

LA FERTE-MACE



Plan Local d'Urbanisme

Elaboration

RAPPORT de PRESENTATION

1



Dossier d'arrêt

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal pour l'arrêt du Projet
en date du :

le 9 mars 2006

Le Maire

Jean-Marc MESMOUDI

Vu pour être annexé à l'arrêté
du Maire pour l'approbation du
Projet en date du :

le 18 octobre 2006

Le Maire

Jean-Marc MESMOUDI

SOMMAIRE GENERAL

| | |
|---|-----|
| INTRODUCTION | 2 |
| PARTIE 1 - SITE ET ENVIRONNEMENT | 15 |
| PARTIE 2 - SOCIO DEMOGRAPHIE ET ECONOMIE | 55 |
| PARTIE 3 - LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS ET LEURS TRADUCTIONS SPATIALES ET REGLEMENTAIRES | 108 |
| PARTIE 4 - INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU P.L.U. ET PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT | 144 |
| PARTIE 5 - ANNEXES | 150 |



INTRODUCTION



INTRODUCTION

| | |
|---|----|
| INTRODUCTION | 2 |
| 1 - L'ELABORATION DU PLU | 4 |
| 1.1 - QU'EST-CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) ? | 4 |
| 1.2 - LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (P.O.S.) DE 2002..... | 7 |
| 1.3 - LES RAISONS DE LA REVISION DU P.L.U. | 7 |
| 1.4 - LES GRANDES ETAPES DE L'ELABORATION DU P.L.U..... | 8 |
| 2 - LE TERRITOIRE DE LA FERTE MACE | 9 |
| 2.1 - LOCALISATION | 9 |
| 2.2 - LIMITE ADMINISTRATIVE ET COOPERATION INTERCOMMUNALE | 11 |

1 - L'ELABORATION DU P.L.U.

1.1 - QU'EST-CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) ?

Le Plan Local d'urbanisme (P.L.U.) est un document qui **fixe les règles générales d'utilisation du sol pour l'ensemble du territoire communal**. En plus de fixer la destination des sols, il expose aussi le **projet d'aménagement et de développement durable** retenu par la Commune.

Il est élaboré par le maire de la commune et la commission d'urbanisme désignée. Les services de l'Etat ainsi que toute personne publique le souhaitant y sont associés.

Les objectifs généraux du Plan Local d'Urbanisme sont définis à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, comme suit :

- ✎ Assurer l'équilibre entre renouvellement urbain, maîtrise du développement urbain, développement de l'espace rural et préservation des espaces affectés aux activités agricoles, forestières, à la protection
- ✎ des espaces naturels et des paysages en respectant les objectifs du développement durable.
- ✎ Respecter la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural en intégrant activités économiques, commerciales, sportives, culturelles... en tenant compte de l'équilibre emploi-habitat, ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.
- ✎ Utiliser l'espace de manière économe, maîtriser les besoins de déplacements et la circulation automobile, préserver la qualité de l'air, de l'eau, des écosystèmes.

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

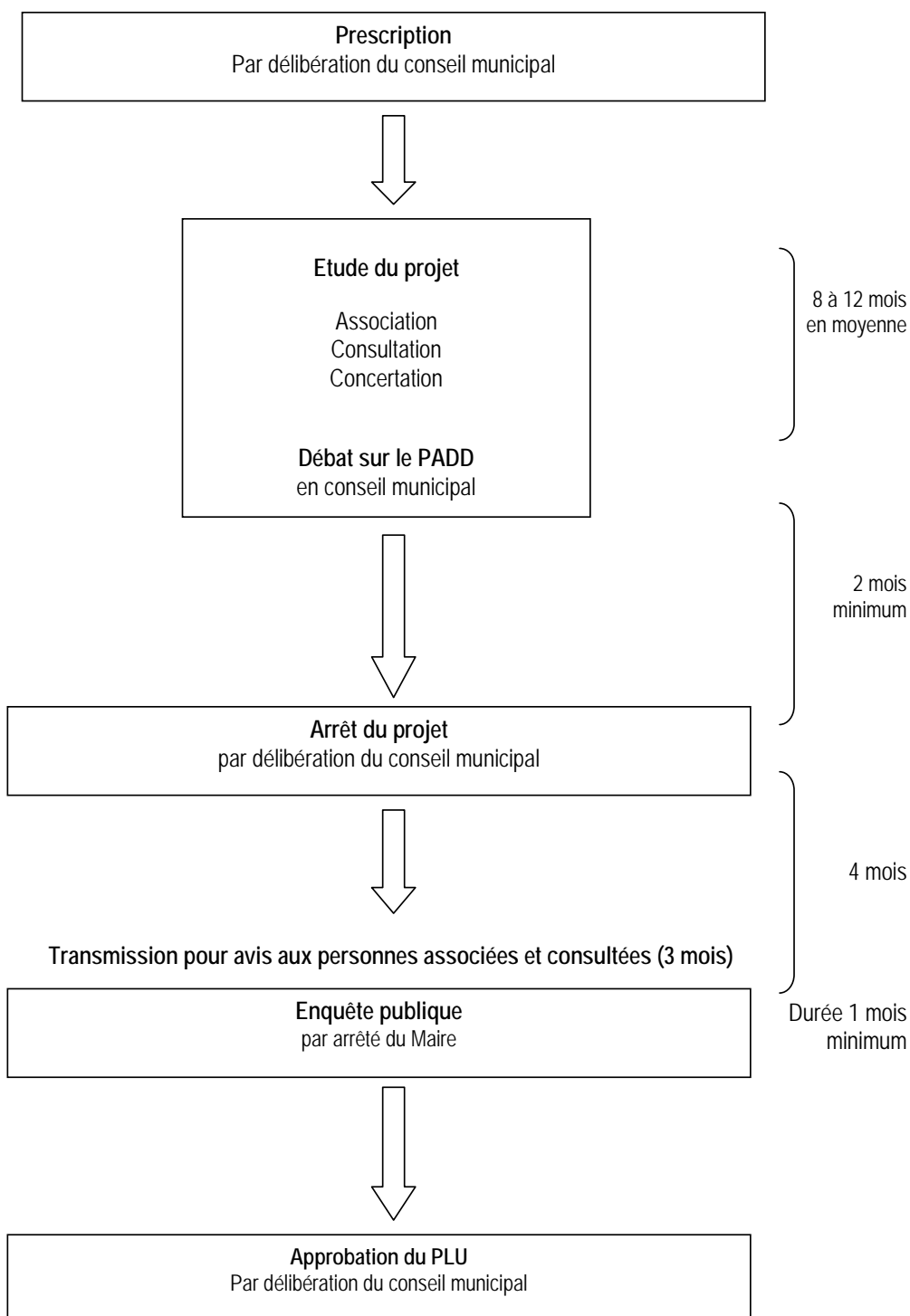
Le P.L.U. est composé des pièces suivantes :

- **Rapport de présentation** : il présente l'analyse environnementale et socio-économique réalisée sur le territoire communal, le projet démographique retenu, justifie les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et évalue les incidences sur l'environnement ;
- **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)** : il expose les orientations générales de la commune conformément aux enjeux définis dans le rapport de présentation ;
- **Orientations d'aménagement** : elles permettent de définir les conditions d'aménagement des futures zones d'urbanisation ;

- **Règlement** : il définit les conditions d'occupation des sols et de constructibilité de chaque zone ;
- **Plans de zonage** : ils indiquent les différents modes d'occupation du sol au regard des règles édictées dans le règlement ;
- **Annexes** : elles reprennent les plans et listes des servitudes d'utilité publiques, des emplacements réservés ainsi que les annexes sanitaires.

Comme le précise l'article R. 123-2 du Code de l'Urbanisme, **le rapport de présentation** :

- Expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services,
- Analyse l'état initial de l'environnement communal,
- Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement,
- Évalue les incidences du PLU sur l'environnement et expose la manière dont le PLU prend en compte son souci de préservation et de mise en valeur.

La procédure d'élaboration du PLU

1.2 - *LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (P.O.S.) DE 2002*

Le P.O.S. révisé en 2002 a été motivé par le contexte législatif et par le contexte fertois de l'époque. Sur le plan législatif, les documents d'urbanisme ont dû prendre en compte les apports de la Loi Paysage, de la Loi sur l'eau et de l'amendement Dupont.

Sur le plan local, La Ferté-Macé devait prendre en compte :

- La modification du parcellaire par le remembrement,
- L'impact de la réalisation d'un plan d'eau aux abords immédiats de l'agglomération,
- La modification du projet de déviation et de contournement depuis la route de Flers jusqu'à la route de Bagnoles-de-l'Orne.

1.3 - *LES RAISONS DE LA REVISION DU P.L.U.*

La commune de **La Ferté-Macé**, dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.), approuvé le 24 janvier 2002 et modifié en septembre 2003, **a prescrit par délibération en date du 4 mars 2004 la révision de son P.O.S.** sur l'ensemble de la commune et a défini les modalités de la concertation publique au titre de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme.

En effet, La Ferté-Macé a souhaité engager une **réflexion sur le développement de son territoire** afin de :

- **définir les conditions d'un redéploiement de la croissance, plus particulièrement économique, en harmonie avec l'existant,**
- **définir clairement l'affectation des sols.**

Cette révision, valant élaboration du PLU depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) du 13 décembre 2000, a été menée en étroite collaboration avec les membres de la commission d'urbanisme locale et les représentants des Partenaires Publics Associés.

Le souci constant d'apporter des réponses adaptées au développement de la commune a prévalu tant en termes urbain, économique, agricole, social et paysager, tout en prenant en compte les atouts et les contraintes du territoire.

Par ailleurs, dans le cadre de la construction de la déviation routière de La Ferté Macé, la commune fait l'objet d'une procédure de remembrement et d'une enquête parcellaire.

La procédure de remembrement a été mise en œuvre en juillet 2004 après une définition du périmètre en juin 2004.

La déviation a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du 15 janvier 2004. Les ouvrages d'art sont en cours de réalisation, son ouverture est prévue en 2008

1.4 - *LES GRANDES ETAPES DE L'ELABORATION DU P.L.U.*

Le Conseil Municipal de La Ferté-Macé a **prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) par délibération en date du 04 mars 2004**, ainsi que les modalités de la concertation conformément à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme.

Le Porter à la Connaissance qui regroupe les remarques de la Préfecture et des services de l'Etat a été transmis à la commune au mois de juillet 2004.

Les études se sont déroulées de septembre 2004 à janvier 2006.

Une réunion avec les agriculteurs de la commune s'est tenue le 3 décembre 2004 à la mairie avec un représentant de la Chambre d'Agriculture.

Le Conseil Municipal de La Ferté-Macé a **débatu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et a approuvé les orientations générales présentées dans ce document lors de sa séance du 03/11/2005.**

Les Personnes Publiques Associées et consultées ont été associées à plusieurs réunions :

- **24/11/2004 et 1/01/2005 : présentation du diagnostic**
- **21/09/2005 : présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**
- **19/12/2005 : présentation du règlement et du zonage**

Le projet de PLU a été soumis à la concertation de la population et des associations locales. Elle a été réalisée sous la forme suivante :

- une **exposition publique** permanente et évolutive en mairie définissant le Plan Local d'Urbanisme (méthodologie et procédure) et présentant le diagnostic communal et les enjeux en matière de développement, d'aménagement de l'espace et de protection de l'environnement ;
- un **cahier d'observations** mis à la disposition du public ;
- la **tenue de permanences** régulières avec les membres de la commission PLU locale ;
- la **parution régulière de bulletins d'information** dans le magazine locale et sur le site internet www.lafertemace.fr;
- une **réunion de concertation avec la population s'est tenue le mardi 04 octobre 2005** dans la salle Jacques Prévert. Cette réunion a rassemblé quelques quatre-vingts personnes.

Les observations formulées ont été examinées et discutées et les éventuelles modifications entreprises.

2 - LE TERRITOIRE DE LA FERTE MACE

2.1 - LOCALISATION

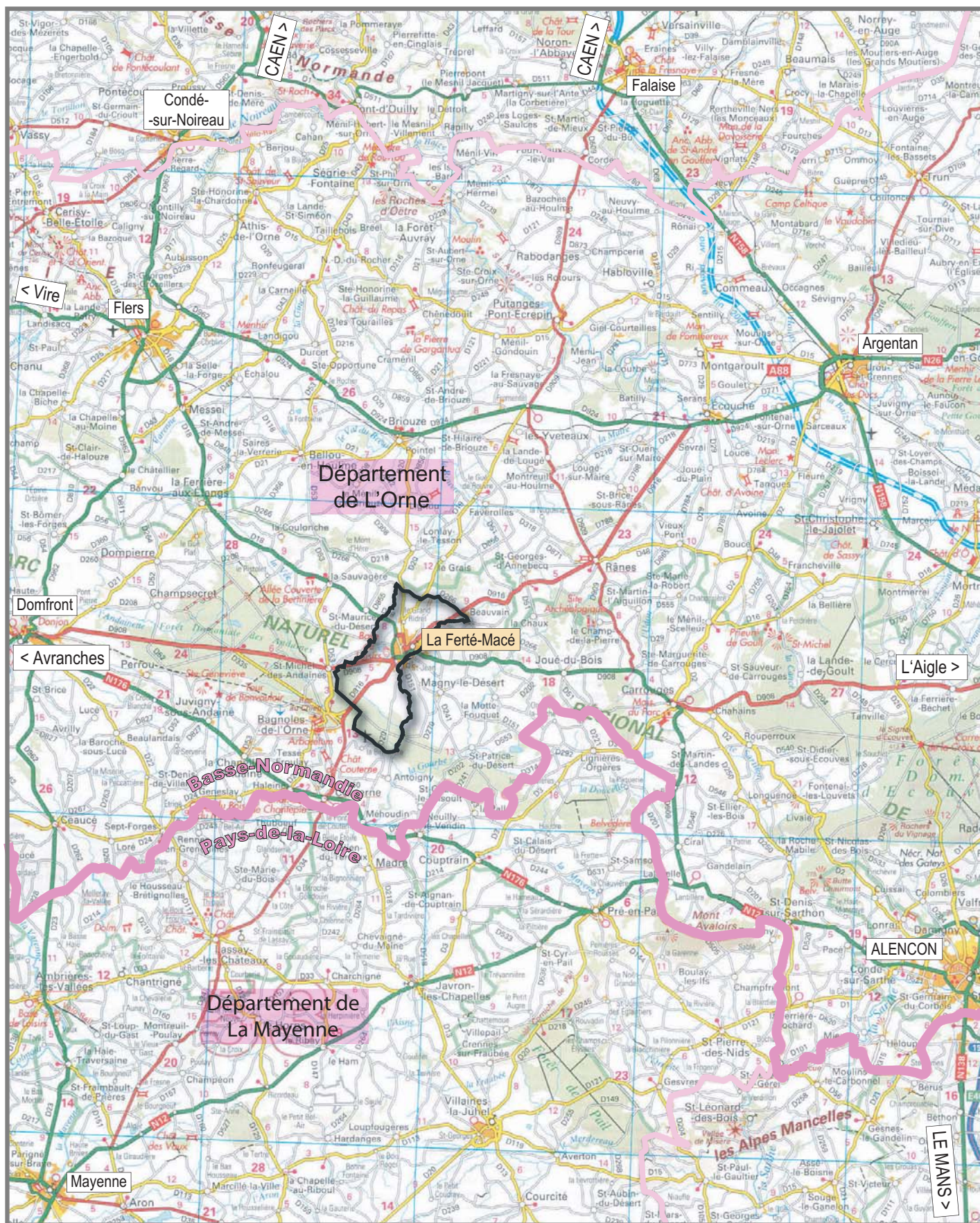


La commune de La Ferté Macé est un chef-lieu de canton rural du département de l'Orne. Elle est située à quelques kilomètres de la station thermale de Bagnoles-de-l'Orne, et à une cinquantaine de kilomètres d'Alençon (soit $\frac{3}{4}$ d'heure).

L'agglomération d'Alençon est desservie par l'autoroute A28 (2 échangeurs). A terme l'autoroute A88 remplacera la RN158 et se raccordera à l'A28 pour assurer une liaison rapide entre Le Mans et Caen.

Le territoire de La Ferté Macé, d'une surface approximative de 2 700 hectares, est inscrit dans le périmètre du Parc Naturel Régional Maine-Normandie

Plan de situation



C0488100/DIAGPLU/18.07.05



Ech. : 1 / 300 000ème
Carte régionale R02 © IGN - 2005



2.2 - LIMITE ADMINISTRATIVE ET COOPERATION INTERCOMMUNALE

2.2.1 Canton de La Ferte Macé

La commune de La Ferté Macé fait partie du canton de La Ferté Macé constitué de 9 communes :

- Antoigny (118 habitants),
- Couterne (1 011 habitants),
- La Sauvagère (835 habitants),
- Lonlay-le-Tesson (227 habitants),
- Magny-le-Désert (1 267 habitants),
- Méhoudin (109 habitants),
- Saint Maurice du Désert (676 habitants),
- Saint Michel des Andaines (327 habitants).

Le canton de La Ferté Macé regroupe 11 249 habitants sur une surface de 13 700 hectares.

2.2.2 Communauté de Communes du Pays Fertois

La Ferté Macé s'inscrit dans la Communauté de Communes du Pays Fertois qui regroupe 15 communes :

- | | |
|---------------------|------------------------------|
| ▪ Antoigny, | ▪ Méhoudin, |
| ▪ Beauvain, | ▪ La Motte Fouquet, |
| ▪ Couterne, | ▪ Saint Maurice du Désert, |
| ▪ Joue du Bois, | ▪ Saint Michel des Andaines, |
| ▪ Lonlay le Tesson, | ▪ Saint Ouen Le Brisoult, |
| ▪ Magny le Désert, | ▪ Saint Patrice du Désert, |
| ▪ La Sauvagère, | ▪ La Chaux. |

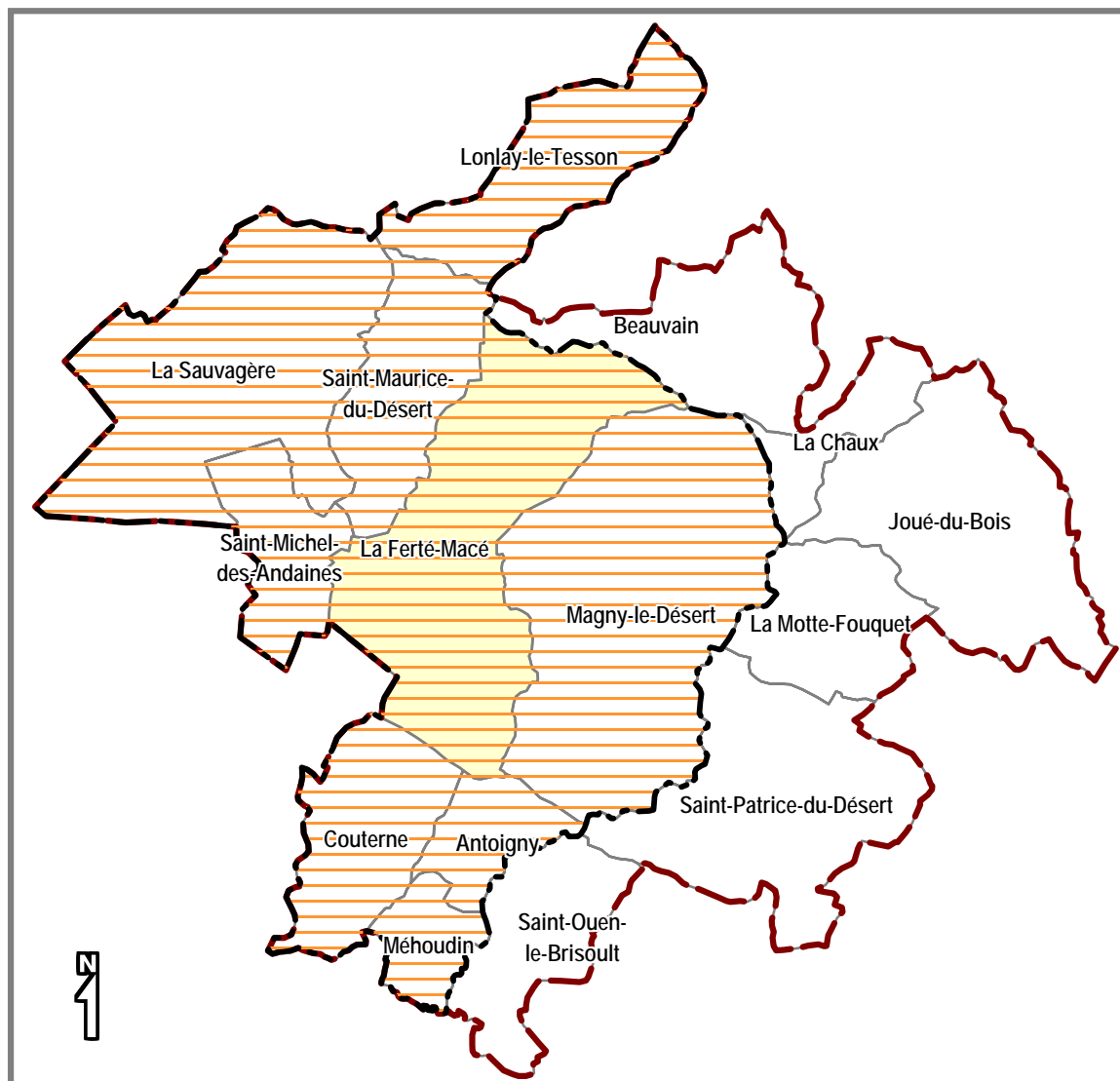
La Communauté de Communes du Pays Fertois est compétente en matière d'études et d'actions concourant à l'aménagement de l'espace sur le territoire de la communauté à l'exclusion des POS, permis de construire, exercice ou délégation du droit de préemption urbain institué par le code de l'urbanisme.

2.2.3 Le Pays du Bocage

Le territoire du Bocage compte 36 communes. Les enjeux sont :



- Impulser un nouveau dynamisme pour maintenir les conditions favorables aux activités existantes et pour permettre l'implantation de nouvelles entreprises,
- Favoriser le maintien d'une offre de commerces, d'équipements et de services en milieu rural,
- Freiner le déclin de l'agriculture et faciliter son évolution,
- Améliorer le réseau routier pour désenclaver le territoire et résorber les points noirs en matière de sécurité routière,
- Favoriser le développement du tourisme rural, renforcer l'attractivité du territoire par des démarches endogènes de valorisation économique, touristique, sportive, culturelle et patrimoniale des ressources locales,
- Prendre en compte les risques majeurs.

Carte administrative



0 1.5 3km
Fond cadastral - 1999



-  Limite cantonale
-  Limite de la communauté de communes du Pays Fertois

2.2.4 *Le Parc Naturel Régional Maine Normandie*

Les Parcs Naturels Régionaux (PNR) sont réglementés par les articles L 333-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Un parc naturel régional s'applique à tout territoire, à l'équilibre fragile et au patrimoine naturel et culturel riche et menacé, faisant l'objet d'un projet de développement fondé sur la préservation et la valorisation du patrimoine. Les objectifs sont de protéger ce patrimoine, de contribuer à l'aménagement du territoire, et au développement économique, social, culturel et à la qualité de la vie, d'assurer l'accueil, l'éducation et l'information du public, de réaliser des actions expérimentales ou exemplaires dans ces domaines et contribuer à des programmes de recherche.

Les régions ont l'initiative de la création d'un parc naturel régional. L'accord explicite des communes à la charte constitue le fondement du parc naturel régional. Un PNR est une forme d'intercommunalité proche du «pays» mais surtout tourné vers la protection de la nature et le développement du tourisme.

Le parc naturel régional est régi par une charte. Celle-ci comporte un plan et un rapport déterminant les mesures qui seront applicables sur le territoire du parc pour les dix prochaines années. Les documents d'urbanisme (schémas directeurs, plans d'occupation des sols, etc...) doivent être compatibles avec les orientations et les mesures de la charte.

Le territoire communal de La Ferté Macé appartient au Parc Régional Naturel Maine Normandie. Elle représente un centre d'intérêt touristique et un lieu d'information permanent pour la présentation du parc.

Ce parc constitue une entité géographique et historique de transition entre le massif armoricain et le bassin parisien.

Approuvée en mai 1996, la Charte de Parc naturel régional Normandie-Maine sera révisée en 2006. Un nouveau projet pour dix ans permettra de reconduire le classement de son territoire.

La Charte du Parc naturel régional Maine-Normandie s'articule autour des cinq grandes missions suivantes :

- **la protection et la gestion du patrimoine naturel et culturel :**
Gestion harmonieuse des espaces ruraux, maintien de la diversité biologique des milieux, préservation et valorisation des ressources naturelles, des paysages, des sites remarquables et fragiles, mise en valeur du patrimoine culturel,
- **l'aménagement du territoire :**
Définition et orientation des projets d'aménagement dans le respect de l'environnement,
- **le développement économique et social :**
Animation et coordination des actions économiques et sociales pour assurer une qualité de vie sur son territoire, soutien aux entreprises respectueuses de l'environnement,
- **l'accueil, l'éducation et l'information :**
Sensibilisation du public à la protection de l'environnement, à la découverte du territoire à travers des activités éducatives, culturelles et touristiques,
- **l'expérimentation :**
Contribution à des programmes de recherche, mise en place de procédures nouvelles.

La Charte engage les collectivités du territoire (les communes, les structures intercommunales adhérentes), les départements, les régions concernés qui l'ont adoptée ainsi que l'État qui l'approuve par décret.

S'appuyant sur les spécificités qui caractérisent le territoire Normandie-Maine (grandes landes remarquables, collines de Normandie et du Maine : points culminants de l'Ouest, forêts, vergers haute-tige : les poiriers notamment, petits cours d'eau en tête de bassins versants, patrimoine culturel), la Charte du Parc naturel régional Normandie-Maine s'organise autour des perspectives suivantes :

- garantir l'authenticité des paysages
- valoriser le patrimoine naturel et culturel
- valoriser des productions de qualité
- dynamiser les activités touristiques intégrées à l'économie locale



PARTIE 1 - SITE ET ENVIRONNEMENT



SITE ET ENVIRONNEMENT

| | | |
|-------|---|----|
| 1 - | LE MILIEU PHYSIQUE | 17 |
| 1.1 - | LE CLIMAT..... | 17 |
| 1.2 - | LE RELIEF ET LA GEOLOGIE | 18 |
| 1.3 - | L'HYDROLOGIE..... | 21 |
| 1.4 - | LA GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU | 23 |
| 2 - | LE PATRIMOINE NATUREL | 29 |
| 2.1 - | LA FAUNE | 29 |
| 2.2 - | LA FLORE..... | 31 |
| 2.3 - | LES MESURES DE PROTECTION PARTICULIERE | 32 |
| 3 - | LE PAYSAGE | 33 |
| 3.1 - | LES UNITES PAYSAGERES..... | 34 |
| 3.2 - | LES ELEMENTS NATURELS | 42 |
| 4 - | LA MORPHOLOGIE URBAINE | 44 |
| 4.1 - | LA ZONE AGGLOMEREES | 44 |
| 4.2 - | LES HAMEAUX..... | 46 |
| 5 - | LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE ET CULTUREL | 47 |
| 5.1 - | LES SITES ARCHEOLOGIQUES | 47 |
| 5.2 - | LE PATRIMOINE CULTUREL..... | 47 |
| 6 - | LES RISQUES ET NUISANCES | 49 |
| 6.1 - | LE RISQUE « INONDATION » | 49 |
| 6.2 - | LE RISQUE « BARRAGE » | 49 |
| 6.3 - | LES NUISANCES SONORES | 50 |
| 6.4 - | LE RISQUE TECHNOLOGIQUE ET POLLUTION | 50 |
| 7 - | SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT | 53 |

1 - LE MILIEU PHYSIQUE

1.1 - LE CLIMAT

Source : METEO FRANCE – Station de BAGNOLES-DE-L'ORNE – Période 1961 à 2002

Le climat se définit en faisant la synthèse des données météorologiques observées sur une longue durée, en un lieu donné.

On le détermine principalement par des moyennes mensuelles ou annuelles, calculées à partir d'observations journalières.

▪ Les précipitations

Ce type de climat se traduit par des précipitations fréquentes, en toutes saisons, mais pas toujours très abondantes. Ainsi, à la station de BAGNOLES-DE-L'ORNE, la moyenne annuelle des précipitations (calculée entre 1961 et 2002) est de 867,7 mm, avec des maxima en hiver et des minima en été.

Hauteur moyenne de précipitations (mm)

| J | F | M | A | M | J | Jt | A | S | O | N | D | Année |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| 86.8 | 76.4 | 68.7 | 60.0 | 68.0 | 57.8 | 54.5 | 50.8 | 72.4 | 79.9 | 92.9 | 99.6 | 867.7 |

Les données de cette station indiquent que :

- des précipitations tombent 136 jours de l'année avec des chutes de pluie supérieures ou égale à 1 mm ;
- sur ces 136 jours, 25 jours recueillent des précipitations considérées comme importantes (supérieures à 10 mm).

▪ Les températures

Les hivers sont assez rigoureux, tandis que les étés sont relativement frais. Ainsi, la moyenne annuelle des températures (calculée entre 1991 et 2002) est de 10,5°C, à cette même station, avec un maximum en août et un minimum en janvier.

Moyenne mensuelle des températures (en °C)

| J | F | M | A | M | J | Jt | A | S | O | N | D | Année |
|-----|-----|-----|-----|------|------|------|------|------|------|-----|-----|-------|
| 4.6 | 5.1 | 7.3 | 8.8 | 12.9 | 15.3 | 17.4 | 17.7 | 14.2 | 11.2 | 7.0 | 4.8 | 10.5 |

Le détail de la moyenne mensuelle des températures indiquent que :

- 37 jours de l'année sont considérés comme « avec chaleur », c'est-à-dire que leur température a dépassé, au moins une fois, 25°C;
- 73 jours ont connu des températures inférieures à 0°C.

▪ **Autres données météorologiques** (nombre moyen de jours pour la période 1985-2002)

| | J | F | M | A | M | J | Jt | A | S | O | N | D | Année |
|------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-------|
| Brouillard | 4.1 | 3.8 | 2.2 | 2.1 | 1.8 | 1.5 | 1.9 | 2.8 | 3.1 | 3.8 | 4.2 | 4.4 | 36.5 |
| Grêle | 0.4 | 0.4 | 0.5 | 1.3 | 0.4 | 0.1 | 0.1 | - | - | 0.1 | 0.4 | 0.4 | 4.3 |
| Neige | 1.9 | 2.4 | 1.4 | 0.8 | - | - | - | - | - | - | 0.8 | 1.9 | 9.4 |

La zone d'étude compte en moyenne près de 37 jours de brouillard par an. Les mois de novembre, décembre et janvier en comptent 4 en moyenne chacun.

Il neige en moyenne 9 jours par an.

Enfin, les vents dominants sont d'Ouest, de Sud-Ouest et de Nord-Ouest, en fréquence et en intensité.

1.2 - LE RELIEF ET LA GEOLOGIE

Source : BRGM – Cartes géologiques n°211, 212, 249 et 250 au 1/50 000^{ème}

1.2.1 Le relief

Le relief de la région fertoise est relativement marqué ; les nombreux petits cours d'eau qui la parcourent, souvent encaissés, forment un relief vallonné et mouvementé.

De manière générale, sur les terrains granitiques et schisteux, les formes de relief correspondent à des vallonnements doux et progressifs. Les matériaux gréseux forment quant à eux des barres saillantes dans le paysage.

Ainsi, un glacis s'étend en pente régulière vers le Sud depuis la forêt de Grais plus au Nord. De nombreux rus traversent ce glacis selon une direction Nord-Sud, créant des vallons et thalwegs successifs.

Au Sud, plusieurs rus se jettent dans La Maure, dont la vallée est par endroit encaissée, créant un vallonnement plus doux entre l'extrémité du glacis et le massif forestier qui couvre les hauteurs.

Les buttes culminent généralement entre 190 et 280 mètres environ.

Les points les plus bas se situent dans la vallée de La Maure, à environ 175 mètres d'altitude.

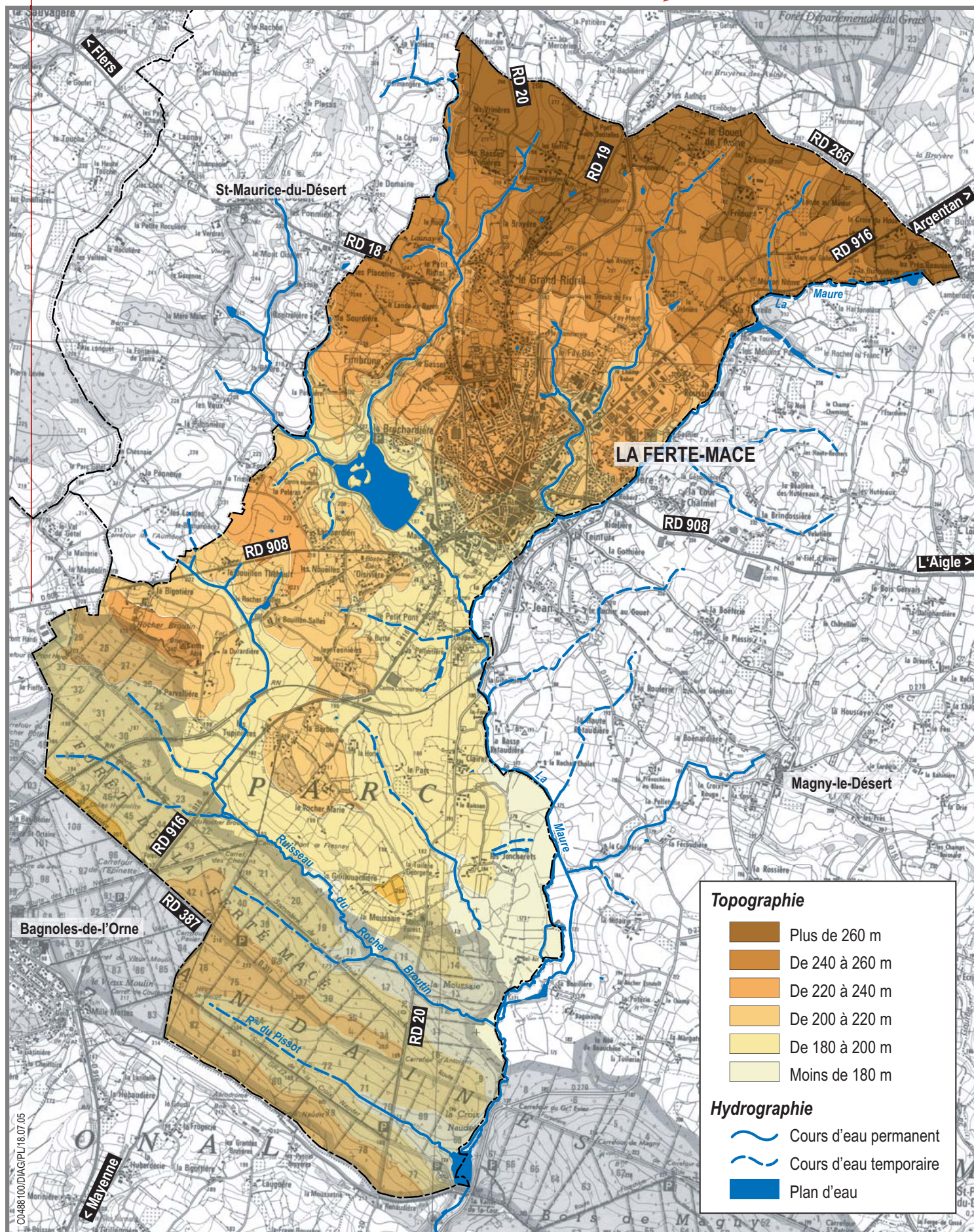
1.2.2 La géologie et la pédologie

• La géologie

Le sous-sol est composé de trois principaux types rocheux, roches plutoniques, métamorphiques et sédimentaires qui se répartissent comme suit :

- des roches plutoniques: la **granodiorite** d'âge cadomien du massif de La Ferté-Macé qui constitue le substrat de la partie nord de la commune, et dont l'altération en surface donne une formation résiduelle meuble **d'arène granitique**.
- des roches métamorphiques: schistes tachetés et cornéennes à biotite et cordiérites indifférenciés du Briovérien au contact des granodiorites.

Relief - Hydrographie



Ech. : 1 / 40 000ème
Carte 1516ET © IGN



- une alternance de formations métamorphiques et sédimentaires, au sud de la commune et prolongeant le synclinal de Domfront. Ces bandes orientées Nord/Ouest-Sud/est sont constituées de grès armoricains, schistes du Pissot, grès de May, schistes du Pont de Caen, grès culminants et schistes noirs.
- des formations sédimentaires récentes, alluvions fluviales, et colluvions de versants, remplissent les fonds de vallées de cours d'eau et sont constituées essentiellement de limons argilo-sableux et sablo-argileux.

- **La pédologie**

Sur le plan pédologique, les sols provenant de l'altération des granites (arène) sont sablo-limoneux (limon moyen sableux à sable limoneux), souvent pauvres en argile (15%). Ils sont acides (pH 5 à 6) et présentent une bonne structure et une bonne porosité. Ces sols sont généralement sains et filtrants.

En revanche, les sols provenant des zones schisteuses métamorphisées ou non (partie Sud-Ouest) sont de qualité plus variable.

Sur schistes et grès, les sols sont variés par leur texture, leur porosité et leur profondeur. On observe souvent dans les parcelles une succession de « veines » de terre dont la valeur est très inégale. La vidange des sols est rapide et la circulation d'eau se fait en surface. Ces sols sont également acides et parfois difficiles à mettre en valeur du fait d'un relief marqué.

Sur schistes briovériens, les sols sont de structure fragile, acides ; mais bien conduites et sans excès d'eau, les terres présentent de bons potentiels tant en prairies qu'en cultures.

Sur schistes métamorphisés, les sols sont peu profonds. L'écoulement des eaux est également superficiel amenant des risques élevés d'érosion et de lessivage des éléments fertilisants.

Les sols de fonds de vallées, localement inondables, sont caractérisés par leur hydromorphie. Ces terrains sont principalement exploités en prairies.

Le territoire de La Ferté-Macé est très contraint par le relief et les vallées humides. Cette topographie accidentée limite le développement urbain sur la frange Est, le long de la Vallée de la Maure, ainsi qu'au Nord sur le secteur du Fay.

1.3 - L'HYDROLOGIE

Sources :

- Direction Régionale de l'Environnement – Atlas des Zones Inondables et SEMA ;
- Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt - Octobre 2002
- Agence de l'Eau Loire-Bretagne – Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Loire –Bretagne – Juillet 1996 et cartes de qualité et d'objectifs de qualité des cours d'eau ;
- Fédération de l'Orne pour la Pêche et la Protection du Milieu Aquatique – Juillet 2002).

1.3.1 Le réseau hydrographique

■ Le bassin versant

La Ferté-Macé se situe dans le bassin versant de La Mayenne et dans le sous-bassin-versant du ruisseau de La Maure.

La Maure est un affluent du ruisseau de Gourbe, lui-même affluent de rive droite de La Mayenne.

Le bassin-versant de La Maure est relativement étendu : 55 km², et comprend de nombreux petits écoulements affluents directs ou non. Le principal, le ruisseau de Fimbrune, rejoint le ruisseau de La Maure au Sud de l'agglomération de La Ferté-Macé.

Un important plan d'eau à usage de loisirs (environ 30 ha) est établi sur ce cours d'eau, au niveau de « La Brochardière ». Ce dernier est également alimenté par le ruisseau de Saint-Maurice-du-Désert.

■ Les caractéristiques hydrologiques

Les caractéristiques de débit du ruisseau de La Maure, principal cours d'eau traversant La Ferté Macé, peuvent être appréhendées grâce aux mesures effectuées à la station de jaugeage située sur son cours (superficie du bassin versant contrôlé : 28,1 km²).

Les débits moyens mensuels sont estimés comme suit :

Débits moyens interannuels

| | J | F | M | A | M | J | Jt | A | S | O | N | D | Année |
|---------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|
| M ³ /s | 0.63 | 0.51 | 0.43 | 0.34 | 0.25 | 0.17 | 0.10 | 0.06 | 0.08 | 0.16 | 0.26 | 0.43 | 0.28 |
| L/s/km ² | 22.5 | 18.3 | 15.4 | 12.1 | 8.8 | 6.0 | 3.4 | 2.2 | 2.9 | 5.5 | 9.1 | 15.2 | 10.1 |

Les débits les plus faibles s'observent de juillet à septembre, et les plus forts de décembre à mars.

Concernant les débits d'étiage, le débit moyen mensuel sec de récurrence 5 ans (QMNA 1/5) ainsi que le débit moyen minimum de 30 jours consécutifs de fréquence quinquennale sèche sont respectivement de 0.038 m³/s et de 0.034 m³/s.

Les débits de crue de La Maure sont les suivants :

| 2 ans | 5 ans | 10 ans |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 3.60 m ³ /s | 4.70 m ³ /s | 5.60 m ³ /s |
| 128.2 l/s/km ² | 167.4 l/s/km ² | 199.4 l/s/km ² |

▪ La qualité des eaux

Les données qualitatives disponibles concernent uniquement le ruisseau La Maure ; les autres cours d'eau ne disposent d'aucun suivi.

Pour la période 1982-1989, le ruisseau La Maure présente une qualité globale de classe 1A (très bonne) à l'amont de LA FERTE-MACE, et 3 (mauvaise) à l'aval.

Concernant la qualité « nitrates », la classe N3 (mauvaise) est affectée à ce cours d'eau à l'aval de La Ferté Macé, toujours entre 1982 et 1989.

Concernant les phosphores, et pour la même période, la qualité relevée est P3 (mauvaise) à l'aval de La Ferté Macé.

▪ Les objectifs de qualité des eaux

L'objectif de qualité fixé pour le ruisseau La Maure est 1A (très bonne) à l'amont de La Ferté Macé, 3 (mauvaise) dans sa partie urbaine, puis 2 (moyenne) de la confluence avec le ruisseau de Fimbrune à l'étang de « La Vallée de La Cour », et 1B (bonne) dans sa partie la plus aval (forêt d'Andaines).

Les autres cours d'eau ne sont pas répertoriés (Qualité A - non répertoriée), l'objectif de qualité retenu par défaut est donc 1A.

1.3.2 L'hydrogéologie

Les formations disposant de possibilités non négligeables de réserves aquifères sont les formations paléozoïques gréseuses, les zones profondément altérées des granites et, pour toutes les roches, les zones écrasées ou filoniennes.

La Ferté Macé se situe sur un glacis en pente faible vers le Sud. Elle se caractérise par un réseau lâche de vallons peu encaissés, généralement orientés Nord-Sud qui présente des zones humides, ainsi que des sources diffuses.

Le substrat est essentiellement constitué de granodiorite. En profondeur, la roche massive présente un réseau de fractures susceptibles d'être utilisées par des circulations d'eau lorsqu'il n'existe pas de colmatage.

Les arènes superficielles ont une épaisseur très variable, de 0 à 25 mètres. Elles présentent une teneur variable en argile, et donc une perméabilité qui fluctue latéralement. Ces arènes sont gorgées d'eau, mais les écoulements orientés dans l'ensemble du Nord vers le Sud sont localisés.

C'est cette nappe superficielle qui alimente les sources et zones humides exploitées par les captages ; néanmoins, globalement les aquifères se répartissent de façon très hétérogène.

La qualité de l'eau est moyenne sur l'ensemble du bassin versant de La Maure, elle est liée à la qualité du substratum. Des mesures de protection doivent être mises en place pour améliorer la qualité de l'eau, principalement au pourtour des zones de captages d'alimentation en eau potable sur le secteur des Douets de l'Aulne, Frilouze et La Goutelle.

1.4 - LA GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU

1.4.1 *Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Mayenne*

- Le SDAGE Loire-Bretagne

Institué par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un cadre de référence qui reprend l'ensemble des obligations fixées par la loi et les directives européennes ; il tient compte des programmes publics en cours et établit les priorités de la politique publique de l'eau dans le bassin pour les quinze ans à venir.

Les services de l'Etat, les collectivités territoriales et leurs établissements publics doivent en tenir compte pour toutes leurs décisions concernant l'eau et les milieux aquatiques. Les autorisations administratives ainsi que les programmes d'aménagement et de gestion des maîtres d'ouvrage doivent traduire ses priorités. L'Etat, les Agences de l'eau, les Régions et les Départements veillent à ce que les aides financières qu'ils accordent contribuent à la réalisation de projets compatibles avec le SDAGE.

Le SDAGE coordonne et oriente les initiatives locales de gestion collective de l'eau : Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), contrats de rivières, contrats de baie, etc.

Le SDAGE Loire-Bretagne a été adopté par le comité de bassin le 4 juillet 1996 et approuvé par l'Etat le 26 juillet 1996. Il est entré en vigueur le 1^{er} décembre 1996. Il comporte :

- un état de la connaissance et des lieux
- un diagnostic formulé à partir de cet état des lieux
- 7 objectifs vitaux que s'assigne le bassin pour rétablir la situation :
 - 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
- des préconisations générales intéressant tous les domaines de la gestion de l'eau et des préconisations locales pour atteindre les objectifs vitaux.

Le SDAGE Loire-Bretagne a défini le bassin versant de la Mayenne comme unité hydrographique cohérente à l'échelle de laquelle un SAGE peut-être élaboré.

- Le SAGE Mayenne

Source :

- www.sagemayenne.org;

- Le périmètre du SAGE

Le bassin versant de la Mayenne est un vaste territoire (4 343 km²) formé par la rivière la Mayenne et ses affluents (à l'exception de l'Oudon qui fait l'objet d'un autre SAGE).

- La qualité des eaux du bassin versant

Les principales causes de dégradation de la qualité des eaux sont les suivants :

Nitrates :

- Situation mauvaise à très mauvaise sur l'ensemble du bassin versant ;
- Impact prédominant des activités agricoles ;
- 18 000 tonnes d'azote en sortie du bassin versant par an.

Phosphore :

- Impact des agglomérations et de l'agriculture ;
- 4 900 tonnes d'excédents ;
- 650 tonnes en sortie de bassin versant par an.

Eutrophisation liée à :

- des apports d'azote et de phosphore ;
- réchauffement et ralentissement du cours d'eau.

- Les objectifs du SAGE

En tenant compte des enjeux déjà identifiés par le SDAGE du bassin Loire-Bretagne, la commission locale de l'eau a identifié les enjeux du SAGE du bassin de la rivière la Mayenne

- L'amélioration de la qualité des eaux pour sécuriser l'approvisionnement en eau potable ;
- La lutte contre l'eutrophisation des plans d'eau et des cours d'eau pour le bon fonctionnement des milieux aquatiques et la mise en valeur touristique ;
- La protection des populations piscicoles et la restauration de la libre circulation piscicole, mais aussi l'amélioration des conditions de reproduction des poissons et la préservation des zones humides ;
- Une gestion quantitative de la ressource. Elle passera par la gestion des étiages et des écoulements en période de crue ainsi que par la maîtrise des consommations et une diversification des sources d'approvisionnement en eau.



Le bassin versant de la Mayenne

Les objectifs d'usages, de quantité et de qualité des eaux et des milieux ont été validés par la commission locale de l'eau le 27 janvier 2005.

- Objectif 1 : optimisation de la gestion quantitative de la ressource ;
- Objectif 2 : optimisation des usages liés à la ressource en eau ;
- Objectif 3 : amélioration de la qualité des eaux et des milieux ;
- Objectif 4 : amélioration des potentialités biologiques des milieux.

Le SAGE Mayenne est en cours d'élaboration.

1.4.2. Le SDAGE Seine Normandie et le SAGE Orne Moyenne

Sources :

- Agence de l'Eau Seine Normandie
- www.gesteau.eaufrance.fr et www.sage-orne-seulles.fr

- Le SDAGE Seine normandie

Le SDAGE du bassin Seine-Normandie, approuvé le 20 septembre 1996, fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la loi sur l'eau.

Les objectifs du SDAGE du bassin Seine-Normandie sont les suivants :

- Réduire et maîtriser le ruissellement en zone urbaine,
- Évaluer les effets de l'imperméabilisation et rechercher des mesures de compensation ou des alternatives pour toutes les opérations menant à une imperméabilisation du sol.
- Maintenir et développer le paysage agraire ayant une fonction de retenue.
- Maintenir dans les fonds de vallée les prairies et fonds marécageux, les zones humides.
- Conserver les champs d'inondation et exclure le développement urbain en zone inondable
- Maîtriser les rejets polluants sur l'ensemble du bassin versant notamment par une amélioration de l'assainissement au niveau des collectivités.
- Favoriser les loisirs aquatiques dans le respect des équilibres naturels avec comme orientation de limiter la création de plans d'eau à usage de loisirs.

Le SDAGE Seine-Normandie de 1996 devra être révisé et approuvé courant 2009 afin d'intégrer les objectifs et les méthodes de la DCE. Il inclura notamment le plan de gestion requis par la Directive Cadre.

- Le SAGE Orne Moyenne

Le fleuve Orne, de par sa longueur de **175 kilomètres** et sa **superficie de 2 930 km²**, est le fleuve côtier le plus important de la région Basse-Normandie. Il prend sa source dans le bassin parisien à Aunou (à l'est de Sées) dans le département de l'Orne (altitude 218 mètres) et se jette dans la mer Manche par l'intermédiaire d'un estuaire d'une quinzaine de kilomètres de long, au fond duquel est bâti l'agglomération caennaise.

Le territoire du S.A.G.E. s'étend sur environ 1 270 km² : les cours d'eau de cette partie du bassin présentent un **chevelu hydrographique dense**, qui s'écoule sur le socle du massif armoricain. Les réserves souterraines y sont très faibles, entraînant un fort ruissellement, par conséquent, les débits des cours d'eau sont fortement liés à la pluviométrie.

Sur le territoire du S.A.G.E., le fleuve Orne reçoit les eaux de ces principaux sous bassins : en rive droite le **Noireau** (42% du territoire du S.A.G.E.) et la **Rouvre** (25% du territoire) et la **Baize** (9% du territoire) en rive gauche. Le sous bassin du Noireau reçoit les eaux de la **Druance** en rive gauche (17% du territoire) et de la **Vère** en rive droite (9% du territoire)

- **Élaboration du SAGE**

Le périmètre a été défini en septembre 1999.

La structure porteuse a été créée en juin 2001.

La CLE a été réélue en février 2002.

L'État des lieux a été validé en mars 2005 par la CLE.

La phase de diagnostic est actuellement en cours avec le bureau d'études BURGEAP.

- **Les enjeux du SAGE**

3 grands enjeux ont été identifiés

- Gestion quantitative des eaux
- Qualité des eaux superficielles, souterraines et littorales
- Alimentation en eau potable

Les orientations du PLU doivent répondre aux objectifs des SDAGE et des SAGE qui sont en vigueur sur le territoire.

1.4.3. Les usages

Sources :

- Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales – Service Santé Environnement – Août 2002 ;
- Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt – Service Eau et Environnement - Septembre 2002).
- Fédération de l'Orne pour la Pêche et la Protection du Milieu Aquatique – Juillet 2002

▪ Les captages d'Alimentation en Eau Potable

La commune de La Ferté Macé est alimentée en eau potable par des prises d'eau de surface et des captages peu profonds (puits et forages), coiffant des émergences naturelles.

Les ouvrages de prélèvement d'eau utilisés pour l'alimentation humaine se situent au Nord-Est de l'aire d'étude. Ces points sont reliés à des champs captant de sources qui proviennent de failles du socle granitique. Il s'agit des ouvrages de :

1. « Les Goutelles » : sources ;
2. « Le Douet de L'Aulne » : sources ;
3. « La Drosnière » : puits ;
4. « La Lande au Mineur » : puits.

A ce jour, ces captages ne sont pas protégeables en raison du fait de leur situation affleurante, les aquifères captés sont très vulnérables aux pollutions selon l'avis de l'hydrogéologue sur la protection des captages en date du 15 septembre 1998.

Il est prévu à moyen terme l'abandon de ces captages : des recherches sont en cours pour exploiter de nouveaux captages moins vulnérables.

Afin d'éviter d'augmenter la vulnérabilité de la qualité de l'eau, un système d'assainissement semi-collectif doit être réalisé dans les hameaux situés à proximité des points de captage en eau potable.

▪ Vocation piscicole

Schéma Départemental de Vocation Piscicole et Halieutique

A l'échelle du département de l'Orne, le Schéma de Vocation Piscicole établi en 1989, désigne ces cours d'eau comme présentant une qualité faible ou artificialisée des peuplements piscicoles. Il ne les indique pas comme pouvant présenter des zones de frayères à salmonidés et recense deux principaux obstacles à la circulation de poissons sur La Maure, à l'aval de La Ferté-Macé.

Connaissance des peuplements piscicoles

Le ruisseau de La Maure est, des sources jusqu'au plan d'eau de « La Vallée de La Cour », classé en deuxième catégorie piscicole. La qualité de l'eau y est médiocre et les espèces pêchées plutôt des cyprinidés (également carnassiers sur le plan d'eau). Au delà, il est en première catégorie piscicole.

Tous ses affluents (ruisseaux de Saint-Maurice-du-Désert, de Fimbrune,...) sont classés cours d'eau de première catégorie piscicole. Les espèces qui y sont principalement pêchées sont la truite fario, le chabot et la loche franche.

Seuls deux affluents de La Maure pourraient proposer un recrutement significatif de 200 truites capturables annuelles : le ruisseau du Rocher Broutin en rive droite et le ruisseau de Magny en rive gauche ; mais ils sont pour le moment mal entretenus.

Associations de pêche

L'ensemble du réseau est géré pour la pêche par l'AAPMA (Association Agréée pour la Pêche et la Protection du Milieu Aquatique) « La Fertoise », qui regroupe environ 500 pêcheurs. Seul le plan d'eau est géré par la commune de La Ferté Macé.

La pression de pêche est faible sur les petits cours d'eau amont : ruisseaux de Fimbrune et de Saint-Maurice-du Désert en amont du plan d'eau. Elle est moyenne sur ce dernier et sur le ruisseau La Maure en amont de l'agglomération de La Ferté Macé, et forte sur La Maure aval.

- **Autres usages**

Le plan d'eau communal situé à l'Ouest de la commune de La Ferté Macé sur le ruisseau de Fimbrune présente un usage de loisirs : baignade, planche à voile. Il est recensé par le Service Santé-Environnement de la DDASS comme zone de baignade surveillée.

Aucune pisciculture n'a été signalée sur la commune de La Ferté Macé.

2 - LE PATRIMOINE NATUREL

Sources :

- Fédération de l'Orne pour la Pêche et la Protection du Milieu Aquatique – Juillet 2002 ;
- Peter STALLEGER – « Etude du patrimoine naturel de la commune de La Ferté Macé » - Octobre 1999 ;
- Observations de terrain

2.1 - LA FAUNE

2.1.1 Avifaune

La Ferté-Macé offre deux lieux d'observation privilégiés sur son territoire :

- o la forêt d'Andaines pour les espèces nicheuses,
- o le plan d'eau pour les espèces de passage en migration.

Parmi les espèces remarquables recensées, on citera :

- o Pics : les 6 espèces de pics de Normandie ont été observées : pic noir, pic mar, pic cendré, pic vert, pic épeiche et pic épeichette ;
- o Rapaces diurnes : à côté des espèces les plus communes telles la buse, l'épervier et le faucon crécerelle, le secteur accueille également en tant que nicheurs la bondrée apivore et le faucon hobereau. Le milan noir, le busard des roseaux et le busard Saint-Martin sont également observés ;
- o Rapaces nocturnes : chouette hulotte, chouette effraie et hibou moyen-duc ;
- o Anatidés et autres espèces des milieux aquatiques : seules deux espèces se reproduisent régulièrement : le grèbe huppé et le canard colvert. Néanmoins plusieurs autres ont pu être observées : le grèbe esclavon, le grèbe à cou noir, le tadorne de Belon, la fuligule milouinan, le huitrier-pie, l'avocette, la mouette pygmée,... ;
- o Autres nicheurs rares : le vanneau huppé, le cochevis huppé.

▪ Mammifères

Les mammifères recensés dans la zone d'étude sont relativement ubiquistes :

- o Rongeurs : campagnol, souris, mulot, rat musqué, rat surmulot,...
- o Insectivores : taupe, hérisson, musaraigne,...
- o Lagomorphes : lapin de garenne, lièvre,...
- o Petits carnivores : renard, blaireau, fouine, belette,...

Parmi les grands mammifères, le cerf, le chevreuil et le sanglier sont observés principalement dans les massifs boisés.

2.1.2 Reptiles

Les espèces suivantes ont été répertoriées :

- o la couleuvre d'Esculape (*Elaphe longissima*),
- o le lézard vert (*Lacerta viridis*),
- o l'orvet (*Anguis fragilis*),
- o le lézard vivipare (*Lacerta vivipara*),
- o la couleuvre à collier (*Natrix natrix*),...

2.1.3 Batraciens

Sont à signaler :

- le crapaud commun (*Bufo bufo*),
- le crapaud accoucheur (*Alytes obstetricans*),
- la grenouille rousse (*Rana temporaria*),
- la salamandre tachetée (*Salamandra salamandra*),...

2.1.4 Faune piscicole

De manière générale, le contexte piscicole de La Maure est fortement dégradé. Seuls deux affluents restent intéressants pour le recrutement (zones de frayères) en truites fario : les ruisseaux du Rocher Broutin et de Magny. Le ruisseau de Fimbrune est quant à lui fortement dégradé par le plan d'eau de La Ferté Macé.

Ainsi, La Maure est classée en deuxième catégorie piscicole des sources jusqu'au plan d'eau de « La Vallée de la Cour », puis en première catégorie sur la partie située en aval. Tous ses affluents sont en première catégorie piscicole.

Les peuplements piscicoles sont perturbés et sont constitués du brochet, de la loche franche, de la truite fario, de perches, du vairon, du goujon, de chevesnes et du chabot.

2.1.5 Insectes et autres invertébrés

- Papillons de jour : 35 espèces de lépidoptères rhopalocères ont été inventoriées. Il s'agit de pratiquement toutes les espèces communes de l'Orne : Petite Tortue, Belle Dame, Citron, Argus bleu, Vulcain, Petit Nacré, Azuré des Nerpruns,..., mais également de quelques espèces assez rares comme : la Piéride de la moutarde ou la Thécla de l'Yeuse.
- Odonates (Libellules et Demoiselles) : 16 espèces sont connues dans le secteur de LA FERTE-MACE (plan d'eau et étang de « La Vallée de La Cour ») parmi lesquelles on peut citer l'*Aeshna cyanea*, l'*Anax imperator*, le *Calopteryx virgo*, l'*Ischnura elegans*,... ou encore le *Platycnemis acutipennis*, espèce méditerranéo-atlantique très rare en Normandie.
- Mantes : la Mante religieuse (*Mantis religiosa*) a été observée en 1996.
- Coléoptères : ont été observés le *Carabus cancellatus*, le *Carabus granulatus*, le *Carabus convexus*, le *Poecilus coerulescens* et le *Platynus micans*.
- Araignées : ont été inventoriés : *Araneus alsine*, *Clubiona terrestris*, *Drassodes pubescens*, *Gonatium rubens*, *Gongylidium rufipes* et *Pardosa nigriceps*.

2.2 - LA FLORE

Source : Observations de terrain

Caractéristique des milieux bocagers, la végétation se trouve principalement au niveau des haies et des boisements.

- **Haies**

Le long des routes et chemins et autour des parcelles, les haies bocagères d'essences locales (noisetier, prunellier, sureau, églantier,...) constituent un maillage bocager relativement dense. Enclos irréguliers, sertis de talus et de haies vives ou taillées, ou parcelles plus géométriques cernées d'arbres de haut jet (châtaignier, chêne, érable, peuplier, frêne,...), le bocage reste encore bien présent.

- **Boisements**

Les boisements recensés appartiennent principalement à la série de la chênaie-hêtraie.

Dans la partie Nord, on trouve de petits boisements denses à flanc de coteaux, essentiellement sous forme de taillis.

Le secteur boisé le plus remarquable est néanmoins la forêt d'Andaines située au Sud, et classée Z.N.I.E.F.F (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique).

- **Végétation humide**

Dans les secteurs les plus humides (zones humides ou basses vallées humides traversées par des rus), s'observent une flore caractéristique : saules, peupliers, phragmites,...

Ailleurs, on peut observer une flore herbacée très diversifiée mais relativement banale, présente essentiellement sur les talus, aux bords des routes et des fossés.

On trouve ainsi : pissenlit, marguerite, trèfle, géranium herbe à Robert, carotte sauvage millepertuis perforé, digitale, scabieuse, fougère, mauve, compagnon blanc, gaillet, séneçon commun,...

La Ferté-Macé bénéficie d'une faune et d'une flore de haute qualité qu'il convient de préserver en respectant les corridors écologiques comme la forêt d'Andaines et les vallées humides.

2.3 - LES MESURES DE PROTECTION PARTICULIERE

Sources :

- Direction Régionale de l'Environnement – Service Nature, Paysage et Cadre de Vie – Août 2002 ;
- Parc Naturel Régional Normandie-Maine – Août 2002.

Dans sa partie Sud, la commune de La Ferté Macé comporte une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (Z.N.I.E.F.F) de type 2 : « **Forêts de La Ferté Macé, de Magny-le-Désert et de La Motte** ». (cf. annexe).

Cette Z.N.I.E.F.F. s'étend sur 2 656 ha et comprend le massif Est de la forêt domaniale des Andaines et les forêts privées de La Motte. Elle renferme une grande diversité de milieux (étangs, landes, ruisseaux, gorges,...), eux-mêmes riches d'espèces animales et végétales rares.

Parmi ces espèces, une plante est protégée au niveau national : le Rossolis à feuilles rondes (*Drosera rotundifolia*), espèce carnivore et médicinale des tourbières acides.

Trois espèces sont protégées au niveau régional : le Faux-riz (*Leersia oryzoides*), l'Ossifrage brise-os (*Narthecium ossifragum*) et le Genêt poilu (*Genista pilosa*), ainsi que des oiseaux forestiers (Bondrée apivore, Faucon hobereau, Pic noir, ...) ou inféodés aux milieux aquatiques (Grèbe huppé, Grèbe castagneux, Râle d'eau, Mésange boréale,...) et une entomofaune riche en libellules.

A l'intérieur de cette grande Z.N.I.E.F.F de type 2, une Z.N.I.E.F.F de type 1 est identifiée : « **Etang de la Cour** ».

Cette ZNIEFF de 14,42 ha est incluse dans le massif des Andaines, au milieu d'une gorge séparant le bois de Magny à l'Est et la forêt de La Ferté-Macé à l'Ouest. C'est un étang d'origine artificielle qui a été créé pour alimenter un moulin dont les bâtiments existent toujours. La profondeur de l'eau est faible et l'envasement important. Le fond de la vallée est constitué d'alluvions récentes.

Les rives accessibles aux promeneurs sont très fréquentées et piétinées. Elles accueillent une végétation caractéristique : le plantain d'eau (*Alisma plantago aquatica*), le Rubanier dressé (*Sparganium erectum*), le Bident penché (*Bidens cernua*), le Prêle des Bourbiers (*Equisetum fluviatile*) et deux espèces rares : le faux-riz (*Leersia oryzoides*) protégé au niveau régional et le Comaret (*Comarum palustre*).

L'étang constitue une étape importante pour les oiseaux. De nombreuses espèces aquatiques peuvent être régulièrement observés : les anatibés, le Grèbe castagneux, le martin-pêcheur et la bergeronnette des ruisseaux.

La zone d'étude est également incluse dans le périmètre du Parc Naturel Régional Normandie-Maine.

L'inscription à l'inventaire des ZNIEFF ne constitue pas une contrainte réglementaire, cependant le projet de développement communal devra tenir le grand compte de ce site et prendre toutes les mesures propres à assurer sa protection et la maîtrise de leur évolution.

Leur vocation de zones naturelles est affirmée dans le PLU.

3 - LE PAYSAGE

Sources :

- Peter STALLERGER – « Etude du patrimoine naturel de la commune de La Ferté Macé » - Octobre 1999 ;

- Observations de terrain.

La commune de la Ferté-Macé s'étend sur un territoire au relief marqué, (comprenant des variations d'altitudes allant de 275m au nord à 175m au sud). La topographie mouvementée offre des vues lointaines depuis les plateaux et plus intimes dans les vallées.

Le paysage communal se compose d'un vaste territoire agricole à dominante bocagère où l'eau est un élément prédominant. De nombreux rus et ruisseaux sinuent au travers des prairies humides.

Les deux espaces forestiers que sont la forêt départementale du Grais au Nord, en limite extérieure du territoire communale, et la forêt des Andaines au Sud, forment le cadre vert de la commune.

La ville, située à flanc de coteau, domine au centre de ce territoire.

L'objectif de ce diagnostic est de comprendre et mettre en avant les caractéristiques paysagères de la commune afin de définir les enjeux de ce territoire.



Vue lointaine sur la Ferté Macé (La Guillouardière)



Vue intime depuis la vallée (Le Fay-Bas)



Ru sinuant dans la prairie humide

3.1 - *LES UNITES PAYSAGERES*

Le paysage communal est défini essentiellement par un relief vallonné structuré par le bocage. Ce bocage est constitué de parcelles de tailles variées, cernées de haies d'arbustes et d'arbres de hauts jets. A l'analyse plus fine du territoire de la commune, une succession d'ensembles appelés « unités paysagères » se distinguent :

- Les espaces de cultures céréalières,
- Les prairies bocagères bordées de haies et d'arbres de hauts jets, où des hameaux et fermes isolées sont implantés ponctuellement,
- La zone humide en fond de vallée,
- La forêt d'Andaines, unité remarquable comprenant des boisements de qualité,
- L'espace urbanisé avec les zones d'activités.

3.1.1 *Les espaces de cultures céréalières*

Au Nord de la commune s'étendent de grandes parcelles de cultures céréalières délimitées parfois par des clôtures. Le relief, faiblement marqué, et la situation de ces espaces sur le plateau offrent des vues dégagées sur le paysage avoisinant. Les lignes de haies d'arbres de hauts jets et de sujets isolés donnent du rythme et des limites aux plans de vue sur le paysage.



Vue bien dégagée sur les espaces
de cultures



Les lignes de haies donnent du
rythme et des plans au paysage

3.1.2 *Les prairies bocagères bordées de haies vives et d'arbres de hauts jets*

Le maillage de haies, constitué d'arbustes et d'arbres de hauts jets, souligne un grand nombre de limites parcellaires. Les tailles des parcelles sont variables et présentent un bocage plus ou moins dense renforcé par quelques boisements. Ces éléments sont créateurs d'effets fenêtres sur le paysage de la commune.



De nombreux hameaux et fermes isolées parsèment ce paysage. Les habitations et les bâtiments agricoles, généralement anciens, sont regroupés en petits noyaux compacts et sont souvent dotés d'une architecture de caractère. En opposition avec ce mode ancien d'installation sur le territoire, quelques pavillons récents viennent "grignoter" l'espace agricole le long des routes.



Petite ferme en pierre du hameau du Douet de l'Aulne

3.1.3 *Les prairies humides en fond de vallée*

De grandes prairies humides, planes s'étendent au sud de la ville. Elles sont traversées en longueur par des rus accompagnés d'une végétation qui souligne leurs parcours. En raison des risques d'inondation, les prairies ont échappé à l'urbanisation ou à la culture intensive.

La végétation spécifique de ces lieux confère une richesse écologique aux basses vallées.



Prairie humide



Ru sinuant dans la prairie

3.1.4 *La forêt d'Andaines*

Classée en ZNIEFF, la forêt d'Andaines, située au sud du territoire communal offre un atout considérable tant pour l'attrait touristique qu'elle présente, que pour son intérêt environnemental.

D'un point de vue paysager, elle est une limite forte au sud et offre un cadre boisé à La Ferté-Macé.



En arrière plan, la forêt d'Andaines marque la limite sud de la commune

3.1.5 *L'espace urbanisé*

L'espace urbanisé est concentré à l'intersection des vallées, sur une colline. L'urbanisation s'est développée, dans un premier temps, sur les flancs des coteaux du promontoire jusqu'en bordure de rivière. Plus récemment, les constructions se sont étendues le long des axes de communication vers Flers, d'une part, et Fromentel/Briouze, d'autre part.

L'espace urbanisé se caractérise par une partie centrale dense, une zone en périphérie datant du 19^{ème} siècle assurant la transition entre le centre et les zones d'urbanisation récente (après 1960), essentiellement représentées par des lotissements.

Les entrées de ville

- **Route de Falaise, depuis la RD19** : l'arrivée sur la commune est intéressante, des vues lointaines se dégagent sur le paysage de la ville. La traversée en campagne est de courte durée, un habitat diffus s'égrène le long de la route.



RD 19 : sens sortant

- **Route d'Argentan, depuis la RD916** : l'entrée dans la Ferté-Macé est marquée de part et d'autre de la voie par un alignement de platanes de haute tige. L'entrée forme une porte sur la ville au caractère majestueux.



Alignement d'arbres de hautes tiges

- **Route d'Alençon (depuis la RD908) :** L'entrée se fait par la commune voisine de Magny-le-Désert. Depuis le plateau, une vue se dégage sur le clocher de l'église (appel visuel fort annonçant la ville) et le passage ferroviaire au dessus de la chaussée. Néanmoins, sa position en promontoire bien qu'intéressante peut être renforcée par la plantation d'arbres créant un effet de porte tel qu'on peut le voir route d'Argentan. Ce principe de porte peut être appliqué aux autres entrées de manière à retrouver une identité commune aux entrées de ville.



Vue sur le clocher et la voie ferrée

- **Route de Bagnoles de l'Orne (depuis la RD916) :** L'avenue, plantée de part et d'autre par un bel alignement, crée l'effet d'une porte annonçant l'accès sur la Ferté-Macé, qui apparaît dans la perspective



Effet de « porte »

- **Route de Flers (depuis la RD18) :** L'arrivée sur la Ferté Macé est immédiate après le virage au niveau du lieu dit du « Petit Ridrel », où l'on entre rapidement dans le paysage urbain. Depuis la route, de beaux sujets d'arbres se détachent et ponctuent le paysage. Cependant l'entrée est peu lisible, elle mériterait d'être renforcée ou repositionnée plus en aval aux portes de la ville et non comme actuellement en pleine zone naturelle



Vue du virage sur la RD18

- **Route de Mayenne (depuis la RD20) :** Après la verdoyante et agréable traversée de « Pont Chapelle », on se heurte au contraste fort de l'entrée sur la Ferté Macé. L'arrivée se fait sur une petite zone industrielle où se côtoient anciens hangars en brique (témoins d'une activité passée) et usines récentes. Cette entrée brutale dans la commune a le mérite d'être lisible mais peu qualitative.



Petite zone industrielle de la Ferté Macé située le long de la D20

Les zones d'activités

Plusieurs zones d'activités aux allures très hétérogènes se répartissent sur l'ensemble de la commune. Ces ilots épars reflètent différentes époques d'activités.

Actuellement, les pôles actifs siègent au Nord-Est du centre-ville avec la zone industrielle Beauregard et, au Sud, avec la zone commerciale du Parc.

La zone industrielle Beauregard s'étend le long de la RD 916 sans recherche d'intégration des bâtiments dans le paysage. Elle s'accompagne d'une enfilade de panneaux appartenant aux différentes entreprises et industries.

La zone commerciale du Parc est aussi à l'extérieur de la ville, légèrement encaissée. Cela a pour effet de limiter son impact visuel depuis la route de Bagnoles de l'Orne. Sa proximité avec la forêt d'Andaines est à prendre en compte.

Les autres zones, de taille plus restreinte, datent généralement d'époques antérieures, c'est le cas de la petite zone industrielle située route de Mayenne qui présente quelques richesses architecturales (vieux bâti en briques). Ces zones appartiennent au milieu urbain et n'ont pas d'impact direct sur le paysage.



Vue sur la zone commerciale du Parc au sud de la commune

3.2 - LES ELEMENTS NATURELS

3.2.1 La végétation

Liée aux unités paysagères, la végétation offre une grande diversité et constitue un véritable patrimoine naturel pour la commune. Elle est, soit liée aux modes de cultures traditionnels sur le territoire, soit en relation avec les éléments naturels.

▪ Les haies

Le long des routes, des chemins et autour des parcelles, les haies bocagères d'essences locales constituent un maillage bocager important. Elles sont composées majoritairement de noisetiers, prunelliers, sureaux, églantiers pour les arbustes et de châtaigniers, chênes, érables, peupliers, frênes pour les arbres de hauts jets. Le bocage s'est édifié depuis le Moyen-Âge jusqu'au siècle dernier. La haie était alors un élément économique important : clôture et limite de propriété, elle fournissait aussi bois, fourrage, fruits, gibiers...

En raison de profonds changements dans les méthodes de culture, le bocage est en régression, notamment avec le remembrement.

Aujourd'hui, on redécouvre les usages liés aux haies (brise-vent, anti-érosion et aussi une forte valeur écologique pour la faune et la flore), et il est ainsi intéressant de maintenir et de reconstituer ce patrimoine.

▪ Les vergers

Les vergers (pommiers et poiriers) se retrouvent essentiellement autour du bâti traditionnel. En effet, les vergers sont le plus souvent une transition entre les prairies et la cour de ferme. Ils sont la plupart du temps en mauvais état et ne sont pas replantés alors qu'ils constituent un patrimoine paysager à valoriser pour la commune de la Ferté-Macé.

▪ Les boisements

Sur la partie Nord de la commune, à flanc de coteau, on trouve des boisements denses, sous forme de taillis. Ils sont impénétrables, mais sont des réserves pour la faune qui s'y niche.

Quelques bois de type parc, sont présents à La Ferté-Macé, constitués d'essences nobles et sont eux aussi un patrimoine intéressant.

Le boisement le plus remarquable est la forêt de La Ferté-Macé au Sud de la commune, véritable « rideau vert » qui marque la limite entre la commune de la Ferté-Macé et la commune de Bagnoles-de-l'Orne.

▪ La végétation humide

Quelques zones humides ont été répertoriées sur la commune, soit sous forme de grandes étendues planes avec une végétation spécifique (saules, peupliers, phragmites...), soit sous forme de basses vallées humides traversées par des rus.

Ces espaces ont été préservés de l'urbanisation ou de pratiques culturales intensives du fait des risques d'inondation ou de la terre de " mauvaise qualité ". Il est important d'en conserver certaines, représentantes d'un patrimoine environnemental fort.



3.2.2 *L'eau*

L'eau est l'élément structurant de la commune, elle est présente sur tout le territoire sous différentes formes. En effet, des ruisseaux de petite taille sinuent discrètement au milieu des prairies, et donnent au paysage de La Ferté-Macé un cadre bucolique et paisible.

L'un des ruisseaux traverse la ville, il est peu visible et n'est pas mis en valeur.

La Maure, principale rivière de la commune, limitrophe de Magny le Désert n'est pas très accessible en raison des fortes pentes, de boisements parfois denses ou d'habitat qui la longe. Il serait intéressant de retrouver ces berges par endroits, grâce à la création ou le prolongement de chemins.



Autres éléments que l'on trouve de manière ponctuelle sur la commune, ce sont **les mares**. Elles présentent un patrimoine écologique, mais aussi une valeur pour le milieu agricole. Elles doivent si possible être conservées afin de pérenniser ce patrimoine pastoral.

Une **retenue d'eau** a été créée au pied de la ville sur une zone en dépression. Il a une vocation de loisirs multiples. Il offre des points de vue importants sur les coteaux environnants. Un chemin en fait le tour, mais n'est pas très nuancé en raison du caractère ouvert du site : la queue du bassin pourrait être boisée avec des essences végétales spontanées et variées, redonnant un cadre plus naturel à cette partie.

3.2.3 *Les routes et les chemins*

C'est depuis les routes et chemins que l'on découvre le paysage de La Ferté-Macé. Ils sont de qualité tant par leur caractère que par les points de vue et ambiances qu'ils offrent.

Des petites routes encaissées parcourant les vallées et épousant le relief nous emmènent au travers de paysages intimes, d'autres à découvert nous conduisent vers des paysages plus dégagés.

Les chemins sont les supports de découvertes des différentes unités paysagères, ils sont un atout pour la commune d'un point de vue touristique et environnemental.

Ce patrimoine, que sont les routes et les chemins, participe à l'identité de la commune, ils doivent être conservés dans leur structure, autant que faire se peut. Dans le cas de la création de zone d'habitat ou d'activité, il est nécessaire de travailler sur les interfaces et de conserver autant que possible la largeur, et au minimum sur un côté, les talus et les haies des routes et chemins.

4 - LA MORPHOLOGIE URBAINE

4.1 - LA ZONE AGGLOMEREÉE

Le centre ancien se cale sur un promontoire, à l'intersection des vallées. L'urbanisation s'est développée de part et d'autre des flancs de coteaux jusqu'en bordure de rivière.

Depuis quelques années, l'urbanisation se développe sur le sud du plateau (en direction du Fay-Bas), le long de la route de Flers et de la route de Bagnoles-de-l'Orne.

- **Le centre ancien**

Le cœur de l'espace urbanisé s'organise autour d'un bâti dense et homogène, avec une élévation de 3 à 5 niveaux. Les commerces et les services se concentrent autour des places de l'Eglise et de la Mairie ainsi que les rues adjacentes.

- **Les faubourgs**

Cette zone péri-centrale s'est développée autour des axes de communication selon un bâti homogène en alignement de rue, n'excédant pas plus de 3 niveaux. Les parcelles sont plus larges et offrent le plus souvent des jardins.

Quelques grandes propriétés industrielles du XIXème s'imbriquent dans ce tissu. Elles sont caractérisées par une implantation en milieu de parcelle, entourées de jardins fortement plantés et entourés de hauts murs ou de grilles. Ces propriétés ont été divisées pour créer des lotissements ou implanter des équipements.

- **Les zones pavillonnaires récentes**

Depuis l'après-guerre, des extensions périphériques se sont développées, organisées autour de lotissements. Les bâtiments sont accolés ou isolés en milieu de parcelle avec un espace privé clos ou semi privé ouvert. Les hauteurs sont généralement d'un niveau + comble.

Quelques bâtiments d'habitat collectif s'imbriquent entre les lotissements dont un grand ensemble d'habitat social : le « quartier Jacques Prévert ». Créé au cours des années 60-70, il présente une élévation du bâti de 3 à 5 niveaux, en rupture avec le tissu périphérique. La circulation principale s'effectue en boucle selon des systèmes de raquettes qui contribuent à refermer le quartier sur lui-même.

Ce quartier a fait l'objet d'une rénovation au début des années 90 afin de mettre aux normes les logements. En parallèle, un Centre d'Animation et un Centre de Secours ont été installés.

A noter la présence d'activités industrielles ou artisanales qui jouxtent ou s'imbriquent dans le tissu pavillonnaire.

- **Les zones d'activités**

Deux grandes zones d'activités sont implantées sur le territoire communal. Elles se sont développées le long de la route d'Argentan (au Nord) et le long de la route de Bagnoles-de-l'Orne (au Sud) selon un grand linéaire de façade avec des grandes emprises. Elles apparaissent comme déconnectées de la ville, fonctionnant comme deux entités indépendantes.

Organisation spatiale du territoire

Milieu naturel

Espace boisé

ZNIEFF

Interface forêt / zone agricole

Milieu humain

Centre ancien

Zone agglomérée

Hameaux

Installation agricole

Zone commerciale

Zone industrielle et artisanale

Equipements

Centre bourg des communes périphériques

Infrastructure - déplacement

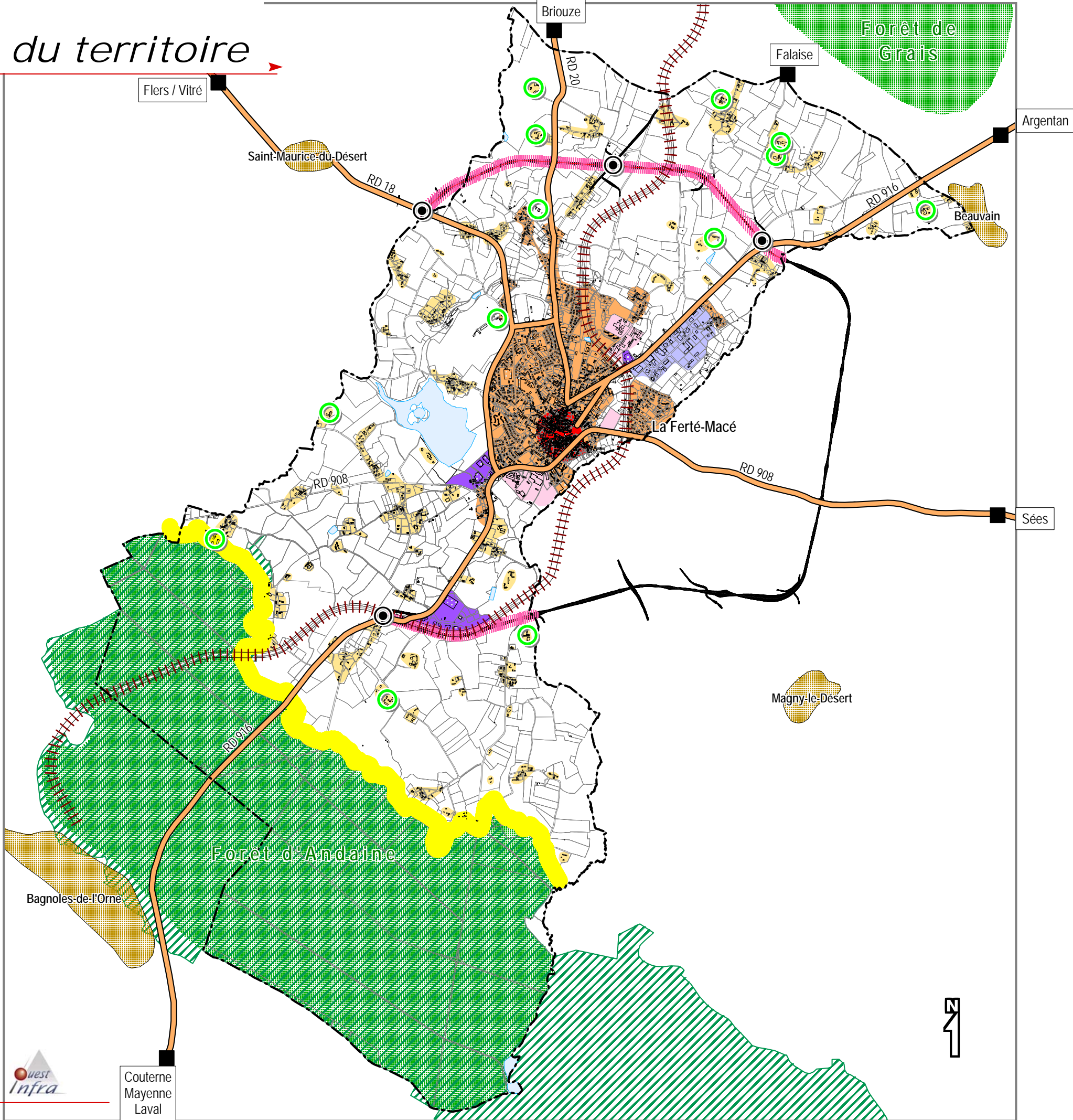
Voirie routière primaire

Voie ferrée désaffectée

Tracé de la future déviation

Echangeur ou giratoire envisagé

Incidence de la déviation



Ech. : 1 / 35 000ème
Fond cadastral - 1999



Couterne
Mayenne
Laval

La zone d'activités de la Route d'Argentan est aujourd'hui desservie par un manque de lisibilité et de mise en valeur. Construite en fonction des besoins en foncier, cette zone aurait besoin d'être requalifiée dans un souci de valorisation de l'entrée de ville Nord de la Ferté-Macé et d'attractivité pour les entrepreneurs souhaitant s'installer sur cette commune.

La zone commerciale du Parc représente un pôle d'attractivité tant pour la Ferté-Macé elle-même que pour les communes périphériques. En terme d'urbanisme, cette zone apparaît comme isolée et éloignée des espaces urbains, il est donc impératif de créer un lien avec le centre de La Ferté-Macé.

Il convient de souligner que cette zone commerciale sera directement connectée au futur échangeur de la déviation, elle marquera désormais l'entrée de ville Sud de la commune.

Une attention toute particulière est à porter sur ces zones d'activités pour les intégrer au mieux dans le un environnement direct en créant des liens avec les quartiers périphériques.

4.2 - LES HAMEAUX

Les hameaux se sont développés en couronne autour du centre aggloméré. Ils se présentent sous forme d'un bâti groupé, organisé en petites unités, soulignant ainsi le caractère rural de l'architecture et des matériaux utilisés. Ils se déclinent le plus souvent autour d'un corps de ferme en activité ou non.

Certains de ces hameaux se sont progressivement développés depuis quelques décennies accueillant des habitations à l'architecture banale.

La Barbère, Fimbrune, Le Ridrel, le Petit Ridrel ont progressivement perdu leur caractère pour présenter aujourd'hui des zones pavillonnaires qui se développent le long des axes routiers.

La Ferté-Macé s'est développée selon une organisation Nord-Sud le long des routes départementales.

Les limites à l'urbanisation sont atteintes :

- à l'Est, avec la vallée de la Maure qui correspond aux limites communales,
- à l'Ouest, avec le plan d'eau, la contournante extérieure de la ville et un relief accidenté,

Les terrains situés au Nord et le Sud de la zone urbanisée offrent encore des possibilités de développement mais sont contraints par la présence de rus et de zones humides. Il conviendra donc d'avoir une réflexion en amont sur les techniques à mettre en place pour l'assainissement de ces zones et la préservation d'un cadre de vie de qualité.

5 - LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE ET CULTUREL

Sources :

- DRAC
- SDAP

5.1 - LES SITES ARCHEOLOGIQUES

La Ferté Macé est concernée par deux sites archéologiques répertoriés :

- Les ruines du château à motte rasé en 1204, situées sous la place du château ;
- Le tracé d'une ancienne voie antique reprenant intégralement le tracé de la RD20.

La loi n°2001-4 du 17 janvier 2001, modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003, relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002 ont modifié les modalités d'instruction des dossiers d'urbanisme.

Pour la commune de La Ferté Macé devront être examinés quelle que soit leur localisation, les projets de lotissements, les Zones d'Aménagement Concerté, les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles protégés au titre de la loi sur les Monuments Historiques. Ces différents dossiers devront être obligatoirement transmis pour examen par le service instructeur à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (service régional de l'Archéologie). Ils pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques, édictées par Monsieur le Préfet de Région.

Par ailleurs, des découvertes de nature archéologique sont toujours susceptibles d'être effectuées fortuitement. Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse Normandie (service Régional de l'Archéologie, 13 bis rue de Saint Ouen – 14052 Caen Cedex 04), par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional.

5.2 - LE PATRIMOINE CULTUREL

▪ Monuments historiques

L'ancienne église est classée aux Monuments Historiques depuis le 4 août 1978 afin de protéger la tour et les deux travées du chœur (section AL n°265).

En vertu de l'article 40 de la Loi Solidarité et Renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000, le périmètre des 500m peut, sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et après accord de la commune, être modifié de façon à désigner des ensembles d'immeubles et des espaces qui participent à l'environnement du monument pour préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité.

Les restes de l'ancienne église sont uniquement constitués par le volume du chœur, utilisé comme chapelle basse lors de la construction de l'église à la fin du XIX^{ème} siècle, et dont le volume lui est notablement inférieur. L'absence de toute covisibilité avec la chapelle en dehors de la place du Général Leclerc n'assure absolument aucune logique urbaine de protection : le rayon des 500m affecte un territoire très majoritairement en dehors de ce champ de visibilité.

Seule la place du Général Leclerc ainsi qu'une partie des rues avoisinantes constituent un territoire suffisamment cohérent et homogène pour qu'une préservation au titre des monuments historiques puisse continuer à s'appliquer en toute légitimité.

L'Architecte des Bâtiments de France propose à l'occasion de la révision du PLU, la réduction de la protection à la place du Général Leclerc, à la rue du Château et aux parties de rues immédiatement rayonnantes.

▪ **Edifices et bâtiments remarquables**

Plusieurs édifices ayant un intérêt particulier peuvent être mentionnés :

- Les anciens bains-douches, aujourd'hui occupés le Musée du Jouet ;
- Des anciens établissements industriels, à savoir : les anciens établissements Busson, les usines du Bas Maure, et le tissage de la rue de la Lavanderie ;
- Le Logis Pinson ;
- La Chapelle du Lycée,
- La mairie ;
- L'Eglise Notre Dame de l'Assomption,
- Les villas d'industriels du XIX^{ème} siècle,

6 - LES RISQUES ET NUISANCES

Sources :

- DIREN – Atlas des zones inondables – juillet 2004

- COYNE ET BELLIER – Barrage de La Ferté-Macé – Etude de premier diagnostic – Volet Génie Civil & Volet Environnemental – novembre 2005

- DRIRE – sites BASIAS et BASOL

6.1 - LE RISQUE « INONDATION »

La commune de La Ferté Macé est répertoriée à l'Atlas des zones inondables du département de l'Orne. Cet Atlas n'a pas de valeur réglementaire ou juridique, il constitue un outil d'aide à la décision pour l'élaboration du P.L.U..

La carte des zones inondables est mise en annexe.

Le développement urbain est régi par les risques d'inondation. Toutes les parcelles inondables sont exclues des secteurs constructibles.

6.2 - LE RISQUE « BARRAGE »

Le plan d'eau de La Ferté Macé intéresse la sécurité publique et est soumis à plusieurs arrêtés préfectoraux. Certaines zones de la commune sont en effet susceptibles d'être submergées en cas de rupture de la digue. Elles sont reprises dans l'atlas des zones inondables.

Le barrage a été mis en service en 1987 dans le cadre de l'aménagement d'un plan d'eau à vocation de loisirs. Cet ouvrage est soumis à des vidanges décennales afin d'inspecter les parties habituellement immergées conformément à la réglementation en vigueur selon la circulaire interministérielle 70/5 du 04 août 1970 modifiée par la circulaire TE/8562 du 29 septembre 1983.

La première vidange a eu lieu en 1996. La prochaine vidange devrait avoir lieu au second semestre 2006.

Suite à l'étude réalisée en novembre 2005 par le bureau d'étude Coyne et Bellier, le comportement de l'ouvrage est satisfaisant dans l'ensemble. Toutefois, l'analyse détaillée indique que les drains disposés dans le corps du barrage ne remplissent pas leur rôle localement, au regard des zones humides du parement aval. La compréhension totale de ce phénomène s'accompagnera de la mise en œuvre de moyens de reconnaissance complémentaires. Dès à présent, il apparaît que ce dysfonctionnement pourrait être résolu par le renforcement de l'ouvrage.

Le risque « Barrage » est faible sur la commune de la Ferté-Macé mais ne peut être écarté totalement. Aussi, des précautions particulières doivent être étudiées sur les zones de la commune susceptibles d'être submergées en cas de rupture de la digue.

6.3 - LES NUISANCES SONORES

Afin de protéger les constructions contre les nuisances sonores, l'arrêté préfectoral du 16/09/2005 est venu compléter le dispositif réglementaire. Un classement des voies bruyantes du département de l'Orne du 03/12/2004 a été réalisé en prenant en compte des secteurs déterminés en fonction d'un niveau sonore de référence à l'intérieur desquels les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de soins, d'actions sociales de même que les établissements d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

La RD 18 se situe dans la catégorie de classement 3, correspondant à une largeur maximale de 100m des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure.

La RD 18 est concernée par le respect des normes d'isolation acoustique sur une bande de 100m.

6.4 - LE RISQUE TECHNOLOGIQUE ET POLLUTION

▪ Les sites et sols pollués

76 sites et sols susceptibles d'être pollués sont recensés dans la base de données BASIAS de la DRIRE. Ils sont présentés en annexe du présent rapport.

▪ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Selon l'article 511-1 du Code de l'Environnement, les installations classées sont les usines, les ateliers, les dépôts, les chantiers, et d'une manière générale toutes les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, pouvant présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, l'environnement, la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Le régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) est issu d'une loi du 19 juillet 1976 (aujourd'hui codifiée aux articles L 511-1 et suivants du Code de l'Environnement) et de son décret d'application du 21 septembre 1977. Cette loi de 1976 a remplacé une loi du 19 décembre 1917 qui classait les établissements selon trois critères: insalubre, dangereux, ou incommode.

Ces installations et activités sont inscrites dans une nomenclature, et doivent obtenir une autorisation préfectorale, ou être déclarées avant leur mise en service, suivant la gravité des dangers ou inconvénients qu'elles peuvent présenter.

La nomenclature se décompose ainsi :

Pour chacune des rubriques de la nomenclature figurent le rayon d'affichage, c'est le périmètre au sein duquel doit être organisée l'information préalable du public, ainsi que le régime dont relève l'activité ou le produit:

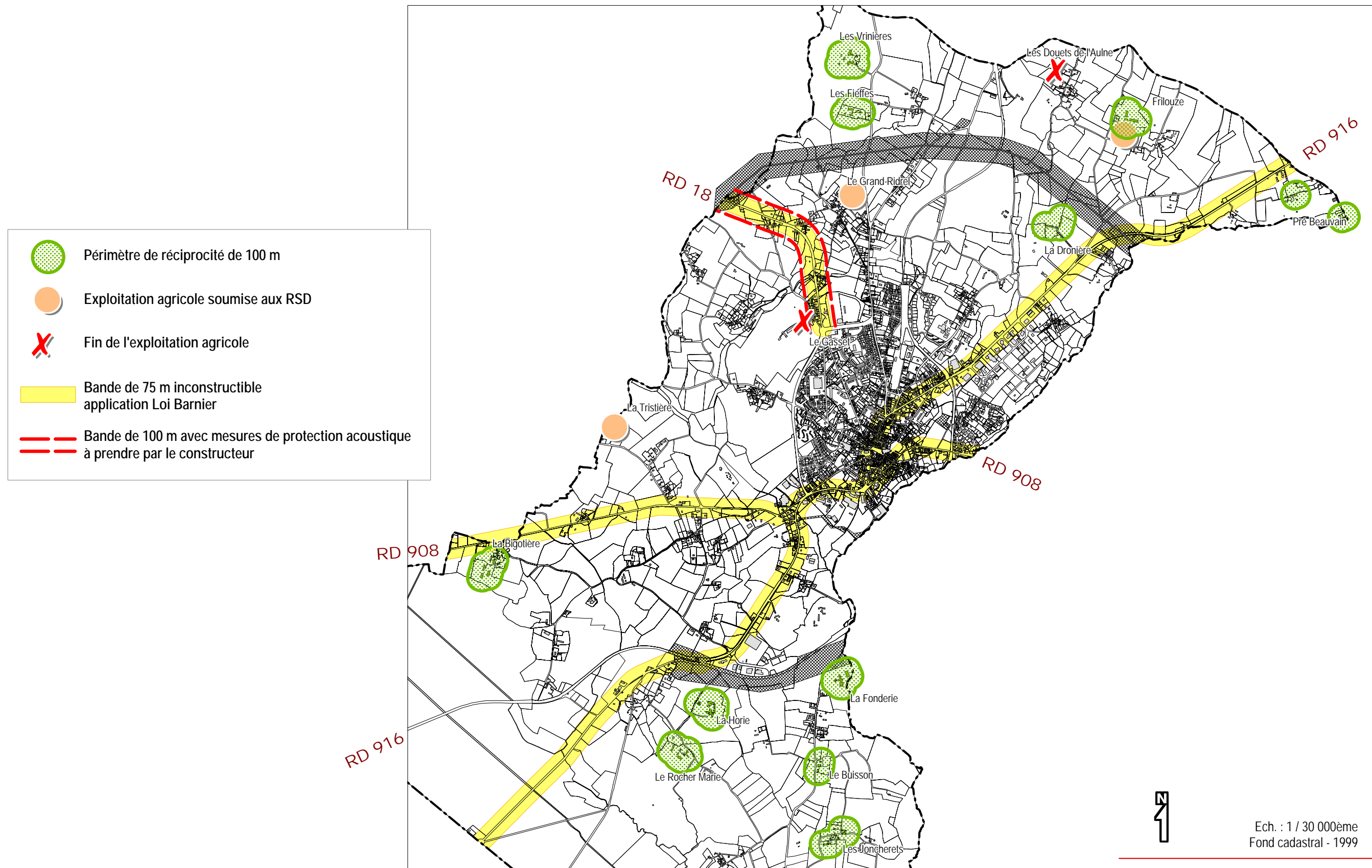
- A pour autorisation ;
- D pour déclaration ;

La liste des activités soumises à déclaration ou à autorisation est jointe en annexe.

En 2004, La Ferté-Macé totalise 6 ICPE soumises à autorisation, elles sont principalement localisées sur la Zone Industrielle de Beauregard.

Afin d'éviter des problèmes de cohabitation entre activités et habitat, les activités soumises à autorisation seront installées dans les zones industrielles prévues pour ces activités spécifiques.

Risques et nuisances

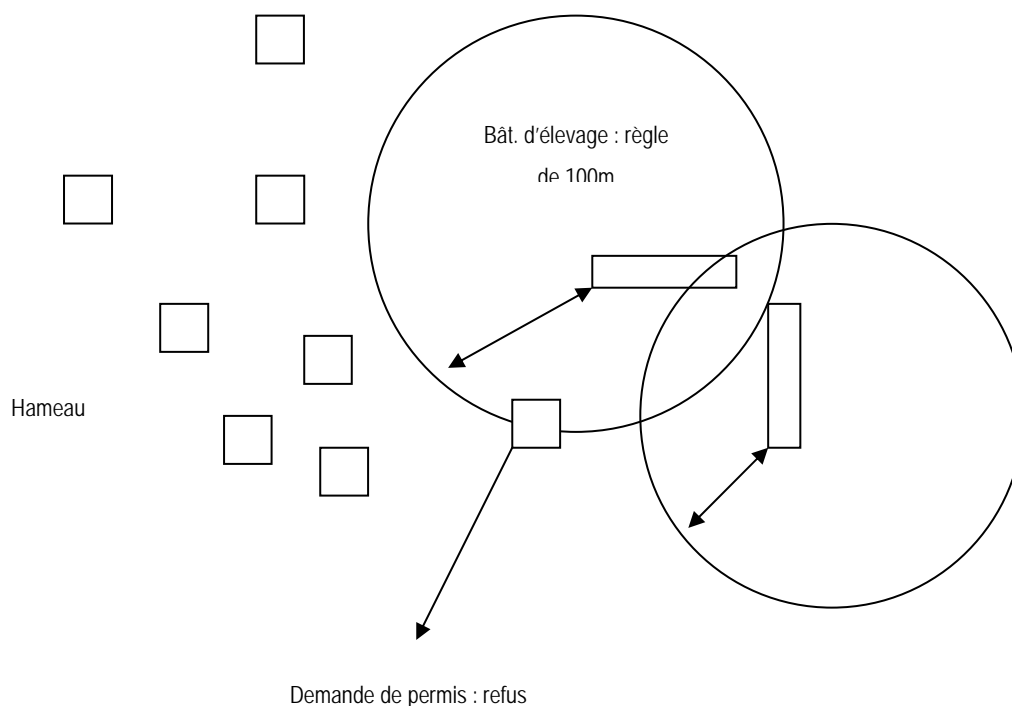


▪ Les exploitations agricoles.

L'article L.111-3 du Code Rural, inséré par la Loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999, a imposé une réciprocité de l'éloignement entre les bâtiments à usage agricole et les constructions à usage d'habitation.

La Loi Urbanisme et Habitat (UH) du 13 décembre 2000 a assoupli cette règle qui intègre la possibilité de déroger à ce principe :

« Lorsque des dispositions réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension 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. Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut-être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposable aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »



Suite à une réunion avec la Chambre d'Agriculture de l'Orne, un tableau de l'activité agricole a été dressé en décembre 2004. Cet état des exploitations agricoles s'est tenu jusqu'à l'arrêt du présent document.

L'implantation des bâtiments d'élevage est régie, selon leur importance et leur type, par le règlement sanitaire départemental (RSD), ou par arrêté préfectoral, lorsqu'il s'agit d'une installation classée ; la règle générale de base étant un éloignement de 100m vis-à-vis des tiers.

7 - SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le territoire de La Ferté-Macé bénéficie d'atouts environnementaux de grande qualité qu'il convient de préserver et de mettre en valeur. La vallée de la Maure, la Vallée de Fimbrune et la forêt d'Andaines constituent des corridors écologiques contribuant à un cadre de vie identitaire remarquable.

La qualité paysagère de cet ensemble est inscrite dans le Parc Naturel Régional Maine Normandie avec lequel le PLU doit être compatible.

L'eau est un élément structurant du territoire. Il induit la présence de zones humides et des risques d'inondation interdisant toute construction dans les secteurs éventuellement submersibles.

La Ferté-Macé appartient au périmètre du SAGE Mayenne, les orientations doivent contribuer à répondre aux objectifs, d'autant plus que la qualité des eaux est moyenne compte tenu de la nature des sols.

Ces vallons et vallées composent un relief vallonné qui limite le développement urbain de la commune principalement à l'Est et à l'Ouest. Ainsi, l'urbanisation s'est développée en fonction des contraintes du relief, puis s'est étalée, au fur et à mesure, le long des axes structurants en accueillant zones d'habitat et zones d'activités. La Ferté-Macé s'est donc développée selon une orientation Nord-Sud très prononcée du fait de ses limites administratives et ses contraintes environnementales.

Enjeux environnementaux

Faune et flore

- ZNIEFF de type 1
- ZNIEFF de type 2
- Espace boisé classé du POS
- Haie classée du POS
- Forêt principale

Qualité paysagère PNR

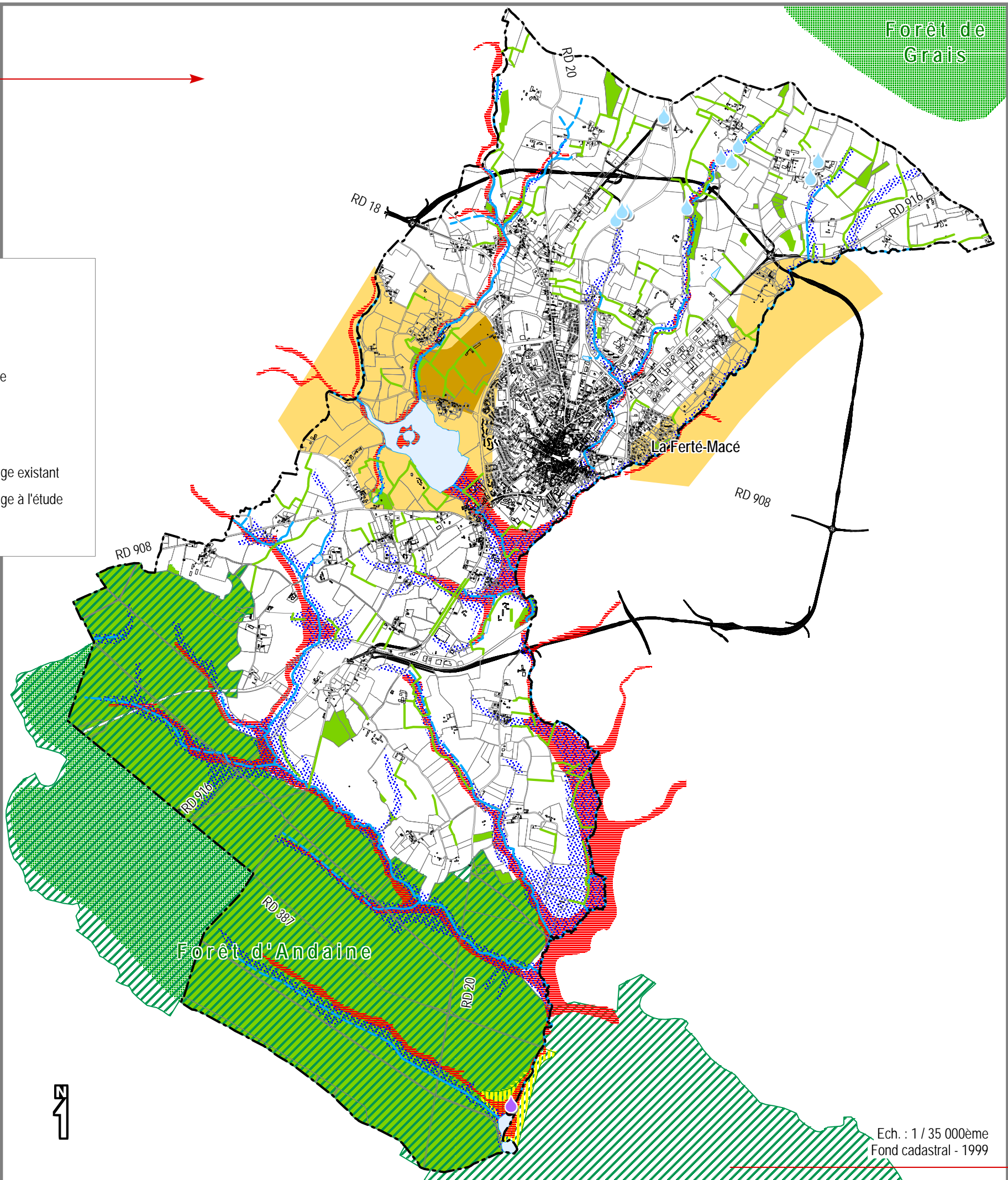
- Sensibilité forte - unité "bocage"
- Sensibilité moyenne - unité "bocage"

Eau

- Cours d'eau
- Plan d'eau
- Zone inondable
- Zone humide

A.E.P.

- Point de captage existant
- Point de captage à l'étude



CO488100/DIAG/PL/22.07.05



PARTIE 2 - SOCIO DEMOGRAPHIE ET ECONOMIE



SOCIO-DEMOGRAPHIE ET ECONOMIE

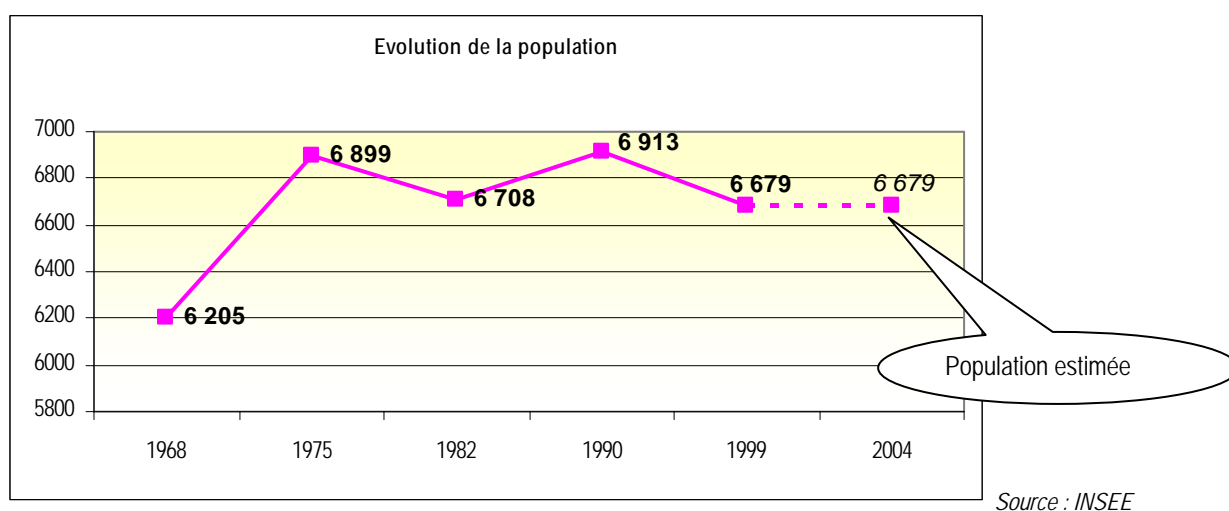
| | | |
|-------|--|-----|
| 1 - | LA SITUATION DEMOGRAPHIQUE | 57 |
| 1.1 - | EVOLUTION DE LA POPULATION COMMUNALE..... | 57 |
| 1.2 - | LA STRUCTURE DE LA POPULATION | 62 |
| 2 - | L'HABITAT | 67 |
| 2.1 - | L'EVOLUTION DU PARC IMMOBILIER | 67 |
| 2.2 - | LES CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES..... | 69 |
| 2.3 - | AIRE D'ACCUEIL POUR LES GENS DU VOYAGE | 74 |
| 2.4 - | L'ETAT DE L'IMMOBILIER DE 1999 A 2005..... | 75 |
| 3 - | L'ECONOMIE | 76 |
| 3.1 - | LA POPULATION ACTIVE, CHOMAGE ET EMPLOI | 76 |
| 3.2 - | L'AGRICULTURE..... | 82 |
| 3.3 - | L'INDUSTRIE ET L'ARTISANAT | 85 |
| 3.4 - | LES COMMERCE ET SERVICES..... | 88 |
| 3.5 - | LE TOURISME..... | 95 |
| 4 - | LES EQUIPEMENTS..... | 96 |
| 4.1 - | LES RESEAUX DE COMMUNICATION | 96 |
| 4.2 - | L'EAU, L'ASSAINISSEMENT ET AUTRES RESEAUX..... | 99 |
| 4.3 - | LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURES | 101 |
| 5 - | SYNTHESE DE LA SOCIO-DEMOGRAPHIE ET DE L'ECONOMIE..... | 106 |

1 - LA SITUATION DEMOGRAPHIQUE

La commune de La Ferté Macé compte 6 679 habitants au recensement de 1999 pour une superficie de 2 700 hectares.

1.1 - EVOLUTION DE LA POPULATION COMMUNALE

1.1.1 Essor démographique de la commune



La commune de La Ferté Macé a connu une forte augmentation de sa population entre 1968 et 1975 passant respectivement de 6 205 habitants à 6 899 habitants selon un taux de variation annuel moyen de + 1,3%.

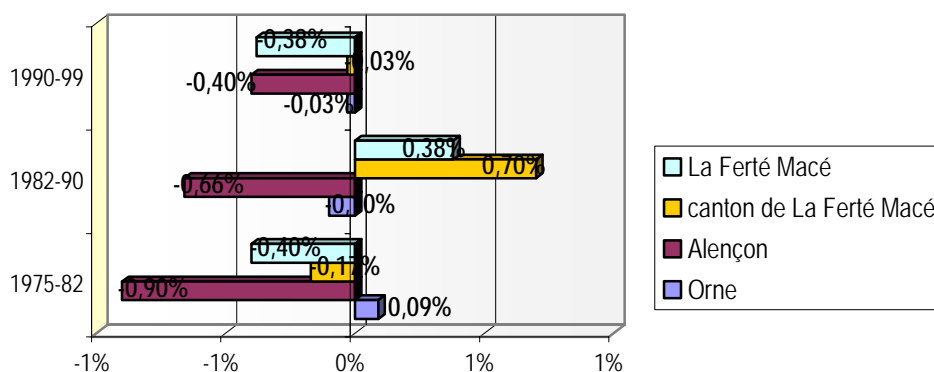
Depuis le nombre d'habitants a peu évolué et l'évolution de la population est marquée par des oscillations régulières entre chaque période intercensitaire. Ainsi, La Ferté Macé marque une légère tendance à la baisse entre 1990 et 1999, la commune ayant perdu quelques 234 habitants entre ces deux dernières périodes intercensitaires, alors qu'elle avait gagné 205 habitants entre 1982 et 1990.

Cette tendance s'explique par la désertion des villes centres par leurs habitants qui préfèrent migrer vers les communes périphériques.

1.1.2 La dynamique démographique intercommunale

La comparaison entre les différentes entités administratives permet de positionner La Ferté-Macé par rapport au déclin démographique.

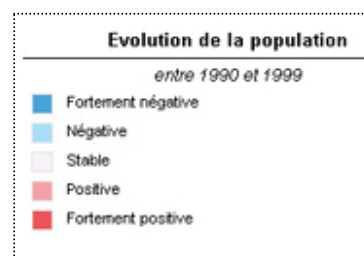
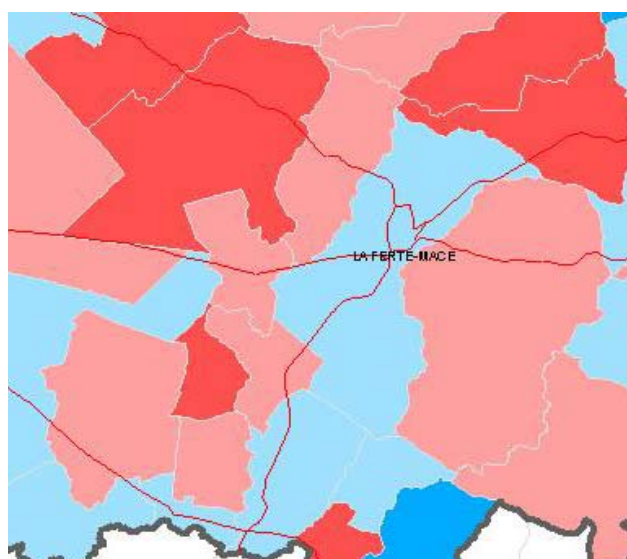
Evolution annuelle moyenne depuis 1968



Source : INSEE

La baisse de la population est un phénomène constaté à l'échelle du département de l'Orne. Depuis 1980, la population du département diminue sensiblement (292 337 habitants – RGP 1999). Ainsi, entre 1990 et 1999, le département de l'Orne a enregistré un déclin démographique (- 0,3%) alors que la population de la région Basse Normandie continuait de croître légèrement (+ 2,5%).

La croissance de la population s'enregistre principalement dans les grandes villes où se concentrent les activités comme Caen, Le Havre ou Rouen.



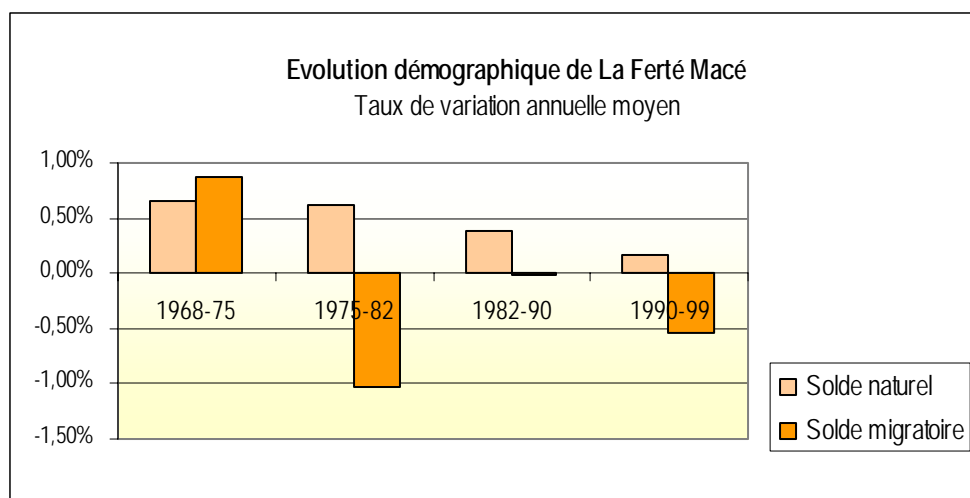
| | 1975-82 | 1982-90 | 1990-99 |
|-------------------------|---------|---------|---------|
| Orne | 0,09% | -0,10% | -0,03% |
| Alençon | -0,90% | -0,66% | -0,40% |
| Canton de La Ferté Macé | -0,17% | 0,70% | -0,03% |
| La Ferté Macé | -0,40% | 0,38% | -0,38% |

Evolution comparée de la population (1990-1999) - sources : www.sig-basse-normandie.com - INSEE

L'analyse de la carte « Evolution comparée de la population entre 1990 et 1999 » montre que la commune de La Ferté Macé perd de sa population au profit des communes périphériques. Les communes les plus attractives se situent en deuxième couronne et sont caractérisées par des taux de variation élevés.

Ce constat correspond au phénomène de rurbanisation c'est-à-dire à une nouvelle vague d'urbanisation dans des communes rurales qui avaient vu partir leurs habitants au cours des années soixante-dix.

1.1.3 Les facteurs d'évolution de la population



L'évolution démographique de la population s'explique par deux facteurs :

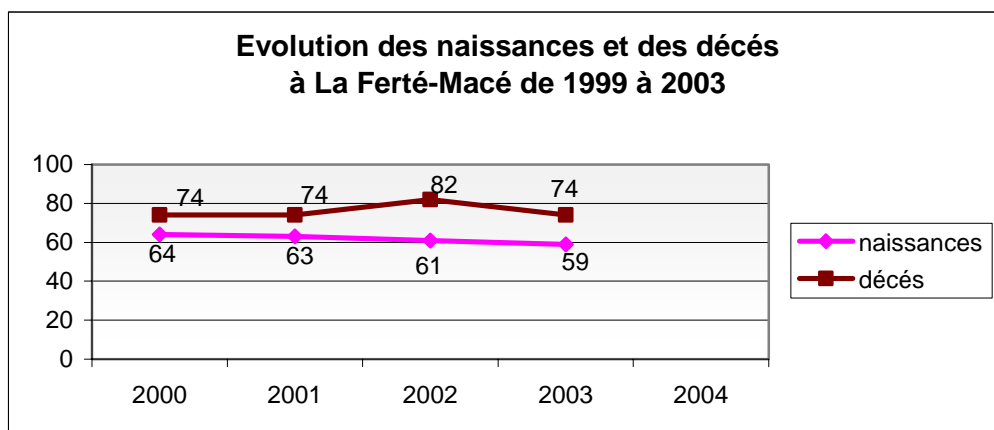
- *le solde naturel* c'est-à-dire la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès sur une année,
- *le solde migratoire* c'est-à-dire la différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs sur le territoire communal.

Depuis 1968, le solde naturel de la commune de La Ferté Macé diminue progressivement passant ainsi d'un taux de variation annuelle moyen de 0,62% entre 1975 et 1982 à 0,16% entre 1990 et 1999, mais demeurant toujours positif.

Le solde migratoire connaît des variations depuis 1975 mais demeure négatif. Une forte vague de migration marque la période 1975-1982 avec le départ de 490 habitants soit 7% de la population totale. Après un ralentissement du solde migratoire entre 1982 et 1990 (-0,02%), la commune de La Ferté Macé a continué à perdre de sa population sur la période 1990-1999 soit -0,54%.

La population fertoise est donc en perte de vitesse : les naissances se maintiennent (le taux de natalité était de 14,8/1000 entre 1982-90 et de 13/1000 entre 1990-99) mais ne suffisent pas à compenser les décès et les flux migratoires, en particulier depuis 1990.

Entre 1990-99, le taux de natalité demeure sensiblement identique à la moyenne du département (11,8/1000) et du canton (12,22/1000).



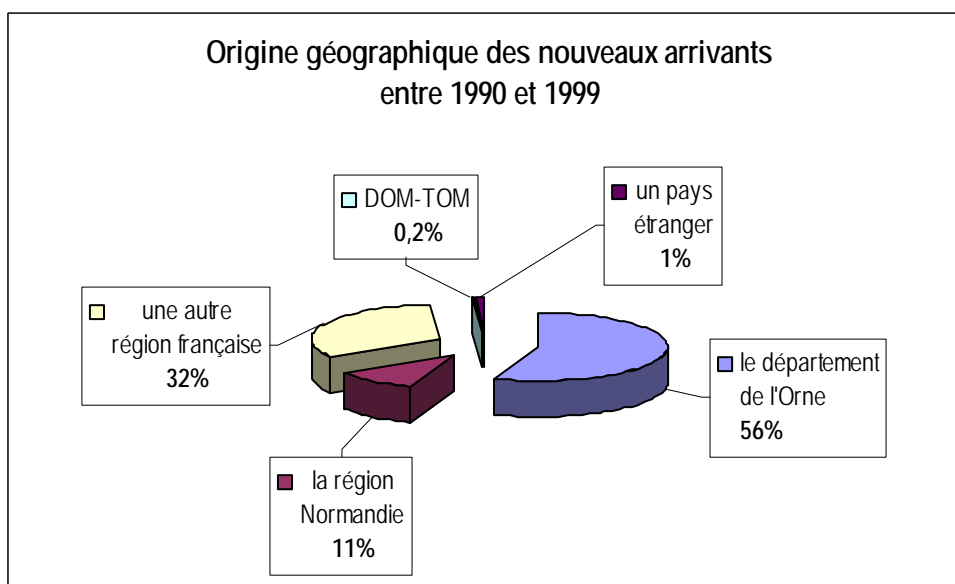
Source : INSEE

Jusqu'en 1999, le solde naturel de la commune était positif. Sur la période 2000-2004, on constate que le nombre de décès est supérieur au nombre de naissances. Le solde naturel en valeur absolue varie entre -10 pour 2000 à -21 pour 2002.

Ces données confirment la tendance observée depuis 1990, c'est-à-dire un vieillissement marqué de la population, avec un solde naturel insuffisant pour compenser les décès et assurer la dynamique démographique.

1.1.4 Les nouveaux arrivants

2 027 nouveaux arrivants se sont installés entre 1990 et 1999.



Source : INSEE

Les nouveaux arrivants sont en majorité âgés de 30 à 49 ans et sont accompagnés de leurs enfants ; la tranche 0-14 ans représente un quart des nouveaux arrivants. Le nombre de nouveaux arrivants âgés de 60 ans et plus est importante soit 17%.

Il s'agit principalement de familles et de retraités qui viennent s'installer à La Ferté Macé.

Ce constat se vérifie à l'analyse des catégories socio-professionnelles pour les nouveaux arrivants :

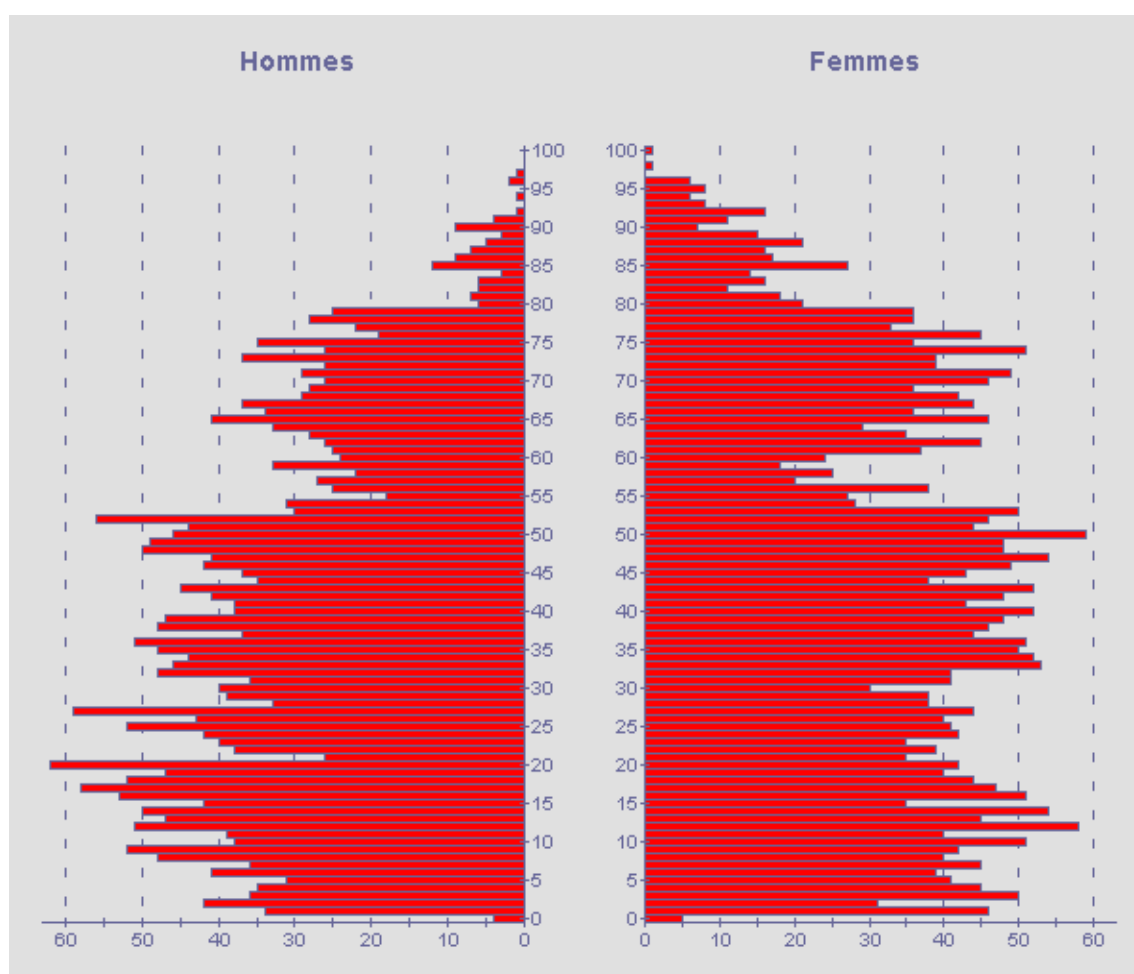
- 16% sont retraités,
- 34% sont ouvriers ou employés.

A noter la forte représentation des inactifs c'est-à-dire les individus qui ne travaillent pas et qui ne sont pas à la recherche d'un emploi.

1.2 - LA STRUCTURE DE LA POPULATION

1.2.1 Structure par âge

Pyramide des âges de la commune de La Ferté Macé



Nota : le recensement de la population ayant eu lieu le 8 mars 1999, l'âge « 0 » représente seulement les naissances ayant eu lieu entre le 1^{er} janvier et le 7 mars 1999.

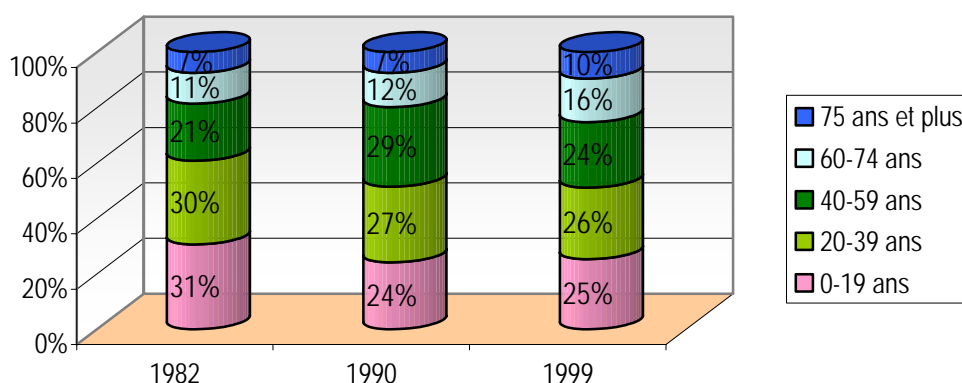
Source : INSEE (Copyright)

La structure par âge de la population de La Ferté Macé montre le vieillissement de la population. La tranche d'âge 30-55 ans est conséquente alors que les moins de 20 ans sont faiblement représentés. Cette structure par âge de la population reflète bien le manque de dynamisme de la population avec un solde démographique juste suffisant pour le renouvellement de la population. On note donc un fléchissement de la natalité au profit d'un allongement de l'espérance de vie.

Les tendances de l'évolution démographique sont les suivantes :

- Une augmentation de la part des personnes âgées de 60 ans et plus, liée plus particulièrement à la poursuite de la progression des 60-74 ans soit + 41% entre 1982 et 1999,
- la part des 40-59 ans oscille légèrement entre 1982 et 1999 mais reste stable dans l'ensemble soit environ 25% de la population totale,
- l'effectif des 20-39 ans diminue passant ainsi de 2 098 individus en 1990 à 1 729 individus en 1999,
- les jeunes de moins de 20 ans représentent 25% de la population totale. Leur part reste importante mais leur nombre diminue (1982 : 2 052 ; 1990 : 1 846 ; 1999 : 1 685). A noter que la part des moins de 4 ans ne représente que 4,9% de l'ensemble de la population en 1999.

Evolution de la population par tranche d'âge depuis 1982



Source : INSEE

La tranche d'âge 60 ans et plus

L'évolution démographique de la population par tranche d'âge depuis 1982 témoigne du vieillissement de la population de la commune de La Ferté Macé. Ils représentent 26% de la population totale en 1999 alors qu'ils n'étaient que 19% en 1990. A titre de comparaison, la part des 60 ans et plus représentent 24,8% de la population cantonale et 25% de la population du département en 1990. La population de la Ferté Macé est donc plus âgée que la moyenne du département.

Ceci signifie notamment que les jeunes ménages venant s'installer sur la commune sont assez peu nombreux. Ils préfèrent s'installer dans les communes périphériques de la Ferté-Macé pour des raisons financières (pendant longtemps les impôts locaux de la commune de La Ferté-Macé ont été élevés par rapport aux autres communes).

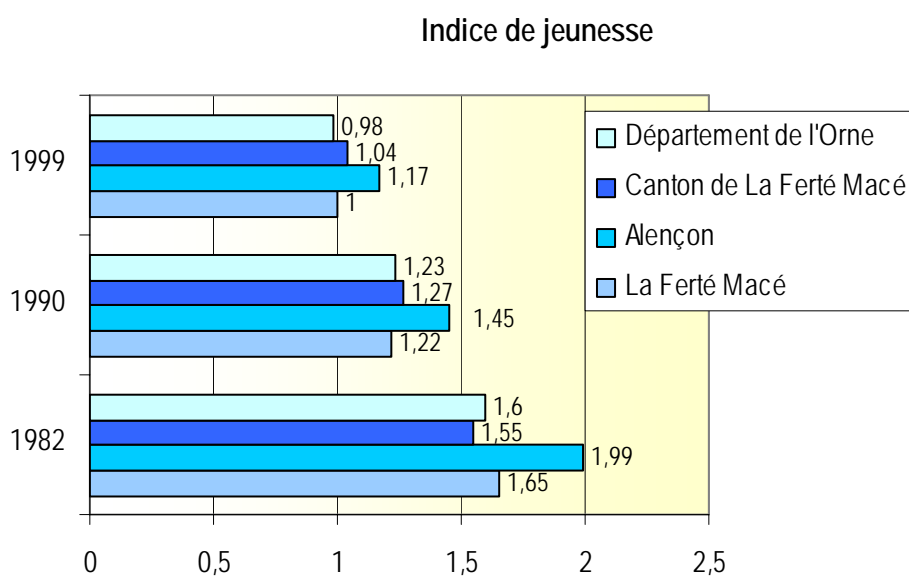
Les moins de 20 ans

Depuis 1982, la part des moins de 20 ans diminue progressivement. Ils représentent 25,2% de la population totale en 1999 alors qu'ils représentaient presque le tiers de la population en 1982 (30,6%). Cette évolution est similaire à celle du canton de La Ferté Macé (1999 : 25,9% ; 1982 : 30,2%) et à la moyenne du département (1999 : 24,6% ; 1982 : 30,7%).

L'indice de jeunesse¹ est le rapport entre la part des moins de 20 ans et la part des plus de 60 ans.

Au RGP 1999, l'indice de jeunesse pour les différentes instances administratives de l'Orne montre l'absence de dynamique démographique : La Ferté Macé (1), département de l'Orne (0,98). Cet indice conforte la tendance au vieillissement de la population.

Ce constat se vérifie sur l'ensemble du territoire métropolitain où la part des jeunes de moins de 20 ans diminue fortement par rapport à la part des personnes âgées de plus de 60 ans.



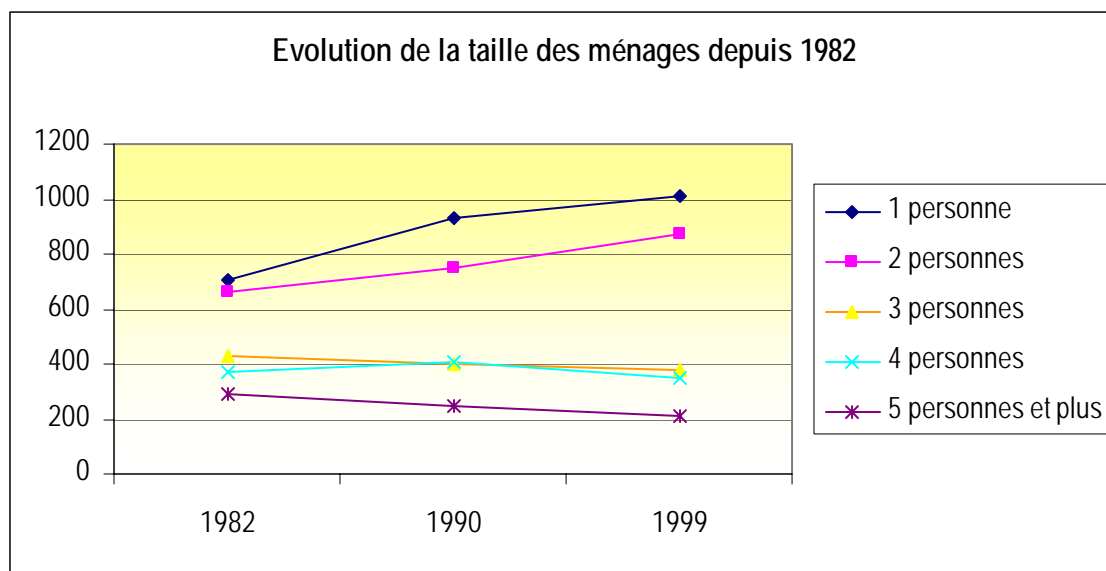
Source : INSEE

Depuis 1982, l'indice de jeunesse de la commune de la Ferté Macé a fortement diminué. Cet indice souligne le vieillissement de la population

Le maintien d'un équilibre démographique à long terme est un objectif prioritaire pour la commune.

¹ L'indice de jeunesse renseigne sur le phénomène de vieillissement ou de rajeunissement de la population. Il est de 1 lorsque le nombre d'enfants et d'adolescents (les moins de 20 ans) est égal au nombre de personnes âgées de plus de 60 ans. Il est inférieur à 1 quand les plus de 60 ans sont plus nombreux que les moins de 20 ans.

1.2.2 La taille des ménages



Source : INSEE

Le nombre de ménages augmente sensiblement depuis 1982 passant ainsi de 2 463 ménages en 1982 à 2 817 ménages en 1999. La taille moyenne des ménages diminue mais demeure comprise entre 2 et 2,5 personnes (1982 : 2,63 personnes ; 1990 : 2,42 personnes et 1999 : 2,27 personnes).

A noter que les ménages de 1 ou 2 personnes sont fortement représentés sur la commune. Ils représentent plus de la moitié des ménages soit 35% pour les ménages constitués d'une seule personne et 30,9% pour les ménages constitués de deux personnes.

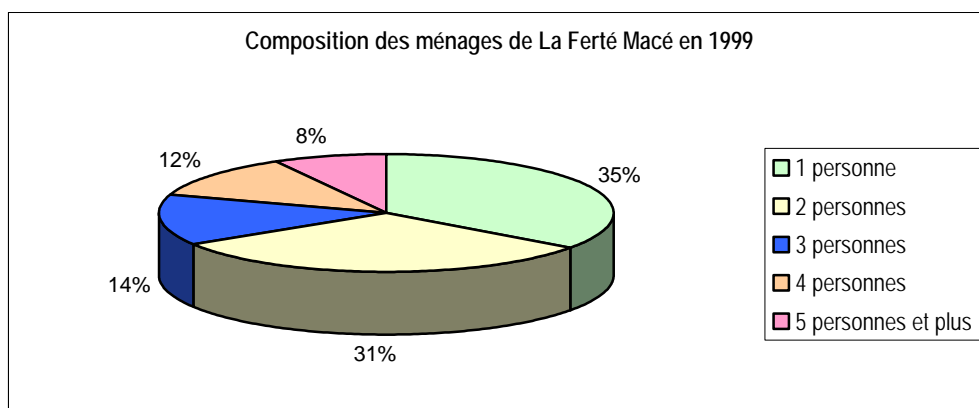
Les ménages de 1 ou 2 personnes progressent : + 10 points entre 1982 (55,4%) et 1990 (65,9%), alors que la proportion des ménages de 5 personnes et plus ne représente que 7% des ménages fertois en 1999.

Les ménages de 3 personnes et plus sont de moins en moins représentés. Ce constat montre le manque de dynamisme démographique de la commune.

Comparaison de la taille moyenne des ménages depuis 1982 :

| | 1982 | 1990 | 1999 |
|-------------------------|------|------|------|
| La Ferté Macé | 2,6 | 2,4 | 2,2 |
| Canton de La Ferté Macé | 2,7 | 2,5 | 2,4 |
| Alençon | 2,6 | 2,4 | 2,1 |
| Département de l'Orne | 2,8 | 2,6 | 2,4 |

Source : INSEE



Source : INSEE

Cette diminution de la taille des ménages est constatée sur tout le territoire national, les raisons sont différentes selon les entités territoriales. En l'occurrence pour la commune de La Ferté Macé, ce phénomène social s'explique par :

- le vieillissement de la population sur place qui s'accompagne de l'amplification du veuvage,
- la décohabitation des jeunes c'est-à-dire le départ des 15 et 25 ans pour les études ou pour le travail,
- une augmentation du nombre de familles monoparentales,
- une modification de la structure familiale caractérisée par une diminution du nombre d'enfants par couple.

Type de famille

| Composition familiale | La Ferté Macé | Canton de La Ferté Macé | Département de l'Orne |
|-------------------------------|---------------|-------------------------|-----------------------|
| Famille monoparentale : homme | 24 | 40 | 1 437 |
| Famille monoparentale : femme | 184 | 224 | 6 509 |
| Couple sans enfant | 800 | 1 408 | 38 560 |
| Couple avec 1 enfant | 252 | 448 | 12 842 |
| Couple avec 2 enfants | 316 | 564 | 14 211 |
| Couple avec 3 enfants | 144 | 264 | 6 173 |
| Couple avec 4 enfants et plus | 52 | 96 | 2 213 |

Source : INSEE

Face à sa perte de population connue depuis quelques années, La Ferté-Macé doit **maintenir son équilibre démographique** afin de conserver le nombre d'habitants actuel.

Les enjeux qui se détachent sont :

- ↳ **Maintenir la population sur place**
- ↳ **Attirer de nouveaux habitants**
- ↳ **Assurer le renouvellement de la population**

2 - L'HABITAT

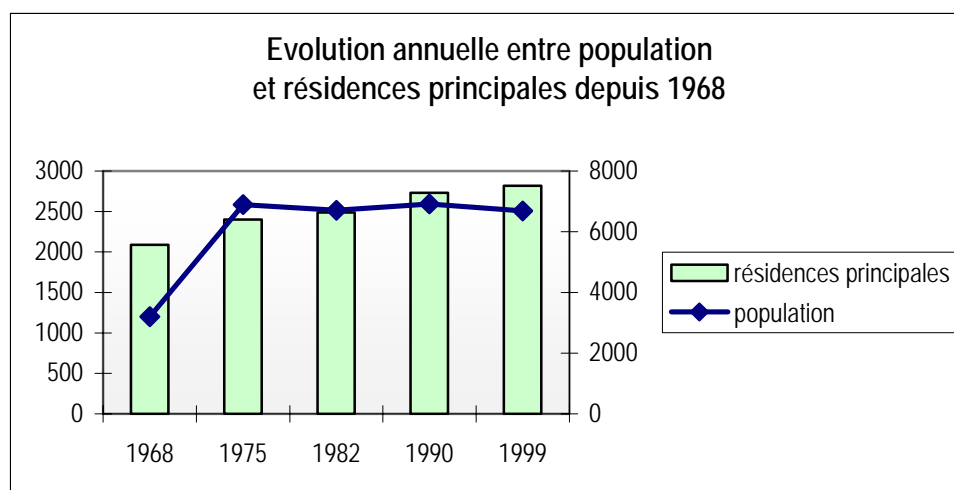
La commune de La Ferté Macé totalise 3 142 logements au recensement de 1999.

2.1 - L'EVOLUTION DU PARC IMMOBILIER

| | 1968-1975 | 1975-1982 | 1982-1990 | 1990-1999 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Evolution annuelle de la population | 1,53 % | - 0,40 % | 0,38 % | - 0,38 % |
| Evolution annuelle du parc de logement | 1,88 % | 0,58 % | 1,01 % | 0,46 % |

Source : INSEE

A la lecture de ce tableau, on constate que la progression du nombre de logements s'effectue en relation avec l'évolution démographique. Le rythme de la construction ralentit lorsque la population stagne. Depuis 1990, l'évolution annuelle du parc de logements est supérieure à celle de l'évolution démographique.



Source : INSEE

Cette inversion de la progression entre le parc de logements et l'évolution de la population s'explique par la réduction du nombre moyen d'occupants par logement, qui se fait corrélativement à la réduction de la taille des ménages.

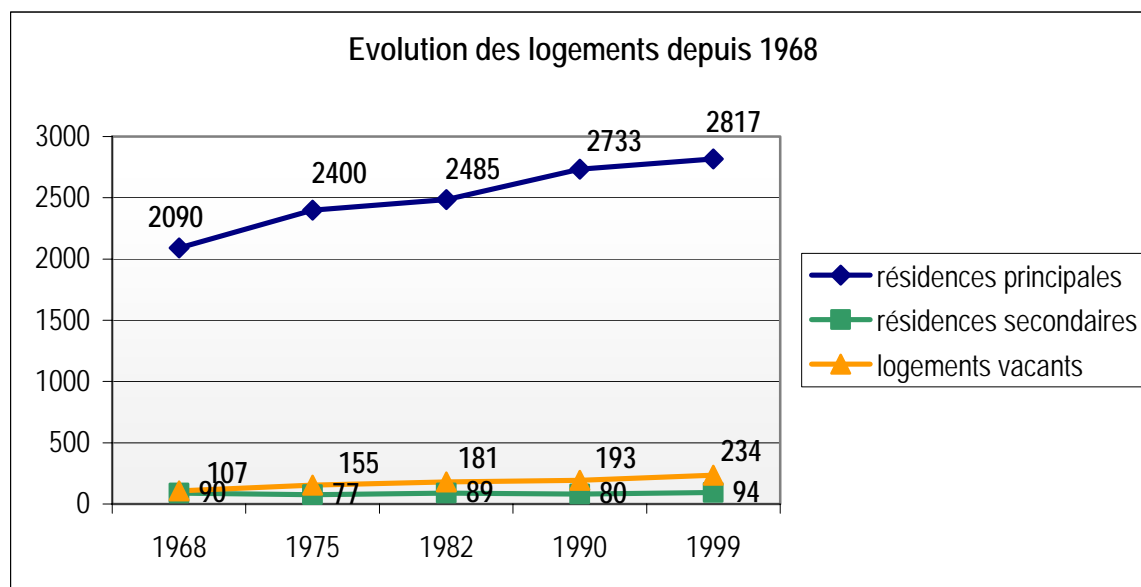
En effet, depuis 1990, l'augmentation annuelle de la population est de - 0,38% alors que le parc immobilier subit une augmentation annuelle de 0,46 %.

Nombre moyen d'occupants des résidences principales (Source : INSEE)

| | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 |
|-------------------------|------|------|------|------|------|
| La Ferté Macé | 2,9 | 2,8 | 2,6 | 2,4 | 2,3 |
| Canton de La Ferté Macé | 2,9 | 2,8 | 2,7 | 2,6 | 2,4 |
| Alençon | 3,2 | 2,9 | 2,5 | 2,4 | 2,2 |
| Orne | 3,2 | 3,0 | 2,8 | 2,6 | 2,4 |
| France | 3,1 | 2,9 | 2,7 | 2,6 | 2,4 |

Le nombre moyen d'occupants dans les résidences principales à La Ferté Macé diminue progressivement depuis 1968. A noter que la taille moyenne des ménages était inférieure à la moyenne du département et à la moyenne de la France dès 1968, ce constat se vérifie encore en 1999. Ces données vérifient le vieillissement de la population et le desserrement de la taille des ménages.

Ainsi, quelque 185 logements supplémentaires (6% des résidences principales) s'expliquent par le desserrement de ménages entre 1990 et 1999.



Source : INSEE

En 1999, la Ferté Macé compte 1/3 de logements supplémentaires par rapport à 1968.

Le nombre de **résidences principales** a augmenté de 37% entre 1968 et 1999 selon un taux de variation annuelle de +1,2 %.

Cependant, la croissance de résidences principales est aléatoire :

- 1968-1975 : 14,8 %
- 1975-1982 : 3,5 %
- 1982-1990 : 9,9%
- 1990-1999 : 3,07%

Ce ralentissement du nombre de résidences principales résulte du changement de la conjoncture démographique. La croissance démographique ralentit à Le Ferté Macé au profit des communes périphériques.

Le nombre de **résidences secondaires** reste sensiblement identique depuis 1968 soit environ 85 logements. Leur proportion diminue du fait de l'augmentation du nombre de résidences principales, et représente en 1999 2,9% de l'ensemble des résidences. Les résidences secondaires sont pour la moitié d'anciennes bâtisses construites avant 1915.

La Ferté Macé est peu concernée par l'occupation de son parc immobilier en résidences secondaires.

Le nombre de **logements vacants**¹ a doublé entre 1968 et 1999 passant respectivement de 107 logements (4,7%) à 234 logements (7,4%). La représentation de logements vacants sur la commune est sensiblement identique au canton de La Ferté Macé (7%) en 1999.

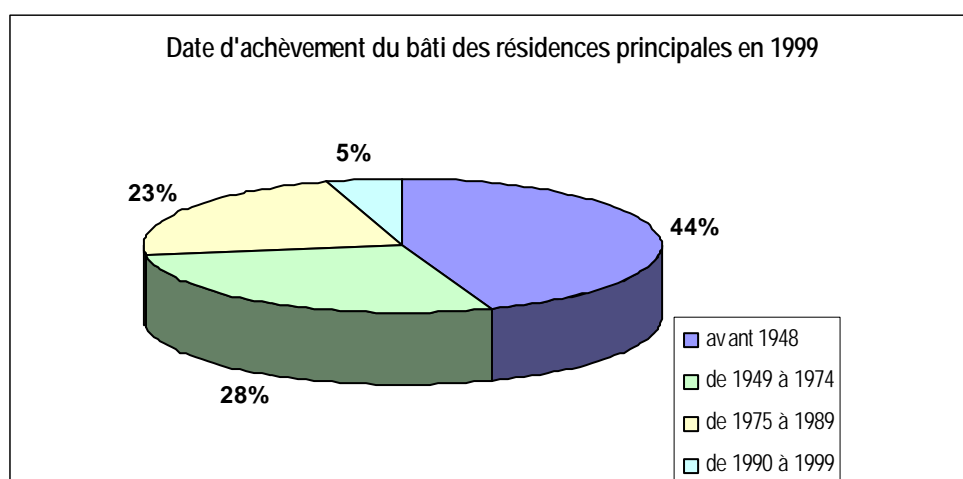
¹ Il convient toutefois de souligner qu'un logement vacant n'est pas forcément un logement disponible pouvant être mis sur le marché c'est-à-dire offert à la location ou la vente. En effet, de nombreux logements peuvent être vacants sans que leur

La Ferté Macé présente cependant une forte hausse de logements vacants, en particulier entre 1990 et 1999, alors que l'on constate une inversion de cette tendance à l'échelle du département de l'Orne durant cette période. La vacance des logements s'explique principalement par la vétusté. En effet, 80% des logements ont été construits avant 1948.

L'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) a permis de rétablir cette situation : des logements vacants ont ainsi pu être réinvestis.

2.2 - LES CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES

2.2.1 Âge du parc immobilier

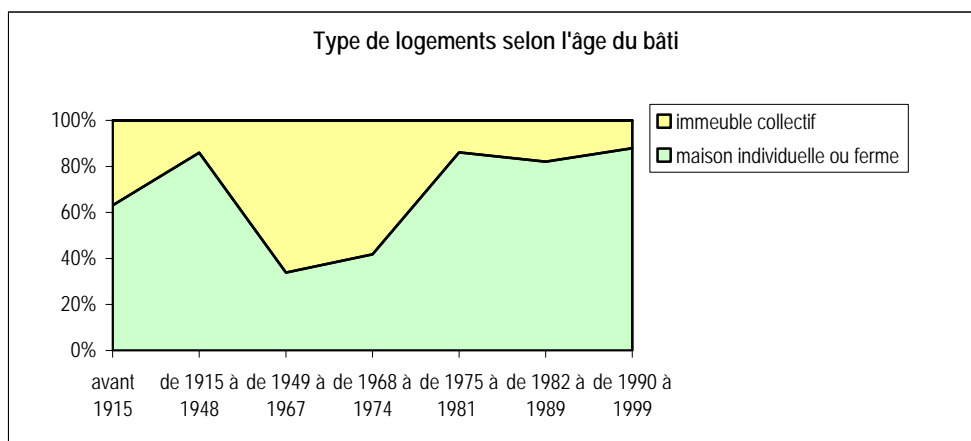


Source : INSEE

Le parc immobilier de La Ferté Macé est ancien puisque **44% du parc a été construit avant 1948**. Les logements construits après 1990 ne représentent que 5% du parc immobilier.

La structure de l'âge du parc immobilier montre que La Ferté Macé est une commune ancienne.

propriétaire souhaite les mettre sur le marché et d'autres logements peuvent être inhabitables (vétusté, en ruines, procédures juridiques, héritage...).



Source : INSEE

En 1999, 61% des résidences principales sont des maisons individuelles ou des fermes.

A la lecture de ce graphique, on constate deux vagues de constructions pour les maisons individuelles ou fermes : avant 1915 (37% des logements individuels) puis de 1975 à 1999 (40% des logements individuels).

Les logements collectifs ont été construits principalement entre 1949 et 1974 soit 480 logements (54% de l'ensemble des logements en immeuble collectif).

Cette structure par âge du parc immobilier s'explique principalement par la vague de construction de logements collectifs au lendemain de la Seconde Guerre mondiale aux dépens de l'habitat individuel.

La commune compte, en 1999, 988 logements en immeubles collectifs qui se répartissent ainsi :

- 71 % (704 logements) en immeuble collectif comprenant de 2 à 9 logements,
- 29% (284 logements) en immeuble collectif de plus de 10 logements.

2.2.2 Taille des résidences principales

| Type de logements | Nombre de pièces du logement | | | | | | TOTAL |
|---|------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------------|--------------|
| | 1 pièce | 2 pièces | 3 pièces | 4 pièces | 5 pièces | 6 pièces ou plus | |
| Maison individuelle, ferme | 18 | 127 | 391 | 558 | 382 | 267 | 1 743 |
| Immeuble collectif | 87 | 285 | 284 | 151 | 78 | 5 | 890 |
| Autres et logement foyer pour personnes âgées | 61 | 33 | 26 | 29 | 19 | 16 | 184 |
| TOTAL | 166 | 445 | 701 | 738 | 479 | 288 | 2 817 |

Source : INSEE

Les logements sont de taille moyenne : 51% sont des logements de 3 ou 4 pièces.

On constate que les logements d'une ou deux pièces sont peu représentés dans le parc immobilier des résidences principales soit 21%.

Les constructions réalisées entre 1990 et 1999 sont majoritairement des grands logements. Proportionnellement, les logements de 1 ou 2 pièces disparaissent au profit des logements de 3 pièces et des logements de 5 pièces

et plus. Ainsi, la commune totalisait 680 logements de 5 pièces ou plus en 1990 pour 767 logements de 5 pièces et plus en 1999 soit une augmentation de 13%.

Le tableau ci-après confirme l'agrandissement de la taille des logements selon les époques de construction :

| Date d'achèvement de la construction | Nombre de pièces par logement |
|--------------------------------------|-------------------------------|
| Avant 1915 | 3,6 |
| 1915-1948 | 3,7 |
| 1949-1967 | 3,5 |
| 1968-1974 | 3,8 |
| 1975-1981 | 4,1 |
| 1982-1989 | 3,7 |
| 1990 ou après | 4,3 |

Source : INSEE

2.2.3 Confort des logements

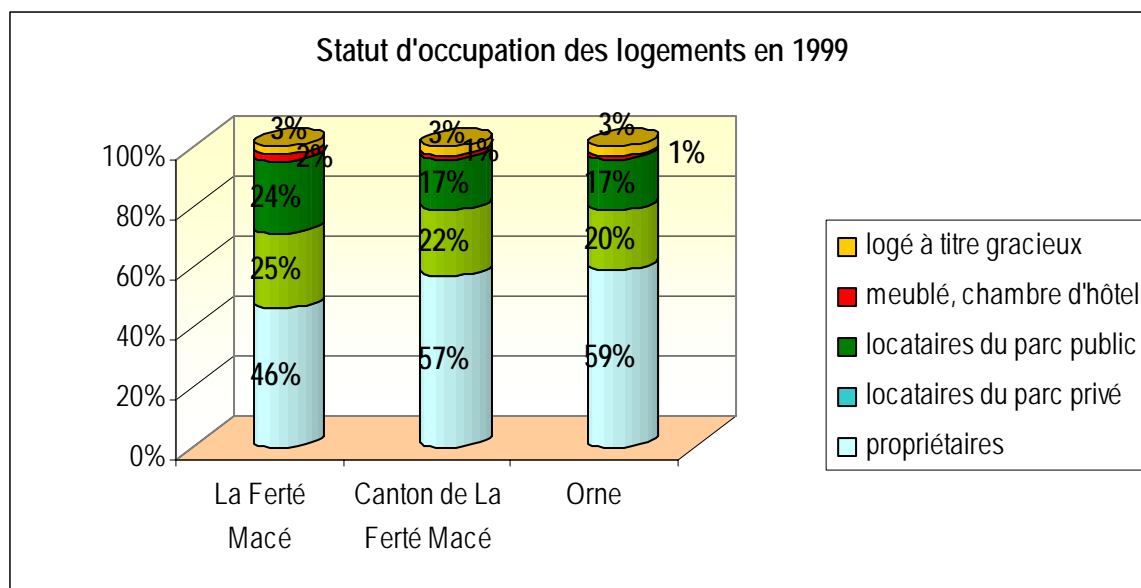
Le parc immobilier fertois est confortable puisque seulement 1,3 % des résidences principales ne dispose d'aucun élément de confort (absence de salle d'eau, de WC et de chauffage central). Il s'agit exclusivement des logements construits avant 1948.

| | La Ferté Macé | Orne |
|--------------------------------|---------------|--------|
| Eléments de confort | 1999 (en %) | |
| Ni baignoire, ni douche, ni wc | 1,3 % | 2,1 % |
| Ni baignoire, ni douche, wc | 2,2 % | 2,2 % |
| Baignoire/douche, sans wc | 1,5 % | 1,6 % |
| Baignoire/douche, wc, sans CC* | 7,2 % | 16,3 % |
| Baignoire/douche, wc, CC* | 87,8 % | 77,8 % |

Source : INSEE(*) CC : chauffage central y compris chauffage électrique

Comparativement à la moyenne du département, la commune de La Ferté Macé offre un niveau de confort supérieur, en notant toutefois que le département de l'Orne est un département à dominante rurale et présente, de fait, un bâti avec un confort plus modeste que dans les départements plus urbains. 88% (2 491 logements) des résidences principales sont rattachées au tout-à-l'égout.

2.2.4 Statut d'occupation



Source : INSEE

Les propriétaires ne représentent que 46% du parc immobilier, ce qui apparaît faible pour une commune d'environ 6 000 habitants. Cette part est inférieure à la moyenne du canton de La Ferté Macé (57%) et à la moyenne du département (59%).

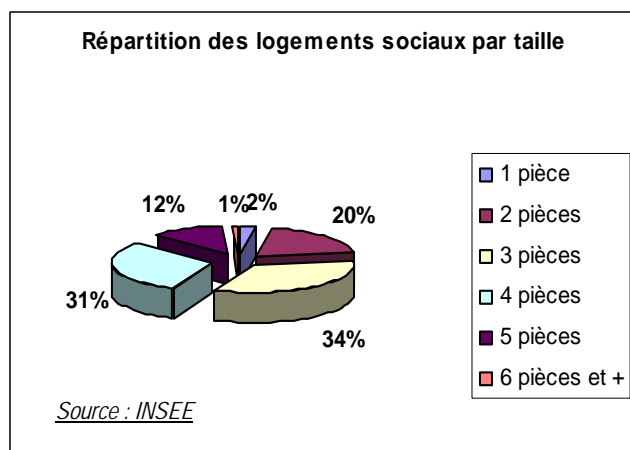
En revanche, la commune dispose d'un grand parc de logements sociaux soit 25%. Les logements sociaux publics ont ainsi augmenté de +22,2% entre les deux derniers recensements. Le taux de vacance est élevé dans le quartier Jacques Prévert. On constate que le taux de rotation est faible, les logements étant occupés par des personnes installées depuis longtemps.

De même, le parc locatif privé est largement représenté (24%) mais s'est réduit sensiblement entre 1990 et 1999 soit - 4,7 %.

Le parc locatif global a augmenté de 7,3 % entre les deux derniers recensements : le parc de logements sociaux publics a ainsi augmenté de +18,4%.

La part des occupants de meublés est faible et demeure identique à la moyenne du département et du canton, mais tend à diminuer.

2.2.5 Le parc locatif public



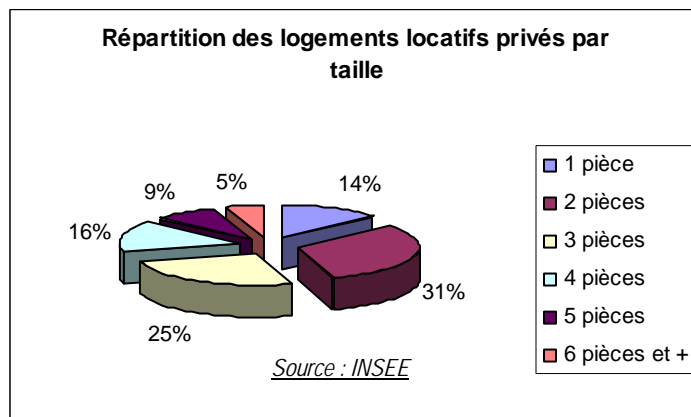
3 bailleurs sociaux se répartissent 677 logements de la commune: Orne Habitat, SAGIM et la commune de La Ferté-Macé.

La typologie des logements est assez variée mais ils sont souvent regroupés sur de grandes emprises foncières, le quartier Jacques Prévert au Nord du centre concentre plus de la moitié des logements sociaux de la commune.

A noter que le parc locatif social est ancien puisque 43% des logements ont été construits entre 1949 et 1967.

En 2004, la commune de La Ferté-Macé a reçu quelque 60 demandeurs de logements sociaux. A leur analyse, on constate que la moitié des demandeurs sont originaires de La Ferté-Macé et que les $\frac{3}{4}$ souhaiteraient s'installer dans un logement de type T3 ou T4.

2.2.6 Le parc locatif privé



Le parc locatif privé est réparti de manière plus aléatoire sur le territoire communal.

Sur les 708 logements locatifs que compte la commune en 1999, 58% ont été construits avant 1915.

2.2.7 Durée d'occupation des logements

Le taux de rotation dans les logements est faible puisque la moitié des habitants occupent leur logement depuis plus de 9 ans. Seuls 16% ont déménagé depuis moins de deux années.

2.3 - *AIRE D'ACCUEIL POUR LES GENS DU VOYAGE*

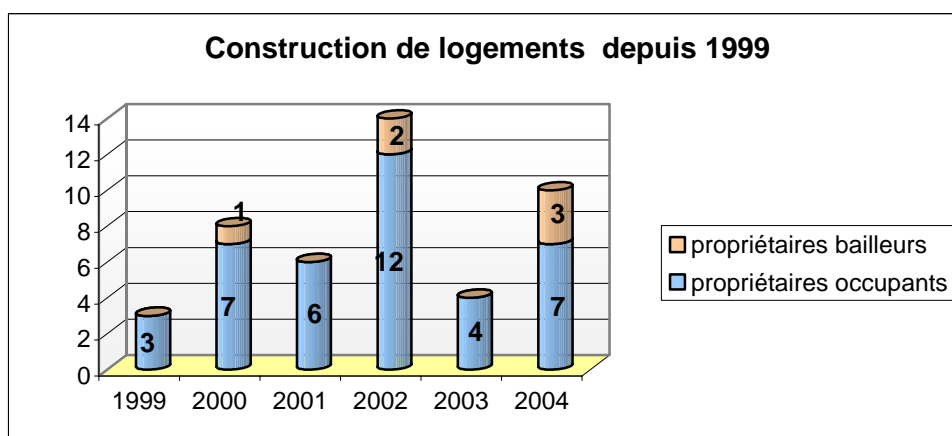
La loi n°2000.614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage prévoit que dans chaque département un schéma départemental soit établi. Ce schéma prévoit les secteurs géographiques d'implantation des aires d'accueil et les communes où celles-ci doivent être réalisées. Les communes de plus de 5 000 habitants figurent obligatoirement au schéma départemental.

Une aire d'accueil est déjà installée sur la commune mais elle ne répond pas aux attentes du schéma directeur départemental.

2.4 - L'ETAT DE L'IMMOBILIER DE 1999 A 2005

2.4.1 La construction

Depuis 1999, 45 logements ont été construits sur la commune. Ainsi, sur la période 1999-2005, le rythme de la construction a été de 7,5 logements par an.



Source : mairie de La Ferté-Macé

Les nouvelles constructions sont sous forme d'habitat individuel majoritaire (exemple, les lotissements de la Perrière et le Fay-Bas).

La surface moyenne des parcelles est de l'ordre de 1 750 m²/logement (exclusivement individuel).
2/3 des demandeurs de permis de construire sont originaires de La Ferté-Macé.

2.4.2 Les actions en faveur de l'amélioration de l'habitat

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), menée sur l'ensemble de la Communauté de Communes du Pays Fertois, a été mise en place d'avril 1998 à décembre 2001. Le suivi animation a été réalisé par l'ARIM des Pays Normands.

Sur les 414 logements qui ont bénéficié d'aides à l'amélioration de l'habitat, 269 concernent des propriétaires occupants et 145 des propriétaires bailleurs. L'OPAH a permis de remettre sur le marché 124 logements qui étaient vacants, et d'offrir ainsi des logements à loyer modéré dans le parc privé locatif.

Pour la commune de La Ferté-Macé, 169 logements ont pu bénéficier d'aides soit 41% de l'ensemble des logements aidés sur la Communauté de Communes du Pays Fertois

Depuis 1999, La Ferté-Macé semble connaître une relance de la construction.
Compte tenu du contexte économique actuel, les enjeux suivants se dégagent :

- ↳ Assurer une répartition spatiale plus équilibrée de l'habitat
- ↳ Créer une cohérence entre les lotissements
- ↳ Favoriser la mixité urbaine et prévoir une aire d'accueil pour les gens du voyage

3 - L'ECONOMIE

3.1 - LA POPULATION ACTIVE, LE CHOMAGE ET L'EMPLOI

3.1.1 Caractéristiques de la population active

L'évolution de la population active de La Ferté Macé est indiquée dans le tableau suivant :

| | 1982 | 1990 | 1999 |
|-------------------|-------|-------|-------|
| Population active | 3 070 | 3 154 | 2 892 |
| Population totale | 6 708 | 6 913 | 6 679 |
| Taux d'activité | 45,8% | 45,6% | 43,3% |

Source : INSEE

Le taux d'activité¹ a baissé de - 2,5 points depuis 1982, principalement sur la période 1990-1999. Cette évolution se constate à l'échelle du canton et du département. En 1999, le taux d'actifs de La Ferté Macé reste supérieur de + 1,9 points à la moyenne du département de l'Orne alors qu'il est similaire au taux d'actifs du canton (43,5%).

En 1999, le département de l'Orne constitue un bassin de 112 747 emplois, soit 20,8 % des emplois de la Basse-Normandie. Les quatre villes les plus importantes du département, à savoir : Alençon, Flers, Argentan et L'Aigle, concentrent 40% des emplois. Entre 1990 et 1999, le département de l'Orne a perdu 3 125 emplois. Cette diminution de 2,7% est l'inverse des moyennes régionales (+0,6%) et nationale (+3,3%).

Le recul de l'emploi est dû au déclin de l'agriculture et à la régression du secteur industriel, alors que l'essor des activités tertiaires constaté dans certaines zones ne permet pas de compenser ces pertes.

Ainsi la commune d'Alençon a connu une forte perte d'emplois durant la dernière décennie avec une perte de postes supérieure à 200.

Le taux de chômage de la commune de La Ferté Macé est de 11,8% en 1999. Ce taux est assez élevé et s'est accompagné d'une augmentation de 3 points entre les recensements de 1990 et 1999 alors qu'il s'était maintenu à environ 8% entre 1982 et 1990.

Le chômage a fortement augmenté pour la tranche 25-49 ans soit + 35,3% entre les deux derniers recensements. Il touche davantage les femmes : 14,4% des femmes sont au chômage contre 9,3% des hommes.

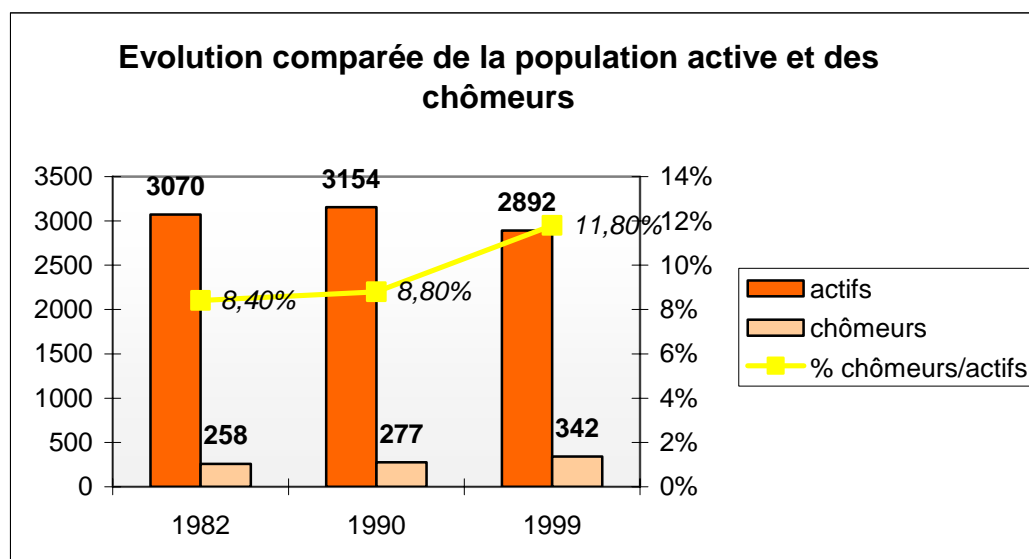
L'évolution du nombre de chômeurs sur la commune de La Ferté Macé suit la tendance du département de l'Orne soit environ 11,8 % de la population active. Il convient de souligner le taux de chômage élevé de la commune d'Alençon : 17% en 1999.

A noter que le taux de chômage de La Ferté Macé est supérieur de 2,3 points à la moyenne du canton de La Ferté Macé (9,5%) en 1999. L'écart se creuse fortement depuis 1982 (0,8 points).

Les chômeurs de longue durée (personne à la recherche d'un emploi depuis plus d'un an) représentent 52% de l'ensemble des demandeurs d'emploi, et sont pour la majorité âgés de 25 à 49 ans.

¹ Taux d'activité : rapport entre le nombre d'actifs et le nombre total d'habitants sur la commune

La situation par rapport à la durée du chômage est identique pour les hommes et les femmes.

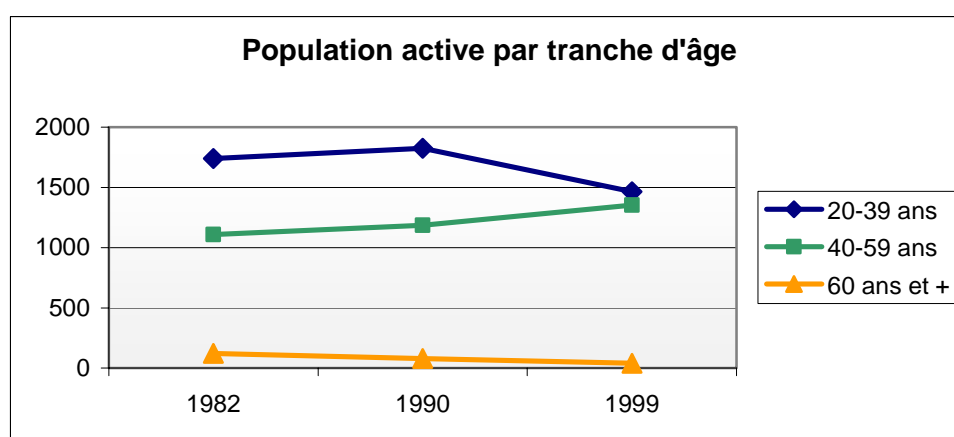


Source : INSEE

Sur l'ensemble de la population de La Ferté Macé âgée de 20 à 59 ans, 89,2% des hommes sont actifs (ayant un emploi ou au chômage) pour 81,3% des femmes. Le taux d'activité croît légèrement depuis 1982 passant respectivement de 83,4% en 1982 à 85,2% en 1999. Ce taux d'activité est similaire au taux d'activité de la commune d'Alençon, du canton de la Ferté Macé, et du département.

3.1.2 La population active par tranche d'âge

Depuis 1982, le nombre d'actifs âgés de 40 à 59 ans augmente de manière significative (+ 22%). A l'inverse, le nombre d'actifs de 20 à 39 ans diminue (- 15%). Ainsi, la part des actifs 20-39 ans tend à devenir similaire à la part des actifs 40-59 ans.



Source : INSEE

Cette diminution du poids des 20-39 ans dans l'ensemble de la population active communale s'explique par l'allongement de la durée des études et, surtout, par le départ des jeunes actifs vers des villes plus attractives qui sont des pôles d'emploi majeurs et des lieux d'urbanité plus attractifs (Caen, Rennes, par exemple). A l'analyse des données, on constate un vieillissement des actifs sur la ville de La Ferté-Macé.

3.1.3 La population active par sexe

Taux d'activité par tranche d'âge

| | Homme | Femme | Ensemble |
|----------------|---------------|---------------|----------|
| 15 à 19 ans | 8,3 % | 6,5 % | 7,5 % |
| 20 à 24 ans | 68,3 % | 69,4 % | 68,8 % |
| 25 à 29 ans | 93,8 % | 84,6 % | 89,5 % |
| 30 à 34 ans | 97,7 % | 81,1 % | 89,3 % |
| 35 à 39 ans | 97,0 % | 87,9 % | 92,3 % |
| 40 à 44 ans | 95,4 % | 87,6 % | 91,2 % |
| 45 à 49 ans | 97,3 % | 89,3 % | 93,1 % |
| 50 à 54 ans | 90,3 % | 80,2 % | 85,0 % |
| 55 à 59 ans | 71,2 % | 57,8 % | 64,4 % |
| 60 à 64 ans | 11,0 % | 8,8 % | 9,8 % |
| 65 ans ou plus | 0,8 % | 0,6 % | 0,7 % |

Source : INSEE

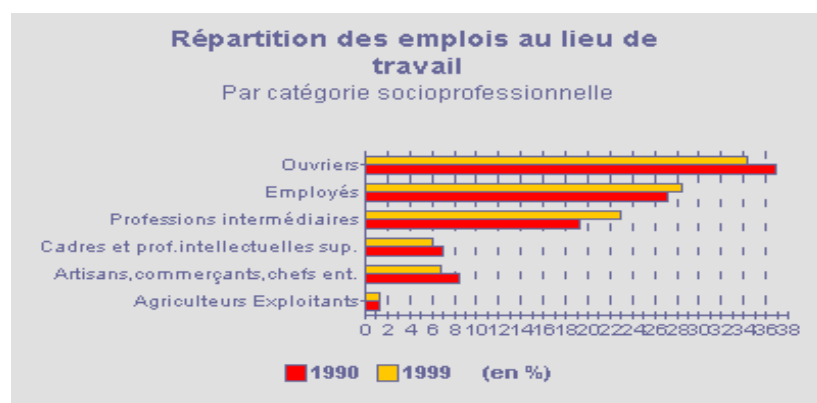
La différenciation du taux d'activité par âge et par sexe est importante. On constate ainsi que le taux d'activité chez les femmes est moins important, en particulier pour la tranche 25 à 34 ans. Il s'agit principalement des mères au foyer. Cette ventilation du taux d'activité est semblable au canton de La Ferté Macé.

Les actifs ayant un emploi sont à 90% salariés et 10% sont indépendants, employeurs ou aides familiaux. La part des salariés et des non-salariés a diminué de -1,9% entre 1990 et 1999.

3.1.4 La population active occupée par secteurs d'activités au lieu de travail¹

Avec 3 658 actifs occupés au lieu de travail en 1999, La Ferté-Macé connaît une perte de l'emploi de -1,9% entre les deux derniers recensements. Ce phénomène est principalement constaté auprès des actifs non salariés soit + 15,2%.

Emplois au lieu de travail par catégories socio-professionnelles



Source : INSEE

¹ L'emploi au lieu de travail comprend l'ensemble des personnes qui ont une profession et qui l'exercent sur le territoire français au moment du recensement. Cet emploi est comptabilisé dans la commune de lieu de travail.

Au regard de ce graphique, La Ferté-Macé a développé l'emploi au lieu de travail pour deux catégories socio-professionnelles : employés et professions intermédiaires. L'emploi au lieu de travail pour les ouvriers a diminué mais représente encore une forte proportion soit 34,3% des emplois au lieu de travail en 1999.

Les artisans, commerçants (6,8% des emplois au lieu de travail) et les cadres et professions intellectuelles supérieures (6,1% des emplois au lieu de travail) sont peu représentés.

Cette répartition s'explique par la localisation d'entreprises à dominante secondaire.

Emplois au lieu de travail par secteur d'activités

| | Agriculture | Industrie | Construction | Commerces | Services |
|-------------|-------------|-----------|--------------|-----------|----------|
| 1999 | 80 | 994 | 204 | 561 | 368 |
| En % | 2,2% | 27,2% | 5,6% | 15,3% | 10,2% |

Source : INSEE

3.1.5 La population active par secteurs d'activité et catégories socio-professionnelles

Secteur économique et catégories socio-professionnelles

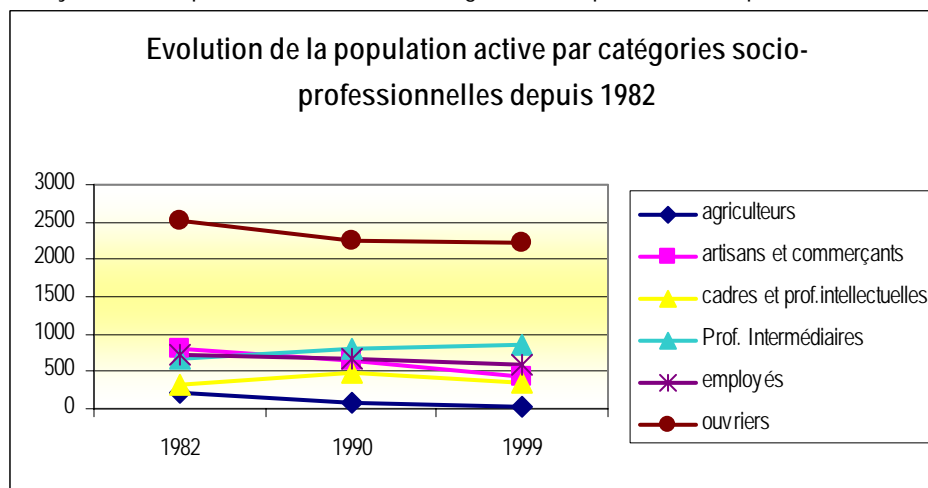
| C.S.P. secteur économique | Agriculteurs | Artisans, commerc | Cadres, prof. Intel. | Professions inter. | Employés | Ouvriers | Total |
|------------------------------|--------------|-------------------|----------------------|--------------------|------------|--------------|--------------|
| AGRICULTURE | 32 | / | / | 8 | / | 28 | 68 |
| INDUSTRIE | / | 72 | 20 | 92 | 40 | 504 | 728 |
| CONSTRUCTION | / | 32 | / | 8 | 8 | 132 | 180 |
| TERTIAIRE | / | 120 | 132 | 376 | 628 | 356 | 1 612 |
| Total | 32 | 224 | 152 | 484 | 676 | 1 020 | 2 588 |

Source : INSEE

Le secteur d'activité dominant de La Ferté Macé est l'activité tertiaire qui représente 62% de l'ensemble du secteur économique et concentre 58% des employés et des ouvriers. Le secteur tertiaire emploie la majorité des cadres et professions intellectuelles supérieures (86,8%).

L'industrie emploie 28% de la population active avec une forte représentation des ouvriers soit 49% de l'ensemble de la population ouvrière fertoise.

L'activité agricole est en perte de vitesse et n'emploie que 2,5% de la population active. Cette part est inférieure à la moyenne du département où le secteur agricole occupe 9% des emplois.



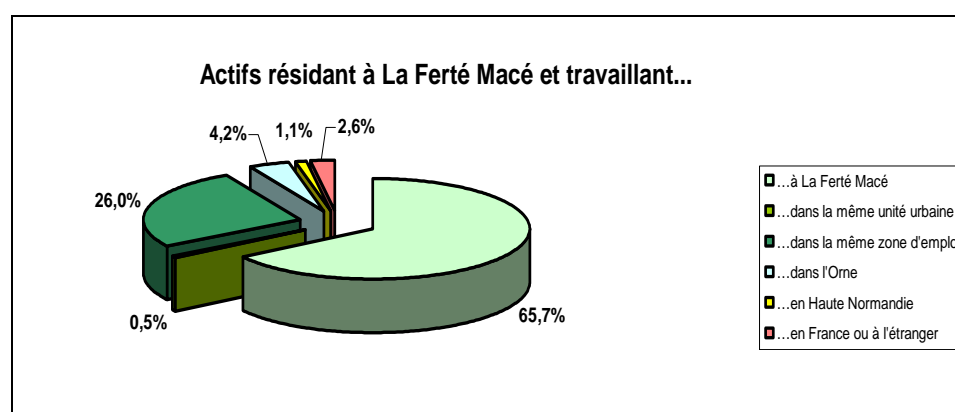
Source : INSEE

Les ouvriers sont fortement représentés à la Ferté Macé soit 62,5% de la population active, alors que la part des cadres et professions intellectuelles n'est que de 7,5%.

L'évolution de la population active par catégories socio-professionnelles depuis 1982 montre globalement que le nombre des actifs diminue progressivement. Seules les professions intermédiaires ont sensiblement augmenté passant de 672 personnes en 1982 à 860 personnes en 1999.

- Les agriculteurs ne sont plus que 1%. Leur nombre a été divisé par 5. En effet, ils étaient 220 agriculteurs en 1982 et ne sont plus que 40 au RGP 1999.
- Les artisans et commerçants sont moins représentés soit 9,8% de la population active en 1999 pour 15,5% en 1982.
- Les cadres et professions intellectuelles ont connu une légère fluctuation entre 1982 et 1999 (+176 personnes) représentant 5,9% de la population active en 1982 puis 9,8% en 1990. Leur part a ensuite diminué pour ne plus représenter que 7,5%.
- Les représentants des professions intermédiaires ont sensiblement augmenté (+ 30% sur la période 1982-1999) et représentent 19,2% de la population (86 personnes) en 1999.
- Les employés conservent un part identique dans la population active soit environ 13% même si leur nombre diminue sensiblement depuis 1982.
- Le nombre d'ouvriers a légèrement diminué depuis 1982 (- 12% entre 1982 et 1999) mais leur poids dans la structure de la population active augmente : 48% en 1982 contre 49,5% en 1999/

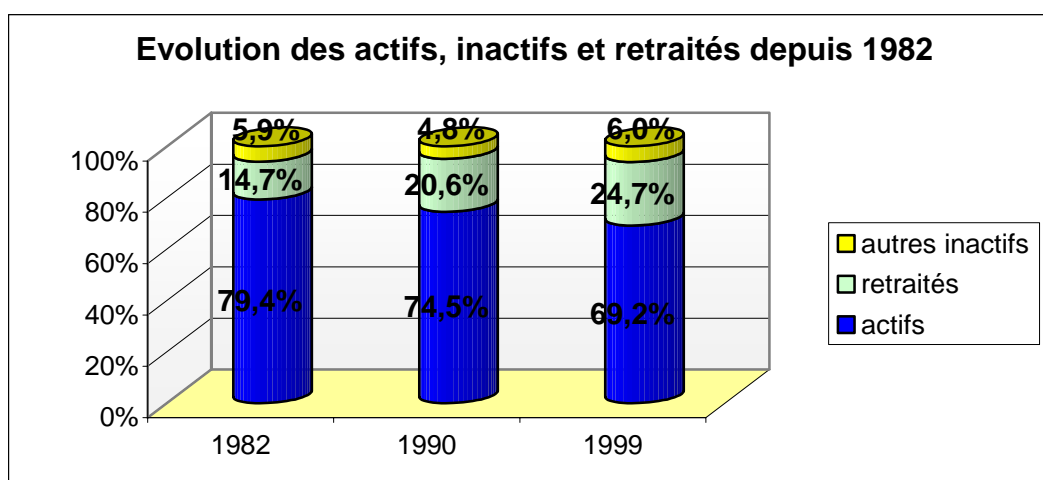
3.1.6 Lieu de résidence et lieu de travail



En 1999, 65,7% des Fertois résident et travaillent dans la commune. Cette proportion a diminué progressivement depuis 1982 (- 16 points); ils étaient 81,7% dans cette situation en 1982 et 75,6% en 1990. Il s'agit principalement des artisans, des commerçants et des cadres qui sont dans cette situation : 78% résident et travaillent à La Ferté Macé.

Les migrations alternantes domicile-travail sont effectuées majoritairement par les ouvriers (43%) et les représentants des professions intermédiaires (38%).

3.1.7 Catégories socio-professionnelles



Source : INSEE

La part des retraités augmente fortement depuis 1982, soit + 5 points en moyenne entre chaque période intercensitaire. Cette augmentation du poids des retraités confirme le vieillissement de la population. A noter que le nombre d'inactifs ne varie que très faiblement.

La part des actifs a diminué de 10 points depuis 1982, cette tendance s'explique par la conjoncture économique fertoise très délicate où l'offre d'emplois sur la commune a diminué.

3.1.8 Le niveau de formation

La population de La Ferté Macé est peu diplômée. En effet, 22,7% de la population active totale n'a aucun diplôme. Les individus diplômés d'un CAP, BEPC ou CAP/BEP représentent 50,4% de la population. Seuls 7,8% de la population active sont diplômés d'un baccalauréat.

Les femmes et les hommes ont un niveau d'études comparable.

La structure de la population active a peu évolué entre 1990 et 1999, les 2/3 sont des employés ou des ouvriers. La main d'œuvre et la formation professionnelle sont en adéquation avec l'emploi local. 54% des emplois fertois sont dans les branches de l'industrie et de la construction.

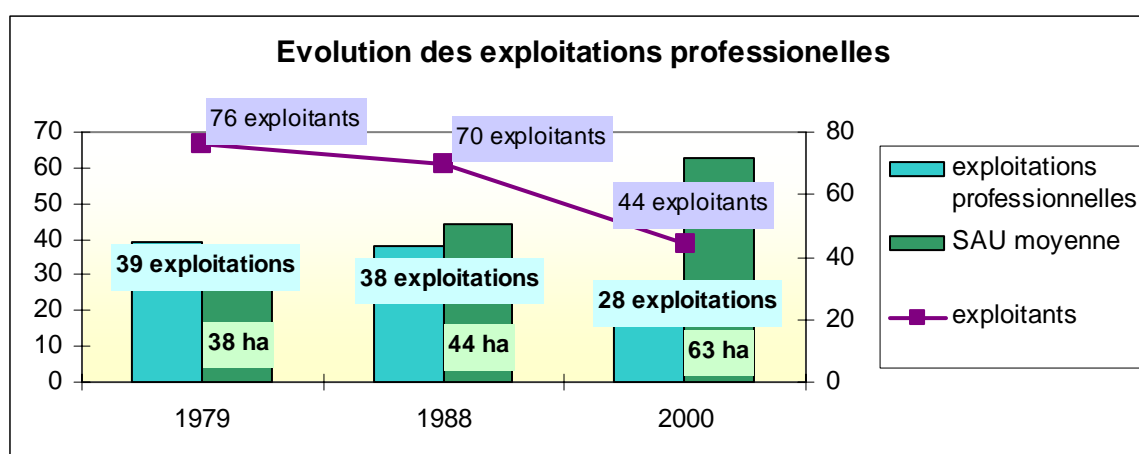
3.2 - L'AGRICULTURE

La surface agricole est très présente puisqu'elle représente 45% de la surface totale communale. Cette donnée confirme le caractère rural de la commune. Elle est essentiellement constituée de prairies (permanentes et temporaires) et de parcelles de céréales. La production laitière est prépondérante. En effet, le territoire fertois s'inscrit dans l'AOC laitier pour les fromages Camembert/Pont L'Evêque.

En 2000, l'activité agricole se décomposait ainsi :

- Surface agricole utilisée (S.A.U.) communale¹ : 1 226 ha
- Surface agricole utilisée (S.A.U.) des exploitations² : 1 853 ha
- 39 exploitations dont 28 exploitations professionnelles
- 9 exploitations de 70 ha et plus

L'activité agricole est très présente sur la commune de La Ferté-Macé malgré une diminution du nombre des exploitations professionnelles³ et du nombre d'exploitants.



Source : RGA

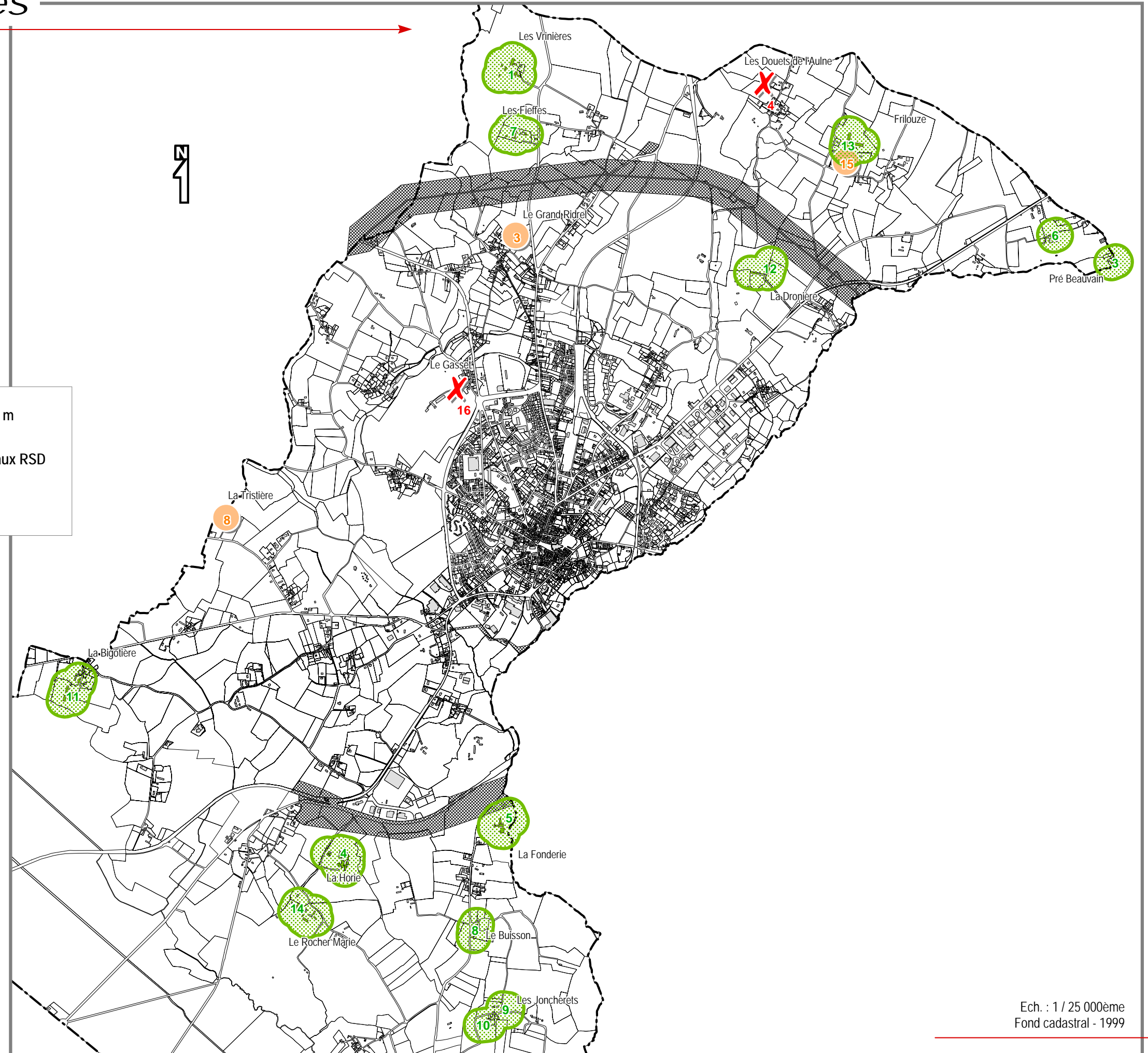
Bien que les exploitations soient moins nombreuses, la SAU moyenne augmente fortement passant ainsi de 38 ha en 1979 à 63 ha en 2000. Cette augmentation de la superficie moyenne des exploitations se remarque aussi par rapport au nombre d'exploitations de 70 ha et plus : La Ferté-Macé comptait 9 exploitations de cette envergure en 2000 contre 4 en 1988.




¹ Superficie agricole utilisée communale correspond à la superficie agricole localisée sur la commune

² Superficie agricole utilisée des exploitations correspond à la superficie utilisée par des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles, y compris sur une autre commune

³ Exploitation professionnelle : exploitation dont le nombre d'unités de travail annuel (quantité de travail d'une personne à temps complet pendant l'année), est supérieur ou égal à 0,75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 ha équivalent blé.

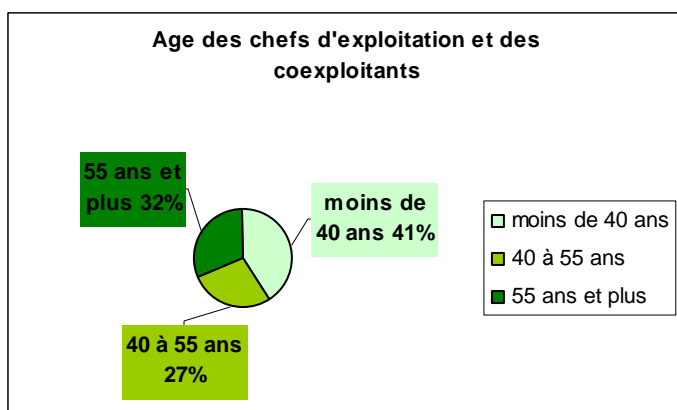
Enjeux agricoles



-  Périmètre de réciprocité de 100 m
-  Exploitation agricole soumise aux RSD
-  Fin de l'exploitation agricole

Ech. : 1 / 25 000ème
Fond cadastral - 1999





L'âge moyen des chefs d'exploitation et des coexploitants marque un rajeunissement. En 2000, 41% d'entre eux sont âgés de moins de 40 ans, alors qu'ils n'étaient que 16% en 1979. Les plus de 55 ans représentent environ le tiers des chefs d'exploitations et des coexploitants.

En 2000, l'occupation de la SAU des exploitations se répartissait ainsi :

- les terres labourables ont augmenté de + 27% entre 1988 et 2000 (1 109 ha). Les terres réservées à la culture céréalière ont presque doublé passant ainsi de 176 ha en 1988 à 310 ha en 2000.
- La superficie fourragère a sensiblement diminué et représente 1 447 ha en 2000 alors qu'elle était de 1 676 ha en 1988. La superficie toujours enherbée a diminué en conséquence soit - 27%,
- La répartition des cultures céréalières a changé entre les deux recensements. Ainsi, la culture du blé tendre a été multipliée par 2,5, elle représente 248 ha en 2000 alors que seuls 97 ha étaient cultivés en 1988. La culture du maïs, fourrage et ensilage demeure toutefois dominante soit 367 ha en 2000.

Le cheptel est composé de :

- 3 411 bovins dont 1 280 vaches réparties entre vache laitière et vache nourrice, la vache laitière est de moins en moins représentée (-27% entre 1988 et 2000) au profit de la vache nourrice dont l'effectif a été multiplié par 3 soit 513 vaches nourrices en 2000 ;
- L'effectif des volailles a fortement chuté passant de 50 047 en 1988 à 2 202 en 2000.

Les vergers de pommes et de poires sont très représentés. A terme, La Ferté-Macé pourrait s'inscrire dans l'A.O.C. Poiré Domfrontais.

L'activité agricole fertoise est marquée par la taille des exploitations puisque 9 exploitations ont une surface supérieure à 70 hectares.

Bien que le nombre des exploitations a fortement diminué, les sièges d'exploitation en place sont tenus par des jeunes agriculteurs. Il convient de préserver l'outil agricole et d'éviter les conflits d'usage entre les activités agricoles et les zones d'habitat.

3.3 - *L'INDUSTRIE ET L'ARTISANAT*

3.3.1 *A l'échelle du Pays du Bocage*

Le Pays du Bocage (138 communes) est un territoire dynamique, organisé autour du pôle de Flers qui regroupe de nombreuses industries.

Elle regroupe 2 710 entreprises inscrites au Registre du Commerce en mai 2001, et 14 800 salariés (source : enquête GPO 2001).

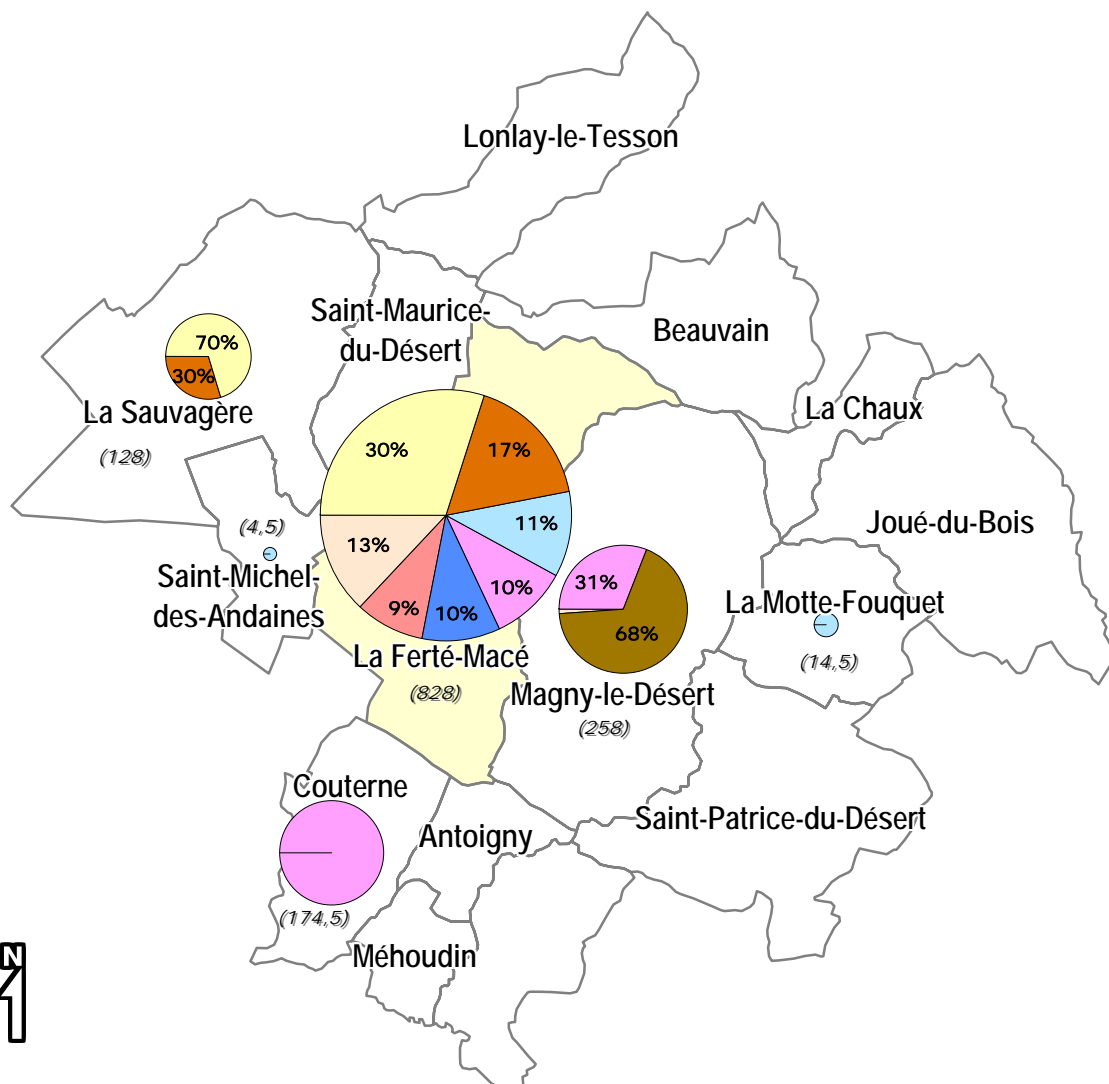
Les entreprises de plus de 10 salariés se répartissent ainsi :

- 179 entreprises industrielles employant environ 11.400 salariés,
- 53 entreprises de commerce employant environ 1.500 salariés,
- 56 entreprises de services employant environ 2.000 salariés.

D'après l'INSEE - Répertoire Bridge au 01/01/2002, les principaux employeurs du Pays du Bocage classés selon le nombre de salariés, en 2002, sont :

- Faurecia (Messei , St. Georges des G.) : 2.167
- SNV s.a. (Sté. Normande de Volailles) – La Chapelle d'Andaine : 859
- Charal Surgelés – Flers : 416
- P.C.A.S. – Couterne : 256
- SNC Besnier - Domfront : 248
- Klinos – Flers : 201
- Biscuiterie de l'Abbaye - Lonlay l'abbaye : 200
- LECLERC – Flers : 198
- Base Intermarché – Magny le Désert : 174
- TITAN France – St George des Groseillers : 172
- First transports – Flers : 157
- Chocolaterie de l'Abbaye Suisse Normande - Tinchebray : 153
- Lurem – Domfront : 159
- Laiterie Gillot - St Hilaire de Briouze : 156
- LECLERC - La Ferté Macé
- Sté ROVAL - Flers : 149
- SONOFOQUE - Flers : 149
- M.P.O. – Athis de l'Orne : 136
- Plastiques du Val d'Orne – Saint Georges des Groseillers : 130
- Flécharde s.a.- La Chapelle d'Andaine : 127
- Sté Dubourg fils – Athis de l'Orne : 123
- Thermocoax - Athis de l'Orne : 120
- Clinique Saint Dominique - Flers: 115
- Transport Quince - La Fresnaye au Sauvage : 107
- Etablissement Mermier Lemarchand - Tinchebray : 106
- SASIC - Putanges Pont Ecrepin : 102
- La Ferté Confection - La Ferté Macé : 100

Principales entreprises de la CC du Pays fertois



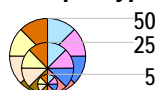
Source : Schéma de développement commercial de l'agglomération de la Ferté-macé, CODEC de la Ferté-Macé, 10/2003

(128) Nombre de salariés des principales entreprises

Répartition des salariés

10% Pourcentage de salariés par type d'entreprise

Part des salariés par type d'entreprise



- Textile, habillement et cuir
- Métallurgie, transformation des métaux
- Boie, papier
- Chimie, plastique
- Imprimerie
- Equipements et composants électriques
- Logistique
- Autres entreprises

0 1500 3000m

Fond cadastral - 1999



Mais aussi des employeurs publics :

- Association Lehugeur-Lelievre - Flers : 287
- Mairie de Flers : 250
- Centre Hospitalier Intercommunal des Andaines – Domfront : 196
- Institut St François : 181
- Lycée Général et Technologique F. Guehenno - Flers : 158*
- ADAPEI de l'Orne - Flers : 142
- CRRF - Bagnoles de l'Orne : 135
- Service de soutien à domicile - Flers : 132
- Mairie de la Ferté Macé : 120
- Lycée Général et Technologique des Andaines- La Ferté-Macé : 116
- CRRF La Clairière - La Ferté Macé : 110
- La Poste - Flers : 108
- CAT Les Abeilles : 100

3.3.2 L'industrie et l'artisanat à la Ferté-Macé

Les principales industries répertoriées sur la commune sont présentées dans le tableau ci-dessous.

| | | |
|-------------------------------------|---|--------------------------|
| C.A.T. : les Ateliers de Beauregard | assemblage, menuiserie, conditionnement | ZI Beauregard |
| BAGSTER S.A. | bagagerie et sellerie | ZI Beauregard |
| BERU S.A.S. | faisceaux d'allumage | faubourg d'Argentan |
| CANTILLANA | colles, crépis, peintures façades | rue des Frères Robinet |
| Ets CHATEL GITEM | électricité générale | Zone du Parc |
| COMPEDIT BEAUREGARD | imprimerie | ZI Beauregard |
| DESLANDES S.A. | menuiserie | Le Rocher Broutin |
| EUROPFIL SYSTEMES | métallurgie | ZI Beauregard |
| F.M.O. S.A.R.L. | fabrication d'outils de découpe et d'emboutis | ZI Beauregard |
| Ets LACROIX | fabrication d'emballages carton | ZI Beauregard |
| LA FERTE CONFECTION | confection | 21 bd de Contades |
| MANUPLAST S.A. | transformation de matières plastiques | Fimbrune |
| MANU-VIT S.A.R.L. | chariots élévateurs | ZI Beauregard |
| M.D.P. | fabrication de ressorts | bd de la Forêt d'Andaine |
| MOTIN Scierie | scierie | L'Oisivière |
| Entreprise POTTIER | maçonnerie | ZI Beauregard |
| S.A. S.C.F. | génie thermique, climatique, électrique | ZI Beauregard |
| SIMON Peinture | peinture | 48 route de Bagnoles |

Depuis quelques années, l'activité économique est mise à mal avec la délocalisation d'entreprises ou la fermeture de branches d'activités comme la confection ou la chaussure. Elle réussit à se maintenir grâce à la métallurgie et la plasturgie.

L'artisanat est très présent à La Ferté-Macé. L'ensemble des corps d'état du bâtiment est recensé.

3.4 - LES COMMERCES ET SERVICES

Source : schéma de développement commercial de l'agglomération de La Ferté Macé - CODEC de La Ferté-Macé- octobre 2003

3.4.1 L'appareil commercial de La Ferté-Macé

La structure commerciale de l'agglomération de la Ferté Macé s'organise ainsi :

- Le **centre ville** : 60 boutiques (soit 3 010 m²) et 4 grandes surfaces (soit 2 401m²) ainsi que la tenue d'un marché hebdomadaire ;
- Le **pôle commercial du Lac** au sud du centre aggloméré : 1 supermarché (soit 1 200m²) et deux autres grandes surfaces (soit 1 673m²)
- Le **pôle commercial du Parc** sur la route de Bagnoles de l'Orne : 1 hypermarché (4 530m²) et 8 grandes surfaces (4 888 m²)
- La **zone industrielle de Beauregard** : 2 grandes surfaces (1 125m²)

Des projets ont été validés par la CDEC (Commission Départementale des Equipements Commerciaux), à savoir :

- L'extension d'Intermarché de 1 130m² (autorisation délivrée en janvier 2003) ;
- L'extension de Distri-Center (équipement de la personne) (autorisation délivrée en mai 2003) ;
- Le transfert et l'extension de 910m² de Bricomarché (autorisation délivrée en juin 2003), à proximité d'Intermarché.

En 20 ans (1983-2003), le commerce de La Ferté-Macé s'est principalement développé dans les grandes surfaces alors que le commerce de petite surface a diminué en nombre et en superficie (environ 30%).

▪ Le commerce de détails

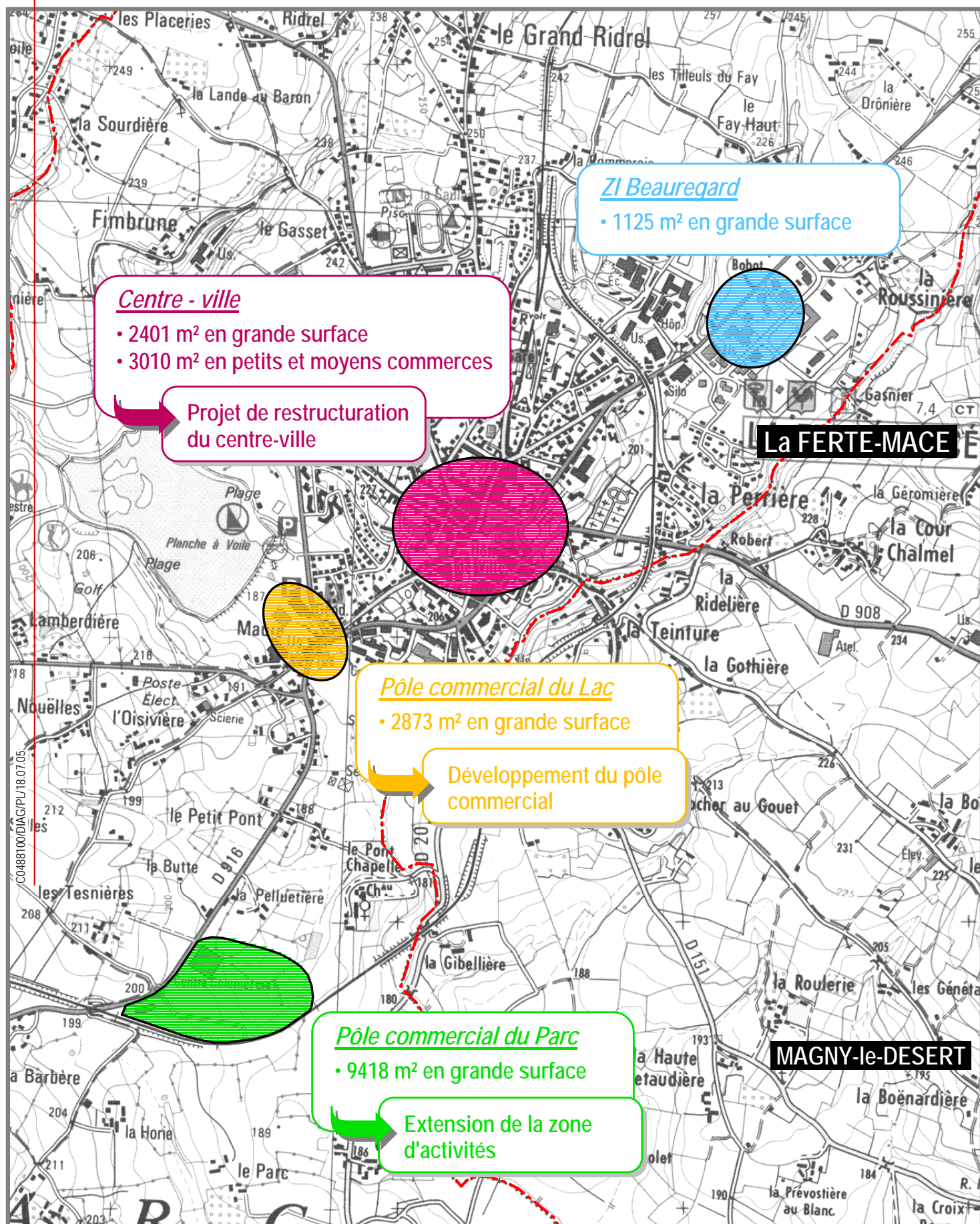
A noter que le commerce dans le centre-ville souffre d'une mauvaise desserte en transport.

Appareil commercial de La Ferté Macé en 2000

| | Nombre | Surface de vente (m2) |
|---|-----------|-----------------------|
| TOTAL ALIMENTAIRE | 23 | 8 557 |
| <i>dont grandes surfaces à dominante alimentaire</i> | <i>4</i> | <i>7 892</i> |
| commerce de détail non alimentaire non spécialisé | 2 | 1 150 |
| <i>dont grandes surfaces non alimentaires, non spécialisées</i> | <i>2</i> | <i>1 150</i> |
| équipement de la personne | 17 | 2 328 |
| <i>dont grandes ou moyennes surfaces spécialisées</i> | <i>3</i> | <i>1 706</i> |
| équipement de la maison | 19 | 9 375 |
| <i>dont grandes ou moyennes surfaces spécialisées</i> | <i>9</i> | <i>8 560</i> |
| culture et loisirs | 15 | 1 988 |
| <i>dont grandes ou moyennes surfaces spécialisées</i> | <i>3</i> | <i>1 325</i> |
| hygiène et santé | 6 | 310 |
| auto-moto-cycles | 2 | 220 |
| <i>dont grandes ou moyennes surfaces spécialisées</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| TOTAL NON-ALIMENTAIRE | 61 | 15 371 |
| <i>dont grandes ou moyennes surfaces spécialisées</i> | <i>17</i> | <i>12 741</i> |
| TOTAL COMMERCE DE DETAIL | 84 | 23 928 |
| <i>dont grandes ou moyennes surfaces spécialisées</i> | <i>21</i> | <i>20 633</i> |

Source : CCI d'Alençon

Répartition des surfaces commerciales



- Les grandes surfaces

19 grandes surfaces de plus de 300 m² (soit 19 602 m²) sont répertoriées sur la commune de La Ferté-Macé. Elles se partagent entre des grandes surfaces à vocation alimentaire et d'autres dites « spécialisées ».

| | | |
|---------------------|----------------------------|----------------------------|
| Centre ville | | 2 401 m² |
| Champion | Alimentaire | 921 m ² |
| Joué Club | Culture et loisirs | 580 m ² |
| Guillais Vêtements | Equipe ment de la personne | 450 m ² |
| Euro Confort | Equipe ment de la maison | 450 m ² |

| | | |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Centre commercial du Lac | | 2 873 m² |
| Intermarché | Alimentaire | 1 200 m ² |
| Lidl | Alimentaire | 771 m ² |
| Distri Center | Equipe ment de la personne | 902 m ² |

| | | |
|----------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Centre commercial du Parc | | 9 418 m² |
| Centre Leclerc | Alimentaire | 4 530 m ² |
| Monsieur Bricolage | Equipe ment de la maison | 900 m ² |
| Big Mat | Equipe ment de la maison | 600 m ² |
| Styléco | Equipe ment de la maison | 1 000 m ² |
| Distrirama | Equipe ment de la maison | 962 m ² |
| Hyper aux Chaussures | Equipe ment de la personne | 456 m ² |
| Gitem | Equipe ment de la maison | 350 m ² |
| Réponse Lit | Equipe ment de la maison | 320 m ² |
| Jardinerie Loiseau | Culture et loisirs | 300 m ² |

| | | |
|--|--------------------------|----------------------------|
| Zone industrielle de Beauregard | | 1 125 m² |
| CDM Cuisine et Bains | Equipe ment de la maison | 600 m ² |
| Point Vert | Equipe ment de la maison | 525 m ² |

| | | |
|--------------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Avenue du président René Coty | | 3 785 m² |
| Bricomarché | Equipe ment de la maison | 3 785 m ² |

Source : CCI d'Alençon

▪ Services

| | | |
|----------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| Mr BRICOLAGE | décoration, bricolage, jardinage | Zone Commerciale du Parc |
| BIG MAT C.N.B.M. | matériaux de construction | Zone Commerciale du Parc |
| NORMABIO | laboratoire d'analyses médicales | 28 rue d'Hautvie |
| BRICOMARCHE | décoration, bricolage, jardinage | 48 av. du Président Coty |
| C.D.M. BATIMENTS | négoce, pose de cuisines, vérandas | ZI Beauregard |
| CHAMPION | supermarché | 9 avenue Thiers |
| C.J.M. INTERNATIONAL | conseil et services en informatique | Immeuble Score route d'Argentan BP72 |
| COURTONNE J.-D. | notariat | 49-51 rue Saint-Denis |
| CREDIT AGRICOLE | banque / assurance | 56 rue d'Hautvie |
| CREDIT MUTUEL | banque / assurance | 15 place du Château |
| FERMADIS LECLERC | hypermarché | Zone Commerciale du Parc |
| FITECO S.A. | expertise comptable | ZI Beauregard |
| INTERMARCHE | supermarché | bd de la Forêt d'Andaine |
| Atelier JSA | cabinet d'architecte | ZI Beauregard |

Source : CCI d'Alençon

3.4.2 Les zones de chalandise



Le nombre d'habitants concernés par les différentes zones de chalandise est détaillé ci-après :

| | |
|--|-------------------------|
| Zone 1 | 7 355 habitants |
| Zone 2 | 5 404 habitants |
| Zone 3 | 5 825 habitants |
| Total de la zone d'attraction moyenne du centre-ville | 18 584 habitants |
| Zone 4 ou zone d'appoint* | 12 688 habitants |
| Total zone d'attraction de l'agglomération | 31 272 habitants |

* zone d'attraction limite des grandes surfaces alimentaires

Source : CCI d'Alençon

La Ferté-Macé est en concurrence avec d'autres communes :

- Flers à 26km avec 23 240 habitants, 70% des clients de la zone de chalandise de La Ferté-Macé sont situés également dans la zone de chalandise de Flers. La concurrence est très marquée avec cette commune
- Argentan à 34km avec 17 441 habitants,
- Alençon à 47km avec 44 382 habitants,
- Caen à 74km avec 199 490 habitants.

Densité commerciale des principales villes de L'orne

| | Population | Densité en nombre de commerces / 1 000 habitants | Densité en surface de vente de commerces en m ² / 1 000 habitants |
|----------------------|---------------|---|---|
| Alençon | 93 967 | 2,90 | 162,31 |
| L'Aigle | 34 845 | 3,33 | 254,96 |
| Mortagne | 25 469 | 2,37 | 174,68 |
| La Ferté-Macé | 18 584 | 3,44 | 291,16 |
| Sées | 12 833 | 3,82 | 200,58 |

Source : CCI d'Alençon

Tous les commerces et services sont bien représentés à la Ferté Macé par rapport à Alençon, Préfecture de l'Orne. On constate cependant un déficit de commerces en équipement de la personne dans le centre-ville.

3.4.3 Schéma départemental de développement commercial

Suite à l'étude réalisée par la CODEC de La Ferté-Macé (en annexe), les propositions suivantes ont été avancées :

- Conforter et développer la zone d'attraction de La Ferté-Macé,
- Développer le commerce tant en centre-ville qu'en périphérie,
- Aménager les entrées de ville,
- Envisager un fléchage en direction du centre-ville depuis les entrées de ville et les zones commerciales,
- Entreprendre une réflexion sur la circulation afin d'orienter les chalands automobilistes vers le centre-ville,
- **Eviter la coupure commerciale entre la zone commerciale du Parc et le centre-ville, la Route de Bagnoles devant devenir un axe commercial majeur,**
- Encourager l'installation de commerces le long de la Route de Bagnoles.

Ces propositions s'accompagnent de mesures ciblées pour les zones commerciales périphériques et le centre-ville :

Zones périphériques

- Mener en relation directe le développement des zones commerciales existantes et l'accueil d'activités avec l'aménagement de l'axe commercial de Bagnoles-de-l'Orne ;
- Développer d'autres zones d'activités à vocation tertiaire et favoriser la création d'un pôle des métiers ;
- Encourager l'installation d'un hôtel.

Centre-ville

- Rechercher le confort des cheminements piétons ;
- Développer l'offre commerciale par l'accueil de nouvelles activités comme l'équipement de la personne,
- Favoriser la création de parcs de stationnement de petite capacité.

Les actions en cours sur l'environnement commercial sont les suivantes :

- Vaste projet de restructuration du centre-ville
- Développement du pôle commercial des Mousquetaires
- Extension des zones d'activité du Parc et de la route d'Argentan

La situation géographique de La Ferté-Macé est à valoriser afin d'optimiser la zone de chalandise, le développement de l'activité commerciale est nécessaire pour lancer une nouvelle dynamique économique.

L'aménagement de la Route de Bagnoles apparaît comme un facteur de développement stratégique afin de relancer le tissu économique local et s'attirer les chalands vers le centre-ville.

3.5 - LE TOURISME

Située à 6 km de la station thermale de Bagnoles-de-l'Orne, La Ferté-Macé est près d'un important massif forestier, la forêt des Andaines, appartenant au Parc naturel régional Normandie-Maine. Elle est dotée du label de "Station Verte de Vacances".

3.5.1 Le Pays du Bocage

Le tourisme est une activité importante dans le Pays du Bocage. La présence de la station thermale de Bagnoles-de-l'Orne y contribue mais le Pays comporte un certain nombre d'autres lieux de visite qui regroupent environ 90 000 visiteurs par an.

L'hôtellerie de Bagnoles de l'Orne totalise une bonne fréquentation avec un taux d'occupation de 53,2% d'avril à octobre. La station thermale assure l'hébergement de nombreux curistes dans des structures de type camping, ils totalisent d'ailleurs une des plus longues durées de séjour de Normandie.

Carrouges, située non loin de La Ferté-Macé, assure chaque année une grande manifestation qui concourt à la fréquentation de l'Orne, il s'agit de la fête de la chasse et de la pêche qui a battu tous les records de visites avec 56 000 visiteurs en 2003. Cette commune possède sur son territoire un château du XIV – XVIIème siècle.

En 1998, plus de la moitié des structures d'accueil de l'Orne étaient localisées à l'Ouest du département, au sein du Pays du Bocage. Cette situation est due à la commune de Bagnoles de l'Orne qui peut recevoir 4 861 personnes, soit 28% des capacités d'accueil du département. La ville d'Alençon, avec 1 023 personnes, vient en deuxième position.

3.5.2 Les éléments touristiques fertois

La commune est dotée d'un Office du Tourisme et possède quelques éléments touristiques comme :

- La base de loisirs,
- Le centre-ville avec l'église Notre-Dame, la Chapelle romane, le trésorama
- Le marché hebdomadaire,
- Le Musée du Jouet,
- La Parc Barré Saint,
- Le camping municipal,
- La forêt d'Andaines.

Des manifestations se tiennent au cours de l'année parmi lesquelles la Fête à l'andouille, la grande braderie et les journées de la mycologie.

La situation de La Ferté-Macé, sa proximité de la station thermale de Bagnoles-de-l'Orne et le potentiel touristique lié permettent de positionner le territoire dans un réseau touristique plus vaste. La mise en valeur du plan d'eau et des bâtiments remarquables de la ville, le développement de liaisons douces et l'implantation d'équipements de loisirs (hôtel, aire naturelle...) sont des éléments qui permettront d'attirer des touristes.

4 - LES EQUIPEMENTS

4.1 - LES RESEAUX DE COMMUNICATION

4.1.1 Réseau viaire

Un projet de déviation de l'agglomération de La Ferté-Macé a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique le 15 janvier 2004. Elle assurera le contournement Est de la commune de la RD916 (depuis Bagnoles de l'Orne) vers la RD18 (en direction de Flers).

Les ouvrages d'art sont en cours de construction. L'ouverture de la déviation est prévue pour 2008.

Par ailleurs, au moment de la rédaction du PLU, le Conseil Général a décidé de lancer des études pré-opérationnelles pour la faisabilité technique d'une déviation entre la RD916 (depuis Bagnoles-de-l'Orne) vers la RD908 (en direction de Domfront). Le choix d'un fuseau a été arrêté, il est reporté à titre informatif sur la carte ci-après.

La commune de La Ferté-Macé est traversée par plusieurs routes départementales. Elle supporte à la fois un trafic de transit entre Flers, Laval et Alençon et un trafic de desserte induit par le rôle de ville centre de La Ferté-Macé.

La Ferté-Macé totalise 60 accidents entre 1998 et 2002. Ils sont principalement localisés sur les RD908 et 916. Ce constat s'explique par le caractère dangereux de la traverse du centre de La Ferté Macé (carrefours mal aménagés) et des entrées de ville peu marquées incitant à une pratique d'une vitesse excessive.

4.1.2 Entrées de ville

Les RD18, 908 et 916 qui traversent la commune sont classées voies à grande circulation et sont directement concernées par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Une marge de recul de 75m de part et d'autre de l'axe principal de la route s'applique, sauf en zone agglomérée. Des dérogations sont formulées afin de la réduire à condition qu'elles soient motivées au regard de la sécurité routière, de l'environnement, du respect du paysage et de l'architecture.

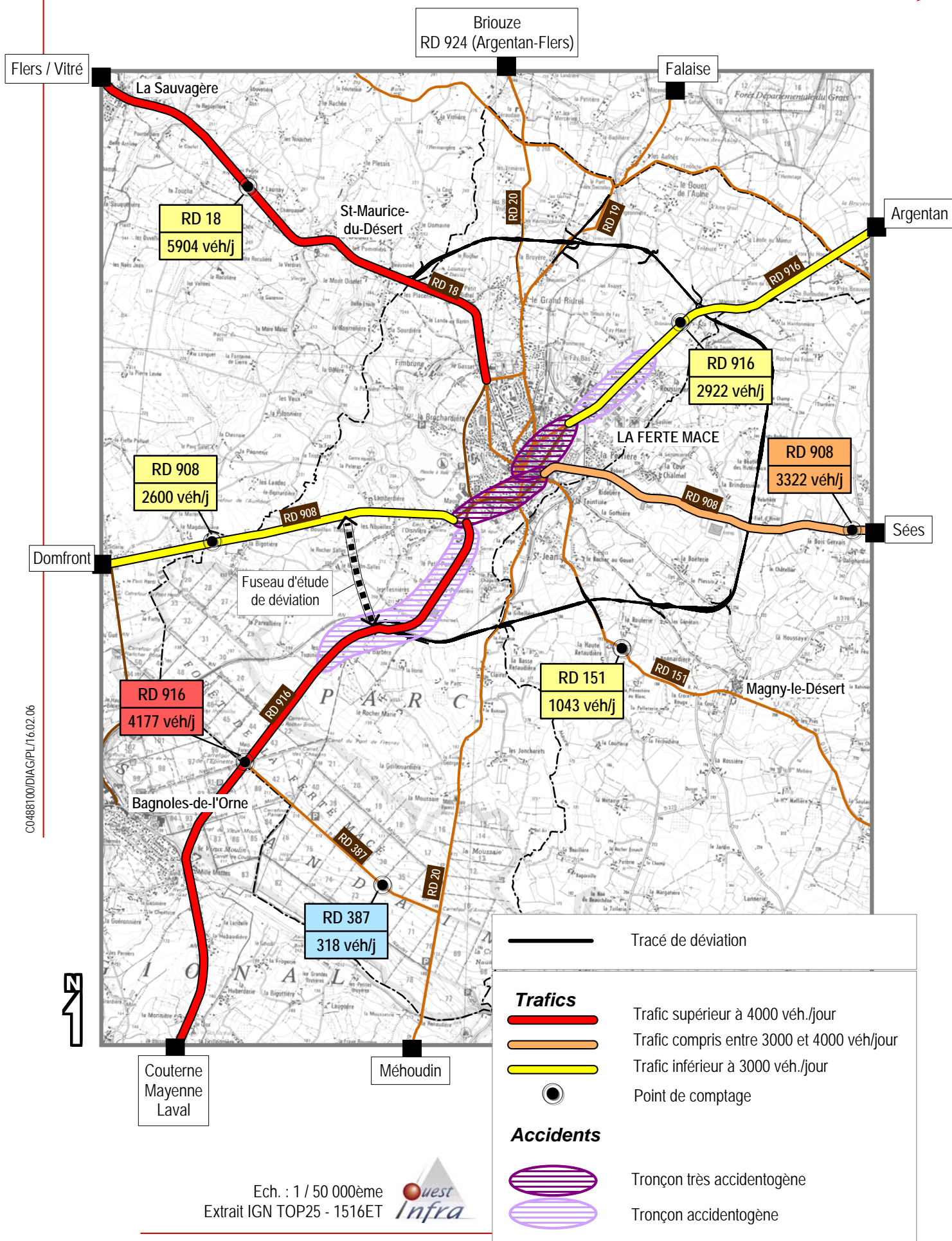
La dégradation du paysage a eu un impact fort sur le paysage qui se répercute sur l'image de l'agglomération. Pour maîtriser ce phénomène, la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme une mesure forte mais limitée dans l'espace, conditionnant le développement urbain le long des voies à une réflexion d'urbanisation préalable.

4.1.3 Voie ferrée

La Ferté-Macé est traversée selon un axe Nord-Sud par deux sections ferroviaires (lignes n°433 000 et n°434 000), aujourd'hui inutilisées. Elles permettent de rejoindre Bagnoles-de-l'Orne, via la Forêt d'Andaines, à Briouze. Cette voie ferrée est partiellement implantée sur le territoire de Magny-le-Désert.

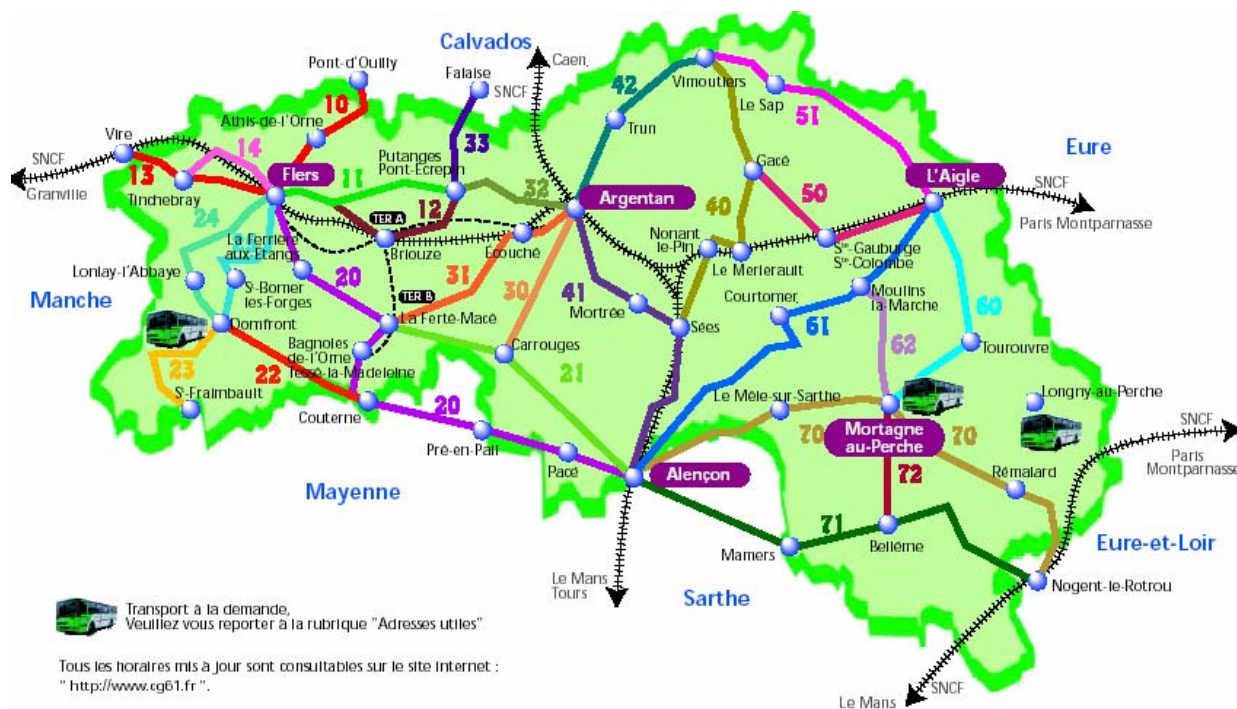
La procédure de déclassement de ces deux lignes a été lancée en automne 2005. Les emprises devraient être restituées à la Ville après déclassement du domaine public ferroviaire.

Trafic



4.1.4 Transport collectif

La Ferté Macé est desservie par plusieurs lignes régulières de bus gérées principalement par le service des transports du Conseil Général de l'Orne (STAO).



La commune est desservie par les lignes suivantes :

- Ligne 20 : Alençon – Bagnoles-de-l'Orne – La Ferté-Macé – Flers,
- Ligne 21 : Alençon – Carrouges – la Ferté-Macé,
- Ligne 31 : Bagnoles-de-l'Orne – La Ferté-Macé – Argentan.

4.1.5 Liaisons douces

Des sentiers piétons, cyclistes et équestres sont recensés. Ils s'organisent dans la forêt d'Andaines et autour du plan d'eau.

La Ferté-Macé n'est toutefois pas répertoriée au titre du Plan départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPPR).

4.2 - L'EAU, L'ASSAINISSEMENT ET AUTRES RESEAUX

4.2.1 Eau potable

La commune de La Ferté-Macé possède sur son territoire 4 sites de captages regroupés au Nord-Est de la commune :

- Les Goutelles ;
- Le Douet de l'Aulne ;
- La Lande au Mineur ;
- La Dronière.

Ces captages ont fait l'objet d'un périmètre de protection immédiat acquis par la ville. Il n'est pas envisagé de mettre en place des périmètres de protection plus vastes pour assurer une bonne qualité des eaux. Ceux-ci s'avèreraient inefficaces du fait de l'importance des facteurs de pollution dans ces secteurs. Il est envisagé la recherche de nouvelles ressources. Un nouveau point de captage est à l'étude au Sud du territoire dans la forêt d'Andaines.

Ces ouvrages de prélèvement d'eau ne bénéficient pas, à ce jour, de périmètre de protection et par conséquence, de servitudes d'utilité publique sur le territoire de la commune.

4.2.2 Assainissement

La commune n'est pas située en zone sensible. Un arrêté d'objectif de réduction des flux de substances polluantes a été pris en date du 15 mars 2005.

La commune possède un système collectif d'assainissement avec une station de 11 500 Equivalents Habitants (EH) pour une charge produite de 6 000 EH (type boues activées). La station date de 1999 et est exploitée par la Générale des Eaux.

En 2005, ses capacités nominales sont :

| | |
|---------------|----------------------------|
| Débit nominal | 1 850 m ³ /jour |
| MES | 700 kg/jour |
| DCO | 1 500 kg/jour |
| DBO5 | 700 kg/jour |
| NTK | 140 kg/jour |
| PT | 46 kg/jour |

Elle est en conformité vis-à-vis du plan d'épandage des boues.

Le zonage d'assainissement est réalisé.

4.2.3 *Traitement des déchets*

La commune est concernée par le Plan d'Elimination des Déchets ménagers et Assimilés (PEDMA) de l'Orne. L'arrêté du 30/11/2001 révisant le PEDMA a été annulé par le tribunal administratif le 07/10/2003, en conséquence la commune est toujours concernée par le PEDMA de 1997.

4.2.4 *Réseau électrique*

La commune est traversée par une ligne électrique 2 × 90kV Flers-Loisivière.

4.2.5 *Réseau gaz*

La commune est traversée par une canalisation de transport de gaz de diamètre 100 depuis Briouze.

4.2.6 *Réseau de télécommunications*

Le territoire est grevé par 2 servitudes radioélectriques :

- Servitudes de la zone secondaire (PT1) de dégagement de la station hertzienne de la Ferté Macé
- Servitudes de la zone spéciale (PT2) de dégagement de la station hertzienne Domfront – La Ferté Macé sur le tronçon Ceaucé – La Ferté Macé

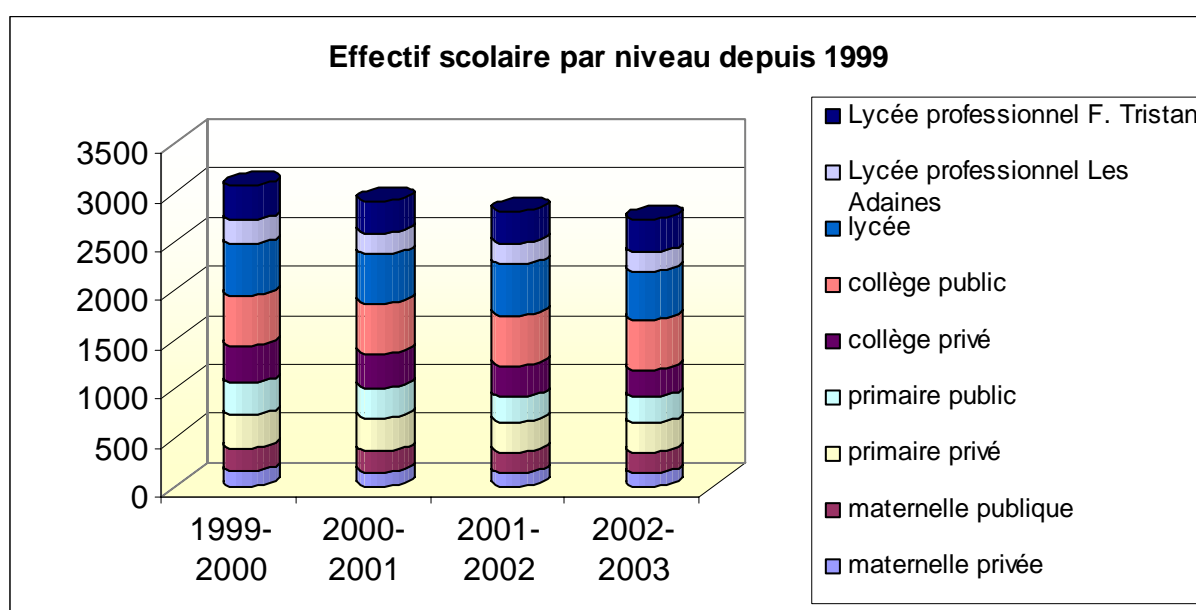
Elles sont protégées par décret du 14/02/1988.

4.3 - LES EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURES

4.3.1 Les équipements scolaires

La commune de La Ferté Macé est équipée des établissements scolaires suivants :

- Ecoles maternelles
- Ecoles primaires
- Collèges
- 1 lycée public d'enseignement général
- 2 lycées publics professionnels



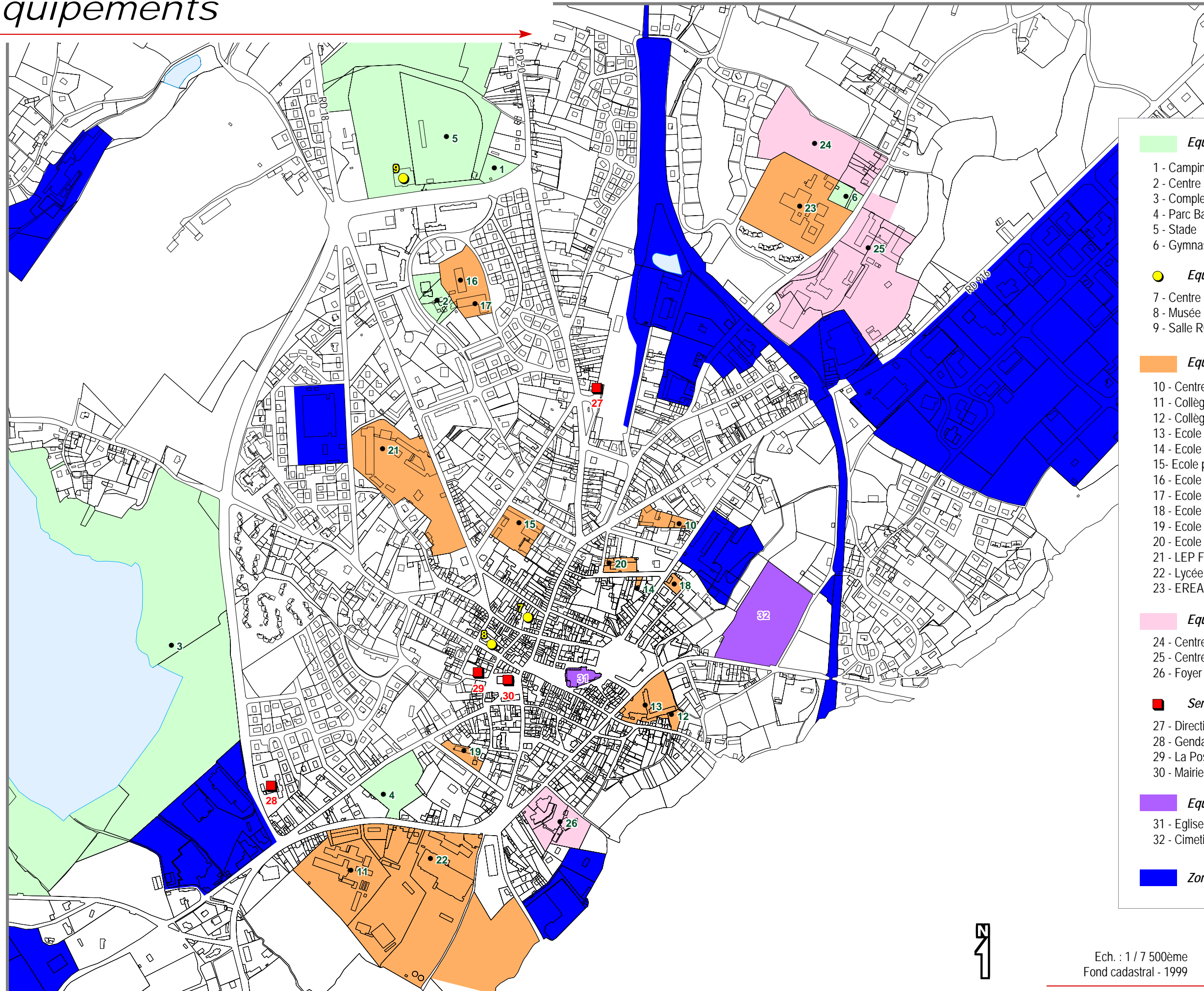
Source : données communales

A la lecture du graphique ci-dessus, on constate que les effectifs scolaires diminuent chaque année. Le collège privé apparaît plus touché que les autres établissements scolaires.

Le Lycée Tristan dispense plusieurs formations : CAP agent polyvalent de restauration, CAP employé technique de collectivité, BEP carrières sanitaires et sociales, BEP hôtellerie, BEP métiers de l'électronique, BEP métiers de la mode, BEP métiers du pressing. .etc

Outre ces établissements scolaires d'enseignement général, un centre de formation des techniciens agricoles est implanté, il dispense différentes formations : CAP fleuriste, CCTAR agriculture-élevage, CCTAR jardins et espaces verts, Bac professionnel conduite et gestion de l'entreprise agricole, BTS analyse et conduite des systèmes d'exploitation, BTSA technico-commercial...etc

Equipements



- Equipements sportifs et de loisirs**
- 1 - Camping municipal
 - 2 - Centre d'animation Jacques Prévert
 - 3 - Complexe touristique
 - 4 - Parc Barré Saint
 - 5 - Stade
 - 6 - Gymnase henri Brossard
- Equipements culturels**
- 7 - Centre culturel du Grand Turc
 - 8 - Musée du jouet
 - 9 - Salle ROSSILINI
- Equipements d'enseignement**
- 10 - Centre de Techniciens Agricoles (CFTA)
 - 11 - Collège Jacques Brel
 - 12 - Collège Notre-dame
 - 13 - Ecole maternelle Ange Gardien
 - 14 - Ecole maternelle Bernadette
 - 15 - Ecole primaire Paul Souvray
 - 16 - Ecole publique élémentaire Jacques Prévert
 - 17 - Ecole publique maternelle Jacques Prévert
 - 18 - Ecole maternelle Charles Perrault
 - 19 - Ecole maternelle Charlie Chaplin
 - 20 - Ecole Sainte-Marie
 - 21 - LEP Flora Tristan
 - 22 - Lycée des Andaines
 - 23 - EREA
- Equipements de santé et socio-sanitaire**
- 24 - Centre de réadaptation "La Clairière"
 - 25 - Centre hospitalier
 - 26 - Foyer résidence du Val Vert
- Services publics**
- 27 - Direction Départementale de l'Équipement (ex gare)
 - 28 - Gendarmerie
 - 29 - La Poste
 - 30 - Mairie
- Equipements religieux**
- 31 - Eglise Notre-Dame
 - 32 - Cimetière
- Zones d'activités**

4.3.2 Les équipements sportifs, culturels et de loisirs

La Ferté-Macé a un bon niveau d'équipements sportifs et de loisirs.

Outre les gymnases et terrains de sports de plein air, elle dispose d'une **base de loisirs** qui offrent de nombreux avantages : cheminement de 2400 mètres, zone de baignade surveillée (juillet-août), terrains de jeux pour enfants sur la plage, aires de pique nique ainsi que des activités connexes (terrain de volley sur la plage, pédalos, bateaux électriques, planches à voile, optimists, canoës-kayaks, golf miniature, tir à l'arc, mur d'escalade, terrain de pétanque, ponton pour l'hydro-modélisme, parcours d'orientation).

Un centre équestre, situé sur la Route de Domfront, est ouvert toute l'année.

Un projet d'implantation d'une piscine intercommunale est envisagé à proximité du pôle d'enseignement de Rabodange. Une salle multi-activité sera construite sur le site de l'ancienne piscine.

Deux centres de loisirs permettent d'accueillir les enfants entre 3-6 ans et 6-11 ans. Un centre aéré existe durant la période estivale.

De nombreuses associations sont représentées :

- Les associations multi-activités

| | |
|------------------|---|
| Amicale Fertoise | - |
| Amicale Laïque | - |
| E.S.C.A.L.E. | - |
| O.F.C.L. | Office Fertois de la Culture et des Loisirs |
| U.I.A. | Université Inter-âges |

- Les associations sportives et multi-activités

| | |
|---------------|-------------------------------------|
| Aéronautique | Association aéronautique d'Andaine |
| Arts martiaux | Judo-club Fertois |
| | Karaté-club Fertois |
| | Qwan Ki Do Fertois |
| Aqua-gym | U.I.A. |
| Basket-ball | Amicale Fertoise |
| Course à pied | Jogging d'Andaine |
| Cyclisme | Vélo-club de La Ferté Macé |
| | Cyclos du Pays Fertois |
| | Entente Cycliste Fertoise |
| Equitation | Poney-club de la Péleras (O.F.C.L.) |
| | Cavaralmée |
| Escalade | Le GR. ES. d'Andaine |
| Football | Jeunesse Fertoise - Bagnoles |
| | Football Loisir Fertois |

| | |
|-----------------|---|
| Gymnastique | Gymnastique sportive (Amicale Fertoise) |
| | Sport pour tous (Amicale Fertoise) |
| | Association de gymnastique volontaire |
| | U.I.A. gymnastique d'entretien, gymnastique douce |
| | Retraite sportive (Amicale Fertoise) |
| Handball | Amicale Fertoise |
| Moto | Macadam Bike |
| Randonnée | U.I.A. |
| Swin-golf | Swin Fertois |
| Tennis | O.F.C.L. |
| Tennis de table | Amicale laïque |
| Tir à l'arc | Amicale Fertoise |
| Volley-ball | Club sportif Ferté-Macé |

▪ Les associations culturelles et de loisirs

| | |
|-----------------------|---|
| Arts plastiques | Poterie, dessin... O.F.C.L. |
| | Dessin, peinture U.I.A. |
| Chant choral | Chorale Oléna O.F.C.L. |
| | Chorale "Si on chantait" Amicale Laïque |
| | Chorale U.I.A. |
| Cinéma | Ciné-Ferté O.F.C.L. |
| Conférences | U.I.A. |
| Couture | U.I.A. |
| Cuisine | U.I.A. |
| Danse | Ecole de danse Modern-jazz O.F.C.L. |
| | Danse folklorique U.I.A. |
| Informatique | U.I.A. |
| Langues étrangères | U.I.A. |
| | Comité de jumelage Ludlow |
| | Comité de jumelage Neudstadt |
| Modélisme | Club hydromodélisme Fertois |
| | Modélisme Amicale Laïque |
| Musique | Cours de musique O.F.C.L. |
| | Les musiciens en herbe |
| Nature | P.A.R.A.D.E. |
| | Les jardins ouvriers |
| | Les croqueurs de pommes du bocage normand |
| | A.A.P.P.M.A. (pêche) |
| Patrimoine traditions | Sauvegarde du patrimoine culturel Fertois |

| | |
|------------|-------------------------------------|
| | Histoire locale, généalogie U.I.A. |
| | Concours d'animaux de viande |
| | Confrérie "La tripière Fertoise" |
| | Comice agricole cantonal |
| Philatélie | Amicale philatélique Fertoise |
| Scrabble | U.I.A. |
| Théâtre | Amicale Fertoise, troupe de théâtre |

Les équipements sont suffisants par rapport au nombre d'habitants. Toutefois, une salle polyvalente de grande capacité pourrait permettre d'accueillir des manifestations plus importantes.

4.3.3 Les équipements sanitaires et sociaux

La Ferté-Macé regroupe les équipements sanitaires et sociaux suivants :

- Un centre hospitalier (médecine, chirurgie, longue maladie) ;
- Une maison de retraite médicalisée ;
- Un foyer résidence pour personnes âgées ;
- Un centre de rééducation et de réadaptation fonctionnelles pour les enfants ;
- Un centre de loisirs sans hébergement pour les enfants (3-12 ans) ;
- Une halte-garderie,
- une crèche

Les équipements pour l'accueil des personnes âgées ont une capacité limitée. La commune réfléchit au développement de ces services à la personne afin de répondre aux attentes et d'assurer une diversité en fonction du degré de dépendance des personnes.

Compte tenu du vieillissement de la population, La Ferté-Macé doit s'assurer de la diversité de l'offre en structure adaptée pour les personnes âgées en fonction du degré de dépendance.

5 - SYNTHÈSE DE LA SOCIO-DEMOGRAPHIE ET DE L'ECONOMIE

La population fertoise est en perte de vitesse depuis quelques années. Cette faible croissance s'explique par deux facteurs : une diminution du nombre des naissances par rapport aux décès et une accentuation du déficit migratoire.

La population est vieillissante : la part des personnes âgées de plus de soixante ans augmente progressivement alors que la part des moins de 20 ans diminue sensiblement. Toutefois, l'indice de jeunesse reste élevé par rapport à la moyenne de la Communauté de Communes.

Le veuvage, la décohabitation des jeunes, les familles monoparentales sont des facteurs qui contribuent à la diminution de la taille des ménages. Ainsi, un ménage sur trois est composé d'une seule personne.

Le rythme de la construction s'est fortement ralenti au cours des années quatre-vingt. Depuis 1999, la commune marque une reprise de la construction avec 8 logements neufs en moyenne par an. Seule la moitié des habitants sont propriétaires de leur logement. 25% du parc immobilier est à vocation d'habitat social

Depuis quelques années, l'activité économique est mise à mal avec la délocalisation d'entreprises ou la fermeture de certaines branches d'activité comme la confection ou la chaussure. Elle se maintient avec la métallurgie et la plasturgie.

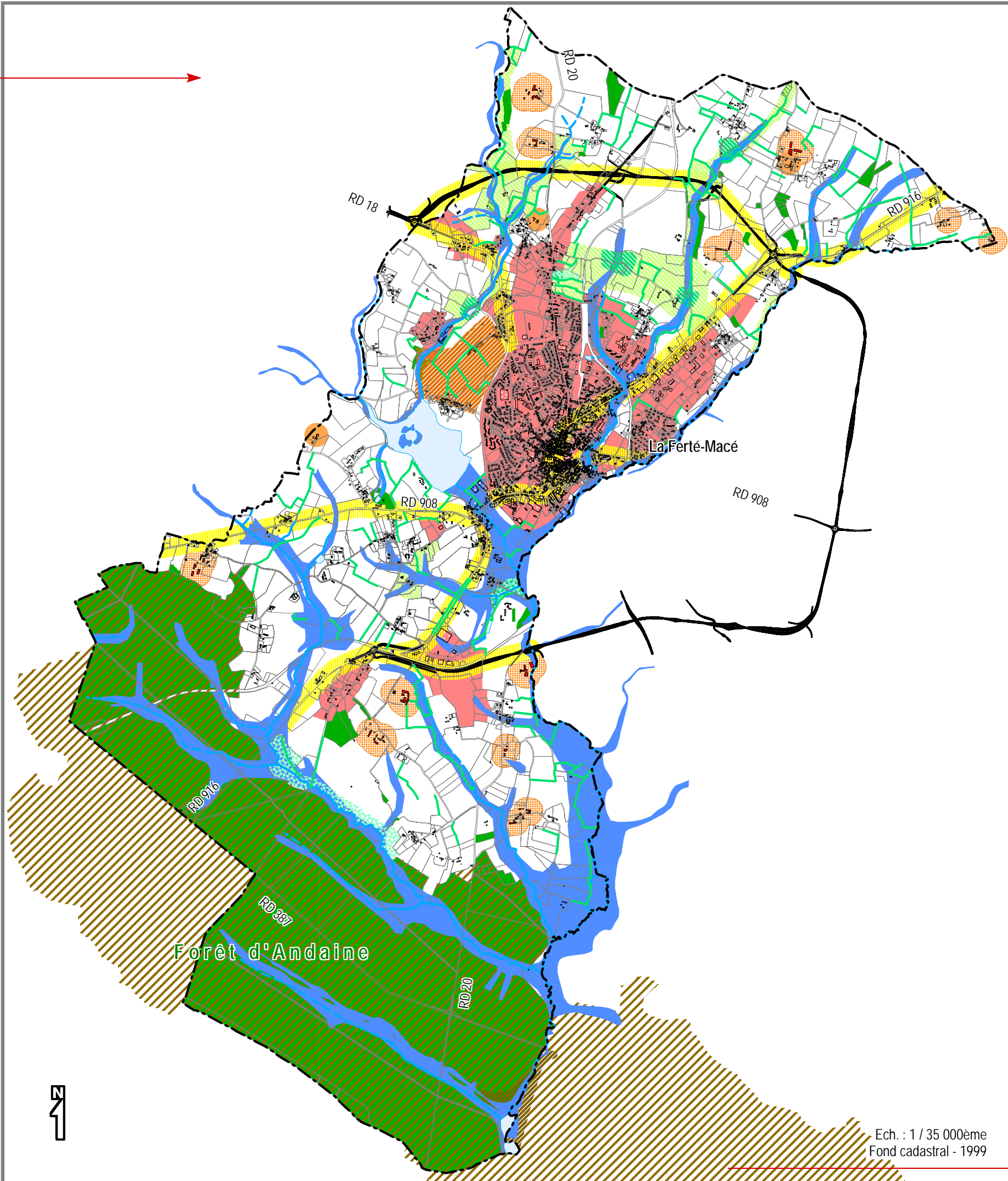
La Ferté-Macé s'inscrit dans une vaste zone de chalandise qui n'est pas encore entièrement canalisée. La proximité à la station thermale de Bagnoles-de-l'Orne apparaît comme un atout.

La population active est composée pour deux tiers d'employés et d'ouvriers. La main d'œuvre et la formation professionnelle sont en adéquation avec l'emploi local. 54% des emplois fertois sont dans les branches de l'industrie et de la construction. 66% de la population active travaille et réside à la Ferté-Macé

La commune se situe au croisement de deux axes très fréquentés : axe Argentan-Mayenne et axe Flers-Alençon. Les flux de transit se confrontent avec les flux de desserte. La déviation dont l'ouverture est prévue en 2008 permettra d'alléger le trafic automobile et de sécuriser la traverse de la zone agglomérée.

Sur l'ensemble de la commune, les liaisons douces sont mal mises en valeur et ne permettent pas de relier les équipements entre eux. La voie de chemin de fer désaffectée apparaît comme un atout à valoriser.

Synthèse des contraintes



CO488100/DIAG/PLU14.02.06



PARTIE 3 - LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS ET LEURS TRADUCTIONS SPATIALES ET REGLEMENTAIRES

LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS ET LEURS TRADUCTIONS SPATIALES ET REGLEMENTAIRES

| | | |
|-------|--|-----|
| 1 - | LES ENJEUX ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION | 110 |
| 1.1 - | LES ENJEUX ET LES ORIENTATIONS..... | 110 |
| 1.2 - | LA DEFINITION DES BESOINS | 115 |
| 1.3 - | LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU..... | 121 |
| 2 - | LES CHANGEMENTS ET LA MISE EN ŒUVRE GRAPHIQUE ET REGLEMENTAIRE DU P.L.U. ... | 123 |
| 2.1 - | SYNTHESE DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET ZONAGE | 123 |
| 2.2 - | EVOLUTION COMPARATIVE DE LA SUPERFICIE DES ZONES | 129 |
| 2.3 - | DU PADD AU ZONAGE ET AU REGLEMENT | 130 |
| 2.4 - | COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME | 133 |
| 2.5 - | RESPECT DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE | 139 |
| 2.6 - | EQUIPEMENTS PUBLICS..... | 142 |

1 - LES ENJEUX ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

1.1 - LES ENJEUX ET LES ORIENTATIONS

1.1.1 Conforter l'équilibre démographique

Synthèse des atouts et des contraintes

| | Atouts | Contraintes |
|-------------|---|--|
| Démographie | <ul style="list-style-type: none">1990-1999 : +0,5% habitants sur le Pays FertoisPopulation jeune dans son ensembleArrivée de résidents d'âge mûr sur La Ferté-Macé | <ul style="list-style-type: none">Vieillessement de la populationDiminution de la taille des ménagesAccentuation du déficit migratoire |
| Habitat | <ul style="list-style-type: none">Reprise sensible de la construction depuis 199025% de logements locatifs aidés | <ul style="list-style-type: none">58% des logements d'avant 1948Rotation faible et vacance élevée dans les logements aidés, principalement en collectif |
| Foncier | <ul style="list-style-type: none">Prix du foncier et de l'immobilier attractif | <ul style="list-style-type: none">Rétention foncière |

▪ Enjeux :

- Maintenir la structure démographique existante ;
- Favoriser l'intégration d'une population nouvelle ;
- Attirer de nouveaux habitants ;
- Poursuivre l'objectif de la mixité sociale en répondant aux différents besoins.

▪ Orientations :

- Accueillir de nouveaux habitants ;
- Assurer l'équilibre social de la commune en diversifiant l'offre foncière et immobilière et en créant une aire d'accueil des gens du voyage conformément aux orientations du schéma départemental des gens du voyage ;
- Créer des services en lien avec les besoins de la population en assurant le maintien sur la commune des personnes âgées (maison de retraite et résidence hôtelière) et accueillir ou étendre de nouveaux équipements favorisant des liens intergénérationnels.

1.1.2 Contenir la forme urbaine

Synthèse des atouts et des contraintes

| | Atouts | Contraintes |
|-----------------------|---|---|
| Urbanisme | <ul style="list-style-type: none"> Forme urbaine groupée Patrimoine bâti de qualité | <ul style="list-style-type: none"> Nombreuses entités fonctionnant indépendamment les unes des autres Développement linéaire en cours le long des axes routiers |
| Equipements | <ul style="list-style-type: none"> Un niveau d'équipement suffisant Projet de piscine intercommunale | <ul style="list-style-type: none"> Identification difficile des équipements dans le tissu urbain |
| Services et commerces | <ul style="list-style-type: none"> des services et des commerces bien représentés sur l'ensemble du territoire | <ul style="list-style-type: none"> Manque de dynamisme du centre ville Centre commercial déconnecté de la ville centre |

▪ Enjeux :

- Structurer la forme urbaine afin d'éviter un découpage du territoire en entités disjointes ;
- Maintenir et renforcer la répartition spatiale des équipements.

▪ Orientations :

- Prévoir les extensions urbaines en justifiant de la pertinence des zones potentielles d'urbanisation (habitat et activités) tout en intégrant les préoccupations d'environnement (assainissement) et en favorisant les actions en faveur des énergies renouvelables
- Relier les quartiers existants et créer des continuités avec les nouveaux secteurs d'urbanisation en lien avec le centre-ville et les équipements publics
- Conforter les équipements et les services en les valorisant (signalétique et aménagement des parvis d'entrée) et les inscrivant dans la dynamique de structuration des espaces péri-centraux ;
- Procéder à la restructuration et à la redistribution du centre-ville.

1.1.3 Favoriser le développement économique

Synthèse des atouts et des contraintes

| | Atouts | Contraintes |
|-------------------|---|--|
| Population active | <ul style="list-style-type: none"> Main d'œuvre adaptée à l'emploi local | <ul style="list-style-type: none"> Augmentation du taux de chômage Augmentation des migrations pendulaires |
| Agriculture | <ul style="list-style-type: none"> Activité dominante | <ul style="list-style-type: none"> Périmètre de réciprocity (100m) |
| Industrie | <ul style="list-style-type: none"> Présence de quelques entreprises familiales attachées à La Ferté-Macé | <ul style="list-style-type: none"> Contraintes dans le développement pour des raisons soit logistique (éloignement aux axes structurants), soit spatiale (imbrication dans le tissu urbain) |
| Artisanat | <ul style="list-style-type: none"> Réseau artisanal développé | <ul style="list-style-type: none"> Dispersion des entreprises sur le territoire |
| Commerces | <ul style="list-style-type: none"> Représentation suffisante sur l'ensemble du territoire Grande zone de chalandise | <ul style="list-style-type: none"> Manque de dynamisme du centre ville Centre commercial déconnecté de la ville centre |
| Tourisme | <ul style="list-style-type: none"> Fort potentiel (PNR, forêts, paysages) | <ul style="list-style-type: none"> Absence de mise en réseaux avec des labels touristiques |

▪ Enjeux :

- Maintenir et développer l'attractivité économique pour le commerce, l'industrie et l'artisanat
- Valoriser et renforcer l'attrait touristique de la commune

▪ Orientations :

- Assurer la viabilité économique de l'activité agricole
- Redynamiser l'activité commerciale du centre-ville en réorganisant la desserte routière et les espaces piétonniers et en soutenant la revitalisation grâce à des projets économiques porteurs ;
- Conforter les zones d'activités existantes
- Définir des sites d'urbanisation future pour l'accueil de nouvelles entreprises, desservis directement par les infrastructures, en veillant à ne pas générer des nuisances pour les quartiers d'habitation ;
- Développer l'offre touristique en confortant l'offre hôtelière et en aménageant une nouvelle aire naturelle.

1.1.4 Améliorer les conditions de déplacements

Synthèse des atouts et des contraintes

| | Atouts | Contraintes |
|---------------------------|---|---|
| A l'échelle de la commune | <ul style="list-style-type: none">Mise en place de la déviation | <ul style="list-style-type: none">Pas de hiérarchisation des voiesEntrées de ville très accidentogènesConfrontation entre flux de transit et flux de desserte |
| A l'échelle du centre | <ul style="list-style-type: none">Peu circulé par les véhicules | <ul style="list-style-type: none">Un centre enclavé et difficile d'accèsMauvaise signalétique des stationnements |
| Circulations douces | <ul style="list-style-type: none">Présence des voies ferrées désaffectées | <ul style="list-style-type: none">Absence de bandes ou des pistes cyclablesSécurisation des traversées et des liaisons |

- **Enjeux :**

- Faciliter et sécuriser les déplacements par des moyens diversifiés et complémentaires entre les différents quartiers de la ville ;
- Hiérarchiser et caractériser la trame viaire.

- **Orientations :**

- Sécuriser la traversée de la zone agglomérée en matérialisant les entrées de ville et en aménageant les carrefours dangereux ;
- Traiter la RD916 dans son aspect sécuritaire et paysager afin de lui donner un caractère urbain ;
- Réorganiser la desserte du centre-ville (accès, stationnement) et l'accrocher aux grands axes routiers ;
- Créer et développer les liaisons douces à l'échelle inter-communale et communale.

1.1.5 Préserver le cadre de vie et valoriser l'identité de la ville

Synthèse des atouts et des contraintes

| | Atouts | Contraintes |
|--------------------------|--|---|
| Eau | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Élément structurant du territoire | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zones inondables ▪ Affleurement de la nappe induisant des risques de pollution |
| Patrimoine naturel | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Richesse faunistique et floristique ▪ Zones humides | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Limitation dans l'usage des sols |
| Patrimoine architectural | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Eglise classée aux Monuments historiques ▪ Patrimoine local remarquable | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Périmètre de protection (en révision) |
| Paysage | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Haute qualité du paysage bocager | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Entretien des haies |

▪ **Enjeux :**

- Protéger et valoriser les espaces naturels et les paysages, en limitant les atteintes générées par le développement de l'urbanisation et des besoins en infrastructures ;
- Protéger les paysages naturels de qualité à forte identité.

▪ **Orientations :**

- Préserver la ressource en eau et les zones humides ;
- Révéler et valoriser les éléments ponctuels remarquables du paysage naturel et du paysage bâti ;
- Favoriser les transitions entre espaces naturels et espaces urbains et gérer des espaces tampons entre secteurs d'habitation et les secteurs d'activité économique.

1.2 - LA DEFINITION DES BESOINS

1.2.1 *Projet démographique*

La commune s'est fixée comme projet démographique d'accueillir **7 500 habitants à l'horizon 2015** soit 800 habitants supplémentaires par rapport au recensement INSEE de 1999.

Cet objectif est motivé par la volonté municipale de constituer un véritable pôle urbain doté d'un fort dynamisme démographique et économique.

La poursuite de cet objectif démographique s'appuie sur un réseau d'équipements suffisants à ce jour pour accueillir quelques 10 000 habitants. **Accueillir de nouveaux habitants permettra de maintenir les équipements, commerces et services existants sur le territoire communal mais également de les compléter afin de répondre aux exigences d'un rayonnement intercommunal.**

Afin de répondre à cet objectif, la croissance démographique annuelle doit être de 1,20%

Accueillir 7 500 habitants à l'horizon 2015 induit de :

- *Veiller à conserver une structure démographique équilibrée sur le long terme ce qui suppose une diversification de l'offre en logement et en foncier ;*
- *Utiliser le potentiel de terrain sur la base des principes issus de la loi SRU s'appuyant sur la notion de « développement durable ». Il s'agit, en particulier, d'éviter un développement linéaire le long des axes de communication et de limiter le mitage des espaces naturels.... en prenant en compte les conclusions du schéma directeur d'assainissement ;*

1.2.2 *Besoins en terme d'habitat*

Afin de répondre au projet démographique fixé par la commune, une estimation du nombre de logements permettra de définir le nombre d'hectares nécessaires.

- **Estimation du nombre de logements**

En 1999, la taille moyenne des ménages était de 2,3 personnes. Compte tenu du phénomène de desserrement des ménages (veuvage, décohabitation des jeunes, monoparentalité...), le nombre d'habitants par ménage devrait encore diminuer dans les dix prochaines années pour atteindre 2,1 personnes par ménages en 2015.

En prenant en compte l'évolution de la taille des ménages, une estimation des besoins en résidences principales peut être réalisée. Pour mémoire, La Ferté-Macé totalisait 2 817 résidences principales sur l'ensemble du parc immobilier.

Estimation des besoins en résidences principales en fonction du desserrement de la taille des ménages

| Objectif démographique à l'horizon 2015 | 7 500 habitants | |
|--|-----------------|-------|
| Taux d'occupation 1999 et 2015 | 2,3 | 2,1 |
| Besoins en résidences principales en 2015 | 3 263 | 3 573 |
| Besoins en constructions neuves sur 10 ans | 446 | 756 |
| Rythme annuel de construction | 45 | 76 |

Nota : Les besoins en résidences secondaires sont considérés comme nuls, le parc ancien répondant à ces attentes.

La construction neuve permet d'accroître le parc de logement pour répondre aux besoins générés par la croissance démographique et le desserrement des ménages ; mais elle répond également aux besoins liés au renouvellement du parc de logement.

Toutefois, La Ferté-Macé se caractérise par de nombreuses mutations et rotation dans le parc ancien qui permettent de minorer les besoins en constructions neuves d'environ 1/3.

Estimation des besoins en résidences principales minorée en fonction des mutations dans le parc ancien

| Objectif démographique à l'horizon 2015 | 7 500 habitants | |
|--|-----------------|-----|
| Taux d'occupation 1999 et 2015 | 2,3 | 2,1 |
| Besoins en constructions neuves sur 10 ans | 446 | 756 |
| Besoins en constructions neuves minorés | 297 | 504 |
| Rythme annuel de construction | 30 | 50 |

▪ Estimation de la surface en terrains constructibles à vocation d'habitat

Sur la base de l'estimation du nombre de logements, il est possible d'évaluer les besoins induits en terrains constructibles.

L'estimation s'est appuyée sur les ratios suivants :

- Taille moyenne des parcelles de l'ordre de 800m² pour la construction de logements individuels ;
- Taille moyenne des parcelles de l'ordre de 400m² pour la construction de logements individuels de type groupé ;
- Répartition de 80% de logements individuels et 20% de logements groupés.

Afin d'accueillir une population contribuant à l'équilibre démographique et à la mixité sociale, la commune doit s'efforcer de diversifier son offre foncière.

Estimation des besoins en résidences principales minorée en fonction des mutations dans le parc ancien

| Objectif démographique à l'horizon 2015 | 7 500 habitants | |
|---|-----------------|-----|
| Taux d'occupation 1999 et 2015 | 2,3 | 2,1 |
| Besoins en constructions neuves minorés | 297 | 504 |
| Besoins en terrains constructibles : <i>100% individuels purs (ha)</i> | 35 | 60 |
| Besoins en terrains constructibles : <i>80% individuels purs et 20% individuels groupés (ha)</i> | 32 | 54 |

Il est nécessaire de prendre en compte le phénomène de **rétenction foncière**.

La définition des besoins fonciers pour répondre au projet démographique communal doit permettre:

- *la production de logements diversifiés permettant aux habitants d'effectuer un parcours résidentiel complet à La Ferté-Macé ;*
- *la possibilité de répondre aux différents besoins de la population en fonction de leur profil familial (maintien des personnes âgées en fonction du degré d'autonomie, arrivée de jeunes retraités...).*

1.2.3 Besoins en terme économique

▪ La pérennité de l'activité agricole

Le monde agricole connaît de profondes mutations depuis quelques années. Toutefois, l'agriculture tient une place importante sur le territoire de La Ferté-Macé en raison de son histoire et de l'AOC existant.

La Ferté-Macé souhaite organiser son territoire afin de s'assurer du maintien de l'agriculture et de son développement dans de bonnes conditions.

Les enjeux agricoles ont été définis en prenant en compte les thématiques comme le développement urbain, les besoins démographiques, les contraintes environnementales.

- Les sièges d'exploitations agricoles ont été identifiés en fonction de leur pérennité, de l'âge de l'exploitant, de la structure sociale de l'exploitation et de sa taille ;
- Les constructions anciennes relevant d'une architecture de qualité remarquable ont été recensées afin d'être conservées et de permettre de les réhabiliter ;
- L'importance du bâti ancien en territoire agricole ou naturel en terme de surface habitable et de diversification de l'offre immobilière.

Les exploitations agricoles pérennes sont préservées et protégées afin d'éviter tout conflit d'usages et d'éviter des gênes et des nuisances réciproques induites par la présence d'un tiers à proximité.

- **Prospective pour les zones d'activités**

Les hypothèses retenues en matières d'activités économiques résultent de la volonté communale de développer les emplois, en assurant le maintien et l'extension des activités existantes et en mettant en œuvre un politique volontariste d'aménagement favorisant l'accueil de nouvelles entreprises.

La Ferté-Macé possède aujourd'hui une grande zone industrielle, la ZI de Beauregard, située sur la route d'Argentan, et deux zones artisanales et commerciales, le long de la Route de Bagnoles-de-l'Orne. Quelques activités sont implantées de manière éparse dans le centre.

La création de secteurs d'urbanisation future à vocation économique est nécessaire pour garantir un dynamisme économique certain. Les études réalisées par la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de l'Orne ont démontré la pertinence de créer sur la route de Bagnoles-de-l'Orne une zone commerciale et artisanale afin de générer une nouvelle attractivité sur la commune qui drainera ainsi une plus grande zone de chalandise. L'effet escompté est de créer une dynamique commerciale qui attirera les chalands sur le centre-ville. En effet, l'urbanisation de la route de Bagnoles dans sa frange Ouest donnera un caractère urbain à cet axe et effacera la coupure urbaine qui existe actuellement entre la zone du Parc et le centre de La Ferté-Macé.

Cette future zone dite « zone des Tesnières » offrira 21 hectares à l'urbanisation.

Afin de compléter l'offre de terrains pour les activités industrielles, la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation la zone de Bellevue, située au sud de la zone du Parc. La ZI industrielle de Beauregard ne permet plus de répondre à l'ensemble des demandes de par sa configuration et la taille des parcelles disponibles.

La future ZI de Bellevue répondra à toutes les attentes des industriels et contribuera donc directement au développement de la dynamique économique locale.

Le développement du Sud de La Ferté-Macé est lié à la création de la déviation. Le giratoire réalisé au croisement de la Route de Bagnoles et de la déviation Sud permettra d'affirmer une nouvelle entrée de ville et de bénéficier de l'effet « vitrine ». Ainsi, l'extension ou la création des zones à vocation économique dans la continuité des activités existantes permettra, non seulement l'extension des bâtiments existants, mais également l'implantation de nouvelles entreprises. Elles bénéficieront ainsi de conditions de desserte très favorables avec la future déviation.

Le Nord de La Ferté-Macé bénéficiera d'une déviation dont les effets pourraient à terme, générer des demandes sur la Route d'Argentan. Afin de pouvoir répondre aux attentes des entreprises, la commune souhaite conserver la future zone d'activités telle qu'elle était zonée au POS précédent. Cette zone représente dite « La Dronière » représente une surface de 4,5 hectares.

1.2.4 *Besoins en terme d'équipements*

Les conclusions du diagnostic montrent que La Ferté-Macé dispose d'équipements scolaires, sanitaires, de loisirs et culturels suffisants pour les besoins d'environ 10 000 habitants.

Par rapport à sa situation de ville-centre, La Ferté-Macé souhaite affirmer des pôles d'équipements selon leurs spécificités :

- **Le secteur du stade**, au Nord-Ouest, avec la possibilité de développer des équipements connexes aux stades de football ;
- **Le secteur des Peupliers**, au Nord-Est, marqué par l'entité hospitalière qui pourra être complété par des structures complémentaires ;
- **Le secteur de Rabodange**, au Sud, où sont regroupés quelques lycées et collèges en relation directe avec les équipements sportifs ;
- **Le secteur du plan d'eau**, à l'Ouest, offre une zone de loisirs de qualité qui pourrait s'articuler avec de nouveaux équipements permettant ainsi une réelle mise en valeur de cet atout environnemental.

Ces pôles d'équipements sont répartis de manière équilibrée, en périphérie du centre-ville, mais souffrent d'un enclavement. La commune souhaite remédier à cette mauvaise lecture en mettant en place un jalonnement et une signalétique adaptés pour informer de la présence de ces équipements. Une intervention sur les espaces publics périphériques contribuera à les valoriser.

Afin de compléter le maillage des équipements existants, une piscine intercommunale est en projet sur le secteur de Rabodange.

Une salle polyvalente, pouvant accueillir des spectacles de moyenne capacité et des séminaires, contribuant ainsi à la dynamique locale, est envisagée à terme à proximité du plan d'eau.

Les équipements existants ou projetés permettront de répondre aux besoins de la population fertoise ainsi qu'aux besoins des communes voisines, pour les grands équipements.

1.2.5 *Besoins en terme d'infrastructures et de réseaux*

- **Eaux usées, eaux pluviales et eau potable**

Le Schéma Directeur d'Assainissement, mis à jour en septembre 2005, n'a pas révélé de dysfonctionnements particuliers concernant la gestion des eaux usées. La station d'épuration permet de répondre au projet démographique que s'est fixé la commune.

Compte tenu de l'aptitude des sols à l'épandage et des projets d'urbanisation, l'assainissement collectif est étendu sur les hameaux suivants : Le Clairêt, La Tourelle, La Roussinière, la Lamberdière, La Péleras, Les Tesnières, Les Nouelles, L'Oisivière et Le Douet de l'Aulne.

Hors de ces zones, l'assainissement non collectif est autorisé.

Le Schéma Directeur d'Assainissement ainsi que la capacité nominale de la station d'épuration permettent d'assurer la qualification du traitement actuel pour l'ensemble de l'agglomération et pour les zones d'urbanisation future.

Le réseau d'eaux pluviales fonctionne correctement. Les futures zones d'urbanisation du Nord et du Sud vont conduire à une augmentation de la surface imperméabilisée dans le bassin versant. Le relief des futurs secteurs urbains permet d'assurer un écoulement naturel des eaux pluviales dans les vallons, prémunis de toute nouvelle urbanisation.

La qualité de l'eau potable est moyenne dans son ensemble. Ainsi, les points de captage seront protégés avec la mise en place d'un assainissement semi-collectif au Nord, pour les hameaux du Douet de l'Aulne, les Goutelles, La Dronière et la Lande aux Mineurs ainsi que par l'interdiction de réaliser des exhaussements et des affouillements. Ces dispositifs participeront à l'amélioration de la qualité de l'eau. Par ailleurs, d'autres points de captage sont à l'étude au Sud dans la forêt d'Andaines.

- **Maillage routier et liaisons douces**

L'organisation de la trame viaire se décline autour des RD908 et 916, actuellement très circulées en trafic de transit (poids-lourds). Cette situation devrait être modifiée à court terme avec l'ouverture de la déviation Nord et Sud.

Cette structuration du territoire compromet la desserte du centre-ville et génère des nuisances pour la zone agglomérée, au niveau de la sécurité en raison des vitesses de circulation excessive.

Le maillage routier tel qu'il existe aujourd'hui, complété par les futures déviations, permet d'absorber le trafic de transit. Toutefois, des aménagements devront être réalisés afin de donner un caractère urbain à la RD916 et d'identifier au mieux la zone agglomérée par un traitement des entrées de ville et des carrefours.

La problématique des liaisons douces, bien que déjà prise en compte dans les quartiers existants, doit être appréhendée dans son ensemble afin de connecter les équipements avec le centre ainsi qu'avec les communes voisines. Un réseau de liaisons douces, organisé autour des polarités existantes et des futurs quartiers, permettra de limiter l'usage de l'automobile et de développer de nouvelles pratiques de déplacements.

- **Voie ferrée**

Deux lignes de chemins de fer sont aujourd'hui en cours de déclassement du domaine public ferroviaire. A cette occasion, la commune souhaite se porter acquéreur de ces emprises afin d'inscrire des liaisons douces à l'échelle communale et intercommunale.

1.2.6 Evolution en terme environnemental et patrimonial

La Ferté-Macé est inscrite dans le périmètre du Parc Naturel Régional Maine-Normandie. La commune dispose d'un cadre paysager agréable, animé par des vallons et de vastes espaces boisés. L'eau tient une place prépondérante, se présentant sous forme de rivières et ruisseaux, ainsi que d'un plan d'eau et de mares dispersées sur l'ensemble du territoire.

Ces grands corridors écologiques sont répertoriés et protégés afin de conserver l'identité naturelle de la commune.

L'évolution des paysages est liée au maintien de l'activité agricole et à la maîtrise de l'urbanisation.

Compte tenu des contraintes liées au relief et aux zones humides, la commune doit intégrer les préoccupations environnementales à ses projets d'urbanisation.

La commune est caractérisée par un patrimoine architectural de qualité en son centre ainsi que dans la campagne. Si certains bâtiments sont clairement identifiés et protégés dans le centre ancien, le patrimoine rural doit faire l'objet d'une attention particulière afin d'éviter toutes contraintes et nuisances réciproques avec l'activité agricole.

1.3 - *LE PARTI D'AMENAGEMENT RETENU*

1.3.1 *Les contraintes du territoire*

Le territoire de La Ferté-Macé est caractérisé par une forme longitudinale Nord-Sud, associée à des contraintes naturelles et urbaine qui limitent les possibilités d'extension de l'urbanisation du centre et des faubourgs.

Ces contraintes sont :

- Au Nord, une zone de relief très perturbé où s'imbriquent vallons humides et lignes de crêtes ;
- A l'Ouest, une zone reconnue de haute qualité paysagère (bocage) sur les lieux-dits Le Gasset et La Brochardière, inscrite dans la continuité du plan d'eau ;
- A l'Est, la vallée de la Maure composant une coupure physique marquée avec la commune voisine.

Seul le Sud du territoire offre encore des possibilités de développement urbain.

1.3.2 *Principes d'organisation*

- Les grands principes d'organisation du territoire sont les suivants :
 - Développer les zones d'habitat futures dans la continuité des quartiers résidentiels existants le long de la RD20 au Nord, en l'épaississant de part et d'autre. Cette évolution de l'urbanisation s'effectue en respectant la forme radio-concentrique, elle est toutefois limitée au Nord par l'entrée de ville caractérisée par une coupure verte au lieu-dit « Le Ridrel » ;
 - Réinvestir les parcelles vides ou en cours de mutation dans les faubourgs afin de composer un habitat de densité moyenne ou forte en continuité avec la forme urbaine existante, l'implantation de commerces et de services sera favorisée afin de recréer des polarités urbaines.
- Etendre l'urbanisation à vocation économique :
 - A l'Ouest de la Route de Bagnoles, une zone d'urbanisation future à vocation artisanale et commerciale permettra de marquer l'entrée de la ville et d'identifier cet axe comme un axe urbain en continuité avec le centre-ville, en s'appuyant sur une diminution des marges de recul instituées par la loi Barnier ; elle constituera un front urbain qui pourra s'épaissir jusqu'au hameau des Nouelles sur le long terme ;
 - Au Sud de la déviation, la zone de Bellevue constitue une zone d'urbanisation à vocation d'activités offrant une réserve foncière importante. Sa localisation permettant de bénéficier de « l'effet vitrine » ainsi que son éloignement par rapport aux principaux secteurs d'habitation prédestinent davantage le site à l'accueil d'activités industrielles en partie ;
 - A l'Est de la RD916, une réserve foncière sur le lieu-dit « le champ des Oiseaux » permet une extension modérée de la zone d'activités de Beauregard, en préservant toutefois une coupure verte avec le hameau de « La Roussinière » ;

- Affirmer les pôles d'équipements et réserver des terrains afin de créer des nouveaux équipements dans la continuité de ceux existants comme un hélicoptère à proximité du centre hospitalier, une piscine à proximité du centre scolaire de Rabodange ainsi que le stade pouvant être complété par de nouveaux locaux. L'Est du plan d'eau offre des atouts environnementaux et urbains intéressants pouvant accueillir de nouveaux équipements et contribuer à sa mise en valeur depuis le boulevard d'Andaines.
- Aménager une coulée verte permettant une desserte piétonne et cycliste du centre ville en reprenant l'emprise de l'ancienne voie ferrée, associée à des dessertes inter-quartiers pour une accroche entre quartier existant et zone d'urbanisation future.
- Préserver des zones offrant les garanties nécessaires pour le maintien de l'activité agricole sur le territoire communal, en les différenciant des zones pouvant évoluer vers l'accueil d'habitation ou d'activités non agricoles en permettant de préserver le patrimoine bâti rural de qualité.

2 - LES CHANGEMENTS ET LA MISE EN ŒUVRE GRAPHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE DU P.L.U.

2.1 - SYNTHÈSE DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET ZONAGE

2.1.1 Les zones Urbaines « U »

Rappel de l'article R.123-5

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Six zones « U » sont identifiées.

▪ Zone Ua

Description de la zone :

La zone Ua correspond au secteur historique de la ville marqué par une densité forte des bâtiments. Les constructions sont implantées en alignement, et caractérisées par des façades de pierres de grès et de granit, aux couvertures essentiellement en ardoises. Les parcelles y sont de petite taille et souvent totalement occupées.

Elle a une vocation à demeurer une zone urbaine diversifiée. Elle peut accueillir tous types d'occupation et d'utilisation du sol compatibles avec l'habitat afin d'assurer la diversité et la mixité urbaine caractérisant un centre ville : les habitations et les dépendances, les commerces, les bureaux, les services et le petit artisanat compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte tenu des capacités des équipements existants.

- ↳ Finalité et justification de la zone : Vouée en priorité à l'habitat, cette zone doit pouvoir également permettre le développement et l'implantation d'activités commerciales, artisanales ou de services ainsi que les équipements d'intérêt général, en complément de sa vocation d'habitat.
Par définition, cette zone est entièrement viabilisée.
Le règlement s'attache à conserver l'aspect architectural et la cohérence de la trame actuelle sans toutefois proscrire des innovations architecturales dans la mesure où elles ne dénaturent pas l'identité du centre-ville.

▪ Zone Ub

Description de la zone :

La zone Ub correspond aux quartiers périphériques du centre ancien, regroupant les extensions successives du bourg et les faubourgs, marquée par une densité moyenne.

Les constructions sont implantées en alignement, et caractérisées par des façades de pierres de grès et de granit, aux couvertures essentiellement en ardoises, toutefois les parcelles sont plus grandes, les cœurs d'îlots sont souvent peu occupés, de grandes propriétés y ont été établies, certaines subsistent, d'autres ont été divisées.

Cette zone comprend aussi des établissements artisanaux ou industriels. Il s'agit d'une zone réservée à l'habitat et aux constructions destinées à recevoir commerces, services, bureaux et artisanat.

↳ Finalité et justification de la zone : Cette zone urbaine est destinée à l'habitat ainsi qu'aux différents services ou activités compatibles avec sa vocation principale.

Par définition, cette zone est entièrement viabilisée.

Le règlement s'attache à conserver l'aspect architectural et la cohérence de la trame actuelle sans toutefois proscrire des innovations architecturales dans la mesure où elles ne dénaturent pas l'identité du centre-ville.

▪ Zone Uc

Description de la zone :

La zone Uc correspond aux extensions pavillonnaires marquées par une densité faible.

Les constructions sont récentes composées de bâtiments modestes soit isolés en milieu de parcelle, soit accolés deux à deux ou en bandes, les façades sont généralement enduites et les couvertures en ardoises ou en tuiles.

Cette zone est réservée à l'habitat et aux constructions destinées à recevoir commerces, services, bureaux et artisanat.

↳ Finalité et justification de la zone : cette zone urbaine constitue un espace de développement récent qui se confronte à l'urbanisation ancienne des faubourgs et aux franges naturelles de l'agglomération.

Elle est destinée à l'habitat ainsi qu'aux différents services ou activités compatibles avec sa vocation principale.

Par définition, cette zone est équipée de tous les réseaux.

L'ensemble des règles cherche à conserver l'aspect pavillonnaire de la trame urbaine actuelle afin d'obtenir une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant et son environnement.

▪ Zone Ue

Description de la zone :

La zone Ue est une zone urbaine destinée à accueillir les constructions, installations et équipements liés et nécessaires aux activités hospitalières, sanitaires, scolaires, sociales ou liées aux activités sportives, touristiques et de loisirs.

↳ Finalité et justification de la zone : cette zone urbaine localisée entre les faubourgs et les zones d'extension récente est destinée à accueillir le développement et l'extension des équipements liés et nécessaires aux activités hospitalières, sanitaires, scolaires, sociales ou liées aux activités sportives, touristiques et de loisirs.

Par définition, cette zone est équipée de tous les réseaux.

Les règles cherchent à assurer l'insertion paysagère des ces activités dans leur environnement physique en privilégiant les innovations architecturales.

▪ Zone Uh

Description de la zone :

La zone Uh correspond aux hameaux et aux unités de bâti dense situés en zone rurale, à l'intérieur desquelles la fonction résidentielle prédomine et où quelques constructions neuves sont encore possibles. Cette zone est équipée de tous les réseaux.

↳ Finalité et justification de la zone : Vouée en priorité à l'habitat où se mixent bâti d'architecture vernaculaire et bâti d'architecture moderne, cette zone doit pouvoir également permettre le développement et l'implantation d'activités commerciales, artisanales ou de services ainsi que les équipements d'intérêt général, en complément de sa vocation d'habitat.

Le règlement s'attache à conserver l'aspect architectural et la cohérence de la trame actuelle.

▪ Zone Uz

Description de la zone :

La zone Uz correspond aux zones urbaines consacrées au développement de zones d'activités économiques. Cette zone est destinée à l'accueil de constructions et installations liées et nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services...

Elle comprend deux sous-secteurs :

- Un sous-secteur Uza, destiné aux activités à caractère professionnel, de bureaux, de services, commercial et artisanal ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou de dangers importants pour l'environnement ;
- Un sous-secteur Uzi, destiné aux activités professionnelles, industrielles, commerciales et artisanales de toute nature.

↳ Finalité et justification de la zone : Cette zone a pour vocation de recevoir les entreprises à caractère artisanal, commercial, industriel ou tertiaire.

L'ensemble des règles cherche à intégrer l'architecture des différents bâtiments au contexte environnemental propre de la commune. Ces règles s'appliquent principalement aux aménagements et à l'aspect extérieur des bâtiments ainsi qu'à leur implantation.

2.1.2 Les zones A Urbaniser « AU »

Rappel de l'article R.123-6

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classées en zone à urbaniser les sections à caractère naturel de la commune destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

▪ Zone 1AU

Description de la zone :

La zone 1AU est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

On distingue :

- Le secteur 1AUb
- Le secteur 1AUc
- Le secteur 1AUe
- Le secteur 1AUh
- Le secteur 1AUza
- Le secteur 1AUzi

Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du règlement et respecter les orientations d'aménagement spécifiques, cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par succession d'opérations, chacune d'entre elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipements suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de construction applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 1AUe = Ue...), sauf règles particulières prévues par les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage ou le présent règlement.

En sont exclues toutes les occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

- ↳ Finalité et justification de la zone : Cette zone s'inscrit dans la continuité de l'espace urbanisé. Les règles édictées ont pour objectif de répondre à l'extension du tissu urbain existant assurant la continuité et l'harmonie avec les zones proches, de développement ancien et récent. Cette extension urbaine participe à la cohérence et à l'équilibre architectural et social de zone agglomérée de la Ferté-Macé.
- L'urbanisation de la zone ne sera possible que sous forme d'opérations d'aménagements ou de constructions groupées compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans cette zone.

▪ Zone 2AU

Description de la zone :

La zone 2AU est une zone naturelle non équipée réservée à l'urbanisation future.

Elles sont momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision de PLU.

En sont exclues toutes les occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure. Les évolutions du bâti existant à la date d'approbation du PLU, sont permises sous conditions.

- ↳ Finalité et justification de la zone : la règle édictée a pour objectif d'éviter toute occupation ou utilisation des sols incompatible avec la vocation future de la zone. En l'attente de l'urbanisation de la zone, les articles du règlement cherchent à maintenir le site en l'état, en permettant l'usage du sol, mais en limitant les constructions.

2.1.3 Les zones Agricoles « A »

Rappel de l'article R.123-7

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles...

Description de la zone :

Les zones A correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les évolutions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole.

↳ Finalité et justification de la zone : Cette zone a pour vocation de permettre le maintien et le développement des exploitations agricoles présentes et pérennes. Seules sont autorisées les utilisations et occupations du sol directement liées à la valorisation du potentiel agricole et rural de la zone.

L'ensemble des mesures réglementaires, vise à :

- Assurer la pérennité des entreprises agricoles en autorisant des activités complémentaires à la production agricoles ;
- Permettre l'implantation d'installations d'intérêt collectif ou de services publics ;
- Maintenir la qualité paysagère ou architecturale du zonage.

2.1.4 Les zones Naturelles « N »

Rappel de l'article R.123-8

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zones naturelles et forestières, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raisons soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique, écologique...

Description de la zone :

Les zones N recouvrent les secteurs naturels et forestiers de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- de l'existence d'une exploitation forestière ;
- de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comporte également des secteurs différenciés :

- secteur Nh qui correspond à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, dans l'espace rural, pouvant admettre des évolutions des habitations et activités existantes compatibles avec cet habitat, 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. Les évolutions des constructions admises doivent s'insérer au mieux dans l'environnement et doivent être compatibles avec le maintien du caractère naturel des zones ;
- secteur Ns qui concerne le territoire soumis à une protection stricte en raison de la richesse et de la sensibilité du site naturel et/ou de son intérêt patrimonial ainsi que pour la protection des points de captage
- secteur Nv : autorise l'aménagement des stationnements des caravanes ainsi que les aménagements et les constructions destinées aux services de ce secteur.

↳ Finalité et justification de la zone : l'ensemble des règles vise à assurer :

- la préservation du patrimoine bâti en autorisant la réhabilitation des éléments représentatifs de l'architecture rurale locale ;
- la cohabitation harmonieuse entre les activités agricoles et la présence de tiers,
- la préservation du paysage et de la valeur écologique.

2.1.5 Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer

Le PLU prévoit le classement du patrimoine boisé de la commune en vue de sa conservation et de sa régénération, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Environnement, pour les ensembles boisés et les ensembles présentant un intérêt paysager et écologique.

Ce classement implique réglementairement :

- Une autorisation pour les coupes et les abattages d'arbres (sauf s'il s'agit d'arbres dangereux ou de bois morts) ;
- L'interdiction de défrichement ;
- L'interdiction de tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Des haies sont également protégées dans le cadre de l'article L.123-7 du Code de l'Urbanisme.

2.1.6 Patrimoine bâti et éléments de paysage à protéger

Outre l'ancienne église, classée aux Monuments Historiques depuis le 4 août 1978 afin de protéger la tour et les deux travées du chœur (section AL n°265), La Ferté-Macé comprend des éléments remarquables qui demandent une attention particulière.

En application des articles L.123-1 et R.123-1 du Code de l'Urbanisme, le patrimoine bâti et les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique peuvent être identifiés et localisés sur les documents graphiques du PLU et, le cas échéant, définir des prescriptions de nature à assurer leur protection...

Les éléments bâtis du patrimoine architectural suivants sont répertoriés :

- les anciens bains-douches, aujourd'hui occupés par le Musée du Jouet ;
- Le Logis Pinson ;
- La Chapelle du Lycée ;
- La mairie ;
- L'Eglise Notre Dame de l'Assomption.

De très nombreuses haies sont également protégées en qualité d'éléments du paysage à protéger. Le report de ces haies sur le plan de zonage de la commune a été réalisé principalement à partir d'un relevé de terrain rigoureux et en concertation avec les agriculteurs.

✎ Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au plan de zonage du PLU, en application de l'article L.123-1-7°, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable des installations et travaux divers.

2.2 - EVOLUTION COMPARATIVE DE LA SUPERFICIE DES ZONES

| En hectares | P.O.S. ¹ | P.L.U. ² |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <u>Zones urbaines</u> | 298.2455 | 360.06167 |
| Ua | | 13.3766 |
| Ub | | 96.6748 |
| Uc | | 84.1925 |
| Ue | | 33.1566 |
| Uh | | 71.214 |
| Uza | | 21.8924 |
| Uzar | | 4.70267 |
| Uzi | | 34.8526 |
| | | |
| <u>Zones à urbaniser</u> | 42.6942 | 86.47932 |
| 1AUb | | 1.4579 |
| 1AUc | | 14.5566 |
| 1AUe | | 7.31172 |
| 1AUza | | 21.3204 |
| 1AUzi | | 17.874 |
| 2AU | | 23.9587 |
| | | |
| <u>Zones agricoles</u> | 994.5829 | 824.2549 |
| A | | 773.929 |
| Aa | | 50.3259 |
| | | |
| <u>Zones naturelles</u> | 1 492.2395 | 1 598.6398 |
| N | | 1 527.05 |
| Ns | | 27.6814 |
| Nh | | 43.5601 |
| Nv | | 0.348359 |
| | | |
| TOTAL de la surface communale | 2 878,70 | 2 869,4356 |

¹ Calcul de surface issu du zonage du POS

² Calcul de surface issu de la surface cadastrée

2.3 - DU PADD AU ZONAGE ET AU REGLEMENT

| Orientations générales du PADD | Traduction graphique | Traduction réglementaire |
|--|--|---|
| <p>Conforter l'équilibre démographique</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ accueillir de nouveaux habitants ▪ assurer l'équilibre social de la commune <ul style="list-style-type: none"> ↳ diversifier l'offre foncière et immobilière ↳ aire d'accueil pour les gens du voyage ▪ créer des services en lien avec la population <ul style="list-style-type: none"> ↳ créer des structures adaptées pour l'accueil des personnes âgées ↳ réorganiser la structure hospitalière et créer un hélicoptère ↳ développer de nouveaux équipements comme la piscine intercommunale et une salle polyvalente | <ul style="list-style-type: none"> ▪ zone d'urbanisation à court et moyen terme à en continuité avec les quartiers existants : <ul style="list-style-type: none"> - 1AUb : habitat de densité moyenne de type collectif ou semi-collectif - 1Auc : habitat de densité moyenne de type pavillonnaire - 1AUv : aire d'accueil pour les gens du voyage ▪ zone d'urbanisation à long terme : 2AU ▪ quelques disponibilités foncières dans les zones U déjà urbanisés ▪ création de la zone Ue et 1AUe ayant vocation à accueillir l'ensemble des équipements publics | <p>Art.2 : vocation principale d'habitat sous forme d'opération d'ensemble</p> <p>Art.9 : emprise au sol comprise entre 50% et 60% de la surface du terrain</p> <p>Art.10 : règle de hauteur adaptée aux constructions environnantes</p> <p>Art.2 : vocation principale d'équipements</p> <p>Art.9, 10 et 11 : règles libres favorisant la diversité architecturale</p> |
| <p>Contenir la forme urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Prévoir les extensions <ul style="list-style-type: none"> ↳ zone à vocation d'habitat ↳ zone à vocation d'activités ↳ zone à vocation d'équipements publics ▪ Relier les différents quartiers ▪ Conforter les équipements et les services | <ul style="list-style-type: none"> ▪ distinction morphologique entre les différentes zones U de façon à préserver la typologie urbaine et la densité ▪ dissociation des zones U selon les grandes typologies d'occupation du sol : <ul style="list-style-type: none"> - Ua, Ub, Uc et Uh : vocation d'habitat - Ue : vocation d'équipement - Uz : vocation d'activités économiques ▪ mise en place d'un réseau de liaisons douces avec les cheminements existants et à créer ▪ création d'emplacements réservés pour créer des liaisons douces | <p>Art.6, 9, 10 et 11 de la zone U établis en fonction de la forme urbaine initiale</p> <p>Transpositions réglementaires dans le schéma des orientations générales du PADD et les orientations d'aménagement</p> |

| Orientations générales du PADD | Traduction graphique | Traduction réglementaire |
|--|--|--|
| <p>Favoriser le développement économique</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer la viabilité économique de l'activité agricole ▪ Redynamiser l'activité commerciale du centre-ville ↳ réorganiser la desserte routière et les espaces piétonniers ▪ Conforter les zones d'activités existantes ▪ Définir des sites d'urbanisation future pour l'accueil de nouvelles entreprises ↳ zones industrielles ↳ zones artisanales et commerciales ↳ éviter les nuisances et gênes entre habitat et activités ↳ valoriser les zones par un traitement paysager et architectural volontaire ▪ Développer l'offre touristique ↳ conforter l'offre hôtelière ↳ aménager une nouvelle aire d'accueil ↳ créer des gîtes ruraux ou des campings à la ferme | <ul style="list-style-type: none"> ▪ zone « A » préservant l'activité agricole sur une grande partie du territoire et pastillage en Nh pour permettre, sous certaines conditions les constructions et les extensions à usage d'habitation de tiers. ▪ zone d'urbanisation à court et moyen terme : <ul style="list-style-type: none"> - 1AUza : activités soumises à condition - 1AUzi : toutes les activités ▪ zone d'urbanisation à long terme : 2AU ▪ marge de recul réduite à 20m en 1AUza et 35m en 1AUzi (15m en 2AU) sur la RD916 ▪ zone 1AUe près du plan d'eau ▪ zone N près du plan d'eau | <ul style="list-style-type: none"> ▪ art. 2 : seules les constructions liées à l'activité agricole sont autorisées Art.2 : dissociation entre activités nuisantes de type industrielle et, activités artisanales et commerciales Art.3 : pas d'accès direct de la zone sur la RD Art.7 : distance minimale de sécurité entre activités et habitations Art.11 et 13 : insertion architecturale et paysagère optimale des bâtiments et des stationnements ; traitement paysager de la marge de recul pouvant intégré exclusivement des liaisons douces Art.2 : autorisation de créer des services et des commerces Art.2 : autorisation d'aménager une aire naturelle |

| Orientations générales du PADD | Traduction graphique | Traduction réglementaire |
|--|--|--|
| <p><u>Améliorer les conditions de déplacements</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sécuriser la traversée de la zone agglomérée ↳ matérialiser les entrées de ville ↳ aménager les carrefours dangereux ▪ Traiter la RD916 dans son aspect sécuritaire et paysager ▪ Réorganiser la desserte du centre-ville ▪ Créer et développer les liaisons douces à l'échelle inter-communale et communale. ▪ Prendre en compte le fuseau de la future déviation Bagnoles-de-l'Orne et Domfront | <ul style="list-style-type: none"> ▪ emplacements réservés pour la création de voie de desserte et de cheminements piétonniers ▪ réseau de cheminements piétons à conserver et à créer ▪ aménagement de la zone 1AUza selon l'orientation d'aménagement avec marge de recul réduite et intégration de liaisons douces ▪ zonage en Aa (agricole sans possibilité de construire de nouveaux bâtiments agricoles) du fuseau d'étude connu lors de l'élaboration du PLU. | <p>Art.3 : dispositions relatives aux accès et aux voiries ; cheminements à préserver et à créer reportés sur le plan de zonage</p> <p>Art.12 : nombre de places de stationnement en fonction de l'occupation du sol</p> <p>Art.11 et 13 : insertion architecturale et paysagère optimale des bâtiments et des stationnements ; traitement paysager de la marge de recul pouvant intégré exclusivement des liaisons douces</p> |
| <p><u>Préserver le cadre de vie et valoriser l'identité de la ville</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver la ressource en eau et les zones humides ▪ Révéler et valoriser les éléments ponctuels remarquables du paysage naturel et du paysage bâti ▪ Favoriser les transitions entre espaces naturels et espaces urbains | <ul style="list-style-type: none"> ▪ protection des haies au titre des « éléments de paysage à protéger » (L.123-1-7 du Code de l'urbanisme) ▪ boisements et bosquets répertoriés aux espaces Boisés Classés (EBC) ▪ création d'une zone Ns en raison de la qualité paysagère et de l'intérêt écologique de la faune et de la flore le long des rus et ruisseaux ▪ aménagement paysager afin de créer des espaces tampon entre zone d'activités et zone d'habitat (marge de recul et plantations pour les zones 1AUzi) | <p>Art.1 : irrecevabilité des demandes de défrichement dans les EBC</p> <p>Art.2 : autorisation préalable pour tout travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié a plan de zonage</p> <p>Art.4 : obligation pour toute construction en zone U de se raccorder au réseau d'assainissement collectif et au réseau d'eau potable ; assainissement autonome à mettre en place dans les zones N et A</p> |

2.4 - COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

Le P.L.U. de La Ferté-Macé, son P.A.D.D. ainsi que ses orientations d'aménagement ont été élaborés dans un souci de compatibilité avec les lois d'aménagement et d'urbanisme ainsi qu'avec les prescriptions nationales prises pour leur application.

La prise en compte par le P.L.U. des lois relatives à l'aménagement du territoire et à l'environnement s'est faite dans les divers documents.

2.4.1 L'article L.110 du Code de l'Urbanisme

Le projet communal prend en compte les besoins en matière d'habitat, d'activité, de déplacement en ayant une gestion économe de l'espace afin de préserver la qualité environnementale de son territoire.

Le PLU est compatible avec les dispositions de cet article puisqu'il propose un développement urbain maîtrisé en fonction de besoins identifiés dans le diagnostic en ouvrant à l'urbanisation selon un phasage défini au préalable.

2.4.2 L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

Cet article se décline selon les points suivants :

- Un développement urbain maîtrisé et équilibré ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale ;
- Une gestion économe de l'espace en fonction des besoins.

Les principes issus de cet article sont respectés dans le P.L.U. :

- les futures zones d'urbanisation à vocation d'habitat ou d'activités se font exclusivement dans la continuité de l'espace urbanisé, en évitant un développement linéaire banal le long des axes de communication ;
- la diversification de l'offre foncière et immobilière afin d'assurer la mixité sociale ;
- un phasage des zones d'urbanisation afin de définir des réserves foncières urbanisables en tant que de besoins, en favorisant l'urbanisation des zones en contact direct avec les zones urbaines équipées ;
- une gestion des conflits d'usage et d'intérêt selon la vocation des sols, les activités générant des nuisances et des risques seront éloignées ;
- le recensement des sièges et des bâtiments d'exploitation agricole et la préservation de zones agricoles vastes pour assurer la pérennité des exploitations agricoles ;
- la limitation des constructions et des extensions dans les zones rurales (pastillage en Nh) pour permettre un développement satisfaisant de l'activité agricole ;
- la protection des zones inondables et des zones humides par un classement en Ns dans lequel aucune construction n'est autorisée ;
- la protection adaptée des boisements et des haies présentant un intérêt majeur au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme (Espaces Boisés Classés ou EBC)

2.4.3 L'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme

Les principes généraux de maîtrise de l'évolution de la commune sont respectés dans ce document d'urbanisme puisqu'il a été élaboré en tenant compte des contraintes d'urbanisation existant sur le territoire et des potentialités de développement à long terme selon la notion du développement durable.

La définition d'un zonage et d'un règlement tenant compte des servitudes d'utilité publique, des risques naturels et technologiques ainsi que la préservation de la qualité paysagère répond aux obligations édictées dans cet article :

- la délimitation des zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles en fonction de la vocation principale de la zone ainsi que de la définition d'un règlement adapté, en fonction des caractéristiques urbaines et paysagères locales, pour chaque zone se déclinant selon les points suivants : les occupations interdites ou admises sous condition, l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur aspect extérieur et les aménagements de leur abord ;
- une hiérarchisation dans le classement des zones naturelles fonction de leur valeur et de leur sensibilité paysagère et environnementale.

La commune n'est pas concernée par un Schéma de Cohérence Territorial (SCOT), un Schéma Directeur (SD), un Plan de Déplacements Urbains (PDU) ou un Plan Local de l'Habitat (PLH).

Elle appartient au périmètre du Parc Naturel Régional Maine –Normandie. Le PLU tel que présenté est compatible avec les orientations issues de la Charte du Parc.

2.4.4 Loi sur la protection de la nature du 10 juillet 1976 et loi sur les paysages du 8 janvier 1993

- **Protection des écosystèmes, espaces verts, milieux, sites et paysages naturels**

La Ferté-Macé est une commune inscrite dans le Parc Naturel Régional Maine –Normandie, elle est présentée comme une « ville Porte ». Les secteurs des hameaux dits Le Gasset et La Brochardière ont été qualifiés comme étant de haute valeur paysagère pour la trame bocagère, le reste du territoire est aussi répertorié comme ayant une certaine sensibilité paysagère.

Le P.L.U. prend en compte :

- la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution au travers du classement des haies et des boisements ;
- la préservation des corridors écologiques et paysagers zonés en Ns comme la ZNIEFF, la frange boisée de la forêt d'Andaines et les vallées ;
- la répartition pertinente entre les territoires naturels à préserver pour leur qualité ou leur productivité économique, les espaces naturels en voie de mutation vers une urbanisation et les sites urbains ;
- la mise en valeur d'une coulée verte en zonant en N les voies de chemin de fer ;
- les boisements les plus importants de la commune font l'objet d'une protection renforcée par un classement en EBC ;
- le maintien du réseau bocager s'appuie sur le recensement et le classement des « éléments du paysage à protéger » pour les haies les plus intéressantes ;
- la mise en place de zones tampon est privilégiée pour marquer les entrées de ville ainsi que les interfaces entre des modes d'occupation du sol différentes. Cette disposition permet de préserver le caractère naturel d'espaces à l'intérieur de la zone agglomérée.

- **Protection des sites, des paysages urbains, du patrimoine bâti et des sites archéologiques**

Certains édifices ont été identifiés comme élément du « patrimoine bâti à protéger », outre l'église classée aux monuments historiques. Il s'agit des éléments suivants :

- Les anciens bains-douches, aujourd'hui occupés par le Musée du Jouet ;
- Le Logis Pinson ;
- La Chapelle du Lycée,
- La mairie ;
- L'Eglise Notre Dame de l'Assomption,

En conséquence, tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine bâti identifié au P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des Installations et Travaux Divers.

Deux sites archéologiques sont recensés sur le territoire communal :

- Les ruines du château à motte rasé en 1204, situées sous la place du château (coordonnées Lambert : 401,525/102,375),
- Le tracé d'une ancienne voie antique (reprenant le tracé d'une probable ancienne voie antique).

Ils sont reportés sur le plan de zonage du PLU afin de les préserver de toute dégradation inopportune.

Les entrées de ville sont à valoriser, en particulier, le Sud de la RD916 dans sa section comprise entre le giratoire de la déviation et la zone agglomérée. Cette entrée bénéficie d'un traitement paysager et sécuritaire, en particulier le long de la future zone commerciale et artisanale des Tesnière.

Afin d'éviter un étalement linéaire banal de l'urbanisation, les futures zones constructibles sont définies en continuité des quartiers existants au Nord et au Sud, et en épaississant les franges urbaines, principalement le long de la RD20 et de la RD916. Des mesures pour intégrer ces futurs quartiers sont explicitées dans les Orientations d'Aménagement.

Le règlement fixe des règles adaptées en fonction de l'environnement direct afin que les nouvelles constructions s'intègrent au mieux en précisant la hauteur du bâti et l'aspect extérieur.

2.4.5 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992

Le P.L.U. respecte les articles L.210-1 et suivants du Code de l'Environnement au regard des objectifs fixés par la commune pour améliorer la qualité de l'eau.

- la mise en place d'un assainissement semi-collectif autour des points de captage au Nord de la commune ;
- le zonage en Ns des terrains concernés par les captages AEP ;
- le rattachement à l'assainissement collectif de l'ensemble de la zone urbaine y compris les futures zones d'urbanisation ainsi que certains hameaux ;
- la prise en compte des orientations du SAGE Mayenne avec le zonage en N des abords des cours d'eau et des zones humides.

2.4.6 Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996

Cette loi insiste sur les conditions permettant de maîtriser les besoins de déplacements (...) et de prévenir les pollutions et les nuisances de toute nature.

Le P.L.U. intervient dans l'esprit de cette loi :

- Les circulations piétonnes et cyclistes sont sauvegardées et de nouvelles liaisons douces sont aménagées afin de s'inscrire à l'échelle communale (desservant à la fois le centre, certains hameaux et la campagne) et intercommunale (liaison Bagnoles-de-l'Orne – Briouze) ;
- Les activités nuisantes sont éloignées du centre-ville et des zones d'habitation, ou à défaut, une zone tampon est mise en place.

2.4.7 Loi de lutte contre le bruit du 31 décembre 1992

Le PLU se doit de respecter les dispositions inscrites aux articles L.571-1 et suivants du Code de l'Environnement :

- une bande de 100m de part et d'autre de la RD18 est reporté au plan de zonage conformément au classement issu de l'arrêté préfectoral du 21/12/1998

2.4.8 Loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995

L'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme issu de l'application de l'article 52 de la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement dite « loi Barnier », prévoit, en dehors des espaces urbanisés et sauf exception par nature, une inconstructibilité dans une bande de 100m, de part et d'autre de l'axe des voies express ou autoroutes, et de 75m, de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas aux :

- Constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Bâtiments d'exploitation agricole ;
- Réseaux d'intérêt privé ;
- Adaptation, la réfection ou l'extension des constructions déjà existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que dans le PLU, des règles motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages sont définies.

Les RD 18, 908 et 916 ainsi que la future déviation Nord et Sud sont classées comme axes à grande circulation et sont donc soumises à la loi Barnier sur une bande de 75m de part et d'autre de l'axe principal de la route dans les secteurs non urbanisés.

Le PLU réduit cette marge de recul sur trois sections.

▪ **Zone 1AUzi (Zone de Bellevue) de la déviation Sud – Marge de recul reportée à 35 m**

| | |
|-------------------------------|--|
| Nuisances | <p>La zone 1AUzi est une zone réservée aux activités secondaires et tertiaires. Cependant, toute construction à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, ou le gardiennage des établissements et des services généraux, devra répondre aux normes acoustiques en vigueur à savoir que le niveau de bruit ne pourra excéder à l'intérieur 35Db(A) en période diurne et 30Db(A) en période nocturne dans une bande de 100m de part et d'autre de la future déviation.</p> <p>La zone de Bellevue se situe sur des parcelles actuellement exploitées par des agriculteurs. Peu de riverains sont directement concernés par son urbanisation. Toutefois, des zones tampon seront mises en place en arrière du lieu-dit « Le Clairet », avec la plantation de sujets regroupés ou isolés.</p> <p>La présence du ruisseau temporaire à l'Ouest de la future zone d'activités demande un traitement particulier, cet interface sera crée par la plantation d'arbres et de bosquets afin de préserver l'identité de cette zone naturelle. Elle pourra se poursuivre en coulée verte en direction du Sud.</p> |
| Sécurité | <p>La zone est actuellement desservie par un chemin communal donnant au Sud à un accès direct sur la RD916. Elle aboutit directement sur un carrefour à stop.</p> <p>Dans le cadre de la déviation Sud de La Ferté-Macé, un échangeur sera mis en place et permettra d'offrir un aménagement sécuritaire durable pour desservir cette zone d'activités.</p> <p>A terme, l'accès à la zone d'activités sera entièrement sécurisé via l'échangeur. Aucun accès direct ne sera possible sur cette déviation.</p> |
| Qualité architecturale | <p>Les prescriptions et recommandations architecturales s'appliqueront conformément au règlement, et plus particulièrement en application de l'article 11.</p> <p>L'habitat lié à l'activité devra être intégré ou accolé au volume du bâtiment d'activités.</p> |
| Qualité urbaine | <p>La bande inconstructible de 35m ne supportera qu'un aménagement paysager. Aucun parc de stationnement ne pourra être implanté.</p> |
| Qualité paysagère | <p>La bande de 35m inconstructible s'organisera selon les principes développés dans les Orientations d'Aménagement.</p> <p>Elle s'accompagnera de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Quelques arbustes et buissons plantés de manière aléatoire le long de la déviation, ▪ Haies structurantes au pourtour de la zone d'activités, ▪ Haies bocagères entre les parcelles. <p>Le règlement applicable dans le secteur contribue également à la qualité paysagère en imposant de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement</p> |

▪ **Zone 1AUza (Zone des Tesnières) de la RD 916 - Marge de recul reportée à 20 m**

| | |
|------------------|--|
| Nuisances | <p>La zone 1AUza est une zone réservée aux activités secondaires et tertiaires de type artisanal ou commercial.</p> <p>Cependant, toute construction à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, ou le gardiennage des établissements et des services généraux, devra répondre aux normes acoustiques en vigueur à savoir que le niveau de bruit ne pourra excéder à l'intérieur 35Db(A) en période diurne et 30Db(A) en période nocturne dans une bande de 100m de part et d'autre de la future déviation.</p> <p>La zone des Tesnières se situe sur des parcelles actuellement exploitées par des agriculteurs et se juxtaposent à proximité de hameaux comme les Tesnières ou la ferme de Maure. Quelques habitations et activités sont directement concernées par son urbanisation. Des zones tampon de type rideau végétal assureront l'isolation phonique et visuelle. Une marge de recul couplée à</p> |
|------------------|--|

| | |
|-------------------------------|---|
| | <p>cette bande paysagère sera mise en place afin de limiter les gênes occasionnées principalement par les livraisons et le stationnement des véhicules légers</p> <p>Le vallon humide situé au milieu de la future zone sera préservé afin de conserver l'identité de cette zone naturelle. Elle s'inscrira dans le maillage des liaisons douces.</p> |
| Sécurité | Aucun accès direct ne sera autorisé sur la RD916. la desserte de la zone des Tesnières s'effectuera en deux endroits : le futur giratoire créé sur la RD 916 et la voie communale implantée entre les hameaux des Tesnières et La Guennière. |
| Qualité architecturale | <p>Les prescriptions et recommandations architecturales s'appliqueront conformément au règlement, et plus particulièrement en application de l'article 11.</p> <p>L'habitat lié à l'activité devra être intégré ou accolé au volume du bâtiment d'activités.</p> |
| Qualité urbaine | <p>La bande inconstructible de 20m ne supportera qu'un aménagement paysager et l'insertion d'un liaison douce. Aucun parc de stationnement ne pourra être implanté.</p> <p>La diminution de la marge de recul permettra d'harmoniser le bâti actuel avec les constructions</p> |
| Qualité paysagère | <p>La bande de 20m inconstructible s'organisera selon les principes développés dans les Orientations d'Aménagement.</p> <p>Elle s'accompagnera de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Quelques arbustes et buissons plantés de manière aléatoire le long de la déviation, ▪ Haies structurantes au pourtour de la zone d'activités, ▪ Haies bocagères entre les parcelles. <p>L'ensemble de la zone d'activités des Tesnières développera l'esprit du bocage en lien avec le vallon humide.</p> <p>Le règlement applicable dans le secteur contribue également à la qualité paysagère en imposant de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.</p> |

▪ **Zone 1AUzi (Zone de Beauregard) de la RD916 - Marge de recul reportée à 30 m**

| | |
|-------------------------------|--|
| Nuisances | <p>La zone 1AUzi est une zone réservée aux activités secondaires et tertiaires. Cependant, toute construction à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, ou le gardiennage des établissements et des services généraux, devra répondre aux normes acoustiques en vigueur à savoir que le niveau de bruit ne pourra excéder à l'intérieur 35Db(A) en période diurne et 30Db(A) en période nocturne dans une bande de 100m de part et d'autre de la future déviation.</p> <p>La zone de Beauregard se situe sur des parcelles actuellement exploitées par des agriculteurs et à proximité des hameaux de la Roussinière et La Tourelle. Quelques habitations pourraient être amenées à ressentir quelques gênes ou nuisances. Une vaste zone tampon de part et d'autre de la future zone d'activités est préconisée.</p> |
| Sécurité | Un seul accès direct sera autorisé sur la RD916. Il pourra s'accompagner de la mise en place d'un giratoire à terme. |
| Qualité architecturale | <p>Les prescriptions et recommandations architecturales s'appliqueront conformément au règlement, et plus particulièrement en application de l'article 11.</p> <p>L'habitat lié à l'activité devra être intégré ou accolé au volume du bâtiment d'activités.</p> |
| Qualité urbaine | <p>La bande inconstructible de 30m ne supportera qu'un aménagement paysager et l'insertion d'une liaison douce. Aucun parc de stationnement ne pourra être implanté.</p> <p>La diminution de la marge de recul s'inscrit dans la cohérence de la marge de recul mise en place sur l'actuelle zone de Beauregard.</p> |
| Qualité paysagère | <p>La bande de 30m inconstructible s'organisera selon les principes développés dans les Orientations d'Aménagement.</p> <p>Elle s'accompagnera de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Quelques arbustes et buissons plantés de manière aléatoire le long de la déviation, ▪ Haies structurantes au pourtour de la zone d'activités, ▪ Haies bocagères entre les parcelles. <p>Le règlement applicable dans le secteur contribue également à la qualité paysagère en imposant de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.</p> |

2.5 - RESPECT DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le Plu tient compte de l'ensemble des servitudes grevant le territoire communal.

▪ Servitude pour la protection des monuments historiques (AC1)

- Nature : obligation pour tout propriétaire de biens de solliciter l'accord préalable du service responsable pour toute restauration, travaux, démolition, modification ou changement d'affectation
- Date d'établissement : Arrêté du 4 août 1978 issu de la Loi du 31 décembre 1913 modifié
- Localisation : Place du Général Leclerc et rues adjacentes autour des restes de l'ancienne église (tour et travées)
- Service responsable : Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de l'Orne

▪ Servitude d'alignement (EL7)

- Nature : interdiction pour tout propriétaire d'un terrain bâti de procéder, sur la partie frappée d'alignement d'édifier des constructions nouvelles ou de réaliser des travaux confortatifs tels que le renforcement des murs, l'établissement de dispositif de soutien ...
- Date d'établissement : cf. tableau ci-après
- Localisation : cf. tableau ci-après
- Service responsable : Direction Départementale de l'Equipement

Sur les routes départementales

| Date de l'arrêté | Route départementale. | Longueur | Nom de rue |
|------------------|-----------------------|----------|-------------------------------|
| 29 OCTOBRE 1840 | 908 | 630 m | Rue FELIX DESAUNAY |
| 18 JUIN 1853 | 908 | 710 m | Rue d'ALENCON |
| 27 AVRIL 1897 | 20 | 244 m | Route de BRIOUZE |
| 22 OCTOBRE 1877 | 20 | 225 m | Rue des CINQ FRERES ROBINET |
| 18 AOÛT 1875 | 18 | 625 m | Av. LE MEUNIER DE LA RAILLERE |
| 12 MAI 1870 | 916 | 270 m | Avenue THIERS |

Sur les voies communales

| Date de l'arrêté | Voie communale. | Longueur | Nom de rue |
|------------------|-----------------|----------|--|
| | | 1 240 m | Rue de la BARRE Rue d'HAUTVIE Rue d'ARGENTAN |
| 29 NOVEMBRE 1941 | 12 | 160 m | Rue de l'OISIVIERE |
| 1er FEVRIER 1900 | 15 | 275 m | LA BROCHARDIERE |
| 31 JANVIER 1902 | 15 | 245 m | Rue de la BROCHARDIERE |
| 31 JANVIER 1902 | 17 | 350 m | LES NOUELLES |
| 31 JANVIER 1902 | 21 | 130 m | Côté du CHAMP DES OISEAUX |
| 31 JANVIER 1902 | 21 | 430 m | Côté du GRAND RIDREL |
| 31 JANVIER 1902 | 24 | 200 m | LA PARVALLIERE |

- **Servitude relative à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz (I3)**
 - Nature : permet d'établir à demeure, d'exploiter et d'entretenir les ouvrages projetés dans des terrains non bâtis qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes ; et ne pas procéder, sauf accord préalable de Gaz de France, dans la bande de servitudes, à aucune modification de profil de terrain, construction, plantation d'arbres, ni à aucune pratique culturale descendant à plus de 0,40 m de profondeur. Une zone non aedificandi grève une bande de terrain de 4m de part et d'autre de la canalisation.
 - Date d'établissement : loi du 15 juin 1906 (art.12) modifiée. Décret n°70.492 du 11 juin 1970 modifié par décret n°85.1109 du 15 octobre 1985
 - Localisation : canalisation de gaz naturel Haute Pression DN 100 MESSEI/LA FERTE MACE
 - Service responsable : Direction Régionale de l'Industrie et de la Recherche (DRIRE) – Région Basse Normandie – Citis « Le Pentacle » - avenue de Tsukuba – 14209 HEROVILLE SAINT CLAIR Cedex
 - Service exploitant : Gaz de France – Région Basse Normandie – Agence Transport de Caen – rue Lavoisier – BP114 – 14204 HEROUVILLE SAINT-CLAIR

- **Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques (I4)**
 - Nature : servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres
 - Date d'établissement : loi du 15 juin 1906 (art.12) modifiée. Décret n°70.492 du 11 juin 1970 modifié par décret n°85.1109 du 15 octobre 1985
 - Localisation : HTB 2 × 90 KW Flers-Domfront/Flers-Loisvière
 - Service responsable : Direction Régionale de l'Industrie et de la Recherche (DRIRE) – Région Basse Normandie – Citis « Le Pentacle » - avenue de Tsukuba – 14209 HEROVILLE SAINT CLAIR Cedex
 - Service exploitant : EDF – Groupe d'exploitation Transport Normandie – 15, rue des carriers – BP7 – 14 123 IFS

- **Servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat (PT2)**
 - Nature : servitudes de la zone spéciale de dégagement de la station hertzienne Domfront-La Ferté-Macé
 - Date d'établissement : Code des postes et télécommunications, articles L.54 à L.56 inclus et R.26 à R.39 – Décret interministériel du 24 février 1988
 - Localisation : Station hertzienne au Nord du territoire
 - Service responsable : France Télécom – Direction régionale de la Basse Normandie – 38, rue des cultures – 14 062 CAEN Cedex 4

- **Servitude relative aux chemins de fer (T1)**
 - Nature : servitude de grande voirie engendrant des préconisations pour les alignements, l'occupation temporaire des terrains en cas de réparation, les distances à observer pour les plantations et l'élagage des arbres plantés et le mode d'exploitation des mines, carrières et sablières.
 - Servitudes spéciales pour les constructions, les excavations et les dépôts de matières inflammables ou non
 - Servitude de débroussaillage
 - Date d'établissement : loi du 15 juillet 1845 modifiée sur la police des chemins de fer – Décret du 22 mars 1942
 - Localisation : lignes Couterne-La Ferté-Macé (n°433 000) et Briouze-La Ferté-Macé (n°434 000)
 - Service responsable : SNCF – Direction Régionale – 19, rue de l'Avalasse – BP696 – 76 008 ROUEN cedex 1

2.6 - EQUIPEMENTS PUBLICS

2.6.1 Emplacements réservés (ER)

Les emplacements réservés découlent directement de la stratégie d'aménagement retenu par la commune. Ils concernent les secteurs où des opérations d'intérêt général ont été envisagées, à court et moyen terme, et correspondent à :

- Création de desserte automobile ;
- Aménagement et création de cheminements piétons

| N° | Désignation | Bénéficiaire | Superficie approximative en m2 ou en ml |
|----|--|--------------|---|
| 1 | Stationnement à proximité et extension du cimetière | Commune | 7 698 m ² |
| 2 | Création d'une voie d'accès au sud du collège, du gymnase et de la piscine | Commune | 11 863 m ² (734 ml) |
| 4 | Élargissement du Chemin de Bât | Commune | 521 m ² (147 ml) |
| 5 | Liaison Rond-Point Boulevard Hamonic/Avenue Président Coty et quartier de la Saulaie | Commune | 3 442 m ² (202 ml) |
| 6 | Liaison Chemin de Bât / Zone de la Gare | Commune | 926 m ² (67 ml) |
| 7 | Liaison Chemin de Bât / Zone de la Gare | Commune | 1 441 m ² (88 ml) |
| 8 | Liaison Boulevard Hamonic Rue Pasteur | Commune | 914 m ² (66 ml) |
| 9 | Liaison piétons et cycles : Rue Pasteur Avenue Le Meunier de la Raillière | Commune | 2 177 m ² (113 ml) |
| 10 | Liaison piétons et cycles : Boulevard de Contades Avenue Le Meunier de la Raillière | Commune | 1 323 m ² (110 ml) |
| 13 | Liaison Zone des Chauvins Route de Briouze | Commune | 1 381 m ² (84 ml) |
| 14 | Liaison Zone des Chauvins Carrefour de la Saulaie | Commune | 496 m ² (24 ml) |
| 16 | Élargissement VC 17 Les Nouelles | Commune | 3 404 m ² (669 ml) |
| 17 | Élargissement rue de la Saulaie | Commune | Nord : 857 m ² (226 ml) Sud : 713 m ² (290 ml) |
| 18 | Création d'une voie d'accès à la zone d'activités de Bellevue | commune | 19 987 m ² |

2.6.2 Cheminements piétonniers

Les cheminements piétons existants sont reportés au plan de zonage. Il s'agit des passages piétonniers existants dans les différents quartiers ainsi que les sentiers répertoriés au PDIPR et en GR.

Cette protection des chemins contribue à la découverte et la conservation du patrimoine rural de la commune.

Des cheminements piétons à créer sont aussi répertoriés au plan de zonage afin de compléter le maillage des liaisons douces.

Leur tracé est cohérent avec les orientations du P.A.D.D. et les déclinaisons des différentes Orientations d'Aménagement.



**PARTIE 4 - INCIDENCES DE LA MISE EN
ŒUVRE DU P.L.U. ET PRISE EN COMPTE DE
LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN
VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT**

Incidences de la mise en œuvre du P.L.U. et prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement

| | | |
|-------|--|-----|
| 1 - | MILIEU NATUREL | 146 |
| 1.1 - | LE RELIEF | 146 |
| 1.2 - | L'HYDROGRAPHIE ET L'HYDROLOGIE | 146 |
| 1.3 - | LA VEGETATION | 147 |
| 1.4 - | LA FAUNE | 147 |
| 1.5 - | LES PAYSAGES ET SITES NATURELS DE VALEUR | 147 |
| 2 - | MILIEU HUMAIN | 148 |
| 2.1 - | LES ACTIVITES AGRICOLES | 148 |
| 2.2 - | LE PAYSAGE ET LE SITE BATIS | 149 |

1 - MILIEU NATUREL

1.1 - *LE RELIEF*

- Impacts

- L'aménagement des différents secteurs d'urbanisation future s'adaptera au relief existant ;
 - Les secteurs d'habitation s'étendent en dehors des fonds de vallées et ne nécessiteront pas de remblais ;
- Les zones d'urbanisation future du bourg sont localisées en continuité des zones agglomérées existantes. Leur impact sur le paysage sera par conséquent moins important.

- Mesures compensatoires

- Le règlement du P.L.U. précise que les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain ;
- Un soin particulier sera apporté à l'aspect général des constructions (hauteurs, matériaux, couleurs) compte tenu de la qualité du site et de la situation des secteurs d'urbanisation future (secteurs de transition entre l'espace bâti et le milieu naturel et situation en entrée de ville) ;
- Des plantations sont prévues en périphérie et à l'intérieur de ces secteurs de façon à recréer un maillage bocager favorisant l'intégration du bâti dans le site.

1.2 - *L'HYDROGRAPHIE ET L'HYDROLOGIE*

- Impacts

- L'aménagement des secteurs aura pour conséquence un changement superficiel du sol : disparition des prés et des champs, imperméabilisation de nouvelles surfaces provoquant un ruissellement plus important des eaux de pluies ;
- L'extension de l'urbanisation a comme principal impact de développer les réseaux d'eaux usées, d'eaux pluviales et d'eau potable ;

- Mesures compensatoires

- Dans le centre et les zones d'extension, le sous-sol sera protégé par le réseau d'assainissement collectif qui sera étendu aux nouveaux quartiers avec un système séparatif.
- Les eaux usées et eaux pluviales seront reprises par ce réseau (se reporter aux "Annexes Sanitaires" du P.L.U.) ;
- Les sites d'urbanisation future sont tous situés en dehors des zones humides et des zones inondables.

1.3 - *LA VEGETATION*

- **Impacts**

- L'extension de l'urbanisation risque d'engendrer la disparition de la végétation existante, comme la suppression de certaines haies, par exemple ;
- La végétation dans les futurs quartiers d'habitation sera modifiée par l'apparition d'une nouvelle végétation dans les jardins privatifs et les espaces verts publics.

- **Mesures compensatoires**

- La délimitation des zones d'urbanisation future tient compte du parcellaire existant ainsi que de la présence des haies afin de favoriser leur maintien, conformément aux dispositions des Orientations d'Aménagement ;
- Les haies et arbres intéressants sont indiqués comme "éléments de paysage à protéger".
- Le P.L.U. prévoit la création d'espaces tampons à boiser ("plantations à réaliser") entre les secteurs urbanisés et à urbaniser, d'une part, et le milieu agricole ou naturel d'autre part.
- Les règles de plantation du P.L.U. (article 13) incitent, en cas de construction, à la préservation ou au renforcement des plantations existantes ainsi qu'à la mise en place de nouvelles plantations d'essences locales variées.

1.4 - *LA FAUNE*

- **Impacts**

- Des déplacements et des modifications des mouvements de la faune sur les sites d'extension du bourg et les zones d'activités sont prévisibles.

- **Mesures compensatoires**

- Les terrains à vocation d'urbanisation future ne comportent aucune spécificité faunistique ;
- Dans la campagne, le classement par le P.L.U. des espaces boisés ainsi que la protection de certaines haies ont pour objet la préservation de la faune qui les habite ou les fréquente.
- La Z.N.I.E.F.F. a été classée en Ns, secteur de protection stricte de l'environnement.

1.5 - *LES PAYSAGES ET SITES NATURELS DE VALEUR*

- **Impacts**

- L'implantation insuffisamment maîtrisée de nouvelles constructions, agricoles ou non, présente le risque de porter atteinte aux sites et paysages naturels, ou de faire disparaître certains éléments de paysage.

- **Mesures compensatoires**

- Suppression des risques de constructions éparses non agricoles qui compromettent les activités agricoles et portent atteinte à l'environnement. La zone agricole A protège les agriculteurs contre une progression anarchique de l'urbanisation ;
- Dans le secteur Nh, prise en compte du patrimoine bâti par l'aménagement et l'extension possibles des bâtiments existants, sous réserve de la préservation de la qualité architecturale de ces derniers. Le règlement impose l'utilisation de matériaux neutres et prévoit l'obligation de planter (art. 11) ;
- Dans le secteur N, possibilité d'équipements légers, publics ou collectifs, et de loisirs ne portant pas atteinte à la qualité du paysage.
- Protection des vallées, de la lisière de la forêt et de la voie de chemin de fer
- Classement des principaux espaces boisés.
- Préservation de nombreux "éléments de paysage", bâtis ou naturels, repérés sur les plans de zonage du P.L.U. (dont les haies les plus intéressantes).
- Protection des chemins de randonnée pédestre, et de promenade, participant à la découverte du paysage de la commune et à sa mise en valeur.

2 - MILIEU HUMAIN

2.1 - *LES ACTIVITES AGRICOLES*

- **Impacts**

- L'urbanisation future entraînera une disparition de certaines pâtures et terres agricoles aux abords du bourg.
- Les extensions du bourg provoqueront le report des zones d'épandages de lisiers et l'éloignement des bâtiments nécessaires à l'activité agricole.

- **Mesures compensatoires**

- En limite du bourg ainsi qu'en périphérie, les exploitations agricoles concernées ne seront pas mises en difficultés par une amputation trop importante (notamment en %) de leurs terres dans la mesure où les terrains à urbaniser sont situés en continuité du bâti existant. De plus, les terrains engendrant une extension du bourg ne seront pas urbanisés en même temps.
- Dans la campagne, l'interdiction de toute nouvelle construction non strictement liée et nécessaire à l'exploitation agricole en zone A, celle de toute nouvelle construction à vocation d'habitat ou d'activités dans le secteur Nh auront un impact positif pour la protection des terres et activités agricoles.
- La réglementation des épandages de lisiers et des bâtiments d'exploitation agricole permettra d'éviter les conflits entre le milieu urbain et le milieu agricole, à proximité des hameaux.

2.2 - *LE PAYSAGE ET LE SITE BATIS*

• Impacts

- Dans les zones urbaines, l'impact sur le paysage devrait être limité car le P.L.U. prend en compte l'état existant du bâti, dans son aspect le plus positif, comme fondement de réflexion pour la définition des règles de formes urbaines.
- En périphérie, la perception de l'architecture locale sera modifiée à terme. En effet, les nouveaux quartiers d'habitation seront plus ou moins visibles dans le paysage selon leur situation, notamment aux entrées de bourg ou sur les axes routiers.

• Mesures compensatoires

- La distinction effectuée par le P.L.U. entre les zones UA et UB a pour objet de préserver les caractéristiques urbanistiques et architecturales particulières du centre ancien.
- Sur l'ensemble des zones UA et UB, les hauteurs des constructions sont limitées et les règles d'implantation et d'architecture sont définies à partir de l'analyse du tissu urbain existant.
- Les éléments bâtis et naturels les plus remarquables de la commune sont protégés par le P.L.U.
- Le P.L.U., en organisant l'urbanisation future en continuité de l'existant et en prévoyant de nouvelles voies de desserte, empêchera ou limitera les risques de développement anarchique de la zone agglomérée. De plus, l'obligation faite d'urbaniser ces secteurs 1AU dans le cadre d'opération d'ensemble avec un schéma d'aménagement pour chaque secteur (Cf Orientations d'Aménagement) favorisera une meilleure intégration des nouveaux quartiers dans le site bâti.
- Les emplacements réservés pour des aménagements de carrefours ainsi que pour des améliorations ou des créations de voies permettront de renforcer la sécurité sur les principaux axes.
- Les zones d'extension à vocation d'activités seront éloignées des quartiers d'habitation de façon à en limiter les nuisances (nuisances visuelles, sonores, trafic de poids lourds, ...). La proximité des grands axes de communication (déviations, RD916) permettra de leur assurer une bonne desserte.
- L'urbanisation de ces zones doit comporter des aménagements paysagers afin de réduire leur impact visuel.
- Dans la campagne, les dispositions du P.L.U. auront un impact positif en interdisant toutes nouvelles constructions non agricoles en zone A et en permettant la préservation des bâtiments anciens existants de qualité en autorisant leur utilisation pour des activités dans le secteur Nh.



PARTIE 5 - ANNEXES



ANNEXE 1 : Avis de hydrogéologue sur la protection des captages - Pierre JUIGNET – 15 septembre 1998

ANNEXE 2 : Fiches ZNIEFF - DIREN – 2004

ANNEXE 3 : Sites et sols pollués - base de données BASIAS – DRIRE - 2004

ANNEXE 4 : Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) - Préfecture de l'orne – 2004

ANNEXE 5 : Schéma de développement commercial de l'agglomération de La Ferté-Macé - CODEC de La Ferté-Macé – mise à jour au 01/10/2003

ANNEXE 6 : Atlas des zones inondables - DIREN Basse-Normandie – mise à jour au 01/06/2003

ANNEXE 1 :

Avis de hydrogéologue sur la protection des captages

ANNEXE 2 :

Fiches ZNIEFF

ANNEXE 3 :

Sites et sols pollués

ANNEXE 4 :

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

ANNEXE 5 :

Schéma de développement commercial de l'agglomération de La Ferté-Macé

ANNEXE 6 :

Atlas des zones inondables