la Paysanterie au Sud à la Préfecture au Nord.

Il n'apparaît pas souhaitable, notamment pour des raisons de sécurité routière, de permettre une urbanisation linéaire le long de la R.D. 25.

6 maisons d'habitations environ occupent cette zone du Marnu.

Le siège agricole des Chères se situe à environ 125 m des premières maisons, mais il faut signaler qu'il s'agit d'une activité de maraîchage.

L'aptitude des sols à l'assainissement autonome est bonne selon l'étude de zonage d'assainissement.

Les constructions nouvelles éventuelles devront prendre accès sur les chemins ruraux perpendiculaires à cette route (CR n°2 à l'Ouest, et CR n°11 vers l'Est).

Les limites du secteur constructible seront revues dans ce sens.

### B\* La Biquerie - Fayau

Accessible par le R.D.6 à partir du bourg, le secteur délimité dans le Marnu, le long du chemin rural de la Biquerie, n'est que très peu bâti. Les constructions existantes sont éloignées les unes des autres.

5 maisons d'habitation environ occupent cette zone.

Ce secteur est traversé par la R.D. 6 mais il est également desservi par la voie communale n°5 et le CR 33 sur lesquels pourraient être réalisés les accès. Le chemin a été aménagé et élargi récemment pour une meilleure sécurité.

Le siège de la Souche Creuse se situe à proximité immédiate à l'Ouest. Son activité de maraîchage limite les risques de conflit de voisinage.

Les sièges d'exploitation agricole de la Haute Couparie et de Prémartin sont à au moins 300 mètres de ce secteur.

L'aptitude des sols à l'assainissement autonome est bonne ou moyenne dans ce secteur.

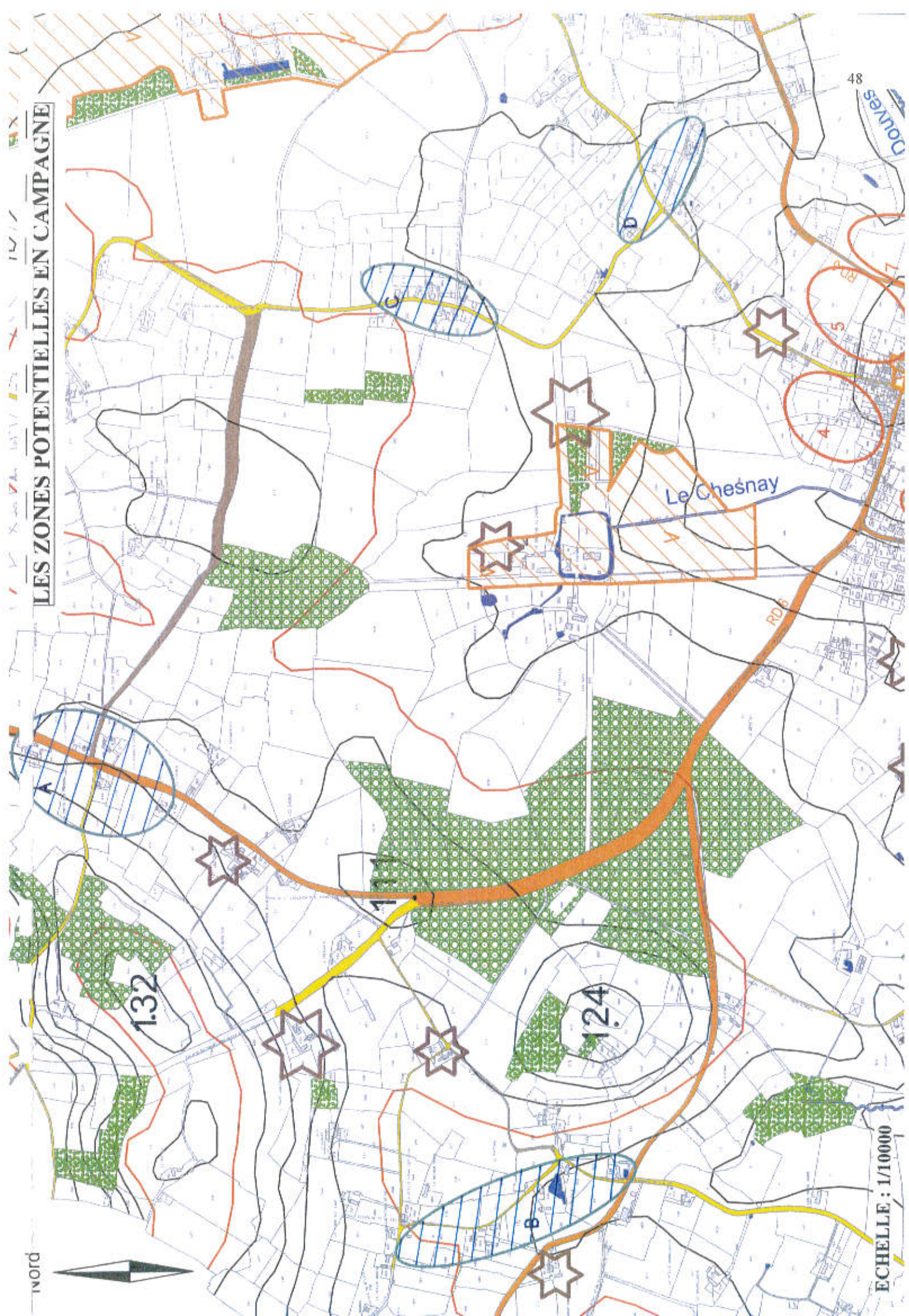
Il semble qu'un secteur constructible pourrait être mis en place le long de cette voie, mais plus au nord que ne le prévoyait le Marnu. En effet, la densité du bâti existant y est plus importante et l'impression de hameau plus nette. Cette zone s'étendrait vers le Nord à partir de la Boulaye.



nord



# LES ZONES POTENTIELLES EN CAMPAGNE





### **C\* La Frotterie**

Le regroupement des constructions et leur densité donnent ici l'effet d'un véritable hameau.

8 maisons d'habitations environ sont incluses dans ce secteur.

Ce secteur est desservi par la voie communale n°10 (circuit de randonnée) et le chemin rural n°15 (ou 16 à voir).

L'aptitude des sols à l'assainissement autonome est moyenne.

Il semblerait souhaitable de réduire en largeur la zone constructible du Marnu, afin que des constructions ne puissent pas prendre place en arrière de celles existantes et créer ainsi des problèmes de voisinage (assainissement autonome...).

La haie existante servirait de limite « naturelle » au sud.

La Porcherie du domaine du Chesnay est située à environ 200 mètres au Sud-Ouest.

### **D\* La Perrière – La Bretonnière**

7 maisons d'habitations environ sont incluses dans ce secteur.

La notion de hameau est ici moins évidente.

Ce secteur est desservi par des voies communales (VC n°7 et n°10), en partie incluses dans des circuits de randonnée.

A l'Est de la VC n°7 certains terrains sont très humides.

A l'Ouest, se trouvent de vestes parcelles agricoles.

La Porcherie du domaine du Chesnay est située à un peu plus de 200 mètres à l'Ouest. Un secteur constructible serait sous les vents dominants de ce siège agricole...

L'aptitude des sols à l'assainissement autonome est bonne ou moyenne.

### **E\* Mielas – La Fontaine**

Ce secteur situé en bordure Est du ruisseau des Douves, au Sud-Ouest du bourg, est desservi par la Voie communale n°9 (circuit de randonnée).

Trois ensembles de constructions sont inclus dans la zone du Marnu.

Il n'y a pas de siège d'exploitation agricole à proximité.

Mais cette zone possède des sols dont l'aptitude à l'assainissement autonome est mauvaise.

**Aucun des sites ne se situe sur un des points les plus hauts du relief.**

La végétation pourra être un facteur d'intégration paysagère pour des constructions neuves. Il y a actuellement peu de constructions récentes dans ces secteurs.

Les questions de sécurité routière pourront être examinées avec la subdivision de l'Équipement.

**Les élus souhaiteraient imposer une surface minimale de terrain dans les futurs secteurs Nc. Un minimum de 3000 m² par construction permettrait de garder le caractère traditionnel et rural des hameaux.**

## **2 – POUR LES ACTIVITES**

L'article L 121 - 1 issu de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains préconise la limitation de l'utilisation de l'espace mais également la prévision d'espaces constructibles suffisants pour accueillir des activités économiques.

Située dans le bassin de services de Bonnetable, la commune n'a pas de développement d'activités particulier.

La Chambre des Métiers dans son «Porter à la Connaissance» indique que l'artisanat se présente généralement comme un secteur induit par les besoins, aussi bien de la population locale que des entreprises plus importantes.



A ce titre, il participe à la dynamique locale et au maintien de la population locale. Dans un contexte économique qui s'avère difficile, le secteur des métiers reste créateur d'emploi et contribue au maintien de la population.

Aussi, la Chambre des Métiers souhaite attirer l'attention des élus locaux sur l'importance de tenir compte des besoins que les entreprises artisanales peuvent exprimer en termes de développement, de modernisation, de transfert ou d'implantation de locaux d'activité.

Aucun projet de zone d'activités communale ou intercommunale n'existe sur le territoire de Courcemont.

### **3 – POUR LES EQUIPEMENTS**

La commune de Courcemont souhaite mettre en place dans le PLU une zone spécifique pour pouvoir aménager une zone de loisirs ouverte au public au Nord de la rue de la Libération.

La parcelle 909 à la sortie du bourg vers l'Ouest, le long de la R.D. 6 est actuellement occupée par un pré et permet une vue vers le château du Chesnay.

La vocation à terme de ce terrain pourrait être d'accueillir un espace vert et de loisirs qui n'occulterait pas la vue vers le château.

Au cours de l'étude, il est apparu que le secteur des Mérelles pourrait avoir à l'avenir une vocation de tourisme et loisirs, le siège agricole n'étant pas maintenu.



### **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) concerne le centre-bourg, où les constructions sont la plupart du temps implantées à l'alignement des voies et se touchent en limites séparatives.

Cette zone s'étend sur environ 2,6 ha au carrefour entre la rue de la Libération (R.D. 6), le rue du Midi et la rue des Mimosas.

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

Dans la zone UP (Urbaine Périphérique), la densité de construction est plus faible. Cette zone couvre les secteurs les plus récemment construits et notamment sous forme de lotissements. 11,6 ha sont proposés dans cette zone qui inclut l'ensemble des zones bâties du bourg.

Des secteurs UPa pourraient être mis en place sur les parties de la zone UP non encore desservies par le réseau collectif d'assainissement. Les élus devront vérifier que le réseau d'assainissement dessert bien l'ensemble des terrains mis en zone urbaine sur le plan.

### **2 – LES ZONES D'URBANISATION**

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, urbanisables au-delà de la durée de vie du PLU, comprennent 2 ha dans le secteur du Pont à l'Ouest, le long de la R.D.209 (terrains occupés par la pépinière de la Houssaie) et 6,9 ha environ au Nord du bourg, de part et d'autre de la rue des Mimosas et du siège du Pricuré (dont les bâtiments d'élevage avicole ne sont plus utilisés).

Suite à l'enquête publique, il a été décidé d'étendre légèrement la zone AU au Nord du bourg, dans le secteur du Fallot. Le secteur du Pricuré compte environ 2,5 ha et celui du Petit Paris désormais 4,4 ha.

Cette zone AU a différents avantages : ce classement permet de prévenir les propriétaires de la destination à long terme de leurs terrains, et 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.



## LES ZONES AU

52

ECHELLE : 1 / 5 000

RD 25

RD 6

## Nord









# LES ZONES AU DU PETIT PARIS ET DU PRIEURÉ





D'autre part, 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 prémption. 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.

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

**Trois zones AUh sont proposées sur un total de 11,0 hectares environ.**

Une première zone comprend les terrains situés au Sud et à l'Ouest du cimetière (3,2 ha en excluant le cimetière lui-même de cette zone).

La deuxième zone AUh (zone du Presbytère) compte 2,3 ha environ en cœur d'îlot entre les rues du Midi, de la Libération et de la Paix.

La troisième zone AUh s'étire du Sud vers le Nord, à l'Est de la rue de la Paix, jusqu'aux terrains de part et d'autre de la R.D. 6. Le secteur de la Grange-Bellevue compte 3,8 hectares environ dans cette zone. Le secteur du Calvaire-le Prieuré en compte environ 1,7 ha.

Les zones AUh ne seront urbanisables que dans le cas d'une opération d'ensemble d'au moins 5 lots afin de pouvoir imposer une procédure de lotissement et donc la réalisation de certains équipements par le lotisseur.

En effet, dans le cadre d'opérations de donation-partage 4 lots pourraient être vendus comme terrains à bâtir sans que la commune puisse demander aucun équipement. Sous la pression des nouveaux habitants, la commune pourrait être ensuite amenée à réaliser elle-même certains équipements manquants.

Les zones AUh permettent de prendre en compte divers problèmes comme la sécurité routière en définissant des accès préférentiels par exemple. De même, il est souhaitable de toujours prévoir des accès vers de futures zones de développement. Une cohérence d'ensemble à terme doit être visée.

La distance recommandée à respecter par rapport à une station d'épuration est de 100 mètres. Les possibilités d'extension du bourg vers le Sud ne sont donc pas ainsi trop limitées.

Le règlement précisera l'interdiction de toute construction à usage d'habitation à moins de 100 mètres de la station d'épuration.

**Au total, le PLU prévoit un peu plus de terrain de zones d'extension que strictement nécessaire.**

En effet, selon l'objectif démographique fixé par les élus d'atteindre 680 habitants en 2016, 9 ha de zones constructibles avaient été envisagés.

Il faut toutefois noter qu'une partie des zones AUh et notamment la zone du Presbytère comprend des petites parcelles qu'il sera certainement difficile d'inclure dans une opération d'ensemble.

### **γ- Les zones AUL**

Une zone AUL sera destinée à des équipements de sports et loisirs ouverts au public.

Elle occupe la parcelle 909 sur 3,7 ha environ.

Ce zonage offrira à la commune la possibilité d'utiliser le Droit de Prémption Urbain.

## **3 – 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.

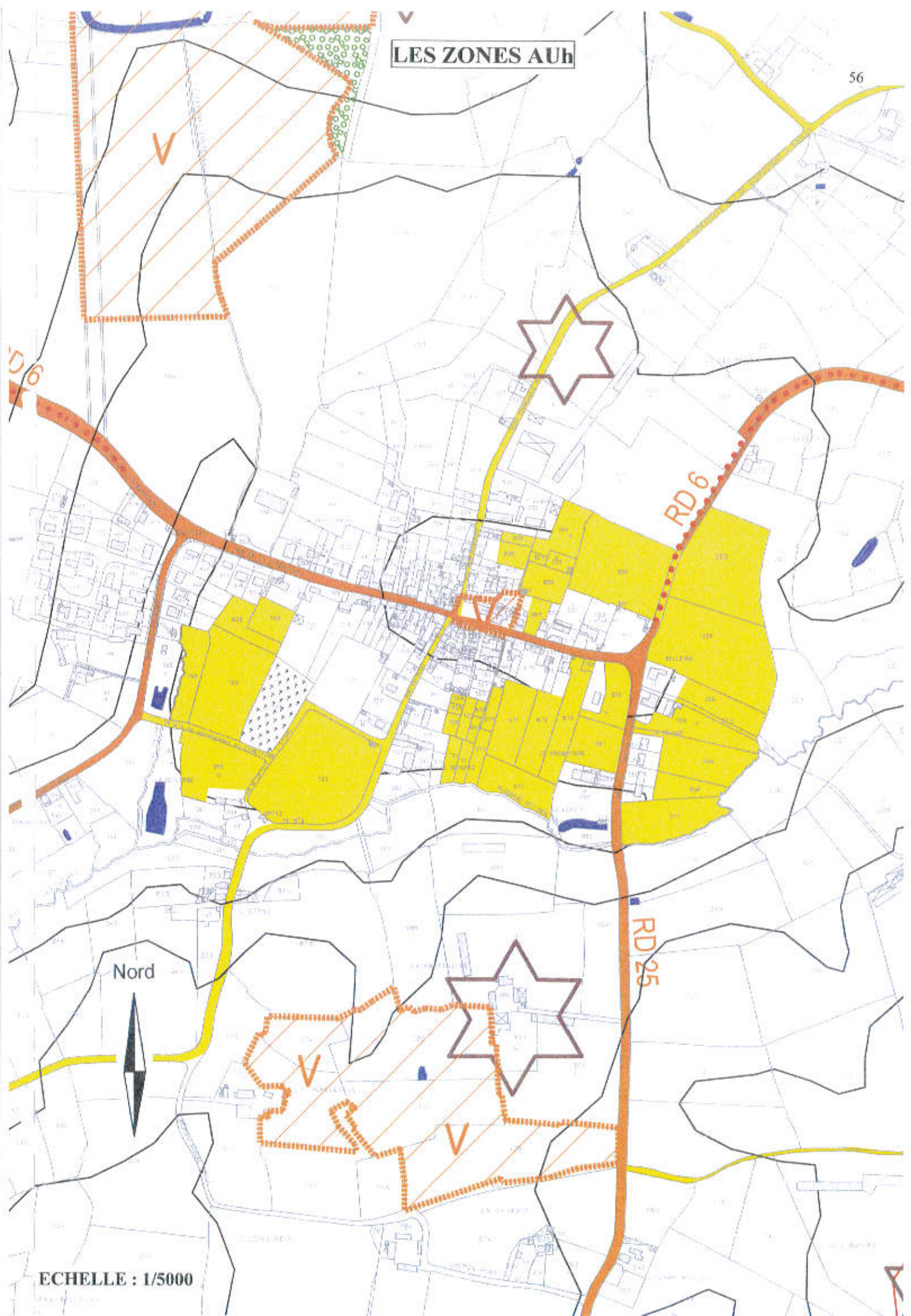
Toutes les autres constructions existantes en campagne, non liées à un siège agricole, ont été repérées et classées en zone N (zone Naturelle où les extensions et transformations seront possibles).

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.



# LES ZONES AUh

56



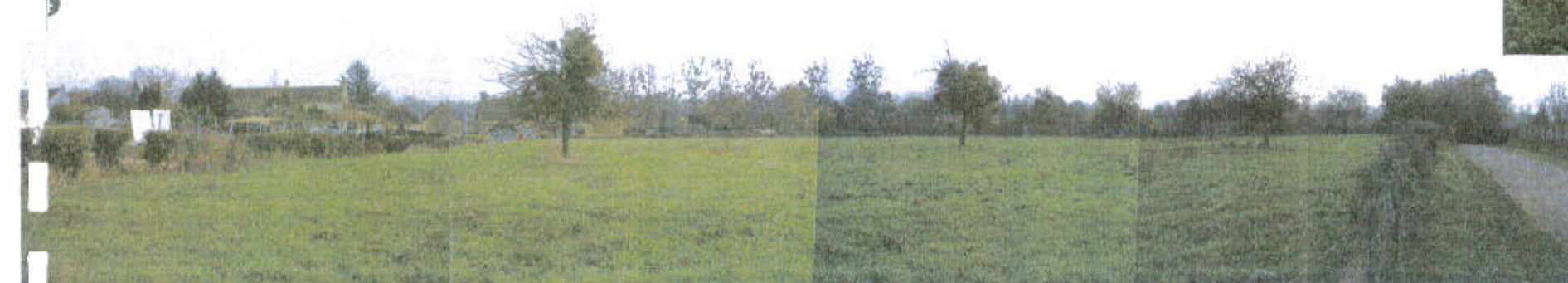
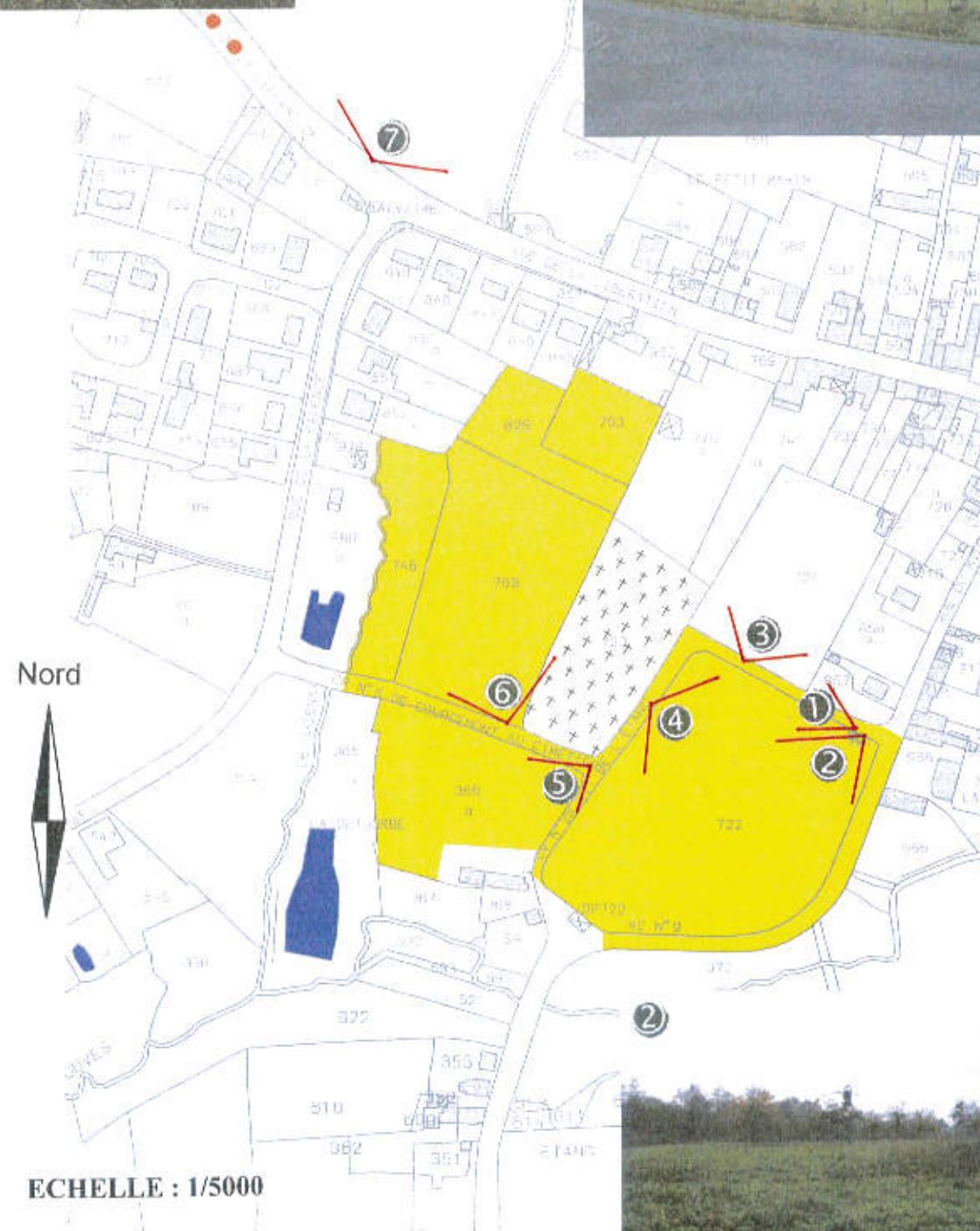
Nord

ECHELLE : 1/5000



# LES ZONES AUH DE LA DETOURBE ET DU CIMETIERE ET LA ZONE AUL DU CHATEAU

57





# LES ZONES AUH DU CALVAIRE, DU PRESBYTERE ET DE LA GRANGE-BELLEVUE



ECHELLE : 1/5000





### 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 repreneur, 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 citoyen, 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.

Suite à l'avis de la Chambre d'Agriculture, avant approbation du dossier, la zone Agricole a été légèrement étendue aux dépens de la zone Np afin de permettre le développement de l'exploitation de « La Haute Couparie » (projet d'un quatrième poulailler).

Il faut signaler qu'aucune autre possibilité quant au site d'implantation de poulaillers n'était possible, notamment en raison des distances à respecter par rapport aux tiers. Des obligations en matière de matériaux de constructions et de plantations s'imposent aux agriculteurs pour une meilleure intégration possible de leurs bâtiments.

## 4 – LES ZONES NATURELLES

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. 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.



Nord



LES SECTEURS N°

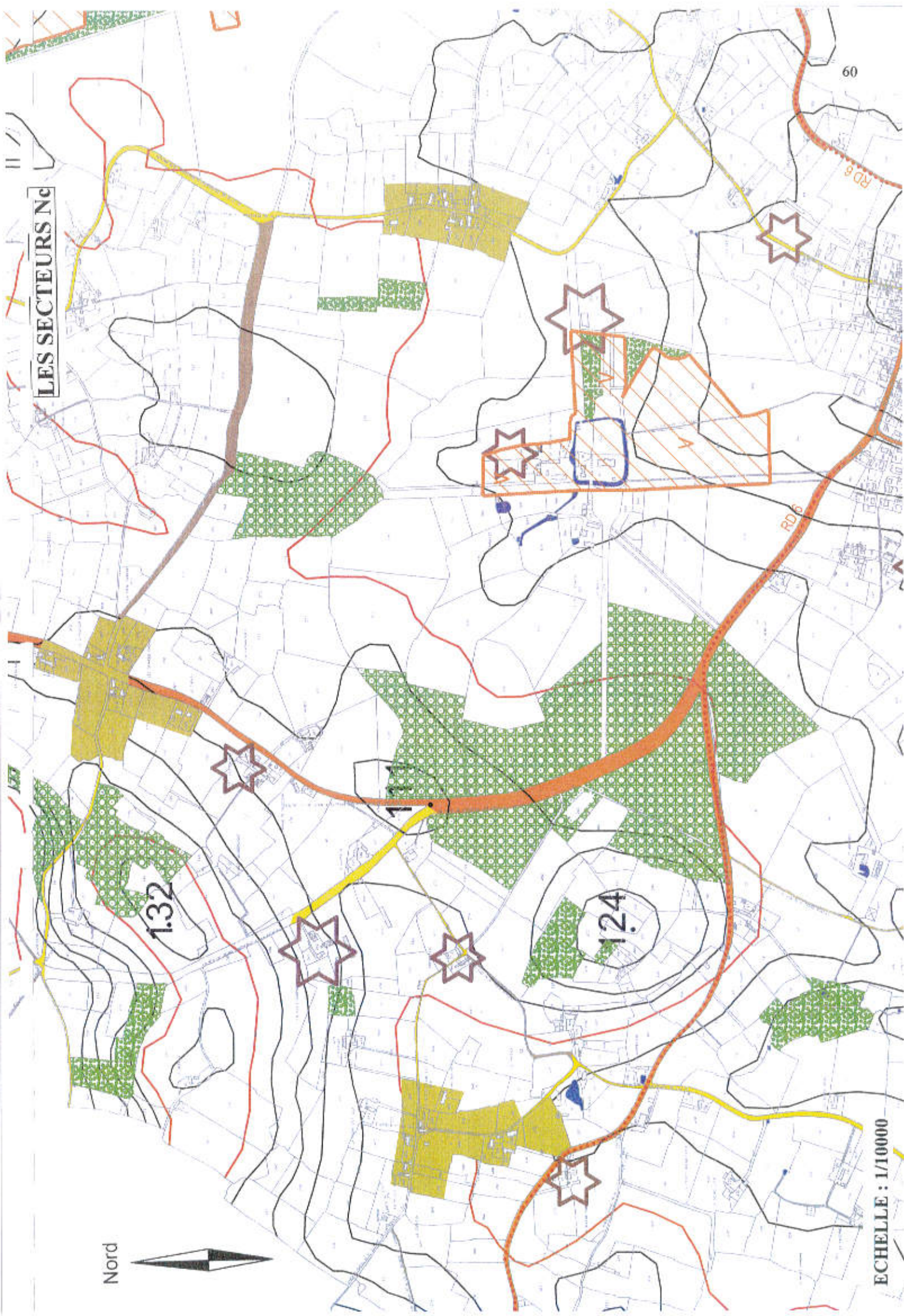
132

124

RD 6

60

ECHELLE : 1/10000





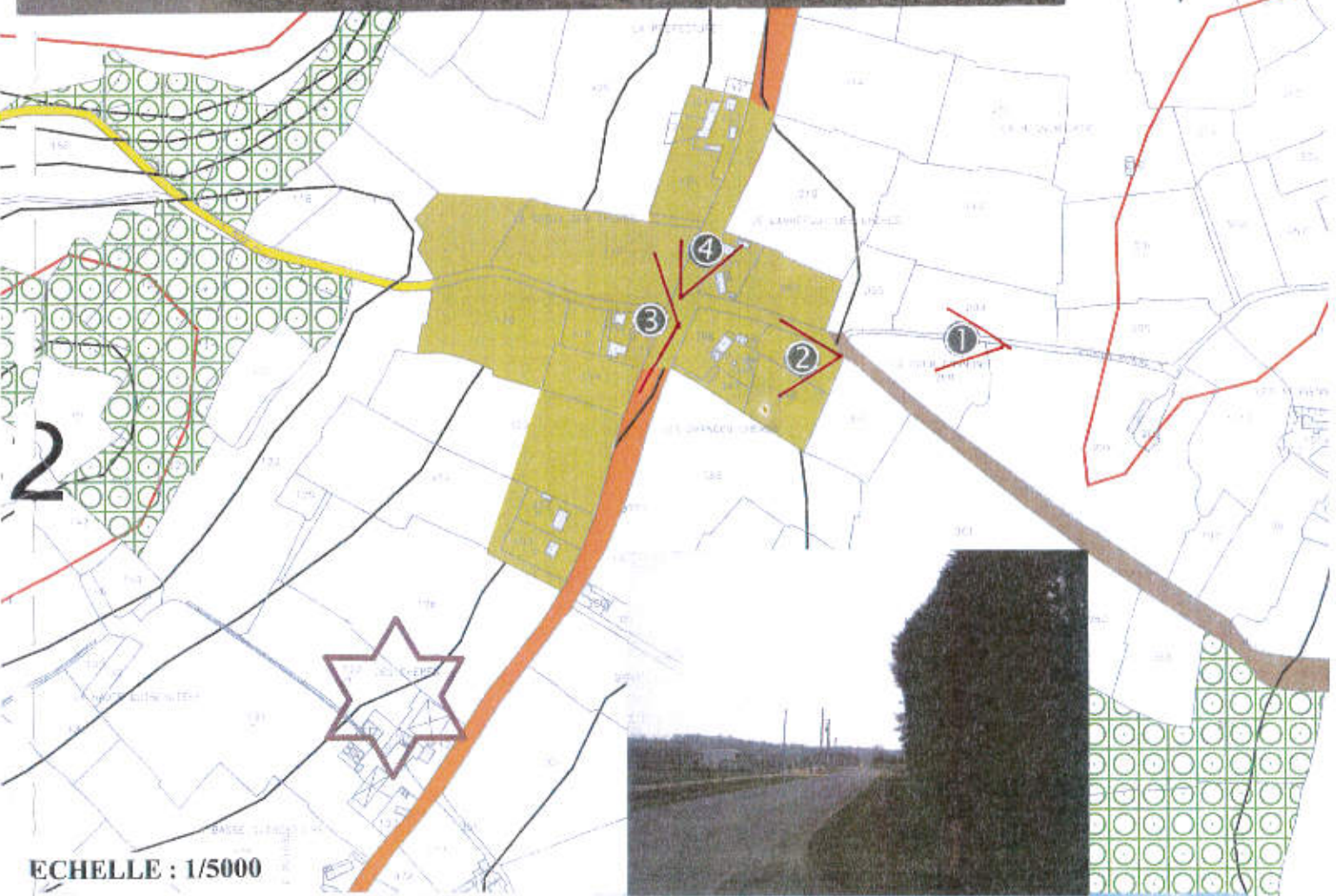
②



①



Nord



ECHELLE : 1/5000

③





**\* 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 et les bords de ruisseaux.

**\* La mise en place de secteurs Nc a été décidée par les élus.**

Le choix des zones constructibles en campagne a été après une visite sur le terrain.

Le secteur de Mieltas-la Fontaine a été abandonné en raison de la mauvaise aptitude des sols à l'assainissement autonome.

Dans les secteurs Nc, les lotissements et groupes d'habitations sont interdits. Ils permettent des constructions au coup par coup. Ce classement permettra le remplissage des « dents creuses » des hameaux par de nouvelles constructions.

**Trois secteurs Nc ont été définis sur la commune : à la « Vigne est Loup » sur 4,9 ha, au « Carrefour des Chères » sur 5,7 ha et à la Froterrie sur 4 ha environ.**

Une surface minimale de 1500 m<sup>2</sup> est recommandée afin de permettre un assainissement autonome satisfaisant.

Les élus ont souhaité imposer une taille minimale plus importante : 3000 m<sup>2</sup>. Il faudra que les parcelles d'une même unité foncière mises en secteur Nc aient bien cette taille minimale afin de permettre la réalisation de constructions.

**\* Un secteur NL (de 1,4 ha) permettra des aménagements légers à vocation de tourisme et loisirs autour des bâtiments des Mérelles.**



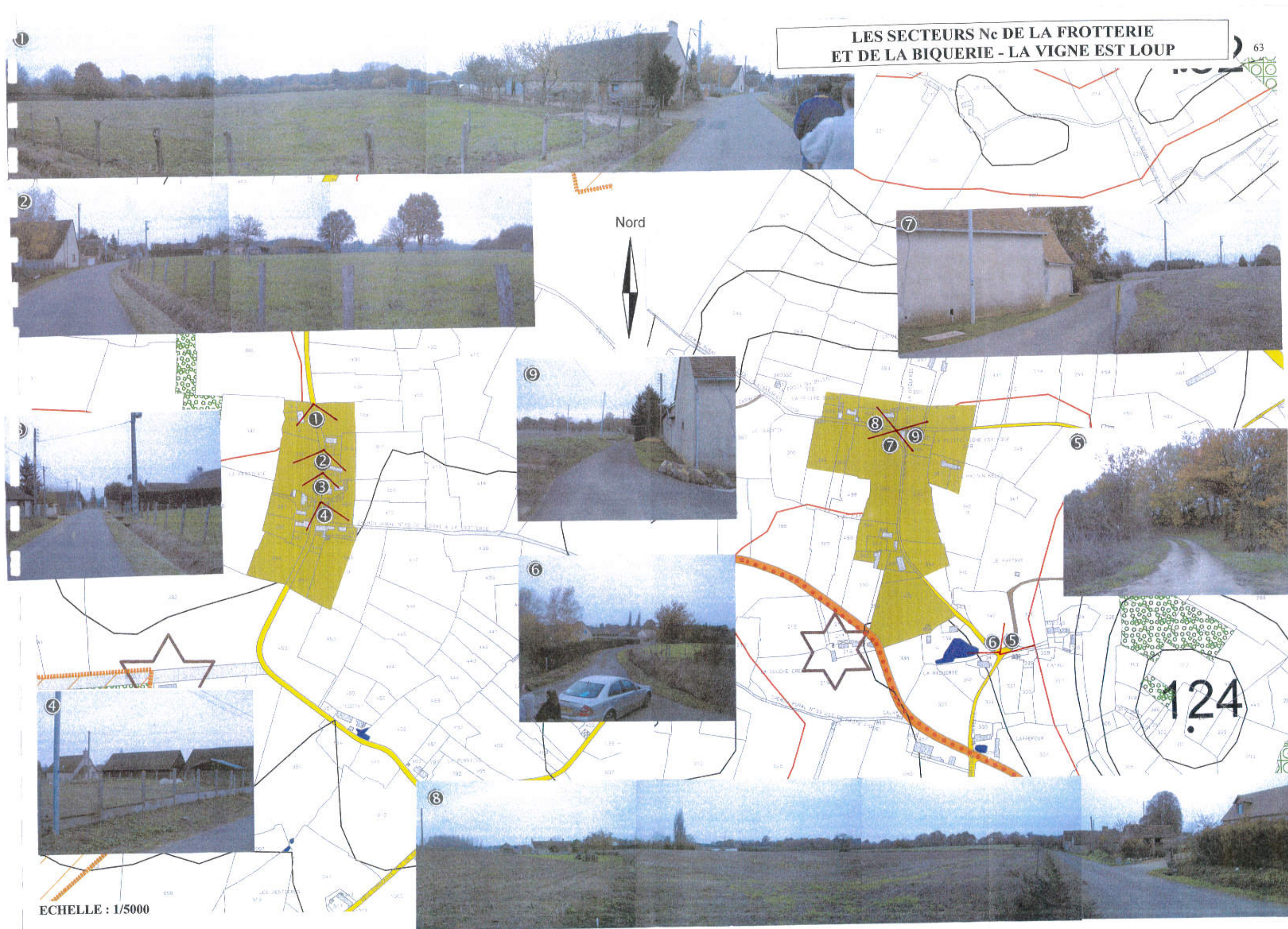
# LES SECTEURS Nc DE LA FROTTERIE ET DE LA BIQUERIE - LA VIGNE EST LOUP

63

Nord

ECHELLE : 1/5000

124





## 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 aux zones agricoles et 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.

### 2 – LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### a – LA ZONE UC

##### Article UC2

Il serait possible, dans toutes les zones du PLU, d'appliquer l'obligation d'un permis de démolir sur l'ensemble de la zone ou sur certains bâtiments précis. Cela permettrait aux élus d'être au courant des intentions des propriétaires et de pouvoir éventuellement, si la construction en valait la peine, discuter pour trouver des solutions moins radicales que la démolition (aides à la réhabilitation...).

Ce type de règle nécessite une information des habitants. De plus, cette procédure qui comprend l'avis technique de l'Architecte des Bâtiments de France, demande un délai supplémentaire d'un mois.

Les élus choisissent de signaler sur les plans les bâtiments intéressants soumis au permis de démolir par une étoile rouge.



Il est souhaitable d'autoriser en centre bourg certaines activités classées pour la protection de l'environnement mais utiles à la population (boulangeries, drogueries...).

Le règlement prévoit 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 les tuyaux.

La sécurité routière est également une condition importante à toute nouvelle construction. Des aménagements d'accès peuvent être demandés.

Le règlement prévoit que les voies aient des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir à terme.

Des placettes de retournement devront être prévues lorsque cela est nécessaire.

### **\* Les élus se sont demandés si le PLU pouvait permettre d'adapter certaines voies de circulation de la commune.**

Les voies de desserte de zones constructibles doivent permettre la circulation aisée et le croisement des véhicules. Les problèmes de sécurité routière et d'accessibilité aux services incendie doivent être pris en compte. L'augmentation à terme du trafic sur les voies de desserte d'une zone constructible doit être envisagée le plus tôt possible.

Pour l'élargissement des voies, la commune peut demander lors de la vente des terrains à bâtir la rétrocession gratuite d'une bande de terrain en bordure de route.

D'autre part, des aménagements d'accès peuvent être prévus dans le PLU notamment par la mise en place d'emplacements réservés.

### **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. Il est préférable que les branchements soient de type séparatif quelle que soit la nature du collecteur existant afin de faciliter si nécessaire le passage de l'unitaire au séparatif. Les élus ont indiqué que le réseau était déjà partout séparatif.

### **Article UC5**

Cet article est sans objet car tous les terrains étant desservis par le réseau d'assainissement, il n'est pas nécessaire d'imposer une surface minimale de terrain.

### **Article UC6**

En matière d'implantation des constructions par rapport aux voies, le règlement permet 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.

Le PLU ne peut en effet fixer que des règles générales. Si une étude urbanistique précise est réalisée, des implantations différentes pourront être autorisées.

### **Article UC7**

En ce qui concerne la distance par rapport aux limites séparatives, il a été décidé d'être relativement souple.

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.

Il a été suggéré aux élus de ne pas réglementer l'implantation des annexes dissociées qui n'excèdent pas 20 m<sup>2</sup> et 2,5 m pour la hauteur la plus proche de la limite séparative.

Les élus ont pensé qu'en ce qui concerne les annexes, il était préférable de reprendre les mêmes règles que dans le règlement actuel des lotissements.

### **Article UC8**

Les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière prévoient 4 mètres entre deux constructions à usage d'habitation.



En effet, le minimum est en effet de 3,80 m pour que des ouvertures en pignon soient autorisées par le code civil (deux fois 1,90 m).

Lorsque l'une des constructions est une annexe, l'implantation de l'annexe par rapport à la construction principale n'est pas réglementée.

#### **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. De plus, les règles de hauteur ne s'appliquent pas non plus en cas de reconstruction d'un bâtiment plus haut existant.

#### **Article UC11**

Cet article est le plus compliqué à mettre au point. Sa rédaction a été discutée avec les services de la DDE du Mans. Il faut surtout bien définir ce qu'on ne veut pas voir dans la zone.

Dans le centre bourg, il est prévu l'interdiction des garages en sous-sol dont les accès sont peu esthétiques et qui peuvent poser des problèmes en matière d'assainissement.

Une taille maximale est imposée pour les matériaux de couverture pour toutes les constructions (tuiles ou ardoises).

La possibilité de construire des vérandas est prévue (matériaux translucides....).

Le bardage bois pourrait être autorisé en élément décoratif sur des petites surfaces.

Le Service Départemental de l'Architecture préconise sur toutes les communes de mettre en place des règles spécifiques, un peu plus strictes, pour les bâtiments anciens de caractère.

#### **Article UC12**

Il ne faudrait pas que des normes de stationnement viennent gêner l'implantation de commerces ou services. Il a donc été décidé de ne pas en créer en zone UC.

#### **Article UC14**

Aucun Coefficient d'Occupation des Sols (rapport entre la SHON – Surface Hors Œuvre Nette- et la surface du terrain) n'est mis en place.

## **b- LA ZONE UP**

#### **Article UP2**

Comme en zone UC, il est souhaitable d'autoriser certaines activités classées pour la protection de l'environnement et de permettre l'extension de toutes les activités existantes.

#### **Article UP4**

En cas d'absence de réseau, des systèmes d'assainissement autonome agréés déterminés après une étude de filière, seraient possibles. Toutefois, les installations devraient alors être conçues pour que les constructions puissent, le cas échéant, être branchées sur le réseau public d'eaux usées.

#### **Article UP5**

Si la construction ne peut se raccorder au réseau d'assainissement, l'unité foncière devra avoir une superficie permettant le respect de la réglementation en matière d'assainissement autonome avec un minimum de 1000 m<sup>2</sup>.

#### **Article UP6**

En matière d'implantation des constructions par rapport aux voies, les mêmes règles qu'en zone UC sont reprises : soit l'alignement, soit un recul de 5 m au moins pour la partie garage et de 3 m au moins pour le reste de la construction.

#### **Article UP7**

De même, en ce qui concerne la distance par rapport aux limites séparatives, les règles de la zone UC sont reprises.

#### **Article UP9**

Les règles d'emprise sont un peu plus dégressives qu'en zone UC.

Le maximum ne devrait pas être souvent atteint.

#### **Article UP10**

Une hauteur maximale de 4 mètres permet à la fois de réaliser un sous-sol et un rehaussement pour aménagement de combles. Les élus pourraient décider de réduire cette hauteur à 3,50 m.



La hauteur des constructions pourra atteindre à un étage sur rez de chaussée ou 6 m à l'égout du toit pour les opérations groupées ou les grandes maisons (150 m<sup>2</sup> de surface au sol). L'effet esthétique est en effet lié à la notion de proportion.

Une distance de 3 mètres par rapport aux limites séparatives pourra être imposée aux grandes maisons afin d'améliorer leur intégration.

#### **Article UP12**

Les normes de stationnement habituelles s'appliquent. Pour des raisons de sécurité routière, il pourra être imposé qu'une des places de stationnement soit directement accessible du domaine public et reste donc non close.

Les élus décident d'imposer 3 places de stationnement pour 10 places d'accueil pour les salles de spectacles et de réunion.

#### **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. C'est un minimum et des espaces plus vastes sont possibles.

#### **Article UP14**

Le règlement prévoit un COS (rapport entre la SHON – Surface Hors Œuvre Nette- et la surface du terrain) relativement élevé 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.

La loi SRU interdit désormais tout dépassement de COS, mais il faut noter que les constructions scolaires, sanitaires et les équipements publics ne sont pas soumis au C.O.S..

### **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 Préemption 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 pas de constructions existantes mis à part des bâtiments agricoles désaffectés (poulaillers), les différents articles sont sans objet.

#### **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 5 logements au moins ou que les équipements présentent une Surface Hors Œuvre Nette totale de 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 cinq 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 du PLU indique que l'opération doit être compatible avec le niveau d'équipement de la commune (assainissement collectif, capacité scolaire...).

Une réflexion d'ensemble devrait permettre aux opérations successives de s'intégrer et de s'articuler le mieux possible.

#### **\* Les élus se sont interrogé sur l'existence d'un délai de réalisation des constructions dans un lotissement.**

La viabilisation doit être réalisée avant toute vente de terrains à bâtir mais il n'y pas de délai maximum pour la vente des terrains.

Les élus ont été mis en garde contre la prise dans le domaine public de voiries seulement empierrées. Les habitants ne manqueront pas ensuite de demander à la commune un meilleur revêtement de cette voirie. Il serait préférable pour les finances communales que la commune exige dès le départ un niveau d'équipements satisfaisant. De plus, elle doit exiger la possibilité de poursuivre la voie pour desservir à terme les terrains situés sur l'arrière.



**Article AUh 4**

Le branchement est obligatoire sur le réseau d'eaux usées.

**\* Les élus se sont enquis de la possibilité de fixer une surface maximale des terrains constructibles.**

Le PLU ne peut fixer que des surfaces minimales et seulement dans deux cas : pour permettre la réalisation de systèmes d'assainissement autonome et pour préserver les formes d'urbanisation traditionnelles.

Il est préférable de parler de surface moyenne des lots dans une opération d'ensemble. En effet, il faut permettre une diversité des tailles des terrains afin de satisfaire un large panel de population.

**Article AUh 6**

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'alignement des voies (ouvertes à la circulation automobile) d'au moins 5 m pour le garage et d'au moins 3 m pour le reste de la construction. D'autres implantations peuvent être autorisées lorsqu'un plan d'ensemble fixe l'implantation des constructions ou que les parcelles sont situées à l'angle de deux voies.

**Article AUh 10**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 4 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.

Les règlements des lotissements peuvent toujours être plus restrictifs que le règlement du PLU.

**Article AUh 12**

Le stationnement est réglementé. Il est imposé 2 places de stationnement par logement.

Il pourra être imposé qu'une des places soit non close afin de favoriser la libération de la chaussée, notamment autour des placettes, pour ne pas gêner la circulation.

**Article AUh 13**

En ce qui concerne la surface en espaces verts, le règlement étant 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 par exemple autour des bassins de rétention des eaux pluviales.

Les élus ont décidé d'imposer que tout arrachage de haie et toute coupe d'arbre de haute tige à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article L 442-2 du Code de l'Urbanisme). La demande sera alors examinée en fonction de l'impact paysager de l'opération et des mesures de compensation proposées par le pétitionnaire.

**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.

## **c – LA ZONE AUL**

En l'absence de projet précis, le règlement permet de nombreuses possibilités. Il faut éviter de bloquer un éventuel projet ultérieur.

**Article AUL 2**

Cette zone est destinée à l'accueil d'installations à usage de tourisme et de loisirs à condition qu'ils fassent partie d'une opération compatible avec un aménagement cohérent de la zone et que les impacts prévisibles soient rendus compatibles avec l'environnement.

**Article AUL 6**

Toute construction devra être implantée en retrait d'au moins 15 m de l'axe de la route départementale.

**Article AUL 7**

Toute construction devra en recul d'au moins 5 m par rapport aux limites séparatives.

**Article AUL 10**

Aucune hauteur maximale n'est fixée afin de ne bloquer aucun projet éventuel.



**Article AUL 11**

Les constructions devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.  
Les bardages métalliques doivent avoir des coloris en harmonie avec l'environnement.

## **4 – LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

**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.

Ainsi, les activités agricoles classées sont interdites à moins de 100 m des limites des zones urbaines et d'urbanisation future AU, AUh, AUL et Nc.

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.

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 150 m du siège d'exploitation.

**\* Les élus se sont informés sur la possibilité pour un exploitant agricole de construire plusieurs maisons en zone Agricole.**

Les constructions à usage d'habitation autorisées en zone A doivent être liées et nécessaires à un siège d'exploitation agricole. Elles doivent être des « logements de fonction » permettant la surveillance des bâtiments agricoles. Plusieurs maisons d'habitation par siège sont possibles en cas de GAEC par exemple.

Des activités accessoire à l'activité agricole peuvent également permettre certaines constructions ou transformations de bâtiments existants (gîte à la ferme, ...).

Les non-agriculteurs ne pourront pas faire de plans d'eau en zone A (problème d'épandage et de hausse du prix des terrains...).

**Article A 6**

Toute construction doit être implantée à une distance d'au moins 15 mètres de l'axe des routes départementales.

**Article A 10**

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 4 m à l'égout du toit, et celle des autres constructions à 8 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 A 11**

Comme pour les autres activités, des règles d'aspect extérieur des constructions agricoles sont imposées (emploi à nu des matériaux destinées à être enduits interdit, ...).

**Article A 13**

Il a été décidé d'utiliser la nouvelle possibilité offerte par la loi SRU de soumettre les arrachages de haies et les coupes d'arbres de haute tige à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, 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 aurait pu ne s'appliquer en zone A que le long des routes et des chemins de randonnée.

Mais les élus ont souhaité que cette règle s'applique sur l'ensemble de la zone A, comme sur l'ensemble de la zone N.

## **5 – LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

Cette zone comprend deux types de secteurs :

- les secteurs Nc où sont autorisées les constructions à usage d'habitation hors procédure de lotissement ou de groupe d'habitations sur des terrains d'au moins 2000 m<sup>2</sup>.

- les secteurs Np à protéger plus spécifiquement pour la qualité des sites et des paysages.

Le règlement de la zone N prévoit d'autoriser, comme dans les autres zones, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (bassins de rétention, pylônes, éoliennes...).



## Article N 2

Le permis de démolir pourra être imposé sur certains éléments bâtis faisant partie du patrimoine communal et qui seront signalés sur les plans de zonage.

Sont autorisés les bâtiments et installations agricoles liés aux exploitations agricoles, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées soumises à déclaration (non à autorisation), selon les mêmes conditions de distance qu'en zone A (100 m).

Toutefois, toutes les installations classées sont interdites dans les secteurs Np.

**Les constructions nouvelles à usage d'habitation, non liées à un siège d'exploitation agricole, 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.

La création d'un plan d'eau sera possible sur les terrains où est déjà implantée une habitation principale. A l'inverse, elle ne sera pas possible sur les terrains nus afin de ne pas encourager l'apparition d'Habitations Légères de Loisirs.

**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, seront également autorisés sous certaines conditions (30 m<sup>2</sup>, 2,80 m à l'égout du toit, unité foncière de 0,5 ha...).

## Article N 5

Les élus se sont prononcés pour une surface de 2000 m<sup>2</sup> de surface minimale par construction en secteur Nc afin de conserver le caractère rural de la commune et des hameaux concernés.

## Article N 10

Les mêmes règles de hauteur qu'en zone A s'appliquent.

## **6 – 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 autorisation au titre des installations et travaux divers, 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 une haie précisément recensée à autorisation d'arrachage 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. Ils constatent en effet qu'un grand nombre de haies ont déjà disparu. 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 repérer comme étant soumis à l'obligation d'un permis de démolir différents bâtiments répartis sur le territoire communal : Château de la Davière, Vissai, Château du chesnay, Calvaire, Eglise Saint Barthélémy, La Senerie.

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.

### **Les secteurs de vestiges archéologiques**

Les secteurs indiqués par la DRAC ont été repérés sur les plans : l'Eglise Saint Barthélémy, la Senerie, le Moulin à eau du Garnier, la Tachellerie, le Château du Chesnay et le Château de la Davière.

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 sont 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. 6** en dehors de l'agglomération a été également reportée sur les plans de zonage.

**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.**







## C – SUPERFICIE DES ZONES

ZONES DU PLU	SUPERFICIE approximative en hectares	POURCENTAGE approximatif de la superficie totale
<b>ZONE URBAINE</b>		
UC	2,6	0,1
UP	12,0	0,6
<b>TOTAL ZONES URBAINES</b>	<b>14,6</b>	<b>0,7</b>
<b>ZONES A URBANISER</b>		
AU	8,9	0,5
AUh	11,5	0,6
AUa	3,7	0,2
<b>TOTAL ZONES A URBANISER</b>	<b>24,1</b>	<b>1,3</b>
<b>ZONE AGRICOLE</b>		
A	1209,5	62,8
<b>ZONES NATURELLES</b>		
N	135,1	7,0
Secteurs Np	525,6	27,3
Secteurs Nc	15,7	0,8
Secteur NL	1,4	0,07
<b>TOTAL ZONE N</b>	<b>677,8</b>	<b>35,2</b>
<b>Dont Espaces Boisés Classés</b>		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1926,0</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 14,6 hectares, soit 0,7 % du territoire.

Les zones à urbaniser pour l'habitat comprennent au total 24,1 hectares à court et long terme, soit 1,3 % du territoire (0,6 % seulement 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).

Pour les équipements de loisirs, la zone à urbaniser s'étend sur 3,7 hectares, soit 0,2 % environ du territoire.

La zone aménagée pourrait en théorie aux termes du PLU couvrir 1,9 % de la commune (37,1 ha).

Les zones agricole et naturelle restent largement majoritaires sur le territoire avec 62,8 % pour la zone agricole et 35,2 % pour la zone naturelle.

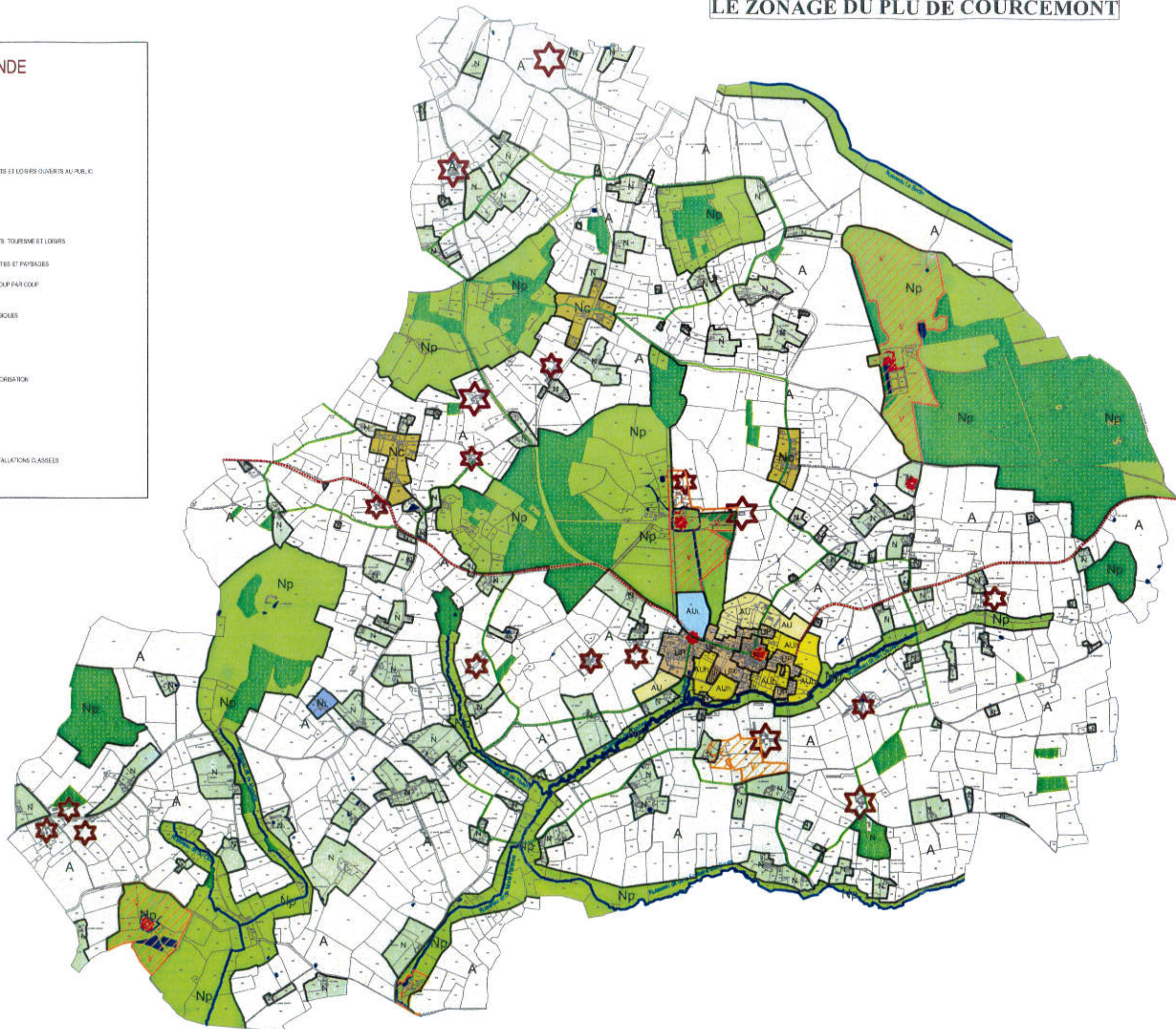
Les secteurs constructibles au coup par coup de cette zone naturelle (Nc) ne couvrent que 0,8 % de territoire alors que la zone naturelle plus spécialement protégée (Np) en couvre 27,3 % environ.

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.



LEGENDE

- UC ZONE URBAINE CENTRALE
- UP ZONE URBAINE PERIPHERIQUE
- AU ZONE D'URBANISATION FUTURE
- AUh ZONE D'URBANISATION GROUPEE POUR L'HABITAT
- AUL ZONE D'URBANISATION POUR LES EQUIPEMENTS DE SPORTS ET LOISIRS OUVERTS AU PUBLIC
- A ZONE RESERVEE A L'ACTIVITE AGRICOLE
- N ZONE NATURELLE NON SPECIALEMENT PROTEGEE
- NL SECTEUR DE LA ZONE NATURELLE A VOCATION DE SPORTS, TOURISME ET LOISIRS
- Np SECTEUR DE LA ZONE NATURELLE PROTEGEE POUR LES SITES ET PAYSAGES
- Nc SECTEUR DE LA ZONE NATURELLE CONSTRUCTIBLE AU COUP PAR COUP
- V SITE SUSCEPTIBLE D'ABRITER DES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES
- LIMITE DE ZONE
- ESPACES BOISES CLASSES
- ESPACES BOISES DONT L'ARRACHAGE EST SOUSIS A AUTORISATION
- ... ACCES DIRECTS INTERDITS
- CHEMINS DE RANDONNEE A PRESERVER
- ★ BIEN D'EXPLOITATION AGRICOLE
- ★ BIEN D'EXPLOITATION AGRICOLE COMPRENANT DES INSTALLATIONS CLASSEES
- ★ BATIMENT SOUSIS A UN PERMIS DE DEMOUR





## D – LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Il faut rappeler que la commune de a fait de nombreux choix positifs pour une préservation maximale de son environnement (gestion économe de l'espace, préservation de l'activité agricole, classement en zone N des sites les plus intéressants).

Les élus ont œuvré de plus pour une meilleure accessibilité par tous du cadre paysager de la commune en protégeant les sentiers de randonnée.

↻ 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**.

La concentration de la plus grande partie de l'urbanisation autour du bourg aura pour effet de limiter les déplacements automobiles entre habitat et commerce, ou habitat et équipements.

↻ Le développement de l'habitat et notamment de l'habitat individuel, des équipements et des activités entraînera une imperméabilisation plus grande du sol et donc une **augmentation de la quantité d'eaux pluviales** à évacuer vers la rivière.

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 ou des ruisseaux. -

↻ Le développement de l'habitat et des équipements entraînera une **augmentation de la quantité d'eaux usées** à traiter avant de les évacuer vers la rivière.

La station d'épuration devrait pouvoir traiter ces eaux usées supplémentaires (capacité résiduelle très importante).