

Département de la Mayenne

Commune de

Loiron

PLAN LOCAL D'URBANISME

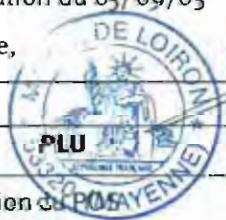
Révision n°2

PIÈCE N°2 : PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération du 05/09/05

Le Maire,



U208 – SEPTEMBRE 2005

	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Élaboration du POS			Le 17.02.78
Révision n°1			Le 03.09.90
Révision n°2 /Élaboration du PLU	Le 25.06.01	Le 11.10.04	Le 05.09.05

PAYSAGES DE L'OUEST

33 Bd Einstein

44300 NANTES

tél. : 02 40 76 56 56

fax : 02 40 76 01 23

☐ paysages.de.louest@wanadoo.fr



Sommaire

Rappel du diagnostic et orientations de développement	3
I. Orienter le développement démographique et urbain.....	5
A. Un objectif de 2 000 habitants en 2015	5
B. Affirmer le rôle central du bourg.....	5
C. Aménager les circulations	5
D. Prévoir les futurs besoins en équipements d'intérêt collectif	5
E. Favoriser un équilibre social de la commune	6
II. Soutenir le maintien et l'accueil d'activités.....	7
A. Affirmer le rôle central de Loiron pour l'accueil d'entreprises	7
B. Assurer les possibilités de développement de l'agriculture.....	7
C. Soutenir les commerces, les services et activités de proximité	7
III. Préserver la qualité des milieux et des paysages	8
A. Mettre en valeur les espaces naturels.....	8
B. Préserver et valoriser les éléments remarquables du patrimoine	8

Rappel du diagnostic et orientations de développement

Les **atouts de développement** de la commune :

- La commune de Loiron est intégrée dans l'aire urbaine de Laval. Elle occupe une place stratégique le long de la RN 157.
- Elle bénéficie d'une croissance démographique continue depuis les années 1970. Cette croissance, très forte entre 1975 et 1982 (+3,58% par an), s'est ralentie depuis mais la population de la commune continue à augmenter, elle peut être estimée à 1 430 habitants en 2003.
- Elle bénéficie d'un paysage bocager vallonné où de nombreux points de vue se dégagent. Cet atout de la commune mérite d'être préservé pour que Loiron conserve son identité et maintienne son caractère attractif.
- Elle dispose d'un patrimoine historique à préserver.

Des **contraintes** liées à :

- *Des sites historiques à préserver.*
La commune compte trois sites archéologiques à préserver : le bois des Rochettes, une enceinte à la Loirie et une autre à la Marairie. Elle est d'autre part concernée par le périmètre de protection de l'abbaye de Clermont à Olivet (monument historique classé).
- *La protection de la ressource en eau*
La commune de Loiron est concernée par le SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau) Loire-Bretagne. Le respect de ce schéma implique une protection des zones naturelles des bords de cours d'eau.
D'autre part, le captage d'eau potable de la Tionnière impose le respect de périmètres de protection.
- *L'existence d'infrastructures routières*
La commune est traversée par deux axes routiers majeurs : l'A 81 (Le Mans – Rennes) et la RN 157 (Rennes – Laval – Blois). La loi Barnier s'applique le long de ces axes et impose un recul des constructions de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute et de 75 m par rapport à l'axe de la nationale (un projet urbain intégré au PLU peut permettre de réduire ces marges de recul). Ces routes engendrent des secteurs de nuisances sonores dans lesquels les constructions sont soumises à des prescriptions particulières.
- *Un projet d'intérêt général*
Loiron est située sur le tracé de la future ligne TGV Connerré – Rennes.
- *La préservation des activités agricoles.*
L'article L. 111-3 du Code rural a introduit le principe de réciprocité pour l'implantation de tiers à proximité des bâtiments agricoles : « *Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

Face à ces enjeux, la politique urbaine de la commune se fixe les objectifs suivants :

- **Orienter le développement démographique et urbain**
- **Soutenir le maintien et l'accueil d'activités**
- **Préserver le patrimoine architectural et paysager qui fait l'identité de la commune.**

I. Orienter le développement démographique et urbain

A. Un objectif de 2 000 habitants en 2015

En raison de sa proximité de Laval et de sa position le long de la RN 157, la commune s'est fixé un objectif démographique de 2 000 habitants à dix ans. Cela correspond à une légère accélération du rythme de construction de la dernière décennie.

- **220 à 230 nouveaux logements à créer.**
- **23 ha de terrains à urbaniser.**

B. Affirmer le rôle central du bourg

À travers le développement de nouveaux quartiers d'habitat, il s'agit de renforcer l'attractivité et la vitalité du centre-bourg en permettant à une population nouvelle de bénéficier de l'offre en commerces et équipements qu'on y trouve.

- **Des secteurs d'extension urbaine à plus ou moins long terme localisés en continuité avec le bourg.**
- **Un souci de « donner de l'épaisseur » au bourg en le développant vers l'est et l'ouest.**
- **Une volonté de préserver les exploitations agricoles situées au sud-est du bourg.**

C. Aménager les circulations

La RD 115 est un axe majeur de déplacements à l'intérieur de la commune. Cette route remplit un double rôle : déplacements à l'échelle de la commune et connexion avec la RN 157 (notamment, desserte des entreprises implantées au sud de l'agglomération).

La réflexion sur un futur contournement du bourg par la RD 115 s'inscrit dans le cadre d'une démarche à long terme qui doit être portée à l'échelle intercommunale, en collaboration avec le Conseil général. Dans le cadre du PLU, il s'agit de définir des orientations permettant de fixer les limites de l'extension de la commune :

- **Affirmer une vocation de voie de contournement avec des accès limités (pas de desserte directe des futures habitations)**
- **Prévoir un franchissement de la RD 252 sur les quelques terrains disponibles sur la commune de Ruillé-le-Gravelais**
- **Une connexion avec la RN 157 à prévoir dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activités et du futur rond-point de la Chapelle du Chêne.**

D. Prévoir les futurs besoins en équipements d'intérêt collectif

Les équipements d'intérêt public existant sur la commune sont adaptés pour subvenir aux besoins de la population actuelle et future. Quelques adaptations sont cependant envisagées :

- **Prévoir l'implantation d'équipements de proximité (espaces verts, aires de jeux...) dans les futurs secteurs d'urbanisation.**
- **Valoriser le site de l'ancienne cantine scolaire.**
- **Réserver un terrain pour la construction d'un restaurant scolaire.**
- **Transformer l'actuelle mairie en maison des associations.**

- **Réserver des terrains pour permettre l'extension future du cimetière.**

E. Favoriser un équilibre social de la commune

Le développement du logement locatif est crucial pour permettre un développement durable de la commune. En effet, les jeunes ménages ont rarement la possibilité d'accéder à la propriété. Or, ce sont eux qui contribuent au dynamisme de la vie communale en utilisant les équipements publics et associatifs (écoles, clubs de sport...)

À Loiron, la part de logements locatifs est assez faible (26% des résidences principales contre 30% pour les communes rurales de 1 000 à 2 000 habitants en Mayenne). À court terme, on risque d'observer un vieillissement accéléré de la population en raison du départ du foyer des enfants des familles arrivées dans les années 70.

Ainsi, il convient de retenir les jeunes et de favoriser l'accueil de ménages sur la commune en leur proposant une offre diversifiée et adaptée en logements, la diversité devant répondre aux attentes de ces ménages.

- **Une volonté de réalisation de logements locatifs publics en partenariat avec les organismes compétents.**
- **Favoriser la mixité de l'offre en logements dans les secteurs d'urbanisation future.**
- **Envisager la réalisation d'une opération destinée aux personnes âgées.**

II. Soutenir le maintien et l'accueil d'activités

A. Affirmer le rôle central de Loiron pour l'accueil d'entreprises

Chef-lieu d'un canton de 15 communes, comptant plus de 15 000 habitants, Loiron doit affirmer son rôle de pôle central de la communauté de communes. Il est cependant nécessaire d'envisager le développement économique en cohérence avec le développement envisagé des secteurs d'habitat.

Le développement d'une zone d'activités à la Chapelle du Chêne s'inscrit dans le cadre de la politique intercommunale de développement économique. Dans ce cadre, il s'agit de réserver une surface d'environ 25 ha pour l'accueil d'activités.

- **Développement de la zone d'activités de la Chapelle du Chêne à inscrire dans le cadre intercommunal** en tirant partie de l'accessibilité à la RN 157 et des facilités d'accès.
- **Prévoir un développement limité des entreprises implantées au sud du bourg.**

B. Assurer les possibilités de développement de l'agriculture

Malgré une baisse du nombre d'exploitations, l'activité agricole reste une activité économique importante à Loiron (35 exploitations professionnelles selon le RGA 2000).

Il appartient donc d'assurer des bonnes conditions de développement de ce secteur d'activité, à travers :

- **La préservation de zones agricoles suffisamment vastes et homogènes pour assurer la pérennité des exploitations et leur développement.**
- **La possibilité de diversification des activités de l'exploitation (activités agritouristiques, vente de produits à la ferme...).**

C. Soutenir les commerces, les services et activités de proximité

À Loiron, l'offre commerciale est particulièrement diversifiée et répond aux besoins de la population de la commune.

Il s'agit de favoriser le maintien et le développement de ces commerces et services de proximité et d'envisager des actions permettant d'assurer leur bonne accessibilité.

- **Faciliter la fréquentation des commerces du centre-bourg à travers l'aménagement du bourg.**

III. Préserver la qualité des milieux et des paysages

A. Mettre en valeur les espaces naturels

La commune de Loiron bénéficie d'une qualité de ses sites, particulièrement ressentie à travers son relief vallonné qui permet de dégager de larges points de vue sur la campagne et son paysage bocager.

- **Préservation et possibilité de mise en valeur par des loisirs du site des Rochettes (étang et bois).**
- **Protection des massifs boisés (bois des Rochettes) et de haies bocagères majeures.**
- **Protection des zones humides et des abords de cours d'eau.**

B. Préserver et valoriser les éléments remarquables du patrimoine

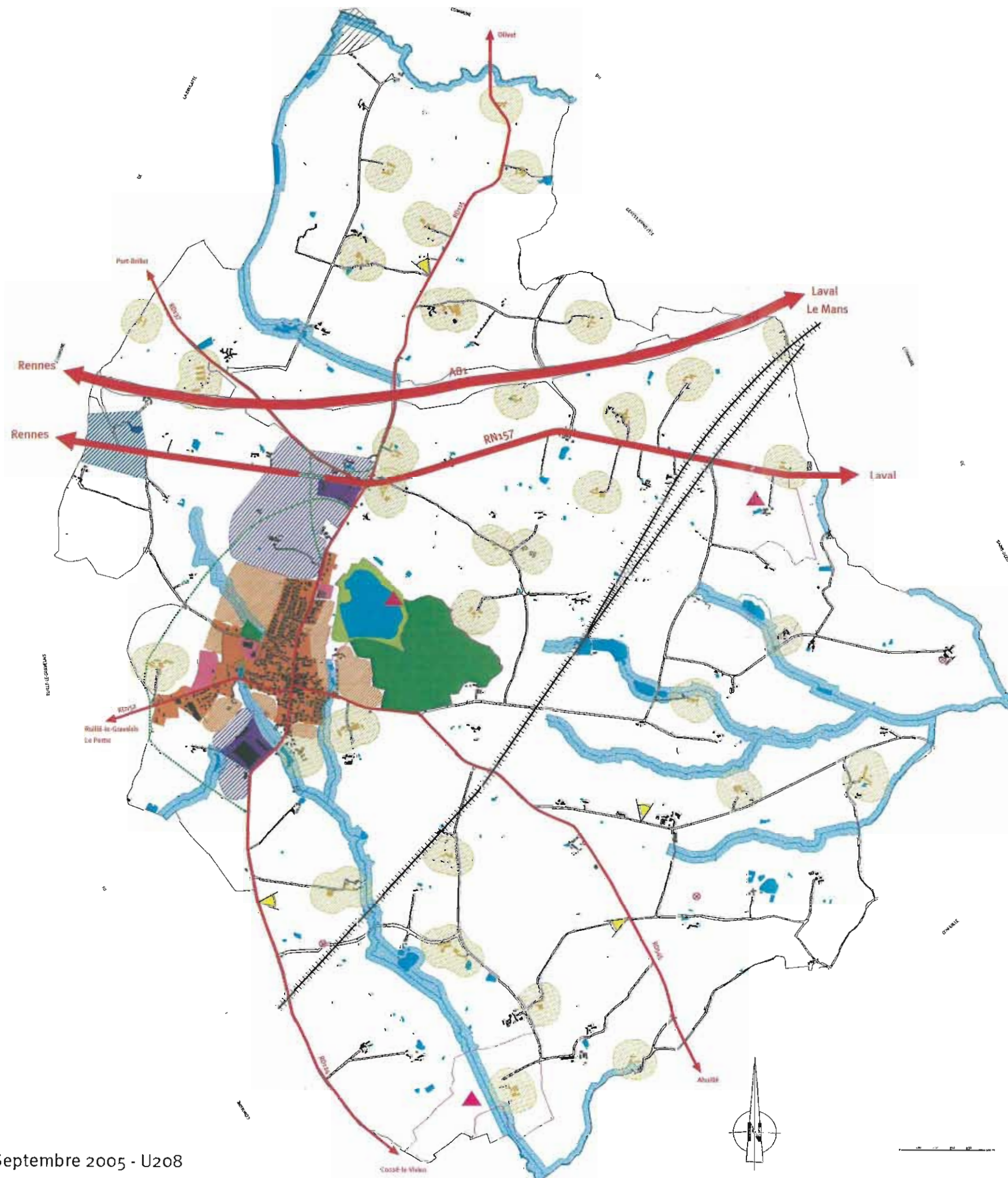
Loiron dispose d'un patrimoine bâti traditionnel de qualité qu'il convient de protéger et de mettre en valeur.

Cet objectif se traduit par les actions suivantes :

- **Préserver l'unité architecturale du centre-bourg à travers une réglementation adaptée.**
- **Protéger les ensembles architecturaux les plus significatifs.**
- **Favoriser la reprise des anciens bâtiments agricoles traditionnels de qualité en y autorisant les changements d'affectation, dès lors que cela ne nuise pas à l'activité agricole.**

Commune de LOIRON

Projet d'Aménagement et
de Développement Durable



- RN157 et A81: axes routiers à grande circulation soumis à la loi Barnier
- Routes départementales desservant la commune
- Projet de rond-point de la Chapelle-du-Chêne
- Fuseau TGV Bretagne (au 01/10/2003)
- Captage d'eau potable de la Tionnière

Favoriser le développement urbain

- Zone agglomérée actuelle
- Futurs secteurs d'habitat
- Secteurs d'équipements publics
- Projet de voie

Soutenir le maintien et l'accueil d'activités

- Entreprises agricoles à pérenniser
- Zone d'activités existantes
- Secteurs destinés aux activités économiques

Préserver et mettre en valeur le patrimoine historique et naturel

- Abords de cours d'eau et zones humides à protéger
- Boisements à protéger
- Site naturel destiné aux loisirs
- Bâtiments remarquables
- Site archéologique
- Monument historique et rayon de protection de 500 m

Commune de LOIRON

Projet d'Aménagement et
de Développement Durable



- ↔ RN157 et A81: axes routiers à grande circulation soumis à la loi Barnier
 - ↔ Routes départementales desservant la commune
 - ★ Projet de rond-point de la Chapelle-du-Chêne
 - ++++ Fuseau TGV Bretagne (au 01/10/2003)
 - ▨ Captage d'eau potable de la Tionnière
- Favoriser le développement urbain**
- Zone agglomérée actuelle
 - ▨ Futurs secteurs d'habitat
 - Secteurs d'équipements publics
 - ↔ Projet de voie

Soutenir le maintien et l'accueil d'activités

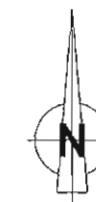
- Entreprises agricoles à pérenniser
- Zone d'activités existantes
- ▨ Secteurs destinés aux activités économiques

Préserver et mettre en valeur le patrimoine historique et naturel

- ▨ Abords de cours d'eau et zones humides à protéger
- Boisements à protéger
- Site naturel destiné aux loisirs
- ⊗ Bâtiments remarquables
- ▲ Site archéologique
- Monument historique et rayon de protection de 500 m

Ruillé-le-Gravelais
Le Pertre

0 100 200 300 400 500 m



Plan Local d'Urbanisme