

DEPARTEMENT DE L'ORNE

CARTE COMMUNALE

Rapport de présentation

LOUGE SUR MAIRE

Etude réalisée par SARL TOPDESS, géomètres topographes, 61200
ARGENTAN
F-LAVENANT, bureau d'études, 94270 LE KREMLIN BICETRE
- mars 2003 -

PRESENTATION

I. DEFINITION ET FORMULATIONS DES OBJECTIFS

1.1. OBJECTIFS DE LA COMMUNE

1.2. CONTEXTE LEGISLATIF

II. ANALYSE DES DONNEES INITIALES

2.1. ANALYSE DU “ PORTER A LA CONNAISSANCE “

- 2.1.1. Documents d'orientation
- 2.1.2. Servitudes d'utilité publique
- 2.1.3. Patrimoine archéologique
- 2.1.4. Risques naturels prévisibles - risques technologiques
- 2.1.5. Projet d'intérêt général

2.2. ANALYSE DU TERRITOIRE

- 2.2.1. Espaces naturels
- 2.2.2. Espaces urbanisés
- 2.2.3. Environnement
- 2.2.4. Paysages

2.3. ANALYSE DES DONNEES STATISTIQUES

- 2.3.1. Données démographiques
- 2.3.2. Données socio - économiques
- 2.3.3. Finances communales
- 2.3.4. Données relatives à l'habitat et au logement

2.4. ANALYSE DES DEPLACEMENTS

2.5. EQUIPEMENTS PUBLICS, RESEAUX DIVERS

III. PARTI D' AMENAGEMENT

3.1. LE PARTI D'AMENAGEMENT

3.2. LES RAISONS DU CHOIX DU PARTI RETENU

PRESENTATION

L'élaboration d'une carte communale sur le territoire de la commune de LOUGE SUR MAIRE a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 3 décembre 2001.

Cette commune est située dans la partie centre - est du département de l' Orne; elle appartient au canton de Briouze, à la région naturelle du Bocage. Son territoire, qui s'étend sur 1.358 hectares, est coupé dans sa partie nord, par la RD 924 qui relie Argentan à Flers.

Le bourg de LOUGE SUR MAIRE est à une dizaine de kilomètres de Briouze, chef lieu de canton, et à une cinquantaine de kilomètres d' Alençon.

Le territoire de la commune de LOUGE SUR MAIRE est entouré par 8 communes: Batilly, Saint Ouen sur Maire, Saint Brice sous Rânes, Rânes, Montreuil au Houlme, La Lande de Lougé, La Fresnay au Sauvage, Ménil Jean.

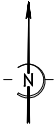
LOUGE SUR MAIRE appartient à la Communauté de Communes de la Région de Rânes, et au " Pays du Bocage "dont la charte de territoire a été validée par le conseil d'administration.

La commune de LOUGE SUR MAIRE en se dotant d'une carte communale aura ainsi un document d'urbanisme, simple, opposable au tiers et soumis aux obligations attachées à la protection des espaces naturels, à l'équilibre et l'utilisation économe de l'espace.

Cette carte communale permet de transcrire les objectifs de développement de la commune, dans le respect des documents de planification et d'orientation la concernant, puis des principes d'aménagement définis par l' Etat.

Commune de
LOUGÉ-SUR-MAIRE
PLAN D'ENSEMBLE

COMMUNE DE MÊNIL JEAN



COMMUNE DE
LA FRESNAYE AU SAUVAGE

COMMUNE DE BATILLY

Flers

Argentan

R.D. 924

Ligne S.N.C.F.

COMMUNE DE
LA LANDE DE LOUGE

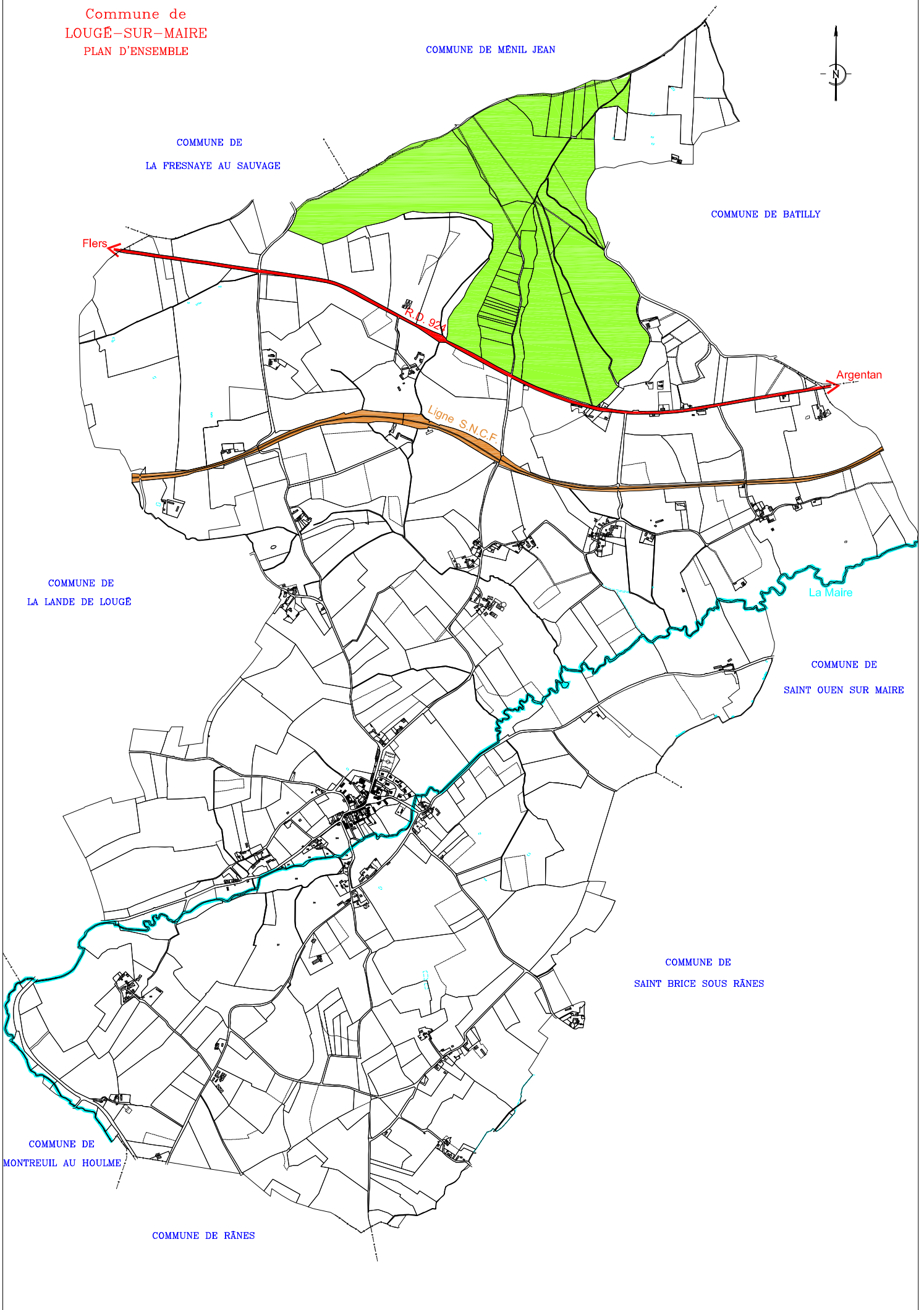
La Maire

COMMUNE DE
SAINT OUEN SUR MAIRE

COMMUNE DE
SAINT BRICE SOUS RÂNES

COMMUNE DE
MONTREUIL AU HOULME

COMMUNE DE RÂNES



I. DEFINITION ET FORMULATIONS DES OBJECTIFS

1.1. OBJECTIFS DE LA COMMUNE

Doter la commune d'un document d'urbanisme simple

La principale motivation qui a conduit le Conseil Municipal à prescrire une carte communale est la délimitation des zones constructibles et des zones inconstructibles du territoire communal.

Envisager une croissance démographique modérée

Le Conseil Municipal de LOUGE SUR MAIRE envisage une croissance démographique modérée, comparable à celle enregistrée au cours de la dernière période inter-censitaire 1990 - 1999, soit environ 1,5 % par an.

Ce rythme permet une intégration progressive des nouvelles constructions, sans à coups brusques qui pourraient perturber la vie de cette petite commune rurale.

Ce rythme permet l'arrivée échelonnée de nouveaux habitants sans provoquer une embolie soudaine des besoins en équipements (places dans les écoles, alimentation en eau potable, assainissement par exemple).

Favoriser l'accueil des nouvelles constructions au bourg

Les nouveaux secteurs de développement seront recherchés dans le prolongement des secteurs bâtis du bourg, pour:

- ✓ assurer la protection des espaces naturels sensibles présents sur le territoire communal,
- ✓ éviter le mitage des espaces agricoles qui sont le principal support de l'économie communale,
- ✓ limiter l'émiettement de la répartition des habitants, d'autant plus que les voies communales sont étroites, sinueuses et relativement dangereuses.

Définir seulement quelques parcelles constructibles dans les hameaux

Seules quelques rares parcelles, situées dans des hameaux sont ouvertes à la construction, pour ne pas contribuer au mitage des espaces agricoles qui sont le support de l'activité économique locale et des espaces naturels sensibles (cours d'eau, bocage en particulier).

Se réserver la possibilité d'accueillir des activités

Un des axes de la Charte de territoire " Pays du Bocage " est de faire de ce Pays un territoire doté d'un fort dynamisme économique, pour maintenir les jeunes sur le territoire. A cet effet, le conseil municipal de LOUGE SUR MAIRE a décidé de réserver dans la carte communale la possibilité d'accueillir des activités.

Protéger les espaces naturels sensibles

Le territoire communal réunit différents éléments qui méritent d'être conservés en raison de leur intérêt. Ce sont:

- ✓ les cours d'eau, qui font l'objet de deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique, en raison de leurs spécificités et de leurs potentialités biologiques;
- ✓ la richesse de la végétation présente sous trois formes principales: le bois de Saint Ouen, le réseau de haies bocager, les vergers;
- ✓ les formes paysagères bocagères.

Protéger les espaces agricoles de production

Les espaces agricoles constituent des territoires où il convient d'assurer la pérennité des exploitations agricoles. Celles - ci sont le support de l'économie locale.

1.2. CONTEXTE LEGISLATIF

Actuellement, les autorisations de construire sont délivrées en application de l'article L 111.1.2. du code de l'urbanisme, dit aussi "règle de constructibilité limitée" introduite par la loi du 7 janvier 1983.

Les enjeux relatifs au développement du territoire communal, et l'évolution modérée enregistrée jusqu'à maintenant, n'imposaient pas la mise en œuvre d'un document d'urbanisme trop complexe comme un PLU, mais plutôt la réalisation d'un document d'urbanisme simple comme la carte communale.

Dans les zones définies comme "constructibles" les constructions devront satisfaire aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme, notamment en ce qui concerne:

- ✓ la desserte des constructions (article R 111.4),
- ✓ l'alimentation en eau potable et assainissement (articles R 111.8 à R 111.13 inclus),
- ✓ l'implantation et le volume des constructions (articles R 111.16 à R 111.20 inclus),
- ✓ l'aspect des constructions (articles R 111.21 à R 111.24 inclus).

Dans la zone naturelle réservée notamment à l'agriculture, les constructions liées à l'agriculture ou à l'exploitation forestière seront autorisées sous réserve d'être conformes aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme.

Dans cette même zone naturelle, toutes les autres constructions devront être refusées en application des articles du Règlement Général d'Urbanisme visés ci - après:

- ✓ l'article R 111.13 relatif aux frais d'équipement et de fonctionnement,
- ✓ l'article R 111.14.1 , alinéa a, relatif à l'urbanisation dispersée,
- ✓ l'article R.111.14.1 , alinéa c, relatif à la protection de la valeur agronomique des sols,
- ✓ l'article R 111.21 relatif à l'intérêt des lieux, aux sites et paysages.

Le conseil municipal de LOUGE SUR MAIRE a prescrit par délibération en date du 3 décembre 2001, l'élaboration d'une carte communale.

✓ Les travaux d'élaboration de cette carte communale se sont étendus de juillet 2002 à mars 2003. En avril 2003, le dossier complet de carte communale est remis en mairie.

✓ Le maire soumettra ce projet de carte communale à enquête publique, selon les modalités du décret n° 85-453 du 23 avril 1985; il s'agit d'une enquête publique " loi Bouchardeau" d'une durée minimale d'un mois.

✓ La carte communale sera approuvée, après enquête publique, par le conseil municipal, puis transmise au préfet pour approbation. Il est imparti un délai de deux mois au préfet pour se prononcer.

✓ En application du premier alinéa de l'article R 124.8 la délibération du conseil municipal et l'arrêté préfectoral approuvant la carte communale sont affichés en mairie, pendant un mois, et mention de cet affichage est insérée dans un journal diffusé dans le département.

L'arrêté préfectoral doit être publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département. Les formalités de publicité mentionnent le lieu où le dossier peut être consulté.

✓ C'est dès l'exécution de ces formalités que l'approbation de la carte communale produit ses effets juridiques. La date à prendre en compte pour l'affichage est celle du premier jour où il est effectué (article R.124.8, dernier alinéa).

✓ Dès son approbation, la carte communale est tenue à la disposition du public (article L. 124.2, deuxième alinéa).

✓ La carte communale reste en vigueur tant qu'elle n'est pas révisée dans les formes suivies pour son élaboration.

✓ La carte communale peut être abrogée, soit pour revenir à la règle de constructibilité limitée, soit pour être remplacée par un P.L.U.

Les articles L 210-1, L 211-1 et suivants, puis R 211-1 et suivants définissent les conditions d'application du droit de préemption par les communes. Le droit de préemption urbain constitue un outil d'intervention foncière qui permet à une collectivité publique d'acquérir par priorité un bien qui lui est nécessaire pour mener sa politique d'aménagement.

Les communes dotées d'une carte communale peuvent instituer un droit de préemption urbain sur un ou plusieurs périmètres dûment délimités pour faciliter la mise en œuvre de projets de constructions, soit d'habitations ou de bâtiments industriels, artisanaux ou commerciaux.

II. ANALYSE DES DONNEES INITIALES

2.1. ANALYSE DU “ PORTER A LA CONNAISSANCE “

On rappellera que la carte communale doit être compatible avec les documents de planification et d'orientation qui concernent LOUGE SUR MAIRE, ainsi qu'avec les documents d'urbanisme qui existent pour les communes voisines.

2.1.1. Documents d'orientation

Les paragraphes suivants exposent brièvement les grandes lignes des documents d'orientation ou de planification qui concernent la commune de LOUGE SUR MAIRE.

Le Schéma de Cohérence Territorial

L'objectif du S. CO. T est de favoriser une coopération entre l'ensemble des communes faisant partie d'un même bassin de vie. Dans le cas présent il s'agit du bassin d' Argentan.

Actuellement les communes sont consultées pour savoir si elles veulent adhérer au SCOT. Le conseil municipal de Lougé sur Maire a refusé d' adhérer au SCOT d' Argentan par délibération en date du 25 février 2002.

Les communes, qui ne sont pas dans le périmètre d'un SCOT, situées à moins de 15 kilomètres d'une agglomération de plus de 15.000 habitants peuvent ouvrir à l'urbanisation des zones limitées, avec accord du préfet, après avis de la commission des sites et de la chambre d'agriculture.

Ces zones d'urbanisation future ne devront pas:

- ✓ porter atteinte aux objectifs généraux de préservation des espaces naturels et agricoles,
 - ✓ avoir d'impact défavorable sur l'équilibre du développement de l'agglomération.
- (circulaire du 21 janvier 2003; orientation dans la mise en œuvre de la loi SRU).

La charte de territoire “ Pays de Bocage “

Un des axes de la charte est de faire du “Pays de Bocage” un territoire doté d'un fort dynamisme économique, intégré dans un cadre préservé et attractif, pour maintenir les jeunes sur le territoire et faire venir de nouvelles forces vives.

Documents d'urbanisme des communes limitrophes

Seule la commune de Rânes est dotée d'un Plan Local d' Urbanisme.

En limite de Lougé sur Maire, une zone NC à vocation agricole y est définie. Un zonage similaire devra être défini sur Lougé sur Maire.

Les enjeux et les perspectives de l'Etat

Concernant la commune de LOUGE SUR MAIRE, ces enjeux et perspectives sont:

- ✓ de préférer l'extension de l'urbanisation à partir du bourg existant,
- ✓ de garantir la sécurité routière,
- ✓ d'assurer la mixité sociale en diversifiant l'offre de logements.

2.1.2. Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont instituées en vertu de textes spécifiques et apportent des limitations administratives au droit de propriété. Elles ont pour effet soit de limiter, voire d'interdire l'exercice des droits de propriété, soit d'imposer la réalisation de travaux.

Le territoire de la commune de Lougé sur Maire est concerné par:

- une servitude d'alignement liée à la RD 218 dans la traverse du bourg et du Plessis.
- une servitude relative à l'établissement des canalisations électriques. Le territoire communal est traversé par la ligne Haute Tension Aube - Flers.
- une servitude relative au chemin de fer. Le territoire communal est traversé par la ligne ferroviaire Paris - Granville.
- une servitude relative au passage de la fibre optique.

2.1.3. Patrimoine archéologique

D'après les renseignements fournis par le Service régional de l'archéologie, il apparaît qu'en fonction des connaissances actuelles, aucun site ou vestige archéologique remarquable n'a été recensé. Toutefois, la richesse de l'occupation médiévale de la commune est connue (sites d'origine médiévale détruits aujourd'hui, ancienne église, cimetière et château fort, église gothique et son cimetière au lieu dit Le Plessis).

Ce Service rappelle la loi de 1941, ainsi que les contraintes afférentes à la loi du 17 janvier 2001.

En application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, le Préfet de Région peut édicter des prescriptions archéologiques (en particulier diagnostic archéologique préalable) sur certains travaux d'aménagement. Sont concernés notamment: *les projets de lotissements, les ZAC, les permis de construire et les autorisations en application des articles R 442-1 et R 442-2 du code de l'urbanisme pour les projets d'une emprise supérieure à un hectare, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux sur des immeubles protégés au titre des monuments historiques.*

Les termes du titre III de la loi du 27 septembre 1941 réglementent en particulier les découvertes fortuites et la protection des sites découverts fortuitement. Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires culturelles de Basse Normandie, 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.

2.1.4. Risques naturels prévisibles - risques technologiques

L'annuaire des sites relatifs aux risques majeurs est établi à partir de données issues du Ministère de l' Environnement. Il indique les communes où des arrêtés de catastrophe naturelle ont été pris au cours des dernières années et l'état d'avancement des Plans de Prévention des Risques.

La commune de Lougé sur Maire n'apparaît pas concernée par un risque naturel ni par un risque technologique.

2.1.5. Projet d'intérêt général

Le projet d'intérêt général qui concerne le territoire communal est la mise à 2 x 2 voies de la RD 924, avec déviation du hameau de Milhard.

2.2. ANALYSE DU TERRITOIRE

2.2.1. Espaces naturels

Le site

Le territoire communal est constitué d'une suite de vallonnements liés à la présence d'un réseau hydrographique très développé qui entaille peu profondément la plaine bocagère.

La Maire qui traverse tout le territoire communal, du sud - ouest au nord - est, reçoit de nombreux affluents et sous affluents. En outre, plusieurs vallons secs ou avec un écoulement intermittent accompagnent ce chevelu hydrographique pérenne.

Le point topographique le plus haut, 235 mètres, se situe au lieu dit " Les Aunaies " au sud ouest du territoire communal, en limite de Saint Brice sous Rânes. Le point le plus bas, 158 mètres, se situe dans la vallée de la Maire, en limite de commune avec Saint Ouen sur Maire.

Les cours d'eau

La Maire est un affluent de l'Orne. Il s'agit d'une rivière classée en première catégorie piscicole (présence de la truite fario notamment) . La qualité du milieu aquatique est bonne, liée à un débit soutenu, à la présence de fonds pierreux et caillouteux qui favorisent le développement des frayères.

La qualité du peuplement piscicole est, aussi, bonne. Sont présentes les écrevisses à pattes blanches, la truite fario, des espèces d'accompagnement comme le chabot, la lamproie de planer. La présence de ces différentes espèces piscicoles témoigne de la qualité de l'eau et des habitats aquatiques de la zone.

Les affluents de la Maire présentent les mêmes caractéristiques. Ces principaux affluents sont le ruisseau des Vallées, le ruisseau de La Barbottière. Dans le cadre du schéma piscicole, les objectifs sont la reconstitution de peuplements d'anguilles et la création de passes à poisson.

La carte départementale des objectifs de qualité des eaux superficielles, définis par l'arrêté préfectoral du 8 juillet 1985, assigne pour La Maire, un objectif de qualité codifié 1A, soit une très bonne qualité de l'eau permettant la vie normale des poissons.

Le fond de la vallée de La Maire et de ses principaux affluents présentent des secteurs humides, qui peuvent être inondés lors de précipitations abondantes.

La végétation

Une végétation importante caractérise le territoire communal. Elle est présente sous trois formes : les bois, les haies, les vergers.

⇒ *Les bois*

Avec une superficie de l'ordre de 140 hectares, ils représentent 10 % du territoire communal. Ils se répartissent :

- ✓ en une masse boisée importante, " le Bois de Saint Ouen", au nord de la R.D. 924 , qui se prolonge sur les communes voisines de Ménil Jean et Batilly.
- ✓ en quelques boqueteaux disséminés sur l'ensemble du territoire communal

Concernant la protection des bois s'appliquent les articles L 311.1 et suivants, du code forestier, qui soumettent notamment à autorisation administrative, le défrichement des espaces boisés supérieurs à 4 hectares ou appartenant à un ensemble boisé supérieur à 4 hectares.

⇒ *Les haies*

Elles constituent un réseau bocager encore bien préservé. On peut noter toutefois localement quelques élargissements du maillage bocager, là où les sols permettent le développement des terres labourables.

✓ Les haies basses se développent principalement autour des maisons et des jardins, ou le long des routes. Elles sont le plus souvent taillées et jouent un rôle de clôture qui s'intègre bien dans le paysage. Elles sont un lieu de refuge pour les oiseaux.

✓ Les haies principales sont constituées soit d'une strate buissonnante ou arbustive plus ou moins étoffée et plus ou moins haute, qui peut être accompagnée d'une strate arborée.

Lorsque ces haies présentent une bonne continuité dans leur composition, et un bourrage convenable entre les grands arbres, elles peuvent jouer un rôle, notamment, de brise vent et d'abri.

✓ Les arbres isolés sont nombreux et jouent un rôle paysager important. Ils se répartissent de multiples façons: sur les limites de parcelles cadastrales, ils appartenaient sans doute à une haie plus complète aujourd'hui disparue, en bouquet autour d'une mare, autour des habitations, en bordure d'un cours d'eau ou d'un fossé.

⇒ *Les vergers*

Les vergers cidricoles sont encore nombreux. Ils sont localisés le plus souvent près des habitations ou des corps de ferme et participent au foisonnement végétal caractéristique du bocage.

On rappellera que toutes les communes du canton de Briouze appartiennent à l'aire d'appellation d'origine contrôlée " calvados ".

☒ **Les paysages naturels**

Le territoire communal se situe en plein bocage normand où l'élément végétal est partout présent à travers un réseau de haies encore cohérent, d'arbres nombreux, de vergers.

Ce bocage offre un paysage fermé, compartimenté en multiples petites cellules isolées les unes par rapport aux autres. L'habitat dispersé est une composante du bocage.



**Aspect bocager du territoire communal entre l' Oisivière et le bourg
Le ruisseau des Vallées signalé par la présence d'arbres**

☒ **Les milieux naturels sensibles**

Différents éléments du milieu naturel présentent une grande sensibilité qui a été traduite par la définition de deux Zones Naturelles d' Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.

⇒ *La Maire et ses affluents*

Ils font l'objet d'une Z.N.I.E.F.F. de type 1, c'est à dire, qui concerne un espace naturel spécifique correspondant ici à un ensemble de ruisseaux.

La Maire et ses affluents forment un ensemble de ruisseaux clairs et rapides, s'écoulant dans un paysage bocager bien préservé. Les débits soutenus, les fonds pierreux et caillouteux, les écoulements variés, la bonne qualité de l'eau permettent la présence de l'écrevisse à pattes blanches, de la lamproie de Planer

⇒ *La vallée de l'Orne et ses affluents*

Ils font l'objet d'une Z.N.I.E.F.F. de type 2, c'est à dire qui concerne de vastes espaces qui ont subi peu de modifications et qui offrent des potentialités biologiques importantes.

La variété des paysages et des biotopes confèrent au site une très grande valeur paysagère, à laquelle s'ajoute une valeur biologique due à la présence d'espèces animales et végétales rares dont plusieurs sont protégées au niveau national ou régional.

Bien qu'une Z.N.I.E.F.F. ne soit pas un zonage réglementaire, il convient d'en assurer la pérennité en évitant les modifications importantes de l'occupation du sol

Activités agricoles

D'après les données du Recensement Général Agricole 2000, il apparaît que 23 sièges d'exploitation sont présents sur le territoire communal; ils ont enregistré une diminution de plus des deux tiers (- 36 %) depuis 1988. En 2000, la taille moyenne de l'exploitation est 38 hectares.

Ces exploitations agricoles sont orientées vers les productions bovines; Lougé sur Maire est située dans une région traditionnelle d'élevage bovin laitier ou non. D'ailleurs, l'essentiel de la Surface Agricole Utilisée est destiné au bétail, par le biais de la Surface Toujours en Herbe (54 % de la S.A.Utilisée) et des cultures fourragères (notamment maïs fourrage). On rappellera qu'une dizaine d'exploitations a une installation d'élevage classée pour la protection de l'environnement.

La zone agricole a fait l'objet d'un remembrement en 1982.

2.2.2. Espaces urbanisés

☒ L'organisation générale et sens du développement

L'habitat dispersé, caractéristique des pays de bocage, trouve ici sa pleine expression. Le bourg de Lougé sur Maire, qui regroupe environ la moitié de la population communale, s'accompagne d'une multitude de hameaux, d'écarts, de maisons isolées.

Le village de Lougé sur Maire, légèrement surélevé par rapport à la rivière, s'est développé " en étoile ", le long de la rue principale et des rues adjacentes.

☒ Formes urbaines

⇒ *Le centre traditionnel du village de Lougé sur Maire*



Il est essentiellement voué à l'habitat, les commerces ayant presque tous disparus. Il présente un habitat ancien en ordre continu. Les constructions sont implantées à l'alignement (généralement la façade, dans quelques cas un pignon), et d'une limite séparative latérale à l'autre.

La hauteur des constructions n'est pas uniforme. Le nombre de niveaux habitables peut être R + 1 ou R + 1 + combles ou R + 2. Finalement ces différences de niveaux s'allient harmonieusement.

Les toitures présentent une simplicité de volume, généralement une toiture à pente, à deux versants, une ligne de faîtage parallèle à l'alignement de la voie de desserte. Ces toitures sont recouvertes tantôt par de l'ardoise, tantôt par de la tuile.

Les murs visibles de la voie publique présentent une unité d'aspect.

L'arrière des maisons correspond à des jardins d'agrément, des jardins potagers, des cours empierrées, qui constituent des éléments favorables à freiner les ruissellements naturels.

⇒ *Les extensions*

Seul le bourg enregistre quelques constructions neuves réalisées soit au coup par coup aux sorties du village, soit sous forme d'un petit lotissement derrière l'église.



Ces constructions sont à caractère pavillonnaire, en retrait des limites séparatives. Elles n'ont le plus souvent qu'un seul niveau. La toiture à pente à deux versants est recouverte généralement de tuile; la ligne de faîtage est parallèle à l'alignement de la voie de desserte.

⇒ *les différents hameaux ou écarts*

Ils présentent un habitat ancien, les constructions neuves y sont l'exception.

La ou les maisons d'habitation s'accompagne(nt) de bâtiments et de hangars qui délimitent un espace intérieur ou cour de ferme. Plusieurs de ces hameaux ou écarts n'ont plus de siège d'exploitation agricole.

Les maisons les plus anciennes ressemblent à celles situées dans le centre du village de Lougé sur Maire: hauteur égale à R + 1, toiture à pente à deux versants, murs présentant une unité d'aspect.

Patrimoine architectural

Aucun monument classé ou inscrit n'est présent.

Seul un reliquaire en pierre datant du XV ème siècle, dans l'église, est classé.

Quelques éléments du petit patrimoine rural sont présents: calvaires, fontaines, chapelle, lavoir au bourg.



Les activités et leur localisation

Au bourg sont implantés un maçon et un menuisier, au lieu dit " Les Fontnelles " , puis dans le centre du village, une boucherie - charcuterie, un café - épicerie - dépôt de pain.

Les autres activités sont implantées dans les hameaux ou écarts: un transporteur à La Bruyère, une entreprise de travaux publics à Villeneuve, un paysagiste au Plessis.

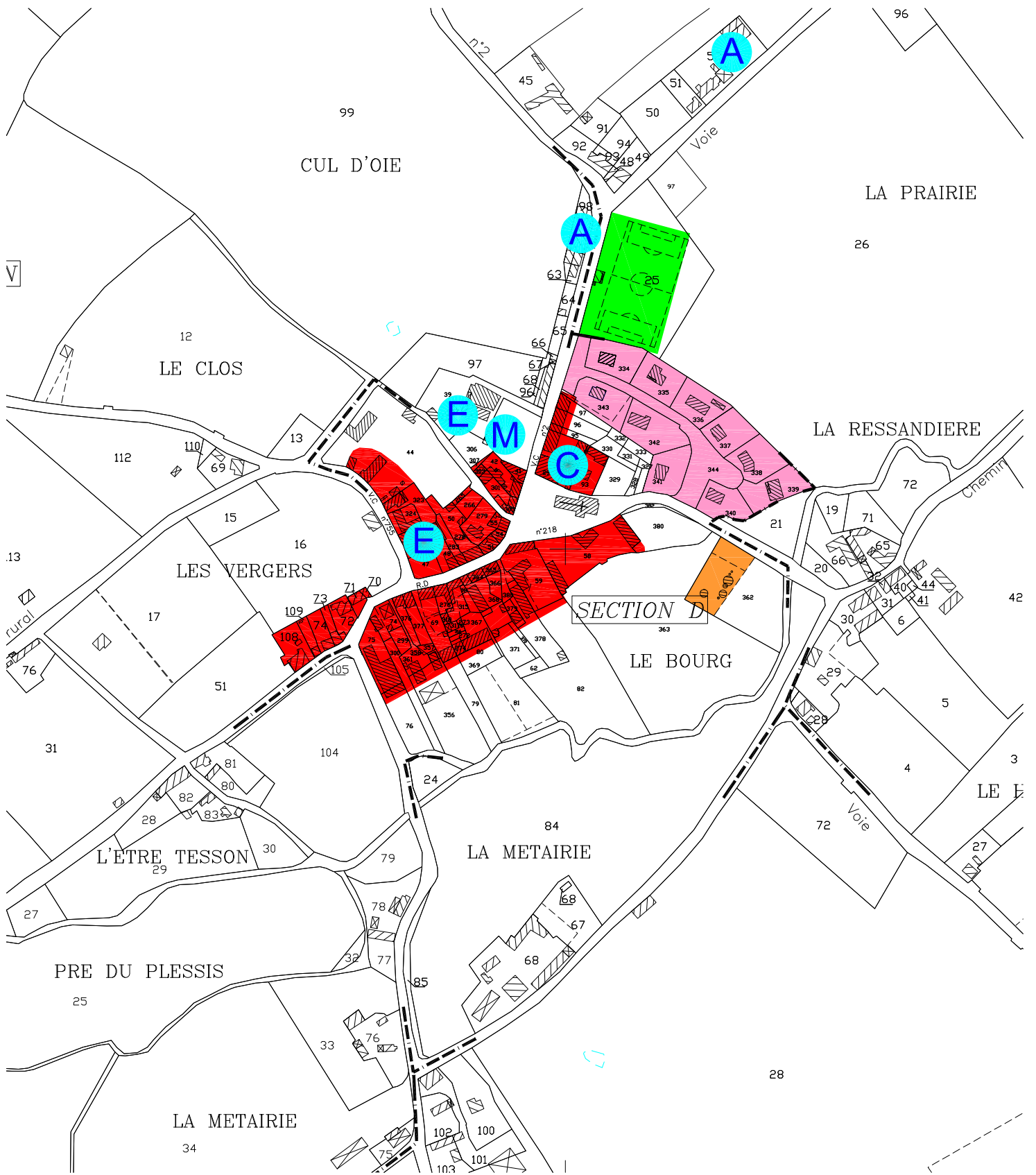
Les équipements et leur localisation

Les équipements sont peu nombreux. La mairie, l'école, le terrain de foot, la station d'épuration sont situés dans le village ou à proximité.

Le bourg de Lougé sur Maire
Son centre (A) présente un habitat ancien en ordre continu
Extension récente (B) sous forme d'un petit lotissement à caractère pavillonnaire



Les abords du bourg au nord - est
Petit lotissement à caractère pavillonnaire = A ; terrain de foot = B
Station d'épuration = C, cimetière = D



Le bourg de LOUGE SUR MAIRE

- * Centre traditionnel du bourg
habitat ancien en ordre continu dominant
- * Extension sous forme pavillonnaire
- * Activité artisanale A Commerciale C
- * Mairie M
- * Ecole E
- * Terrain de sports
- * Station d'épuration

Le Hameau Deux



Ferme isolée: L' Ermitage

2.2.3. Environnement

L' eau

⇒ *Le S.D.A.G.E.*

Institué par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux fixe pour chaque grand bassin les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine Normandie, auquel appartient la Maire, est approuvé depuis le 20 septembre 1996.

Il est souligné dans ce document l'appartenance de ce secteur géographique à l'unité hydrographique dénommée " orne amont " (amont du barrage de Rabodanges) où les problèmes locaux concernent les pollutions agricole et urbaine, la qualité de l'eau pour l'alimentation en eau potable, et où les enjeux dépassant le cadre local sont le développement et la gestion des ressources souterraines (région d' Argentan) et superficielles pour l'alimentation en eau potable.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) de cette unité hydrographique n'est pas encore élaboré.

⇒ *L'alimentation en eau potable et défense incendie*

La commune appartient au Syndicat du Houlme qui est alimenté à partir de prises d'eau dans deux rivières, l' Orne et la Rouvre.

La défense incendie est assurée par 3 poteaux incendie dans le bourg et 1 poteau incendie au lieudit « La Picotière ».

La Commune envisage la mise en place d'une réserve d'eau à proximité du Bourg.

⇒ *L'assainissement*

✓ La commune de Lougé sur Maire est équipée d'une station d'épuration située près du bourg, en bordure de la Maire. Sa capacité est de 200 équivalent - habitants; environ 165 équivalents - habitants y sont raccordés. Elle donne des résultats épuratoires satisfaisants.

✓ La commune a élaboré son schéma d'assainissement et l'a approuvé le 21 janvier 2001. Le centre bourg et ses abords ainsi que La Métairie et Le Plessis sont concernés par un assainissement collectif.

Un assainissement individuel est retenu pour le reste du territoire communal.

✓ Les eaux pluviales et de ruissellement s' évacuent dans les différents cours d'eau par l'intermédiaire de fossés ou de sections busées situés le long des routes. Seul le bourg est équipé d'un réseau eaux pluviales.

L'air

Il n'existe pas pour ce secteur géographique une surveillance de la qualité de l'air. On notera en outre que la commune de Lougé sur Maire est dépourvue de toute activité polluante à l'égard de l'air.

Le sous sol

⇒ Le secteur géographique où est située la commune de LOUGE SUR MAIRE appartient au socle cadomien (massif armoricain) constitué de terrains sédimentaires briovériens, essentiellement schisto - gréseux sur lesquels s'est installé le bocage normand. Il s'oppose nettement aux paysages de plaine de " la campagne d' Ecouché " ou de " la campagne d' Argentan " constituées par les formations sédimentaires du bassin parisien.

Au cours de périodes de déformation ou orogènes, se sont produites:

✓ des remontées de granit ou intrusions qui ont percé le socle cadomien en formant des massifs importants. Le massif d' Athis s'étend jusqu'à Ménil - Gondouin, La Fresnaye au Sauvage. Le massif d' Avoine s'étend d'est en ouest, d' Avoine à Saint Brice sous Rânes - Saint Hilaire de Briouze.

✓ des cassures ou failles où se sont encaissées de nombreuses petites vallées.

A l'ère tertiaire, ce secteur aplani par l'érosion au cours des temps a été recouvert par la mer (transgression jurassique) laissant des dépôts.

⇒ Le schéma géologique se répartit de façon très ordonné du sud au nord.

✓ Frange de Villeneuve - Etre Balay - Les Aulnais. Il s'agit d'un secteur de granit qui a subi des altérations, entraînant une arénisation de la roche mère transformée en sables moyens à grossiers, peu argileux.

✓ Le Hameau Gai - La Huttière: zone de roches cornéennes.

Lors de la déformation du socle cadomien les intrusions granitiques ont entraîné un métamorphisme ou cristallisation des roches sédimentaires, les transformant en roches de texture massive et résistantes à l'érosion, appelées roches cornéennes.

✓ Partie centrale de la commune . Y affleurent les roches briovériennes non métamorphisées; elles sont couvertes d'un manteau d'altérites qui sont des matériaux d'aspect limoneux plus ou moins sableux et assez argileux. On y trouve quelques rares résidus argileux, de la transgression jurassique.

✓ Au nord de la voie ferrée, les formations briovériennes sont recouvertes par des formations résiduelles à silex du bathonien (de l'ère tertiaire). Ces formations résiduelles sont constituées de silex plus ou moins fragmentés, disséminés dans une abondante matrice argileuse ou argilo - sableuse. C'est le domaine de la forêt.

Les écosystèmes

Le bocage constitue un écosystème cohérent mais fragile. Il a été façonné par l'homme au fil des décennies pour adapter l'agriculture aux conditions locales relatives au climat et au sol.

Ce sont les différents rôles joués par le bocage qui ont contribué à créer un écosystème spécifique.

⇒ *Le ralentissement du ruissellement*

Le bocage participe à ralentir les ruissellements avant d'atteindre la rivière ou le fossé, contribuant ainsi à favoriser l'infiltration de l'eau, à atténuer l'érosion des sols ainsi que les crues des cours d'eau.

⇒ *Le rôle climatique*

Au niveau d'une commune, le bocage assure une protection, à l'égard des vents, favorable au bétail, aux vergers, aux cultures, à l'homme.

⇒ *La richesse du milieu naturel*

La variété des espèces végétales qui composent les différentes strates de la haie attire de nombreuses espèces animales qui trouvent dans le bocage, abri, refuge, nourriture et lieu de reproduction. Cet ensemble contribue à la richesse du patrimoine naturel à conserver.

On rappellera en outre la valeur biologique et piscicole des cours d'eau.

Le bruit

On évoquera les bruits des transports terrestres, routiers ou ferroviaires, dont la carte communale devra tenir compte pour la délimitation des zones constructibles.

Les pollutions et nuisances liées aux bâtiments d'élevage

L'article L 11.3 du code rural impose une réciprocité de l'éloignement entre les bâtiments d'élevage et certains types de construction.

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain n° 2000 - 1208 du 13 décembre 2000 a assoupli cette règle (ajout du second alinéa) en intégrant une possibilité de dérogations.

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 étant un éloignement de 100 mètres vis à vis des tiers.

Au moment de la rédaction de ce rapport, en octobre 2002, environ une dizaine d'installations agricoles classées sont situées sur la commune de LOUGE SUR MAIRE. Elles sont répertoriées sur la carte relative aux contraintes.

Sont concernés les hameaux et écarts suivants: La Bruyère, La Picotière, Le Plessis, Le Val Bougon, L' Oisivière, Le Hameau Gai, La Briqueterie.

Les pollutions et nuisances liées aux épandages

Le recul de tout immeuble habité par des tiers, de tout local à usage professionnel, autres que ceux liés à l'agriculture est de 500 mètres, pouvant être réduits à 50 mètres, s'il y a traitement du lisier ou enfouissement rapide (12 heures). Exception pour les fumiers si enfouissement dans les 24 heures.

Les pollutions et nuisances liées à la station d'épuration

La commune de Lougé sur Maire est équipée d'une station d'épuration située en bordure de la Maire. Il s'agit d'une installation classée. Les résultats épuratoires sont satisfaisants.

2.2.4. Paysages

☒ Les éléments constitutifs du paysage

La topographie, le bocage, les cultures, les constructions sont les grands éléments structurants du paysage.

⇒ La topographie offre une suite de vallonnements liés à la présence de nombreux ruisseaux ou vallons secs qui parcourent le territoire communal en entaillant peu profondément la plaine .

⇒ Le couvert végétal important résulte de l'implantation d'une vaste masse boisée au nord du territoire communal, d'arbres isolés, mais surtout de la présence de haies qui apparaissent omniprésentes et constituent le bocage.

Les haies forment donc un des principaux éléments du paysage du fait de leur densité, de leur organisation en mailles plus ou moins serrées; elles rythment conjointement avec le relief les profondeurs d'horizon.

⇒ Pendant longtemps, l'importance de la surface toujours en herbe a fait du vert, la couleur dominante. L'extension des terres labourables au cours de ces dernières années offre une palette de couleurs plus large et variable au gré des saisons, et perceptible derrière les haies, surtout au printemps.



**Paysage de bocage autour du hameau “ Le But “
Importance des grands arbres et des vergers**

⇒ Le village de LOUGE SUR MAIRE, au creux de la vallée de la Maire, ne se découvre qu'au dernier moment, caché dans l'ambiance bocagère du territoire. De la même façon, les hameaux, les écarts sont dissimulés derrière les haies, les grands arbres.

☒ Un paysage de bocage

Ce type de paysage se développe sur l'ensemble du territoire de la commune de LOUGE SUR MAIRE.

Les haies constituent des écrans visuels plus ou moins opaques suivant les saisons. Les arbres sans feuilles, permettent au regard de percevoir plus ou moins bien, par transparence, ce qu'il y a au delà, prairies, champs aux couleurs variables suivant les saisons. Lorsque les feuilles apparaissent, cela devient plus difficile.

Ce paysage est caractérisé par des vues courtes, le regard étant très rapidement arrêté par les écrans visuels végétaux (haies principalement, vergers, bois). Les formes paysagères sont donc très cloisonnées. Toutefois, à quelques occasions, au détour d'un chemin, une percée permet une vue un peu plus lointaine.

Le bocage offre un paysage fermé, compartimenté en de multiples petites cellules isolées les unes par rapport aux autres.



Le ruisseau de La Barbottière, limite intercommunale avec Saint Ouen sur Maire ses méandres sont accompagnés de végétation; présence de haies et vergers

2.3. ANALYSE DES DONNEES STATISTIQUES

2.3.1. Données démographiques

Au cours des vingt dernières années, la commune de LOUGE SUR MAIRE a enregistré une croissance constante; faible pour la période inter-censitaire 1982 - 1990 (0, 58 % par an) , puis un peu plus marquée pour la période inter-censitaire 1990 - 1999 (1, 64 % par an). C'est au cours de cette dernière période que le petit lotissement derrière l'église a été réalisé.

Population sans double compte, source INSEE	
1 962	388 habitants
1 968	350 habitants
1 975	280 habitants
1 982	273 habitants
1 990	286 habitants
1 999	331 habitants

Cet accroissement de population est essentiellement lié au solde migratoire positif, c'est à dire à l'arrivée de nouveaux habitants, qui compense un solde naturel faiblement positif (1990 - 1999), voire nul (1982 - 1990)

	1982 - 1990	1990 - 1999
Nombre de naissances	19	38
Nombre de décès	22	32
Solde naturel	-3	6
Solde migratoire	16	39
Solde général	13	45

En ce qui concerne les classes d'âge, il apparaît que les moins de 20 ans, sont proportionnellement plus nombreux à LOUGE SUR MAIRE qu'au niveau départemental, conduisant à un indice de jeunesse de 1,19 pour LOUGE SUR MAIRE (0,98 au niveau départemental). L'indice de jeunesse est le rapport des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans.

R.G.P. 1999	Valeur absolue	Valeur relative	% Orne 1999
0 - 20 ans	92	27, 8 %	24, 6 %
20 - 40 ans	88	26, 6 %	25, 0 %
40 - 60 ans	74	22, 4 %	25, 4 %
60 - 75 ans	49	14, 8 %	16, 0 %
75 ans et +	28	8, 4 %	9, 0 %
total	331	100, 00 %	100, 00 %

2.3.2. Population active - Emplois- Migrations alternantes

Les données issues du Recensement Général de la Population indiquent que le taux d'activité en 1999 est de 42 % contre 47,5 % en 1990, soit une légère baisse au cours de cette période inter-censitaire. Le taux d'activité est le rapport entre la population active et la population totale.

D'autre part, en 1999, la commune offre 53 emplois dont 41 sont occupés par des personnes qui résident à Lougé sur Maire.

Il apparaît donc de ce fait que :

- ✓ 12 emplois se situant sur la commune de Lougé sur Maire sont occupés par des personnes venant de l'extérieur;
- ✓ 97 actifs de la commune de Lougé sur Maire, soit 70 % des actifs, vont travailler à l'extérieur (Flers, Briouze, Argentan).

Entre 1990 et 1999

- ✓ le nombre d'actifs est resté stable, passant de 136 à 138 actifs,
- ✓ le nombre d'emplois a diminué de 36 %. Cette évolution est liée en partie à la diminution des actifs agricoles, à la disparition de plusieurs commerces (une boucherie, deux cafés),
- ✓ la part des personnes habitant et travaillant à Lougé sur Maire est passée de 86 % à 77 %

2.3.3. Finances communales

Cette analyse réalisée sur cinq années, 1997 à 2001, a pour but de dégager les grandes tendances du budget communal.

Section de fonctionnement

⇒ Au cours des cinq années de référence, *les recettes* proviennent de deux grands postes, les dotations - subventions - participations et les impôts et taxes, auxquels s'ajoutent d'autres postes mais beaucoup plus modestes , sauf situation exceptionnelle en 2000.

✓ Les dotations - subventions - participations constituent la principale recette et représentent de façon constante 45 % à 50 % du total des recettes.

✓ Les impôts et taxes constituent la seconde recette et représentent aussi de façon constante environ un tiers du total des recettes.

En ce qui concerne la part venant de la taxe d'habitation, de la taxe foncière sur les propriétés bâties, de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, puis la taxe professionnelle, celle - ci est relativement constante, bien qu'au cours des années de référence on peut constater une baisse de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, une hausse de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe d'habitation.

La taxe professionnelle est constante et vient en dernier, en raison du petit nombre d'activités présentes sur le territoire communal.

	1 997	2 001
Taxe d'habitation	23, 6 %	24, 9 %
Taxe foncière propriété bâtie	25, 2 %	27, 7 %
Taxe foncière propriété non bâtie	39, 4 %	36, 0 %
Taxe professionnelle	11, 8 %	11, 4 %
	100, 0 %	100, 0 %

⇒ Au cours des cinq années de référence, *les dépenses* de fonctionnement sont liées à trois postes principaux où les frais de personnel représentent près des trois quarts des dépenses; viennent ensuite les achats de biens et de services.

⇒ Tous les ans, *le budget de fonctionnement dégage un excédent de recettes* sur les dépenses, plus ou moins important, soit une épargne brute qui servira à couvrir les futures dépenses. Au cours de la période de référence, c'est au cours des exercices 1998 et 2000 que l'épargne brute a été la plus importante.

Section d'investissement

⇒ Au cours des cinq années de référence, *les recettes* sont d'origines diverses et variables selon les années. Les recettes internes correspondent aux excédents de fonctionnement, aux provisions; les recettes externes sont les dotations, subventions d'investissements, les emprunts.

⇒ *Les dépenses* d'investissement sont représentées par les emprunts, et les immobilisations qui constituent le poste principal. Pour les exercices 1997 et 1998, les remboursements d'emprunts représentent environ un quart des dépenses, pour s'amenuiser fortement par la suite, au cours des années 1999, 2000, 2001.

Le taux d'endettement au cours des années de référence est apparu inférieur à 15 %, seuil qui permet de considérer la commune comme ayant un faible taux d'endettement.

Pour l'exercice 2002, les remboursements d'emprunts ont augmenté par rapport aux années précédentes, en raison du programme d'investissements décidés et des emprunts contractés à cet effet. Ces remboursements d'emprunt se poursuivront les années suivantes, leurs échéances s'étalant entre 2008 et 2014.

2.3.4. Données relatives à l'habitat et au logement

Faible évolution du parc de logements

Au cours des vingt dernières années, le parc de logement a peu évolué, en n'augmentant que de 9 unités.

Prépondérance des résidences principales

Le tableau suivant récapitule les données relatives à la répartition des différents types de logements en 1990 et 1999.

	1 990	1 990	1 999	1 999
	nombre	%	nombre	%
Résidence principale	106	71, 6 %	124	79, 0 %
Résidence secondaire	24	16, 2 %	15	9, 5 %
Logement vacant	18	12, 2 %	18	11, 5 %
total	148	100 %	157	100 %

Entre les deux dates, on remarquera:

⇒ Une augmentation du nombre de résidences principales liée d'une part à quelques constructions neuves et à la transformation de plusieurs résidences secondaires en résidences principales,

⇒ La stabilité, en nombre, des logements vacants. Il apparaît que la part des logements vacants est plus importante que par rapport à la moyenne ornaise (6, 5 %).

C'est une caractéristique de nombreuses petites communes rurales qui ont beaucoup de difficultés à maintenir leur dynamisme. Leur population augmente grâce à quelques constructions neuves, mais le marché foncier bâti est en partie bloqué par les propriétaires qui ne veulent pas vendre.

Un habitat ancien

D'après les données du RGP 1999, il apparaît que 63, 1 % des logements ont été achevés avant 1915. Ensuite au fil des décennies, d'autres logements ont été achevés, essentiellement entre 1915 - 1948, 1949 - 1967, puis depuis 1990 avec la réalisation du petit lotissement communal.

Au 1er janvier 1999, le parc de logements compte 3 logements HLM, soit 2 % des résidences principales.

2.4. ANALYSE DES DEPLACEMENTS

Voies de circulation

⇒ *Routes départementales*

La commune de Lougé sur Maire est traversée ou longée par plusieurs routes départementales:

✓ La R.D. 924 qui relie Argentan à Flers, traverse le territoire communal dans sa partie septentrionale. Dans ce secteur, cette route départementale supporte, en 2001, un trafic de 4.401 véhicules/jour.

L'aménagement de cette R.D. par mise à 2x2 voies est envisagé par le Département qui en mars 2000 a approuvé les conclusions d'un avant projet sommaire d'itinéraire (APSI). Un fuseau d'études de 250 mètres a été notifié aux communes en avril 2000.

Sur la commune de Lougé sur Maire, l'aménagement de la R.D. 924 consiste à dévier le hameau de Milhard, au nord, sur environ 2.000 mètres, puis à aménager la route départementale sur place, sur 1.500 mètres jusqu'à la limite avec la commune de La Lande de Lougé.

✓ La R.D. 909, qui relie Rânes à la R.D. 924 à Fromental, longe le territoire communal dans sa partie sud - ouest. Le trafic y est de 924 véhicules/jour, en 2001.

✓ La R.D. 218 assure une liaison locale Saint Ouen sur Maire - Lougé sur Maire - Montreuil au Houlme. Cette route est étroite et sinueuse.

Dans la traversée du bourg de Lougé sur Maire et du hameau du Plessis, des servitudes d'alignement sont attachées à cette voie.

⇒ *Voies communales*

Elles présentent un linéaire bien développé. Elles assurent les liaisons entre le bourg et les nombreux hameaux ou écarts, puis avec les communes voisines. Elles sont toutes goudronnées.

Ce sont des voies étroites et souvent sinueuses, de visibilité réduite surtout si la voie est bordée par les haies bocagères. Quelques aménagements ponctuels ont été engagés récemment.

⇒ *Chemins ruraux*

Le linéaire de chemins ruraux est réduit; quelques sections sont goudronnées pour desservir un hameau (Le hameau Gai, le hameau Deux).

Moyens de transports

Seuls les transports scolaires existent.

Itinéraires de randonnées

La commune de Lougé sur Maire est dépourvue de tout itinéraire de randonnée inscrit au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (P.D.I.P.R.).

Voie ferrée

La ligne Paris - Granville, par Argentan et Flers, traverse le territoire communal dans sa partie septentrionale, grossièrement parallèle à la R.D. 924, tout en s'en écartant en allant de l'est vers l'ouest.

Quatre points de passage permettent de traverser la voie ferrée.

2.5. EQUIPEMENTS PUBLICS - RESEAUX DIVERS

Services

En matière de services publics, seules subsistent la mairie et l'école comprenant deux classes du regroupement pédagogique (maternelle et CP); ces classes sont réparties dans deux bâtiments distincts et distants de quelques centaines de mètres.

La commune dispose d'une salle polyvalente et d'un terrain de foot.

Pour ce qui concerne le commerce, sont implantés au village une boucherie - charcuterie, un café - épicerie - dépôt de pain. Quelques commerces itinérants assurent l'approvisionnement.

Réseau d'eau

Aucun captage pour l'alimentation en eau potable n'est présent sur le territoire communal. La commune de Lougé sur Maire fait partie du syndicat du Houlme, alimenté par des pompages en rivière.

Assainissement

Un réseau séparatif dessert la partie la plus dense du bourg qui est raccordé à la station d'épuration.

La commune envisage d'étendre le réseau d'assainissement vers les hameaux de La Métairie et Le Plessis.

Ligne électrique

Le territoire de la commune est traversée par des lignes Haute Tension et Moyenne Tension.

III.PARTI D'AMENAGEMENT

3.1. LE PARTI D' AMENAGEMENT

Le parti d'aménagement retenu s'articule autour d'axes simples :

- ✓ le développement du bourg,
- ✓ la possibilité d'accueillir des activités,
- ✓ préserver les espaces naturels,
- ✓ la mise en œuvre du droit de préemption.

Le développement du bourg

Une zone constructible englobe les parties bâties du bourg, ainsi que des secteurs d'extension de l'urbanisation situés en bordure de voies qui sont desservies par un réseau d'eau et d'assainissement ou qui pourraient en être équipées facilement.

- ✓ Les parties bâties du bourg

La zone constructible, dans le secteur des propriétés bâties du bourg qui se prolongent à l'arrière jusqu'à la rivière, serre de près le bâti existant pour empêcher toute construction à proximité de la rivière qui constitue une zone sensible à plusieurs titres décrits dans l'analyse de l'état initial.

- ✓ Le prolongement du village vers le nord

Sont ouvertes à l'urbanisation plusieurs parcelles ou parties de parcelles situées à l'arrière du lotissement communal et jusqu'au droit des maisons existantes au lieu dit " Les Fontenelles ".

Est concernée la parcelle n° 35 sur laquelle est installé actuellement le terrain de sport, mais qui pourrait avoir une autre vocation. Sa constructibilité pourrait conforter le village et permettre de mieux intégrer à ce village les maisons situées au lieu dit " Les Fontenelles " qui semblent aujourd'hui un peu à l'écart.

- ✓ Le confortement du village vers l'ouest

Les parcelles ouvertes à l'urbanisation pourront conforter et fermer le village vers l'ouest ; elles se situent soit au contact de parcelles bâties, ou à leur périphérie proche. La configuration proposée permet de conserver un espace non construit entre le village et le hameau du Plessis qui garde ainsi son identité.

Le tableau suivant récapitule les potentialités des secteurs ouverts à l'urbanisation

Lieu dit	Surface	Réceptivité basse	Réceptivité haute
Les Fontenelles	0 ha 48	2	3
La Prairie	2 ha 30	5	16
Le Clos	1 ha 67	6	12
Les Vergers	3 ha 19	11	25
Le Hus	0 ha 75	2	4

A travers ce tableau, il apparaît clairement que les secteurs potentiellement constructibles définis dans cette carte communale suffisent largement à accueillir de nouveaux habitants.

La possibilité d'accueillir des activités

Pour répondre à cet objectif communal, deux zones (4 ha 20 au lieu-dit " Les Limorands ", 2 ha 15 au lieu-dit " La Briqueterie ") sont ouvertes pour ce type de constructions, en bordure de l'actuelle RD 924; elles sont délimitées au sud par le passage de la fibre optique et les servitudes qui y sont liées.

Leur localisation en bordure de la RD 924 s'explique par l'accessibilité offerte par cette route alors qu'il a été indiqué que les voies communales qui desservent le territoire communal sont étroites, sinueuses et peu aptes à supporter un trafic plus dense.

En outre la déviation future de la RD 924, au droit du hameau de Milhard, lors de sa mise à deux fois deux voies, assurera à ces zones d'activités potentielles une bonne accessibilité sur une voie qui sera alors moins fréquentée et donc dans des conditions de sécurité meilleures.

D'autre part, au bourg de LOUGE SUR MAIRE, deux petits secteurs sont ouverts à l'urbanisation destinés à l'extension des activités existantes (menuisier, maçon).

Préserver les espaces naturels

Les deux axes du parti d'aménagement développés ci dessus s'harmonisent parfaitement avec le troisième qui est la préservation des espaces naturels.

L'analyse de l'état initial a montré l'importance, à différents titres, de ces espaces naturels qui:

- ✓ sont le support des activités agricoles et forestières,
- ✓ constituent à travers ses différents éléments (cours d'eau, végétation) des espaces offrant des potentialités biologiques importantes
- ✓ correspondent à un site bocager présentant une grande valeur paysagère.

Dans ces vastes espaces naturels qui couvrent l'essentiel du territoire communal , les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes, des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, à des équipements collectifs notamment.

Les rares parcelles rendues constructibles dans quelques hameaux (La Tirardière, Le Hus, La Métairie, Champs des Marnes) ne remettent pas en cause ce principe de préservation des espaces naturels. Elles pourraient accueillir de 4 à 7 maisons.

En outre quelques secteurs constructibles de très faible superficie sont délimités autour de certaines constructions afin de pouvoir autoriser des annexes (garage par exemple) qui ne pourraient pas être réalisées en extension du bâti existant, (Le Vaux Bougon, Le But, Le Hameau Deux par exemple).

La mise en œuvre du droit de préemption

Vu les articles L 210-1, L 211-1 et suivants, R 211-1 et suivants du code de l'urbanisme, le Conseil Municipal de Lougé sur Maire a décidé, le 12 décembre 2005, d'instituer un droit de préemption urbain sur plusieurs périmètres délimités sur le plan de zonage de la carte communale.

✓ Sont délimités, en rouge, les périmètres de droit de préemption en vue de constructions à usage d'habitation. Ces périmètres sont récapitulés dans le tableau ci-dessous ; ils correspondent à des parcelles situées dans des secteurs de la carte communale où les constructions sont autorisées.

La Ressandière	Section ZK	N° 4pp
Le Bourg	Section ZN	N° 15 et 16
Le Clos	Section ZN	N° 13 et 12pp
Les Fontenelles	Section ZI	N° 43pp
Les Fontenelles	Section ZI	N° 98pp
Les Vergers	Section ZN	N° 51
Les Vergers	Section ZM	N° 104pp

✓ Sont délimités, en violet, les périmètres de droit de préemption en vue de la réalisation de constructions à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales. Ces périmètres sont récapitulés dans le tableau ci-dessous ; ils correspondent à des parcelles situées dans des secteurs de la carte communale où ces constructions sont autorisées.

Les Limorants	Section ZE	N° 12, 11pp, 73pp, 76pp
La Briquetterie	Section ZH	N° 1pp, 2pp

3.2. LES RAISONS DU CHOIX DU PARTI RETENU

Les enjeux de développement du territoire communal sont cadrés dès le départ par différents éléments qui sont:

- ✓ l'identité de la commune elle-même: une commune rurale, agricole, regroupant 330 habitants,
- ✓ les perspectives de développement définies par les documents de planification et d'orientation et précisés par les services de l'Etat dans le "porter à la connaissance".

Ces données n'ouvraient pas la porte à quantité de scénarii d'aménagement, mais finalement à un seul qui est celui retenu.

Le parti d'aménagement retenu assure:

- ✓ Un développement maîtrisé autour du village.

Toutes les zones ouvertes à une urbanisation potentielle sont desservies par le réseau d'eau. En ce qui concerne l'assainissement, les zones ouvertes à l'urbanisation sont desservies ou peuvent l'être très facilement.

Les effluents seront traités dans la station d'épuration dont la capacité de traitement est de 200 équivalents - habitants. Sa capacité résiduelle est de l'ordre de 50 équivalents - habitants; ce qui signifie qu'au terme de l'urbanisation potentielle des différentes zones ouvertes à la construction, selon une hypothèse de réceptivité maximale, la station d'épuration aura atteint sa capacité.

Les équipements scolaires du regroupement pédagogique pourront accueillir les nouveaux élèves potentiels.

- ✓ L'équilibre entre ce développement et la préservation des activités agricoles et forestières,
- ✓ La préservation des espaces naturels sensibles,
- ✓ La préservation du paysage bocager.

Les dispositions arrêtées par la présente carte communale sont compatibles notamment avec les articles suivants du code de l'urbanisme, à savoir:

- ✓ L'article L 110 qui énonce les principes généraux applicables en matière d'aménagement et d'urbanisme,
- ✓ L'article L 121.1 qui a valeur de loi d'aménagement et d'urbanisme, et qui rappelle le principe essentiel d'équilibre entre les impératifs de protection, et d'aménagement.