



CARTE COMMUNALE d'Écouché

Département de l'Orne (61)

Communauté de Communes
Argentan Intercom

Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du xx/xx/xxxx

*Pour le Président,
Le Vice-président délégué à l'urbanisme, à l'aménagement et au logement
Michel LERAT*

TABLE DES MATIERES

I. ETAT INITIAL DE LA COMMUNE

5

I.1. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENTAL	6
I.1.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE	6
I.1.1.1. <i>Situation géographique</i>	6
I.1.2. SITUATION ADMINISTRATIVE	7
I.1.3. LE MILIEU NATUREL	11
I.1.3.1. <i>La géologie</i>	11
I.1.3.2. <i>Le patrimoine naturel</i>	13
I.1.3.3. <i>L'analyse agricole</i>	19
I.1.4. LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	23
I.1.4.1. <i>Les risques naturels</i>	23
I.1.4.2. <i>Les risques technologiques : les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)</i>	25
I.2. ANALYSE SOCIO ECONOMIQUE ET INFRASTRUCTURES	26
I.2.1. PATRIMOINE DE LA COMMUNE	26
I.2.1.1. <i>Site protégé au titre de la loi du 2 mai 1930</i>	26
I.2.1.2. <i>Inventaire des Monuments Historiques</i>	26
I.2.1.3. <i>Patrimoine et édifices intéressants</i>	28
I.2.1.4. <i>Vestiges archéologiques - découvertes fortuites</i>	30
I.2.2. STRUCTURE ET COMPOSITION DU BATI	32
I.2.2.1. <i>Le Bourg</i>	33
I.2.2.2. <i>Méheudin</i>	35
I.2.2.3. <i>Les Hazes</i>	36
I.2.2.4. <i>Urbanisation linéaire le long des routes</i>	36
I.2.3. CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE	37
I.2.3.1. <i>Données démographiques</i>	37
I.2.3.2. <i>Données socio-économiques</i>	39
I.2.4. ACTIVITES ECONOMIQUES ET EQUIPEMENTS PUBLICS	44
I.2.4.1. <i>Les activités économiques</i>	44
I.2.4.2. <i>Les commerces</i>	44
I.2.4.3. <i>Les services aux personnes</i>	44
I.2.4.4. <i>Les projets de développement économique</i>	45
I.2.4.5. <i>Les équipements publics et sportifs</i>	45
I.2.4.6. <i>Les infrastructures de transports collectifs</i>	46
I.2.4.7. <i>Les chemins de randonnées</i>	46
I.2.4.8. <i>Vie associative</i>	47
I.2.5. LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX	48
I.2.5.1. <i>Les infrastructures de transport</i>	48
I.2.5.2. <i>Les réseaux</i>	51
I.2.5.3. <i>Les servitudes d'utilité publique</i>	58
I.3. ANALYSE JURIDIQUE – COMPATIBILITE	59
I.3.1. LE SAGE SEINE NORMANDIE	59
I.3.2. LE SCOT D'ARGENTAN	61

II. PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT –PARTI D'AMENAGEMENT **62**

II.1. ATOUTS COMMUNAUX	65
II.2. CONTRAINTES COMMUNALES	65
II.3. ENJEUX ET POTENTIALITES	65
II.4. CHOIX RETENUS	66
II.4.1. SCENARIO D'EVOLUTION	66
II.4.2. LE PARTI D'AMENAGEMENT	67
II.4.3. L'INSTAURATION DU PERMIS DE DEMOLIR	68
II.4.4. LA PROTECTION DES ELEMENTS PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX	69

III. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS D'AMENAGEMENT **70**

III.1. UNE ZONE CONSTRUCTIBLE	71
III.1.1. DENSIFICATION ET EXTENSION DU BOURG	71
III.1.2. L'EXTENSION TRES MESUREE DES HAMEAUX	75
III.2. LES EMPRISES DE DROIT DE PREEMPTION	77
III.3. UN SECTEUR RESERVE A L'IMPLANTATION D'ACTIVITES	80
III.4. UNE ZONE NATURELLE	81
III.5. LE REGLEMENT	81

ANNEXES **82**

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE **en fin de rapport**

PRÉAMBULE

La commune d'ÉCOUCHÉ est située dans le département de l'Orne, à une dizaine de kilomètres de la ville d'ARGENTAN. Cette commune, d'environ 5,22 km², comptait 1 326 habitants au recensement de 2015.

Depuis le 1er janvier 2016, Écouché est devenue une commune déléguée au sein de la commune nouvelle d'Écouché-les-Vallées.

La carte communale d'Écouché a été approuvée le 5 novembre 2009 par délibération du conseil municipal et le 26 décembre 2009 par arrêté préfectoral.

La carte communale est tenue de respecter les principes généraux d'aménagement et d'urbanisme énoncés aux articles L 110 et L 1211 du Code de l'Urbanisme. Elle doit permettre d'assurer l'équilibre entre développement urbain et développement rural, conformément aux objectifs de développement durable, en faveur du développement raisonné et équilibré des territoires. Elle doit préserver les espaces naturels, agricoles et les paysages, favoriser la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale et enfin, veiller à la protection de l'environnement et des ressources naturelles. La carte communale doit donc prévoir une utilisation économe et maîtrisée du territoire, en veillant à délimiter des zones constructibles cohérentes et conformes aux objectifs et aux possibilités de développement de la commune, en les situant de manière à maîtriser les besoins de déplacements et à favoriser la mixité fonctionnelle (habitat et activités compatibles) et sociale.

Par une délibération en date du 20 juin 2017, Argentan Intercom a prescrit la 1ère révision de la carte communale d'Écouché. Cette révision a pour objet l'extension d'une zone réservée à l'implantation d'activités pour permettre le développement d'une activité existante.

Un PLU intercommunal est en cours d'élaboration sur le territoire de l'ancienne CdC des courbes de l'Orne et donc sur le territoire de la commune d'Écouché. Un diagnostic complet a été réalisé, et le projet d'aménagement et de développement durables est en cours de finalisation. Ce document se substituera à la carte communale en vigueur aujourd'hui. L'approbation du PLUi est prévue pour mi-2019. Le PLUi reprendra le projet objet de la présente révision et contiendra une évaluation environnementale avec évaluation des incidences Natura 2000.

La 1ère révision de la carte communale ne remet pas en question les différents éléments du rapport de présentation approuvé en 2009. En conséquence, considérant la faible importance du projet de révision à l'échelle de la commune en termes d'urbanisme, l'absence d'impact du projet sur l'environnement et également la procédure de PLU intercommunal en cours de réalisation, la présente révision ne remet pas jour l'ensemble du rapport de présentation mais juste la partie I.1 .2 Situation administrative et III.3 Un secteur réservé à l'implantation d'activité.

C'est dans ce contexte que s'inscrit ce rapport de présentation dont l'objectif est de :

Présenter le diagnostic communal qui analyse l'état initial de la commune et de son environnement, évalue les incidences des choix de la carte communale (notamment sur l'environnement) et expose la prise en compte des composantes démographiques, agricoles, socioéconomiques, environnementales ...

(Cf. I. ÉTAT INITIAL DE LA COMMUNE)

Définir et clarifier les objectifs d'aménagement retenus par les Élus, en amont et pendant la durée de toute la procédure, (Cf. II. PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT PARTI D'AMÉNAGEMENT)

Justifier les dispositions prises dans le cadre de l'élaboration de la carte communale, notamment en termes de zonage. (Cf. III. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS D'AMÉNAGEMENT)

Déroger aux règles de recul par rapport à la RD 924. (Cf. ANNEXE 1 ETUDE LOI BARNIER)

Présenter et justifier les choix liés à la 1ère révision de la carte communale, ainsi que d'exposer l'évaluation environnementale qui s'y rattache. (Cf. ANNEXE 2 REVISION N°1)

Ce rapport de présentation est complété par un document graphique (le plan de zonage), afin de pouvoir délimiter précisément, « à la parcelle », les secteurs où les constructions nouvelles sont autorisées et ceux où elles ne sont pas admises. La 1ère révision de la carte communale modifie le zonage approuvé en 2009 sur un secteur d'activité, pour permettre le développement d'une activité existante.

I. ETAT INITIAL DE LA COMMUNE

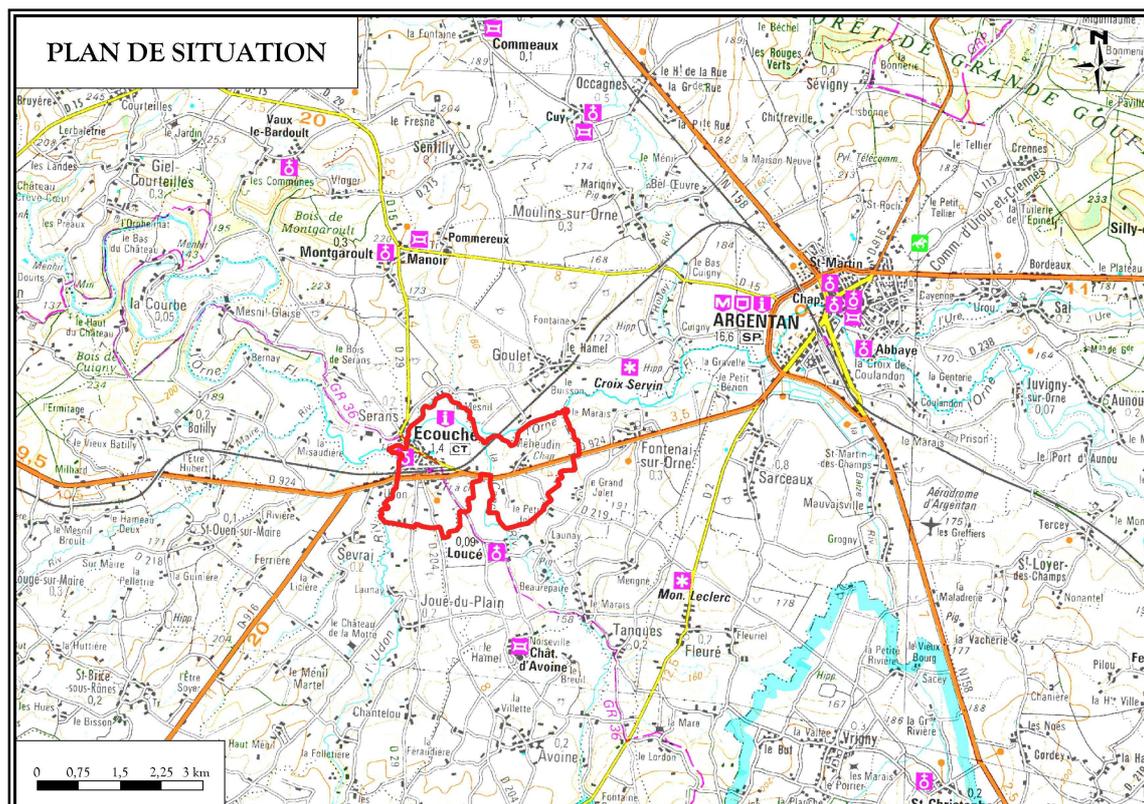


I.1. Contexte géographique et environnemental

I.1.1. Situation géographique et administrative

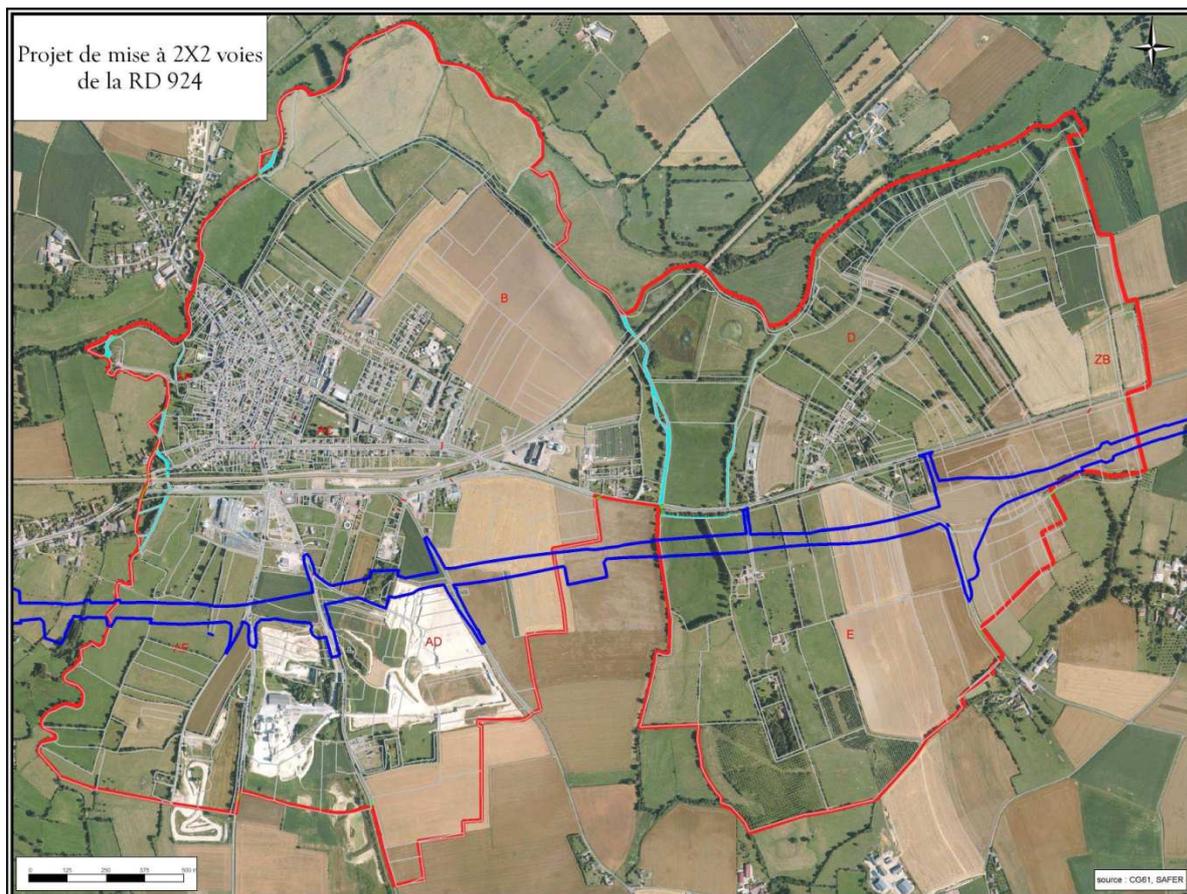
I.1.1.1. Situation géographique

La commune d'ÉCOUCHÉ est située dans le département de l'Orne à une dizaine de kilomètres de la ville d'ARGENTAN (16 596 hab. – RGP 1999).



La commune est traversée par la route départementale RD 924 (axe ARGENTAN-FLERS) qui comptabilisait en 2007 environ 6 300 véhicules par jour. Un grand chantier de transformation en itinéraires rapides (mise à 2x2 voies) de la RD 924 est à l'étude, pour la création d'une déviation au sud du bourg d'ÉCOUCHÉ, afin de le contourner, dans un objectif de sécurité renforcée.

La commune est desservie, par ailleurs, par un ensemble de routes départementales : la RD 29, la RD 204, la RD 771 et la RD 785, ainsi qu'un ensemble de voies communales, pour la desserte locale.



I.1.2. Situation administrative

Écouché est une commune déléguée de la commune nouvelle d'Écouché-les-Vallées. Cette dernière est créée au 1er janvier 2016 par la fusion, sous le régime juridique des communes nouvelles, de six communes : Batilly, La Courbe, Écouché, Loucé, Saint-Ouen-sur-Maire et Serans.

La commune est membre de la communauté de Communes Argentan Intercom, EPCI créé au 1er janvier 2017 par la fusion des communautés de communes d'Argentan Intercom, des courbes de l'Orne et du pays du haras du Pin. Il se compose de 52 communes et comprend près de 35 000 habitants.

Les domaines de compétences d'Argentan Intercom sont :

Actions de développement économique

- aménagement, commercialisation et gestion des zones d'activités suivantes : ZA Actival d'Orne et ZA des Gauthiers ;
- création, aménagement, commercialisation et gestion des zones d'activités non recensées au 1er janvier 2014 ;
- acquisition, location, aménagement, cession de terrains ou d'immeubles en vue de favoriser l'installation d'entreprises ou la création d'emplois, notamment au sein des autres zones d'activités du territoire communautaire (ZA de l'expansion, Beaulieu, Briqueterie, Coulandon et Sente Verte) ;
- participation, soutien et financement des organismes ou projets contribuant au dynamisme économique du territoire.

Aménagement de l'espace

- planification : étude et élaboration des schémas de cohérence territoriale, des plans locaux d'urbanisme et de tout document de planification ;
- instruction et délivrance des autorisations et actes relatifs à l'occupation des sols ;
- urbanisme opérationnel : conception, coordination et conduite d'opérations de renouvellement urbain, d'opérations d'aménagement structurantes et des zones d'aménagement concerté ;
- réserve foncière : définition et mise en œuvre d'une stratégie foncière, préalable à la réalisation des projets communautaires.

Aménagement numérique et haut débit

- toute action ou projet favorisant l'accès au réseau à très haut débit ou contribuant à développer l'offre de service aux entreprises et aux particuliers.

Assainissement

- gestion du service public d'assainissement collectif ; gestion du service public d'assainissement non collectif.

Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs

- aménagement, entretien et gestion des médiathèques François Mitterrand d'Argentan, Stéphane Hessel de Trun, d'Écouché-les-Vallées et de Rânes et du conservatoire de musique, danse et théâtre d'Argentan ;
- aménagement, entretien et gestion du centre aquatique.

Construction, entretien et fonctionnement d'équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire

- création, aménagement et gestion des équipements scolaires nécessaires à l'enseignement préélémentaire et élémentaire public.

Création, aménagement et entretien de la voirie

- création, aménagement et entretien du réseau de voirie constitué : selon le tableau de répartition des compétences ;
- aménagement et entretien des parkings situés sur le domaine public ou destinés à desservir un équipement communautaire ;
- élaboration du plan d'accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics.

Éclairage public

- installation, entretien et gestion du réseau d'éclairage public.

Gens du voyage

- gestion de l'aire d'accueil des gens du voyage (Beaulieu).

La commune d'Écouché est également membre du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche (P2AO).

**Les 3 Communautés de Communes du
Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche au
1er janvier 2017:**



Le Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche se situe dans le Nord-Est du département de l'Orne et s'étend sur 1800 km² (soit 30 % de la surface du département). Il regroupe 130 communes, réparties dans 3 communautés de communes, pour un total de 77 995 habitants en 2017 et une densité de 43 habitants au km². Le P2AO s'organise autour de deux pôles structurants : Argentan (14 606 habitants) et l'Aigle (8 242 habitants) qui regroupent 30% de la population et un maillage de pôles ruraux secondaires (Gacé, Vimoutiers, Trun, La Ferté-en-Ouche, Écouché-les-Vallées) qui concentrent les plus fortes densités de population.

Le P2AO élabore actuellement son schéma de cohérence territoriale (SCOT), qui permettra de planifier l'aménagement à l'échelle des pratiques quotidiennes. C'est un document stratégique déterminant les conditions d'un développement équilibré dans une perspective de développement durable. Il assurera à la fois la cohérence de diverses politiques publiques d'urbanisme (habitat, développement économique, déplacements, environnement...) et assure la cohérence entre les documents d'urbanisme.

I.1.3. Le milieu naturel

I.1.3.1. La géologie

Située dans la zone géologique du Bassin Parisien, la commune d'ÉCOUCHE se caractérise par un paysage dit ouvert, de grandes cultures où subsiste un bocage résiduel et une ripisylve importante (formation arborée le long des cours d'eau). La dite « campagne » ou « plaine » d'Écouché est constituée de plateaux calcaires tabulaires entaillés par l'Orne et la Cance. Le Bourg d'Écouché se situe à leur confluence.

Installé dans l'encaissement de la vallée de l'Orne, le bourg d'Écouché bénéficie d'un relief plan et d'une altitude oscillant de 150 à 155 mètres. Le point culminant de la commune est mesuré à 182 mètres le long de la route D924, passé Méheudin (lieu dit), à l'ouest du finage. Globalement, deux versants significatifs sont à signaler à l'est et au sud du bourg d'Écouché :

- à l'est de la commune : point culminant à 182 m avec une pente à 2%
- au sud du bourg : point culminant à 166 m avec une pente à 1%

D'un point de vue géologique le bourg d'ÉCOUCHE est construit sur des **alluvions anciennes : cailloutis, sables**.

Il s'agit d'une formation assez argileuse, presque toujours hydromorphe (gorgée d'eau). Une nappe d'eau superficielle, peu profonde ou subaffleurante en période humide, favorise l'installation d'une végétation hygrophile (joncs, molinie, laïche, reine-des-prés) sur des formations superficielles meubles sablo-limoneuses (colluvions) présentant de mauvaises caractéristiques de portance et de tenue.

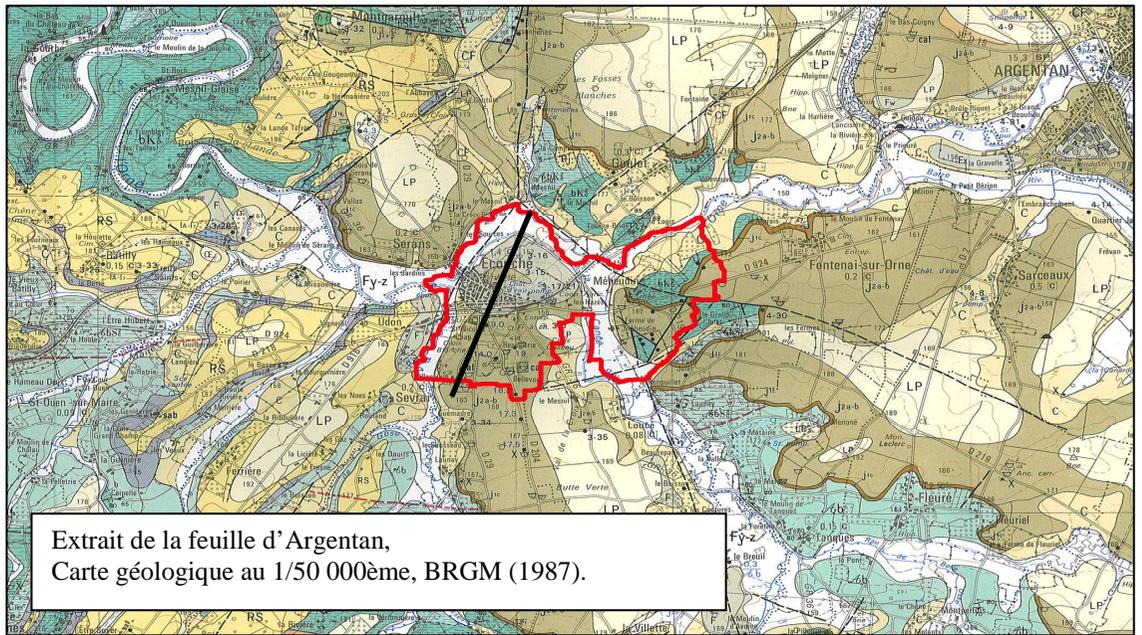
Les carrières d'ÉCOUCHE situées sur le versant sud, exploitent des formations **calcaires Jurassiques**, caractérisées par une dureté variable, souvent faible, pouvant renfermer des parties dures. Les bancs durs du Calcaire d'Écouché ont été utilisés dans la construction et pour l'empierrement des chemins. L'exploitation du calcaire (carrières souterraines ou simples trous artisanaux) peut provoquer des effondrements.

Outres les calcaires et les alluvions anciennes, les formations géologiques de la commune se composent également d'alluvions indifférenciées (lits majeurs des cours d'eau).



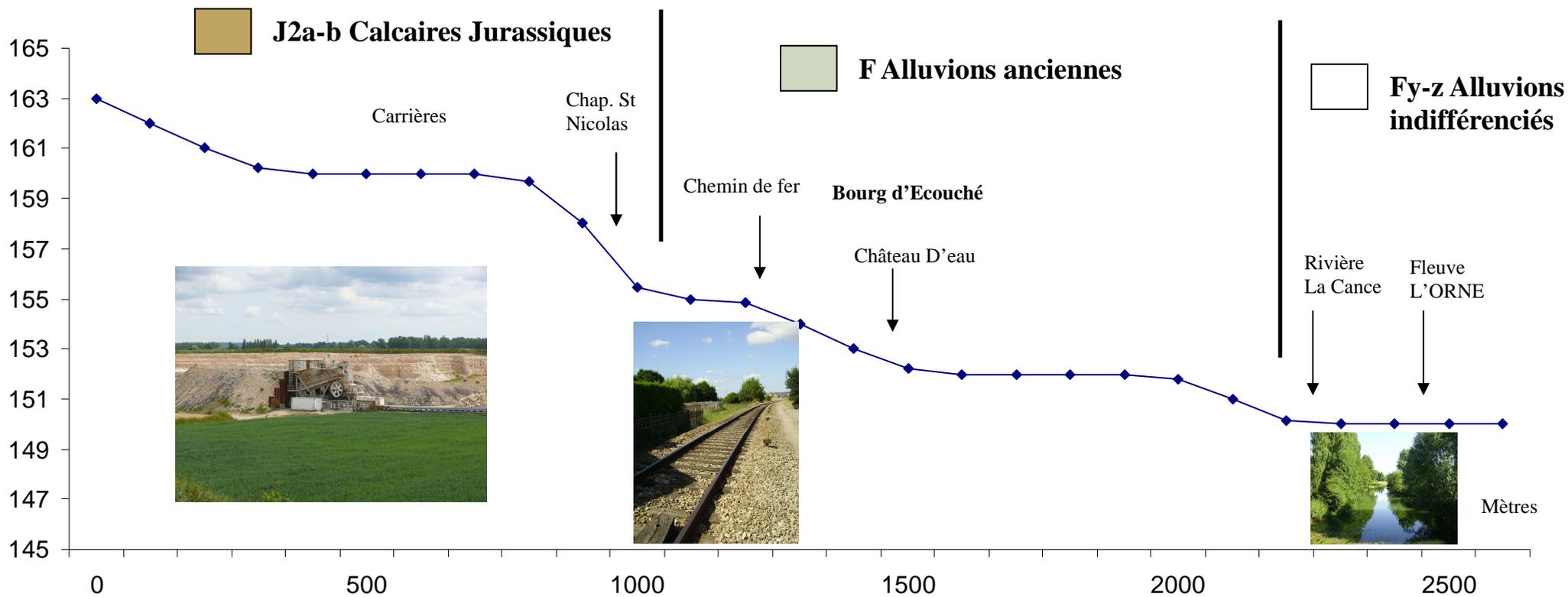
Coupe géologique Sud/Ouest – Nord/Est de la commune d'Ecouché.

Échelle horizontale : 1/10 000 ème
(1 cm = 100 m)
Échelle verticale : 1/200 ème
(1 cm = 2 m)



Extrait de la feuille d'Argentan, Carte géologique au 1/50 000ème, BRGM (1987).

Altitude en mètres



I.1.3.2. Le patrimoine naturel

- *Le paysage*

Cf. planche photographique ci-après.

Le territoire de la commune d'ÉCOUCHE se caractérise par un relief peu marqué et un paysage relativement ouvert. Le bourg est situé dans la basse vallée de l'Orne, occupée par un maillage bocager discontinu de part et d'autre des cours d'eau « La Cance » et « l'Udon », qui se jettent dans l'Orne au nord ouest de la commune. Seuls quelques hameaux sont disséminés sur ce petit territoire.

Cependant, malgré un paysage globalement assez ouvert, l'encaissement des chemins et quelques haies résiduelles réduisent le champ de perception visuel de ce secteur, ne laissant apercevoir que partiellement le bâti et autres infrastructures.

Sur un plan général, et selon « l'inventaire régional des paysages de Basse-Normandie » (par P. BRUNET avec la participation de P. GIRARDIN), la commune d'ÉCOUCHE est située dans l'unité paysagère de « **la plaine d'ARGENTAN** ». Elle est caractérisée par un « **paysage de campagne découverte, au relief peu marqué, occupé majoritairement par des parcelles de labours** ».

On trouve quelques boisements sur la commune, essentiellement localisés au sud ouest, et de façon ponctuelle le long des cours d'eau, le long de l'Orne et ses affluents.

Bien que sur le principe ils ne puissent pas faire l'objet d'un classement en tant qu' « espace boisé classé », il semble souhaitable de conserver leur intégrité.

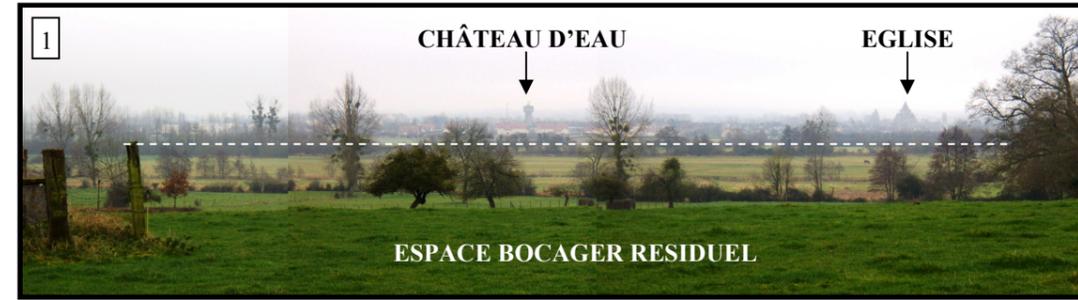
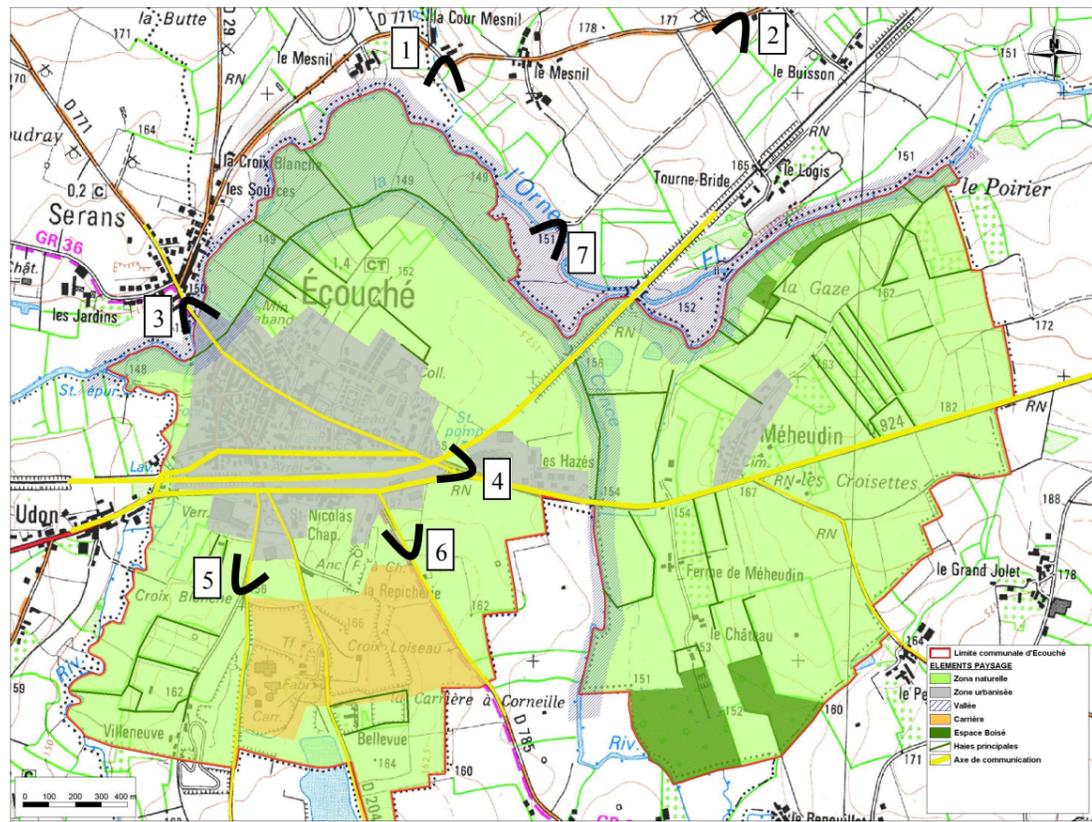
De plus, l'objectif premier du « projet territorial de l'Etat dans l'Orne » est de **renforcer l'attractivité du département**, dont le paysage constitue un vecteur d'image et de promotion du territoire, contribuant à rendre le cadre de vie plus attirant et plus agréable. La grande diversité des paysages de l'Orne est constitutive d'enjeux économiques, écologiques, touristiques : il faut donc veiller à ne pas altérer ce patrimoine.

La carte communale permet d'identifier des éléments de paysage et de patrimoine naturel et/ou bâti à protéger et à mettre en valeur. En effet, depuis le 1er octobre 2007, l'article R 421-23-h du Code de l'Urbanisme prévoit que « les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'art L 123-1-7°¹, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable » (cf. formulaire en annexe n°1). Aussi, la trame bocagère, les boisements et les éléments de patrimoine d'ÉCOUCHE peuvent être précisément identifiés afin que la commune soit informée (et puisse éventuellement intervenir) de tous les travaux les concernant.

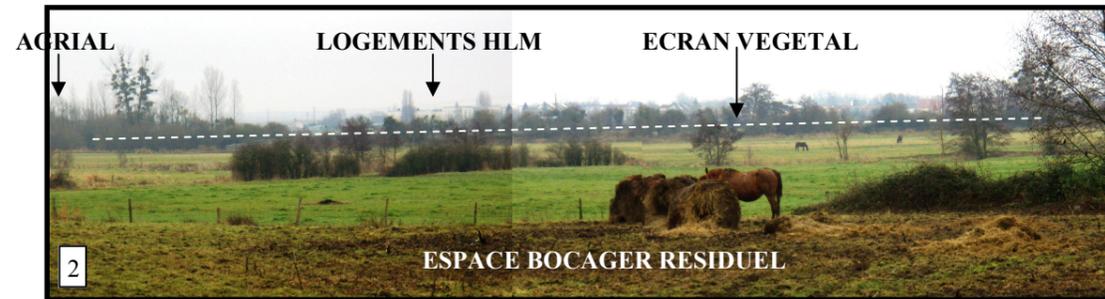
¹ « Un PLU ou document d'urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Art. L 123-1-7° du code de l'urbanisme

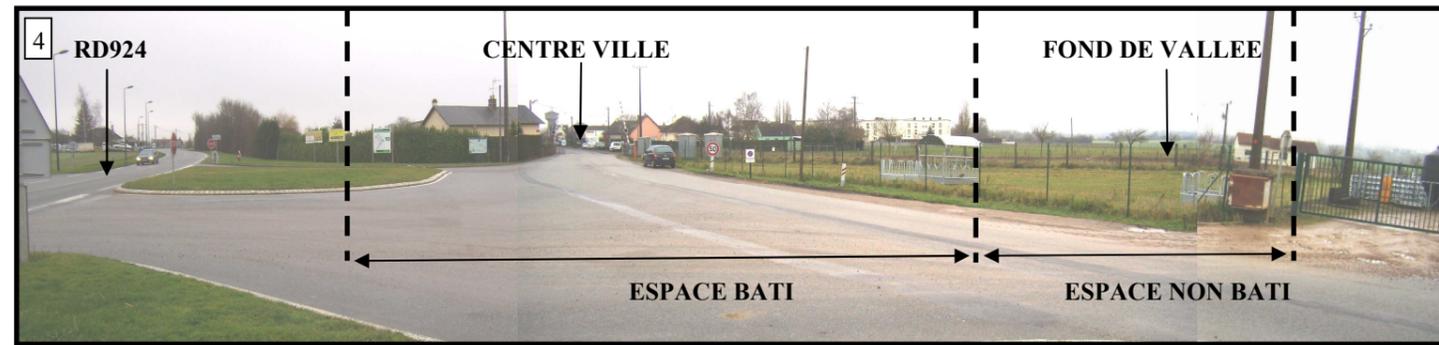
TERRITOIRE RESTREINT ET PERCEPTION VISUELLE REDUITE MALGRE UNE CAMPAGNE DECOUVERTE



NORD - « FENETRES » DEPUIS LA RD771



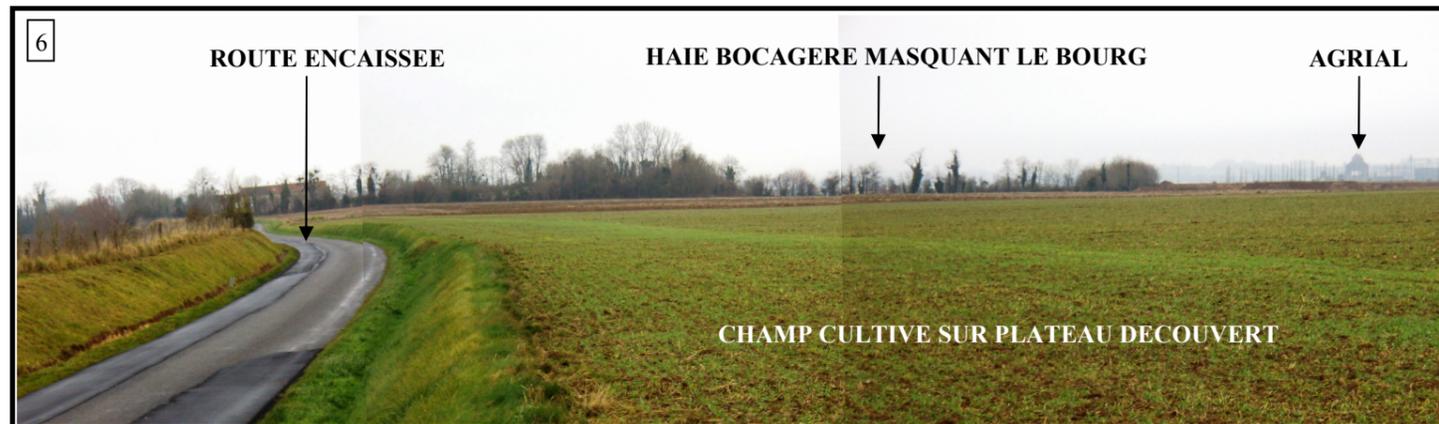
ENTREE DE VILLE OUEST—RD 771



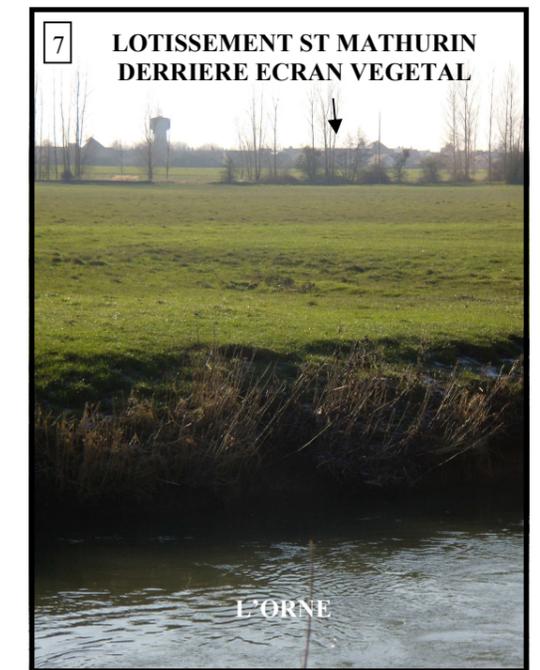
ENTREE DE VILLE EST—RD 924



ENTREE DE VILLE SUD—RD 29



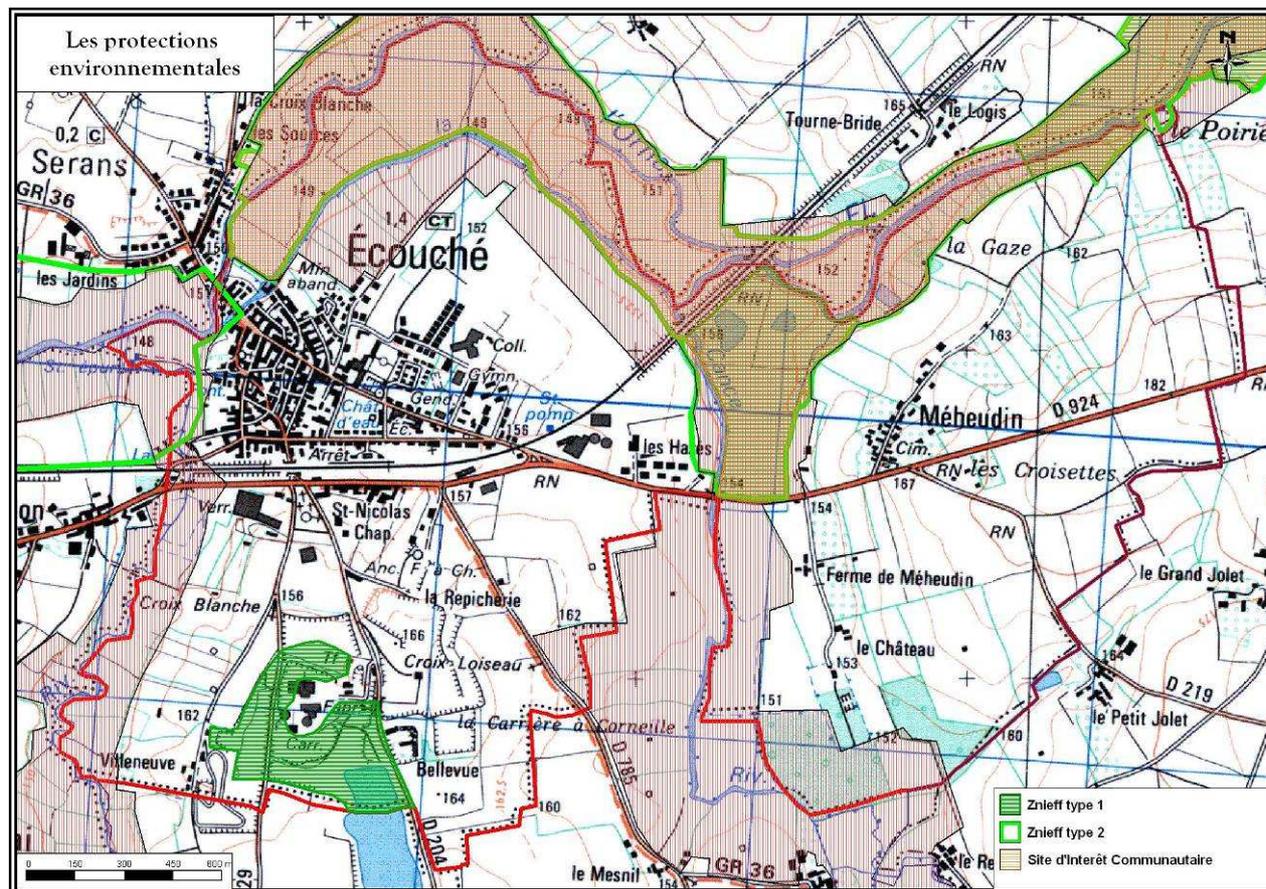
ENTREE DE VILLE SUD—RD 785



VUE SUR LE BOURG DEPUIS LE FOND DE VALLEE—côte 151

- *La protection de l'environnement*

Le territoire d'ÉCOUCHÉ est concerné par des zonages environnementaux qui sont quatre Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) et deux Sites d'Intérêt Communautaires (SIC).



✓ Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) :

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) se définit par l'identification scientifique d'un secteur de territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, où ont été identifiés des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel. Ainsi, quatre ZNIEFF ont été recensées sur le territoire communal, dont deux de type 1 et deux de type 2. Les ZNIEFF de type 1 sont des espaces remarquables de taille réduite, généralement inférieurs aux ZNIEFF de type 2 qui désignent des ensembles géographiques importants ainsi qu'un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés.

- ZNIEFF de type 1 n° 0000 - 0099 intitulée « **Carrières autour de JOUE-DU-PLAIN** » (cf. fiche inventaire et carte DIREN en annexe n°3), qui met en avant un groupe de carrières, particulièrement intéressantes sur le plan floristique, avec notamment la présence d'Orchis Militaris, espèce qui bénéficie d'une protection au niveau régional. Ces carrières, présentent également un intérêt pour la faune cavernicole.



Orchidée Militaire

- ZNIEFF de type 1 n° 0100 - 0001 intitulée « **Prairies humides en aval d'ARGENTAN** » (cf. fiche inventaire et carte DIREN en annexe n°4). Ce secteur concerne les prairies qui bordent directement la rivière de l'Orne. Inondables à certaines périodes, elles offrent un ensemble végétal adapté à ces conditions particulières d'humidité. En ce qui concerne la faune, ces prairies disposent d'habitats favorables à certaines espèces, le Courlis Cendré et la Loutre notamment.



Courlis Cendré

- ZNIEFF de type 2 n° 0100 - 0000 intitulée « **Prairie humides autour d'ARGENTAN** » (cf. fiche inventaire et carte DIREN en annexe n°5). Ce secteur est constitué de prairies humides, situées à proximité de la rivière de l'Orne. La présence de l'eau à toutes les périodes de l'année offre des ensembles végétaux remarquables, avec la présence d'espèces protégées au niveau national et régional (la Littorelle uniflore, le Scirpe comprimé, la Parnassie des marais etc.). Sur le plan faunistique, ces prairies constituent un important site de nidification pour les espèces d'oiseaux caractéristiques des milieux humides (Avifaune nicheuse, Bruant des roseaux, Faucon hobereau etc.). Ont également été recensées des espèces plus rares d'insectes tels que le Criquet palustre, le Conocéphale des roseaux ou encore le Criquet ensanglanté.



Criquet ensanglanté

- ZNIEFF de type 2 n° 0081 - 0000 intitulée « **Vallée de l'Orne** » (cf. fiche inventaire et carte DIREN en annexe n°6). Ce secteur, entre le bocage et la plaine, marqué par la forte présence de l'eau, offre une diversité biologique remarquable, avec la présence d'espèces animales et végétales rares, protégées au niveau national et régional.



Fritillaire pintade

Les ZNIEFF n'ont pas de portée réglementaire directe, c'est-à-dire qu'elles ne sont pas légalement opposable aux tiers, elles ont avant tout un caractère d'inventaire scientifique.

Cependant, le droit de l'environnement et le droit de l'urbanisme imposent aux documents d'urbanisme **d'intégrer et respecter les préoccupations environnementales, en interdisant la réalisation d'aménagement susceptibles de « détruire, d'altérer ou de dégrader le milieu particulier » à des espèces animales ou végétales protégées.** Or pour apprécier la présence d'espèces protégées et identifier les milieux particuliers en question, les ZNIEFF constituent un élément d'expertise. Ainsi, tout zonage, qui autoriserait des travaux détruisant ou dégradant les milieux inventoriés, telle une ZNIEFF, sont susceptibles de faire l'objet d'une annulation par le juge administratif.

Le principe général est donc **d'éviter, dans la mesure du possible, tout aménagement à l'intérieur d'une ZNIEFF dont l'intérêt écologique est avéré.** La prise en compte de l'enjeu environnemental constitué par les ZNIEFF, pourra être traduite, si la commune le souhaite, par l'absence de projets d'aménagement afin de préserver le patrimoine naturel sur ces secteurs. Dans le cas contraire, le projet nécessiterait une étude d'impact approfondie, susceptible toutefois d'être contestée lors du contrôle de la légalité.

✓ Les Sites d'Intérêt Communautaires (S.I.C.) :

Suite à la Directive Européenne « Habitats » de 1992 (92/43/CEE), un certain nombre de sites ont été identifiés par les Etats membres, car **nécessaires à la conservation et à la préservation durable des habitats naturels ainsi que des espèces de faune et de flore sauvage reconnus d'importance communautaire.** Une fois que ces « Sites d'intérêt communautaire » (SIC) sont approuvés par la Commission Européenne, ils intègrent le **réseau NATURA 2000** (Art. L 414-1 du Code de l'Environnement).



La Commune d'ÉCOUCHÉ a sur son territoire **un site d'intérêt communautaire** du réseau Natura 2000, relatif à la « Haute Vallée de l'Orne » (cf. notice explicative – Annexe n°7), et **un autre site** plus important relatif à la « Haute Vallée de l'Orne et affluents » (cf. notice explicative – Annexe n°8) a été proposé mais est toujours en cours d'approbation par la Commission Européenne.

Jusqu'en 2008 les textes d'application du droit européen n'avaient pas prévu d'incidence quant à l'identification de ces sites sur les documents d'urbanisme, la DIREN (Direction Régionale de l'Environnement) attire l'attention des élus sur trois points :

Depuis le 1^{er} Août 2008, l'article L 414-4 du code de l'environnement a été modifié pour que les documents de planification « lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés » fassent « l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, »...

La DIREN attire l'attention des élus sur le fait que les pouvoirs publics n'ont toujours pas légiféré sur les textes réglementaires s'y référant (imprécision sur les documents de planification) mais que l'identification d'un SIC atteste d'une sensibilité environnementale qui ne peut être ignorée. La programmation de zone d'urbanisation dans ces sites doit donc faire l'objet d'une évaluation d'incidences dès l'élaboration d'un document d'urbanisme (logique de développement durable, sécurité juridique).

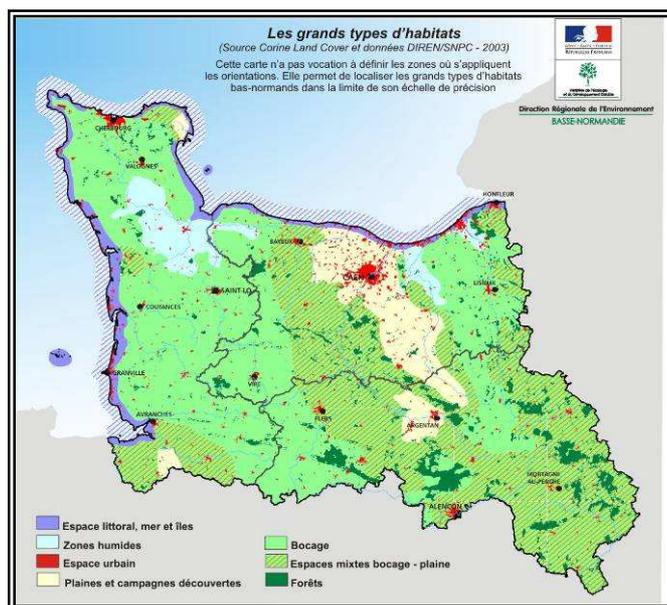
✓ **Les Orientations Régionales pour la Gestion de la Faune Sauvage et d'amélioration de ses Habitats (ORGFH) :**

Enfin, le territoire d'ÉCOUCHÉ est concerné par les **Orientations Régionales pour la Gestion de la Faune Sauvage et d'amélioration de ses Habitats (ORGFH)** issues de la loi Chasse du 26 juillet 2000 au titre des « Plaines et campagnes découvertes », **pour le maintien, la restauration et la récréation des éléments fixes du paysage en plaine (bosquets, pelouses, talus ...).**

Ces **orientations stratégiques**, approuvées par le Préfet, s'appliquent à toutes les activités qui s'exercent dans les **espaces naturels et ruraux** : agriculture, sylviculture, mais aussi aux activités de loisirs, dont la chasse ainsi qu'aux projets d'aménagement (cf. orientations en Annexes n°9).

Les pistes d'actions proposées dans l'ORGFH, sont un cadrage aux nombreux dispositifs, entre autres réglementaires, existant déjà. Elles sont l'affaire de tous, pour permettre une meilleure gestion des habitats menacés.

Ces orientations concourent à la **prise en compte et à la valorisation des paysages mixtes**. Il est important de prendre en compte ces éléments naturels et paysagers afin de les préserver de tout projet d'aménagement.



La carte communale doit contribuer à préserver, voire à améliorer, la qualité patrimoniale des espaces naturels, identifiés par la DIREN, car présentant un intérêt évident pour l'environnement.

L'ensemble de ces protections environnementales, bien que sans portée juridique, ne doit pas être vécu comme une contrainte par la commune, mais comme un atout, source de promotion de son territoire.

Il convient, dans la mesure du possible, d'éviter tout projet de construction ou d'aménagement qui serait susceptible d'altérer la qualité biologique, écologique et patrimoniale de ces secteurs identifiés. Le respect de ces différents zonages, lors de la délimitation des zones constructibles, s'inscrit dans une logique de développement durable, soucieuse et respectueuse du patrimoine naturel.

I.1.3.3. L'analyse agricole

- *La réglementation*

Sur le plan général, les installations agricoles doivent respecter certaines règles qui soumettent leur implantation à des conditions d'éloignement de toute construction à usage d'habitation, à usage professionnel, mais aussi de tout point d'eau.

Les installations majoritairement concernées sont celles relevant de l'activité agricole d'élevage.

Les conditions de distance sont définies par :

- ◆ **La loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** qui prévoit les dispositions concernant **l'implantation et l'aménagement des bâtiments d'élevage** (locaux d'élevage, aire d'exercice, de repos, d'attente, couloirs de circulation des animaux etc.) **et de leurs annexes** (bâtiments de stockage de fourrage pour les installations bovines soumises à autorisation, silos, installations de stockage des aliments, ouvrages d'évacuation, de stockage et de traitement des effluents, aires d'ensilage, salle de traite, fromagerie etc.), sources fixes de nuisances et/ou de pollution.
- ◆ **Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD)**, s'applique aux **installations agricoles plus petites** qui ne sont pas soumises à la législation sur les installations classées, à l'exception des bâtiments d'élevage de lapins et de volailles comprenant moins de 50 animaux de plus de trente jours et des bâtiments consacrés à un élevage de type « familial », et qui permet d'imposer des **prescriptions en matière d'hygiène, de salubrité** (implantation des bâtiments d'élevage et de leurs annexes, épandage des effluents d'élevage etc.) et le **respect de distances d'implantation**.
- ◆ **deux arrêtés du 7 février 2005, qui fixent les prescriptions applicables aux élevages en termes de recul d'épandage**. Cette distance s'impose à tout immeuble habité par des tiers et à tout local à usage professionnel autres que ceux liés à l'agriculture. **Pour les fumiers et lisiers, il s'agit d'un recul de 100m qui peuvent être réduits à 50 mètres s'il y a traitement du lisier ou enfouissement rapide (12h)**.
- ◆ **L'article L 111-3 du Code Rural**, en ce qui concerne la **réciprocité d'implantation** des constructions à usage d'habitation par rapport aux bâtiments agricoles et inversement.

La commune d'ÉCOUCHÉ n'a aucune installation agricole classée soumise au régime déclaratif sur son territoire pour laquelle la réciprocité serait susceptible de s'appliquer.

L'objectif principal et commun de ces réglementations est la protection de la ressource en eau, du voisinage des activités et de l'habitat.

L'implantation des bâtiments d'élevage est régie, selon leur importance et leur type, par le Règlement Sanitaire Départemental, ou par arrêté préfectoral, lorsqu'il s'agit d'une installation classée. La règle générale de base est un éloignement de 100m vis-à-vis des tiers.

Afin de permettre une cohabitation entre activité agricole et habitat ne risquant pas de gêner une extension, voire le maintien des activités agricoles, la délimitation des zones destinées à l'habitat doit tenir compte de ces distances minimales, y compris par rapport aux communes limitrophes.

- *Les appellations d'origine contrôlée*

Le territoire communal est concerné par deux AOC laitières. En effet, l'appellation d'origine contrôlée pour le « Pont l'Évêque » a été reconnue en 1972 et l'appellation d'origine contrôlée pour le « Camembert de Normandie » date de 1983.

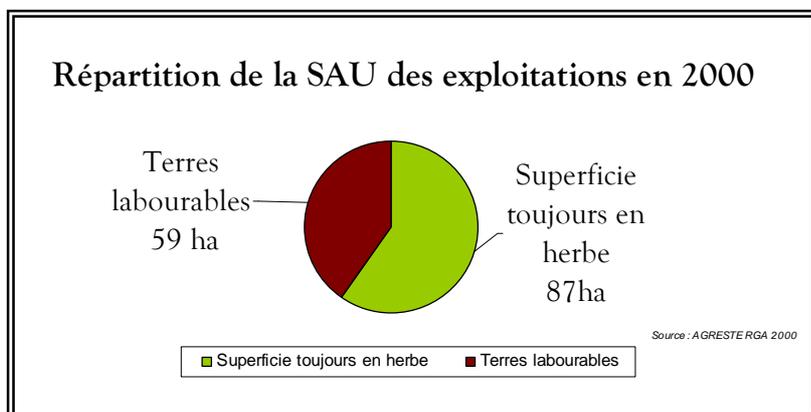
Ces deux AOC s'appliquent d'ailleurs à l'ensemble du territoire de la Basse-Normandie.



Il est nécessaire de consulter l'Institut National des Appellations d'Origine Contrôlée en cas de réduction d'espace situé en zone d'AOC, particulièrement les prairies pacagées et les vergers.

• *L'activité agricole à ÉCOUCHÉ*

En 2000, d'après le recensement général agricole (AGRESTE), il y avait sur le territoire de la commune 4 exploitations (professionnelles et non professionnelles) qui faisaient valoir 146 ha sur la commune d'ÉCOUCHÉ et les communes avoisinantes.



La surface agricole utilisée était davantage tournée vers l'élevage (87ha d'herbages) Cependant ce chiffre révèle une vocation mixte de l'agriculture entre élevage et cultures.

Il est nécessaire de souligner qu'au recensement de 1988, on comptabilisait sur la commune d'ÉCOUCHÉ 13 exploitations agricoles. En 12 ans, 9 exploitations agricoles ont disparu.



Bien qu'il y ait eu une diminution notable du nombre de sièges d'exploitation sur le territoire communal, 330 ha sont toujours exploités aujourd'hui sur ÉCOUCHÉ, soit environ 63% du territoire communal utilisé pour l'agriculture. Ceci est le reflet d'une tendance nationale, avec une diminution du nombre de sièges d'exploitation et d'agriculteurs, mais avec une surface agricole utile moyenne par exploitation qui augmente. En effet, en 2000, dans le département de l'Orne, la SAU moyenne d'une exploitation agricole s'élevait à 79 ha. En 2005 cette surface était de 90 ha.

Aujourd'hui il n'existe plus que **2 sièges d'exploitation professionnelle sur la commune** : l'un composée de quelques bâtiments et d'une grande volière sur 2ha pour l'élevage de faisans au lieu-dit « LES HAZES » (M. FH), l'autre étant un siège social, sans bâtiments agricoles, d'une exploitation agricole d'élevage de type « vaches allaitantes » sur 70 ha, au lieu-dit « MEHEUDIN » (M. J.B S).

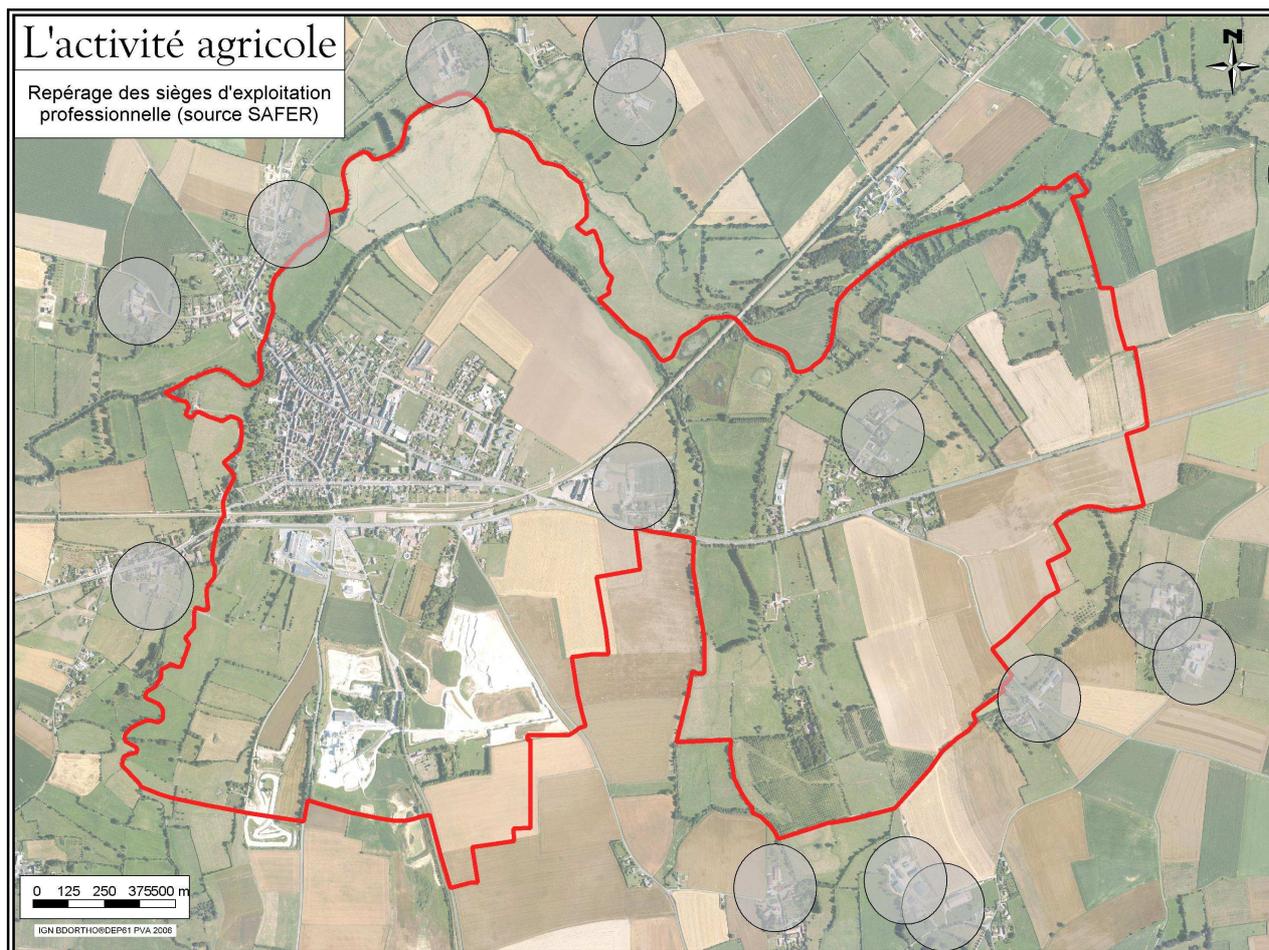
Un ancien siège est situé au lieu-dit « La Ferme » au sud de la RD924. L'exploitation initialement présente à cet endroit sous forme de GAEC et pour l'élevage de chevaux a été en partie reprise il y a quelques temps par un neveu et un voisin contigus, tous deux avec des bâtiments principaux d'exploitation situés sur une commune voisine.



Un autre siège d'exploitation ancien est présent au lieu-dit « MEHEUDIN ».

Enfin, de nombreux sièges d'exploitation (bâtiments d'élevage notamment) sont présents sur les communes voisines : à moins de 500 m de la limite communale d'ÉCOUCHE, on n'en dénombre pas moins de 10, et pas moins d'une vingtaine d'exploitants ont des îlots à exploiter sur le territoire communal (source : Agence Unique de Paiement - données 2007).

Malgré la quasi-absence de bâtiments d'exploitation sur le territoire communal (aucun périmètre de « protection » pour les nuisances n'a donc été défini), l'activité agricole, notamment équine, reste donc très présente sur le secteur.



Enfin, nombreuses sont les parcelles cultivées incluses dans les plans d'épandage des exploitants agricoles, notamment autour du bourg. Ces derniers ont l'obligation de ne pas épandre à moins de 100m des habitations (sauf exceptions détaillées par la réglementation départementale). Ces documents doivent donc être consultés, lorsque cela s'avère nécessaire.

Il est nécessaire de préserver et maintenir l'activité agricole sur le territoire communal, notamment les activités pérennes, et de ne pas entraver leur développement, en évitant la délimitation de zones constructibles à proximité des sièges, et en limitant les prélèvements agricoles aux strictes nécessités, idéalement sur des parcelles non épandables. Une attention particulière doit aussi être portée aux conditions de cohabitation, sources de nuisances mutuelles (véhicules, odeurs, bruits ...).

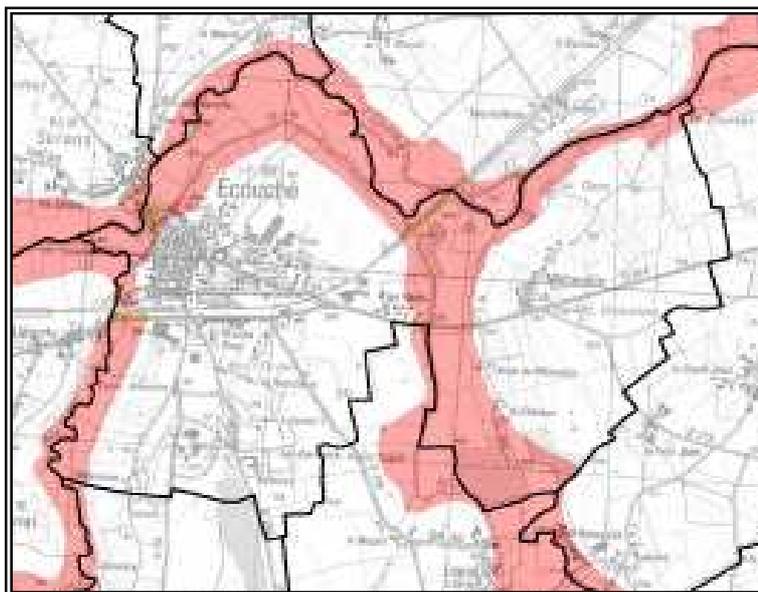
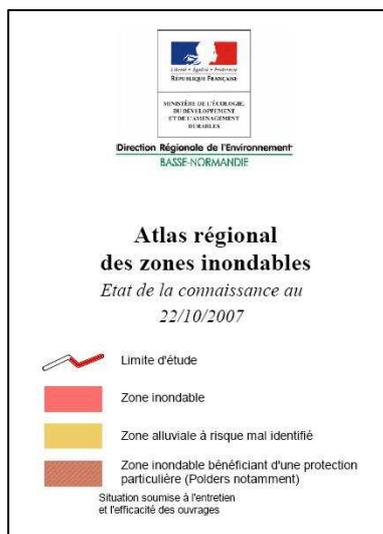
I.1.4. Les risques naturels et technologiques

I.1.4.1. Les risques naturels

- *Les zones inondables*

La commune d'ÉCOUCHÉ est concernée par un **risque d'inondation** inventorié dans l'Atlas des zones inondables, établi par la Direction Régionale de l'Environnement (DIREN). Ces zones correspondent essentiellement à une **expansion des crues de part et d'autre des cours d'eau, le long de l'Orne et ses affluents, l'Udon et la Cance** notamment.

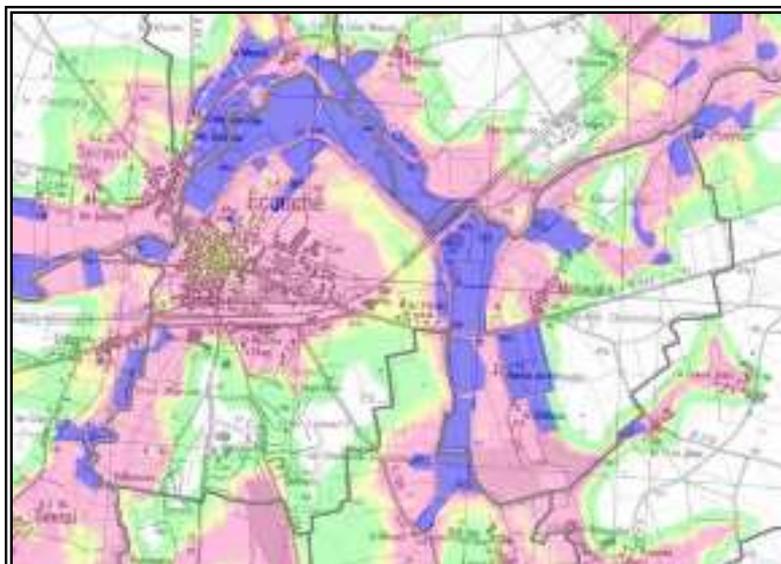
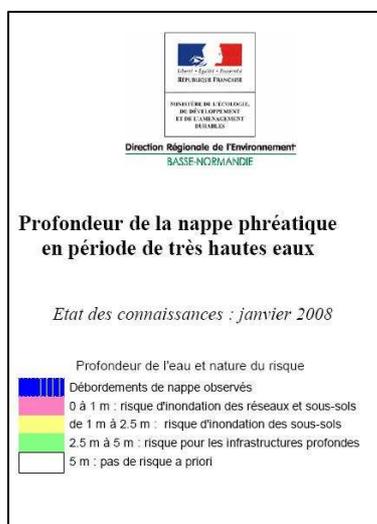
(cf. fiche inventaire et carte en Annexe n° 10).



- *Les remontées de nappe phréatique*

Des **risques de remontée de nappe phréatique** ne sont pas à écarter. Dans le bourg la **nappe phréatique est peu profonde** et des débordements ne sont pas à exclure. Les constructions sur sous-sol sont donc à éviter.

(cf. fiche inventaire et carte en Annexe n° 11).



Il existe une nappe importante dont l'exutoire est la Vallée de l'Orne (calcaire du Bathonien-Bajocien). La variation de cette nappe a déjà entraîné, sur la commune, des inondations dans les caves d'un lotissement.



Un Plan de Prévention des Risques contre les Inondations (PPRI) a été prescrit sur la rivière de « L'Orne » le 7 août 2003 par le Préfet de l'Orne. Les études de cartographie et de qualification de l'aléa sont en cours. L'approbation du PPRI est prévue pour le milieu de l'année 2009.

- *Les mouvements de terrain*

La commune est répertoriée dans l'Atlas des mouvements de terrain, réalisé par le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM). La base de données du BRGM répertorie des chutes de blocs et des éboulements, malheureusement non cartographiables car trop imprécis.

(cf. fiche détaillée en Annexe n° 12).

- *Le plomb*

L'arrêté préfectoral en date du 3 décembre 2003 déclare **tout le département de l'Orne** comme zone à **risque d'exposition au plomb**. Cet arrêté est exécutoire depuis le 1^{er} juillet 2004.

La carte communale doit, dans ses choix d'urbanisation, tenir compte de l'ensemble des risques naturels répertoriés sur la commune. Ainsi, elle doit, dans la mesure du possible, exclure des secteurs constructibles toutes les parcelles présentant un risque pour la population et les constructions.

Les zones « inondables », situées à proximité de l'Orne et de ses affluents doivent être exemptes de tout nouvel aménagement, afin de laisser libre cours à la rivière et ses affluents.

Tout manquement à la prise en compte des risques naturels peut entraîner la responsabilité pénale du Maire en cas de sinistre.

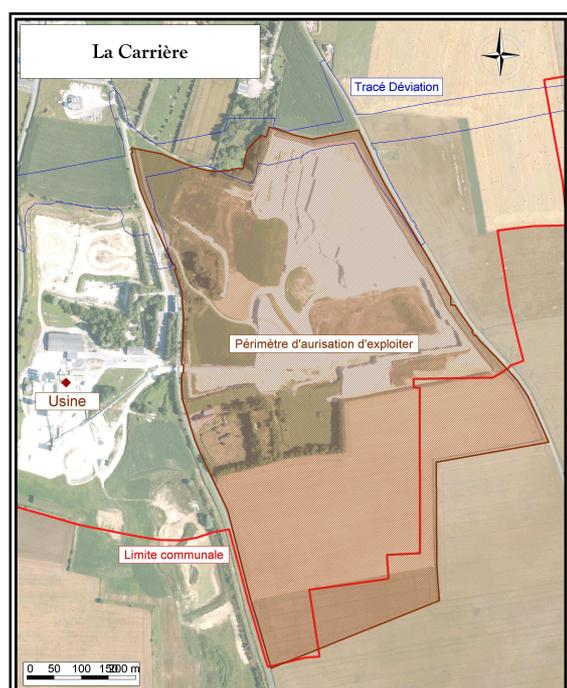
I.1.4.2. Les risques technologiques : les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Il existe aujourd'hui 3 établissements relevant de la législation sur les installations classées sur la commune d'ÉCOUCHÉ, dont le contrôle est assuré par la Direction Régionale de l'Industrie et de l'Environnement (DRIRE).

Nom / Raison Sociale	Lieu dit	Activité	Régime
AGRIAL	Les Hazes	Stockage de céréales	Autorisation
Groupe MEAC	La Sablonnière	Industries minérales	Autorisation
Verreries de l'Orne	Route de Joué du Pain	Industries du verre	Autorisation



La présence de ces installations sur la commune n'engendre aucun périmètre réglementaire dans lequel les constructions pourraient être interdites.



Néanmoins, l'autorisation d'extension de ces activités est dépendante de l'environnement humain du site. Des distances de protection sont ainsi instituées afin de favoriser la cohabitation des activités et des habitations.

En règle générale, une distance de l'ordre de 100 ou 200m est appliquée pour une carrière générant du bruit et des vibrations par tir de mines, dispositif complétée par des aménagements paysagers et l'utilisation d'un mode d'extraction plus souple à proximité du bâti- pelle hydraulique).

La carte communale doit tenir compte des risques technologiques et des nuisances occasionnées par ces activités, notamment en excluant ce secteur d'activités des zones constructibles.

I.2. ANALYSE SOCIO ECONOMIQUE ET INFRASTRUCTURES

I.2.1. Patrimoine de la commune

I.2.1.1. Site protégé au titre de la loi du 2 mai 1930



La Loi du 2 mai 1930 prévoit la possibilité de « classer » ou « inscrire » des sites dont la « conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général » (art. L 341-1 du Code de l'Environnement). Ainsi, dans chaque département est établie une liste des monuments naturels ou sites à protéger¹.

Sur la commune d'ÉCOUCHÉ le champ de foire et la route avec une double rangée d'arbres, situé dans le bourg, depuis la rue Dodemans jusqu'à la route nationale n°24 bis, a fait l'objet d'une inscription le 04 janvier 1943 (cf. annexe n° 13). Il en résulte une servitude de type AC2 (cf. « Les servitude d'utilité publique » à la fin du rapport de présentation).



L'inscription constitue une garantie minimale de protection. Elle permet d'imposer aux maîtres d'ouvrage l'obligation d'informer l'administration quatre mois à l'avance, de tout projet de travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect du site. L'Architecte des Bâtiments de France émet un avis simple sur les projets de construction et les autres travaux et, un avis conforme sur les projets de démolition.



I.2.1.2. Inventaire des Monuments Historiques

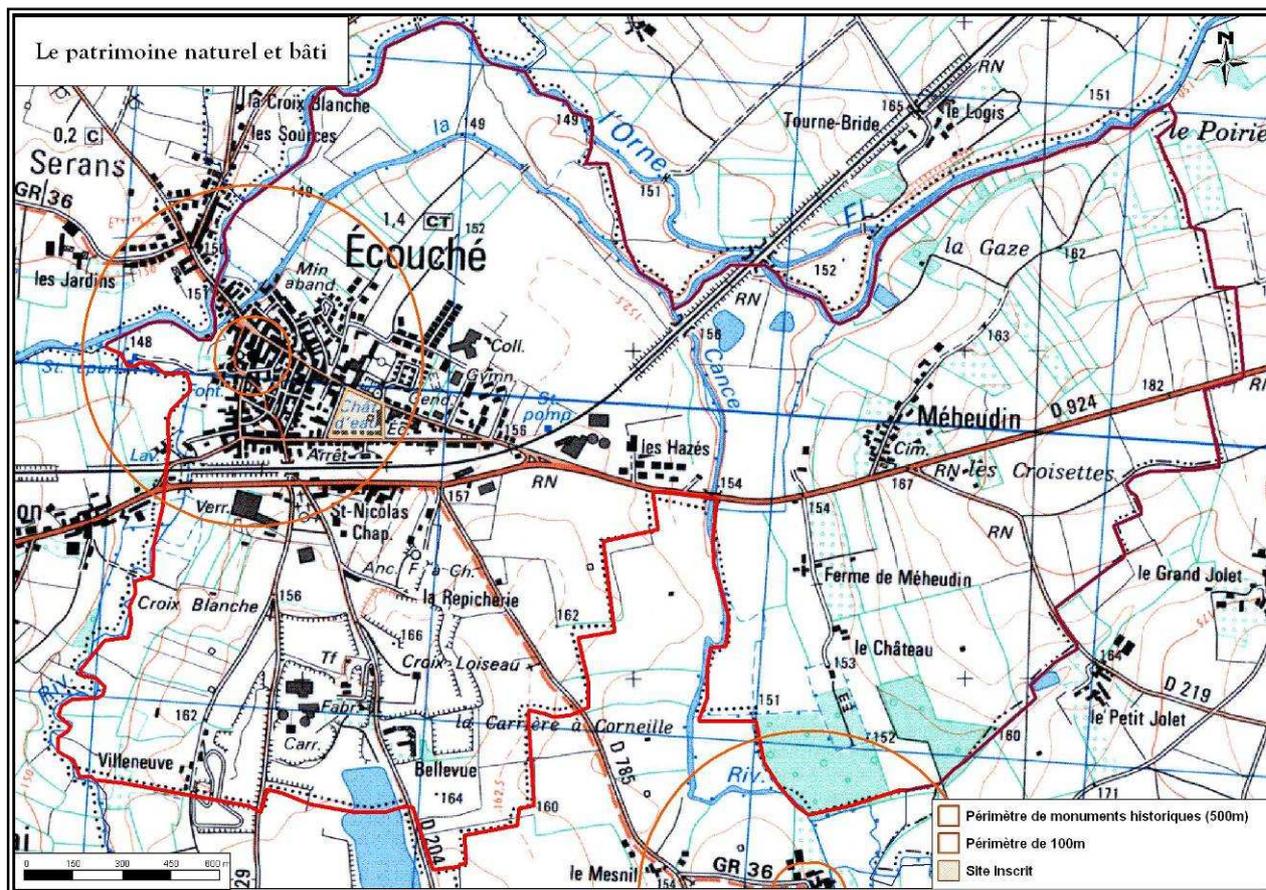
L'Eglise Notre Dame a fait l'objet d'un classement par arrêté en date du 13 avril 1907. Il en résulte une servitude de type AC1 (cf. « Les servitude d'utilité publique » à la fin du rapport de présentation) et notamment la délimitation d'un périmètre de 500 mètres, dans lequel l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est demandé pour tous les travaux sur les immeubles.

¹ C'est une commission départementale des sites, perspectives et paysages qui prend l'initiative des inscriptions qu'elle juge utiles et donne son avis sur les propositions d'inscription qui lui sont soumises, après en avoir informé le conseil municipal de la commune intéressée et avoir obtenu son avis.



L'Eglise Notre-Dame a été édifée au XIIIème siècle, puis détruite en partie, et reconstruite au XVème et XVIème siècle.

La commune d'ÉCOUCHE est également concernée par le débord du périmètre de protection de l'église de LOUCÉ, commune limitrophe, qui a fait l'objet d'une inscription par un arrêté en date du 26 octobre 1990.

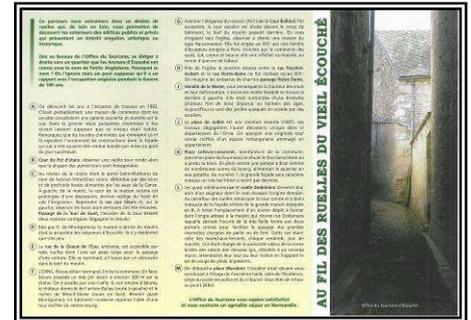
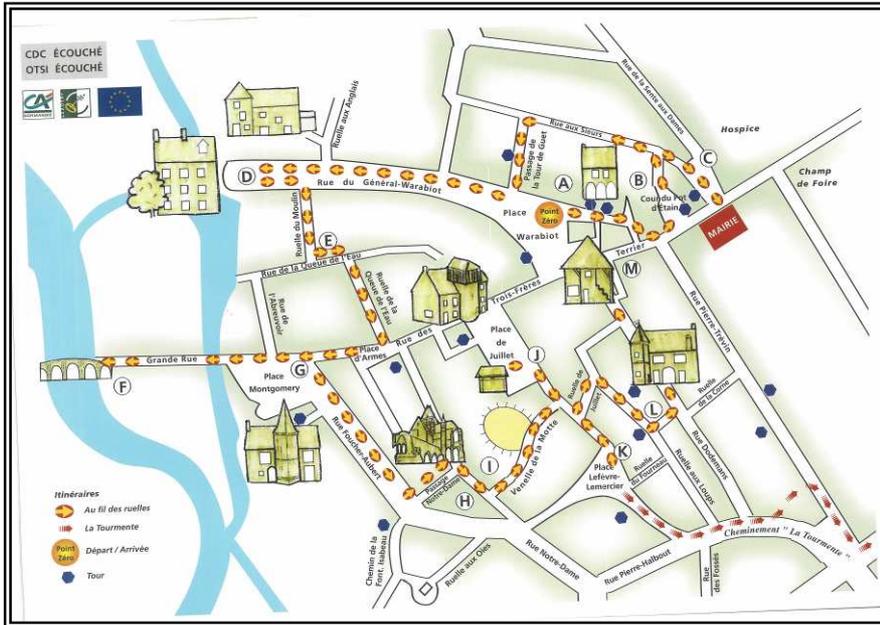


I.2.1.3. Patrimoine et édifices intéressants

- *Les ruelles et les tours*

Le bourg de la commune est caractérisé par un patrimoine relativement ancien, comprenant un certain nombre d'édifices remarquables, avec des ruelles et des tours, témoignages de son passé moyenâgeux.

Un circuit pédestre a été organisé par l'office du tourisme, intitulé « Au fil des ruelles du vieil ÉCOUCHÉ », permettant de découvrir les 15 tours de guet recensées sur la commune.



Un dépliant, disponible à l'office du tourisme, offre un itinéraire de ballade, accompagné de quelques explications sur le patrimoine d'ÉCOUCHÉ.

La structure urbaine et le bâti de la commune d'ÉCOUCHÉ, offre des bâtiments de qualité, des ruelles, des places etc.

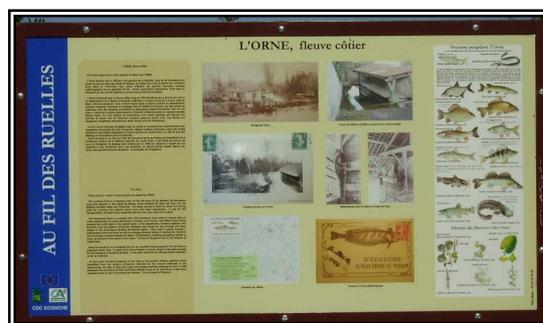


- *La Chapelle St Nicolas et son cimetière*



Située au sud du bourg, en-deçà de la RD 924, L'Eglise Saint-Nicolas et son cimetière sont caractéristiques de la commune, ils en constituent l'âme.

Dans le bourg, aussi, des panneaux d'information touristiques offrent au promeneur des informations relatives à ÉCOUCHÉ : la vie autrefois, l'historique des différents bâtiments, les activités ...



- *Parc et Jardins de Méheudin*

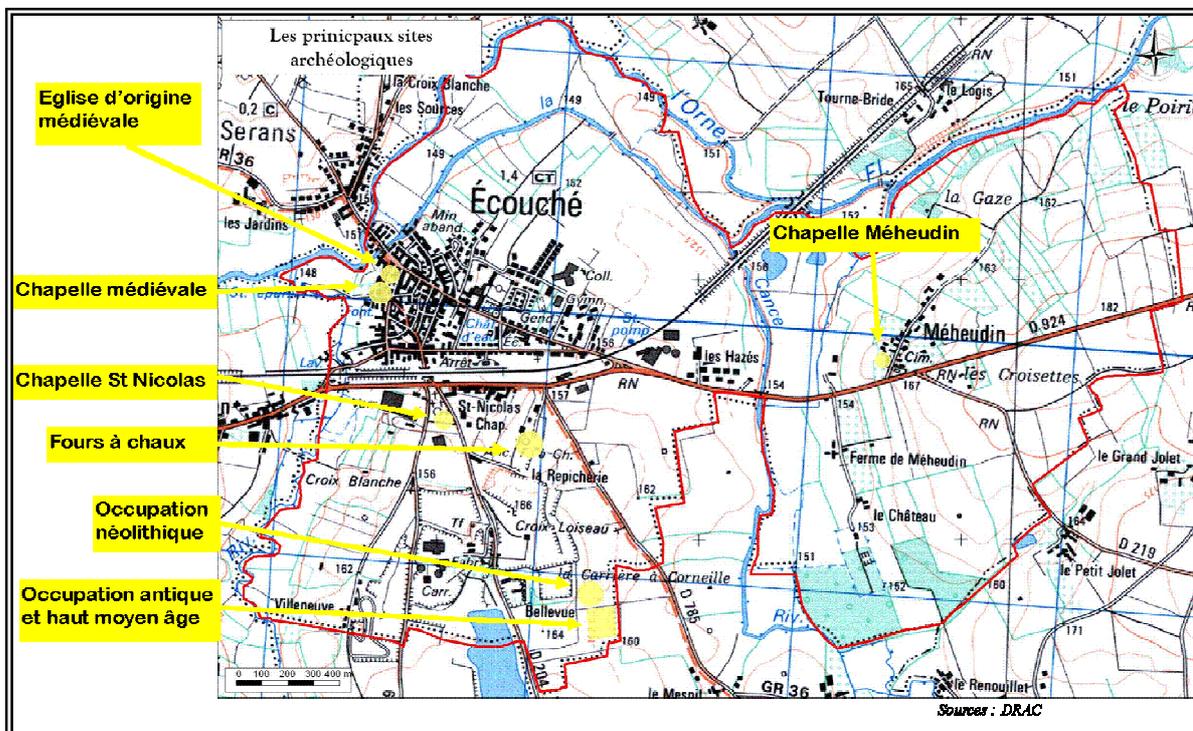


Un espace botanique et paysager est proposé par un couple d'anglais installé à ECOUCHE, au lieu-dit « le Château » au sud du hameau de Méheudin et de la RD924. Le parc est visitable tout au long de l'année avec à l'appui un dépliant commentant les jardins.

Il est aujourd'hui possible de sauvegarder des bâtiments de qualité par l'institution d'un permis de démolir (dans un périmètre précis) en application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme. Ces périmètres institués par délibération du Conseil Municipal permettent la sauvegarde du patrimoine bâti et de l'urbanisme et non plus du logement dans sa dimension individuelle. S'il s'agit d'un bâti « ponctuel » celui – ci peut être identifié si une procédure d'identification des éléments de paysage et de patrimoine naturel et bâti est mise en place sur le territoire communal.

I.2.1.4. Vestiges archéologiques - découvertes fortuites

Sur le territoire de la commune d'ÉCOUCHÉ, 7 sites archéologiques sont recensés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC). La totalité de ces sites sont exposés aux risques d'érosion et de constructions (cf. annexe n° 14).



Le cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique est le suivant :

- ✓ Le Livre V du Code du Patrimoine, relatif à l'archéologie ;
- ✓ Le décret 2004-490 du 3 Juin 2004 pris pour l'application de la loi du 17 Janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Anciens fours à chaux

Etant donné la forte présence de vestiges archéologiques sur la commune, des découvertes de nature archéologique sont toujours susceptibles d'être effectuées fortuitement. Afin d'assurer la protection de ce patrimoine, la DRAC demande que soient rappelés les termes du titre III de la loi du 27 septembre 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des sites découverts. **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, 13bis rue Saint**



Ouen, 14 052 CAEN CEDEX 4), soit 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. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau code pénal.

cf. note explicative en Annexe n°13

Aussi, même si, règlementairement, les services de la DRAC ne sont pas consultés dans le cadre des demandes de permis de construire individuels, **il est souhaitable que tous les projets d'urbanisme** (permis de construire, permis d'aménager et permis de démolir) **implantés à l'emplacement ou à proximité de ces sites soient transmis pour examen à la DRAC** (service régional de l'archéologie). **En ce qui concerne les projets de lotissement, les Z.A.C. et les aménagements précédés d'une étude d'impact, ils devront être obligatoirement transmis au service instructeur de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), pour examen, quelle que soit leur localisation.** Ils pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques, édictées par Monsieur le Préfet de Région.

Il est donc conseillé aux collectivités de s'interroger sur **l'intérêt d'un diagnostic préalable**, à réaliser sur les secteurs supposés intéressants, et ce, afin de ne pas avoir à gérer une « découverte fortuite » (à signaler obligatoirement aux services de l'Etat) susceptible de retarder, voire stopper un chantier de construction.

Autrement dit, même si cette contrainte n'est pas une servitude d'utilité publique, **toute urbanisation est susceptible, sans précaution préalable, d'être contrariée par ce type de découverte.**

Ce diagnostic préalable (avec fouilles éventuelles), réalisé sous la responsabilité de la DRAC à la demande de la commune (selon les modalités financières et techniques à définir), peut permettre de lever définitivement une contrainte pouvant perturber l'urbanisation.

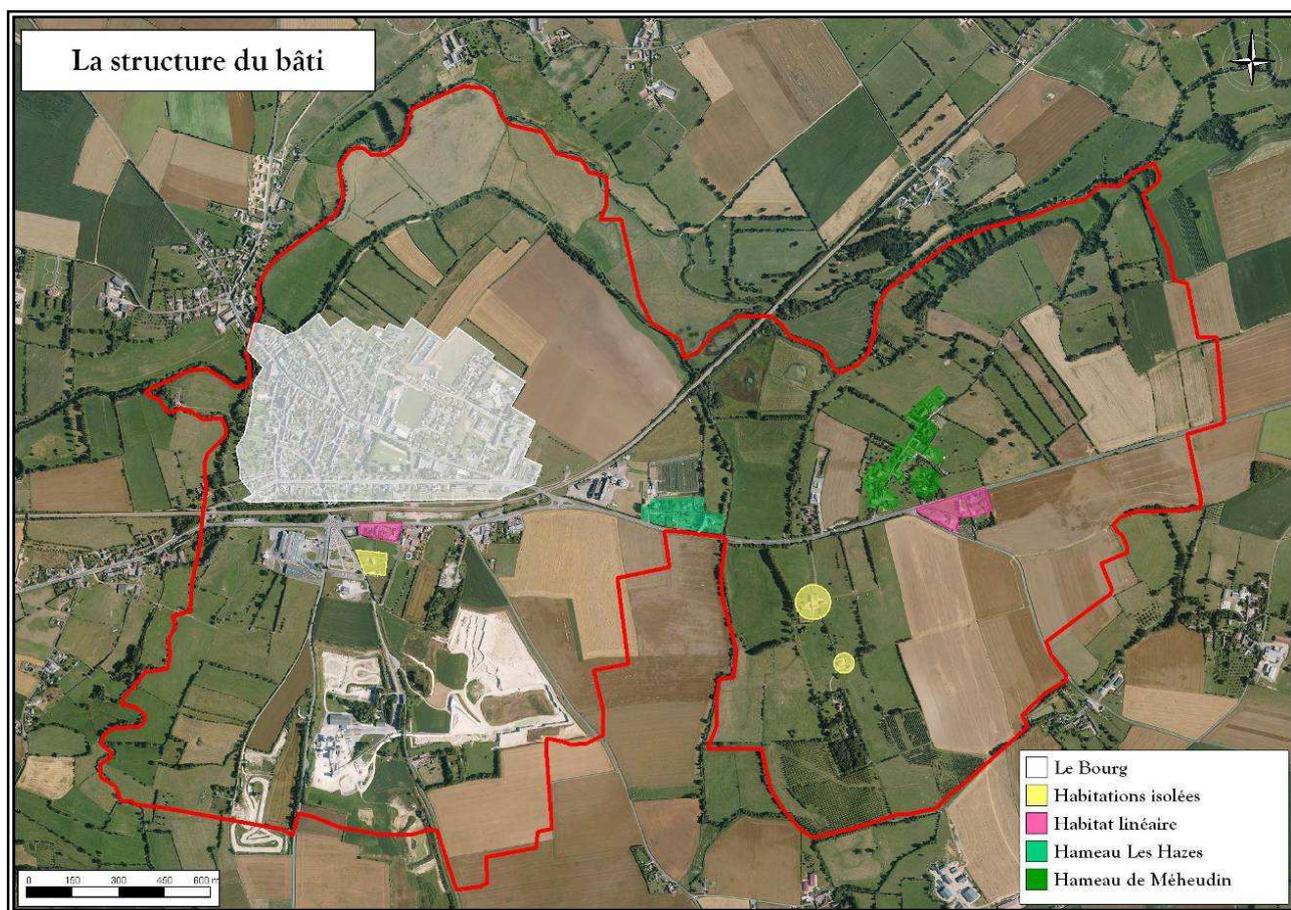
La commune d'ÉCOUCHÉ fait preuve de dynamisme en ce qui concerne la mise en valeur de son patrimoine : présence d'un office du tourisme, itinéraires de promenade dans le Bourg, itinéraires de randonnée, panneaux d'information ...

La carte communale doit tenir compte de ce patrimoine architectural, et plus particulièrement dans le périmètre de 500m autour de l'Eglise Notre-Dame, où les éventuelles demandes de permis de construire doivent recevoir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

La Commune se situe dans un secteur riche et sensible sur le plan archéologique et urbanistique. Le développement de l'urbanisation doit donc rester cohérent avec ces éléments historiques.

I.2.2. Structure et composition du bâti

L'habitat sur la commune d'ÉCOUCHÉ est relativement **concentré**. On trouve une **zone bâtie principale** : le **Bourg**, limitée au sud par la voie ferrée et la RD 924, et **deux hameaux secondaires** : le Hameau de **MEHEUDIN** et des **HAZES**, qui accueillent à peine une dizaine de constructions chacun. Exceptées ces trois zones bâties, on trouve peu de constructions isolées, qui sont essentiellement des constructions linéaires, le long de la RD 924.



I.2.2.1. Le Bourg

Cf. trame urbaine ci-contre.

- *Un centre bourg ancien*

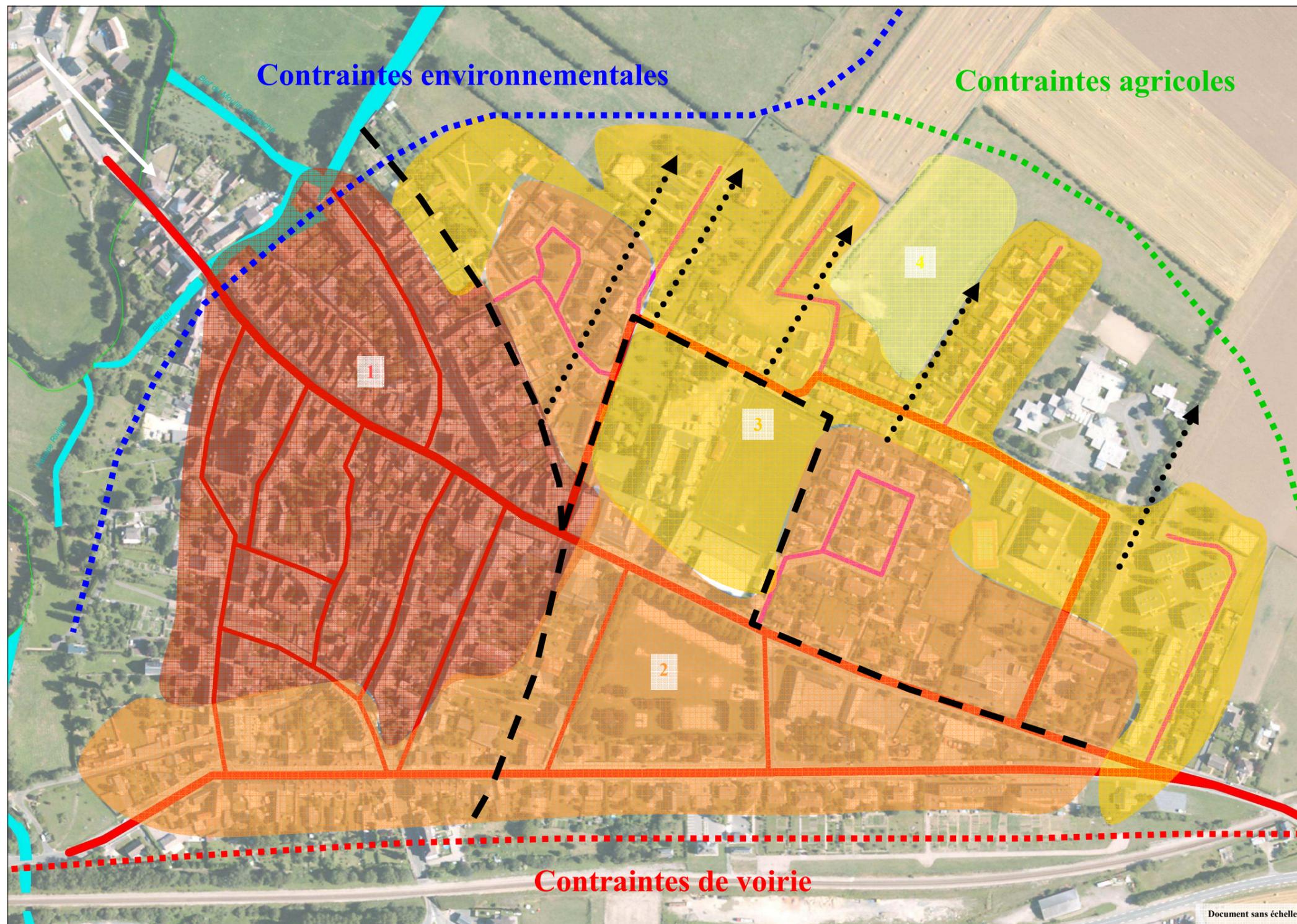
Le centre bourg est majoritairement composé d'un bâti ancien monté en pierres, constitué d'un rez-de-chaussée et d'un étage ou deux, couvert de tuiles ou d'ardoises (sans prédominance). Il s'agit essentiellement de la partie coloriée en marron foncé sur la carte en page suivante. L'organisation dense du bâti s'est faite autour de petites ruelles et le bâti se compose encore de nombreuses tours moyenâgeuses. Un certain nombre de ces bâtis ont fait l'objet de rénovation et d'autres, à l'inverse, sont à l'état d'abandon parfois même en ruines. On y trouve, malgré tout, quelques habitations récentes.

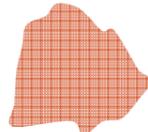


Une attention particulière doit être portée sur les bâtis vacants, en ruines ou abandonnés, qui suite à un projet de rénovation sont susceptibles d'accueillir de nouveaux habitants sans consommation d'espace supplémentaire.



Le bourg d'Ecouché : trame urbaine



 1. Bâti ancien monté en pierre et briques, avec étages

Surface moyenne des parcelles bâties : Environ 200 m²

 2. Bâti seconde moitié du XXème s.

 3. Bâti très récent

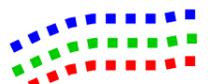
Surface moyenne des parcelles bâties : Environ 600 m²

 4. Extension prévue (30 lots en projet)

Surface moyenne des parcelles : Environ 900 m²

-  Voirie principale
-  Voirie transversale
-  Voirie secondaire

 Axe principal de développement de l'urbanisation

 Contraintes limitant l'extension de l'urbanisation



Document sans échelle

- *Une urbanisation linéaire au sud datant de la moitié du XXe Siècle*

Au sud, le développement de l'urbanisation est limité par la présence de la voie ferrée et de la route départementale. Au cours de la seconde moitié du XXème siècle, le développement de l'urbanisation s'est fait de façon linéaire, le long de l'avenue du Général LECLERC (en orange). L'extension de l'urbanisation s'est également faite à l'est. On y constate une diversification de l'offre de logement avec la construction d'habitats collectifs montés majoritairement sur étages.



- *Constructions récentes au nord et à l'est*

Ces quartiers sont constitués d'un bâti récent qui relève à la fois de constructions assez standardisées, organisées en lotissement (St Mathurin) et de logements collectifs sous forme de petits immeubles ou petites maisons accolées avec jardinets.



I.2.2.2. Méheudin

Le hameau de Méheudin est constitué de bâtis anciens, avec quelques constructions neuves, qui ont contribué à densifier le hameau.



I.2.2.3. Les Hazés

A l'est de la coopérative et au nord de la RD 924, quelques constructions récentes (seconde moitié du XXème) et le siège d'une exploitation agricole constituent le Hameau des Hazés.

I.2.2.4. Urbanisation linéaire le long des routes

Au sud de la RD 924, au niveau du Bourg et du Hameau de Méheudin, on observe quelques habitations linéaires et souvent mitoyennes.



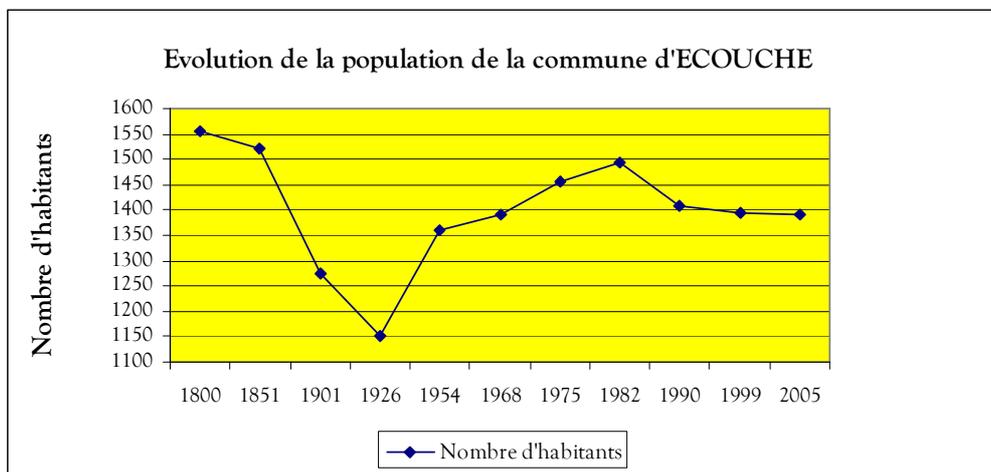
Les constructions neuves s'opposent parfois sur le plan architectural au bâti traditionnel, mais reste dans l'ensemble assez groupées.

Compte tenu de l'absence de mitage sur le territoire communal, la carte communale doit veiller à conforter le bâti existant structuré et prévoir des extensions de l'urbanisation qui ne se fassent pas sur de vastes espaces au détriment de l'agriculture, des paysages et de l'environnement, toujours dans un objectif d'utilisation économe de l'espace.

I.2.3. Contexte démographique

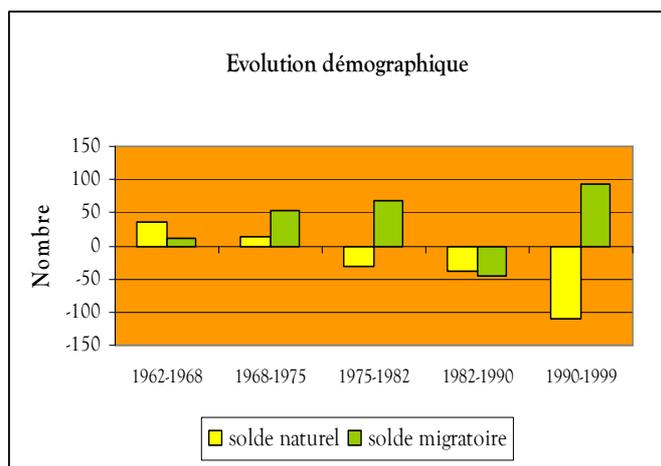
I.2.3.1. Données démographiques

- *Evolution de la population*



En 1800, la population d'ÉCOUCHÉ s'élevait à plus de 1550 habitants. On assiste ensuite à une chute du nombre d'habitants, arrivant à son point le plus bas en 1926 avec 1153 habitants. Ensuite, la population croît jusqu'à atteindre presque 1500 habitants en 1982. Depuis cette date, le nombre d'Écubéens est en baisse, avec une chute importante entre 1982 et 1990, voire stable depuis 1990.

Lors du recensement intermédiaire de la population de 2005, la commune comptait 1390 habitants. D'après les élus, le territoire communal compte, aujourd'hui, 1 400 habitants.

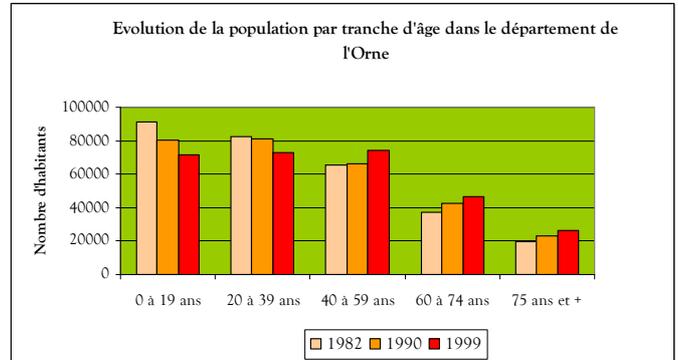
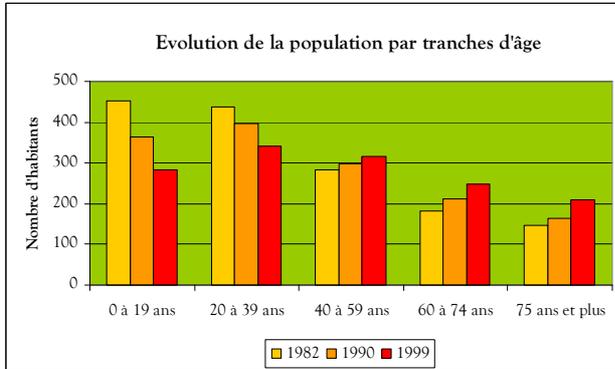


Jusqu'en 1975, le solde naturel et migratoire de la commune était positif. A partir de 1975, le solde naturel est entré dans une phase de déclin, qui jusqu'en 1982 était largement compensé par l'arrivée de populations nouvelles. Cependant, entre 1982 et 1990, les soldes naturel et migratoire étaient négatifs, expliquant ainsi la baisse de population constatée à partir de 1982.

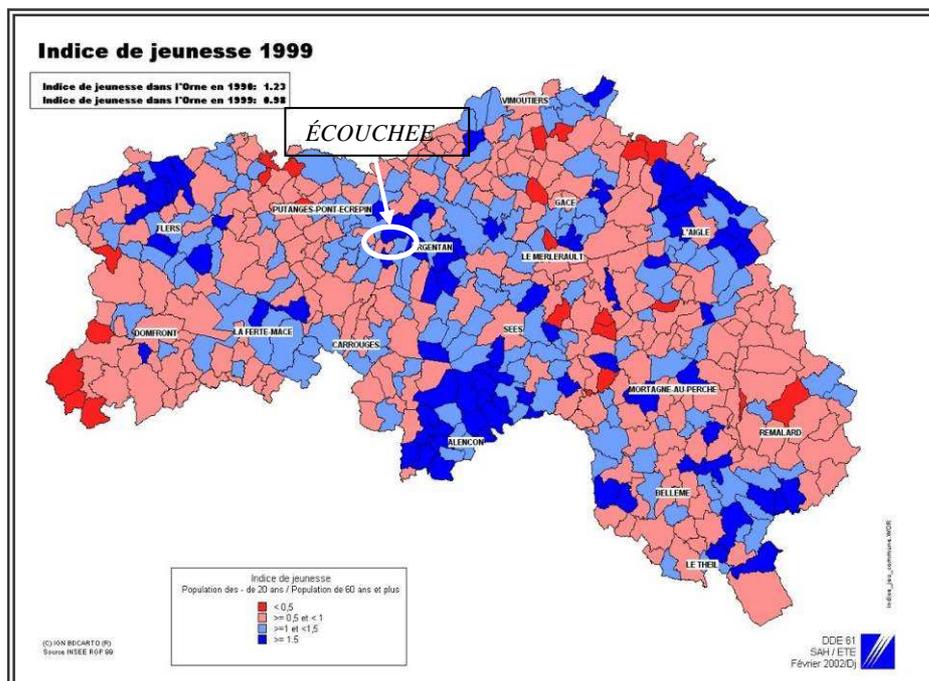
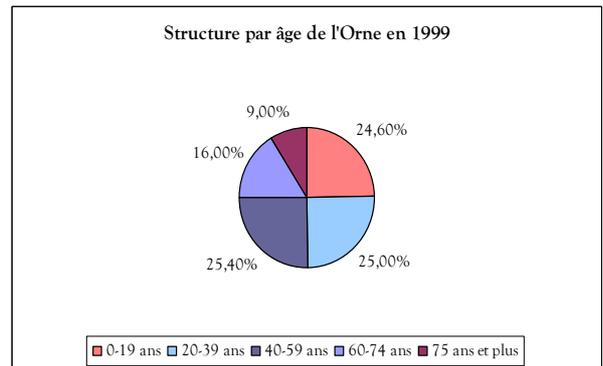
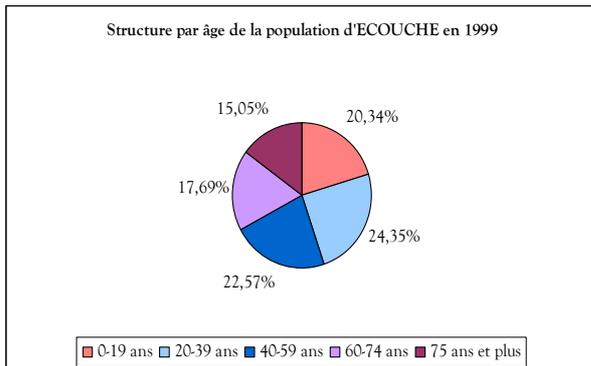
A partir de 1990, on observe une certaine stabilité quant au nombre d'habitants sur la commune d'ÉCOUCHÉ, car le solde migratoire s'est considérablement accru, compensant presque l'importante chute du solde naturel que l'on constate depuis 1975. **C'est donc essentiellement l'arrivée de nouveaux habitants qui permet le maintien du nombre d'habitants sur la commune, favorisée par une politique dynamique en termes d'habitat et de maintien des commerces et des services de proximité. On peut présumer que cette tendance s'accroîtra pour les années à venir.**

• Structures par âges

Alors que la population la plus jeune (0-39ans) est en baisse, l'ensemble des autres tranches d'âge tend à s'accroître. On assiste donc à un vieillissement de la population, reflet de la situation départementale et nationale.



De plus, même si la représentation des jeunes reste la plus importante par rapport au reste de la population, avec 24,4% de jeunes entre 20 et 39 ans (et vient ensuite la tranche des 40-59ans représentant 22,6% de la population totale), l'indice de jeunesse a chuté entre 1990 et 1999, passant de 0,96 à 0,62.



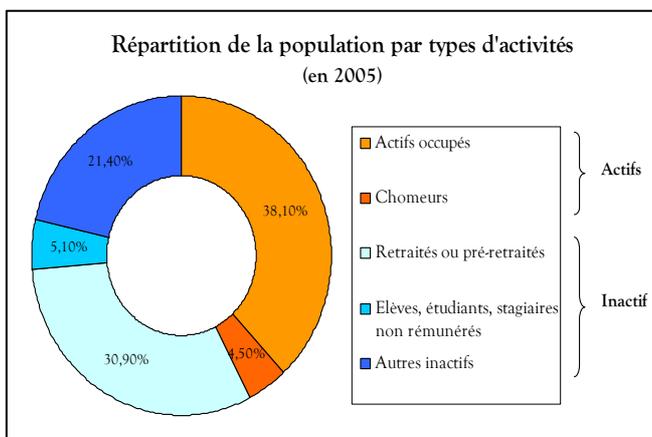
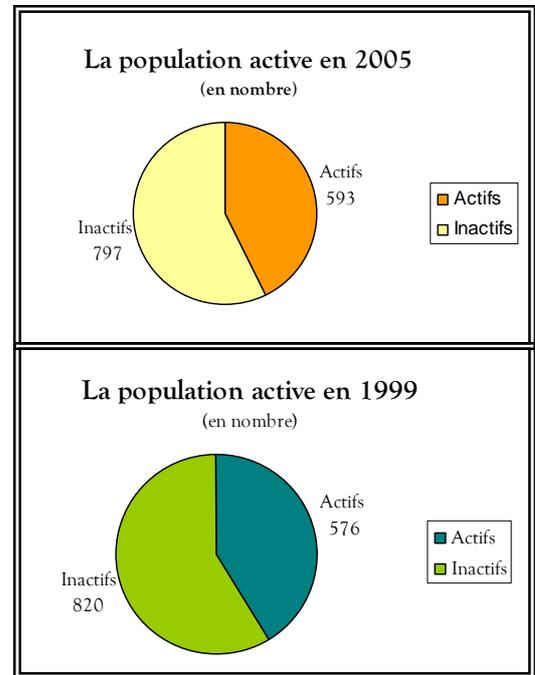
I.2.3.2. Données socio-économiques

- *La population active*

Entre 1999 et 2005, la part de la population active a légèrement progressé d'environ 1,5%, passant de 41,3% à 42,7%.

En revanche, sur la même période, le taux de chômage a progressé de 2,6%, passant de 7,8% à 10,4% (soit 61 personnes). Il reste cependant inférieur au taux départemental (11,7% en 1999).

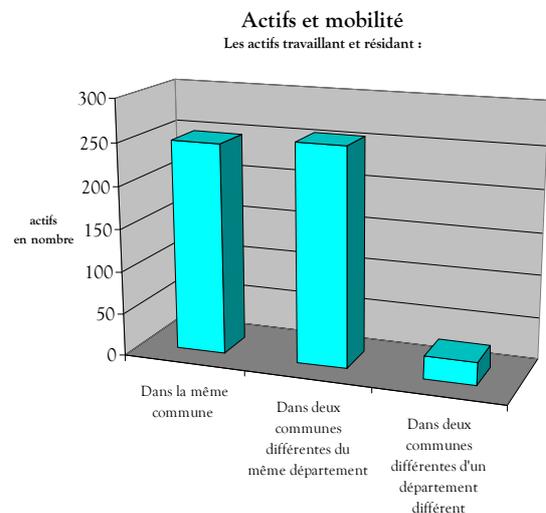
Bien évidemment ces chiffres sont à interpréter avec précaution : ils ne sont que le reflet partiel d'une réalité mouvante, et concernent un nombre de personnes relativement restreint. Un changement de situation est susceptible d'entraîner d'importantes variations.



Ce graphique permet de visualiser la répartition de la population par types d'activités. On constate assez rapidement que la part des retraités est fortement représentée comparativement à celle des actifs.

Cependant, on constate qu'une part importante de la population active de la commune travaille dans la même commune, presque la moitié (46,8%), réduisant ainsi le nombre de trajets domicile-travail.

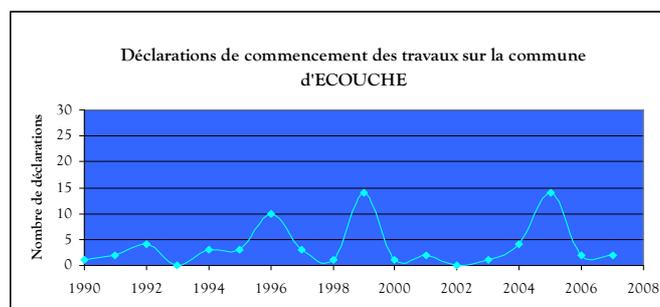
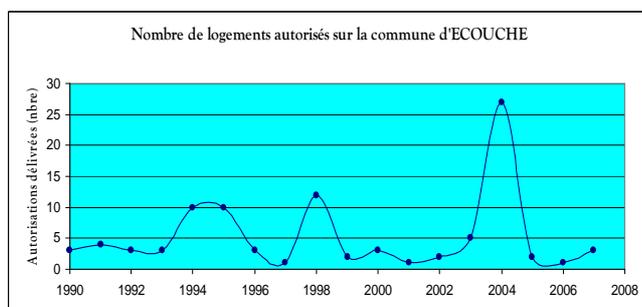
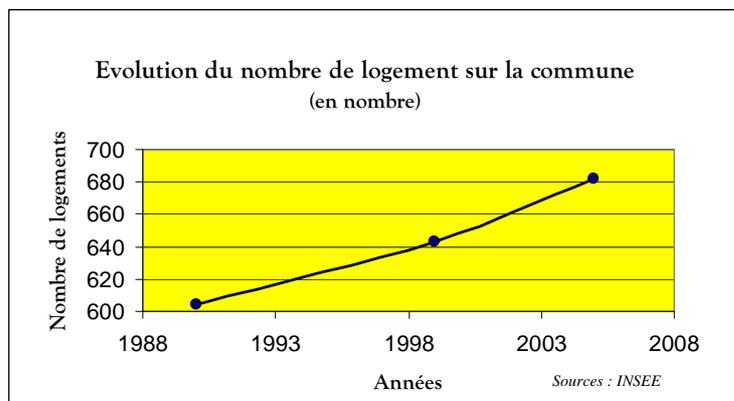
N.B. : En 2005, 82,2% des ménages disposaient au moins d'une voiture



• *Le parc de logements*

✓ Evolution du parc de logements

Malgré une diminution importante de la population en 1982 et une certaine stabilité depuis 1990, **le parc de logements de la commune progresse**. En 2005, on recense 682 logements sur le territoire communal, soit une augmentation de 6% par rapport à 1990, démontrant ainsi un certain **dynamisme de la construction à ÉCOUCHÉ**.



Source : SITADEL

Les deux graphiques ci-dessus, réalisés à partir des données SITADEL du Ministère de l'Équipement, permettent de distinguer les demandes de permis de construire des déclarations de commencement de travaux. On constate ainsi que les demandes de permis de construire ne sont pas forcément suivies d'effets ou différées. Malgré quelques différences entre ces deux graphiques, les informations apportées confortent l'idée d'un certain dynamisme en matière de construction.

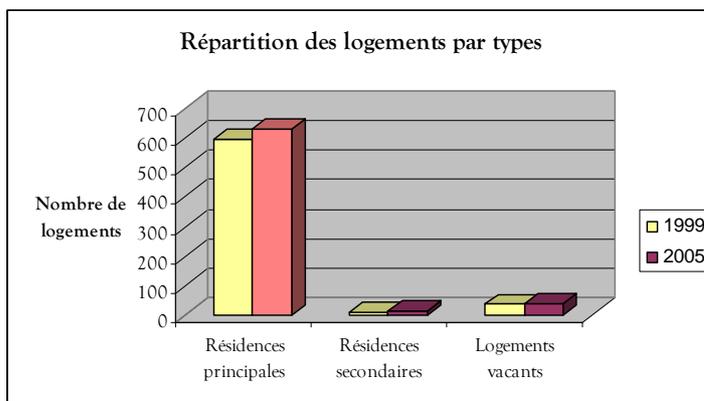
Aussi, **le nombre de ménages est en légère augmentation** avec une part plus importante des ménages d'une et de deux personnes par rapport au recensement de 1990 : le pourcentage de ménages d'une personne est passé de 27,9% à 34,1% tandis que celui de deux personnes est passé de 31,9% à 32,8% entre 1990 à 1999.

Donc, **le nombre moyen de personnes par logement diminue**, et encore maintenant puisqu'il était de 2,3 en 1999 et est passé à 2,2 en 2005.

✓ **Composition du parc de logements**

- **Une majorité sans conteste de résidences principales**

Comme on peut le constater sur le graphique ci-contre, les nouvelles constructions concernent quasi exclusivement le **parc des résidences principales, qui connaît une hausse de 35 logements entre 1999 et 2005.**

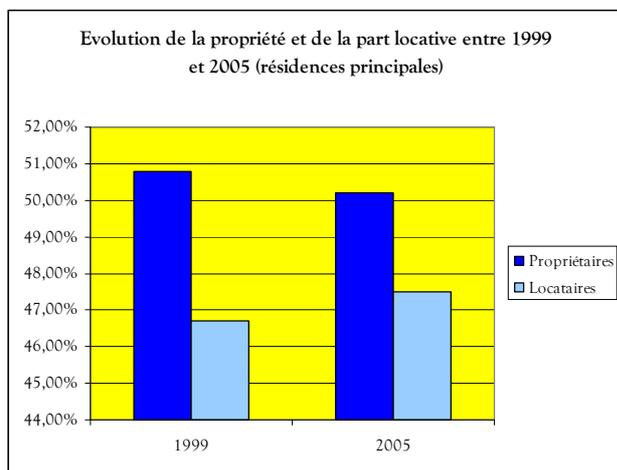


Contrairement à l'évolution entre les deux recensements précédents (-54%), le nombre de résidences secondaires, en 2005, a très légèrement augmenté (au nombre de 2, soit 18%). **La part des résidences secondaires reste faible en ne représentant que 1,9% de l'ensemble des résidences.**

Le nombre de logements vacants a, lui aussi, très légèrement augmenté pour atteindre au recensement de 2005, 35 logements. **Ces logements vacants sont susceptibles d'accueillir de nouveaux résidents, sans consommation d'espace supplémentaire, après d'éventuelles rénovations ou réhabilitations.**

- **Le logement locatif fortement implanté**

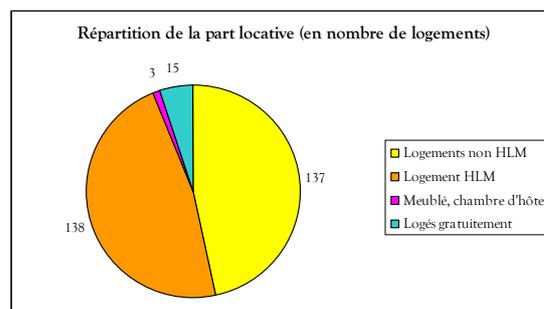
En 2005, les **résidences principales** sont composées à **69,2% de maisons individuelles** et **30,3% de logements en immeubles collectifs.**

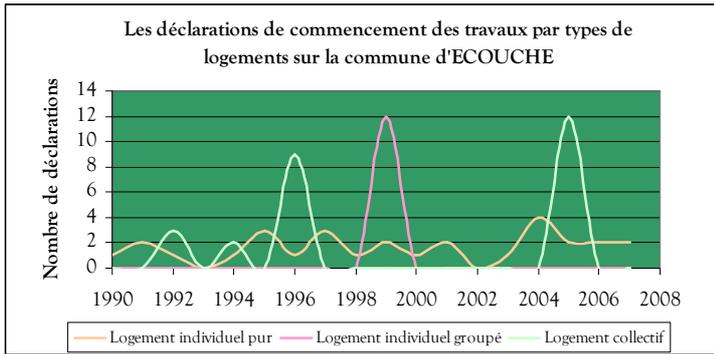


Seulement **50,2 % des résidences principales** sont occupées par leurs **propriétaires**, révélant ainsi **une offre locative importante** sur l'ensemble de la commune.

De plus, comme on peut le constater sur le graphique ci-contre, **entre 1999 et 2005 la part des propriétaires a diminué en faveur de la part locative.**

Il est important de souligner qu'en 2007, la commune comptabilisait **168 logements sociaux**, bien que la commune ne soit pas comprise dans l'aire urbaine d'ARGENTAN. Ces chiffres révèlent ainsi une réelle volonté communale de **favoriser la mixité sociale** et un certain dynamisme en matière de construction. (Ces logements sociaux représentent plus de 20 % du parc de logements, répondant ainsi à la politique gouvernementale du logement social).





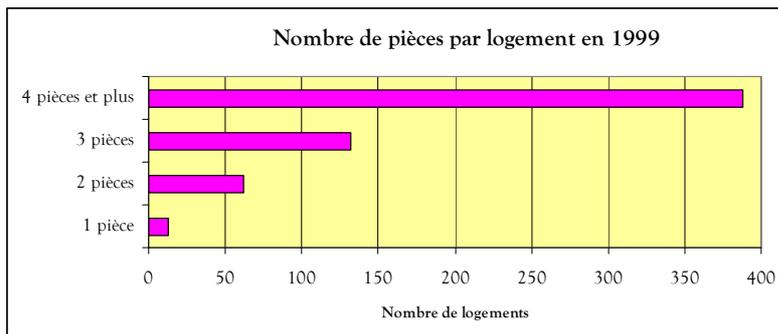
Un rapide bilan sur le dynamisme de la construction révèle que sur la période 2002-2006, seulement 9 logements individuels ont été commencés. Les logements en chantier concernent pour une grande majorité du logement locatif dont les travaux ont débuté en 2005 (données SITADEL).

Le développement du logement social est largement encouragé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, une politique à laquelle a théoriquement accès près de 75% de la population.

✓ **Caractéristiques des résidences principales**

- **nombre de pièces par logement :**

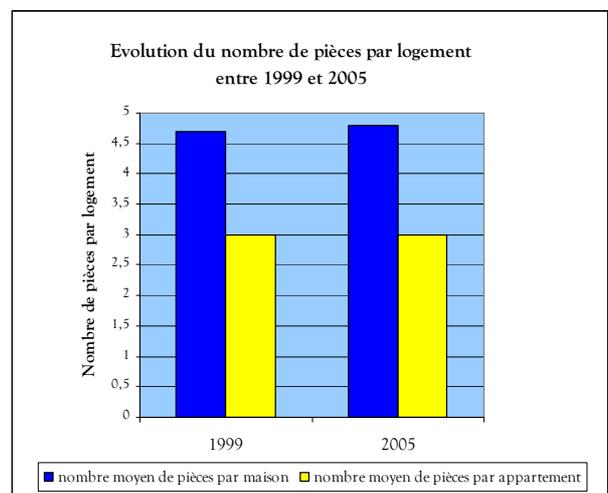
En 1999, plus de 65% des logements avaient au minimum 4 pièces.



Le nombre moyen de pièces par logement s'élevait à 4,1. En 2005, le nombre moyen de pièces par logement s'élevait à 4,2. On assiste donc à une hausse du nombre de pièces par logement.

De plus, la vacance la plus importante concerne les logements de 4 pièces et représente à elle seule plus de 35% des logements vacants de la commune.

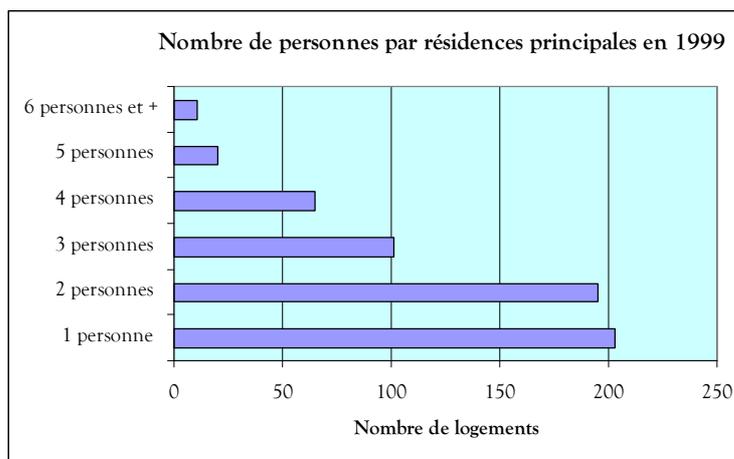
Une sous-distinction entre le nombre moyen de pièces par maison et par appartement, permet de constater que le nombre de pièces par appartement est inférieur à celui en maison et que ce nombre n'a pas évolué depuis 1999 (moyenne de 3 pièces par appartement). C'est en revanche le nombre de pièces par maison qui a évolué, il était de 4,7 en 1999, il est passé à 4,8 en 2005.



N.B. : En 2005, 98,9% des ménages occupaient un logement équipé d'une installation sanitaire.

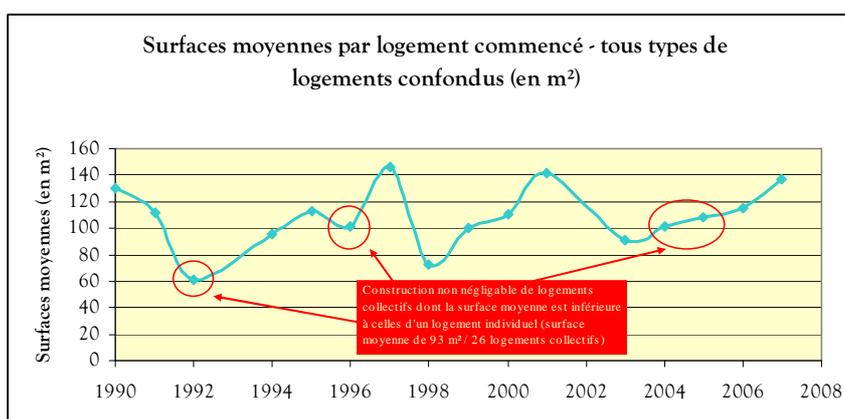
- nombre de personnes par logement :

Le chiffre énoncé précédemment, de **4,2 pièces par logement en 2005**, est à rapprocher du nombre de personnes par logement. **En 1999, 203 logements (sur 595) étaient occupés par une seule personne, révélant une sous occupation des logements**, souvent grands et occupés par des personnes âgées seules.



- la surface moyenne des logements :

Sur 17 ans (depuis 1990), la surface moyenne par logement commencé, tous types de logements confondus, est de **102,3 m² par logement**. En 2007, elle était de **137,5 m²**. Ces surfaces n'ont qu'une valeur informative susceptible de changer de façon importante chaque année, en fonction de nombre de constructions réalisées et de leur typologie.



La carte communale doit prévoir une extension de l'urbanisation en considération de l'offre existante, des perspectives de développement et de la politique d'habitat en cours sur la commune. L'objectif est de maintenir une certaine dynamique démographique (notamment jeune et active) en proposant une offre diversifiée de logements, des services de proximité et de l'emploi grâce à la présence d'activités économiques.

I.2.4. Activités économiques et équipements publics

I.2.4.1. Les activités économiques

- **Les Verreries de l'Orne** (décoration, parfum etc.) : Créée en 1958, cette entreprise emploie environ 450 salariés (tous types de contrats confondus). Une réduction de 10% de l'activité a été annoncée par la Direction, avec une conséquence sur les emplois précaires.
- **Le groupe MEAC** (1903) : (carrières de chaux pour l'industrie et l'agriculture) emploie 28 salariés (outil totalement automatisé).
- **La coopérative AGRIAL** : Dépôt de la coopérative AGRIAL, dont le siège est à Caen, pour le stockage de céréales. Magasin Vert, ouvert à tous. 4 à 5 employés.
- **Atelier Marc BEAUDOIN** (fabrication de moules et modèles) : créé en 1986, cet établissement emploie 12 salariés.
- **Clinique vétérinaire équine** : 10 salariés et des vétérinaires libéraux

I.2.4.2. Les commerces

- une pharmacie,
- des boulangeries,
- des garagistes,
- un bureau de poste,
- une banque,
- des magasins d'alimentation,
- des salons de coiffure,
- des boucheries - charcuteries,
- des cafés-restaurants.



I.2.4.3. Les services aux personnes

- un cabinet médical,
- des infirmières,
- un cabinet vétérinaire,
- une maison de retraite. L'établissement rénové dispose de 75 lits et compte environ 50 salariés. Un projet de résidence Senior est actuellement à l'étude, à proximité de l'actuelle maison de retraite.

Parmi les 36 types de commerces et services recensés par l'INSEE en 1998, 29 sont à dénombrer sur la communauté de communes d'ÉCOUCHÉ. Le secteur est donc bien desservi localement.

I.2.4.4. Les projets de développement économique

3 demandes d'implantation d'entreprises ont été recensées en 2008 :

- **SVPML** : (Vente et installation de matériel de lavage industriel et création d'une station de lavage de poids lourds, entrepôt de fournitures) qui s'est implanté sur l'avenue du Général de Gaulle. L'entreprise se situait auparavant à RI. Une dizaine de salariés doivent à terme être employés.
- **Ets ROGER** : Entreprise de chaudronnerie industrielle, actuellement située sur la commune de SEVRAI, qui serait délocalisée sur la ZA St Nicolas à ÉCOUCHÉ (Bureaux et ateliers). 60 salariés sont employés.
- **Entreprise MULDER** : reprise d'ancien locaux - dans la Z.A. Saint-Nicolas.

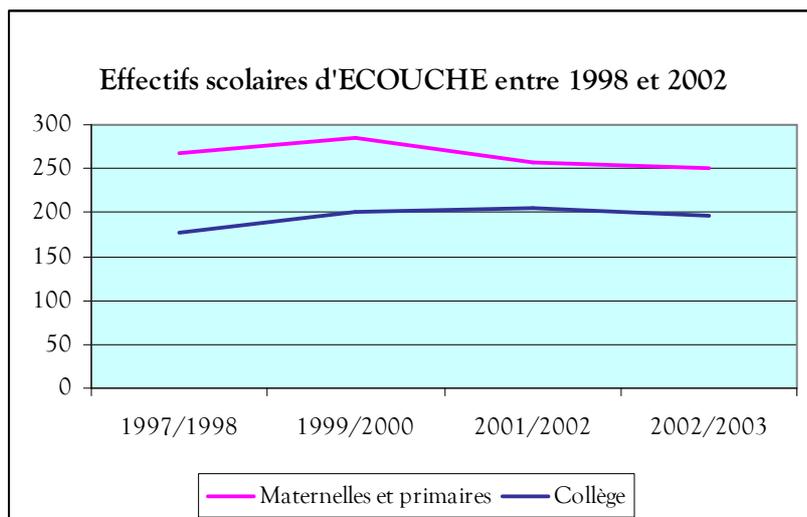


I.2.4.5. Les équipements publics et sportifs

Tous les équipements de proximité sont recensés sur la commune d'ÉCOUCHÉ et 13 équipements intermédiaires sur les 17 recensés par l'INSEE :

- Deux écoles maternelles (privée et publique),
- Deux écoles primaires (privée et publique),
- un collège public,
- une gendarmerie,
- une caserne de pompiers,
- une salle des fêtes,
- des salles de réunion,
- une déchetterie,
- des cours de tennis (couvert et extérieur) situés Rue St Exupéry,
- une salle de judo située Avenue Léon Labbé,
- une salle omnisports située Rue St Exupéry,
- un terrain de football situé Avenue Léon Labbé,
- un terrain multisports situé place du Champ de Foire,
- un terrain d'auto-cross situé au lieu-dit « Villeneuve »





Comme on peut le constater sur le graphique ci-contre, le nombre d'enfants scolarisés a eu tendance à diminuer entre 1998 et 2002.

A la rentrée de 2008, 514 enfants étaient inscrits et répartis dans les 5 établissements scolaires de la commune. Leur nombre a augmenté sur la période où les constructions se sont développées à ÉCOUCHE ;

Le ramassage scolaire est géré et organisé par le CG61.

I.2.4.6. Les infrastructures de transports collectifs

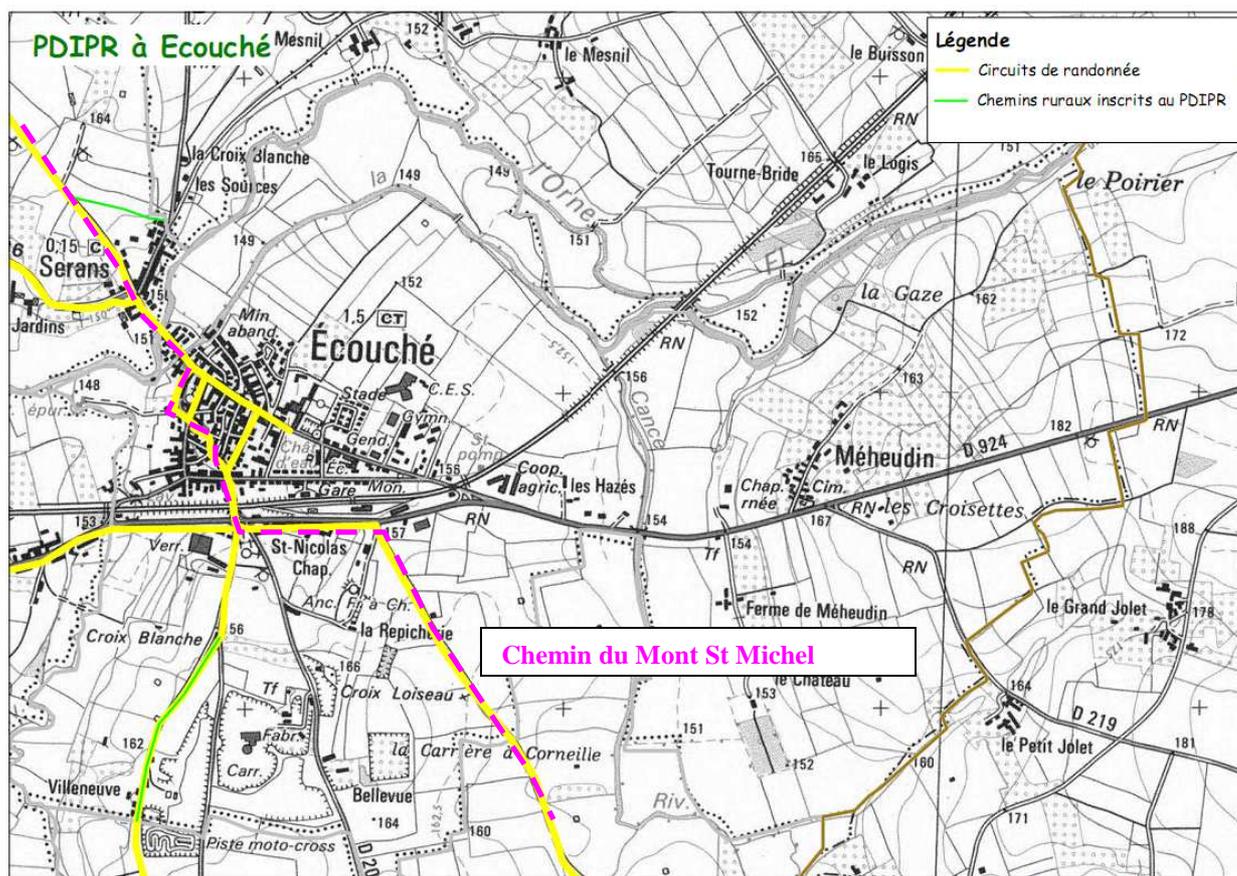
- La gare SNCF : TER : FLERS-ARGENTAN
- Les Cars SNCF
- Cap'Orne : le réseau de bus du Conseil Général



Dans un souci d'aménagement durable du territoire, il est nécessaire que la question des transports collectifs soit prise en compte : desserte des équipements publics, des prochaines zones de développement de la commune, afin de permettre la promotion et l'utilisation des transports collectifs, conformément aux prescriptions de la loi SRU.

I.2.4.7. Les chemins de randonnée

Il existe sur le territoire communal un chemin inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (P.D.I.P.R.) ainsi que d'autres chemins de randonnée et de ballade tel que le chemin du Mont St Michel (cf. Carte ci-après).



© IGN BD CARTO© 2001 SCAN25© 2000 - reproduction interdite - réalisation CG61 - DSA/SARE - Bureau de l'Environnement - Echelle : 1/25 000

I.2.4.8. Vie associative

Il existe sur la commune 21 associations :

- Association locale ADMR (association d'aide à domicile en milieu rural)
- ASSAD (services d'aide et d'accompagnement à domicile)
- Amicale Sapeurs Pompiers
- AFN - Anciens combattants
- Familles Rurales ECOUCHE et ses environs
- Gaule Ecubéenne (pêche)
- Club Notre temps
- Syndicat d'initiative
- Association Parents d'élèves école publique
- Association Parents d'élèves Sacré Cœur
- Comité d'animation d'ÉCOUCHE
- Union commerciale
- Association la RE SI PROQUE (arts et spectacles)
- Hand Ball
- Tennis Club
- Pétanque
- Amicale Sportive Ecubéenne
- Foot
- Judo
- Club FSGT (fédération sportive et gymnastique du travail)
- Ecole de musique

I.2.5. Les infrastructures et réseaux

I.2.5.1. Les infrastructures de transport

- *La voie ferrée*

La commune d'ÉCOUCHÉ est traversée par la voie ferrée (PARIS-GRANVILLE). Il en résulte une servitude publique de type T1 instituée par la loi du 15 juillet 1845, qui a pour conséquences d'instaurer certaines obligations de faire ou de ne pas faire à l'égard des propriétaires riverains, entraînant notamment des limitations au droit d'utilisation du sol : distances à respecter pour l'édification de constructions nouvelles, distances et hauteurs règlementées des plantations situées à proximité de la voie ferrée, obligation d'alignement (des dérogations sont possibles après arrêté préfectoral).

Lors de la délimitation des zones constructibles, il faut donc tenir compte des contraintes liées à la proximité de la voie ferrée.

cf. « Les servitude d'utilité publique » à la fin du rapport de présentation

- *La circulation aérienne*

La commune d'ÉCOUCHÉ est grevée d'une servitude de type T7 « Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement » relevant de l'Aviation Civile de Bretagne (Aérodrome de Rennes Saint-Jacques) établie par un arrêté et circulaire du 25 juillet 1990. L'objet de cette servitude est la protection à l'extérieur des servitudes de l'aérodrome.

Cadre législatif :

- ✓ Code de l'Aviation Civile : articles R244-1 et D244-1 à D244-4
- ✓ Code de l'urbanisme : articles L126 et R126-1

En effet, certaines installations, même établies à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement peuvent être soumises à autorisation ministérielle.

D'après les textes (arrêté et circulaire du 25 Juillet 1990), les installations soumises à autorisation sont celles qui, en raison de leur hauteur, pourraient constituer des obstacles à la navigation aérienne (installation de plus de 50 ou 100 mètres par rapport au niveau du sol...).

Les dispositions de ces textes seront à examiner en cas de projet d'implantation d'installation de grande hauteur.

cf. « Les servitude d'utilité publique » à la fin du rapport de présentation

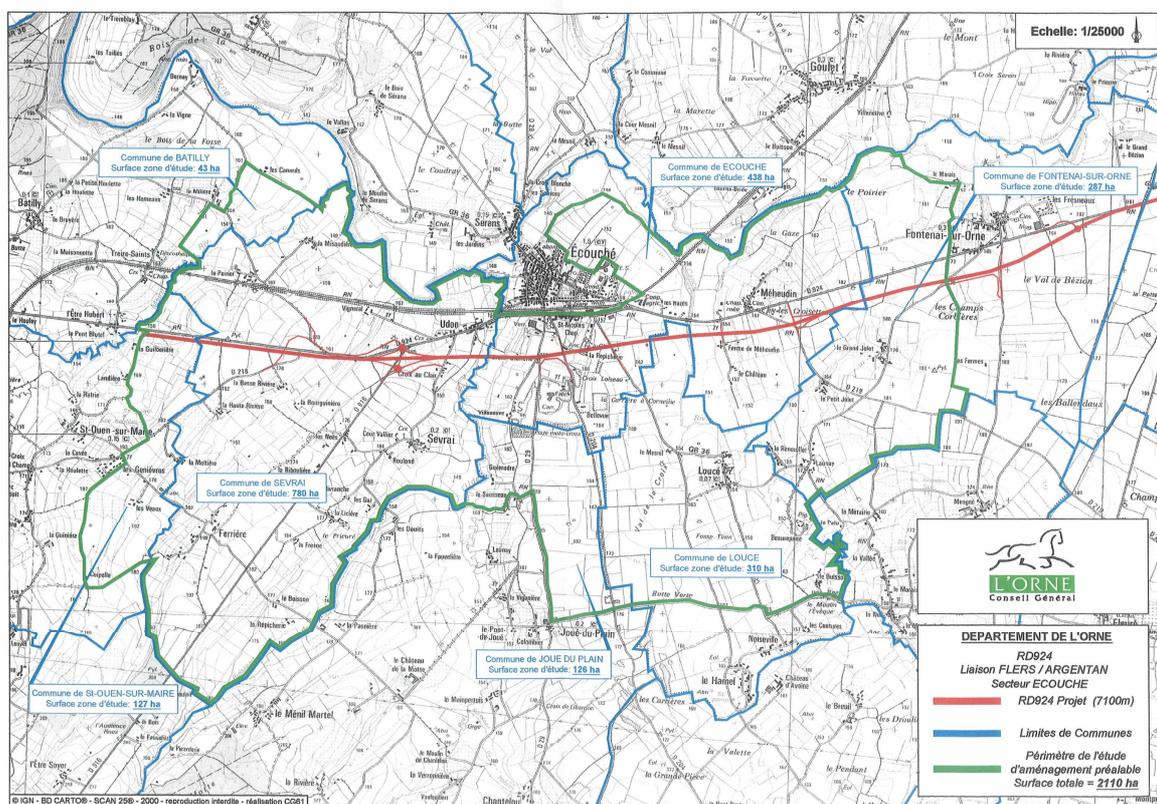
- **Les infrastructures routières et la circulation automobile**

- **Le trafic :**

La commune est traversée par les routes départementales 29, 219 et 924 dont le trafic moyen est le suivant :

VOIE	TRAFFIC EN 2006
RD 29	1186 véh/jour
RD 219	1237 véh/jour
RD 924	6 631 véh/jour (dont 930 poids lourds)

La RD 924 fera dans les prochaines années, l'objet d'un **aménagement à 2X2 voies**, au sud du Bourg, à proximité de la carrière. Le projet est déclaré d'utilité publique depuis le 10 avril 2008. Des études détaillées sont en cours et le plan des emprises exactes devrait être défini prochainement. Son ouverture est prévue pour 2012 (cf. annexe n° 15).



- **La sécurité routière :**

D'une manière générale, les accès aux nouvelles zones constructibles doivent être étudiés avec soin et limités en nombre. Ils doivent bénéficier d'une bonne visibilité et d'une bonne lisibilité, donc, dans la mesure du possible, d'un alignement routier droit et plat.

Les conditions d'accès routier et de desserte des nouvelles parcelles constructibles doivent être examinées avec soin lors de l'élaboration du zonage, dans l'optique d'une sécurité routière renforcée.

- **Le bruit :**

Afin de protéger les constructions contre les nuisances sonores, l'arrêté préfectoral du 16 septembre 2005 est venu compléter le dispositif réglementaire. C'est ainsi qu'à été effectué un classement des voies bruyantes du département de l'Orne, qui prend en compte des secteurs déterminés en fonction d'un niveau sonore de référence et à l'intérieur desquels les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de soins, d'action sociale de même que les établissements d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un **isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs**.

La commune est concernée par un classement sonore en **catégorie 3 et 4** (cf. plan de zonage) :

- En ce qui concerne la **RD 924** : la voie est classée en **catégorie 3** pour la partie ÉCOUCHÉ/ FONTENAI SUR ORNE et classée en catégorie 4 dans sa portion ouest
- En ce qui concerne l'**avenue du Général Leclerc** (voie communale), elle est classée en **catégorie 4**

Le classement en **catégorie 3** correspond à des secteurs affectés par le bruit, dans une **bande de 100 mètres de part et d'autre de l'infrastructure**, et le classement en **catégorie 4** correspond à une **bande de 30 mètres de part et d'autre de l'infrastructure**.

De façon plus concrète, le report des secteurs affectés par le bruit sur les documents graphiques de la carte communale a pour conséquence d'imposer aux constructeurs, dans ces bandes de 100m et de 30m de part et d'autre de l'infrastructure, un niveau d'isolation acoustique adéquat en fonction de leur situation par rapport à l'infrastructure.

- **Accidentologie :**

Pour la période allant du 1^{er} janvier 2002 au 31 décembre 2006, **3 accidents corporels** ont été recensés, faisant un mort et 4 blessés graves/hospitalisés, sur la **RD 924** et son intersection avec la RD 29.

- **Servitudes :**

Une **servitude d'alignement (EL7)** a été instituée sur la commune d'ÉCOUCHÉ pour:

- Le chemin de grande communication n°29, traverse d'ÉCOUCHÉ, rue Fouchet Albert et rue Notre Dame, le 17 août 1897.
- Le chemin de grande communication n°29, traverse d'ÉCOUCHÉ, rue Jacques Flouvat, le 21 août 1895.
- La RN 24 bis Paris-Granville, traverse d'ÉCOUCHÉ, le 25 février 1851

Les communes ne sont plus tenues d'établir des plans d'alignement depuis la loi du 22 juin 1989 publiant le code de la voirie routière mais lorsqu'ils existent et qu'un document d'urbanisme est mis en place, la servitude n'est opposable au tiers qu'une fois annexée au document.

cf. « Les servitudes d'utilité publique » à la fin du rapport de présentation

- Voies à grande circulation :

La route départementale 924, qui traverse la commune est classée « voie à grande circulation ». Elle est, de ce fait, directement concernées par l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme qui prohibe, dans les parties actuellement non urbanisées, toute nouvelle construction ou installation, dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des autoroutes et routes expresses et dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées voies à grande circulation, sauf exceptions mentionnées au même article. L'objectif de cette loi est de limiter le phénomène d'étalement urbain et l'impact paysager lié à la dégradation des entrées de villes, qui se répercute sur l'image même de la commune ; les zones périphériques étant la vitrine du centre-ville.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public. Les exceptions concernent également l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

La loi n°2005-157 du 23 février 2005 dite Loi Barnier a précisé les conditions dans lesquelles ces interdictions pouvaient être levées dans les communes dotées d'une carte communale. En effet, selon les dispositions de l'article L 111-1-4 de l'urbanisme, « le conseil municipal peut déroger à cette disposition avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, et fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

En ce qui concerne la commune d'ÉCOUCHÉ, une distance de recul de 75 m sera exigée pour les constructions nouvelles dans les parties actuellement non urbanisées le long de la RD 924 et 100 m le long de la déviation (sauf dérogation dûment motivée). A noter qu'un arrêté du Conseil Général interviendra début 2010 pour réaliser un aménagement foncier conduisant à réduire les préjudices sur les exploitations agricoles dans le cadre de l'aménagement de la RD924.

Cf. documents graphiques joint au rapport de présentation

I.2.5.2. Les réseaux

- *Le réseau numérique*

Les Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication (N.T.I.C.) désignent tout ce qui relève des **techniques utilisées dans le traitement et la transmission des informations** telles que l'informatique, l'internet, la télévision, la téléphonie, etc. Elles sont au nombre des multiples composantes de la planification. Elles constituent un **équipement structurant** supplémentaire pour l'ensemble de la population et constituent un **facteur d'attractivité et de développement du territoire**. Aujourd'hui, les besoins en termes d'accès et de rapidité à ces réseaux de communication s'accroissent. **La commune d'ÉCOUCHÉ a un taux d'éligibilité ADSL supérieur à 95%, selon les données France Télécom de Juin 2007.**

L'aménagement numérique constitue désormais un enjeu important au regard de la compétitivité et de l'équilibre des territoires, la commune d'ÉCOUCHE est heureusement bien desservie.

- *L'eau*

La question de l'eau doit être prise en compte dans sa totalité, c'est-à-dire de l'alimentation des ménages en passant par l'activité industrielle et agricole tout en tenant compte des effets du ruissellement issus des zones d'aménagement.

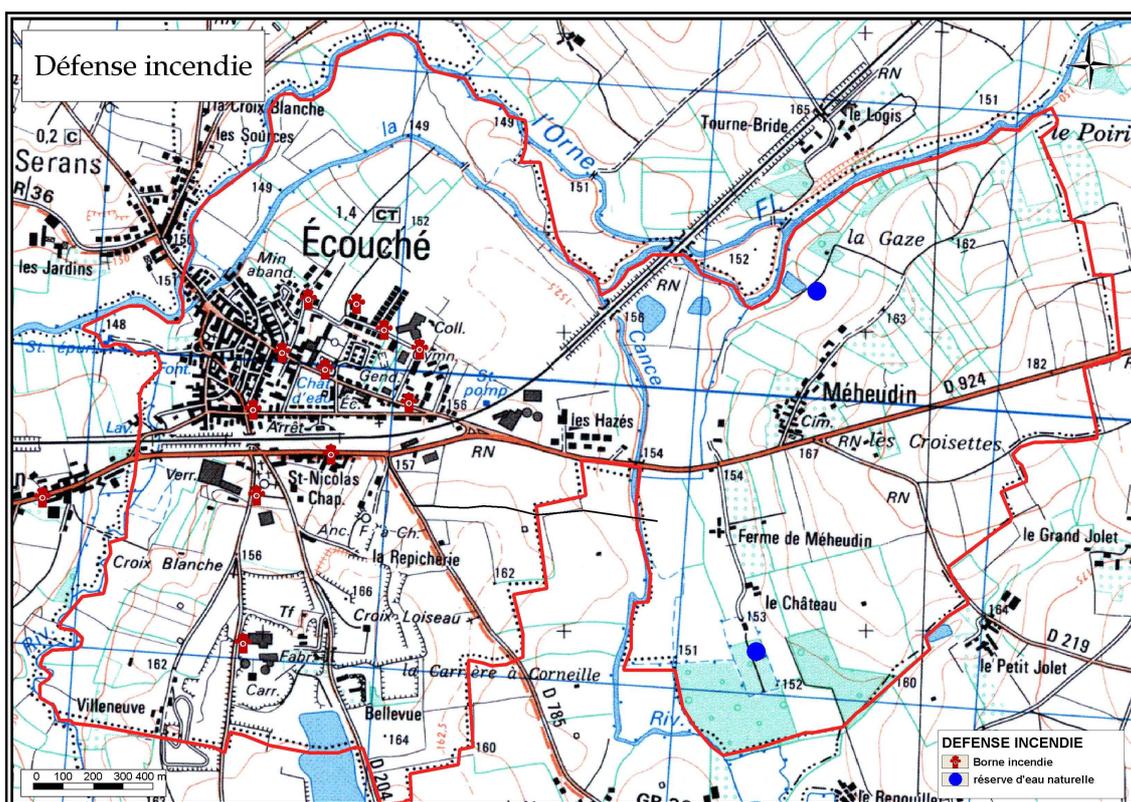
- La défense incendie et les points d'eau :

La défense incendie fait partie des préoccupations majeures qu'il convient de prendre en compte dans le domaine de l'urbanisme, sachant qu'elle relève de la sécurité publique c'est à dire de la responsabilité communale.

Sur la commune, il existe 11 bornes et deux réserves d'eau naturelle utilisables pour la défense incendie (cf. localisation ci-contre).

L'élaboration de la carte communale est le moment privilégié pour faire un bilan des installations pour la défense incendie : recensement, contrôle des installations et mises aux normes. D'après le dernier diagnostic et selon les sapeurs-pompiers du secteur, toutes les bornes incendie sur la commune sont aux normes.

Malgré l'absence de borne au lieu-dit « Méheudin », la protection incendie est assurée par la présence des deux réserves d'eau situées à proximité. Néanmoins, ces réserves sont inaccessibles l'hiver et donc l'équipe communale cherche actuellement un terrain dans le hameau pour installer une réserve d'eau qui assurera aussi une meilleure proximité de la défense-incendie en étant à moins de 400m des habitations.



- **L'alimentation en eau potable :**

La commune est membre du SIAEP de Rânes-Écouché , distributeur d'eau potable à partir du forage qui se situe à JUVIGNY-SUR-ORNE.

D'après le SMPEVO, Syndicat Mixte de Production d'Eau de la Vallée de l'Orne, le forage d'une capacité de 100 m³/h est aujourd'hui utilisé à la moitié de sa capacité nominale. L'ensemble du territoire est donc bien desservi et la pression suffisante (pompes de reprise vers ECOUCHE).

Il existe un captage d'eau potable abandonné pour des problèmes de qualité, mais celui-ci est toujours utilisé par l'entreprise « Les Verreries de l'Orne » pour son process.

La gestion du réseau d'eau potable est assurée par VEOLIA EAU.

(cf. plan A3 ci-après)

- **L'assainissement :**

L'art.35 de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau, relative à la gestion et à la police de l'eau, indique que chaque commune ou groupement de communes doit délimiter après enquête publique :

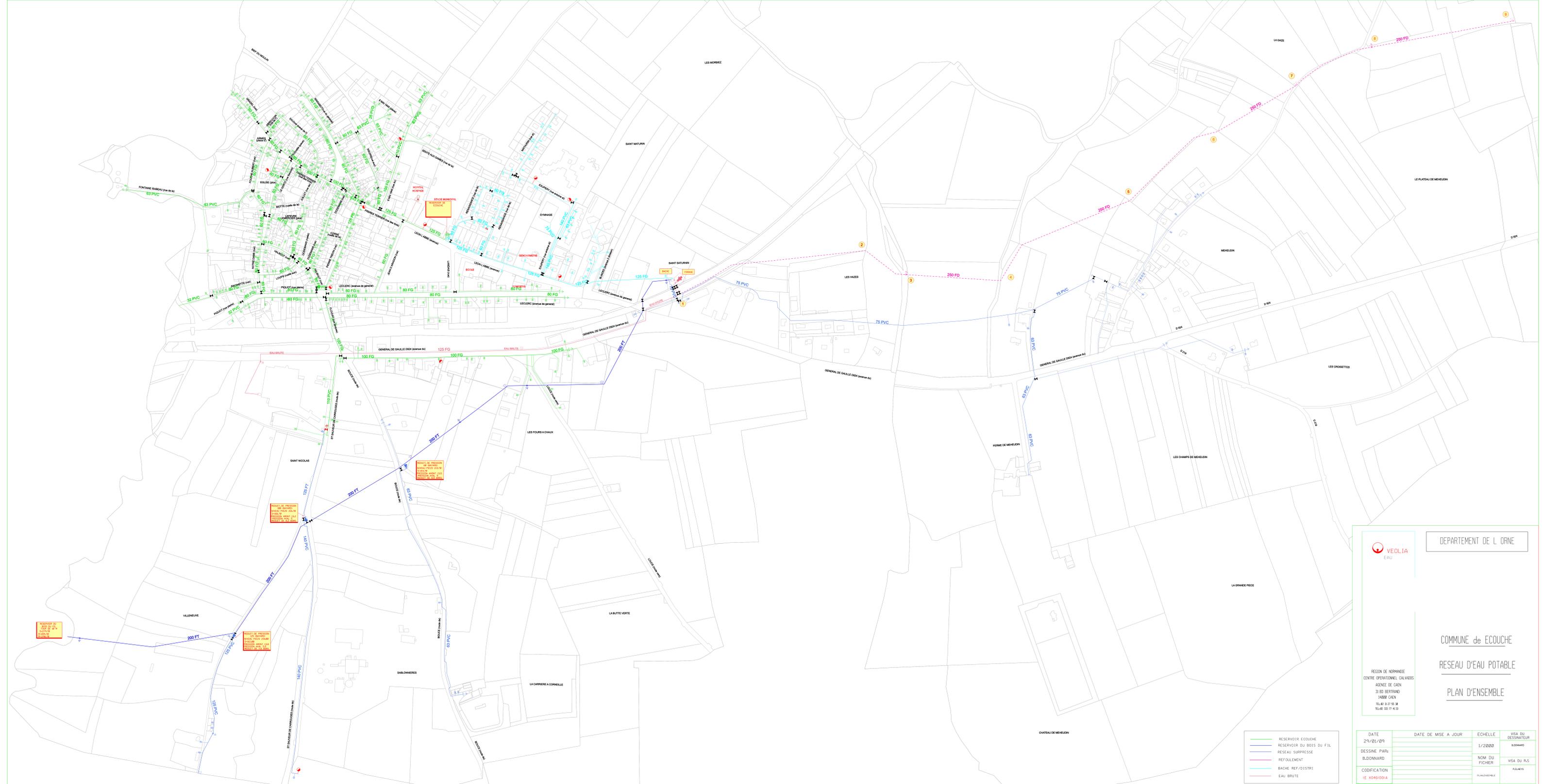
- les zones d'assainissement collectif où ils sont seulement tenus d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où ils sont seulement tenus, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et si ils le décident, leur entretien ;
- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et en tant que besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Un zonage d'assainissement a été réalisé par le cabinet BETAM. La commune d'ÉCOUCHÉ est équipée d'un système d'assainissement collectif de type traitement biologique par boues activées d'une capacité de 3 000 E/H. Cependant, la station d'épuration, située à l'extrême ouest du territoire communal, arrive à saturation.

La compétence relative à l'assainissement collectif est intercommunale. Aussi, la CDC cherche actuellement un nouveau site d'implantation d'une station d'épuration plus performante.

La gestion du réseau d'assainissement, tout comme le réseau d'eau, sont assurés par VEOLIA EAU.

(cf. plan A3 ci-après)



- RESERVOIR ECOUCHE
- RESERVOIR DU BOIS DU FIL
- RESEAU SUPRESSE
- REFOULEMENT
- BACHE REF/DISTR
- EAU BRUTE


DEPARTEMENT DE L'ORNE

COMMUNE de ECOUCHE
RESEAU D'EAU POTABLE
PLAN D'ENSEMBLE

REGION DE NORMANDIE
 CENTRE OPERATIONNEL CALVAIDOS
 AGENCE DE CAEN
 31 BD BERTRAND
 14000 CAEN
 TEL: 02 31 27 56 34
 FAX: 02 31 27 41 10

DATE	DATE DE MISE A JOUR	ECHELLE	VISA DU DESSINATEUR
29/01/09		1/2020	BLOMARD
DESSINE PAR:		NOM DU FICHER	VISA DU R.S.
BLDONNARD		PLANSUBSOL	PLATREYS
CODIFICATION			
IE X046100A			



DEPARTEMENT DE L'ORNE

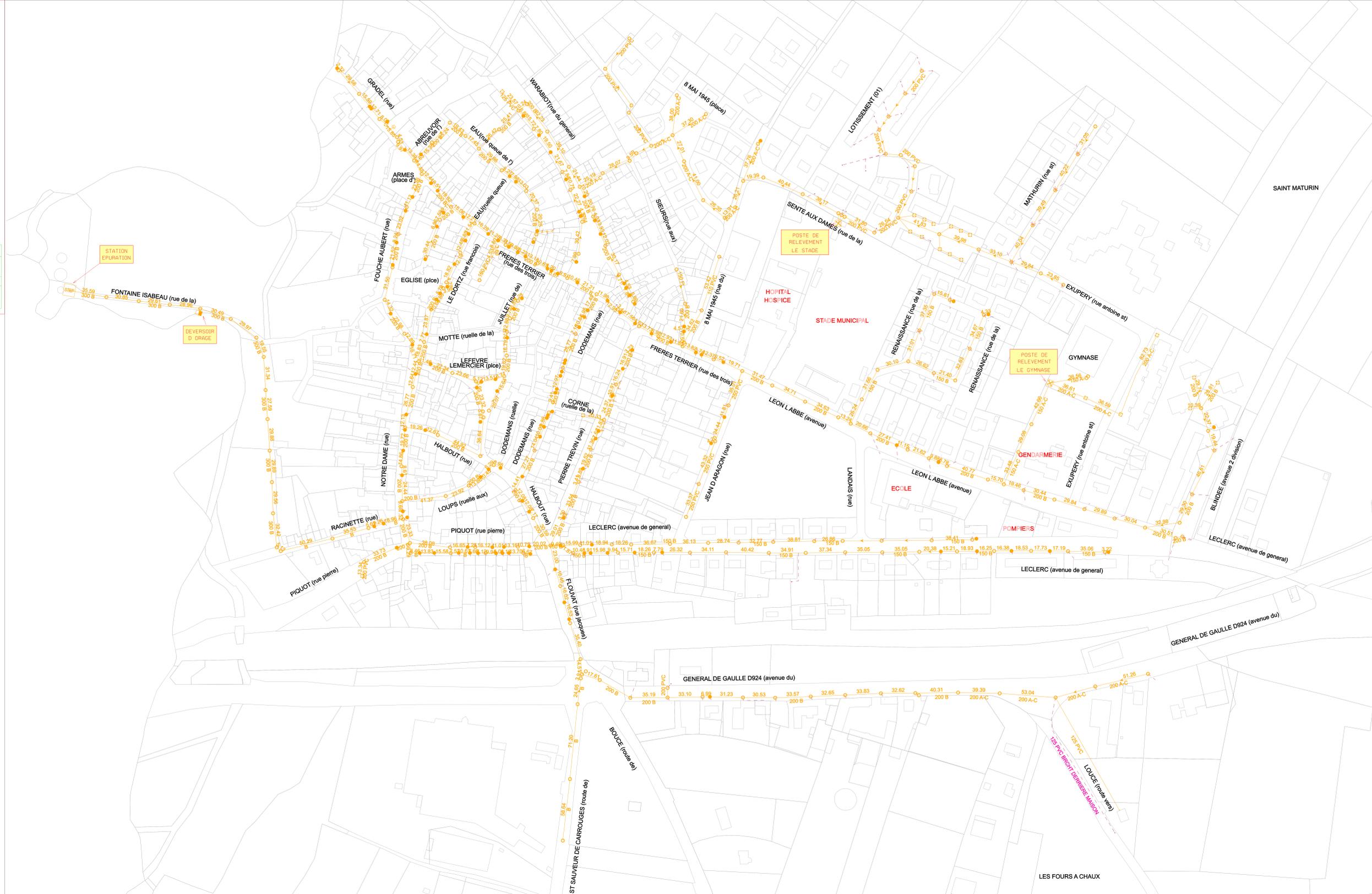
COMMUNE de ECOUCHE

RESEAU E.U

PLAN D'ENSEMBLE

REGION DE NORMANDIE
CENTRE OPERATIONNEL CALVADOS
AGENCE DE CAEN
31 BD BERTRAND
14000 CAEN
TEL:02 31 27 19 38
TEL:02 31 17 41 31

DATE	DATE DE MISE A JOUR	ECHELLE	VISA DU DESSINATEUR
29/01/09		1/1000	
DESINE PAR:		NOM DU FICHER	VISA DU R.S
B.DONNARD			
CODIFICATION		PLAN/PROJET	FIGURE
A X0632 001A			



SAINTE MATHURIN

LES FOURS A CHAUX

Il faut porter une attention particulière aux secteurs desservis ou non par l'assainissement collectif et de ses capacités, celui-ci constituant un élément de décision important quant à la justification des futurs choix d'urbanisation de la commune.

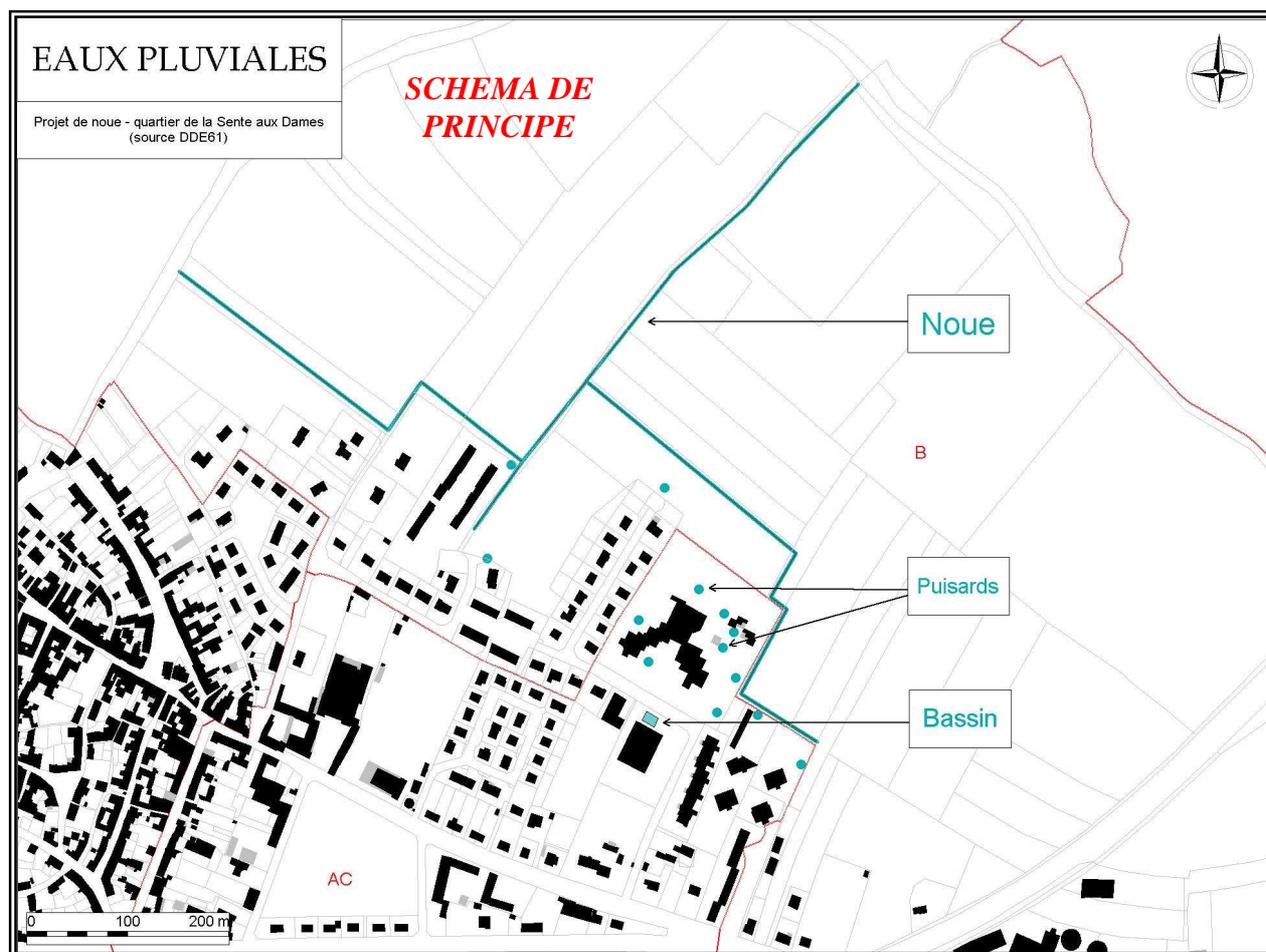
Le projet intercommunal de station d'épuration doit également être pris en compte dans les objectifs de développement et le zonage de la carte communale (possibilité de raccordement et modalités de financement).

- Les eaux pluviales :

Il existe un réseau de collecte des eaux pluviales sur la commune sous forme de puisards mais actuellement saturés et non conforme aux exigences de la DDASS. Dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme, la DDASS rappelle que les eaux pluviales et de ruissellement sont à évacuer en milieu hydraulique superficiel ; que les dispositifs d'absorption sont à proscrire (ex. puisard) puisque de nature à porter atteinte à la qualité des nappes.

Il est donc projeté de créer une noue au nord de la commune, à laquelle les puisards seront raccordés avec une canalisation souterraine et clapets anti-retour, afin d'évacuer les eaux pluviales vers le Bief. Les études sont déjà en cours.

Cette contrainte bloque actuellement la réalisation d'un lotissement de 30 lots constructibles.



- *Le réseau de gaz*

Le bourg d'ÉCOUCHÉ est desservi par le réseau de gaz mais celui-ci ne fait pas l'objet d'une servitude d'utilité publique.

Certains secteurs bâtis tels que les logements HLM situés rue de la 2^{ème} D.B. sont alimentés par des citernes aériennes installées sur une dalle en béton et clôturées, conformément à la réglementation. Les distances de sécurité sont donc assurées par l'existence de ces clôtures.

- *L'énergie électrique*

Le territoire de la commune d'Ecouché est traversé et desservi par le réseau de basse et haute tension.

La localisation des futures zones constructibles doit, de manière prioritaire, prendre en compte l'ensemble des réseaux (EDF, eau, gaz et assainissement collectif), afin de ne pas créer de charges liées à l'allongement de ceux-ci. Le dimensionnement et la capacité des réseaux existants sont également examinés.

- *La gestion des ordures ménagères*

La commune d'ÉCOUCHÉ est située dans le périmètre du Plan d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés de l'Orne (PEDMA), approuvé par le Conseil Général de l'Orne le 11 juin 2007.

La commune appartient au Syndicat Intercommunal de Traitement et de Collecte des Ordures Ménagères de la région d'ARGENTAN (SITCOM). La commune est équipée de conteneurs permettant le tri sélectif et un ramassage des ordures ménagères est effectué en porte à porte.



Sur un plan général, et selon la DDASS, il est nécessaire de prendre en compte la réglementation particulière concernant l'élimination des déchets ménagers (code de l'environnement - titre IV - articles L 541-1 à L 541-50). L'objectif est de dégager des solutions globales d'élimination des déchets ménagers avec des filières complètes basées sur une valorisation optimale des déchets, élaborées dans le cadre de regroupements intercommunaux de taille suffisante.

Les objectifs de développement de la commune d'ÉCOUCHÉ doivent nécessairement intégrer les problématiques de gestion et de traitement des ordures ménagères (fonctionnement actuel, possibilité d'étendre la tournée de ramassage,...).

I.2.5.3. Les servitudes d'utilité publique

5 servitudes d'utilité publique s'appliquent sur le territoire :

- ✓ Servitude AC 1 : Servitudes pour la protection des monuments historiques
- ✓ Servitude AC 2 : Servitudes de protection des sites et des monuments historiques
- ✓ Servitude EL7 : Servitudes d'alignement
- ✓ Servitude T1 : Servitudes relatives aux chemins de fer
- ✓ Servitude T7 : Servitudes pour la protection à l'extérieur des servitudes de l'aérodrome

L'ensemble de ces servitudes figurent, telles que transmises par les services de l'Etat en fin de rapport, après les annexes relatives au diagnostic de territoire

L'ensemble de ces servitudes doivent être prises en compte lors de l'élaboration de la carte communale et lors de l'instruction de projets spécifiques (constructions d'une certaine hauteur notamment).

I.3. ANALYSE JURIDIQUE - COMPATIBILITE

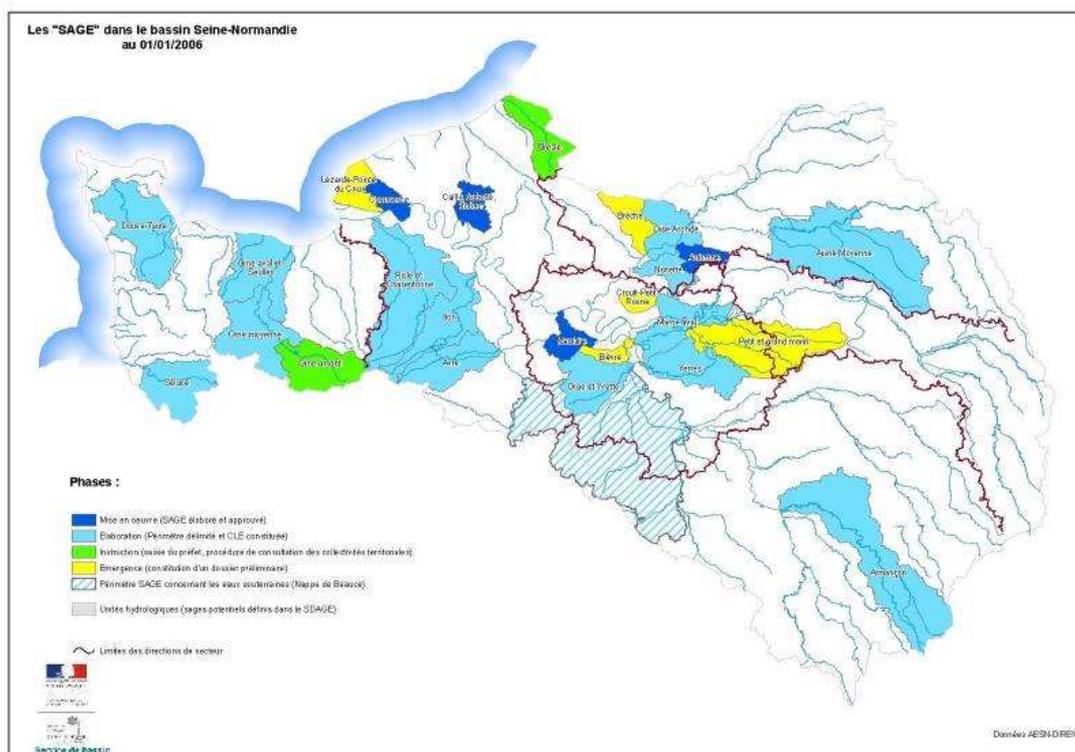
Selon l'art. L 124-2 du code de l'urbanisme, la carte communale doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du SCOT, du schéma de secteur, de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan des déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Elle doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (en application de l'art. L 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L 212-3 du même code).

En application de l'article L 147-1 du même code, la carte communale doit être compatible avec les Plans d'exposition au bruit.

I.3.1. Le SAGE Seine Normandie

D'après le « Porter à Connaissance » transmis par les services de l'Etat, le seul document avec lequel la carte communale doit être compatible est le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie, approuvé le 20 septembre 1996 par le Préfet de la Région Ile de France, Préfet coordinateur du bassin Seine-Normandie.

Le SDAGE a été approuvé conformément aux lois sur l'eau du 16 décembre 1964 et du 3 janvier 1992, qui ont pour objectif la mise en œuvre d'une politique générale de l'eau, « patrimoine commun de la nation, dont la protection, la mise en valeur et le développement de la ressource utilisable dans le respect des équilibres naturels sont d'intérêt général »(art 1 de la loi sur l'eau).

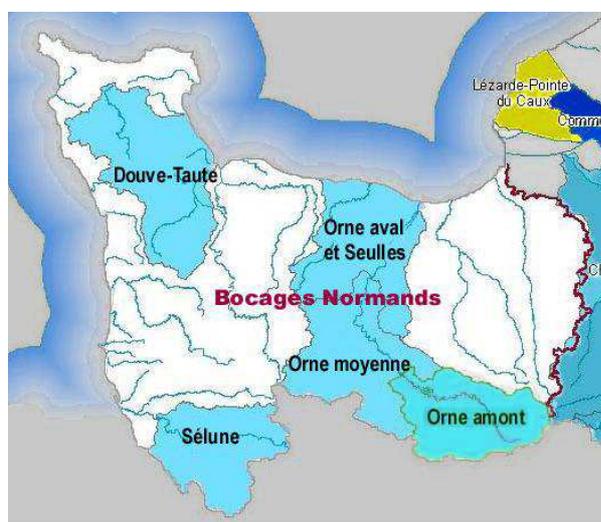


Cet outil de planification fixe les orientations fondamentales d'une gestion globale, durable et équilibrée de la ressource en eau du bassin hydrographique Seine-Normandie qui recouvre 8 régions.

Il fait aujourd'hui l'objet d'une révision, dont la procédure est au stade de la consultation des assemblées territoriales et des chambres consulaires (suite à la consultation du public courant 2008), il devrait être adopté par le Comité de Bassin fin 2009.

Cette révision intervient suite à l'adoption de la LEMA (Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques), qui rappelle le rôle fondamental des SDAGE et SAGE pour la gestion et la protection de la ressource en eau (art. L 212-1-X du Code de l'Environnement) ; l'objectif est de maintenir ou de restaurer le bon état des eaux à l'horizon 2015.

Le SDAGE a une portée juridique, 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 SAGE DU SECTEUR BOCAGES NORMANDS AU 1^{er} JANVIER 2006

Elaboration (périmètre délimité et commission locale de l'eau (CLE) constituée)

Aussi, la carte communale d'ÉCOUCHÉ doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE Seine-Normandie, en application de l'article L 212-1 du Code de l'Environnement, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Bassin de l'Orne Amont, en application de l'article L 212-3 du même code et l'article L 124-2 du Code de l'Urbanisme, qui met l'accent sur des orientations fortes

Le périmètre de ce SAGE a été approuvé le 23 décembre 2003, les études relatives à l'établissement de l'état des lieux sont en cours.

Les principaux enjeux du SAGE sont :

- la résorption des pollutions agricoles et urbaines,
- le développement et gestion des ressources pour l'alimentation en eau potable,
- la gestion qualitative et quantitative du lac de RABODANGES,
- la sécurité contre les inondations.

La LEMA, et plus précisément le décret du 10 août 2007 (2007/1213), précise le contenu du PAGD (Plan d'Aménagement et de Gestion Durable de la ressource), du règlement et des documents cartographiques des SAGE. Il fixe également la procédure d'élaboration et d'approbation des SAGE (rôle des Commissions Locales de l'Eau, Préfet, Comité de Bassin), codifiée aux articles L 212-3 à L 212-11 et R 212-26 à R 212-47 du Code de l'Environnement.

La carte communale doit être en accord avec les grands principes mis en avant par le SDAGE Seine-Normandie et le SAGE du Bassin de l'Orne Amont, en respectant les principes de gestion globale et équilibrée de la ressource en eau, pour une satisfaction durable des usages en tenant compte des potentialités des milieux.

I.3.2. Le SCOT d'ARGENTAN

Le périmètre du Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) d'ARGENTAN est en cours de réflexion et n'a pas encore été délimité.

Le SCOT devra fixer les objectifs des politiques en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile, sous forme d'un projet d'aménagement et de documents graphiques. **Il ne sera pas directement opposable aux permis de construire des particuliers mais il s'imposera aux documents d'urbanisme communaux, qui devront être compatibles avec lui.**

En application de l'article L 124-2 du Code de l'Urbanisme, la carte communale d'ÉCOUCHÉ devra être compatible avec les dispositions qui seront prévues dans le SCOT lorsque celui-ci sera approuvé. Autrement dit, la carte communale doit être conforme au projet global du SCOT.

II. PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT – PARTI D'AMENAGEMENT



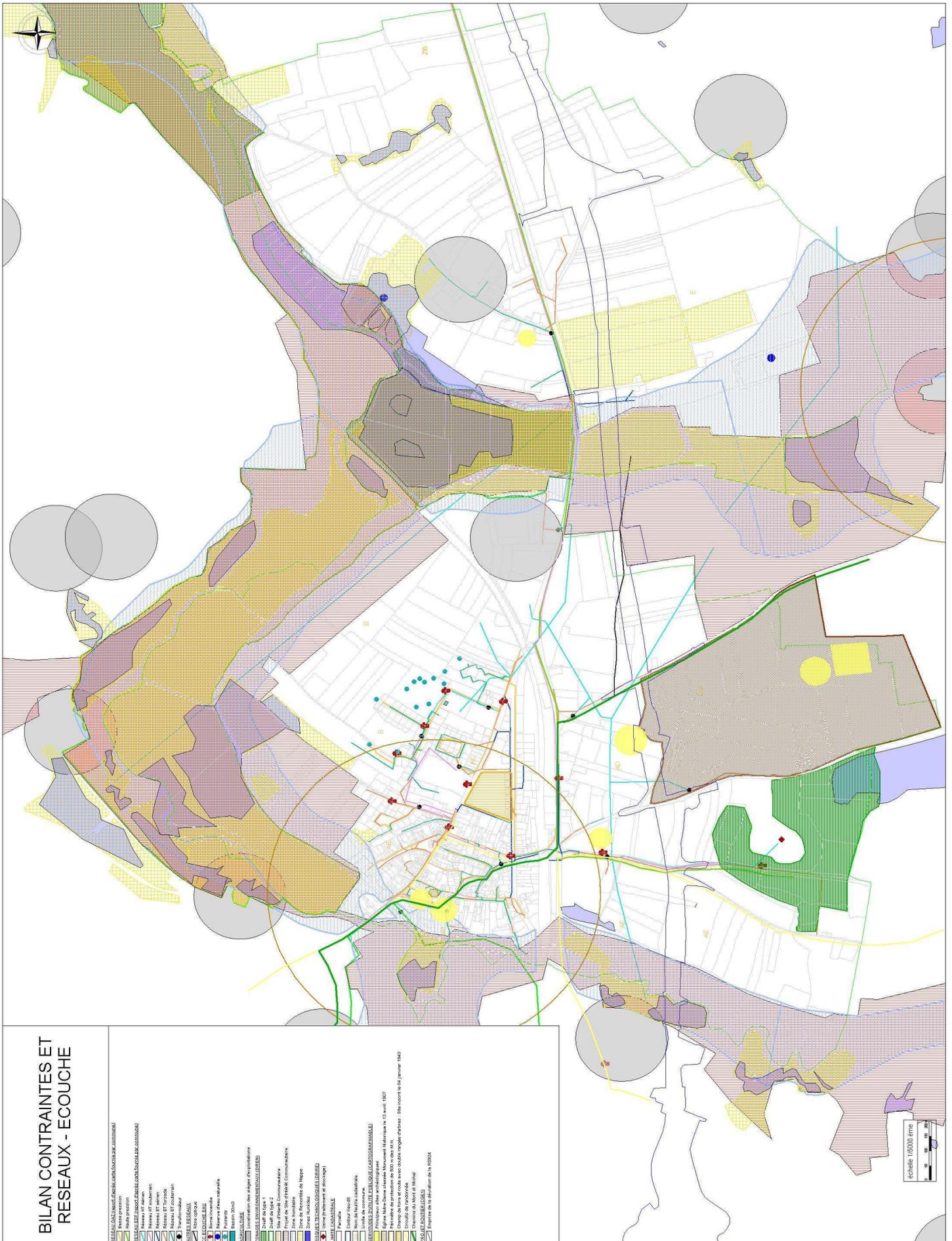
La commune d'ÉCOUCHE a prescrit l'élaboration d'une carte communale sur son territoire. La carte communale est un document d'urbanisme issu des lois Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003. C'est un outil de planification souple, adapté au monde rural, qui permettra à ÉCOUCHE, commune d'environ 1400 habitants aujourd'hui, de privilégier un développement maîtrisé de son territoire.

En accord avec les principes généraux mis en avant par ces textes, le parti d'aménagement retenu et le zonage réalisé lors de l'élaboration de la carte communale d'ÉCOUCHE tient compte :

- ✓ De la volonté d'un développement raisonné et maîtrisé.
- ✓ D'une volonté d'économiser l'espace, autant que possible et en particulier l'espace agricole à vocation économique (limiter les prélèvements de surface), dans le but également de limiter l'artificialisation.
- ✓ De l'activité agricole encore présente, malgré un territoire restreint en surface,
- ✓ De la prise en compte des principes de densification de l'existant et de constructibilité en continuité de l'existant, toujours de manière à économiser et structurer l'espace.
- ✓ De la prise en compte des éléments naturels (cours d'eau, sensibilité écologique du fond de vallée, ...) et aussi, parfois, de la sensibilité paysagère de la commune (paysages ouverts).
- ✓ De la prise en compte des activités artisanales et industrielles, notamment les ICPE,
- ✓ De la problématique de sécurité routière, avec notamment la prise en compte de la RD924 « voie classée à grande circulation » et d'éventuelles zones constructibles ayant un accès direct sur celle-ci.
- ✓ Du projet de déviation de la RD924 et des contraintes afférentes,
- ✓ Des impératifs liés à l'évacuation des eaux pluviales, notamment au travers le projet de création d'une noue, au nord de la partie urbanisée actuelle, et en préparation de l'urbanisation future,
- ✓ Des capacités des réseaux existants et de ceux à venir (projet de station d'épuration intercommunale),
- ✓ De la volonté communale de réaliser des aménagements de parking, de voiries, notamment piétonne et agricole, justifiant la mise en place de droits de préemption communaux, sur une surface totale d'environ 2 ha 19.

Les principales contraintes et réseaux ont également été pris en compte dans la réflexion.

Aussi, les perspectives de développement et le parti d'aménagement d'ÉCOUCHE ont été élaborés en tenant compte des spécificités locales.



II.1. Atouts communaux

- Proximité d'Argentan (env.10km)
- Accessibilité (RD924, Voie ferrée, future déviation)
- Structure urbaine dense, peu de mitage
- Bâties anciens de caractère avec un attrait touristique
- Commerces et services de proximité, infrastructures
- Activités économiques créatrices d'emploi



II.2. Contraintes communales

- Territoire restreint (faible superficie)
- Bordé au Nord et à l'Ouest par des cours d'eau, objets de nombreux zonages de protection
- Plateau sud partiellement occupé par l'activité de la carrière
- Emprise du projet routier de déviation au sud
- Mono-industrie (1 employeur principal)



II.3. Enjeux et potentialités

- Préserver le cadre de vie et le potentiel agricole de la commune en limitant les surfaces urbanisées et en créant de nouveaux chemins piétonniers et de desserte agricole, au nord de la commune ;
- Répondre à une demande immobilière croissante : privée ou à caractère social, sous forme d'habitat individuel ;
- Préserver les commerces et services de proximité en maintenant une dynamique démographique ;
- Conforter l'attrait touristique au travers de la richesse du patrimoine et des cheminements piétonniers ;
- Développer l'activité économique, notamment grâce à l'effet « vitrine » de la future déviation ;



II.4. Choix retenus

II.4.1. Scénario d'évolution

« L'optimum démographique » (l'objectif raisonnable souhaité en termes de population et de développement) de la commune d'ÉCOUCHE est fixé à **1600 habitants**, soit **200 habitants supplémentaires** (environ 91 nouveaux ménages) dans les dix prochaines années.

En théorie, et sans même avoir bouché les « dents creuses » des zones urbanisées actuelles, mais dans l'hypothèse où tous ces nouveaux résidents solliciteraient une construction neuve sur un terrain aujourd'hui non bâti, **les besoins fonciers** (surfaces à ouvrir à l'urbanisation) s'établiraient donc à **91 000 m²**, en considérant des lots constructibles moyens de 1.000m² (y compris la voirie et les aménagements divers).

Cette approche ne prend pas en compte les éventuels projets de construction, non connus à ce jour, sur des parcelles déjà partiellement bâties et donc non comptabilisées dans les 91 000 m², pas plus que les éventuels projets de rénovation ou de changement de destination de bâtis déjà existants (bâtis vacants susceptibles d'être aménagés ou réhabilités, au nombre de 35 en 2005 selon l'INSEE), qui génèreraient une augmentation de population sans consommation d'espace constructible.



CHIFFRES CLES :

- Population 2008 (selon les élus et compte tenu des constructions récentes) : 1400 habitants
- Optimum démographique : 1600 habitants
- Population supplémentaire souhaitée (sur 10 ans) : 200 habitants
- Taux d'occupation par logement (2008) : 2,2 personnes
- Nombre de ménages supplémentaires : environ 91
- Moyenne surface constructible (y compris voirie et aménagements divers) : 1.000 m²
- Prévision emprise foncière théorique : 91 000 m², soit 9ha10
- Extension d'ores et déjà projetée : 30 lots au nord de la commune, soit environ 66 personnes sur 2 ha 70

Quoiqu'il en soit, « l'optimum démographique » expliqué ci-dessus n'est qu'une estimation qui aboutit à une approche théorique de la surface à ouvrir à l'urbanisation. Elle ne préjuge en rien de la surface réelle des lots qui seront, à terme, effectivement construits. En effet, la carte communale ne peut prévoir de règles concernant la taille des parcelles, l'implantation des constructions, l'emprise au sol, etc.

II.4.2. Le parti d'aménagement

Au regard de tous les principes énoncés précédemment, des éléments d'information présentés dans le diagnostic de territoire et des perspectives de développement de la commune, un parti d'aménagement a été élaboré et retranscrit sous forme d'un zonage.

Le parti d'aménagement retenu par les élus d'ÉCOUCHE repose sur :

- ✓ **La densification et l'extension du bourg**, et plus particulièrement au nord, dans sa partie la moins soumise à des risques (naturels, technologiques,...), mais proche de tous les réseaux, commerces et services de proximité ;



- ✓ **L'extension très mesurée des hameaux, lorsque cela est possible**



- **Densification et extension mesurée au-delà de la RD924** (secteur du haras d'ÉCOUCHE) pour des raisons de sécurité et de cohabitation avec les nombreuses activités, basées essentiellement sur la prise en compte des projets existants, notamment de requalification ;
- **Densification mesurée du hameau « Méheudin »** : hameau principal, aux terrains parfois humides sur lequel subsiste un réseau bocager, composé principalement d'un bâti ancien de caractère. Ce hameau est accessible seulement depuis la RD924, voie à grande circulation.
- **La non constructibilité du hameau « Les Hazés »** : hameau secondaire, ceinturé au sud par la RD924, à l'Ouest par la coopérative AGRIAL, au nord par l'élevage de faisans et à l'est par la rivière la Cance ;

- ✓ **Le développement d'activités artisanales, industrielles ou commerciales sur la façade de la future déviation pour :**

- prendre en compte les projets d'implantation en cours ;
- répondre aux demandes ponctuelles d'installation ou délocalisation, notamment pour bénéficier de l'effet « vitrine » de la future déviation.

- ✓ **L'instauration de droits de préemption communaux, considérant :**

1) les aménagements nécessaires à la zone constructible au nord du bourg :

- accès et desserte de la nouvelle zone,
- création d'une noue pour évacuer les eaux pluviales,
- cheminements agricoles pour éviter le passage d'engins agricoles dans le bourg,
- aménagements paysagers pour intégrer la nouvelle zone urbanisée,
- cheminement piétonnier protégé, notamment pour les écoliers,...

- 2) la volonté communale d'asseoir sa position de pôle touristique :
 - aménagement d'un chemin piétonnier le long de la Cance pour relier deux chemins existants
- 3) les difficultés de stationnement autour de la mairie et de l'école privée :
 - aménagement d'un parking public.
- 4) les difficultés d'accès en centre-ville
 - aménagement d'une intersection pour améliorer l'accès et renforcer la sécurité.

II.4.3. L'instauration du permis de démolir

La réforme du droit des sols entrée en application le 1^{er} octobre 2007 a **réduit le champ d'application du permis de démolir**.

En effet, excepté les monuments historiques ou les constructions situées dans le champ de visibilité de celui-ci, les sites classés et inscrits, les secteurs protégés au titre des ZPPAUP, **le permis de démolir a été supprimé**.

Cependant, le législateur a laissé aux communes la **possibilité d'instaurer par délibération un périmètre dans lequel le permis de démolir est obligatoire, périmètre délimité en tant qu'élément de paysage et de patrimoine à protéger** (cf. art. R 421-28 et L 123-1 du code de l'urbanisme).

L'équipe municipale souhaite instaurer un permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal afin notamment d'éviter tout litige en bordure du périmètre de 500m autour de l'Eglise classée monument historique, au sein duquel le permis de démolir s'applique déjà.

L'instauration d'un permis de démolir permettra aussi :

- De contrôler l'évolution du bâti en évitant les démolitions non suivies de projets de construction, susceptibles d'entraîner la création de friches.
- De se préserver de la démolition du parc social ancien qui permet à des familles modestes de se loger dans des immeubles, pouvant faire l'objet de projets immobiliers non maîtrisés.

Le permis de démolir est instauré par délibération du Conseil Municipal, après enquête publique. Ainsi, « **doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction** » située sur le territoire communal, périmètre défini pour l'instauration du permis de démolir. (cf. formulaire en annexe 2)

Toutefois, « lorsque la démolition est nécessaire à une opération de construction ou d'aménagement, la demande de permis de construire ou d'aménager peut porter à la fois sur la démolition et sur la construction ou l'aménagement. Dans ce cas, le permis de construire ou le permis d'aménager autorise la démolition » (art. L451-1 du CU).

Sont dispensées de permis de démolir, certaines démolitions inscrites à l'article R421_29 du code de l'Urbanisme (décision de justice, secret défense, immeuble insalubre,...).

II.4.4. La protection des éléments paysagers et patrimoniaux

Dans le cadre de la carte communale il est possible d'**identifier des éléments** de paysage et de patrimoine naturel et bâti à **protéger et à mettre en valeur**.

En effet, depuis le 1^{er} octobre 2007 (en application de l'article L. 123-1-7°), l'article R. 421-23-h du Code de l'Urbanisme prévoit que « **les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable** » (cf. formulaire en annexe 1). Aussi, la commune est informée (et peut éventuellement intervenir) pour tous travaux concernant ce patrimoine.

L'équipe municipale souhaite protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti historique, de qualité architecturale, et la structure urbaine ancienne, qui donne toute son identité au bourg d'ÉCOUCHE et permet d'organiser des visites touristiques autour de ce thème. Les éléments repérés (bâti ancien composé de maisons d'habitation, de tours, de ruelles,...) sont issus du parcours « découverte » déjà organisé par l'office du tourisme et sont composés de :

- 13 habitations ou structures remarquables (nommées sur le plan),
- 15 tours,
- et 10 ruelles.

L'équipe municipale **souhaite aussi préserver la trame bocagère encore existante sur le territoire communal ainsi que les boisements** ; Par conséquent, les haies et boisements sont aussi repérés sur le plan « Eléments de paysage et de patrimoine à protéger ».

Néanmoins, dans le cadre d'un éventuel remembrement, la commune pourra être amenée à statuer sur l'arrachage des haies identifiées. La compensation par la plantation de nouvelles haies devra alors être suggérée afin de préserver le linéaire existant.

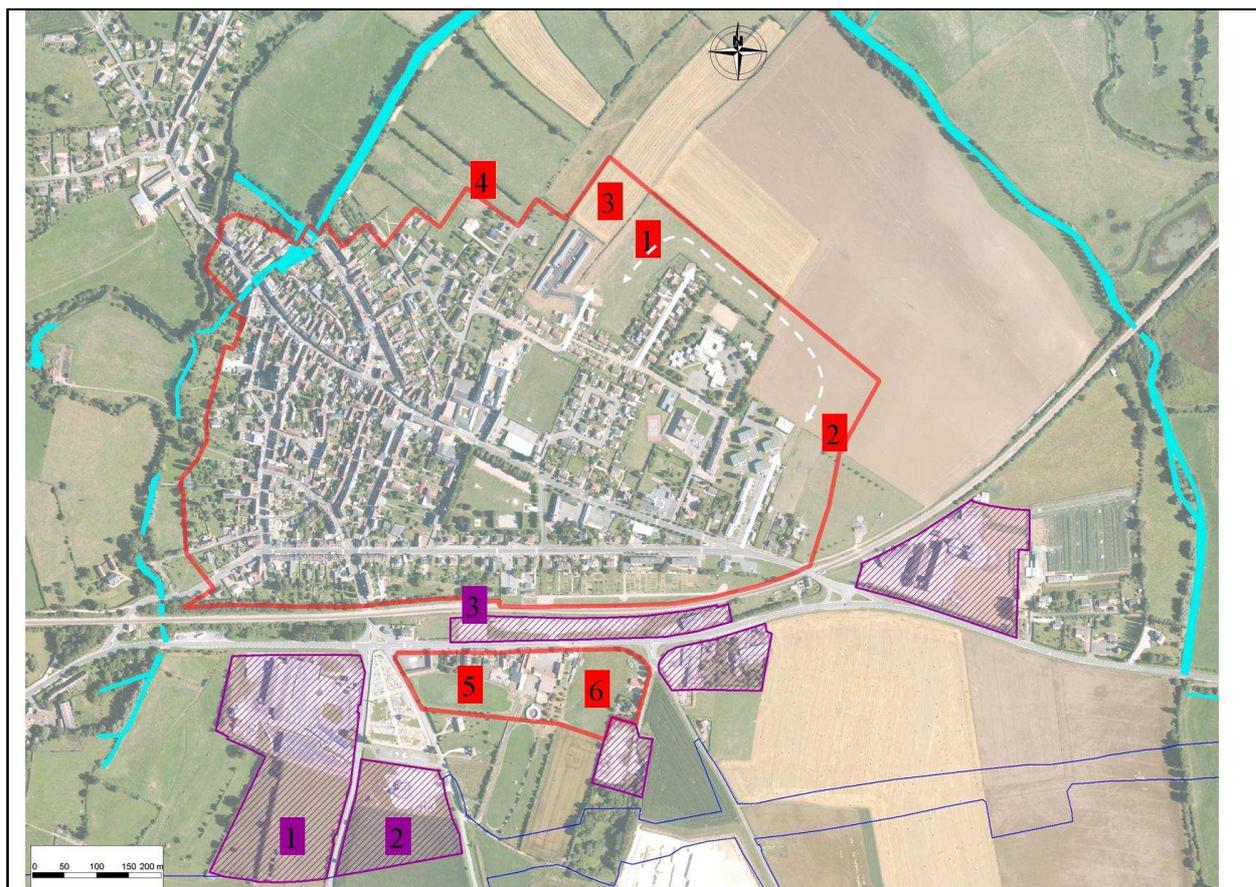
III. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS D'AMENAGEMENT



III.1. Une zone constructible

La **zone constructible**, délimitée par un trait rouge sur le plan de zonage, est la zone où les constructions sont autorisées. Globalement, la surface actuellement non bâtie ouverte à l'urbanisation s'élève, sur l'ensemble de la commune, à **environ 9ha89**.

III.1.1. Densification et extension du bourg



✓ Un projet structurant dans la partie nord (zones 1, 2 et 3)

- Zone 1, d'une surface de 2ha70, ceinturant le lotissement St Mathurin et le collège public.

Cette zone, représentée par les parcelles B267 et 268, est en continuité immédiate de l'existant et à proximité de tous les réseaux. Elle n'est plus occupée par une activité agricole puisqu'un permis de lotir a été déposé en mairie et accordé. Cette zone est naturellement intégrée à la zone constructible afin d'officialiser sa future destination et de l'inclure dans l'aménagement plus vaste sur le nord de la commune.

○ **Zone 2, d'une surface d'environ 3ha40, ceinturant le bourg existant dans sa partie est.**

Malgré l'impact agricole prévisible (perte de productivité, recul de la zone épanachable) et l'extension vers la vallée plus vulnérable, cette zone (en continuité du bourg et du projet de lotissement) respecte le sens de développement de la commune d'ÉCOUCHE puisqu'à proximité de tous les réseaux et services. De plus, cette configuration respecte la forme urbaine et utilise les accès nord-sud existants (cf. page 34).

Au sud, le secteur ouvert à l'urbanisation est à 100m ou plus des bâtiments d'AGRIAL, classée ICPE. Au nord, malgré un nécessaire « découpage » parcellaire, la limite de zone constructible est située à 100m des limites nord de parcelle cadastrale, laissant (en zone non constructible) des surfaces encore importantes.

A noter qu'un dépôt de gaz (sous forme de citernes) alimentant les logements HLM à étages est attenant au secteur mais n'engendre aucun périmètre de protection supplémentaire aux barrières de sécurité existantes.

Cette configuration laisse aussi la possibilité d'aménager une voirie transversale Est-Ouest (tirets blancs sur le plan ci-contre) afin de désenclaver le lotissement St Mathurin et la rue de la 2^{ème} D.B., et permettre une meilleure desserte du quartier. A cet effet, la commune souhaite la mise en place d'un droit de préemption (cf. III.2) pour prévoir l'accès à la future zone constructible.

○ **Zone 3, d'une superficie d'environ 8200m², complétant, sans décroché, la zone ouverte à l'urbanisation au nord**

Cette zone est en limite des nombreuses contraintes environnementales présentes en fond de vallée. Elle se justifie par sa proximité avec l'existant et la présence de nombreux réseaux. En revanche, elle ne pourra pas être élargie plus à l'ouest à l'avenir, risquant de perturber l'équilibre écologique du site, et de subir des remontées de nappe, déjà constatées par le passé.

Malgré une visibilité assez réduite sur ce secteur depuis les routes environnantes, un traitement paysager s'avérera nécessaire en limite de zone constructible, notamment pour préserver la fonctionnalité de chaque unité (urbaine, rurale, écologique...).

Cet aménagement paysager est d'ores et déjà envisagé par la commune à l'occasion des travaux plus importants qui concerneront la création d'une noue en périphérie de la zone bâtie pour l'évacuation des eaux pluviales. A cet effet, la commune souhaite la mise en place d'un droit de préemption (cf. III.2).

De plus, au vu des difficultés d'accès des parcelles agricoles et du passage aujourd'hui obligatoire dans le bourg des engins agricoles, la commune souhaite aménager un nouveau chemin agricole le long de la future noue permettant ainsi de relier, en limite de zone bâtie, le chemin rural dit de la « Sente aux Dames » et le chemin cadastré le long de la voie ferrée.

Ainsi, au vu des divers aménagements nécessaires et de l'absence de dents creuses dans les zones bâties existantes, la surface à ouvrir à l'urbanisation sur ce secteur est relativement importante, et ce, malgré la bonne qualité agronomique des terres. Néanmoins, les extensions sur les autres secteurs sont limitées.

✓ **Une extension limitée au sud de la RD924 adaptée à l'existant (zones 5 et 6)**

La délimitation d'une zone constructible au sud de la RD924 doit permettre d'étoffer et de structurer l'existant grâce aux zones ouvertes à l'urbanisation.

Malgré la proximité de la RD924 (circulation, bruit), sa nécessaire traversée pour accéder aux différents commerces et services (absence de sécurité maximum) et la présence de sites archéologiques à proximité, ce secteur a l'avantage de ne pas impacter des parcelles à fort enjeu agricole et prend en compte des projets actuels d'aménagement (parcelle C153) et de requalification (ancien haras).

L'ensemble de la zone est bien desservie par les réseaux et la création d'une déviation doit permettre de baisser nettement la fréquentation de cet axe, atténuant de ce fait, les contraintes liées à celui-ci.

L'ouverture de zones à l'urbanisation sur ce secteur, **d'une surface de 2ha20**, n'a pas été favorisée outre mesure afin de limiter les éventuels problèmes de cohabitation avec les activités soumises à déclaration (la carrière notamment).

De plus, suite aux travaux de déviation, une réflexion globale devra être menée sur un réaménagement de la RD924 à l'intersection des RD29 et 204 (face au pont menant au bourg), afin de sécuriser sa traversée (traitement au sol, signalisation, barrières de sécurité pour les piétons,...).

✓ **Intégration en zone constructible d'un secteur urbanisé en zone inondable**

La limite de zone constructible à l'ouest du territoire communal prend en compte le bâti ancien existant, notamment de part et d'autre du bief du moulin d'Ecouché. Malgré la classification par la DIREN de ce secteur en zone inondable, le choix a été fait d'intégrer ce quartier ancien à la zone constructible pour une meilleure compréhension de la structure urbaine du bourg existant, en localisant cependant la limite de zone au plus proche des maisons (lorsque le jardin est d'une surface importante) ou en limite de parcelle (lorsque les surfaces sont réduites).

Ce secteur dense en termes de bâti n'a, de toute façon, pas la possibilité d'accueillir de nouvelles constructions sauf d'éventuelles annexes (absence de dents creuses). De plus, la précision des données « zones inondables » sur support IGN au 1/25 000 ne permettent pas d'appréhender au mieux le risque à l'échelle parcellaire (cf. annexe n°10).

✓ **Intégration en zone constructible d'un petit secteur de 2000m² sur un site Natura 2000 (pSIC) (Zone 4)**

La limite de zone constructible telle qu'elle apparaît sur le plan de zonage permet la création d'un lot à construire sur la parcelle B272 alors que ce secteur a été identifié (pSIC) pour intégrer le réseau Natura 2000.

Sans faire une « évaluation des incidences Natura 2000 » (obligatoire pour tout projet susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000) au regard des objectifs de conservation du site, une première analyse s'avère nécessaire pour justifier l'intégration du projet dans le site :

○ **Etat initial**

Bordant directement la rivière, la parcelle cadastrée B272 est occupée par une prairie hygrophile réservée au fauchage et au pâturage.

Sa partie basse (nord-ouest) est inondable et les haies ont été préservées. Ce secteur est plus propice au développement d'espèces végétales remarquables et à l'accueil d'une faune spécifique des milieux humides.

Sur la partie haute, une maison récente a déjà été construite en second rideau de deux maisons plus anciennes et le réseau bocager a disparu. Cet espace naturel moins humide, est aussi plus dégradé du fait de la proximité des habitations. Il est susceptible de permettre le développement d'espèces intéressantes.

L'accès à la parcelle s'effectue depuis la voie sans issue (Rue du 8 mai 1945).

Le haut de la parcelle est situé en limite du site de la Haute Vallée de l'Orne proposé au réseau Natura 2000, cartographié sur plan IGN au 1/25 000 qui ne permet pas une analyse parcellaire précise. A ce titre, la maison récente en second rideau située sur le haut de la parcelle est dans le périmètre de pSIC (AB271).

○ **Impacts**

La création d'une seule nouvelle habitation sur 2000m², reliée de surcroît à l'assainissement collectif (absence d'épandage), n'impactera pas de façon certaine l'équilibre du réseau hydrographique que compose la Haute Vallée de l'Orne.

Les autorités compétentes consultées dans le cadre de la carte communale (DIREN) n'ont d'ailleurs pas émis d'opposition de principe à cette limite de zonage, située sur un secteur sans fort enjeu environnemental, moyennant tout de même quelques mesures d'accompagnement.

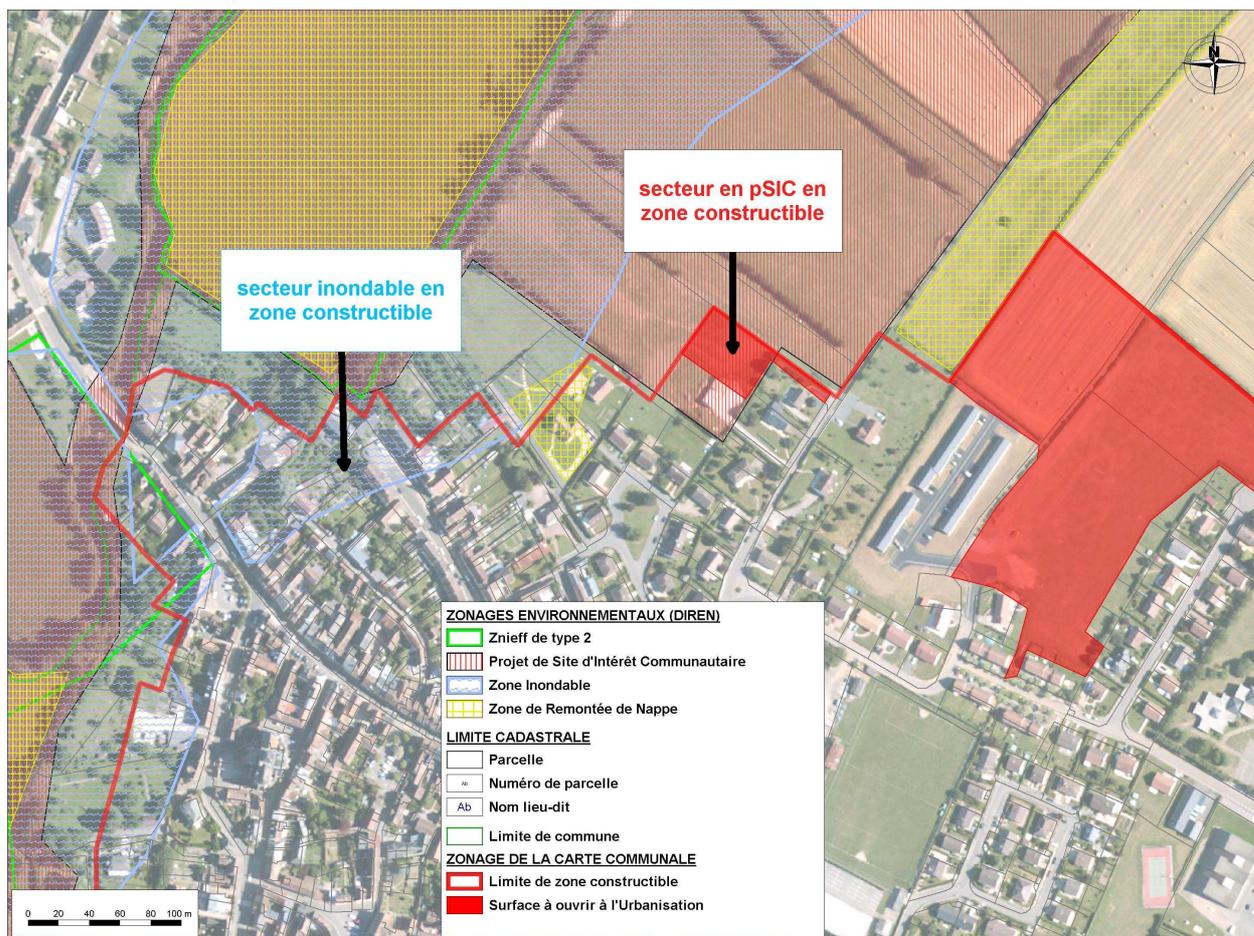
○ **Mesures d'accompagnement**

La construction d'une habitation en limite de site Natura 2000, doit faire l'objet d'une attention particulière afin de ne pas aggraver les méfaits des activités humaines en lisière. Pour ce faire, plusieurs mesures doivent être entreprises à l'initiative de la commune afin de conseiller et sensibiliser la population :

- Instaurer une barrière végétale (type haie bocagère aux variétés multiples) en fond de parcelle bâtie, afin de freiner les ruissellements directs vers le cours d'eau.
- Préserver la partie basse en prairie naturelle fauchée ou pâturée pour favoriser l'expression de la diversité végétale,
- Sensibiliser la population à proscrire l'utilisation de produits phytosanitaires notamment autour de ce secteur sensible (proximité immédiate du milieu urbain et du milieu naturel remarquable).

○ **Engagement communal**

Afin d'éviter tout risque juridique et environnemental, la commune d'ÉCOUCHE a délibéré pour que soit rapidement effectuée une études d'incidences au titre de Natura 2000.



III.1.2. L'extension très mesurée des hameaux

- ✓ Densification mesurée du hameau de « Méheudin »

Ce hameau principal de la commune d'Écouché, en retrait par rapport à la structure urbaine dense du bourg, est accessible depuis la RD924, par un chemin sans issue. Son bâti ancien de caractère, son environnement agricole et paysager et son accessibilité limitée ont conduit l'équipe municipale à ne pas prévoir d'extension mais seulement une densification en permettant de combler les « dents creuses » représentant une **surface totale de 0ha57** (pastilles 7 et 8).

De plus, ces dents creuses ne font pas l'objet d'un enjeu agricole fort.

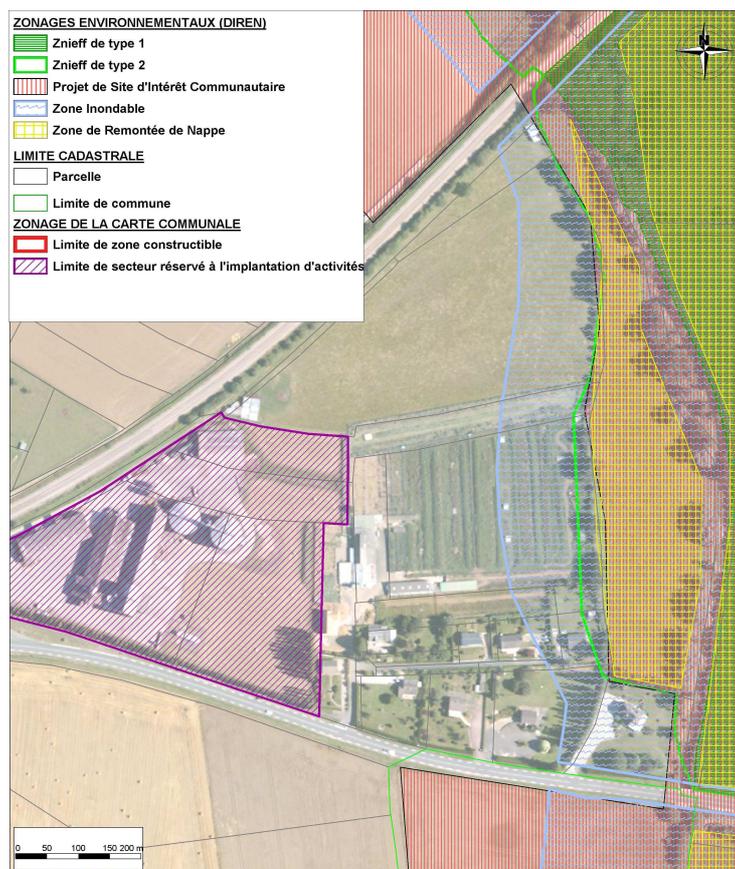


✓ La non constructibilité du hameau « Les Hazés »

Ce hameau secondaire occupé par diverses activités autres que l'habitat n'a pas la possibilité d'accueillir de nouvelles habitations puisque ceinturé au Nord par un élevage de faisans, à l'est par un cours d'eau, au sud par la RD924 et à l'ouest par la coopérative AGRIAL.

De plus, la parcelle B84, située entre le hameau et la rivière, est concernée par de nombreux zonages environnementaux (ZNIEFF, Natura 2000) et notamment par une zone inondable qui s'étend en partie sur la zone bâtie existante.

Ce hameau d'une petite dizaine de maisons n'a donc pas fait l'objet d'une délimitation de zone constructible pour prendre en compte le caractère naturel et contraignant de cette zone. Ce zonage n'affecte pas l'avenir de l'exploitation agricole qui peut se développer vers le nord hors d'une zone constructible.



L'ensemble des nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation ne sont pas situés en limite de communes voisines. Ils n'interfèrent donc pas avec les documents d'urbanisme existants ou en cours de réalisation.

Malgré l'absence de règlement sur ces zones constructibles, (de type POS ou PLU) quelques remarques semblent indispensables :

- La commune dispose d'un nombre important de logements vacants. La sensibilisation des propriétaires à d'éventuelles rénovations est indispensable pour améliorer l'offre de logements sur la commune.
- De plus, les nouveaux programmes d'aménagement devront proposer une offre diversifiée de logements afin de maintenir la politique d'habitat en cours sur la commune et permettre une certaine dynamique démographique sur ce secteur disposant de nombreux services et activités économiques.
- L'ensemble des zones constructibles sont soumises aux « risques d'inondation des réseaux et sous-sols par remontée de nappe en période de très hautes eaux ». Les constructions sur sous-sols sont donc, dans la plupart des cas, à exclure.

III.2. Les emprises de droit de préemption

Considérant les aménagements nécessaires au développement de la zone constructible au Nord du bourg (cf. partie II.1.1.) et certains problèmes de circulation et de stationnement dans le centre-ville, l'équipe municipale souhaite instaurer un droit de préemption pour plusieurs projets et donc sur plusieurs zones totalisant une emprise de **2ha09a38ca** :

1/ L'aménagement d'une voirie nécessaire à l'accès du secteur nord à ouvrir à l'urbanisation

Le droit de préemption totalise une **emprise de 850 m²** sur la parcelle B108, rue de la 2^{ème} DB. L'espace en question est aujourd'hui une friche non exploitée, sans enjeu agricole.

Son aménagement permettra :

- un accès au secteur à ouvrir à l'urbanisation depuis la rue de la 2^{ème} D.B.
- et un désenclavement de cette rue sans issue (lorsqu'une voirie transversale est-ouest sera réalisée au nord du dit secteur).

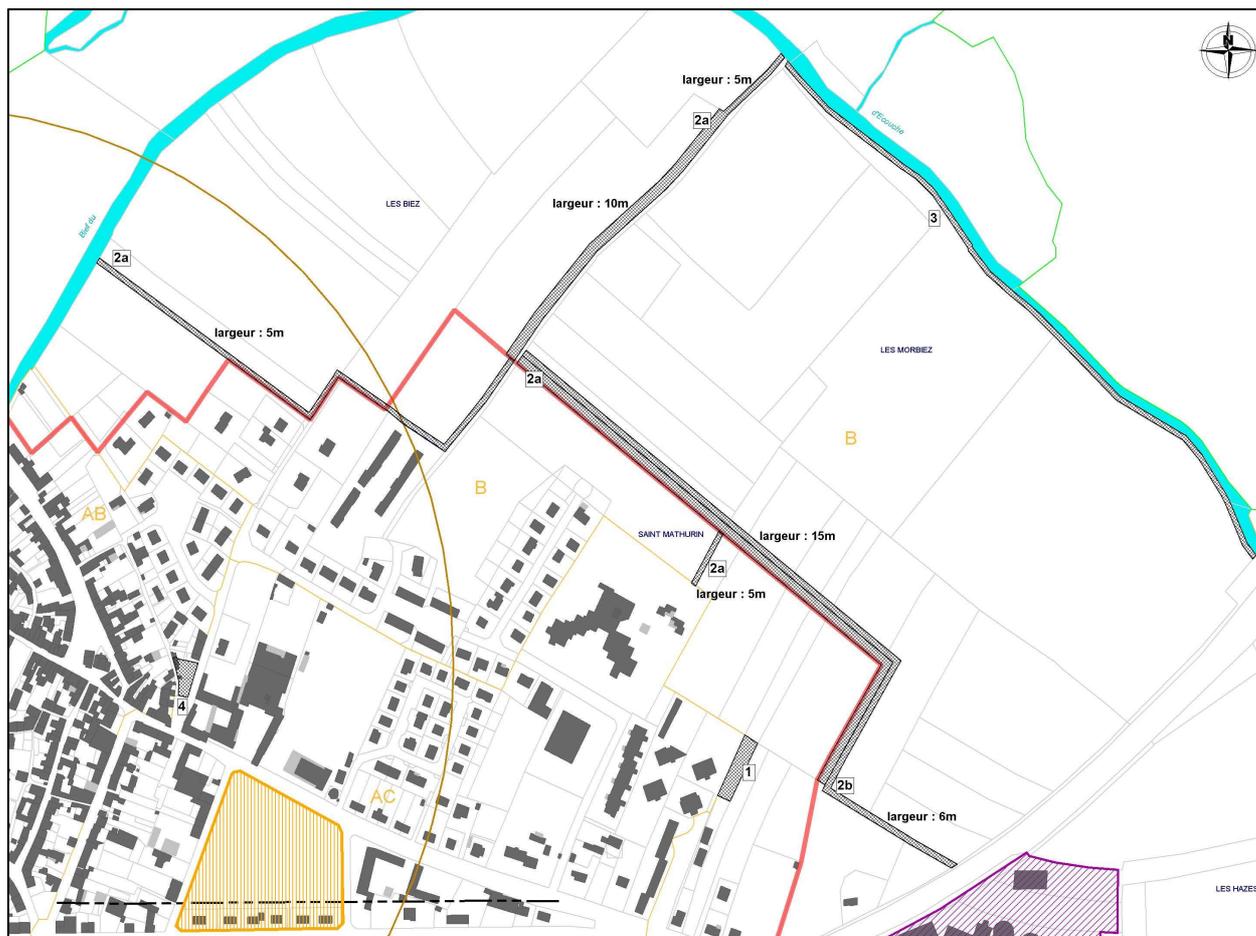


2/ L'aménagement et l'extension de la noue nécessaire à l'évacuation des eaux pluviales, l'aménagement paysager limitant les pollutions et l'impact visuel des nouvelles habitations en fond de vallée (2a) et l'aménagement d'un chemin agricole limitant les passages d'engins dans le bourg (2b)

La largeur maximale de ces aménagements est de :

- 2m pour l'aménagement de la noue,
- 2x1m pour le traitement paysager,
- 5 ou 6m de bande enherbée (dispositif agro-paysager pour limiter les apports de nitrates dans les eaux de surface et jouer un rôle de corridor biologique, améliorer la qualité du paysage et du cadre de vie),
- et 6m pour la création d'un chemin agricole permettant le passage des engins agricoles.

⇒ soit au total 15m.



L'emprise de ce droit de préemption est de 15m de large en limite nord-est du secteur (en partie sur la propriété communale, B33).

Elle n'est plus que de :

- **10m** au nord-ouest, sur une parcelle agricole en nature de culture (sur laquelle la création d'une bande enherbée est obligatoire), ou de **5m** maximum sur des parcelles agricoles en nature d'herbage ou des parcelles vouées à l'urbanisation, là où la création d'un chemin agricole n'est pas nécessaire ; Le projet n'est pas représenté dans les parties actuellement urbanisées (autour du collège notamment où il est envisagé que la noue soit, en partie, busée).
- **6m** à l'extrême est du secteur pour le raccordement du nouveau chemin au chemin agricole (face à AGRIAL).

La surface totale de ce droit de préemption est **d'environ 1ha62** dont 0ha45 pour le chemin agricole.

Dans l'hypothèse où un aménagement foncier serait validé au regard des conclusions de la pré-étude réalisée dans le cadre de la future déviation de la RD924, toujours en cours, la réalisation du chemin agricole pourrait être intégrée aux travaux connexes de la route et donc permettre une compensation foncière pour les propriétaires et exploitants concernés.

3/ L'aménagement d'un sentier pédestre le long du Bief en fond de vallée,

Le droit de préemption totalise une surface de 3300m² pour une emprise de 5m de large. L'espace en question est aujourd'hui un boisement sur la partie nord (parcelle B194) et une bande enherbée entretenue par un agriculteur en titre sur la partie sud (parcelles B193 et B114).

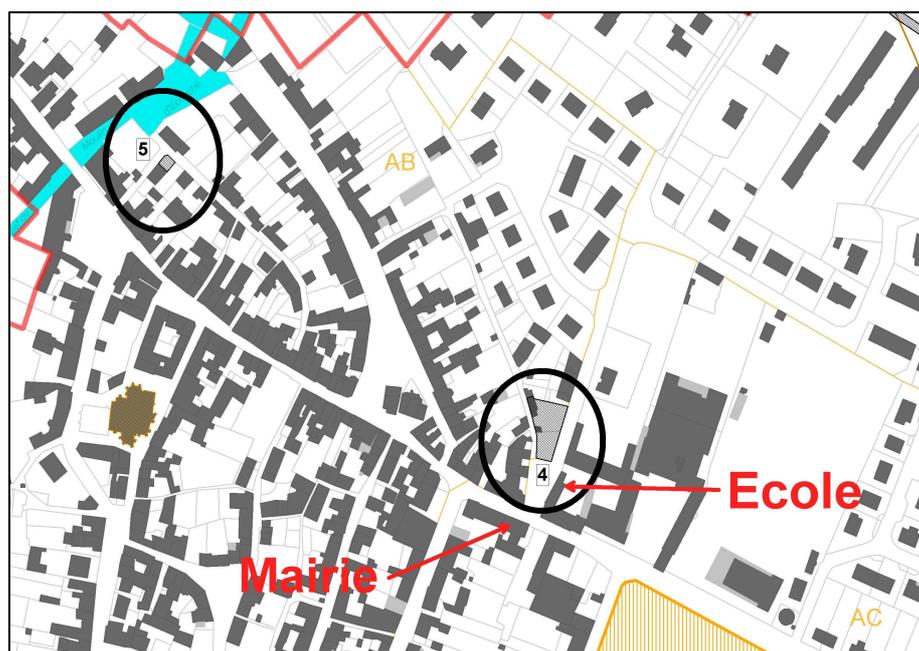
Son aménagement en sentier pédestre permettra la liaison entre le chemin de la « Sente aux Dames » (le long duquel la noue passera) et le chemin agricole le long de la voie ferrée, assurant ainsi la possibilité de créer un chemin de promenade sous forme d'une boucle d'environ 3km, avec un départ dans le bourg d'Écouché.

4/ L'aménagement d'un parking public aux abords de la mairie et de l'école privée

La mairie ne dispose à l'heure actuelle d'aucun parking à proximité immédiate des bâtiments, sauf un élargissement de voirie qui permet à quelques voitures de se stationner face à l'école. L'équipe municipale souhaite donc mettre en place un droit de préemption sur les parcelles attenantes, à l'intersection de la rue aux Sieurs et de la rue du 8 mai 1945, section AB n°639 et AB n°847, d'une surface totale de 535 m² pour l'aménagement d'un parking public permettant de stationner en toute sécurité, notamment pour l'école.

Actuellement, cet emplacement est occupé par un jardin et une maison abandonnée (aux fenêtres en partie murées) pour laquelle la collectivité avisera de son aménagement dans le futur selon son état (réhabilitation ou démolition).

Dans la pratique, l'aménagement d'un parking est réalisé en doublant la surface du nombre de places souhaitées (incluant de ce fait les voies et autres aménagements), une place étant représentée par une emprise de 12,5m². La parcelle en question permettrait ainsi de créer environ 15 places supplémentaires et traiter les surfaces restantes en termes paysager (plantation, engazonnement,...).



5/ l'aménagement d'une intersection pour améliorer l'accès et renforcer la sécurité

Le droit de préemption totalise une surface de 53m² sur la parcelle AB25, à l'intersection de la rue de l'Abreuvoir et la rue de la Queue de l'eau. Cet aménagement, à l'intersection de deux rues étroites, doit permettre un meilleur accès des véhicules de secours et une sécurité renforcée pour un usage quotidien.

III.3. Un secteur réservé à l'implantation d'activités

Le secteur réservé à l'implantation d'activités, délimité par un trait violet sur le plan de zonage, est le secteur où l'implantation des activités artisanales, commerciales et industrielles est autorisée. En tout, 17 ha de surfaces sont réservés à l'implantation d'activités. Globalement, la surface non bâtie ouverte à l'urbanisation pour les activités s'élève, sur l'ensemble de la commune, à environ 3ha40, répartie entre les zones violettes et essentiellement sur la ZA Saint Nicolas et le secteur de la clinique vétérinaire, les autres secteurs étant déjà occupés par des activités existantes.



La création de ces secteurs réservés à l'implantation d'activités, a été voulue dans la partie sud de la commune, pour poursuivre l'implantation dans un secteur déjà occupé par des activités industrielles et artisanales et du fait d'une bonne desserte depuis la RD924.

La ZA Saint-Nicolas d'Écouché jouxte la RD924. Cette dernière, classée « voie à grande circulation », est directement concernée par la prise en compte de la loi sur le bruit du 31 décembre 1992, par la loi du 2 février 1995 relative au traitement des entrées de ville avec notamment l'amendement Dupont et donc par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. Selon l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. » Toutefois, dans le cadre de l'extension de la ZA Saint Nicolas, des règles d'implantations différentes de celles prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme ont été retenues. Cette dérogation aux règles de recul par rapport à la RD 924 se justifie à la suite de l'étude figurant en annexe 1 du rapport de présentation. Un avis favorable a été donné au dossier par arrêté préfectoral en date du 30/09/2012 suite à l'avis favorable de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites en date du 26/06/2012.

III.4. Une zone naturelle

La **zone naturelle** correspond au **territoire communal hors de la zone constructible** où les constructions ne sont pas autorisées, « à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles » (**Art. L.124-2 du Code de l'Urbanisme**). Ainsi, il n'est pas possible de considérer que les garages, abri de jardin, piscine et autres annexes puissent être autorisées lorsqu'ils ne sont pas accolés à l'existant.

Cette zone comprend principalement les terres agricoles et « naturelles » de la commune, c'est-à-dire celles liées au processus de production agricole, celles affectées de contraintes réglementaires et environnementales (ZNIEFF, zones inondables ...) et enfin celles présentant un intérêt paysager certain qui, sur le principe, doivent être exclues de toute urbanisation. Dans ces secteurs, il n'a pas été jugé utile de développer l'urbanisation sous forme de construction neuve, le parti d'aménagement de la commune ayant privilégié le développement du bourg.

Il est important de noter que le zonage de la carte communale est réalisé sur un fond de plan parcellaire, sur des limites cadastrales, et non sur un plan topographique (type IGN) ou une photographie aérienne. Aussi, en fonction de la configuration du cadastre (remembré ou non, forme du parcellaire ...) une même propriété (parcelle) peut-être divisée, avec une partie en zone constructible et une autre inconstructible, même pour un projet en rapport avec la maison d'habitation (garage non accolé, dépendance ...).

III.5. Le règlement

L'existence de la carte communale permet d'échapper, dans les zones constructibles, à la règle de la constructibilité limitée restreignant le développement de la commune.

En revanche, le Règlement National d'Urbanisme (*cf. annexe n°16*) continue à s'appliquer sur l'ensemble du territoire de la commune d'ÉCOUCHE. En effet, la carte communale ne définit pas les règles relatives aux modes d'implantation des constructions (taille des parcelles, emprise au sol, etc.), aux espaces boisés classés, aux emplacements réservés etc.

La carte communale est valable sans limitation de durée.