

**CARTE COMMUNALE**

**1**

**RAPPORT DE  
PRESENTATION**

ELABORATION 0-0 prescrite le : 04/05/1999  
Approuvée le : 29/04/04

*le Maire,*



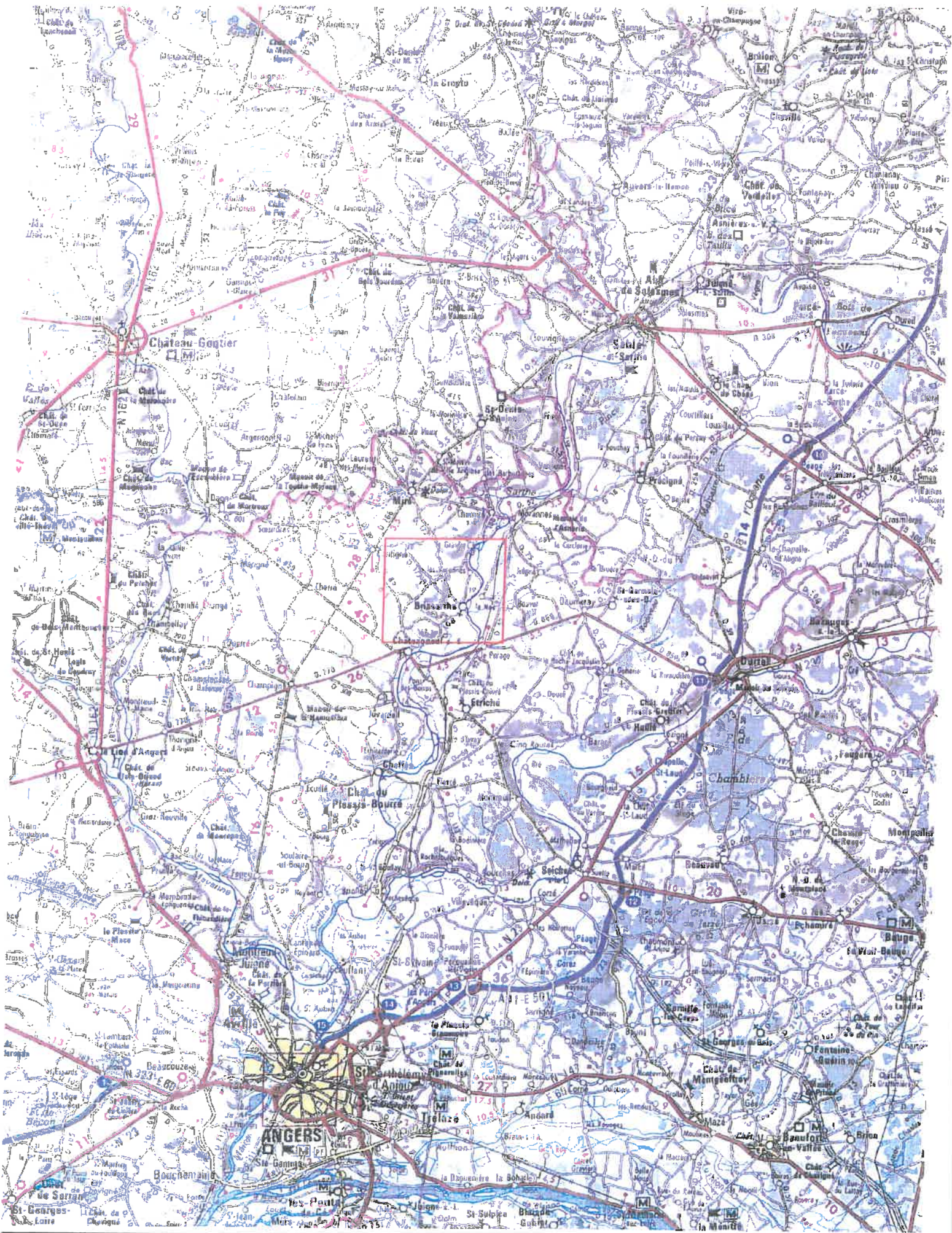


<b>A. PRÉAMBULE.....</b>	<b>2</b>
<b>B. DIAGNOSTIC COMMUNAL.....</b>	<b>4</b>
1. LE TERRITOIRE COMMUNAL DANS UN CONTEXTE ÉLARGI.....	5
2. LES CARACTÉRISTIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES DE LA COMMUNE.....	6
3. LE PARC DE LOGEMENT.....	8
4. LES ACTIVITÉS.....	11
5. L'EXPRESSION DES BESOINS.....	13
<b>C. L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>14</b>
1. LE CONTEXTE PAYSAGER.....	15
2. LES COMPOSANTES DU SITE.....	16
3. LECTURE PAYSAGÈRE DU TERRITOIRE COMMUNAL.....	19
4. L'INSCRIPTION DU BOURG DANS LE TERRITOIRE.....	23
<b>D. LES CHOIX D'AMENAGEMENT.....</b>	<b>25</b>
1. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION.....	26
2. PRÉSERVER LE CADRE DE VIE.....	28
3. PRÉSERVER L'ACTIVITE AGRICOLE.....	29
<b>E. LES IMPACTS DU PROJET ET LES MESURES COMPENSATOIRES.....</b>	<b>30</b>
1. IMPACTS SUR L'ACTIVITE AGRICOLE.....	31
2. IMPACTS PAYSAGERS.....	32
3. IMPACTS EN TERME D'INFRASTRUCTURES.....	33
<b>F. LE DOCUMENT AU REGARD DES NORMES SUPÉRIEURES.....</b>	<b>34</b>
1. L'ARTICLE L.110 DU CODE DE L'URBANISME.....	35
2. L'ARTICLE L.121-1 DU CODE DE L'URBANISME.....	36
3. LA COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX.....	37
<b>CONCLUSION : .....</b>	<b>38</b>

---

## **A. PRÉAMBULE**

---



Plan de situation



IGN- 1994  
Echelle : 1/250 000

## LE CONTEXTE JURIDIQUE DE L'OPERATION

---

La commune de Brissarthe (Maine-et-Loire) a décidé d'élaborer une carte communale sur son territoire.

La carte communale est un document d'urbanisme institué par la loi Solidarité et Renouvellements Urbains du 13 décembre 2000. Elle remplace les anciennes M.A.R.G.U. qui autrefois étaient parfois réalisées dans les communes soumises à l'application du Règlement National d'Urbanisme.

A l'inverse des MARGU, la carte communale est un document opposable au tiers. Il fait l'objet d'une enquête publique et lorsqu'il est approuvé, après l'accord du préfet, les autorisations de construire peuvent être délivrées par le maire au nom de la Commune.

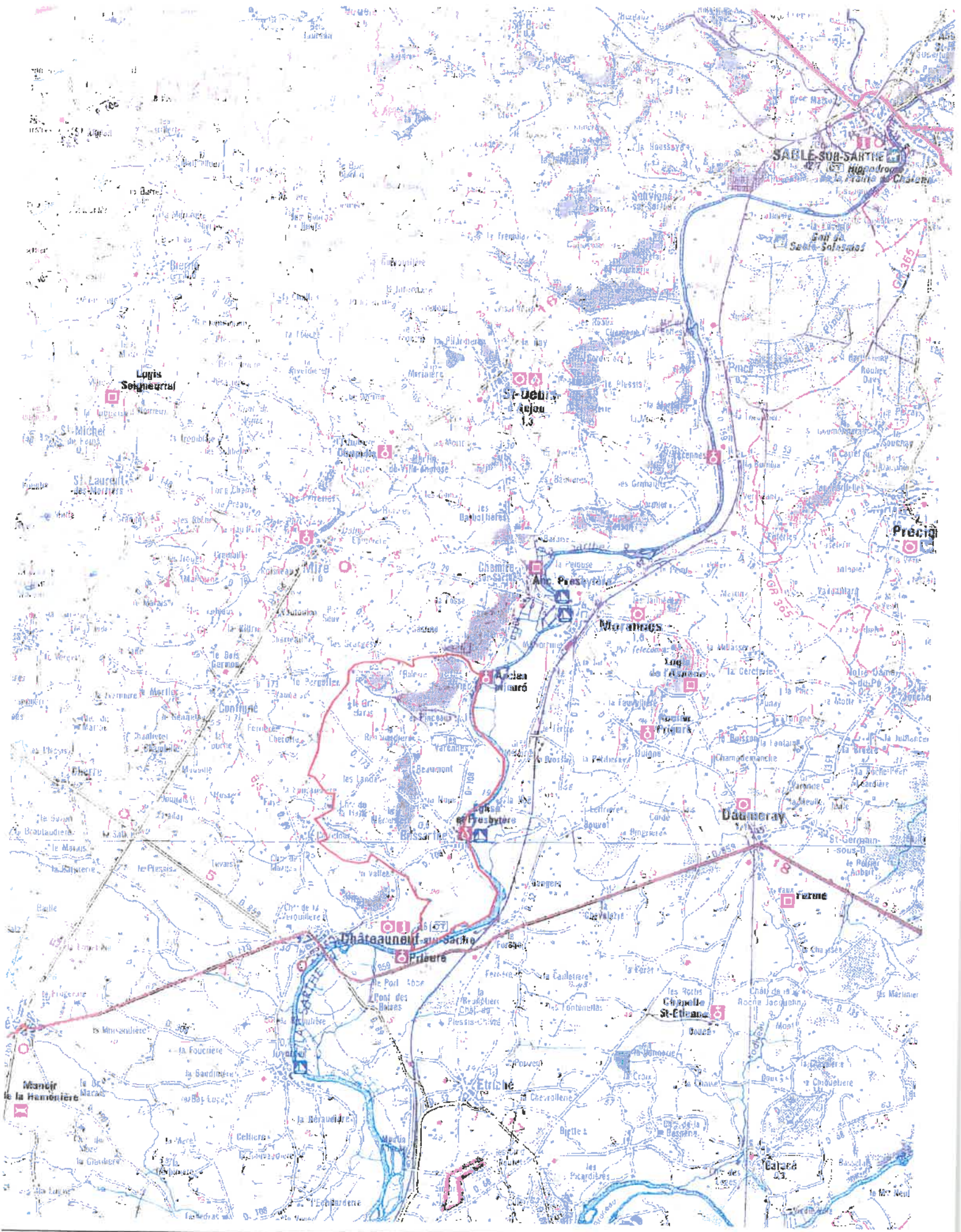
L'élaboration d'une carte communale est donc un moment privilégié de réflexion sur le territoire communal, qui doit permettre de déterminer des zones constructibles et des zones à vocation naturelle. Cette réflexion se fait sur la base d'un diagnostic socio-économique et d'une analyse de l'état initial de l'environnement.

Ces deux facettes du diagnostic territorial doivent permettre l'émergence d'enjeux et contraintes spécifiques au territoire de la commune de Brissarthe.

---

## **B. DIAGNOSTIC COMMUNAL**

---



**Le contexte élargi**



IGN-1999  
Echelle : 1/100 000



## **1. LE TERRITOIRE COMMUNAL DANS UN CONTEXTE ÉLARGI**

---

### **1.1. Situation géographique .....**

La commune de Brissarthe est située au nord-est d'Angers, à l'est du Pays Segréen. C'est une commune rurale avec un territoire d'une surface de 1 699 hectares. Elle appartient à la Communauté de Communes Ouest-Anjou dont le siège est Châteauneuf. Il s'agit d'un espace peu urbanisé, cerné par plusieurs villes majeures de l'ouest (Angers, le Mans, Rennes, Laval) mais qui n'est traversé par aucune voie de liaison majeure. Les principaux pôles industriels sont localisés autour d'Angers, du Lion d'Angers et de Segré.

### **1.2. Situation administrative .....**

La commune de Brissarthe est située dans le nord du département du Maine-et-Loire. Elle fait partie du canton de Châteauneuf-sur-Sarthe et de l'arrondissement de Segré. Les communes limitrophes sont :

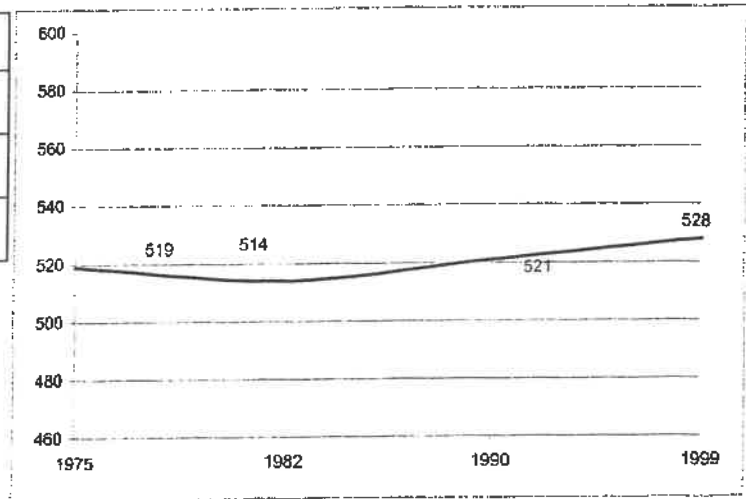
- Contigné au nord,
- Morannes et Daumeray à l'est,
- Châteauneuf –sur-Sarthe au sud.

### **1.3. Intercommunalité.....**

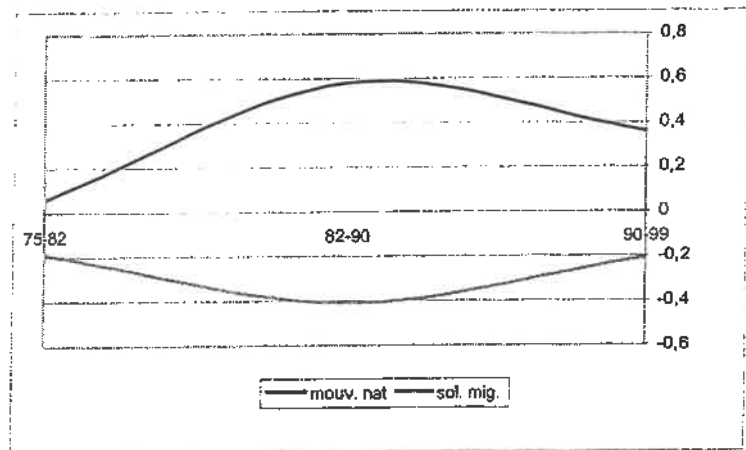
La commune de Brissarthe fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Châteauneuf. Cette communauté de communes regroupe 11 communes. Elle appartient au pays Segréen qui compte 5 cantons et 69 communes.

Dans le cadre de la loi SRU, le pays Segréen envisage l'élaboration d'un schéma de cohérence territorial (S.Co.T.). Ce document définira les orientations d'aménagement au niveau de l'ensemble du pays. Il s'imposera aux documents d'urbanisme d'initiative communale et notamment les cartes communales.

Population (sans double compte)	1975	1982	1990	1999
Brissarthe	519	514	521	528
Canton	9042	10 149	10 078	10 226
% commune/canton	5,74%	5,06%	5,17%	5,16%



	75-82	82-90	90-99
mouv. nat	0,06	0,58	0,36
sol. mig.	-0,19	-0,41	-0,21
Tx de variation	-0,13	0,17	0,15
Tx de variation cantona	1,66	-0,09	0,16



## **2. LES CARACTÉRISTIQUES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES DE LA COMMUNE**

---

### **2.1. Evolution démographique .....**

#### **a°) Evolution de la population**

La commune comptait en 1999, 543 habitants (population totale) et 528 habitants en population sans double-compte (les étudiants notamment ne sont pas comptabilisés). Cette population est stable depuis 1975 avec des baisses et des augmentations légères. Globalement, la population a gagné 10 habitants durant les 25 dernières années.

Par rapport au canton, la commune a perdu de son importance. De 5,75 % elle est passée à 5,16 % de la population totale. Cela est dû à des mouvements de population plus importants dans la partie sud du canton, dans les communes subissant l'influence de l'agglomération angevine (Thorigné, Sceaux, ...), et qui ont connu des croissances plus rapides.

La stabilisation de la population peut être expliquée par deux phénomènes concomitants :

- départ des jeunes durant leur période d'études (phénomène de plus en plus important),
- départ des retraités, notamment des retraités agricoles, vers le chef-lieu de canton (maison de retraite notamment).

#### **b°) Mouvements naturels et migratoires**

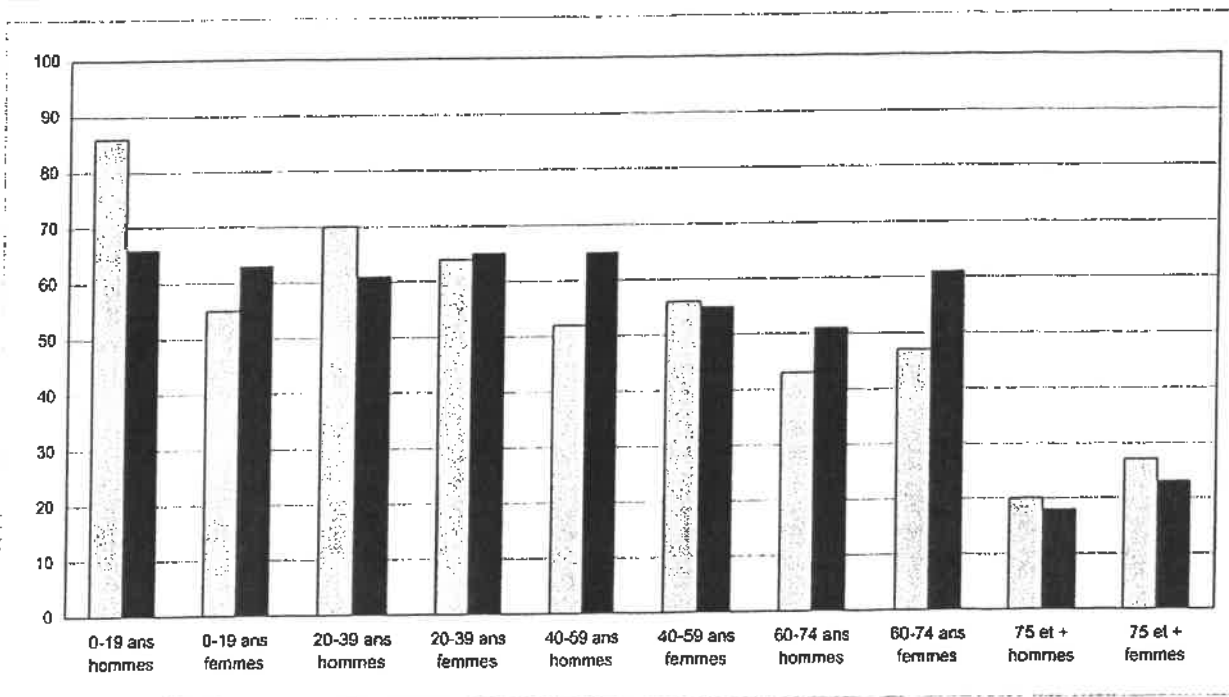
L'analyse des mouvements naturels (c'est-à-dire le solde des naissances sur celui des décès) et migratoires (solde des arrivées par rapport aux départs) permet de mieux comprendre la structure de l'évolution démographique.

On constate qu'entre les années 1982 et 1990, la commune a connu une amplification de la différence entre un solde naturel positif et un solde migratoire négatif. Cela signifie qu'il se produit un léger phénomène d'exode rural qui, grâce à la jeunesse de la population, ne s'est pas soldé par une perte brute de population. Dès 1999, il semble que l'on retrouve une forme d'équilibre.

**→ Une stabilisation de la population depuis 1975**

**→ Des paramètres démographiques rééquilibrés après une période de turbulence**

Age de la population	0-19 ans hommes	0-19 ans femmes	20-39 ans hommes	20-39 ans femmes	40-59 ans hommes	40-59 ans femmes	60-74 ans hommes	60-74 ans femmes	75 et + hommes	75 et + femmes	indice de jeunesse	indice de jeunesse 49
1990	88	55	70	64	52	56	43	47	20	27	1,03	1,59
1999	66	63	61	65	65	55	51	61	18	23	0,84	1,28
Tx de croissance	-23%	15%	-13%	2%	25%	-2%	19%	30%	-10%	-15%	-18%	-19%



Migrations définitives

	82-90	Dont 25-39	90-99	Dont 25-39
nouveaux arrivants dans la commune	185	52	208	62
Part dans la population totale	36%	52%	39%	58%

Evolution de la taille des ménages

Source INSEE-RGP 99

	1982	1990	1999	Canton	Département
population des ménages	514	520	528	9921	712859
nombre de ménages	195	194	217	3708	288312
taille moyenne	2,6	2,7	2,4	2,7	2,5

## 2.2. L'âge de la population.....

### a°) Les tranches d'âge

On constate que la population vieillit sensiblement depuis 1990. Les tranches d'âge supérieures à 40 ans connaissent des évolutions positives, notamment pour les plus de 60 ans. Parallèlement, la tranche des moins de 20 ans diminue. Globalement, cela se traduit par un indice de jeunesse qui diminue.

L'indice de jeunesse est la part des moins de 20 ans sur celle des plus de 60 ans. A 0,84 en 1999, cet indice était relativement faible (à titre comparatif, il est de 1.28 pour l'ensemble du département). Il diminue sensiblement (-18 %) mais cela est aussi vrai au niveau du département.

On remarque que le départ des retraités agricoles vers des structures d'accueil spécialisées extérieures à la commune est significatif puisqu'on observe une diminution sensible de la tranche d'âge "+ 75 ans".

### b°) Les nouveaux arrivants

On constate une plus forte mobilité au niveau des migrations définitives (nouveaux arrivants dans la commune). Le taux de migration est de 39 % soit 3 % de plus qu'en 1990. Il est de 58 % pour la tranche des 25/39 ans, soit 6 % de plus qu'en 1990. On constate donc que les nouveaux arrivants sont jeunes et que cela est plus sensible durant les dernières années.

### c°) La taille des ménages

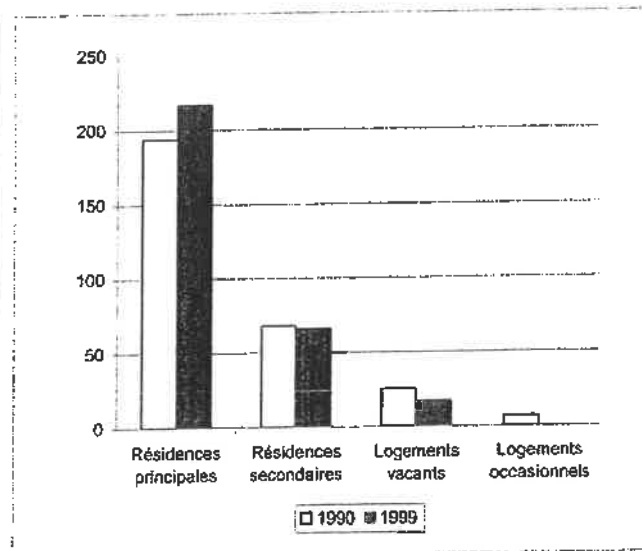
La taille des ménages (nombre moyen d'habitants par résidence principale) est en baisse. Elle est passée de 2,7 personnes en 1990 à 2,4 en 1999, soit une diminution supérieure à la moyenne départementale.

- Un vieillissement sensible de la population.
- Des nouveaux arrivants jeunes mais pas assez nombreux pour infléchir la tendance au vieillissement.
- Une taille des ménages en baisse.

Le parc communal de logements

Source INSEE-RGP 99

	1990	% en 1999	1999	% en 1999
Résidences principales	194	66,2%	217	72,3%
Résidences secondaires	68	23,2%	66	22,0%
Logements vacants	25	8,5%	17	5,7%
Logements occasionnels	6	2,0%	0	0,0%
<b>Total</b>	<b>293</b>	<b>100,0%</b>	<b>300</b>	<b>100,0%</b>



Variations de logements

Source INSEE-RGP 99

	var. 90-99	Dt cons. Neuve	Dt parc existant
résidences principales	23	14	9
résidences secondaires et log. Vacants	-16	6	-22
<b>Total</b>	<b>7</b>	<b>20</b>	<b>-13</b>

Constructions

Source INSEE-RGP 99

Logements construits	20
par an	2,0
Renouvellement	-13
par an	-1,3
Lié à la variation RS	-2
par an	-0,2
Lié à la variation LV	-8
par an	-0,8
Lié au desserrement	19
par an	1,9
Besoins à pop contante	-4
par an	-0,4
CN disponible pour l'accueil	24
par an	2,4

### 3. LE PARC DE LOGEMENT

---

#### 3.1. La structure du parc.....

##### a°) Le parc actuel

Le parc de logement est marqué par l'importance de la résidence principale (72,3 % du parc) et son augmentation sensible depuis 1990. Il y a donc un recentrage des occupations de logement qui s'est effectué à partir d'une diminution de la vacance. Est-ce le fruit d'une politique dynamique en matière d'habitat ? C'est ce que semblent indiquer les données de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat.

En fait, ces dernières années, la réhabilitation de "fermettes" a été très importante. Cela s'est traduit par un quasi-épuisement de l'offre en bâtiments à rénover. Dans les statistiques, cela explique la diminution de la vacance.

En effet, à raison de 1 à 2 dossiers de réhabilitation par an, on obtient rapidement les 8 logements qui sont passés de la vacance à l'occupation permanente entre 1990 et 1999. Cette tendance s'est accentuée cette dernière année avec la mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH).

La part des résidences secondaires est stable. Elle est toutefois assez importante avec 22 % et dénote un réel attrait du pays pour les touristes, attrait lié à la qualité de vie et de l'architecture.

##### b°) L'évolution depuis 1990

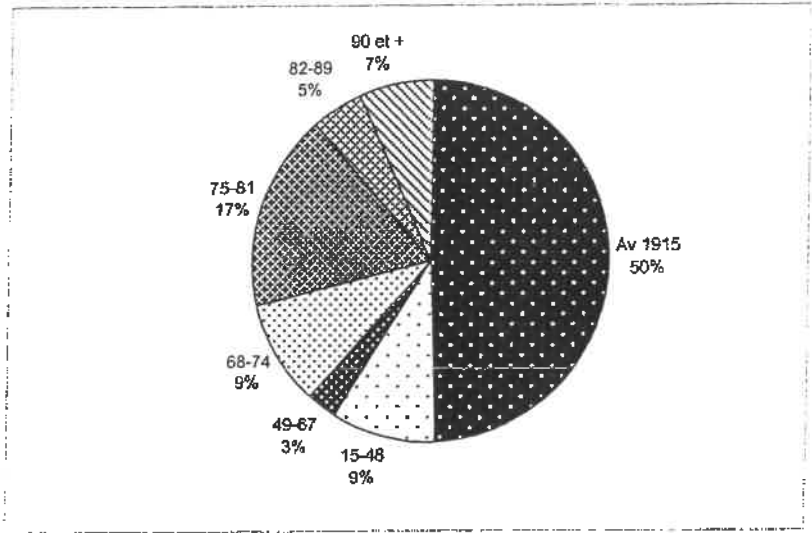
Par rapport à 1990, c'est un total de 23 nouvelles résidences principales qui a été créé, dont 14 en constructions neuves et 9 dans le parc existant (notamment de la vacance). 6 résidences secondaires ont été bâties. 13 logements de 1990 ne peuvent plus être qualifiés comme tels car ils ont été abandonnés ou ont été intégrés dans un logement voisin. Au total, l'évolution depuis 1990 du nombre de logements (principaux, secondaires et vacants) est donc en hausse de 7 (293 logements en 1990, 300 en 1999).

- Sur 23 résidences principales nouvelles, plus d'un tiers provient de restructuration de bâti existant.
- La vacance a diminué jusqu'au seuil technique de 5 %. Aujourd'hui, le bâti ancien n'est plus très apte à pourvoir de nouveaux logements en raison de la rareté de l'offre.

L'ancienneté du parc de résidences principales

Source INSEE-RGP 99

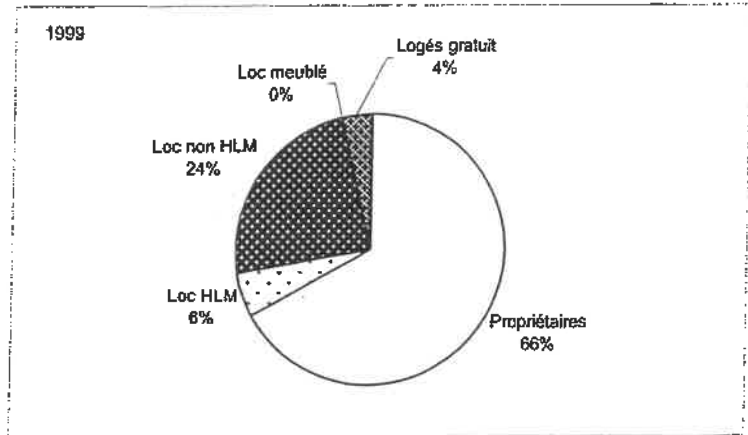
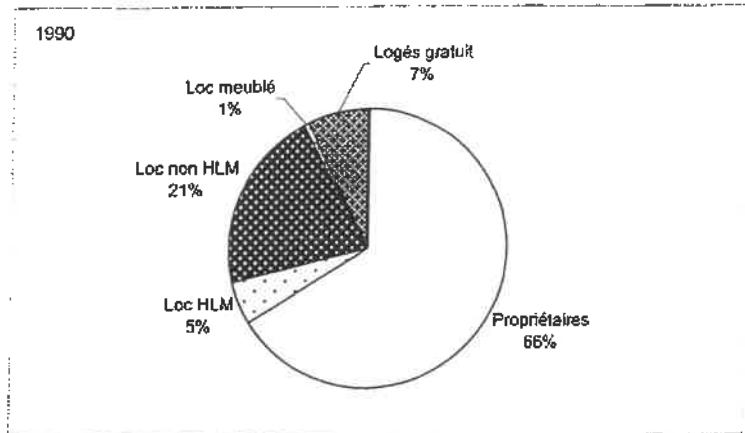
Logements construits	1999
Av 1915	105
15-48	20
49-67	6
68-74	20
75-81	37
82-89	10
90 et +	14
<b>Total</b>	<b>212</b>



Statut d'occupation du parc de résidences principales

Source INSEE-RGP 99

	1990	1999
Propriétaires	128	145
Loc HLM	10	12
Loc non HLM	41	52
Loc meublé	1	0
Logés gratuit	14	8
<b>Total</b>	<b>194</b>	<b>217</b>





### 3.2. Le parc de résidences principales .....

#### a°) Le parc actuel

La plus grosse partie du parc est constituée de logements construits avant 1915. Cela correspond à la moitié des résidences actuelles. On constate que la période 1968-1981 a été la plus fructueuse en production de logements neufs avec 57 logements créés soit un rythme de 4,3 logements par an. Cette moyenne tombe à 1,41 à partir de 1982.

On constate d'autre part que la majorité des occupants est propriétaire de leur logement. La location HLM avec 6 % reste somme toute marginale (12 locatifs). En fait, le locatif a été tiré par le locatif non HLM qui a fortement augmenté. Toutefois, la demande en locatifs n'est pas très forte.

#### b°) Le confort

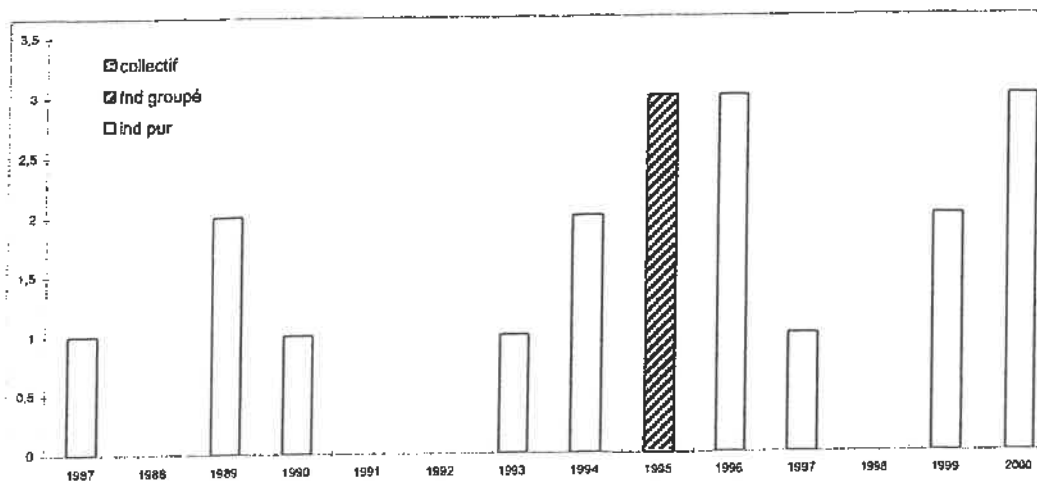
Quant au confort global du parc, on notera une augmentation sensible, avec 74 % de logements présentant un bon confort (contre 57,2 % en 1990) et 33 % présentant un confort moyen (33 % en 1990). Il y a donc eu une diminution sensible des logements inconfortables (3 % du parc aujourd'hui).

- Une diminution sensible de la production de logements neufs au début des années 90.
- Un niveau de confort qui s'améliore.
- Une demande essentiellement tournée vers l'accession à la propriété.

La production de logement neufs

source DDE-Siclone

Logements autorisés	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	Total	Moyenne/an	%
ind pur	1	0	2	1	0	0	1	2	0	3	1	Nc	2	3	16	2,2	84%
Ind groupé	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	Nc	0	0	3	0,5	16%
collectif	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Nc	0	0	0	0,0	0%
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>Nc</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>19</b>	<b>2,7</b>	<b>100%</b>



### 3.3. La production de logements neufs .....

La production de logements autorisés se situe à une moyenne de 2,7 unités par an depuis 1987. On note que depuis 1999, 5 logements ont été créés. Il y a donc eu un renouveau ces dernières années, en partie du au bon contexte économique.

D'autre part, il est intéressant de comparer les statistiques DDE avec celles de l'INSEE.

Selon l'INSEE, 14 logements ont été créés, ce qui correspond à la moitié de la statistique de la construction neuve. Le détail de ces créations (combien en réhabilitation ?) serait intéressant à analyser. Globalement, on peut penser que la moitié des logements créés proviennent de réhabilitation – changement de destination.

- **Un rythme de construction qui s'est accéléré ces dernières années.**
- **Une part importante en réhabilitation.**
- **Une exigence de qualité.**

En construction neuve, la demande est orientée vers des terrains confortables en surface. Les acquéreurs sont prêts à perdre de la qualité de service (isolement) à condition que la taille du terrain soit plus importante.

Surtout, il semble que le produit standardisé issu de lotissement classique soit peu attractif pour le nouveau venu. Cela a été le cas pour le lotissement communal viabilisé fin des années 80, dont les parcelles de 400 m<sup>2</sup> ont été vendues difficilement.

Il est donc essentiel pour la commune, d'arriver à concilier un développement harmonieux, une économie d'espace, tout en proposant des terrains qui correspondent aux attentes des futurs acquéreurs. Cela est possible mais le prix actuel du marché de 100 000 à 120 000 francs pour une parcelle de 1 000 m<sup>2</sup> limite la marge de manœuvre.

	1982	1990	1999
Actifs occupés	195	188	187
chômeurs	16	26	34

Status professionnels	1990	%	1999	%
Non salariés	72	41%	44	24%
Salariés CDI	88	50%	97	52%
Fonction publique	4	2%	18	10%
Salariés CDD	8	5%	18	10%
Autres statuts	5	3%	10	5%
pop active ayant un emploi	177	100%	187	100%

Les exploitations agricoles

	2000
Nombre d'exploitations	26
Nombre d'exploitations en 88	41
chefs d'exploitations	29
nombre d'actifs familiaux	37
Nombre total d'actifs	20 UTA
Superficie agricole utilisée	994 ha
Terres labourables	608 ha
Superficie en herbe	384 ha
Nombres de vaches	418

UTA : équivalent temps plein

## 4. LES ACTIVITÉS

---

La commune de Brissarthe est en pays rural, avec une mono-activité, l'agriculture.

Longtemps, celle-ci a dominé le monde économique. Son déclin a entraîné une perte d'activité sur place qui a été en partie compensée par des migrations journalières de plus en plus importantes.

### 4.1. Les actifs.....

On recense 187 actifs occupés et 34 chômeurs. Ce dernier chiffre s'est stabilisé depuis 1990. On constate une diminution notable des non salariés, probablement liée à la disparition d'exploitations agricoles.

### 4.2. Les migrations journalières.....

On observe une part croissante des emplois extérieurs, alors que, dans le même temps, la part d'emplois sur place diminue. On est ainsi aujourd'hui à 73 % d'emplois à l'extérieur de la commune contre 52 % en 1982.

### 4.3. Les activités agricoles .....

La restructuration de l'activité agricole s'est soldée par la perte d'une quinzaine d'exploitation en 12 ans. On recense 16 sièges d'exploitation sur la commune. Aujourd'hui, l'agriculture emploie une quarantaine de personnes, correspondant à une vingtaine de travailleurs en équivalent temps plein.

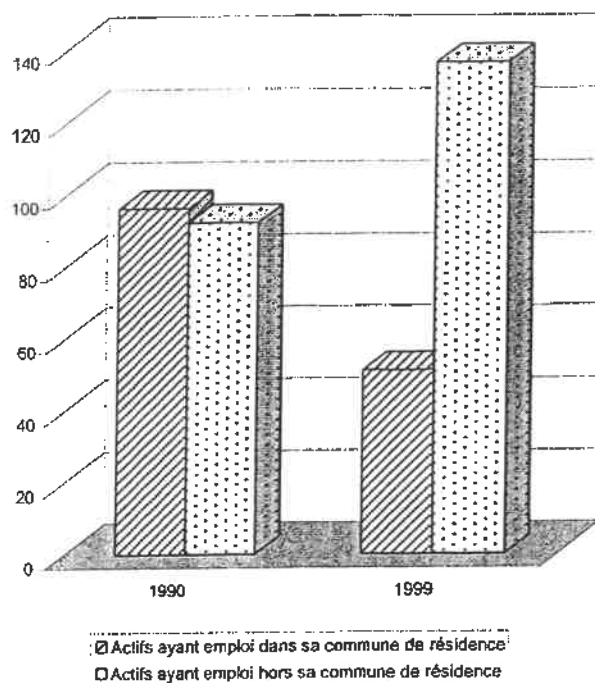
L'agriculture repose essentiellement sur l'élevage, vache à viandes et allaitantes (cheptel de 418 têtes).

Les exploitations agricoles sont situées pour la plupart sur le plateau. Il n'y a pas d'exploitation à proximité des principales zones bâties (le bourg, le Gravier), une seule jouxte les Gentilleries.

L'agriculture reste tout de même le principal pourvoyeur d'emplois. La diminution de la main d'œuvre agricole est donc la principale cause de diminution de l'emploi, aucun autre secteur d'activité n'étant venu compenser cette évolution.

	1990	%	1999	%
Actifs ayant emploi dans sa commune de résidence	96	51%	51	27%
Actifs ayant emploi hors sa commune de résidence	92	49%	136	73%
Actifs ayant emploi dans une com même UU* que com résidence	0	0%	0	0%
Actifs ayant emploi dans une com même ZE* que com résidence	71	38%	107	57%
Actifs ayant emploi dans une com même départ que com résidence	73	39%	114	61%
Actifs ayant emploi hors du départ de résidence	19	10%	22	12%
Population active ayant un emploi	188	100%	187	100%

\*UU : unité urbaine  
\*ZE : zone d'emploi



#### **4.4. Les autres activités .....**

On en compte peu sur la commune. Suivant le répertoire officiel des entreprises, on compterait 22 entreprises hors secteur agricole, dont 12 sans employés.

On recense deux restaurants dans le bourg, une quincaillerie et une entreprise de transport. Quelques artisans sont présents mais, pour les élus, le chiffre global de 22 entreprises semble surestimé.

Point mort :

	90	99	2010 (estimation)
Population des ménages	520	528	528
Taille des ménages	2,68	2,43	2,2
résidences principales	194	217	240

$$\text{Point mort} = \frac{\text{Population 99} - \text{résidences principales 99}}{\text{Taille des ménages 2010}} = \frac{528 - 217}{2,2} = 23$$

Accroissement démographique :

	82-90	90-99	99-10
accroissement démographique	0,13	0,17	0,5

$$\frac{\text{accroissement démographique}}{\text{taille des ménages 2010}} = \frac{0,5}{2,2} = 12$$



## 5. L'EXPRESSION DES BESOINS

---

### 5.1. Les besoins quantitatifs .....

A supposer que la décohabitation (diminution de la taille des ménages) se poursuive au même rythme qu'entre 1990 et 1999, les besoins pour assurer la stabilisation de la population seraient de 2,3 logements par an (point mort), soit un total de 23 en 10 ans.

Sachant que le potentiel en réhabilitation est actuellement quasiment épuisé, seule la construction neuve permettra la création de ces logements. D'autre part, les besoins liés à la croissance de population, que l'on peut espérer entre 0,5 et 1 % par an, s'établissent entre 10 et 20 logements supplémentaires sur 10 ans.

Globalement, on peut estimer les besoins **entre 3 logements et 4 logements par an, soit trente à quarante en dix ans.**

### 5.2. Les besoins qualitatifs .....

Dans ce contexte rural, où la pression foncière est faible, la commune doit être en mesure d'apporter un supplément qualitatif à son offre en terrains constructibles. Pour cela, il faut sortir du produit standardisé. Il ne suffit pas d'augmenter la surface de terrains et autoriser la dispersion de l'habitat. Il faut avant tout arriver à proposer des terrains avec un environnement agréable qui ne soit pas uniformisé et avec un découpage parcellaire qui respecte le tissu traditionnel.

→ **Des besoins qui restent peu importants.**

→ **Une exigence de qualité à satisfaire en s'appuyant sur le cadre de vie de Brissarthe.**

---

## **C. L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

---

## 1. LE CONTEXTE PAYSAGER

---

Le Haut Anjou Segréen est un pays à bocage ouvert, qui se caractérise par un relief doux, de collines et légers versants.

La topographie est animée par de nombreuses rivières qui ont sculpté de petits vallons et de larges vallées. C'est notamment le cas de la vallée de la Sarthe qui, venant du Mans, rejoint la Loire en aval d'Angers.

Cette vallée étroite en amont commence à s'élargir en entrant dans le département du Maine-et-Loire, offrant ainsi un paysage singulier qui annonce les larges vallées angevines.

C'est au pied de la vallée, entre deux méandres, que s'est installé le petit village de Brissarthe.

Bien regroupé au bord de la rivière, il semble contrôler le passage de la vallée, tandis qu'il est dominé par les grands domaines situés au pied de coteau.

Au-delà, sur le plateau, les nombreuses sources ont favorisé la dispersion de l'activité agricole, avec de multiples fermes éparpillées entre les boisements.

Ce paysage est fort intéressant notamment parce qu'il est associé à un bâti de qualité, que ce soit l'architecture rurale traditionnelle ou les belles demeures bourgeoises.

Sans être exceptionnel, il est le témoin d'un paysage rural traditionnel, encore peu touché par la modernité.

Contigné

Le Gravier

Morannes

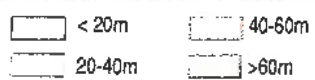
Le bourg

Les Gentilles

Châteauneuf-sur-Sarthe

Daumeray

## Topographie



## 2. LES COMPOSANTES DU SITE

---

### 2.1. La topographie.....

Le relief général de la commune est marqué par la vallée de la Sarthe qui, de méandres en méandres, est sans cesse renouvelée. Le relief n'est pas à proprement parler abrupt, mais il est significatif.

Sur la partie est de la commune, la Sarthe a modelé une vallée de large ampleur, dans laquelle ses méandres « divaguent », c'est-à-dire que les sinuosités du cours de la rivière s'affranchissent du relief de coteaux. La rivière est donc dite « à méandres divaguants », dans toute sa partie aval à partir du bourg de Morannes.

D'autre part, la vallée présente une forte assymétrie. Face à Brissarthe, les collines de la commune de Domeray sont beaucoup moins hautes en altitude et sont moins imposantes dans le paysage.

Le relief de la commune se décompose en trois secteurs distincts qui annoncent les entités paysagères :

- le lit majeur de la rivière dont l'altitude ne dépasse pas 20 mètres et qui se décompose en 2 méandres (la Gouverie et le Terray),
- les coteaux, de formes concaves, avec une pente douce en bordure de la plaine alluviale, puis des pentes qui se raidissent jusqu'au plateau,
- le plateau qui dépasse 60 m d'altitude (avec un point culminant à La Ralerie - 73 m) et qui est entaillé par de nombreux ruisseaux, orientés ouest-est, sculptant de petits vallons (la Planchette, la Vallée).

Globalement, le relief est donc assez chahuté et impose une certaine perception du site.

Contigné

Le Gravier

Morannes



Le bourg

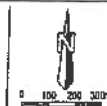
Los Gentilleries

Châteauneuf-sur-Sarthe

Daumeray

## Hydrographie

-  cours d'eau
-  limite de la zone inondable



## 2.2. L'hydrographie .....

L'hydrographie de la commune est caractérisée par deux ruisseaux (la Planchette et la Vallée) qui sont orientés ouest – est et qui rejoignent la Sarthe, l'un en amont du hameau des Varennes, l'autre en aval du bourg.

Hormis ces ruisseaux, le système hydrographique de la vallée repose sur un réseau de nombreux fossés (dans la zone inondable), qui permettent l'évacuation des eaux vers la Sarthe. C'est le cas notamment dans les deux méandres au sud et au nord du bourg.

## 2.3. L'inondabilité de la zone

La faible altitude de la vallée la rend vulnérable aux risques d'inondation comme cela a été le cas en 1995. Ainsi, une grande partie des méandres peut recevoir les crues de la rivière avec parfois plus de 1,50 m d'eau (voir plan de détail, DDE, Atlas des zones inondables).

## 2.4. L'environnement végétal .....

### a°) Un bocage semi-ouvert sur le plateau.

La commune de Brissarthe est partagée entre deux milieux, le bocage segréen à l'ouest du territoire et la plaine alluviale sur toute la partie est.

Le bocage segréen se décompose en plusieurs types bocagers dont celui qui domine la vallée de la Sarthe. Ce bocage est dit à chêne pédonculé et orme. Il est relativement rare dans l'ouest et domine sur les calcaires primaires à l'ouest de Sablé et en bordure de la Sarthe.

Le chêne pédonculé est l'essence du bocage. Il constitue le premier élément de la haie en association avec l'orme et l'érable qui restent très présents en arbres haute-tige ou en taillis.

Dans l'étage inférieur, le lierre et l'aubépine se disputent avec l'églatier.

Les haies sont souvent bien composées sur le plateau, avec de nombreux arbres de haute-tige. Toutefois, il semble que la présence en futaie de ces arbres soit peu à peu remise en question par des coupes trop importantes. La haie futaie semble peu à peu évoluer vers la haie – taillis.

D'autre part, on constate que le bocage s'ouvre de plus en plus, notamment sur certaines parties du plateau, en lisière sud du territoire communal.

Contigné

Le Gravier

Morannes

Le Bourg

Les Gentileries

Châteauneuf-sur-Sarthe

Daumeray

# L'espace agricole

- exploitation
- boisement





### **b°) Des boisements dominant les crêtes**

Hormis ce bocage, on notera la présence de nombreux boisements situés souvent sur la crête des collines et sur les versants les plus abrupts. Ces boisements appartiennent à la série du chêne pédonculé et du chêne sessile. Le chêne pédonculé recherche plus volontiers les sols humides ; il s'associe en bosquet avec le chêne rouvre.

Le chêne rouvre est l'essence des collines et des plateaux et préfère des sols plus meubles que le chêne pédonculé.

Dans ces boisements, souvent en taillis, on retrouve l'érable champêtre et le noisetier.

On compte aussi de nombreux châtaigniers introduits par l'homme.

Les résineux sont peu présents.

### **c°) Un bocage plus dense dans les plaines alluviales**

La vallée constitue un milieu naturel de qualité dont l'intérêt est reconnu par de nombreux inventaires (ZNIEFF, Natura 2000). Elle présente notamment un intérêt par la présence d'espèces rares et menacées.

C'est un vaste ensemble de prairies inondables, clôturé par du bocage dense de haies taillis dominé par le chêne pédonculé. On notera que les arbres de hautes tiges sont souvent émondés. Ils sont taillés en « têtard », c'est-à-dire régulièrement de manière à former une houpe dense de rejets. Cela permet de renforcer les racines tout en produisant du bois de chauffe. C'est une technique particulièrement utilisée en milieu humide. Hormis les haies traditionnelles, la flore du site est très intéressante.

*« Description et intérêt du site : vaste ensemble de prairies inondables des basses vallées du Loir, de la Sarthe et de la Mayenne. Site remarquable présentant de vastes étendues de prairies hygrophiles à mésophiles, divers types de milieux aquatiques et palustres, etc... Il abrite entre autre plusieurs habitats et espèces d'intérêt communautaire dont certains prioritaires (végétation aquatique à characées, végétation des prairies mésophiles – Triton crêté, Aloses, Agrion de Mercure, etc...) et figure d'autre part, comme zone d'importance communautaire pour les oiseaux (ZICO), mais aussi comme zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (8 espèces végétales protégées au niveau régional et national, dont 4 menacées en France) ».*

Source Inventaire Natura 2000 – DIREN – Août 95

Elles ont donc un caractère remarquable que les documents d'urbanisme doivent prendre en compte.

Contigné

Morannes

Le Gravier




Le bourg




Las Gentilleries

Châteauneuf-sur-Sarthe

Daumeray

## Lecture paysagère

-  repère visuel marquant
-  perspectives particulières
-  vue panoramique

-  point de vue sur la rivière
-  route panoramique
-  frange boisée

boisement



### 3. LECTURE PAYSAGÈRE DU TERRITOIRE COMMUNAL

---

Le paysage de la commune de Brissarthe est assez intéressant, notamment en raison de l'étagement du relief depuis les masses boisées qui chapeautent l'ensemble du site, jusqu'au lit majestueux de la Sarthe.

On peut qualifier globalement ce paysage de "paysage fermé". Les haies nombreuses, souvent opaques, limitent a priori les visions élargies du territoire. Dans de nombreux secteurs de la commune, la densité bocagère oblige à une découverte par "à coups" du site.

Toutefois, cette structure bocagère devient perméable dès que la topographie change. Aux abords du coteau, la pente se fait plus forte, ce qui permet de dégager des points de vue remarquables sur le site de la vallée. On sort ainsi du labyrinthe végétal pour avoir une lecture simple du paysage.

Peu à peu, si l'on accède par une route au plateau, le paysage change. On se retrouve dans un paysage bocager plus traditionnel, avec un maillage entre clairières et boisements.

On peut donc ainsi déterminer trois entités paysagères distinctes. Une entité paysagère est un secteur géographique où les composantes objectives (milieu physique végétal) et subjectives (vues, masses, lignes,...) offrent une certaine homogénéité. Une entité paysagère se caractérise donc par :

- la nature des éléments qui la compose (topographie, végétation, parcellaire),
- l'ambiance du site,
- les perceptions que l'on peut en avoir.



### 3.1. La Basse Vallée .....

#### a°) Caractéristiques du site

- topographie plane, différence de niveau imperceptible,
- bocage dense avec de nombreuses peupleraies, des friches importantes et caractérisé par la taille des chênes en têtards,
- parcellaire composé de nombreuses parcelles étroites disposées perpendiculairement à la rivière dans une partie proche du lit,
- parcellaire plus lâche au-delà, dans le méandre,
- présence de l'eau avec de nombreux fossés autour des parcelles,
- le lit majeur avec un boisement important des berges.

#### b°) Ambiance du site

- effet labyrinthe créé par la densité du parcellaire,
- apparence d'inaccessibilité due aux fossés d'eau,
- caractère majestueux en bordure du lit de la Sarthe,
- apparence de champs ouverts sur certains secteurs (paysage banalisé de grandes cultures).

#### c°) Perception depuis le site

- vues fragmentées sur le coteau et les châteaux,
- perspectives ouvertes sur la rivière,
- perception fragmentée du bourg par le biais du clocher de l'église qui constitue un repère visuel important.



### 3.2. Le coteau dominant la vallée.....

#### a°) Caractéristiques du site

- topographie de pente de forme concave avec des accidents topographiques due à des combes qui parcourent le versant,
- végétation différenciée avec le bas de la pente marquée par un bocage important, structurant des prairies naturelles et sur le haut, le domaine des bois qui occupe les zones les plus abruptes,
- entre les deux, des fermes dominant la plaine alluviale,
- un parcellaire plus lâche que dans la plaine.

#### b°) Perceptions depuis le site

- vues dominantes sur la vallée,
- beaux points de vue panoramiques offerts par des promontoires et souvent occupés par les maisons nobles,
- nombreuses covisibilités d'un coteau à l'autre,
- vues depuis les routes avec une découverte progressive du paysage en descendant du plateau,
- éléments visuels forts : le clocher, les maisons nobles.

#### c°) Ambiance du site

- site de grande qualité paysagère en raison de la perception dominante qu'il offre,
- ambiance champêtre (bocage, prairies, forêt) magnifié par la topographie et par la présence d'une architecture de qualité,
- accessibilité intéressante en raison des nombreux chemins ruraux, mais aussi des voies carrossables qui gravissent le coteau.

### 3.3. Le plateau bocager.....

#### a°) Caractéristiques physiques

- topographie vallonnée entrecoupée de petits ruisseaux,
- bocage constitué de haies de hautes tiges avec de très beaux arbres isolés,
- alternance de zones bocagères denses, de vastes champs cultivés et de boisements épars,
- habitat rural traditionnel avec parfois la présence de bâtiments agricoles très prégnants autour des fermes,
- présence de boisements importants au sud (bois de la Jeunerie).

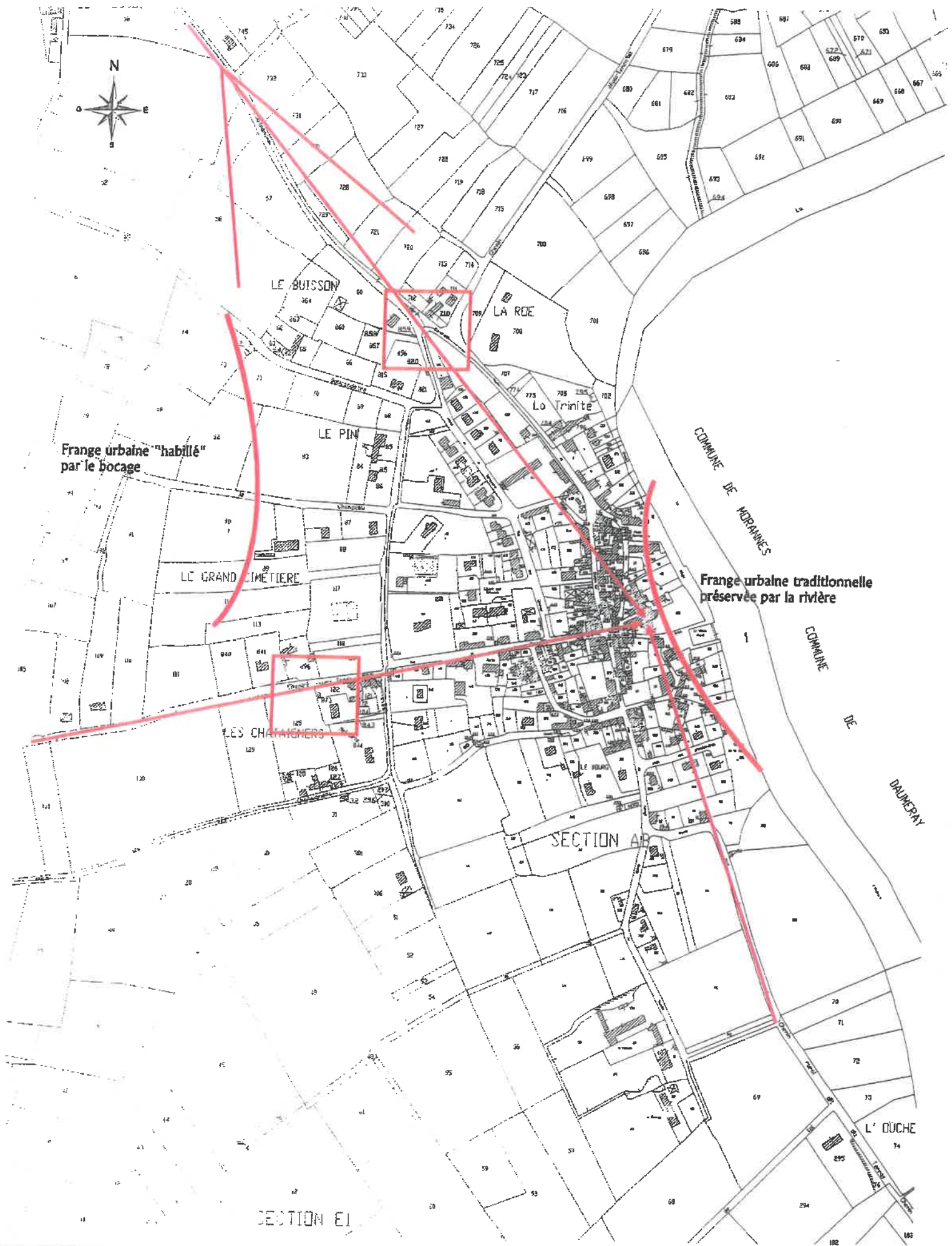
#### b°) Ambiances paysagères

- paysage agricole traditionnel, relativement ouvert, avec une ambiance champêtre,
- mitage parfois significatif par des constructions isolées,
- bonne accessibilité par les voies carrossables,
- présence d'un maillage dense de chemins ruraux,
- présence de nombreux chemins forestiers.

#### c°) Perceptions du site

- "Effets" de clairières générés par des boisements épars,
- micro entités paysagères générées par la topographie et les boisements,
- peu de perspectives majeures ou de points de vues particulièrement intéressants,
- vues ouvertes et co-visibilités nombreuses d'une ferme à l'autre,








Frange urbaine "habillé"  
par le bocage

Frange urbaine traditionnelle  
préservée par la rivière

# La lecture paysagère du bourg

-  Perspective sur l'église
-  Vue panoramique
-  Entrée de bourg



## 4. L'INSCRIPTION DU BOURG DANS LE TERRITOIRE

---

### 4.1. Les perceptions du bourg.....

Le bourg de Brissarthe est établi en bordure de la rivière, sur la rive droite, entre deux importants méandres colonisés par l'agriculture.

La perception du bourg s'organise d'abord via le clocher qui constitue un signal majeur dans le paysage. Ce clocher est perceptible depuis les voies d'accès au nord et à l'ouest (D 108, D 172).

Il n'y a pas d'approche véritablement spectaculaire du bourg. La facette la plus intéressante est l'approche par la rivière avec une frange bâtie qui a conservé son caractère traditionnel.

Pour les autres voies, en venant de Châteauneuf, le bourg apparaît au détour d'un virage. Cette entrée est marquée par une profonde perspective sur l'église. Quelques constructions neuves témoignent d'une urbanisation linéaire.

Côté nord, en venant de Morannes, les vues ponctuelles sur le clocher depuis la plaine, annoncent le village. Celui-ci va apparaître assez soudainement, en raison de l'opacité de la végétation et d'un virage au droit du lieu-dit « La Roche ».

Côté est, l'approche visuelle du bourg est plus intéressante. La vue qui est offerte est plongeante avec l'émergence de la silhouette bâtie au cœur de la plaine bocagère. Puis, descendant du coteau, on approche progressivement de la zone bâtie par une longue ligne droite depuis le lieu-dit la Noue.

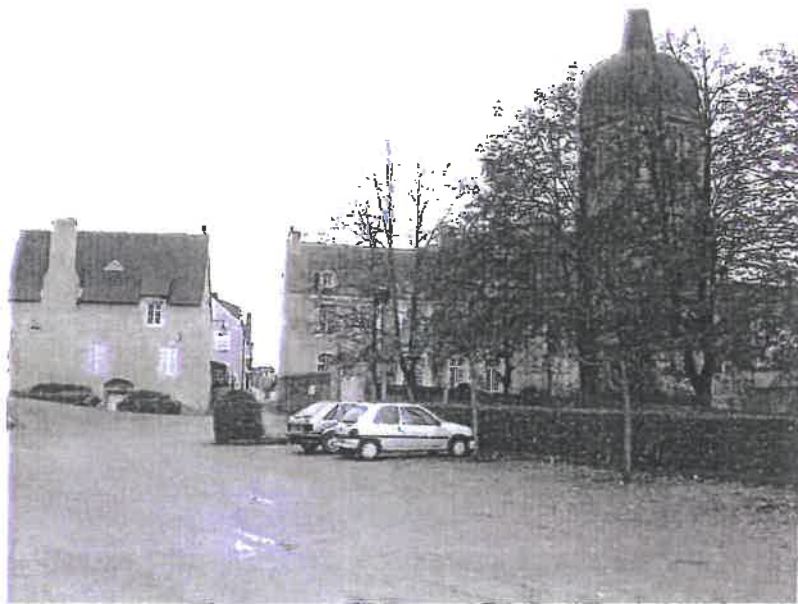
Des constructions apparaissent en bordure de la route. Elles annoncent le village qui commence véritablement à l'intersection entre la départementale 108 et la 172.

Globalement, le bourg est situé dans un écrin paysager qui le préserve d'une transition brutale avec l'espace agricole :

- la rivière préserve la frange urbaine traditionnelle (port, bâti) à l'est,
- le bocage habille les extensions récentes sur tout le côté ouest.

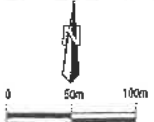
→ Un bourg "protégé" par la rivière et le bocage.

→ Des entrées de bourg peu significatives.



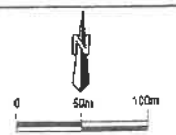


La trame bâtie





**La trame parcellaire**



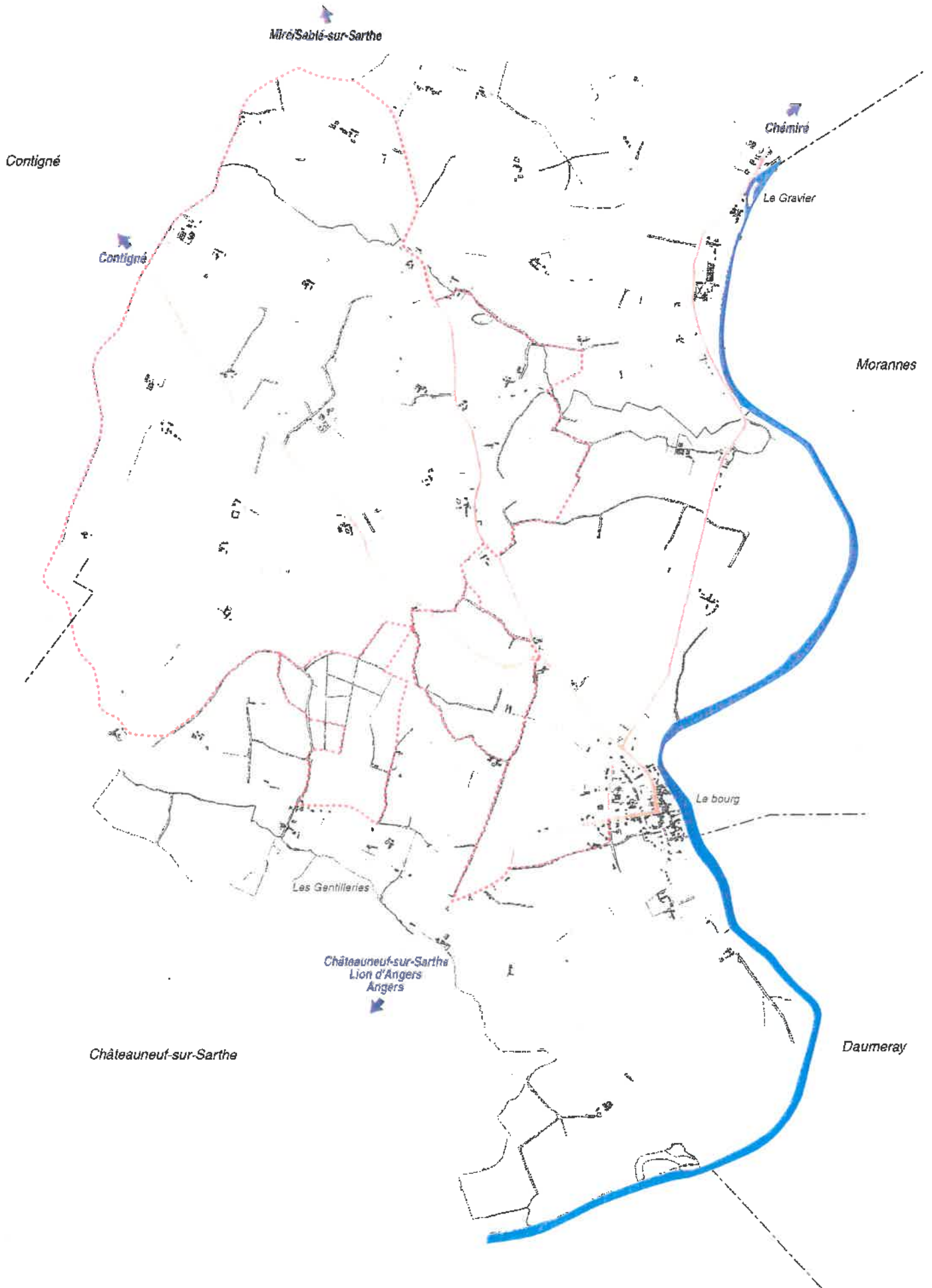
## 4.2. La trame bâtie .....

On peut distinguer trois unités urbaines dans le bourg :

- Le bourg ancien : il s'organise à travers deux éléments structurants. La voie principale d'abord, génère une typologie de village rue, avec une densité forte, un bâti à l'alignement et des types de constructions variés. Ensuite, les accès au fleuve et notamment les deux ports (vieux port et place des Marronniers) que génèrent une urbanisation tournée vers la rivière ; cette organisation s'est même poursuivie avec la création d'un lotissement au sud du bourg dont l'impasse s'adosse à la rivière (allée des Grandonnières).
- Les extensions récentes ; le développement du bourg s'est essentiellement fait à l'ouest d'une façon spontanée (rue de Boucandêtre, rue de Champeaux) avec des constructions isolées. Une seule opération de lotissement (square des Ormeaux) est à signaler.
- Les fermes : ce sont des constructions autrefois isolées du bourg qui ont été peu à peu rattrapées par l'urbanisation ; il s'agit des lieux-dits la Roche, le Châtaignier et le Pin.

→ Un bourg traditionnel structuré par l'eau et l'axe nord-sud.

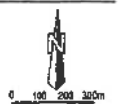
→ Des extensions tournées à l'ouest et qui se sont faites sur les domaines agricoles.



## Réseau viaire

voies départementales  
voies communales

— chemins ruraux  
- - - chemins de randonnées



### 4.3. La trame viaire .....

Le réseau viaire est un élément déterminant dans l'urbanisation des villages. En effet, dans les communes rurales, l'urbanisation souvent spontanée ne produit que peu de voies nouvelles. Si elle le fait, ce n'est que pour l'usage propre du lotissement comme dans le cas de l'impasse des Ormeaux ou l'allée des Grandonnières.

Le réseau viaire actuel repose donc pour l'essentiel sur des voies anciennes et des chemins ruraux :

- l'axe historique est constitué par la voie nord-sud qui, depuis la rue de Chemiré, se poursuit par la rue Gaston Xénon et la rue du Parage,
- des voies perpendiculaires qui, à partir de la rivière, gravissent le coteau et rejoignent les fermes du haut (le Pressoir, la Boucandêtre, Champeau, le Haut Perret),
- des voies parallèles qui relient les fermes entre elles et constituent ainsi une trame perpendiculaire de voiries.

C'est sur cette base traditionnelle que doit être pensée l'extension de l'urbanisation.

→ Une trame viaire traditionnelle.

→ Un système orthogonal dominant.



---

## **D. LES CHOIX D'AMENAGEMENT**

---

Contigné

Le Gravier

Morannes

Le Bourg

Les Gentilienes

Châteauneuf-sur-Sarthe

Daumeray

## Contraintes locales et développement urbain



cours d'eau  
zone inondable  
boisement  
haie  
vue panoramique  
patrimoine particulière



voies départementales  
voies communales  
exploitations agricoles  
bourg et hameaux  
dents creuses et extensions



périmètre de captage d'eau en projet



## 1. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

---

Brissarthe est marquée par la présence de plusieurs contraintes qui limitent les possibilités d'extension des zones bâties :

- la zone inondable de la Sarthe s'étend jusqu'au niveau du bourg et du Gravier,
- le périmètre de captage d'eau de Châteauneuf au Sud (en projet),
- la présence d'exploitations agricoles à proximité des zones urbanisées,
- certains éléments paysagers, des haies et boisements notamment, existent à proximité des zones urbanisées, il serait intéressant de les conserver,
- le relief et les coteaux à préserver, notamment les abords des maisons nobles,
- les cônes de vue à préserver,
- la ZNIEFF,
- les servitudes d'utilité publique,
- la capacité des réseaux de voirie et d'assainissement,
- la proximité des villages anciens dont le tissu urbain souffrirait d'une implantation voisine de type moderne,
- la sécurité routière.

A l'inverse, plusieurs opportunités ou "nécessités" doivent être prises en compte :

- les bourgs et hameaux constitués et l'existence de "dents creuses",
- la présence de friches agricoles,
- la desserte des réseaux de voirie et d'assainissement,
- l'état actuel de la réglementation de l'urbanisme (PAU : Parties Actuellement Urbanisées),
- la structuration des entrées de village en limitant l'urbanisation linéaire le long des routes départementales.

L'objectif de la carte est donc de dégager des potentialités de construction suffisantes pour répondre aux besoins sans pour autant remettre en cause les richesses naturelles et l'activité agricole aux abords immédiats des zones bâties.

Dès lors, les choix s'offrant à la commune dans le respect des contraintes et opportunités évoquées ci-dessus, sont peu nombreux, avec, comme intérêt majeur principal, l'extension de l'urbanisation en continuité du tissu urbain existant. La zone dite constructible doit donc couvrir l'ensemble des secteurs déjà bâtis de la commune.

Les choix retenus sont présentés ci-après. Globalement, on atteint un total de **une trentaine de parcelles constructibles**, dont plus des trois quarts couvrent une surface de 2 000 à 5 000 m<sup>2</sup>, les autres s'étendant sur 1 500 à 2 000 m<sup>2</sup> ou 5 000 à 7 000 m<sup>2</sup>. Certains de ces terrains pourront faire l'objet de division(s) foncière(s). A cela s'ajoutent quelques logements vacants pouvant être réhabilités. On approche donc le total retenu dans les prévisions démographiques figurant en chapitre B-5 (une trentaine à quarante logements en 10 ans), avec une diversité géographique, de site et de superficie.

#### a°) Le bourg (33 hectares, dont 5,5 à bâtir)

La zone constructible couvre l'ensemble de la zone agglomérée, excepté les parcelles bâties de l'est recouvertes par la zone inondable.

En raison de sa qualité identitaire et esthétique, la Commune souhaite, pour les années à venir, protéger la haie longue de 600 mètres qui constitue un arc de cercle à l'ouest du village. L'urbanisation sera bornée à l'est de cet axe.

Ainsi, font partie de la zone constructible, quelques terrains situés en entrée de village **sud-ouest** depuis Châteauneuf, au Nord de la RD 108, après les deux premières maisons sur la gauche. L'entrée de village sera confortée avec la présence d'un tissu urbain homogène. L'assainissement non collectif y sera possible en raison de l'absence de réseau. Ces terrains sont actuellement utilisés en pâture ou cultivés. La courbe de la départementale en amont, éloignée de 200 mètres et plus, n'est pas sujette à insécurité.

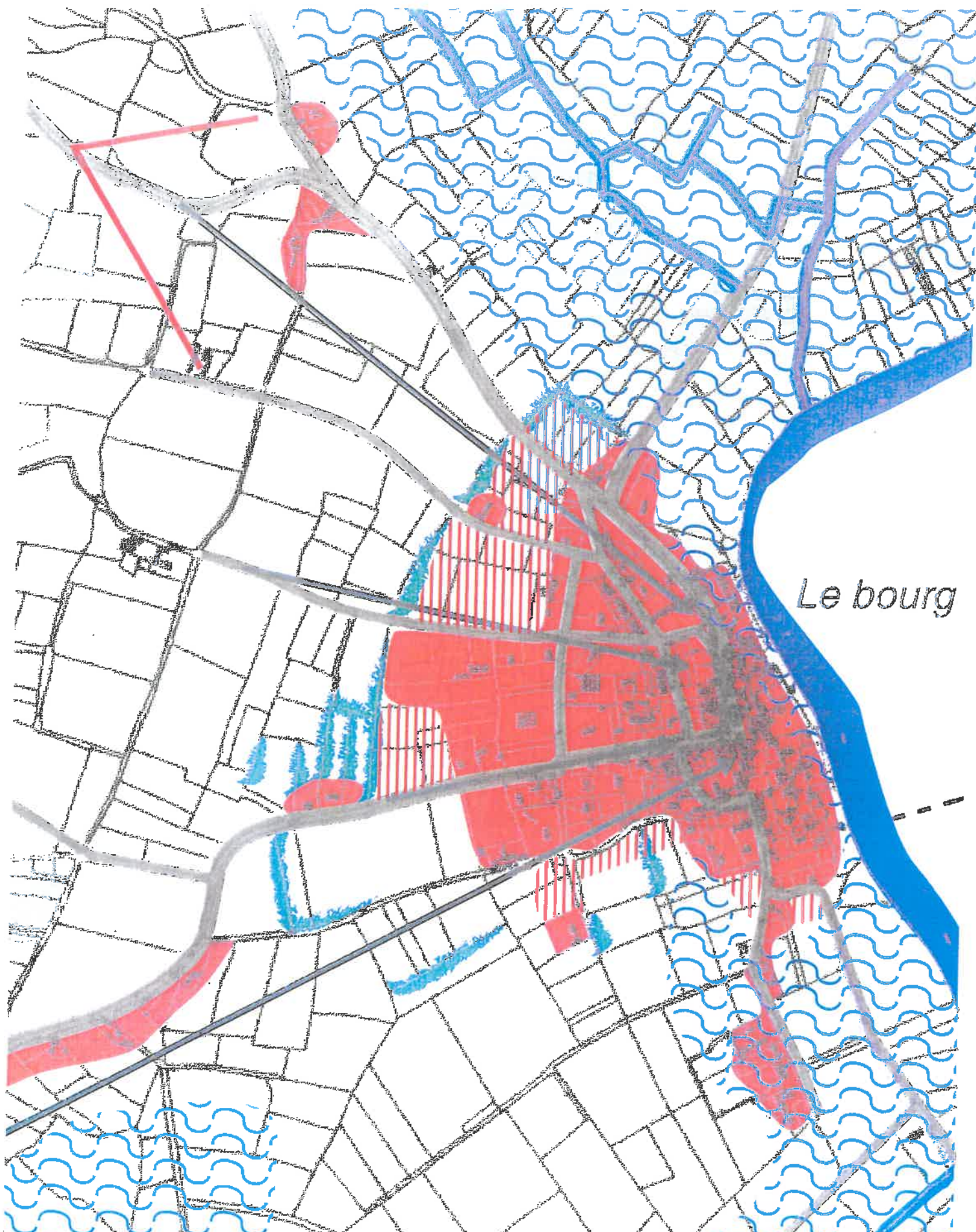
La zone intègre également quelques champs et enclaves situés plus au **nord**. Ils constituent l'essentiel du potentiel urbanisable du bourg. Là encore, la haie fait figure de coupure avec le territoire agricole situé à l'ouest. Les terrains les plus au nord sont desservis par la RD 172, les autres par le réseau communal (chemins de Boucandetre et de Champeau). L'assainissement non collectif y sera possible en raison de l'absence de réseau.

Au **sud**, la proximité du centre de quelques terrains non bâtis justifie leur intégration en zone constructible. Ils sont cultivés mais ne sont pas touchés par les crues de la Sarthe. Ils sont directement desservis par le réseau de voirie communal. Le réseau d'assainissement collectif devra les desservir.

Les perspectives visuelles depuis les entrées de bourg ouest sont préservées. Aucun siège d'exploitation agricole n'est situé à moins de 600 mètres de cette zone. La zone inondable est préservée. L'essentiel des haies devrait être conservé.











**Au total**, dans le bourg, les terrains à bâtir représentent près de 15 % de la surface du bourg. On recense une vingtaine de parcelles non bâties, dont certaines de grande taille. En raison de leur caractère constructible, on devrait voir s'opérer quelques divisions foncières. Les parcelles constructibles devraient atteindre 1 500 à 6 000 m<sup>2</sup> après division foncière, un quart s'étendant sur moins de 2 500 m<sup>2</sup>, la moitié sur 2 500 à 4 000 m<sup>2</sup>, le quart restant sur plus de 4 000 m<sup>2</sup>. Ces grandes surfaces sont dues au fait que de grandes parcelles disposent de fond non urbanisable (protection des paysages ou zone inondable). En moyenne, la surface de ces terrains avoisinerait 3 800 m<sup>2</sup>.

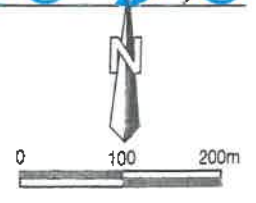
Toutefois, les surfaces indiquées ci-dessus comprennent l'ensemble des parcelles, y compris les parties situées hors zone constructible ne pouvant que faire office de jardin.



Le bourg

**Contraintes locales  
et  
développement urbain**

- |                                                                                     |                          |                                                                                     |                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|  | cours d'eau              |  | voies départementales       |
|  | zone inondable           |  | voies communales            |
|  | boisement                |  | exploitations agricoles     |
|  | vue panoramique          |  | bourg et hameaux            |
|  | perspective particulière |  | dents creuses et extensions |



### **b°) Le Gravier (3,5 hectares, dont 1,4 à bâtir)**

En raison de sa qualité patrimoniale, de son cadre de vie et de la vitalité qui y perdure, le hameau du Gravier, constitué d'un bâti ancien dense traditionnel, doit être conforté pour préserver son attrait et ne pas s'éteindre. Implanté entre les rives de la Sarthe, le chemin de Molière et la limite avec Contigné, son développement ne peut s'exercer qu'en direction de l'ouest. Cette extension, rendue facile par une topographie plane, concerne les terrains situés au nord du chemin de Molière, sur 1,5 hectare. En termes de circulation et de sécurité, la desserte pourra s'opérer dans des conditions satisfaisantes. Cette extension vers l'ouest mettra également davantage en valeur l'entrée du hameau.

Les terrains objets de l'extension sont d'anciens terrains cultivés, proches de l'état de friche. L'assainissement non collectif y sera possible en raison de l'absence de réseau.

Au **total**, les terrains constructibles représentent moins de la moitié de la surface du hameau. On recense 3 parcelles non bâties, de 700, 3 500 et 12 100 m<sup>2</sup>, soit l'équivalent de 2 à 7 parcelles à bâtir après division. En moyenne, la surface de ces terrains avoisinerait 2 000 à 7 000 m<sup>2</sup> selon le découpage. Il serait souhaitable que ce site fasse l'objet d'un aménagement d'ensemble. Cela permettrait de maintenir une forme urbaine proche de celle du Gravier et donnerait une meilleure rentabilité aux terrains et à la consommation de l'espace. Un accès unique sur le chemin de Molière suffirait alors, avec une desserte interne des lots par une voie en impasse ou raccordée au chemin de Contigné au Gravier qui borde la zone Nord.

## **2. PRÉSERVER LE CADRE DE VIE**

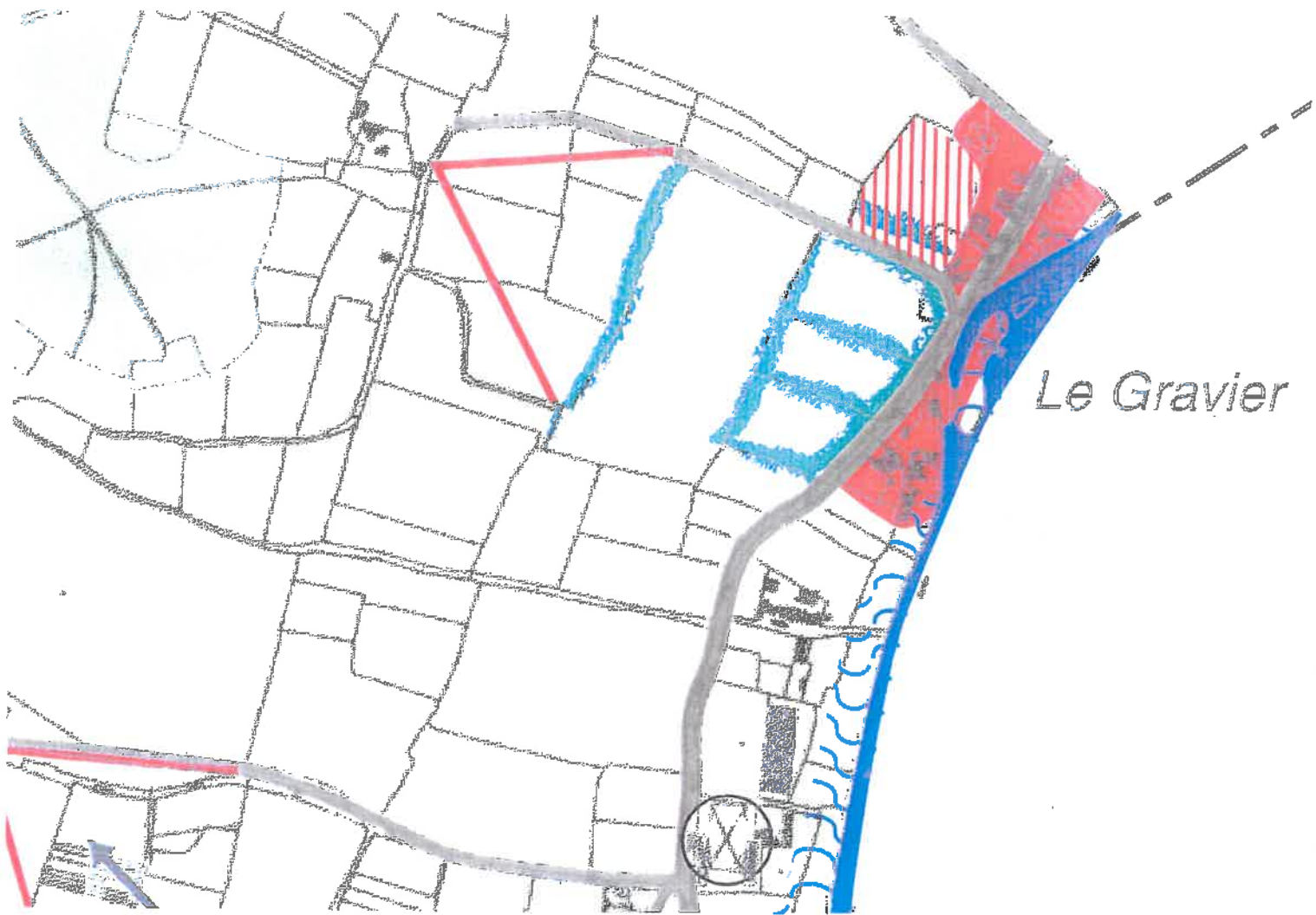
---

L'urbanisation sera organisée en continuité du bourg et du hameau du Gravier, ce qui permet d'éviter le phénomène de mitage. Les fermes isolées et les petits hameaux restent en zone inconstructibles. Il s'agit en effet de favoriser plutôt la réhabilitation que l'implantation de nouvelles constructions.

Toutefois, le bourg est favorisé puisqu'il regroupe l'essentiel de la quarantaine de terrains à bâtir. Une partie des constructions sera raccordée au réseau d'assainissement collectif. Un seul hameau est conforté par de nouvelles possibilités de construire, ce qui évitera son extinction. L'assainissement y sera autonome.







La zone inondable de la Sarthe est entièrement préservée. Il n'est pas possible d'y construire. La carte ne porte pas atteinte aux éléments naturels de qualité, ni aux perspectives visuelles majeures.






Bien que le hameau des Gentilleries ait été classé en P.A.U., sa valeur paysagère mérite de le reclasser en zone N, non constructible. En effet, ce site cumule les qualités suivantes : zone boisée, panoramas vers le ruisseau de la Vallée en contrebas et la vallée de la Sarthe à l'Ouest, paysages du petit vallon. L'enjeu est donc de préserver ce site de toute construction nouvelle.

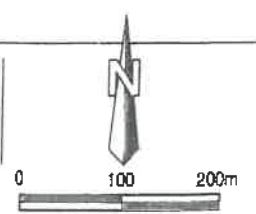


Le Gravier

**Contraintes locales  
et  
développement urbain**

-  cours d'eau
-  zone inondable
-  boisement
-  haie
-  vue panoramique
-  perspective particulière

-  voies départementales
-  voies communales
-  exploitations agricoles
-  bourg et hameaux
-  dents creuses et extensions



### **3. PRÉSERVER L'ACTIVITE AGRICOLE**

---

La définition de la zone constructible a été faite en prenant en compte la présence des activités agricoles autour du bourg et des deux hameaux. Une distance supérieure à 100 mètres a été respectée.

Toutefois, il est souhaitable aujourd'hui, de ne pas aggraver les nuisances autour des zones d'habitat en restreignant le développement de bâtiments d'élevage. En effet, dans ce cas-là, c'est à la fois l'agriculteur et les habitants qui se trouvent, tôt ou tard, pénalisés par les nuisances ou la réglementation. De plus la zone constructible reste concentrée sur le bourg et le Gravier. Ainsi, les grandes unités foncières restent épargnées par l'urbanisation.



---

## **E. LES IMPACTS DU PROJET ET LES MESURES COMPENSATOIRES**

## **1. IMPACTS SUR L'ACTIVITE AGRICOLE**

---

L'impact est différent selon les sites prévus au plan.

### **a°) Le bourg**

Au **sud-ouest**, les prés situés le long de la RD 108 ne sont plus exploités au nord de la route.

Au **nord**, la grande parcelle du Pin et celle localisée le long du cimetière sont utilisées comme prairie par des non agriculteurs (location du terrain pour y faire paître quelques ovins). Au Buisson, les petites parcelles ne sont plus exploitées. Les terrains situés au nord de la RD 172 sont utilisés comme prairies (une parcelle est en friche).

Au **sud**, les terrains sont pour la plupart cultivés, mais leur surface est peu importante. Il s'agit de plusieurs exploitants différents, non propriétaires, mais dont l'un est proche de la retraite.

### **b°) Le Gravier**

Au nord du chemin de Molière, les terrains appartiennent à l'habitant voisin. Il les exploite comme prairies, de même que toutes les prairies environnantes.

L'urbanisation totale de la zone constructible inscrite au plan se traduira par une perte de quelques hectares de terres agricoles exploitées et de friches utilisées ou non par des non agriculteurs.

Au regard des différentes situations, aucun exploitant agricole n'est particulièrement touché sur le plan de son activité. Il s'agit le plus souvent de prairies, voire de friches. Les plus grandes de ces parcelles sont presque toutes exploitées par leur propriétaire.

## 2. IMPACTS PAYSAGERS

---

Les extensions urbaines restent relativement limitées d'où un impact minimal sur le paysage.

### a°) Le bourg

L'impact sera faible sur les trois sites du bourg. En effet, ses extensions vont surtout avoir pour effet de lui donner une forme régulière, alors qu'aujourd'hui ses franges sont découpées irrégulièrement.

Pour les deux sites les plus importants, la longue haie d'axe nord-sud masquera les constructions, pour les perceptions visuelles depuis toutes les voies d'accès au bourg, notamment de la RD 108. D'autres haies plus courtes limiteront les perceptions visuelles depuis le sud et permettront une meilleure intégration.

Les constructions nouvelles à bâtir au sud du bourg seront moins masquées par le réseau de haies, irrégulier sur ce site.

Aucune perspective visuelle majeure ne sera coupée par ces nouvelles constructions.

Il n'y a pas d'autres mesures compensatoires à prendre que de veiller au maintien des haies agricoles, en particulier celle située à l'ouest du bourg, suffisantes pour masquer la vingtaine de constructions nouvelles.

### b°) Le Gravier

Le site d'accueil des constructions nouvelles est très peu perceptible depuis la RD 108, tant en direction du nord que du sud. L'implantation des constructions en continuité de ce secteur déjà bâti confèrera au hameau une présence plus forte.

Ces constructions nouvelles ne dégraderont en aucun cas la vue depuis la Sarthe puisque les constructions existantes forment déjà un rideau. De plus, en raison de la présence de haies, cette extension sera peu visible depuis l'ouest.

L'ajout de constructions neuves, dans un tissu peu dense, à proximité du tissu et de l'architecture traditionnels du hameau<sup>1</sup>, risque peu de dévaloriser l'ensemble grâce à leur implantation derrière les constructions existantes alignées sur la voie. Toutefois, il faudra veiller à ce que l'architecture nouvelle soit de qualité.

Comme dans le bourg, il faudra veiller au maintien des haies agricoles et encourager les futurs habitants à les conserver et les entretenir.

---

<sup>1</sup> Une partie du hameau est couverte par le périmètre de protection du Prieuré du Gravier, site inscrit de Contigné.

### **3. IMPACTS EN TERME D'INFRASTRUCTURES**

---

L'actuelle station d'épuration située au sud du bourg (lagunage avec rejet dans la Sarthe) a une capacité de traitement d'environ 400 équivalents habitants. Le rapport de synthèse du schéma d'assainissement indique les mesures suivantes. Actuellement, 133 foyers sont raccordés, soit 259 équivalent-habitants (133 foyers X 2,43 hab./foyer X coef. 0,8). Le camping représente à lui seul 45 équivalent-habitants (30 emplacements X 1,5), le restaurant 9 équivalent-habitants. **Globalement, environ 320 Equivalent-habitants sont raccordés, soit une marge de 80 EH.**

Au Sud du bourg, l'extension urbaine inscrite au plan permettra de raccorder au réseau 3 habitations existantes et 8 nouvelles, soit :

Existants :  $3 \times 2,43 \times 0,8 = 22 \text{ Eq/habitants}$

Nouveaux :  $8 \times 3,5 \times 0,8 = 6 \text{ Eq/habitants}$

**Au total, 350 équivalent-habitants seront raccordés au réseau d'assainissement.** Les capacités de la station d'épuration sont donc suffisantes. Celle-ci sera d'autant plus efficace si les problèmes d'infiltration d'eaux parasites sont réglés, au moins en partie.

Sur les franges du bourg constructibles (en dehors du secteur à raccorder mentionné ci-dessus) et au Gravier, les systèmes d'assainissement autonomes seront autorisés.

En termes de voirie, la capacité du réseau départemental et communal est largement suffisante pour permettre un accroissement de la population communale. On n'attend également peu d'impact sur le bruit de la circulation.

---

## **F. LE DOCUMENT AU REGARD DES NORMES SUPÉRIEURES**

## **1. L'ARTICLE L.110 DU CODE DE L'URBANISME**

---

La carte communale respecte les principes de l'article L.110 du Code de l'Urbanisme, puisqu'elle permet (ou ne va pas à l'encontre) :

- **D'aménager le cadre de vie,**
  - ↳ dans la mesure de son domaine d'intervention, la carte permet d'assurer un cadre de vie adéquat aux habitants.
  
- **D'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources,**
  - ↳ après établissement de prévisions, suffisamment de terrains sont constructibles pour l'installation de nouveaux habitants, activités et services (la carte ne s'oppose pas aux transports, dont la compétence revient au Conseil Général).
  
- **De gérer le sol de façon économe,**
  - ↳ les contours de la zone constructible ont été établis en fonction des besoins réels de la commune.
  
- **D'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la sécurité et la salubrité publique,**
  - ↳ les extensions de la zone constructible se font en continuité de l'urbanisation existante : sur les franges du bourg ou du principal hameau, la carte n'engage aucunement la détérioration du paysage, la zone inondable est inconstructible, la sécurité routière est respectée.
  
- **De promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales,**
  - ↳ A son échelle et en proposant de nouveaux terrains à bâtir, la carte permet à Brissarthe de participer au développement général de la population et donc de l'urbanisation.
  
- **De rationaliser la demande de déplacements,**
  - ↳ La lutte contre le mitage participe pleinement aux principes de la Loi sur l'Air de décembre 1996 en essayant, à l'échelle de la Commune, de limiter les distances de déplacement et donc de favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture.

## **2. L'ARTICLE L.121-1 DU CODE DE L'URBANISME**

---

La carte communale respecte les principes de l'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme, puisqu'elle permet d'assurer (ou ne va pas à l'encontre) :

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

↳ en raison de la configuration du bâti à Brissarthe, les opérations locales de renouvellement urbain sont plutôt individuelles et concernent la rénovation de vieux bâtiments désaffectés, l'équilibre entre le développement urbain (bourg) et le développement rural (hameaux) d'une part et la préservation des espaces agricoles et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, est respecté (cf L.110). Le développement ne se fait pas au détriment du milieu naturel.

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

↳ la diversité des fonctions est assurée par la possible implantation de l'habitat mais aussi des activités économiques et des équipements dans les zones constructibles ; la mixité sociale est également permise par la diversité de la géographie et de la taille des terrains ; les capacités de construction ont fait l'objet de simulations détaillées ; la rénovation est possible ; pour cela, l'équilibre entre emploi et habitat, les moyens de transport et la gestion des eaux ont été pris en compte.

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

↳ les contours de la zone constructible ont été établis en fonction des besoins réels de la commune et préservent les espaces naturels et agricoles (l'atteinte aux activités agricoles est faible au regard des enjeux) ; l'urbanisation en continu permet de limiter les distances de déplacement et donc de favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture et ainsi de protéger la qualité de l'air ; la qualité de l'eau, du sol et du sous-sol pourra être maintenue, voire améliorée par le biais du nouveau zonage d'assainissement pris en compte par la carte communale ; les écosystèmes, espaces verts, milieux, sites et paysages sont très peu touchés par l'extension de l'urbanisation ; les nuisances sonores sont quasi inexistantes ; la carte n'aura pas d'impact négatif sur le patrimoine bâti, elle permet même de le maintenir au Gravier classé en zone constructible ; la zone inondable a été prise en compte ; la station d'épuration dispose d'une capacité suffisante pour accueillir les nouveaux habitants.

### **3. LA COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX**

---

Brissarthe ne se trouve pas dans un périmètre de "constructibilité limitée" tel que défini par l'article L.122.2. du Code de l'Urbanisme. De plus, il s'agit de l'élaboration d'un document d'urbanisme. Aussi, l'article L.122.2. n'aurait pu s'appliquer. La Commune n'est donc pas soumise au respect d'un Schéma de cohérence territoriale. Toutefois, cela n'exclue pas la possibilité d'intégrer à l'avenir le SCOT du pays segréen par exemple.

En outre, Brissarthe n'est incluse, ni n'est dans l'obligation de l'être, dans aucun des périmètres suivants : Schéma de mise en valeur de la mer, Charte de parc naturel régional, Plan de déplacements urbains, Programme local de l'habitat.



## **CONCLUSION :**

---

Jusqu'à aujourd'hui, la commune de Brissarthe a su trouver une logique d'urbanisation, ce qui a permis une croissance dense et compacte. Cette logique doit aujourd'hui être poursuivie par des extensions urbaines en continuité des zones agglomérées, notamment par l'urbanisation des dents creuses.

La délimitation de la zone constructible de la carte communale a pour objectif de permettre le développement urbain de la commune. Ce développement est harmonieux et respecte les activités agricoles en place, ainsi que l'environnement au sens large du terme. L'énoncé des impacts montre en effet que ce compromis est tout à fait envisageable et réaliste.

La carte communale permettra à la Commune de mieux porter le projet communal en matière d'aménagement.