Atelier du MARAIS

PAYSAGE URBANISME

Département de :

La Mayenne

Commune de :

LA HAIE TRAVERSAINE (53)

Dossier :

Plan Local d'Urbanisme

Pièce administrative :

Pièce n°1 - Rapport de présentation

SOMMAIRE

titre 1 - CADRAGE GENERAL 5

titre 1.1 - LOCALISATION DE LA COMMUNE SELON SES APPARTENANCES ADMINISTRATIVES 7
titre 1.2 - L'INSCRIPTION DE LA COMMUNE DANS LES DYNAMIQUES INTERCOMMUNAUTAIRES 8
titre 1.3 - L'INSCRIPTION DE LA COMMUNE DANS SON PERIMETRE ADMINISTRATIF 9

titre 2 - L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE 11

titre 2.1 - CONTEXTE GEOLOGIQUE 12
titre 2.2 - CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE 29
titre 2.3 - CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE 31

titre 3 - L'ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE 37

titre 3.1 - LE CLIMAT 38
titre 3.2 - MISE EN EVIDENCE DE LA COUVERTURE VEGETALE ET DE SES GRANDES FORMATIONS 39
titre 3.3 - LE PATRIMOINE NATUREL ET LE SCOTT 53
titre 3.4 - LE PATRIMOINE NATUREL DEJA IDENTIFIER 55

titre 4 - LA DECOUVERTE DU TERRITOIRE 60

titre 4.1 - LES UNITES PAYSAGERES 61
titre 4.2 - DECOUVRIR LES PAYSAGES DU BOURG 69
titre 4.3 - L'ORGANISATION SPATIALE DU TERRITOIRE 71
titre 4.4 - LE PATRIMOINE ARCHITECTURALE ET ARCHEOLOGIQUE 72

titre 5 - L'ENVIRONNEMENT URBAIN 77

titre 5.1 - L'INSCRIPTION DE LA COMMUNE DANS LE SCHEMA DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE 78
titre 5.2 - TRANSPORTS – LES DEPLACEMENTS sur le territoire 84
titre 5.3 - LES SEQUENCES D'ENTREES principales - depuis l'entrée Sud (RD 23 Mayenne) 88
titre 5.4 - LES SEQUENCES D'ENTREES principales - depuis l'entrée Est (RD 151 Saint-Fraimbault-de-Prières) 89
titre 5.5 - LES SEQUENCES D'ENTREES principales - depuis l'entrée Ouest (rue de la Colmont) 90
titre 5.6 - LES SEQUENCES D'ENTREES principales - depuis l'entrée Nord (RD 23 Ambrières les Vallées) 91
titre 5.7 - LES SEQUENCE D'ENTREES secondaire - depuis Lozé (RD 423) 92
titre 5.8 - LA TRAME VIAIRE DU BOURG 93
titre 5.9 - LA TRAME VIAIRE DU BOURG au regard de la sécurité routière 97
titre 5.10 - LA MORPHOLOGIE URBAINE – évolution de la structure urbaine 99
titre 5.11 - L'ANALYSE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS 105
titre 5.12 - LA REPARTITION SPATIALE DES LOGEMENTS LOCATIFS 110
titre 5.13 - LA REPARTITION SPATIALE DES FONCTIONS - EQUIPEMENTS / SERVICES / ACTIVITES 111

titre 5.14 - EQUIPEMENT DE TOURISME / LOISIRS **113**
titre 5.15 - LA REPARTITION DES ACTIVITES ECONOMIQUES ***(en dehors du site de la carri`re déjà évoqué)*** **115**
titre 5.16 - PERIMETRE DE ZDE (Zone de Développement Eolien) **117**
titre 5.17 - LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE **120**
titre 5.18 - LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES **123**

titre 6 - LE CADRE SOCIO-URBAIN **132**

titre 6.1 - LE CONTEXTE GENERAL **133**
titre 6.2 - LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE **136**
titre 6.3 - LE CONTEXTE RESIDENTIEL **143**

TITRE 1 - CADRAGE GENERAL

Localisation et inscription de la commune dans les bassins de vie et l'intercommunalité : profil communal

titre 1.1 - LOCALISATION DE LA COMMUNE SELON SES APPARTENANCES ADMINISTRATIVES

➲ Concernant la commune et son appartenance aux territoires administratifs :

Région : les Pays de la Loire
Département : la Mayenne
Arrondissement : Mayenne
Canton : Ambrières-les-Vallées

➲ Localisation de la commune selon ses appartenances administratives

◀*Localisation régionale*

▲*Localisation départementale et cantonale*

titre 1.2 - L'INSCRIPTION DE LA COMMUNE DANS LES DYNAMIQUES INTERCOMMUNAUTAIRES

◀*Carte du Pays de Haute Mayenne*

◀ *Localisation de la CDC dans le Pays de Haute Mayenne*

▼*Localisation de la Commune dans le périmètre de la Communauté de Communes du Pays de Mayenne*

La commune est rattachée au Pays de Haute Mayenne et fait partie de la Communauté de communes du pays de MAYENNE.

➲ <u>La commune évolue à proximité directe du chef-lieu de canton et de la CDC</u>:

La commune occupe une place singulière sur la frange Nord de la ville de MAYENNE. La commune de LA HAIE TRAVERSAINE se positionne ainsi à proximité directe des équipements de MAYENNE (8 Kms).
D'autres part, la commune se situe à :

- 41kms de Laval ;

INTERCOMMUNALITE :
La commune de LA HAIE TRAVERSAINE appartient à la Communauté de Communes du Pays de Mayenne.

Cette structure intercommunale regroupe 19 communes

En étant à proximité directe de la ville de MAYENNE, la commune de LA HAIE TRAVERSAINE a des relations privilégiées avec cette dernière. Néanmoins, la proximité des axes de communication (RN 12) permet à la commune de LA HAIE TRAVERSAINE d'avoir des échanges faciles avec la ville de LAVAL.

titre 1.3 - L'INSCRIPTION DE LA COMMUNE DANS SON PERIMETRE ADMINISTRATIF

Situation de la commune

➲ Superficie : 1.070 ha = 10.70 km²
➲ Population en 2009 : 498 habitants
➲ Densité : 47 hab/km²
➲ LA HAIE TRAVERSAINE est limitrophe avec seulement 2 communes du canton d'Ambrières-les-Vallées (Ambrières-les-Vallées et 4 communes des deux cantons de Mayenne

- La commune de Parigné sur Braye (au Sud-Ouest)
- La commune de Oisseau (à l'Ouest)
- La ville de Mayenne (au Sud)
- La commune de Saint –Fraimbault-de-Prières (à l'Est)

➲Le bourg de LA HAIE TRAVERSAINE est localisé à environ 8 Kms de la ville de MAYENNE

SCOT DU PAYS DE MAYENNE
LE RESEAU VIAIRE
voies principales de transit
voies secondaires
desserte locale
projet de mise à 2x2 voies de la RN162 et échangeurs prévus
ponts
ancienne voie SNCF
AMBRIERES LES VALLEES
ERNEE
BAIS
EVRON
LAVAL
à définir
Sources: IGN SCAN25, IGN BDCarto, DDE 53

la Haie-Traversaine
le Chalon
Tanis
Molière
les Métaries
les Haies
la Bourgonnière
la Cocherie
les Provostières
le Petit Pont
le Grand Pont
l'Esnaudière
Rouesson
la Chevalerie
le Presbytère
la Teurerie
Chevray
le Haut Bray
le Bas Bray
le Haut Mortier
le Bas Mortier
le Guéret Vieux
le Guéret Neuf
la Pillerie
les Argences
la Baubardière
les Poissonnières
Robinson
Bois de Mont
la Vallée
l'Anfrayère
les Barres
les Vaux Ponts
la Maronnière
Barrage de St-Fraimbault-de-Prières
St-Loup-du-Gast

TITRE 2 - L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

Comprendre le socle de la commune, support de l'environnement biologique et vécu.

titre 2.1 - CONTEXTE GEOLOGIQUE

titre 2.1.1 - Le contexte général :

L'atlas des paysages mayennais met en évidence l'interaction entre l'histoire géologique de la Mayenne et celle du Massif Armoricain et la précise en ces termes :

« Au précambrien, la Mayenne correspond à un bassin, inclus dans celui du Massif Armoricain, où se déposent les sédiments qui sous pression orogénique donneront les schistes précambriens. Ce socle ancien subit de nombreuses modifications (érosion, plissement). Un premier plissement fait émerger les parties nord et sud du département laissant entre elles une mer médiane. ***De cette époque, nous sont parvenus des schistes briovériens.***

« A la fin de l'ère primaire, le plissement hercynien fait naître le Massif Armoricain ainsi que trois synclinaux qui orientent la géologie dans un axe est-ouest... » « Ces plissements s'accompagnent de remontées de magmas granitiques et granulitiques. »

« A l'ère secondaire, peu de modifications ont lieu si ce ne sont les phénomènes d'érosion qui tendent à constituer une vaste pénéplaine d'où émergent des roches dures qui jouent un rôle prépondérant dans le relief actuel. »

« A l'ère tertiaire, le plissement alpin rajeunit le Massif Armoricain, soulevant la partie nord du département et générant de nombreuses failles parfois à l'origine de vallées. Ce plissement est responsable de la disposition d'ensemble du relief. »

« Au quaternaire, ***les sédiments éoliens se déposent sur des plateaux****. »*

Carte géologique de la Mayenne / source : Atlas des paysages mayennais.

titre 2.1.2 - Le contexte communal

Le territoire communal s'inscrit dans le prolongement du domaine nord du massif armoricain. Il repose ainsi sur un socle composé majoritairement de granites, de grès et **de schistes datant du briovérien.**

L'extrait de la carte géologique ci-contre nous précise graphiquement les éléments suivants :

A. Le socle communal est dominé par les schistes et grès briovériens. En raison de leur bonne résistance à l'altération, ces roches produisent un relief irrégulièrement ondulé.

B. Les dépôts alluvionnaires en fond de vallées sont très perceptibles sur la carte géologique, ils esquissent sur la limite communale nord, les principales vallées que sont *La Mayenne* et *La Colmont*.

C. La carte géologique nous montre également la présence du socle granitique qui caractérise la frange sud du territoire communal et sur lequel s'est implantée la ville de Mayenne. Roche plus dure et difficile à éroder, ces masses rocheuses constituent les hauteurs du territoire.

D. On remarque des tâches jaunes qui se disséminent dans l'espace. Il s'agit des sédiments éoliens arrivés au quaternaire et recouvrant les différents plateaux hauts. Ces secteurs correspondent à des sols propices au développement de l'agriculture.

L'ensemble de ces roches, exceptés les alluvions, sont imperméables. L'eau est donc omniprésente dans les paysages. Le réseau hydrographique est dense et a constitué plusieurs vallées. Cette omniprésence de l'eau a permis à l'homme de s'implanter largement sur le territoire.

Géologie du socle communal / source : Géoportail

titre 2.1.3 - L'exploitation des ressources carrière de la Haie Traversaine au lieu-dit de « La Bourgonnière »

GéoPlusEnvironnement
La gestion de l'environnement, la reconnaissance du sous-sol et l'application de la réglementation au service de votre projet.

A - Contexte *(extrait de l'étude Géo Plus Environnement)*

La société CMGO (Carrières et Matériaux du Grand Ouest) exploite actuellement une carrière de roches massives (granites et schistes cornéens) sur 2 fronts (autorisée à 3 fronts) sur le territoire de la commune de la Haie-Traversaine (53), au lieu-dit « la Bourgonnière ».

Elle a été autorisée au titre des rubriques 2510, 2515 et 2517, sur **environ 11,3 ha jusqu'en 2021,** par l'**Arrêté Préfectoral** du **25 Juillet 1991**.

Les matériaux extraits de la carrière sont des granites et schistes cornéens, produits traditionnels à destination des professionnels du BTP principalement. Le transport s'effectue par route sur un rayon de livraison de 20 km en moyenne.

Le dossier de demande d'autorisation d'exploiter concerne ;

- Une **demande de renouvellement d'autorisation** d'exploitation de la carrière, et une **demande d'extension** au Sud-Est du périmètre actuel pour en exploiter le gisement,
- Une **demande de nouveaux terrains au Nord** du périmètre actuel afin d'englober les parcelles du lieu-dit « la Bourgonnière » et d'y installer un bassin de séchage de boues (aucune extraction sur ces parcelles ne sera réalisée),
- La mise en place **l'accueil de matériaux inertes**,
- La mise en place une **installation de traitement fixe,** début 2018.

Par ailleurs cette demande permettra de régulariser le stockage temporaire de matériaux/produits finis qui sont actuellement entreposés au Sud de l'entrée, hors du périmètre autorisé. De même, les sanitaires (près de l'entrée) ne sont pas inclus dans le périmètre actuel.

L'extraction de cette carrière se fait par tir de mines, puis sont traités sur place avec une installation de traitement mobile, qui sera remplacée par une installation fixe en 2017. Les matériaux sont ensuite chargés dans des camions et évacués vers leur lieu de destination.

Le périmètre de la demande porte sur une surface totale d'environ 17 ha 49 a 77 ca dont 11 ha 30 a 00 ca en renouvellement.

B - Localisation du projet *(extrait de l'étude Géo Plus Environnement)*

La Figure 1 montre la localisation de la carrière, du projet d'extension et de ses environs. Elle se situe dans la région des Pays de la Loire, dans le département de Mayenne (53). Elle est située à environ 35 km au Nord de Laval, et environ 100 km au Nord-Est de Rennes. La ville importante la plus proche est Mayenne à 12 km au Sud de la carrière.

Le site se trouve sur la commune de la Haie-Traversaine, à 750 m du centre ville, au Nord-Ouest. Placé sur le lieu-dit de « la Bourgonnière », il est à 3 km au Sud d'Ambrières-les-Vallées et 2,5 km à l'Ouest de Saint-Loup-du-Gast.

Plus précisément, la carrière est encadrée par :

- La rivière la Colmont, qui la longe sur sa limite Sud-Ouest,
- La RD23, qui passe à l'Est de la carrière,
- Les lieux-dits de « la Bourgonnière » à 45 m au Nord-Est, « la Cocherie » à 130 m à l'Est et le lieu-dit « le Petit Pont » à 270 m au Sud-Est.

Le lieu-dit de la Bourgonnière fait partie de l'extension de la zone Nord-Ouest du projet. Il a été acheté par la société CMGO, qui y placera ses futurs bassins de décantation pour le traitement des eaux. L'exploitation se fera uniquement sur l'extension de la partie Sud-Est du site. Le lieu sera laissé en l'état et personne n'occupera les habitations de la Bourgonnière.

L'accès à la carrière se fait à partir de la RD 23, par la voie communale qui va du lieu-dit « le Petit Pont » jusqu'au lieu-dit « les Haies ». L'entrée de la carrière est directement accessible par ce chemin rural, qui longe le site sur sa partie Sud-Ouest, en bordure de la Colmont.

L'évacuation des matériaux se fait par voie routière, après chargement sur site, pour alimenter les marchés des travaux publics et les centrales à béton.

Différentes habitations sont présentes dans le secteur proche de la carrière, dans u périmètre inférieur à 500 m (Cf. Figure 1) :

C -Nature du projet *(extrait de l'étude Géo Plus Environnement)*

L'activité de la carrière restera l'**extraction à ciel ouvert, de granites et de schistes cornéens.** Actuellement le site est autorisé jusqu'en 2021 et la demande portera sur 30 ans.

Le gisement est abattu par tir de mine avant d'être repris au chargeur pour alimenter le groupe mobile de traitement. Ce projet a également pour but de remplacer ce groupe mobile par une unité de traitement fixe (provenant d'un site CMGO en fin de vie actuellement) début 2018.

Les matériaux sont ensuite chargés dans les camions de livraison de granulats.

D -Topographie et géomorphologie *(extrait de l'étude Géo Plus Environnement)*

La carrière de la Bourgonnière (zone de renouvellement) et le projet d'extension de cette dernière se situent à l'Ouest de la rivière de la Mayenne (d'orientation Nord-Sud) et au Nord de la rivière « La Colmont ». La topographie du projet varie peu, bien que le secteur soit assez marqué par de petites vallées creusées par les différents cours d'eau :

- ✓ La Mayenne s'écoule à environ 650 m au Nord de la carrière et se trouve à une altitude d'environ **100 m NGF**,
- ✓ Plusieurs cours d'eau s'écoulent à proximité du projet, entre 100 et 95 m NGF :
  - La Colmont qui longe le site au Sud-Ouest, orienté Est-Ouest,
  - La Varenne qui se jette dans la Mayenne à 1,15 km au Nord du site.

Le site est encadré par :

- Une route départementale, la **RD 23,** qui relie La Haie Traversaine à Ambrières-les-Vallées, située à l'Est du projet à une altitude d'environ **100 m NGF**, à environ 120 m,
- La voie communale reliant « les Haies » à la RD 23 à **100 m NGF au Sud et à l'Ouest** du projet,
- La Colmont à environ **120 m au Sud et l'Ouest** du projet,
- Une voie communale en limite Nord, entre **100 et 130 m NGF**, qui relie « Tanis » à la RD 23,
- Le lieu-dit « la Bourgonnière » à 130 m NGF (appartenant à la société CMGO et inhabité) et « les Haies » à 100 m NGF à l'Est du site.

Le périmètre sollicité en extension **au Sud-Est** se trouve dans la prolongation de la limite Sud-Est du périmètre actuel. Il s'étire sur une centaine de mètres, jusqu'à se rapprocher du lieu-dit « le Petit Pont », en longeant la voie communale qui relie la RD 23 avec « les Haies » et avec « la Cocherie ».

La topographie de l'extension s'étage en altitude de 135 à 120 m NGF environ, depuis l'emplacement actuel de la carrière de la Bourgonnière, en allant vers le Sud-Est vers le lieu-dit « le Petit Pont », et également vers le Nord-Est en direction du lieu-dit « la Cocherie ». Le plus grand dénivelé se fait selon l'axe Nord-Sud de l'extension, et la pente est d'environ 4 %. Cependant, selon le dénivelé d'une direction Nord-Ouest/Sud-Est, la pente qui descend vers « le Petit Pont » est importante, puisqu'au niveau du lieu-dit, l'altitude est de 100 m NGF, soit une variation de 35 m de hauteur.

D'après la carte IGN du secteur, les principaux points culminants autour du projet sont situés à 1 km au Sud du projet et s'étagent entre 130 et 140 m NGF et à 800 m à l'Ouest entre 130 et 143 m NGF.

E - Hydrographie *(extrait de l'étude Géo Plus Environnement)*

Le réseau hydrographique :

La commune de la Haie-Traversaine appartient au **bassin versant de la Mayenne**. La Mayenne, le cours d'eau majeur du département, prend sa source dans le Mont des Avaloirs (le point culminant du Massif Armoricain), dans la commune de La Lacelle dans l'Orne (61). Elle traverse le département du Nord au Sud et conflue, à environ 195 km en aval, avec la Sarthe et le Loir, pour former la Maine, au Nord d'Angers.

Trois cours d'eau différents encadrent le site :

- La Varenne au Nord,
- La Mayenne à l'Est
- La Colmont, qui encadre le site : elle le longe sur sa limite Sud-Ouest, et passe à l'Est du projet, à environ 500 m.

La Figure 2 répertorie ces trois grands cours d'eau, ainsi que les différents petits ruisseaux mineurs présents dans le secteur proche du site de la Bourgonnière.

Au niveau de Saint-Fraimbault-de-Prières, il existe un barrage, où la retenue d'eau de Saint-Fraimbault, en aval de la carrière, sert à la fois de centrale hydroélectrique et de zone d'alimentation en eau potable.

La qualité des eaux superficielles :

Il existe 2 stations de mesures de la qualité des eaux de la Mayenne :

- A Ambrières les Vallées, en amont de la carrière,
- A Saint Fraimbault, en aval de la carrière.

D'après les données existantes et le code couleur de SEQ-Eau, on peut dire que l'eau analysée à la station d'Ambrières-les-Vallées pour la Mayenne est **plutôt bonne**

Il existe 1 station de mesure de la qualité des eaux de la Colmont à La Haie Traversaine. De manière globale, la qualité de l'eau de la Colmont en amont de la carrière **peut être qualifiée de bonne.**

D'une manière générale, les eaux superficielles de la zone du projet sont de bonne qualité.
Les trois stations de suivis de la qualité des eaux révèlent des valeurs similaires en amont comme en aval de la carrière

F - Milieux écologiques *(extrait de l'étude Géo Plus Environnement)*

La carrière ne se situe pas à l'intérieur :

- D'un Parc National,
- D'une Réserve Naturelle Nationale ou Régionale,
- D'un Site Natura 2000,
- D'une zone régie par un Arrêté Préfectoral de protection de Biotope (APB) ;
- D'une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ;
- D'une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) ;
- D'une Zone Humide d'importance nationale (Convention Ramsar).

Les Natura 2000 les plus proches sont :

- Le SIC « Bocage de Montsurs à la Forêt de Sillé-le-Guillaume, situé à 22 km au Sud-Est du projet,
- La ZPS « Forêt de Multonne, Corniche de Paille », située à 23 km à l'Est du site,
- Le SIC « Bocage de la Forêt de la Monnaie » à 23 km à l'Est du projet.

En ce qui concerne la localisation des zones humides probables et des plans d'eau dans le secteur proche du projet, elles sont présentées sur la Figure 3 d'après les données du site de la DREAL Pays de la Loire (données de Mai 2011 carte de prélocalisation des zones humides de Mayenne).

Néanmoins, le projet se situe à proximité d'espaces naturels (Parc Naturel Régional de Normandie-Maine). L'ensemble des sites sont cartographiés sur la Figure 3.

SITE	CLASSEMENT	INTERET	DISTANCE AU PROJET
Parc Normandie-Maine	Parc Naturel Régional	Patrimoine naturel et culturel, à la fois riche et fragile (grandes landes, forêts, bocage, vergers de poiriers, points culminants des collines de Normandie et du Maine, réseau dense de rivières, nombreux savoir-faire...), d'importance nationale.	< 50 m
Le Coteau de la Vallée	ZNIEFF I	Fourrés et stades de recolonisation de la forêt mésophile Pelouses sèches silicicoles Prairies humides eutrophes Chênaies acidiphiles (et chênaie-hêtraie acidiphile) Intérêt botanique : présence d'une plante de la liste déterminante des Pays de la Loire (orchis ustulata) et de deux espèces rares au niveau départemental (Orchis morio et Spiranthes spiralis).	Environ 4 km au Sud
Bocage de la Parbunière	ZNIEFF I	Cours d'eau : zone à truite Prairies humides eutrophes Pâturages mésophiles Aulnaies-frênaies médio-européennes Tourbières bombées, faciès dégradé à molinie Chênaies acidiphiles (et chênaie-hêtraie acidiphile) Végétation des sources Intérêt ichtyologique: ruisseau à fonds sableux et pierreux très favorable à la reproduction des salmonidés. Intérêt botanique: Présence d'une espèce végétale protégée et de nombreuses espèces rares ou peu communes.	Environ 4 km au Sud-Est
Ruisseau du Fresne	ZNIEFF II	Cours d'eau : zone à truite Prairies humides eutrophes Pâturages mésophiles Aulnaies-frênaies médio-européennes Tourbières bombées, faciès dégradé à molinie Chênaies acidiphiles (et chênaie-hêtraie acidiphile) Intérêt ichtyologique : présence d'un site de reproduction d'un salmonidé protégé, figurant sur la liste régionale des espèces déterminantes en Pays de la Loire. Intérêt lépidoptérologique : présence d'un rhopalocère figurant sur la liste régionale des espèces déterminantes en Pays de la Loire. Intérêt botanique : présence de végétation caractéristique des zones para-tourbeuses avec une espèce rare an niveau départemental départementale	Environ 3,5 km au Sud-Est

Légende :
Périmètre en renouvellement
Périmètre en extension
Espaces naturels
ZNIEFF de type I
ZNIEFF de type II
Parc Naturel Régional Normandie-Maine
Zones humides
Zone humide probable
Plan d'eau
0 m 250 m 1km
Echelle au 1 / 25 000
N
"Bocage de la Parbunière"
Le "Ruisseau du Fresne"
Le "Coteau de la Vallée"
la Haie Traversaine
St-Loup-du-Gast
St-Fraimbault-de-Prières
Mayenne
GéoPlusEnvironnement
CMGO - Carrière de la Haie-Traversaine - lieu-dit de la Bourgonnière - La Haie-Traversaine (53)
Dossier de demande d'autorisation de renouvellement et d'extension de carrière
Rapport de cadrage
Zones humides probables et sites protégés à proximité du site
Sources : DREAL et GéoPlusEnvironnement
Figure 3

G - Paysage/visibilité /patrimoine culturel et Archéologie *(extrait de l'étude Géo Plus Environnement)*

Le département de la Mayenne possède un atlas des paysages. Il présente les différentes unités paysagères qui existent et qui sont influencées par l'Anjou au Sud, la Bretagne à l'Ouest et la Normandie au Nord. On distingue 6 unités paysagères au sein de ce département et le projet figure dans l'unité « Le **Cœur de la Mayenne »**, composée de paysages d'eau et d'activités. Les paysages de cette unité concentrent l'essentiel de l'activité humaine du département, caractérisée à la fois par les activités passées (étangs, forges, sites industriels…) et contemporaines (extensions urbaines, infrastructures…). Ces paysages s'organisent autour des deux axes fondamentaux de développement du département : la vallée de la Mayenne du Nord au Sud et les infrastructures routières et ferroviaires orientées Est-Ouest. On y trouve les principales villes du département, à savoir Laval et Mayenne. Ces paysages se caractérisent par un relief globalement "doux", avec de nombreux étangs et vallées.

Le secteur de la carrière de la Bourgonnière se caractérise par un paysage plutôt plat, marqué principalement par les quelques vallées creusées par les différents cours d'eau du secteur.

Autour du site on distingue plusieurs entités :

- Des habitations clairsemées sur plusieurs lieux-dits ou hameaux autour du site : la commune de la Haie-Traversaine (à 750 m du site) et différents lieux-dits tels que la Bourgonnière (à 45 m) (appartenant à CMGO et inhabitées), le Petit Pont (à 270 m), les Haies (140 m) ou Tanis (430 m),
- La Colmont, le cours d'eau qui longe le site sur son côté Sud-Ouest ainsi que la Mayenne à l'Est du site,
- Le lac de Haute-Mayenne, formé par le barrage de Saint-Fraimbault au Sud-Est du site,
- Des axes routiers : la RD 23 qui passe à l'Est à 200 m du site, la RD 157 au Sud à 2 km environ,
- Des activités agricoles (fermes, élevage, pâtures,…),
- Des espaces de loisirs (une base de loisirs à 1,6 km et une base nautique à 1,3 km) et des zones cultivées,
- Des bois en bordure de cours d'eau.

En conclusion, de part le relief et la végétation alentours, **la visibilité de la carrière est faible dans l'ensemble**, mais **devient forte au niveau des voies communales longeant directement le site qui donnent accès à l'entrée de la carrière.**

Le projet d'extension de la carrière vers le Sud-Est n'augmente que peu la visibilité actuelle du site (notamment depuis les lieux-dits, ou depuis la route).

Patrimoine culturel :

La carrière ne se situe à l'intérieur d'aucun périmètre de protection réglementaire au titre de l'urbanisme, de la culture et du paysage :

- Pas de site inscrit,
- Pas de site classé,
- Pas de Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP),
- Pas d'inscription au Patrimoine Mondial de l'Humanité (UNESCO).

La DRAC précise dans un de ces courriers la présence d'un monument historique dans un rayon de 2 km autour de la carrière. En effet, le moulin de Gênes se trouve à 1,5 km au Nord-Est, inscrit depuis le 26 décembre 1984. L'Atlas du patrimoine sur le site de la DRAC précise également la présence de l'Eglise d'Ambrières-les-Vallées comme monument historique.

En conclusion, le projet ne recoupe aucun périmètre de protection des sites et des paysages et aucune co-visibilité n'est possible depuis les Monuments Historiques les plus proches.

Archéologie :

Les zones de sensibilité archéologiques sont repérées dans le secteur. Ces sites sont plutôt situés loin du projet, sauf un à environ 300 m à l'Ouest du projet, au niveau du lieu-dit « les Provostières ».

Sur la carte IGN on peut voir la présence d'un ancien camp romain présent en bord de la Mayenne sur la commune de Saint-Loup-du-Gast, mais aucune information notable n'existe sur le site.

Des vestiges archéologiques anciens ont déjà été découverts à proximité du site.

H - Ambiances sonores / vibrations *(extrait de l'étude Géo Plus Environn*

Une campagne de mesures de bruit a été réalisée par GéoPlusEnvironnement en Août 2012. Le tableau ci-dessous récapitule les résultats de bruits résiduels obtenus :

N° station	Emplacement	Commentaires	Leq(A) dB(A)	Lmin dB(A)	Lmax dB(A)	Bruits prépondérants
S1	Habitation du hameau de la Cocherie	Zone à émergence réglementée	52,7	34,8	69,9	Vent, oiseaux
S2	Habitation du hameau du Petit pont	Zone à émergence réglementée	41,1	33,8	49,4	Activité agricole, vent, oiseaux et RD 23 (lointain)
S3	Habitation du hameau de la Bourgonnière	Zone à émergence réglementée	38,2	28,4	52,3	Vent, oiseaux
S4	Limite Sud	Limite de site	44,8	30,6	71,1	Activité agricole, vent, oiseaux et RD 23 (lointain)
S5	Entrée du site	Limite de site	42,6	31,2	74,5	Vent, oiseaux et pompe à eau
S6	Limite Nord	Limite de site	52,6	28,7	79,5	Trafic sur la D178 et les routes autour de la carrière

Les axes de communication routiers sont les principaux responsables du bruit résiduel.

Pour des conditions de vent faible, **le niveau de bruit initial est globalement assez él compris entre 38,2 et 52,7 dB(A).**

Les niveaux sonores sont hétérogènes. Les plus élevés sont rencontrés en bordure de RD 23.

Le bruit résiduel locale st assez élevé et induit, pour le secteur.

Les zones potentiellement sensibles aux vibrations autour du projet sont les infrastructures et les habitations suivantes :

- Les poteaux de la ligne électrique traversant le site et situé sur les limites du périmètre au Sud et au Nord,
- Les habitations les plus proches.

En dehors de l'activité de la carrière, les autres sources de vibrations sont :

- La circulation routière avec un taux de poids lourds de 12 % au niveau de la RD 23, soit 623 poids lourds par jour,
- La circulation routière moins importante sur les deux voies communales encadrant le site au Nord-Est et au Sud-Ouest.

Aucun désordre n'a jamais été constaté sur l'ensemble de ces bâtiments et structures.

Les infrastructures sensibles sont relativement éloignées de la carrière, hormis les habitations de la Bourgonnière situées à 50 m de la limite Ouest du périmètre. L'exploitation nécessite l'usage régulier d'explosifs.

Le tableau ci-après permet de visualiser les thèmes de l'état initial qui réclament le plus d'attention quant au projet d'extension de la carrière de La Haie Traversaine. Ils seront à croiser avec les impacts potentiels du projet, présentés dans le chapitre suivant, afin d'identifier les points les plus problématiques.

	Thématique	Sensibilité
Environnement naturel	Géologie	**
	Hydrogéologie	*/**
	Topographie et géomorphologie	*
	Hydrographie	***
	Ressource en eau	*
	Milieux naturels	
	Paysage et visibilité	**
Environnement humain	Habitat et ERP	**
	Activités	**
	Patrimoine culturel	**
	Transports – chemins de randonnées	*/***
	Qualité de l'air	**
	Bruit	*
	Vibrations	**
	Luminosité	**/***

* : faible ; ** : moyenne ; *** : forte

I - Contraintes et servitudes du POS actuel *(extrait de l'étude Géo Plus Environnement)*

Au titre du Code de l'urbanisme ▼

La commune de la Haie-Traversaine est dotée d'un Plan d'Occupation du Sol dont le règlement a été approuvé le 31 Août 1998. **Le Plan Local d'Urbanisme est actuellement en cours de création**.

D'après le POS, les terrains concernés par **la demande de renouvellement d'autorisation** sont classés comme en zone NCc (partie de la zone NC) « **où l'exploitation de carrières est autorisée** ». C'est-à-dire que l'ouverture de carrière, ainsi que les installations et constructions nécessaires à leur exploitation y sont autorisées. La zone NC concerne « une zone naturelle qui comprend des terrains non équipés. Elle est essentiellement caractérisée par la valeur agricole des sols » ; l'exploitation des carrières n'y est pas autorisée.

Les parcelles qui concernent la zone d'extension de la carrière sont situées sur la zone ND. La zone ND est une zone rurale permettant la construction et l'extension d'habitations, à condition de respecter le caractère de la zone et l'intégration dans l'environnement. Les travaux d'affouillements du sol sont admis pour les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques, ou avec l'aménagement paysager. Cette zone interdit tout autre mode d'occupation autre que ceux exposés avant. **Cette zone n'intègre pas la création et l'exploitation de carrière**.

A ce jour, la demande d'extension n'est donc pas compatible avec le POS. Néanmoins, le projet d'extension de la carrière de la Bourgonnière est bien pris en compte pour la rédaction du futur PLU de la commune. Ce PLU sera donc compatible avec l'intégralité du projet (renouvellement et extension).

Le projet de renouvellement d'autorisation de la carrière de la Bourgonnière est compatible avec le Plan d'Occupation des Sols.

Le projet d'extension de la carrière n'est pas compatible à ce jour avec le POS mais sera compatible avec le futur PLU de la commune.

Au titre du Code de l'urbanisme ▼

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de Mayenne a été mis à jour en 2011. La commune de la Haie-Traversaine est concernée par 2 risques majeurs :

- **Risque d'inondation** : Il se caractérise par une submersion plus ou moins rapide d'une zone, avec des hauteurs d'eau variables. Ce risque est lié aux différents cours d'eau, notamment la Colmont, la Mayenne ainsi que la Varenne, plus au Nord. Le risque pour la commune reste faible. Le projet se situe en limite, mais en dehors de zone inondable.

- **Mouvement de terrain** : Ce risque se caractérise par un affaissement du sol ou du sous-sol, d'origine naturelle ou anthropique. La commune est listée dans le DDRM pour les mouvements de terrains car au moins un éboulement/affaissement de terrain a déjà été répertorié pour la commune. Le risque reste néanmoins **faible**.

Plusieurs catastrophes ont été recensées sur la commune durant les 10 dernières années (sources : prim.net et bdmvt.net).

- Inondations et coulées de boue du 17 janvier 1995 au 31 janvier 1995,
- Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain, du 25 au 29 septembre 1999,
- Inondations et coulées de boue le 7 juillet 2000 et le 25 mai 2009.
- Coulées de boues le 1er janvier 2001, de causes naturelles (pluies) et anthropiques (vibrations), localisées sur la voie communale du moulin des « Haies », en périphérie du site de la Bourgonnière.

La commune de la Haie-Traversaine est également concernée dans le DDRM comme le reste du département par :

- **Les risques climatiques** (tout comportement météorologique dit extrême tel que des orages violents, des canicules, etc),
- **Les risques sismiques** (de faible intensité sur tout le département),
- **Le risque transports de matières dangereuses (TMD)** sur axes routiers puisque la Haie-Traversaine est traversée par un axe routier de transport important (la RD 23).

Sensibilité moyenne au titre du DDRM 53.

Au titre du Schéma Départemental des Carrières ▼

Le Schéma Départemental des Carrières de Mayenne date du 4 juillet 2002. Il fixe 3 objectifs principaux :

- Permettre la satisfaction des besoins du marché en matériaux, tant en qualité qu'en quantité, dans le respect du libre jeu de la concurrence ;
- Economiser les ressources par l'optimisation de l'usage des matériaux extraits et l'incitation au recours de plus en plus importants en matériaux recyclés ;
- Maintenir et améliorer un haut niveau de protection de l'environnement.

Aucune révision de ce schéma n'est envisagée pour l'instant. Seul deux bilans en 2005 et 2010 ont été réalisés sur l'application du schéma département des carrières de Mayenne.

La zone du projet se situe au sein d'une zone à très forte sensibilité environnementale, notamment de part la présence de la vallée de la Mayenne proche du site.

Le site se trouve au sein d'une zone à très forte sensibilité paysagère. Le projet ne va pas à l'encontre des objectifs du SDC.

Au titre du Code Forestier ▼

Le projet de carrière ne concerne aucune surface forestière importante ou classée. En conséquence, cette demande n'est pas concernée par le Code Forestier.

Le Code Forestier n'induit **aucune contrainte** particulière sur ce secteur.

INAO ▼

La commune de la Haie-Traversaine est répertoriée par l'Institut National de l'Origine et la Qualité (INAO) dans la production de différents produits d'Appellation d'Origine Contrôlée, mais surtout des IGP (indication géographique protégée). Elle est ainsi incluse dans la zone de la production de Calvados et du Pommeau de Normandie (produits AOC). Elle est ensuite concernée par les IGP du Bœuf de Maine, Porc de Normandie, Volailles de Loué, Volailles du Maine, Volailles de Normandie, Œufs du Loué et du Cidre de Normandie (ou Cidre Normand).

Actuellement, aucun de ces produits n'est réalisé à proximité immédiate de la carrière. A vérifier sur les terrains concernés par l'extension.

Au titre des servitudes d'utilité publique▼

- Réseau électrique

Une ligne haute tension aérienne traverse le périmètre de renouvellement et d'extension du site du Nord au Sud. Elle permet notamment d'alimenter les bureaux de la carrière, mais aussi les habitations situées à l'Ouest du site, avec le bourg de Tanis (comprenant les lieux-dits « Molière » et « les Métairies »), ainsi que « les Haies ». **ERDF définit des règles à respecter pendant les travaux pour limiter tout risque d'endommager les ouvrages de hautes tensions.**

- Réseau de gaz

Aucun réseau de transport de gaz n'est situé dans le périmètre ou autour du projet,

- Réseau de télécommunication

Il existe une conduite allégée qui longe la voie communale qui relie « les Haies » à la RD 23, qui passe en bordure de la limite Sud-Ouest du site, mais elle ne fait pas partie du périmètre du projet.

- Aviation civile

Aucune servitude aéronautique,

- Radiofréquences

Aucun axe de radiofréquence à proximité du site.

- Contraintes ferroviaire

Aucun réseau SCNF ne se situe à proximité du projet,

- Réseaux d'eau

Il existe plusieurs canalisations tout autour du site, notamment vers la « Bourgonnière », ou encore en limite Sud-Est et Nord-Ouest du périmètre. Par contre, **aucune canalisation n'est située sur le projet de renouvellement et d'extension**. Il **n'existe pas de réseau des eaux usées**, la commune étant soumise à un assainissement non collectif des eaux usées

La sensibilité vis-à-vis des servitudes d'utilité publique est moyenne vis-à-vis du réseau électrique et nulle pour les autres servitudes.

Chemins de randonnées ▼

Notons la présence de chemins de randonnée longeant le site sur la bordure Sud-Ouest et Nord-Est du projet de renouvellement et d'extension de la carrière (inscrit au PDIPR), ainsi que des chemins de randonnées pédestre/équestre/VTT autour et dans les environs du site. Ils passent en bordure et devant l'entrée au site, et ont donc une visibilité directe sur l'exploitation.

La sensibilité vis-à-vis des chemins est forte.

Tableau récapitulatif des contraintes et servitudes ▼

Les contraintes et servitudes sont résumées dans le tableau ci-dessous.

0 : néant ; * : sensibilité faible ; ** : sensibilité moyenne ; *** : sensibilité forte.

Contraintes et servitudes	Urbanisme	Extension incompatible avec le PLU actuel. Révision en cours.	0
	Code forestier	Néant.	0
	DDRM	Commune concernée par le risque climatologique, TMD, inondation et mouvement de terrain. .En dehors de la zone inondable	**
	SDC	SDC non opposé à ce projet.	0
	Réseau électrique	Ligne haute tension aérienne traverse le périmètre de renouvellement et d'extension du site du Nord au Sud	**
	Réseau téléphone	Une ligne en limite de projet	0
	Réseau gaz	Néant.	0
	Réseaux eau	Néant.	0
	Aéronautique	Non concerné.	0
	SDAGE	SDAGE non opposé à ce projet.	0

J - Principaux impacts potentiels du projet *(extrait de l'étude Géo Plus Environnement)*

Thématique		Sensibilité de l'environnement	Note	Impact brut envisagé du projet	Note	Enjeu
Environnement naturel	Géologie	Les sols limoneux argileux, relativement perméables sur l'extension.	**	Risque de pollution faible sur les sols mis à nus (granites et schistes cornéens)	0	*
				Front pouvant être instable	- -	
	Hydrogéologie	Circulation d'eau dans les granites et schistes Captage AEP sur les eaux souterraines à 1,4 km.	*/**	Risque de pollution des eaux souterraines	0	0
	Hydrographie	Aucun cours d'eau ne traverse le projet. La Colmont passe en limite (50 m à l'Ouest) du projet. La Mayenne est située à environ 200 m à l'Est du site. Captage AEP	***	Risque de pollution des eaux superficielles	- -	***
	Ressource en eau	Captages AEP proches (eaux souterraines et superficielles). Le site est en dehors de tout périmètre de protection. Pas d'aquifère sur le site.	*	Risque de pollution	- -	*
	Milieu naturel	?	?	*Exploitation* :		?
				Réaménagement :		A confirmer
	Paysage et visibilité	habitations à proximité directe du site (limite Nord) mais propriétés de CMGO. Autres habitations proches : au lieu-dit « Les Haies » à 140 m au Nord-Ouest du projet	**	Modification permanente du paysage initial. Merlons en pente douce afin d'atténuer l'impact.	- -	**
Environnement humain	Habitat et ERP	habitations à proximité du site. L'extension ne se rapproche pas des habitations les plus proches. ERP à plus de 600 m du projet	**	Le projet d'extension s'éloignera du lieu-dit « Les Haies ». Les ERP les plus proches seront toujours à plus de 600 m de l'extension demandée.	-	**
	Activités	Le tourisme assez peu développé : base nautique.	**	L'impact sur le tourisme sera temporairement négatif, puis nul après le réaménagement. L'impact sur l'économie est temporairement positif.	+	*
	Patrimoine culturel	Des vestiges archéologiques anciens ont déjà été retrouvés à assez loin du projet sauf une découverte à environ 300 m.	**	L'extension de la carrière permettra de mieux connaitre le patrimoine archéologique de la région en cas de découverte fortuite.	+	*
	Transports	Trafic peu important sur les environs du site.	*/***	Aucune augmentation de trafic par rapport à la situation actuelle. Pas d'augmentation de production.	-	*
	Qualité de l'air	Pas de source polluante majeure dans le secteur.	**	Envol possible de poussières lié aux engins et camions présents sur le site et aux stocks.	-	*
	Bruit	Ambiance sonore bruyante avec la présence de la RD 23	*	Aucune non-conformité n'a été décelée au niveau des ZER et des limites les plus proches dans le cadre de la surveillance du site.	-	*
	Vibrations	Les infrastructures sensibles sont relativement éloignées de la carrière.	**	L'exploitation nécessite l'usage occasionnel d'explosifs (Nombre de tir/an ???).	-	*
	Luminosité	Pas d'éclairage nocturne en dehors des phares de véhicules.	***	Aucune activité de nuit. Phares des engins en période hivernale ou par temps brumeux.	-	*

- Sensibilité : * = faible ; ** = moyenne ; *** = forte
- Impact positif : + = faible ; ++ = moyen ; +++ = fort
  Pas d'impact ou impact neutre : 0
  Impact négatif : - = faible ; - - = moyen ; - - - = fort
- Enjeux / mesures : 0 = pas d'enjeu / aucune mesure ; * = enjeu faible / mesures volontaires ; ** = enjeu moyen / mesures conseillées ; *** = enjeu fort / mesures obligatoires.

K - Principales meures à mettre en place *(extrait de l'étude Géo Plus Environnement)*

Thématique		Enjeux associés	Mesures envisagées	Impact résultant
Environnement naturel	Géologie	**	Kits anti-pollution, Réaménagement coordonné	0
	Hydrogéologie		Suivi de la qualité des eaux de rejet Kits antipollution sur les engins Ravitaillement et lavage des engins sur aire étanche	-
	Hydrologie	**		-
	Ressource en eau	*	Kits anti-pollution Suivi de la qualité des eaux	-
	Milieu naturel		*Exploitation*	- -
			Réaménagement	
	Paysage et visibilité	**	Mise en place de merlons périphériques (essentiellement pour limiter l'impact au Sud du site) en pente douce pour atténuer l'impact et restituer et intégrer au mieux d'un point de vue paysager le site dans son environnement.	-
Environnement humain	Habitat et ERP	**	Peu d'habitations autour du projet et aucun ERP à proximité immédiate	-
	Activités	*	Bonne intégration paysagère.	0
	Patrimoine culturel	***	Fouilles préventives en amont de l'exploitation	+
	Transports	0	Pas de mesure	0
	Qualité de l'air	*	Arrosage des pistes Mise en place de merlons Suivi des retombées de poussières	-
	Bruit	**	Mise en place d'un merlon périphérique. Suivi bruit régulier et niveau sonore respecté en limite de site et au niveau des ZER. Engins équipés du cri du lynx.	-
	Vibrations	*	Peu de vibrations émises en dehors des tirs de mines (occasionnels).	-
	Luminosité	*	Aucune activité de nuit	-

L - Réflexion (en cours) sur le périmètre d'extraction et le périmètre d'autorisation

Les enjeux concernent principalement les problématiques liées à la présence de la rivière « La Colmont » à proximité immédiate de la carrière actuelle eyt de l'impact paysager que va engendrer l'extension du site.

Il sera indispensable de prendre en compte l'intégration paysagère du site.

Le projet se situe dans un secteur rural peu peuplé mais certaines habitation demeurent à proximité de la carrière. Le principal aspect négatif sur les riverains proches va concerner le bruit les poussières, c'est pourquoi CMGO s'engage à mettre en place des mesures de réduction de cet impact.

La limite d'extraction qui est figée, mais la limite du périmètre de la carrière dans lequel les mesures compensatoires doivent être inscrites est actuellement en cours de réflexion.

En effet, afin d'assurer une insertion paysagère optimum, la façade Est du projet doit permettre l'implantation d'un merlon en pente douce ayant le double objectif de réduire la perception de la carrière tout en maintenant un usage agricole des terrains sur la majorité de cet aménagement.

Les limites du périmètre d'extraction et d'autorisation seraient donc les suivants ➔

Ainsi, le profil de ce merlon serait le suivant :

Le versant Sud-Est de ce merlon serait maintenu en prairie pour les nécessités agricoles tandis que la tête du merlon serait agrémentée d'essences locales bocagères.
A l'image de ce qui peut être observé en périphérie, seront mis en place des petits boisements linéaires composés de 2 à 4 strates de végétation (strates herbacées, buissonnantes, arbustives et arborées). Les essences dominantes seront le Chêne rouvre et le Châtaignier associés à une strate comme le Noisetier, l'Aubépine monogyne et le Prunellier, ainsi que des espèces acidiclines (le Houx et le Néflier). La strate herbacée sera un mélange d'espèces neutroclines et acidiclines, caractéristiques des boisements et ourlets forestiers alentours : la Benoîte commune, le Géranium Herbe à Robert et le Gaillet gratteron.

CMGO Carrières et Matériaux du Grand Ouest
Gaëtan BOURASSEAU
Service Foncier - Environnement
Tél. 02.28.01.99.81 - Fax 02.40.13.60.17 - Mobile 06.64.00.87.81
Gaetan.Bourasseau@colas-co.com
CARRIERES ET MATERIAUX DU GRAND OUEST
ZAC de la Chantrerie – 2 rue Gaspard-Coriolis – CS 80791 – 44307 Nantes Cedex 3
www.colas-france.fr

titre 2.2 - CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE

Le territoire communal s'inscrit dans le relief général de la vallée de la Mayenne. Il se caractérise globalement par un relief ondulé s'inclinant vers l'Est, vers la vallée de la Mayenne.

Carte topographique de la Mayenne / Source : Atlas des paysages mayennais.

Carte topographique de la commune établie d'après les cartes IGN 1/25000

Les ambiances qui ressortent de la topographie correspondent pleinement aux descriptions de l'atlas des paysages mayennais. Ainsi, les paysages sont caractérisés par :

1. **Des rythmes importants liés aux nombreuses buttes et dépressions :**
   En sillonnant le territoire communal, on découvre un relief irrégulièrement ondulé par de nombreuses buttes aux sommets arrondis. Il s'agit d'un paysage dynamique. Ces ensembles onduleux participent activement à la formation des paysages communaux et à leur enrichissement. Ils cloisonnent successivement et irrégulièrement l'espace. Les lignes de crêtes et les talwegs changent constamment de directions. Ces particularités renforcent la dynamique générale du relief mais rend difficile le repérage spatiale pour l'observateur.

2. **Une impression générale de paysage agricole vallonné :**
   Le bocage particulièrement distendu sur les hauteurs accentue cette identité en offrant au regard une ligne d'horizon multiple, ronde et agricole.

3. **Un contraste entre les nombreuses vues lointaines et les vallées refermées :**
   Les nombreux points hauts découverts de leur trame bocagère génèrent d'abondantes perceptions lointaines. Ces dernières nous permettent d'observer le paysage général – ainsi que les éoliennes – et aident au repérage spatial en palliant les changements fréquents d'orientations. Ces vues lointaines contrastent avec les lignes basses, notamment de la vallée de la Mayenne et de la vallée de la Colmont, qui offrent une ligne d'horizon très courte et une couverture bocagère plus marquée.

◄ Les hauteurs sont rondes et extrêmement ouvertes / Les plissements animent les paysages.

◄ Les éoliennes bornent les hauteurs du territoire / La RD 23 ondule au rythme des dépressions / La vallée de la Mayenne apparait plus intimiste face aux nombreuse vues lointaines.

titre 2.3 - CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE

titre 2.3.1 - Unités hydrographiques et contexte réglementaire

La commune est comprise dans son ensemble, dans le bassin versant de la Mayenne. A une échelle géographique supérieure, la commune fait parti de l'ensemble de bassins hydrographiques dénommé Loire-Bretagne.

Il existe pour ces bassins versants des documents supra communaux visant la protection de la qualité et de la quantité des eaux. Il s'agit du **SDAGE Loire-Bretagne** et du **SAGE Mayenne**.

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 énonce que « toutes les décisions administratives dans le domaine de l'eau sont compatibles ou rendu compatibles avec le SDAGE » et que « toutes les autres décisions administratives prennent en compte le SDAGE ».

◢Carte périmétrale du SADGE Loire-Bretagne

▶Carte périmétrale du SAGE Mayenne

Le document d'urbanisme qu'est le PLU constitue de fait, pour partie, un document qui relève du domaine de l'eau. Le PLU devra donc être établi en cohérence avec le SDAGE dans le respect des notions juridiques suivantes :

- le principe de compatibilité
- le principe de prise en compte

Egalement, en application de la loi n°2004-338 du 21 avril 2004, le code de l'urbanisme a été modifié et rend obligatoire la compatibilité des outils de planification que sont les PLU, les cartes communales et les SCOT avec les SDAGE et les SAGE.

A - Le SDAGE Loire-Bretagne

Le SDAGE 2010-2015 approuvé le 18novembre 2009 « décrit la stratégie du bassin pour stopper la détérioration des eaux et retrouver un bon état de toutes les eaux, cours d'eau, plans d'eau, nappes et côtes ». A ce titre, il fixe 15 enjeux regroupés dans les 5 thèmes suivants :

1. Protéger les milieux aquatiques
2. Lutter contre les pollutions
3. Maitriser la ressource en eau
4. Gérer le risque d'inondation
5. Gouverner, coordonner, informer

B - Le SAGE Mayenne

Le SAGE Mayenne a été approuvé en juin 2007. Il a retenu pour orientation principale **« la gestion durable et diversifiée des ressources en eaux sans création de nouvelle retenue d'eau. »**

Le SAGE Mayenne fixe un programme d'actions qui comporte 43 mesures différentes réparties en 10 « levers d'actions » :

- Economiser l'eau
- Optimiser la gestion de la retenue de Saint-Fraimbault-de-Prières
- Diversifier les ressources
- Gérer l'étiage
- **Gérer les crues et les inondations**
- **Préserver et restaurer les milieux naturels**
- Restaurer le patrimoine piscicole
- **Améliorer la qualité de l'eau**
- Valoriser les usages
- Faire vivre le SAGE

La prise en compte des objectifs de préservation émis par le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Mayenne, oblige la commune à dresser un état des lieux de son patrimoine naturel. L'inventaire permet la connaissance fine et précise des milieux d'un territoire donné. Cet inventaire concerne les cours d'eau, les plans d'eau et les mares, les zones humides et les écosystèmes aquatiques. La commune à déjà bénéficié d'une démarche d'inventaire. Ce point sera détaillé ultérieurement dans le rapport de présentation.

titre 2.3.2 - Hydrographie communale

Le réseau hydrographique communal est relativement dense au regard de sa superficie. L'ensemble du réseau est drainé – directement ou indirectement par la rivière La Colmont – par la rivière La Mayenne caractérisant les franges Nord—est et Sud-est du territoire.

Le territoire peut être divisé en différente sous-unités. Ces sous-unités caractérisent le réseau hydrographique mais également les paysages. On distingue ainsi :

- **La retenue d'eau de Saint-Fraimbault-de-Prières sur la limite Nord-est ;**
- **La Colmont sur la partie Nord ;**
- **La Mayenne sur la limite Sud-est ;**
- **Un chevelu hydrographique diffus sur la partie Sud du territoire.**

Bien que dépendant de la rivière La Mayenne, la topographie des lieux et la diversité du réseau hydrographique font que le territoire communal est « dépourvu » de réelle colonne vertébrale. **Cette caractéristique participe à offrir une vision segmentée du réseau hydrographique**. Cette vision est renforcée par la diversité du réseau hydrographique.

Les cours d'eau ne marquent pas l'ensemble des limites administratives de la commune et ne participent pas à la lisibilité et à la compréhension du territoire administratif.

►Hydrographie communale réalisée à partir des données IGN.

A l'image du département, le territoire communal est sillonné par de nombreux cours d'eau. Toutefois, le réseau hydrographique s'appréhende de différentes manières :

Le barrage de St-Fraimbault

Le chevelu hydrographique diffu

La Colmont et son goulet boisé

La Mayenne et sa vallée

Le relief vallonné laisse transparaître à travers ses plissements les talwegs

L'ensemble produit un paysage de fraicheur et verdoyant.

titre 2.3.3 - Le plan d'eau de Saint-Fraimbault-de-Prières

La retenue d'eau de St-Fraimbault, dont le plan d'eau est formé par le barrage, s'étend en grande partie sur la commune de la Haie-Traversaine et concentre les usages suivants :

- Soutien d'étiage ;
- Adduction en eau potable ;
- Base de loisirs.

Le rejet des lagunes communales se fait dans le plan d'eau.

titre 2.3.4 - Secteurs soumis au risque d'inondation

La commune est concernée par les risques d'inondations. L'atlas des zones inondables de la Mayenne (carte ci-contre) nous montre que seule la rivière de la Mayenne sur la partie sud du territoire est concernée par ce risque. <u>Toutefois, il appartient aux élus locaux de compléter selon leurs connaissances locales cet inventaire.</u>

▼ *Extrait de l'atlas des zones inondables de la Mayenne et de ses affluents.*

titre 2.3.5 - Servitudes en bordure des cours d'eau

La commune n'est pas concernée par la servitude A4 (il s'agit d'une servitude relative au libre passage des engins mécaniques de curage et de faucardement, elle s'applique sur les berges et dans le lit des cours d'eau).

titre 2.3.6 - Eau potable

Comme nous le montre la carte ci-contre extraite du SOT du pays de Mayenne, la commune est concernée par une prise d'eau potable (barrage de St-Fraimbault) et un captage d'eau potable (captage du Chevray).

titre 2.3.7 - Rejets et assainissement

L'assainissement des eaux usées :
La commune de la Haie-Traversaine dispose d'un assainissement collectif. La station d'épuration est située à l'Est de la zone aggloméré, le long du plan d'eau de St-Fraimbault. Le rejet de la station se fait dans le plan d'eau par l'intermédiaire d'un fossé d'une centaine de mètres. Le taux de charge organique du lagunage naturel recevant les effluents du bourg était de 45 % en 2010 et de 67% en 2012. Le rejet au milieu naturel est souvent à la limite des seuils fixés dans l'acte administratif. Un diagnostic et un schéma directeur ont été réalisés ne 2007. Un projet de réalisation d'une nouvelle station est en cours pour une capacité de 300 EH (extension lagunage ou mixte avec filtre planté de roseaux.

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) :
Dans le Pays de Mayenne, cette mission est à la charge de la Communauté de commune. La mise aux normes des réseaux d'assainissement individuels est en cours.

L'assainissement des eaux pluviales :
Les eaux de ruissellement sont collectées par des fossés ou des canalisations enterrées sous les voies de desserte (en milieu urbain). Un entretien régulier des fossés et des buses est indispensable au maintien de leur fonction d'évacuation des eaux pluviales. Celui-ci est effectué directement par la commune.
Certaines communes de la communauté de communes (Mayenne, St Baudelle) projettent l'élaboration de nouveaux quartiers équipés d'un réseau d'assainissement des eaux pluviales à l'air libre, sous forme de noues drainantes. Ce système a le double avantage d'être fonctionnel sur le plan de la gestion des eaux pluviale (infiltration des eaux dans le milieu naturel, diminution des rejets à l'aval) et sur le plan paysager avec la présence d'une noue enherbée composée d'essences végétales hydrophiles.

TITRE 3 - L'ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

Comprendre les grandes formations végétales et identifier les richesses écologiques de la commune.

titre 3.1 - LE CLIMAT

titre 3.1.1 - Le climat mayennais

Extrait de l'atlas de paysages mayennais :
« Le nord-ouest est très arrosé : il est le plus ouvert aux influences maritimes et les vents pluvieux du sud-ouest ne rencontrent aucun obstacle important. D'une manière générale, les reliefs directement frappés par les vents du sud-ouest sont humides. »

En Raison de sa proximité avec la mer, le pays de Mayenne est sous l'influence du climat de type océanique. Le climat mayennais est caractéristique de l'Ouest. La pluie y est très présente, non en quantité, mais par la fréquence de ses averses, il n'existe pas réellement de saison sèche.

Les pluies sont fréquentes, entre 160 et 180 jours par an), néanmoins, elles sont rarement très intenses. Ces précipitations tombent principalement sous la forme d'une bruine ou de pluies fines. C'est en Décembre et Janvier que les pluies les plus importantes sont recensées. Les cumuls mensuels dépassent fréquemment les 100 millimètres.
Les vents d'ouest à sud-ouest sont prédominants et peuvent entretenir une humidité permanente qui se condense sous des formes multiples : rosée, brouillards et brumes.
La douceur de la température et d'assez faibles écarts au cours de l'année sont une autre marque de ce climat.
Les hivers sont dans l'ensemble assez cléments alors que les étés ne connaissent pas de très grosses chaleurs.
L'insolation annuelle moyenne se situe autour de 1 700 heures et la moitié de cet ensoleillement se produit de Mai à Août.

Ci-contre, tableau relatant le climat de la Mayenne. Extrait du SCOT

titre 3.1.2 - L'incidence du climat sur les paysages :

Extrait de l'atlas de paysages mayennais :
« La combinaison pluviométrie - température a une influence sur les perceptions des paysages et « l'ambiance » qui s'en dégage. Le climat plus sec du sud génère une ambiance plus chaleureuse se rapprochant de la douceur « angevine » tandis que le climat plus froid et humide du nord-est renforce son aspect « montagnard ». Le climat influence aussi le paysage par son impact sur l'occupation du sol. Ainsi le climat du sud mayennais est plus propice à la céréaliculture que celui du nord. »

titre 3.2 - MISE EN EVIDENCE DE LA COUVERTURE VEGETALE ET DE SES GRANDES FORMATIONS

titre 3.2.1 - Le couvert général

La photo aérienne ci-contre met en évidence la couverture végétale du territoire communal. Il s'agit ici d'appréhender un environnement biologique en relation directe avec l'homme et non d'établir une classification basée sur des notions de groupements végétaux ou d'habitats.

La couverture végétale peut être appréciée selon les formations suivantes :

- les surfaces de cultures agricoles (mosaïque agricole) ;
- les massifs boisés ;
- le reliquat du bocage ;
- les prairies de fonds de vallées ;

La lecture de ces formations fait apparaître les constats identitaires suivants :

1. **Une mosaïque agricole distendue, très ouverte et très présente sur la frange ouest et la partie centrale du territoire.**

2. **Le goulet boisée de La Colmont qui serpente et découpe la partie Nord du territoire.**

3. **Quelques bas-fonds perceptibles renfermant un bocage plus dense et des prairies humides notamment au Sud de la commune.**

4. **Une très faible présence de massif boisé.**

titre 3.2.2 - La mosaïque agricole

La carte ci-contre est issue du recensement parcellaire agricole de 2010. Elle illustre l'occupation des terres agricoles et permet de déterminer les constats suivants :

1. **La partie centrale du territoire présente une forte concentration de terres cultivées.**
2. **Cette répartition correspond aux hauteurs du territoire**
3. **Cette répartition est en adéquation avec les zones de dépôts des sédiments éoliens.**

A -Le nombre d'exploitations agricoles *(extrait du diagnostic économique agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture 53)*

La commune de La Haie-Traversaine a une superficie totale de 1 070 hectares et une surface agricole évaluée à 922 ha. Cependant, toutes ces exploitations n'ont pas leur siège sur La Haie-Traversaine ; certaines d'entre elles ne viennent exploiter que des terres et/ou des bâtiments sur la commune et ont leur siège principal sur une commune voisine.

A ce jour, on dénombre 37 exploitations agricoles différentes qui exploitent des terres sur La Haie Traversaine, dont 16 qui ont leur siège principal sur la commune **(cf. carte 1).** Il est à noter que 3 de ces exploitations sont tenues par des retraités (n° 5, 9 & 25).

Lors du recensement agricole de 2000, 20 exploitations avaient été dénombrées (dont 16 moyennes ou grandes exploitations). Au dernier recensement agricole en 2010, le nombre total d'exploitations était de 18 (dont 12 considérées comme moyennes ou grandes).

La quasi-totalité des exploitants concernés a été rencontrée en rendez-vous individuel, lors des permanences à la Mairie (35 entretiens sur 37 au total). 2 exploitations ne se sont pas fait connaître, mais l'impact de ces "non-réponses" est minime car il s'agit d'exploitations disposant de parcelles pour lesquelles il n'y a pas d'enjeux majeurs par rapport au PLU. L'enquête a donc porté, en définitive, sur 35 exploitations différentes.

Sur les 35 exploitations agricoles enquêtées, trois catégories ont été identifiées :

1. Les exploitations agricoles ayant leur **siège d'exploitation sur la commune,** ce qui représente 16 exploitations (dont 3 retraités).
2. Les exploitations ayant leur **siège principal hors commune** mais ayant **un ou des bâtiments sur la commune,** 2 exploitations sont dans ce cas.
3. Enfin, les exploitations ayant leur **siège hors commune** et n'exploitant que des **terres sur La Haie Traversaine**, au nombre de 17.

Seules 3 exploitations ayant leur siège principal sur La Haie-Traversaine nous ont indiqué avoir également un site secondaire avec bâtiments sur la commune.

Il faut rappeler que les agriculteurs ne sont pas en général propriétaires des terres qu'ils exploitent. En Mayenne environ 63 % des terres agricoles sont en location à des tiers (source RGA 2010).

En terme de parcellaire, bon nombre d'exploitations, disposent de parcelles relativement bien groupées autour des sièges **(cf. carte 2)**, toutefois, le développement des exploitations s'est également réalisé avec la reprise d'îlots éloignés du siège.

Les 13 exploitations considérées comptent en moyenne 1,7 actifs par exploitation.

Au total, elles réunissent **20 chefs d'exploitations et deux conjoints collaborateurs.**

- dont 19 chefs d'exploitations à titre principal[1] en 2012.
- et 1 à titre secondaire

30 % des 13 exploitations (hors retraités) ne comportent qu'un seul actif et 1 seule exploitation nous a indiqué employer de la main d'œuvre salariée permanente.

FORME JURIDIQUE

Figure 1 : Répartition des 13 exploitations considérées selon leur forme juridique

La proportion d'exploitations sociétaires sur la commune de La Haie Traversaine est plus élevée que celle constatée à l'échelle du canton d'Ambrières ou à l'échelle des 2 cantons de Mayenne réunis (cf. tableau 1).

Tableau 1 : Proportion des exploitations selon la forme juridique (en %)

	La Haie-Traversaine*	Canton d'Ambrières**	2 cantons de Mayenne**
Exploitations individuelles en %	46	60	61
Formes sociétaires en %	54	40	39
Dont EARL	31	24	27
Dont GAEC	23	16	12

* *d'après les données déclarées lors des enquêtes (11/2012)*
** *d'après les données PAC 2011*

Le nombre d'actifs est une donnée importante à prendre en compte dans les projets de développement de la commune. Cet élément donne en effet une indication sur l'importance de l'activité agricole dans l'économie, et, plus largement, pour l'identité communale.

Ce type d'information doit cependant être croisé avec d'autres éléments d'analyse comme la démographie ou encore le devenir des exploitations, la présence d'un seul actif sur l'exploitation ne pouvant être, à lui seul, un critère d'appréciation de sa pérennité ou de son dynamisme.

[1] Selon la définition donnée par la MSA, un exploitant est dit « à titre principal » s'il tire au minimum 50 % de son revenu global de son exploitation et/ou consacre plus de 50 % de son temps de travail à l'agriculture (au moins 1 200 h/an). Sinon, il est exploitant « à tire secondaire ».

B - Surfaces , démographie agricole et perspectives *(extrait du diagnostic économique agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture 53)*

Surface d'exploitation ▼

Lors de l'enquête, l'estimation de la surface agricole utile s'élève à 922 ha, soit 86 % de sa superficie totale (1 070 ha). En 2011, le chiffre moyen sur le département était de 74 % (source PAC 2011).

A titre de comparaison, en 2011, la SAU PAC déclarée sur le périmètre de la commune était de 932 ha (source DDT).

Au total, les 35 exploitations étudiées mettent en valeur 2 509 ha (sur La Haie-Traversaine ou autres communes).

L'analyse suivante porte uniquement sur les exploitations ayant leur siège principal d'exploitation sur la commune et dont le chef d'exploitation n'est pas retraité, soit 13 exploitations.

La superficie moyenne, toutes exploitations confondues, est de 79 ha.
Cette moyenne atteint 86 ha si l'on ne tient compte que des exploitations supérieures à 10 ha.
Le tableau ci-dessous fournit le détail des superficies moyennes selon la forme juridique des exploitations ainsi que des éléments de comparaison avec ce qui est observé sur le canton d'Ambrières et les 2 cantons de Mayenne réunis.

Tableau 2 : SAU moyenne en ha par exploitation de plus de 10 ha selon les différentes formes juridiques

	La Haie-Traversaine*	Canton d'Ambrières**	2 cantons de Mayenne**	département**
Toutes exploitations	86	70	67	70
Exploitations individuelles	61	53	54	53
EARL	93	65	69	72
GAEC	118	113	112	120

* *d'après les données déclarées lors des enquêtes avec prise en compte de celles de plus de 10 ha*
** *d'après les données PAC 2010 concernant les exploitations de plus de 10 ha.*

Les structures des exploitations de La Haie-Traversaine sont de taille sensiblement supérieure à celle des exploitations des 2 cantons de Mayenne ou d'Ambrières notamment pour les individuels et les EARL.

Nb : La majeure partie des exploitations (10 sur 13) n'ont qu'une partie de leurs terres sur La Haie-Traversaine. Le calcul de la SAU moyenne des exploitations intègre l'ensemble des surfaces exploitées par les exploitations concernées, y compris les surfaces mises en valeur dans d'autres communes, le plus souvent limitrophes ***(cf. carte 4).*** *De même, les exploitants hors commune qui disposent de terres sur La Haie-Traversaine ont généralement leur siège sur des communes voisines* ***(cf. carte 3).***

Age des exploitants ▼

L'analyse suivante porte sur toutes les exploitations enquêtées ayant leur siège principal sur la commune, soit 13 exploitations (hors retraités).

L'âge moyen des 22 chefs d'exploitation ou conjoints collaborateurs pris en compte est de 49 ans.

Le graphique ci-dessous indique la répartition selon leur âge.

Figure 2 : Répartition des chefs d'exploitation et conjoints collaborateurs par tranche d'âge

50 % des agriculteurs de la commune ont 50 ans ou plus, dont 27 % ont 55 ans ou plus. Cette proportion est supérieure à celle constatée au niveau du canton d'Ambrières (15 %)[2], des 2 cantons de Mayenne (21%)[2] ou du département (19 %)[2].

Une seule installation aidée (dotation jeune agriculteur) a été enregistrée entre 2007 et 2011 sur la commune de la Haie Traversaine

[2] Source : Données MSA 2010.

Répartition de la SAU communale par tranche d'âge ▼

(cf. carte 5)

Figure 3 : Répartition de la SAU communale par tranche d'âge (Âge du plus jeune exploitant présent sur l'exploitation)

La répartition des surfaces exploitées par tranche d'âge est ici analysée sur les surfaces strictement exploitées sur le territoire de la commune et pour lesquelles les exploitants ont participé à l'enquête. L'âge pris en compte est celui du plus jeune exploitant présent sur l'exploitation (en cas de société).

26 % des terres sont mises en valeur par des exploitations dont au moins un des exploitants a moins de 40 ans. Si l'on prend en compte les exploitants de moins de 50 ans, cette proportion atteint 69 %.

15 % de la surface agricole communale est mise en valeur par des exploitations où le plus jeune chef d'exploitation a plus de 55 ans.

Perspective d'évolution pour les plus de 55 ans ▼

Sur les 13 exploitations dont le siège principal est sur la commune, 5 ont au moins un exploitant (non retraité) de plus de 55 ans, soit 38 % de l'ensemble des exploitations étudiées. Sur ces 5 exploitations, 2 ont le statut d'exploitation individuelle.

Concernant les perspectives d'avenir, plusieurs orientations se présentent et ces exploitations peuvent être destinées soit à l'installation d'un jeune agriculteur, soit à l'agrandissement d'une exploitation en place ou à la continuation par un associé restant sur la même structure d'exploitation. A noter que pour deux d'entre elles, le devenir n'est pas encore défini.

Figure 4 : Situation et perspectives des exploitations avec un exploitant de plus de 55 ans

Parmi les 5 exploitations concernées, on compte :

- ⇨ **2 exploitations individuelles,** dont :
  - ⇨ 1 dont la destination probable est l'agrandissement (même si le repreneur n'est pas connu)
  - ⇨ 1 où le devenir n'est pas connu actuellement

- ⇨ **3 exploitations sociétaires**, dont :
  - ⇨ 1 où l'exploitation continuera avec le ou les associés restant(s),
  - ⇨ 1 société au sein de laquelle une installation est prévue en remplacement de l'associé qui va cesser son activité.
  - ⇨ 1 où le devenir de l'exploitation n'est pas connu à ce jour.

Remarque : le type de reprise d'une exploitation (agrandissement ou installation) ne préjuge pas du devenir des bâtiments de l'exploitation.

En règle générale, la reprise d'une exploitation en agrandissement ne concerne que les terres ; toutefois, l'exploitant qui s'agrandit, peut souhaiter également reprendre tout ou partie des bâtiments d'exploitation pour constituer un site secondaire.

Des changements vont intervenir dans les 5 ans à venir au niveau du foncier et du nombre d'exploitations puisque, parmi les 5 exploitations concernées par la présence d'un exploitant de plus de 55 ans, 2 à ce jour n'ont pas de successeur connu.

Les projets de transmission font état d'une installation nouvelle envisagée.

C -Les productions agricoles *(extrait du diagnostic économique agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture 53)*

Les principales productions ▼

L'analyse porte uniquement sur les exploitations ayant leur siège principal d'exploitation sur la commune, soit 13 exploitations hors retraités).

(cf. carte 8)

D'après les informations communiquées par les exploitants enquêtés, les principales productions du département se retrouvent dans les activités dominantes rencontrées sur la commune de La Haie-Traversaine.

Les exploitations agricoles de La Haie-Traversaine sont très majoritairement orientées vers la production laitière (cf. fig. 5). La viande bovine est également bien présente. En complément, actuellement une exploitation pratique une activité de diversification (vente directe)

Figure 5: Principales productions et activités de diversification des 13 exploitations considérées

La production laitière est présente, au titre de la production principale, dans 10 exploitations, soit 77 % des exploitations enquêtées de la commune **(cf. carte 8).**

La référence laitière moyenne par exploitation est de l'ordre de 307 000 l.

La viande bovine est présente dans 85 % des exploitations enquêtées, soit en production principale (2 exploitations), soit en production secondaire (7) et pour les autres en 3ème atelier.
Au total, 92 % des exploitations ont, au moins, une activité d'élevage bovin.

Les cultures de vente, présentes dans près de la moitié des exploitations, sont généralement complémentaires à une activité d'élevage.

3 exploitations mettent en valeur un atelier porc ou avicole, le plus souvent en production complémentaire.

Enfin, 9 exploitations sur 10 disposent de plusieurs ateliers.

Démarche spécifiques ▼

Une exploitation pratique la vente directe.

Il n'y a pas d'exploitation dont le siège principal est sur la commune qui met en œuvre un signe de qualité pour ses productions (agriculture biologique, labels…)

L'activité d'élevage bovin, et principalement laitier, tant en nombre d'exploitations qu'en utilisation du parcellaire, est prédominante sur la commune. Il s'agit souvent d'exploitations qui cherchent à optimiser le pâturage à proximité de leurs bâtiments d'élevage.
Plus largement, la prédominance de l'activité d'élevage nécessite un besoin de surfaces agricoles conséquent, non seulement pour le pâturage, mais aussi pour l'épandage des effluents.

La majorité des exploitations se caractérise également par une « multi-production », ce qui met en évidence une certaine complexité des systèmes de production.

Les projets de développement (urbanisation, infrastructures, zones d'activités communales ou intercommunales) impliquant une consommation des espaces agricoles devront intégrer cette physionomie de l'agriculture communale. Leur impact sera différent d'une exploitation à l'autre en fonction du système de production, de l'existence de démarches spécifiques et de la localisation géographique.

D -Les contraintes des exploitations agricoles *(extrait du diagnostic économique agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture 53)*

Sont considérées ici les 35 exploitations qui exploitent des terres sur la commune et qui ont participé à l'enquête.

Les contraintes rencontrées ▼

Sur les 35 exploitations ayant répondu :

- 18 exploitations ont exprimé le fait qu'elles rencontraient des contraintes dans au moins l'un des domaines principaux :

  - ➢ les **contraintes liées à la circulation** sont celles qui sont mentionnées le plus fréquemment avec 11 exploitations qui signalent des difficultés **(cf cartes 9, 10 & 11)** :

    - ⇨ Ces contraintes concernent notamment la circulation sur la D23 et ce, compte tenu de la densité de circulation à certaines heures et à la vitesse des véhicules. Cela peut rendre difficile et dangereux l'accès à cette route depuis les voies transversales mais également pour tourner à gauche lorsque les engins agricoles circulent sur cette voie.

    - ⇨ L'étroitesse de certaines voies est également évoquée. Une des voies notamment citées est celle traversant le lieu-dit Tanis qui comprend plusieurs sièges d'exploitations. Il en est de même pour la voie contournant le château de Lozé.

    - ⇨ En outre, une exploitation a mentionné des difficultés pour faire traverser la D23 aux bovins pour accéder aux parcelles de pâturage.

    - ⇨ 9 exploitations sont amenées, compte tenu de leur parcellaire, à traverser le bourg de La Haie-Traversaine. Cette traversée, totale ou partielle peut être effectuée dans les sens nord-sud ou est-ouest. Globalement le franchissement du bourg ne semble pas poser de problèmes majeurs. Les difficultés signalées sont plus liées à l'accès à la D23 depuis la voie communale venant de Lozé ou la rue du Breil. Il est difficile, pour les engins agricoles, de redémarrer aux panneaux stops pour ces 2 carrefours, en raison de l'intensité du trafic routier et de la visibilité gênée notamment par un panneau d'information au carrefour de la rue du Breil. L'importance ressentie de ces problèmes est variable selon la fréquence de ces traversées et les points de passage dans le bourg. Toutefois, la traversée du bourg par des engins agricoles, souvent de dimension croissante, doit être un des facteurs à prendre en compte pour des aménagements ultérieurs du centre bourg.

    Il est à noter également que les chemins créés pour accéder aux éoliennes sont également utilisés par certains exploitants pour réduire la longueur de leurs déplacements pour accéder à certaines de leurs parcelles.

    Les agriculteurs disposent d'une CUMA* implantée sur la commune (les différents matériels sont répartis chez différents adhérents). Les déplacements qui sont liés à la récupération de ces matériels n'ont pas été pris en compte dans l'étude, mais ils s'ajoutent à la circulation déjà répertoriée, notamment lors des périodes de travaux agricoles. Ils en de même pour les camions de collecte laitière ou de livraisons d'aliments ou autres intrants.

  - ➢ viennent ensuite les **contraintes liées à la présence d'habitations ou à la proximité de zones constructibles**, mentionnées par 10 exploitations **(cf. carte 12)**. Celles-ci recouvrent des contraintes notamment liées à l'épandage. Ce point est repris et développé dans le chapitre suivant.

  - ➢ Par ailleurs, des contraintes liées à la présence d'un périmètre de protection d'un captage (Chevray) et à la présence du plan d'eau ont également été citées.

  - ➢ Enfin, la carrière de Gondin, contigüe notamment d'une exploitation (n° 3), pourrait, si elle s'étendait, générer des contraintes majeures envers celle-ci **(cf. carte 6).**

Par contre, 17 exploitations ont indiqué, lors de l'enquête, ne rencontrer actuellement, **aucune contrainte particulière** sur la commune.

* Coopérative d'utilisation de matériel agricole

E - Le mitage de l'espace agricole *(extrait du diagnostic économique agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture 53)*

Il s'agit ici de mesurer l'impact de la présence de tiers à proximité des exploitations agricoles. L'analyse porte sur les exploitations ayant leur siège et des bâtiments sur la commune soit les cas 1 et 2 de la typologie, c'est-à-dire 15 exploitations (hors retraités).

TIERS À PROXIMITE DES EXPLOITATIONS

(cf. carte 12)

Figure 6 : Présence de tiers à moins de 100 m des sièges d'exploitation (15 réponses hors retraités)

La présence de tiers à moins de 100 mètres du siège ou d'un site d'élevage concerne 15 exploitations (soit 100 % des exploitations considérées). Pour 10 d'entre elles, la distance est même inférieure à 50 m. Dans un certain nombre de cas, il peut s'agir d'exploitants différents ayant leur siège sur le même lieu-dit.

Bien qu'elles n'aient pas toutes été spécifiées comme étant une contrainte, il est important de rappeler que la présence de tiers à proximité des sièges d'exploitations peut être pénalisante pour les exploitations agricoles et leur développement.

La présence d'habitations de tiers implique en effet, pour les exploitations, l'obligation de respecter des distances de recul pour :

- l'épandage : ces distances peuvent aller jusqu'à 100 m. On estime que la présence de tiers en zone agricole peut faire perdre jusqu'à 3 ha de terres épandables à un exploitant ;
- la construction de bâtiments : ces distances pouvant aller jusqu'à 100 m peuvent également entraîner des difficultés pour implanter de nouvelles installations d'élevage (bâtiments abritant des animaux, salle de traite, stockage de fourrages, fosses…) nécessaires au développement des exploitations agricoles.

A l'inverse, pour les tiers, la proximité d'une exploitation agricole peut également être source de nuisances (odeurs, bruits, circulation d'engins agricoles…).

Les principales contraintes citées par les exploitants sont liées aux problèmes de circulation.

Globalement, plus d'un quart des exploitants mettent en valeur des terres situées de part et d'autre du bourg de La Haie-Traversaine qu'ils sont donc amenés à traverser avec des engins agricoles. Les difficultés citées sont principalement liées à l'accès à la D23 depuis des voies transversales. En tout état de cause, la circulation des engins agricole au sein du bourg est un élément qui serait à prendre en compte lors d'éventuels aménagements futurs du centre bourg.

La circulation sur la D23 est également difficile en dehors du bourg en raison de la densité de circulation et de la vitesse.

Les autres contraintes rencontrées par les exploitants présents sur le territoire communal sont relatives à la proximité de zones et/ou de maisons d'habitations.

Même si elle n'est pas toujours signalée comme une contrainte, il convient de souligner la présence récurrente de tiers à proximité directe des sièges d'exploitations pour la totalité des exploitants enquêtés (moins de 100, voire moins de 50 mètres).

Cette proximité de tiers peut avoir des conséquences importantes sur les possibilités de développement des exploitations agricoles, tant au niveau des possibilités de construction et d'extension des bâtiments nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation qu'au niveau des possibilités d'épandage, alors même que la réglementation requiert de plus en plus de surfaces.

Afin de préserver l'activité agricole sur la commune, une attention particulière devra être portée à la limitation de ce phénomène.

F - Synthèses et conclusions *(extrait du diagnostic économique agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture 53)*

Un premier recensement a permis de dénombrer 37 exploitations ayant des terres sur la commune de La Haie-Traversaine. Parmi elles, 35 ont participé à l'enquête qui a permis d'établir le présent diagnostic.

Ces 35 exploitations mettent en valeur près de 2 510 ha.

L'enquête a permis d'évaluer la surface agricole de la commune à 922 ha pour une surface communale de 1 070 ha ; les agriculteurs mettent donc en valeur 86 % de la surface communale. La superficie moyenne des exploitations est de 79 ha (et de 86 ha, si l'on ne prend en compte que les exploitations de plus de 10 ha).

13 exploitations (plus 3 tenues par des retraités) ont leur siège principal sur la commune et 2 exploitations, extérieures à La Haie-Traversaine, y ont un site secondaire.
Ces 13 exploitations regroupent 22 chefs d'exploitations ou conjoints collaborateurs. Le salariat est peu présent puisque seule 1 exploitation a indiqué employer un salarié permanent.

L'âge moyen de ces exploitants ou conjoints collaborateurs, mettant en valeur des terres sur la commune, est de 49 ans et 1 exploitant sur 2 est âgé de plus de 50 ans.

Des évolutions sont donc à prévoir, tant en terme de nombre d'exploitations que d'évolutions foncières, compte tenu de la proportion de la surface agricole communale mise en valeur par des exploitants de plus de 55 ans (15 % de la surface) et des perspectives de transmission pour les 5 exploitations concernées.

La production agricole est peu diversifiée et concerne principalement l'élevage laitier (77 % des exploitations) avec une référence laitière moyenne de l'ordre de 307 000 litres. Cette production est souvent accompagnée par soit de l'élevage de viande bovine, soit de la culture. D'une manière générale, 92 % des exploitations ont au moins une activité d'élevage bovin.

Ces productions sont exigeantes en terme de foncier puisque basées sur des systèmes fourragers et nécessitant des parcelles proches des sièges d'exploitations pour le pâturage. Les surfaces épandables sont également primordiales.

Peu d'exploitations sont par ailleurs aujourd'hui engagées dans des démarches spécifiques telles que des activités de diversification (gîte rural, vente directe à la ferme, chambres d'hôtes, etc.) ou dans des démarches qualité (Label Rouge, agriculture biologique,...).

Les problèmes de circulation des engins agricoles font partie des contraintes les plus citées

- La circulation sur la D23 qui peut s'avérer (difficulté pour tourner à gauche, accès difficile depuis les voies transversales compte tenu de densité de circulation et la vitesse des véhicules).
- L'étroitesse de certaines voies a également été évoquée (notamment au lieu-dit Tanis) et ce, en lien avec l'augmentation de la largeur des matériels agricoles.
- globalement, 9 d'exploitants mettent en valeur des terres situées de part et d'autre du bourg de La Haie-Traversaine qu'ils sont donc amenés à traverser avec des engins agricoles. Les difficultés de circulation au sein du bourg sont essentiellement liées à l'accès à la D23 depuis les voies transversales.

La présence d'une carrière à proximité immédiate d'une exploitation, pourrait avoir des conséquences majeures sur celle-ci, si un projet d'extension de la carrière se concrétisait.

Les autres contraintes rencontrées par les exploitants présents sur le territoire communal sont relatives à la proximité de zones et/ou de maisons d'habitations.

Même si elle n'est pas toujours signalée comme une contrainte, il convient de souligner la présence récurrente de tiers à proximité directe des sièges d'exploitations pour 50 % des exploitants enquêtés (moins de 100, voire moins de 50 mètres).

Cette proximité de tiers peut avoir des conséquences importantes sur les possibilités de développement des exploitations agricoles, tant au niveau des possibilités de construction et d'extension des bâtiments nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation qu'au niveau des possibilités d'épandage, alors même que la réglementation requiert de plus en plus de surfaces.

titre 3.2.3 - Les haies bocagères et les boisements

Petit rappel historique extrait de l'atlas des paysages mayennais :

La haie ne fait pas à elle seule le bocage : un fossé (1 m), un talus (2 m) et le chaintre (espace non cultivé le long du fossé) font partie de la forme traditionnelle du bocage. La haie plate, sans talus, est réputée mauvaise. Il est à noter que le bocage, d'une manière générale, est plus aéré là où des métairies sont nombreuses et plus serré là où dominent les closeries.
La révolution bocagère du XIXème siècle, l'abandon de la vaine pâture, l'arrivée du chaulage ont transformé les pratiques agricoles de la Mayenne et lui ont permis d'accéder à une richesse qu'elle n'avait pas connue auparavant. C'est à partir de cette date que se serait réellement développé le bocage, avec une apogée de « construction » de 1870 à 1930.
Depuis 1950, le bocage s'ouvre à de nouvelles productions, correspondant à de nouvelles exigences. La mécanisation de l'équipement agricole, l'élargissement des routes, les réseaux de communication et d'électricité contribuent également à l'ouverture du bocage.

La commune a bénéficié d'un inventaire bocager réalisé par la chambre d'agriculture. Cet inventaire est annexé au PLU

La situation communale (extraits du diagnostic bocager communal) :

- La commune appartient à un secteur bocager moyennement dense composé essentiellement de chênes pédonculés, de châtaigniers, de hêtres et de merisiers.
- La commune possède aujourd'hui un bocage très déstructuré formant un réseau sans grand intérêt général puisqu'il a perdu ses connections, valeurs essentielles du bocage.
- Sur les plateaux ouverts, ces quelques haies souffrent parfois d'une pression agricole forte.
- Les ripisylves, haies de bordure de cours d'eau sont présentes de façon discontinue sur le territoire communal.
- On peut déplorer, également, la quasi absence de haie en bordure de route.
- Suite au remembrement, des alignements de peupliers ont été installés. Quand il s'agit de peupliers de production ils n'ont pas été considérés comme éléments structurant sensibles car leur pérennité est limitée.

extraits du diagnostic bocager communal

Quelques chiffres :

Nous avons relevé **55,65 km de haies** sur le territoire communal de La Haie Traversaine pour une surface agricole utile de 891 ha, ce qui donne un linéaire moyen de **62,45 m par ha** de SAU. Ce linéaire est en-dessous de la moyenne départementale qui avoisinerait aujourd'hui les 70 ml/ha.

45 % de ce linéaire total sont de bonne qualité, **36 %** sont dégradés et **19 %** sont très dégradés. Seulement 75 m de haie ont disparu depuis la campagne photographique de 2010 sur laquelle s'appuie cette étude.

Les haies composées de trois strates (niveaux de végétation) représentent **61 %** du total et les haies de cépées (taillis) sont présentes à **18,5 %.**

Les alignements d'arbres hors têtards représentent **7,5 %** du total, tandis que les alignements de têtards, vestiges de haies anciennes, totalisent 2,6 km soit **4,7 %** du linéaire.

Le chiffre de **1 %** pour les jeunes haies n'est pas représentatif des plantations qui ont été réalisées ces 10 dernières années. En effet, celles de 5 ans et plus ont été mises dans les haies d'avenir, soit 3 strates, soit cépées.

2 % du linéaire sont composé de talus nus, soit 1,190 km.

Les bois et taillis couvrent 75 hectares du territoire, ils sont de qualité et d'essences variables et sont majoritairement localisés en bordure de la Colmont.

LEGENDE

- BONNE, ANTI EROSIVE, IMPORTANT
- BONNE, ANTI EROSIVE, MOYENNEMENT IMPORTANT
- DEGRADEE, ANTI EROSIVE, IMPORTANT
- DEGRADEE, ANTI EROSIVE, MOYENNEMENT IMPORTANT
- TRES DEGRADEE, ANTI EROSIVE, IMPORTANT
- TRES DEGRADEE, ANTI EROSIVE, MOYENNEMENT IMPORTANT

- BONNE, PAYSAGERE, IMPORTANT
- BONNE, PAYSAGERE, MOYENNEMENT IMPORTANT
- DEGRADEE, PAYSAGERE, IMPORTANT

- ALIGNEMENT ARBRES HORS TETARDS

- Connections écologiques à restaurer ou à créer

titre 3.2.4 - Les zones humides d'intérêt local

La commune a bénéficiée d'un inventaire de zone humide. Cet inventaire à été piloté par le SAGE Mayenne.

Extraits du rapport inséré en annexe du PLU

Rappel de la méthodologie

- La réussite des inventaires des zones humides fonctionnelles passe par la compréhension des enjeux et l'appropriation des objectifs par les acteurs locaux.
- Conformément au guide méthodologique du SAGE Mayenne, la commune a créé, un groupe de travail chargé d'accompagner la démarche des inventaires.
- La concertation locale a pris la forme de réunions formelles et d'échanges avec le groupe de travail, ainsi que de visites de terrain aux différentes étapes de la mission, en présence d'agriculteurs et de propriétaires riverains :
    - Réunion de lancement avec le groupe communal (prélocalisation),
    - Réunion de restitution des résultats suite à la phase terrain avec le groupe communal,
    - Affichage des cartes des zones humides fonctionnelles en mairie,
    - Contre-visites pour préciser les délimitations avec les habitants, exploitants ou propriétaires,
    - Réunion de validation avec le groupe communal.

Des zones humides potentielles aux zones humides fonctionnelles :

Une expertise de terrain a été réalisée sur l'ensemble des surfaces de zones humides potentielles, excepté sur les secteurs fortement urbanisés. La période de passage de terrain doit se dérouler d'avril à octobre conformément au SAGE Mayenne, permettant ainsi l'observation de la végétation présente dans les zones humides. Ce passage de terrain a été réalisé en 3 jours sur deux périodes, la première en août 2011 (semaine 34) et la seconde en octobre 2011 (semaine 41).

Une zone humide fonctionnelle est une zone marquée par la présence de végétation hygrophile **et** la présence d'eau plus un sol hydromorphe (dont le fonctionnement et l'aspect sont influencés par une présence temporaire ou permanente d'eau). Elle assure une ou des fonctions spécifiques à ces milieux qui sont : la régulation hydraulique, biogéochimique et/ou écologique. Elle est à préserver dans le plan local d'urbanisme.

Les critères de délimitation de ces zones humides fonctionnelles ont donc été définis par le SAGE Mayenne. Ces critères sont :

- La présence d'une végétation hygrophile (ex : Joncs, Carex, Saule, Molinie, …)
    - Soit par des espèces indicatrices de zones humides (cf. Annexe 2.1 de l'Arrêté du 24 Juin 2008 pour la liste des espèces indicatrices complétée par la liste additive d'espèces arrêtée par le préfet de région) ;
    - Soit par des communautés d'espèces végétales, dénommées « habitats », caractéristiques des zones humides (cf. Annexe 2.2 de l'Arrêté du 24 Juin 2008 pour la liste des habitats des zones humide à partir de la classification CORINE Biotope Habitat).

et

- La présence d'eau qui séjourne ou circule sur les parcelles pendant au moins une partie de l'année,
- La présence d'une hydromorphie des sols à moins de 30 cm de profondeur se prolongeant en profondeur (tâches de rouilles, concrétions de fer, blanchissement des horizons par lessivage du fer (cas des gley et pseudo-gley), présence de tourbe).

Pré inventaire de la DREAL

Carte de prélocalisation

Carte des sols hydromorphes

Typologie des zones humides rencontrées

La typologie du SAGE Mayenne concernant les zones humides fonctionnelles permet de regrouper les milieux par grands ensembles. Sur la commune de La Haie Traversaine, 4 types de zones humides ont été inventoriés.
Les zones humides sur la commune de La Haie Traversaine représente une superficie totale de 53,7 ha, correspondant à environ de 5% de la superficie du territoire (1070 ha).

Typologie SAGE	Surface des ZH (ha)	% des ZH
Mare, ceinture de plan d'eau ou queue d'étang	1,3	2%
Zone humide boisée	9,1	17%
Zone humide de bas fond	1,3	2%
Zone humide en bordure de cours d'eau	42,1	78%
Total	**53,7**	**100%**

titre 3.3 - LE PATRIMOINE NATUREL ET LE SCOTT

titre 3.3.1 - Les milieux naturels remarquables :

Le SCOT ne récence aucun élément paysager à conserver obligatoirement. Toutefois, **il convient de mettre une nouvelle fois en évidence la prise d'eau potable sur le barrage, le captage du Chevray, le goulet boisé de La Colmont.** A noter également, la zone d'implantation des éoliennes.

titre 3.3.2 - Les éléments structurants du paysage :

L'analyse des grands paysages du territoire du Pays de Mayenne se base sur plusieurs éléments structurants le territoire : le relief, le réseau hydrographique, le couvert végétal, les grandes infrastructures et les secteurs urbanisés.

On observe sur le territoire de la Haie-Traversaine, les boisements marquant la vallée de la Colmont, La Colmont en elle-même, le plan d'eau et la rivière La Mayenne. Se condensent une à travers ces éléments paysagers structurants : l'eau, la topographie et le couvert végétal.

titre 3.3.3 - Enjeux et orientations générales :

Le SCOT dresse 5 cibles environnementales, à savoir :

- la consommation d'espace et les paysages (grands équilibres et cadre physique, paysages naturels et urbains) ;
- la biodiversité (espaces naturels et zones présentant une importance particulière pour l'environnement) ;
- l'eau (qualité de l'eau, eau potable, assainissement, ...) ;
- l'air et l'énergie (qualité de l'air, consommation d'énergie et énergies renouvelables,...) ;
- les risques et les nuisances (risques naturels, risques technologiques, pollution des sols, gestion des déchets, bruit).

En ce qui concerne la commune de la Haie-Traversaine, le SCOT pose comme enjeux de :

- préserver les boisements relatif à la vallée de La Colmont ;
- protéger plus particulièrement les cours d'eau de La Colmont et de la Mayenne ;
- prendre en compte les deux prises d'eau potables ;
- prendre en compte lz zone d'implantation des éoliennes.

En termes d'orientations générales, le SCOT propose de :

- maitriser la qualité des paysages aux abords de la RN 23.

titre 3.4 - LE PATRIMOINE NATUREL DEJA IDENTIFIER

titre 3.4.1 - Les ZNIEFF :

Le territoire du Pays de Mayenne abrite deux principaux types de milieux naturels remarquables des espaces boisés et des zones humides (étangs, tourbières, vallées,…). Le caractère exemplaire et fragile de ces milieux naturels a engendré le classement de nombreux sites du territoire en ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique) de type 1 ou 2. La ZNIEFF par elle-même n'a aucune valeur juridique, cependant la loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages le mentionne comme une source d'information utile dans l'élaboration des documents d'urbanisme. La ZNIEFF est un outil de connaissance dans la mesure où il indique la présence d'un enjeu important en matière d'environnement dont il faudra tenir compte dans les décisions d'aménagement ultérieures.

La commune est concernée par la ZNIEFF de type 1 dénommée « le Coteau de la Vallée » (N° Régional 520005824)

Compléments descriptifs

a) Géomorphologie :

58 Talweg
59 Coteau, cuesta

e) Autres inventaires :

Pas de Directive Habitats / Pas de Directive Oiseaux

Critères de délimitation de la zone

Commentaires : La zone délimitée, englobe la partie aval d'un vallon qui se jette dans la rivière La Mayenne. Les coteaux de part et d'autre sont inclus dans la zone jusqu'à la limite des cultures.

Commentaire général

Situé en bordure de la rivière La Mayenne, ce coteau sec septentrional pour la Mayenne héberge une belle population d'orchidées. Cette pelouse sèche, abrite des végétations xéroclines intéressantes. Intérêt botanique : présence d'une plante de la liste déterminante des Pays de la Loire (orchis ustulata) et de deux espèces rares au niveau départemental (Orchis morio et Spiranthes spiralis).

Typologie des milieux

a) Milieux déterminants :

318 Fourrés et stades de recolonisation de la forêt mésophile
35 Pelouses sèches silicicoles
372 Prairies humides eutrophes
415 Chênaies acidiphiles (et chênaie-hêtraie acidiphile)

c) Périphérie :

241 Cours des rivières
844 Bocage

titre 3.4.2 - Le Parc régional Normandie-Maine :

Un parc naturel régional est un territoire rural, classé par l'Etat pour sa forte valeur patrimonial et paysagère. Il s'organise autour d'un projet concerté de développement durable, fondé sur la protection et la valorisation de ses patrimoines.

Les Parcs naturels régionaux ont été institués par un décret du 1er mars 1967, leur consécration législative n'interviendra que par les lois des 7 janvier et 22 juillet 1983.

A une échelle globale, le territoire est concerné par le parc naturel régional Normandie-Maine. Toutefois, les limites de ce parc s'arrêtent aux limites administratives communales. Ainsi, **la commune de la Haie-Traversaine n'est pas incluse dans le périmètre du parc.**

Les effets d'un classement en parc naturel régional :

Dans l'absolue, un parc naturel régional ne dispose pas d'un pouvoir réglementaire spécifique. Cependant, en approuvant la charte, les collectivités s'engagent à mettre en œuvre les dispositions spécifiques qui y figurent. Le parc est systématiquement consulté pour avis lorsqu'un équipement ou un aménagement sur son territoire nécessite une étude d'impact. De plus, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les chartes, et le Parc peut être consulté lors de leur élaboration et de leur révision.

titre 3.4.3 - Les Sites Natura 2000 :

Le réseau européen Natura 2000 : En 1992, au « sommet de la Terre » de Rio de Janeiro, en réponse aux inquiétudes croissantes concernant la diminution de notre patrimoine naturel, l'Union européenne s'est engagée à enrayer la perte de la biodiversité sur ses territoires en créant un réseau de sites écologiques nommé Natura 2000. Ce réseau mis en place en application de la Directive "Oiseaux" (lien 7.1) de 1979 et de la Directive "Habitats » (lien 7.1) de 1992 vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces de la flore et de la faune sauvage et des milieux naturels qu'ils abritent. Le réseau européen Natura 2000 comprend deux types de sites :

- Des Zones de Protection Spéciales (ZPS), visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive "Oiseaux" ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs
- Des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive "Habitats".

Site Natura 2000 – Directive Habitat

Site Natura 2000 – Directive Oiseaux

La commune n'est pas concernée par un site Natura 2000.

Le site le plus proche se situe à plus de 20kms.

Les sites Natura 2000 et les PLU : l'évaluation des incidences

- Le **Grenelle de l'environnement**, et tout particulièrement la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, introduit des évolutions importantes dans le code de l'urbanisme, notamment en ce qui concerne les SCOT et les PLU.

- La lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, la préservation de la biodiversité à travers la conservation et la restauration des continuités écologiques deviennent des objectifs explicites des documents d'urbanisme. **Cette loi** étend le champ de l'évaluation à certaines cartes communales et va conduire **à élargir le champ des PLU concernés par une évaluation au sens de la directive EIPPE**.

- Une autre évolution réglementaire récente impacte l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme : il s'agit du **renforcement de l'évaluation des incidences Natura 2000** (instaurée par la directive européenne concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la flore et de la faune sauvage de 1992) qui concerne désormais explicitement les documents d'urbanisme, en application de la loi de responsabilité environnementale d'août 2008 et du décret du 9 avril 2010. La conduite de cette évaluation des incidences doit être intégrée à la démarche d'évaluation environnementale au sens de la directive EIPPE. **Sa restitution peut également être intégrée à l'évaluation environnementale au sein du rapport de présentation.**

- Par ailleurs, le code de l'urbanisme prévoit que la **procédure d'évaluation environnementale s'applique pour tous les plans locaux d'urbanisme (PLU) susceptibles d'affecter un site Natura 2000**, compte tenu des travaux, ouvrages ou aménagements pouvant être permis. Dans tous les cas,

titre 3.4.4 - Le patrimoine protégé dans le POS :

De nombreux secteurs sont classés en zone ND dans le Plan d'Occupation des Sols actuellement en vigueur.

La zone ND est une zone naturelle à protéger en raison de risques particuliers (inondations) ou de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt des points de vue écologique et esthétique.

Il convient de préciser qu'un certain nombres de boisements classés sont présents dans ces secteur et plus particulièrement dans la vallée de la Colmont.

La carte ci-contre dresse schématiquement la localisation des secteurs protégés.

TITRE 4 - LA DECOUVERTE DU TERRITOIRE

Découvrir et visiter le territoire

titre 4.1 - LES UNITES PAYSAGERES

Qu'est-ce qu'une unité paysagère ? Une unité paysagère peut être définie comme une portion de territoire cohérente au sein de laquelle les différentes composantes physionomiques, biophysiques et socioéconomiques présentent une grande homogénéité. Les ambiances, les dynamiques et les modes de perception permettent également de caractériser une unité paysagère.

titre 4.1.1 - Les unités paysagères départementales selon l'allas des paysages mayennais

La commune, ancrée dans le nord du territoire mayennais, est inscrite selon l'atlas des paysages mayennais, dans l'unité paysagère du cœur de la Mayenne

L'atlas défini globalement cette unité ainsi :

Cette unité est constituée de différents paysages distincts qui \"coexistent\" et se \"chevauchent\" au cœur du département mayennais :

- paysages de vallées (dont la Mayenne constitue l'artère principale),
- paysages de bois et d'étangs,
- paysages urbains en forte mutation,
- paysages marqués par les infrastructures et les industries.

Les caractéristiques paysagères du Cœur de la Mayenne sont fortement liées à la présence de deux axes majeurs qui \"drainent\" l'ensemble du territoire.

Lorsqu'on quitte les grands axes, les routes sinueuses et les chemins creux traversent des paysages de bocage constitués de haies denses qui referment les vues. Le sentiment de mystère s'accentue lorsque ces routes traversent les zones particulièrement humides constituées de bois et d'étangs ou lorsqu'elles aboutissent dans un fond de vallée.

Aux abords des villes de Mayenne, Laval, Château-Gontier, c'est l'agitation qui se fait sentir. Entre ces villes et selon l'axe est-ouest, un vocabulaire routier va de paire avec un flux de déplacement important qui nous entraîne.

Le cœur de la Mayenne.

Carte des unités paysagères de Mayenne (Source : Atlas des paysages mayennais).

titre 4.1.2 - Les unités paysagères départementales selon le Scot du pays de Mayenne

Située sur la frange Ouest de la ville de Mayenne, la commune s'inscrit dans les paysages de la vallée de la Mayenne.

Le Scot défini cette unité paysagère ainsi :

- La vallée de la Mayenne constitue la « colonne vertébrale » du territoire qu'elle traverse du nord au sud. Cet axe est structuré par la présence du principal pôle urbain du territoire : l'agglomération de Mayenne, incluant les bourgs de Moulay, St Baudelle et dans une moindre mesure celui de Parigné, dont l'urbanisation est en continuité presque directe avec celle de Mayenne.

- La Mayenne offre un paysage de vallée encaissé, bordé d'un relief chahuté, notamment au Nord-Ouest autour de la ville de Mayenne.

- Les affluents de la Mayenne constituent quant à eux des éléments structurants du paysage des secteurs ruraux.

▼*Carte des unités paysagères de Mayenne (Source : SCOT).*

titre 4.1.3 - Les unités paysagères communales

L'appréciation d'une unité paysagère dépend de l'échelle du territoire étudié. Ainsi, selon la superficie du territoire concerné, les approches méthodologiques de lecture restent similaires mais sont de plus en plus détaillées.

En fonction des composantes telles que la topographie, la couverture végétale et bâtie, l'hydrographie, des écosystèmes qui les composent et des dynamiques visuelles qui les régissent, les paysages communaux se divisent selon les unités paysagères suivantes :

1. **Les buttes et plateaux agricoles**
2. **Le plan d'eau de St-Fraimbault-de-Prières**
3. **La presqu'île de Lozé**
4. **La vallée de la Colmont**
5. **La vallée de La Mayenne et sa dépression associée**
6. **Le goulet de Chevray**
7. **Le bourg**
8. **La carrière**

titre 4.1.4 - Les buttes et plateaux agricoles

L'agriculture s'est principalement développée sur les hauteurs et sur les versants doux et ronds des ondulations. Cette prédilection pour cette situation topographique reflète d'une part la facilité d'exploitation des terres et d'autre part la géologie du substratum propice au développement des cultures.
La mutation des pratiques agraires et l'intensification de l'agriculture ont entrainés un renforcement de l'identité agricole et ont contribués à l'ouverture de ces paysages. Sur la photo aérienne montrée précédemment, on observe aisément la mosaïque agricole qui se déploie et couvre majoritairement le territoire communal. Les parcelles de cultures dominent la mosaïque agricole et nous apparaissent vastes, et géométriques. Leurs limites ne correspondent pas forcément à des éléments physiques tels que les haies bocagères. L'orientation du parcellaire ne permet pas une lecture claire de la topographie.

Point de vue caractérisant les hauteurs agricoles▶

Les éoliennes s'associent à l'espace agricole. Deux identités fortes marquant les hauteurs de la Haie-Traversaine. ◥

titre 4.1.5 - Le plan d'eau de St-Fraimbault

« Le barrage de St Fraimbault de Prières a été réalisé en 1976, en amont de la ville de Mayenne, à l'initiative du Conseil Général, pour soutenir l'étiage de « La Mayenne » et alimenter la station de production d'eau potable située en aval. Il crée une retenue d'eau d'une superficie de 140 ha pour une longueur de 4,5 km dont la capacité a été estimée à 4,3 millions de m3 lors de sa création. La retenue comprend la confluence des rivières de la Mayenne, de la Varenne et de la Colmont.
C'est un barrage poids en béton constitué de 21 plots de 10m, d'une longueur de crête de 210 mètres et d'une hauteur de 15,5 mètres. Il comporte : un système évacuateur des crues composé de 4 clapets à fonctionnement automatique permettant un maintien du plan d'eau à niveau constant (côte 94,5 NGF) ; 3 vannes de fond, dont une permettant la restitution à la rivière avec un débit réservé fixé à 2 m3/seconde. Une microcentrale électrique exploitée par EDF est installée en rive droite du barrage et comporte une turbine dont le débit maximal turbinable est de 3m »/seconde (environ 200 kW) et 2 turbines dont le débit maximal turbinable est de 9m3/seconde (environ 600kW).

Les eaux de la retenue de St Fraimbault de Prières sont utilisées pour la production d'eau potable. Un captage est installé à l'aval immédiat du barrage, dans le lit de « La Mayenne ». Le volume moyen mensuel d'eau potable produit par l'usine dont la gestion a été confiée à la Générale des Eaux, est de l'ordre de 300 000 m3. »

Appelé également le Lac de haute Mayenne, le plan d'eau est un site de loisirs reconnu au niveau départemental. Il offre de multiple activité (nautisme, pêche...)

titre 4.1.6 - La presqu'île de Lozé

Le secteur de Lozé desservit par une voie en impasse présente un isolement important, tant physique que visuel. En effet, il est enserré dans un méandre de la rivière la Mayenne et de sa confluence avec la Colmont. Cette caractéristique le rapproche de la définition d'une presqu'île :

« Portion de terre entourée d'eau et reliée au continent par une bande de terre. »

En position centrale, perché sur son dôme, le château de Lozé. Ce fonctionnement associer à la proximité directe du lac de haute Mayenne en fait un secteur éminemment sensible et remarquable.

titre 4.1.7 - La vallée de la Colmont

Difficile à aborder, la vallée de la Colmont offre des paysages pourtant remarquables, encaissés et boisés, souvent de dimensions restreintes, intimes mais renouvelés du fait de la continuité de la rivière.

titre 4.1.8 - La vallée de Mayenne et sa dépression associée :

Comme le souligne le SCOT, « la rivière de la Mayenne est globalement assez fermée, enserrée entre des coteaux plus ou moins abrupts et une végétation de proximité le plus souvent dense. Cette fermeture visuelle renvoie une image quelque peu « sombre » et « oppressante » de la vallée. Toutefois le passage à proximité d'un village, la traversée de la ville de Mayenne, la présence de châteaux ... sont autant d'événements ponctuels qui « dynamisent » les paysages traversés. » En effet, sur le territoire de la Haie-Traversaine, la vallée de la Mayenne est dans l'ensemble peu visible en dehors de la partie sud ; c'est pourquoi, il convient de mettre ce secteur en évidence.

titre 4.1.9 - Le goulet de Chevray:

En arrivant de la ville de Mayenne, le goulet ou le vallon donnant sur le Chevray forme une véritable porte d'entrée de très grande qualité. Le centre bourg apparait restreint et noyé dans la verdure. Il occupe une position en terrasse au dessus du plan d'eau.

titre 4.2 - DECOUVRIR LES PAYSAGES DU BOURG

Les paysages du bourg que l'observateur perçoit dépendent peu de la lecture des composantes internes au bourg. Ils résultent en grande partie du regard porté sur l'environnement général. Dès lors, les unités paysagères visibles au niveau du territoire communal, interviennent dans la formation du paysage vécu.

L'agglomération de la Haie-Traversaine possède comme particularité d'être implantée à la croisée de diverses ambiances ou unités paysagères. Ainsi, chaque frange urbaine se rattache à une unité différente :

- **La frange Est,** est la plus singulière et la plus identitaire, elle s'accroche sur le lac de haute Mayenne. Plusieurs vues lointaines permettent d'apprécier la dialectique entre le bourg et le lac. Ce sont de vues de grandes qualités.

- **La frange Sud-est**, en lien avec le goulet de Chevray. Sans doute l'accroche la plus frêle mais une des plus importante dans la découverte du bourg depuis la ville de Mayenne. Elle entretien d'autre part un lien hydraulique sur cette frange du bourg.

- **La frange Sud-ouest** rompt brutalement (ligne de crête) avec les buttes et plateaux agricoles. Très sensible visuellement, elle domine le bourg et le lac.

- **La frange Nord-ouest** s'adosse à la vallée profonde et boisée de la Colmont. Elle procure des ambiances intimistes et offre une silhouette villageoise ancrée dans un paysage boisé.

- **La frange Nord-est** s'étire vers la presqu'île de Lozé. L'arrière de l'église est sans doute la parcelle la plus caractéristique. Une parcelle à enjeux !

Depuis St Fraimbault

Depuis Chevray

Depuis le Lac

Depuis le haut du bourg

Depuis Ambrières-les-vallées

Carte de synthèse des paysages du bourg :

titre 4.3 - L'ORGANISATION SPATIALE DU TERRITOIRE

On peut considérer que l'organisation spatiale du territoire se scinde en plusieurs grandes unités :

- Le **centre bourg traditionnel** occupe une position excentrée par rapport à l'ensemble du territoire, il est situé sur la frange Nord du territoire et s'inscrit en terrasse au dessus du lac. La présence de la vallée de la Colmont constitue une limite physique pour l'agglomération. La RD 23 permet de désenclaver le territoire du Nord au Sud, les entités bâties les plus fortement agglomérées sont localisées essentiellement en proximité des axes principaux de desserte (RD)

- La **presqu'île de Lozé**, jouxte le bourg et est desservit par une voie sans issu. Ce secteur présente un isolement visuel et fonctionnel et possède un caractère remarquable, avec un potentiel de développement touristique et de loisirs.

- La **partie rurale** du territoire est faiblement urbanisée. Elle possède une occupation du sol dominée par des terres cultivées et supporte la majorité des bâtiments liés aux exploitations agricoles, ainsi que quelques entités bâties correspondant aux habitations du secteur rural. la plupart des secteurs bâtis sont mixtes dans la mesure où ils supportent des tiers et des exploitations agricoles. Les exploitations agricoles isolées sont peu nombreuses

- La commune comporte **peu de mitage**, dans la mesure où l'ancien POS a permis de préserver les terres agricoles. Les entités bâties isolées sont rares et sont de petites tailles.

- Quelques secteurs bâtis sont plus importants, ils correspondent aux hameaux les plus anciens, comme par exemple les Barres, Rouesson ou les Poissonnières du territoire :

titre 4.4 - LE PATRIMOINE ARCHITECTURALE ET ARCHEOLOGIQUE

titre 4.4.1 - Historique de la commune

▲ Allée et Château de LOZE

▲ Le Château du PONT

▲ Le Château de LOZE

Une identité administrative récente :
Le fief de Lozé apparait comme le point de référence historique principal de la commune. Cette dernière a disposé d'une paroisse à partir du XIXème siècle. L'identité administrative de la commune est variable, elle est créée en 1863 par ordonnance du Conseil Général. Bien que la paroisse soit récente, la commune possédait à l'époque deux Chapelles, une au bourg, la seconde au lieu dit de la Vallée.

▲ La Chapelle de la VALLEE

▲ La Chaire au diable

Un noyau originel qui prend naissance à l'intersection des voies principales de l'époque : une organisation concentrique du bâti.

▲ *Extrait du Cadastre Napoléonien*

*Le tracé de la **RD 23**, privilégie un développement selon l'axe Nord-Sud, avec un alignement du bâti le long de l'axe principale: une évolution en « village rue »*

▲ *Superposition du cadastre Napoléonien avec le cadastre actuel*

La commune ne possède pas de monument historique classée ou inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. La plupart des bâtiments symboliques ou importants ayant été reconstruits au XIX ème siècle en liaison avec le remodelage de l'axe principale (RD 23).

- C'est notamment le cas de l'église reconstruite en 1846 en remplacement de lachapelle initiale.
- Le fief et le manoir de Lozé ont été remaniés à cette époque tout comme la Chapelle de la Vallée.
- L'ancien presbytère a été édifié en 1848.

Le centre bourg tout comme les villages principaux *(Tanis, Rouesson, les Poissonnières)* conservent le trace de nombreux éléments de facture ancienne (ouverture, modes de construction, portes cochères, portail, encadrement de fenêtres, etc...).

Les rues de la Colmont et du Presbytère qui semblent correspondre à l'axe originel du centre bourg, le chemin bas de la Forge ou le secteur du Grand Pont (moulin) offrent un cachet ancien et intéressant sinon historique.

▼ *La rue principale*

▲ *L'Eglise*

titre 4.4.2 - Le patrimoine déjà reconnus et répertorié :

Un inventaire du patrimoine culturel et paysager a été établi sur le département de la Mayenne.
La liste est non exhaustive et certains des sites et édifices repérés est la suivante :

- **1-** Maison forte au village de Tanis *(15-16ème siècles)*
- **2-** Moulin des Haies *(19ème siècle)*
- **3-** Parc et château de Lozé *(19ème siècle)*
- **4-** Manoir de la Chevalerie *(17ème siècle)*
- **5-**Croix dans le cimetière *(1747)*
- **6-** Église de la Sainte-Vierge *(19ème siècle)*
- **7-** Maison médiévale au lieu-dit *« Argensé »*
- **8-** Site naturel du coteau de la Vallée comprenant : la chapelle Notre-Dame-de-la-Vallée (*19ème siècle)* et le menhir nommé « la Chaire au diable ».
- **9-** Maison médiévale au lieu-dit « Les Barres » *(15-16ème siècles)*

Les bâtiments les plus caractéristiques du patrimoine communal, identifiés comme patrimoine bâti à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre historique ou culturel pourront être repérés aux plans.

Ces éléments bâtis, caractéristiques du patrimoine communal pourront être identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.123-1-5 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme, en étant repérés aux documents graphiques, afin d'assurer leur préservation. En complément, un permis de démolir pourra être instauré sur ces bâtiments, et édifices, et devront faire l'objet d'une demande de permis de démolir avant toute destruction totale ou partielle.

Le règlement des zones concernées par l'implantation de ces constructions, pourra définir une réglementation spécifique, afin que les travaux effectués puissent concourir à la valorisation du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...). Cette règle pourra s'appliquer aux bâtiments repérés et protégés au titre de l'article L.123-1-5 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme.

titre 4.4.3 - Le patrimoine communal identifié – quelques illustrations:

▼Maison forte –Village de TANIS 15-16ème siècles

▼Maison –Village LES MORTIERS 15-16ème siècles

▼Maison –Village de LA CHEVALLERIE 17ème siècle

▼ Maison –Village de ARGENCE-LES POISSONNIERES15-16ème siècles

▼Maison –Village LES VAUX PONTS - LES BARRES 15ème siècle

▼LE MOULIN LES HAIES

titre 4.4.4 - Le patrimoine archéologique :

Aucun zonage archéologique n'a été arrêté à ce jour, en termes de saisine administrative par le préfet de région, cependant le service régional de l'archéologie a recensé sur la commune la zone de sensibilité archéologique suivante :

Les zones de sensibilité archéologique recensées seront identifiées par une trame spécifique sur les plans de zonages du PLU. Tous les projets d'occupation et d'utilisation du sol situés sur les zones de sensibilité archéologique identifiée feront l'objet d'un avis préalable du service régional de l'archéologie.

Zone	Seuil en m²	Entité archéologique	Vestiges connus
1	100	53 234 0002	motte castrale[MED]
2	3000	53 111 0002	enclos (système d')[FER]
3	3000	53 111 0003	enclos[FER]
4	10000	53 111 0001	occupation[MED] occupation[MED]

Cartographie des zones de sensibilités archéologique connues – Annexe au projet d'arrêté n°105 ▶

TITRE 5 - L'ENVIRONNEMENT URBAIN

Se déplacer, habiter et vivre sur la commune

titre 5.1 - L'INSCRIPTION DE LA COMMUNE DANS LE SCHEMA DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE

La commune de la HAIE TRAVERSAINE est située à :

- 8 kms de la ville de Mayenne
- 4 kms d'Ambrières –les –vallées
- 9 kms de la limite entre les départements de la Mayenne et de l'Orne
- 6 kms de la RN 12
- 8,5 Kms de Aron (RD 35 axe Mayenne / le Mans)

La HAIE TRAVERSAINE apparaît comme un carrefour secondaire situé sur un axe majeur (RD 23) qui rend facilement accessible la commune.

La commune est desservie par les axes routiers suivants :

➢ **La RD 23 « axe Mayenne-Ambrières-les-Vallées-Domfront »**

Il est rappelé que cette voie a un statut de « route à grande circulation » qu'elle génère des zones de nuisance sonore de 100 mètres et de 30 mètres de part et d'autre des bords extérieurs de sa chaussée

➢ **la RD 151 « axe Saint-Fraimbault-de-Prières - La Haie-Traversaine »**

➢ **la RD 157 « axe Saint-Fraimbault-de-Prières - Oisseau »**

➢ **la RD 217 « Parigné-sur-Braye – RD 23 »**

Le bourg de HAIE TRAVERSAINE est traversé du Nord au Sud par la RD 23, axe historique à l'origine du nom de la commune (Traversaine) et de son développement en raison du point de passage de la Colmont.

La RD 23 est un axe fréquenté qui supporte un trafic important- en comptage année 2006 : 5471 véhicules/jours entre Mayenne et Ambrières - Les - Vallées

RD 23 - Ambrières-les-Vallées

titre 5.1.1 - Les voies et les flux

Le territoire communal est traversé par des axes très structurants :

- la RD132
- la RD n°217;
- la RD n°529

Cet axe de communication, en raison de sa fréquentation génère des nuisances.

titre 5.1.2 - Le bruit lié aux infrastructures de transport terrestre

➥La **RD 23** génère un secteur exposé à la nuisance sonore de **100 m** de large.
Ces distances sont mesurées à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.
Cette zone soumise aux risques de nuisances sonore sera reportée dans une annexe du PLU.

NOM DE LA VOIE	Origine du tronçon	Fin du tronçon	commune	Classement (catégorie de la structure)	Largeur des secteurs affectés en m
RD 23	ENTREE AGGLO SUD	SORTIE AGGLO NORD	LA HAIE TRAVERSAINE	**4**	**30**
RD 23	LIMITE DE MAYENNE	ENTREE AGGLO SUD	LA HAIE TRAVERSAINE	**3**	**100**
RD 23	SORTIE AGGLO NORD	LIMITE DE AMBRIERES LES VALLEES	LA HAIE TRAVERSAINE	**3**	**100**

titre 5.1.3 - Les marges de recul applicable aux voiries

Selon le type et le classement des voiries et selon l'importance du trafic, des marges de recul contraignant l'urbanisation sont à appliquer de part et d'autre de certains axes de communication :

- **Les marges de reculement au titre de l'art L. 111-1-4 du code de l'urbanisme (loi Barnier) :**

La loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit un article L.111-1-4 dans le code de l'urbanisme, visant à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes. L'objectif de cet article est d'inciter à une réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers. Cette réflexion doit permettre de finaliser un véritable projet urbain qui trouvera sa traduction dans le document d'urbanisme.

Les terrains susceptibles d'être urbanisés, en bordure de la RD 23 classée « route à grande circulation » sont soumis aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme qui impose un recul de 75 mètres par rapport à l'axe. Une attention particulière sera portée aux zones à urbaniser situées en bordure de la RD 23. La **réduction de ces marges de recul si elles sont mises en place devront être justifiées et motivées au regard des nuisances en particulier visuelles, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.**

- **Les marges de recul par rapport aux routes départementales :**

ZONES		CLASSEMENT DE LA ROUTE DEPARTEMENTALE			
		Route à grande circulation	1ère catégorie	2ème catégorie	3ème catégorie
			RD 23	RD 151	RD 157 - RD 217 - RD 423
Zones Urbaines	U				
Zone centrale agglomérée	Ua	Alignement	Alignement	Alignement	Alignement
Zone d'extension immédiate de l'agglo	Ub	Alignement sauf cas particuliers des zônes hors agglomération principale			
Zone d'activités	Ue	20m / Alignement	20m / Alignement	20m / Alignement	10m / Alignement
Zone de hameaux	Uh	20m / Alignement	20m / Alignement	15m / Alignement	10m / Alignement
Zone d'activités collectives, loisirs, sportives…	Ul	20m / Alignement	20m / Alignement	20m / Alignement	10m / Alignement
Zones A Urbaniser à court ou long terme	AU	Référence loi "Barnier" n° 95-101 du 2 février 1995*			
vocation principale d'habitat (court terme)	1AU h		20m / Alignement	10m / Alignement	5m / Alignement
vocation principale d'habitat (long terme)	2AU h		20m / Alignement	10m / Alignement	5m / Alignement
vocation d'activités	1AU e		20m / Alignement	20m / Alignement	10m / Alignement
Zone Naturelle	N				
naturelle à protéger	Np		20m / Alignement	15m / Alignement	10m / Alignement
habitat isolé en milieu agricole	Nh		20m / Alignement	15m / Alignement	10m / Alignement
extraction en activité	Nc		20m / Alignement	15m / Alignement	10m / Alignement
Zone Agricole	A		20m / Alignement	15m / Alignement	10m / Alignement

titre 5.1.4 - Les projets routiers

Voie de contournement Nord de l'agglomération de Mayenne :

Le SCOT approuvé du Pays de Mayenne a inscrit dans son document d'orientation générale (DOG) l'étude à long terme de la déviation Nord de son agglomération.

L'hypothèse de tracé, qui traverse commune de LA HAIE TRAVERSAINE est symbolisée dans le schéma de synthèse relatif aux grands projets d'équipements et de services. La future voie de contournement traversera la frange sud du territoire communal.

titre 5.2 - TRANSPORTS – LES DEPLACEMENTS sur le territoire

L'équipement en automobile des habitants de la commune est très élevé, la proportion de ménage ayant au moins une automobile est de **95,8 %** . L'utilisation de l'automobile reste importante, compte tenu de l'étirement Nord/Sud du territoire communal. Les déplacements vers les principaux équipements et services se font le plus souvent en voiture, notamment pour accéder au terrain de sports qui est positionné à environ 900 m du centre géographique du bourg aggloméré.

La commune de LA HAIE TRAVERSAINE est desservie par le réseau « Pégasse » - ligne **17**
En complément des transports collectifs liés au ramassage scolaire, il existe un transport à la demande assuré par le « Petit Pégasse »

	2009	%	1999	%
Ensemble	**188**	**100,0**	**141**	**100,0**
Au moins un emplacement réservé au stationnement	131	69,5	92	65,2
Au moins une voiture	181	95,8	135	95,7
- 1 voiture	68	36,3	53	37,6
- 2 voitures ou plus	112	59,5	82	58,2

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Equipement automobile des ménages – Sources insee 1999 et 2009

Presque 20% des déplacements en voiture concernent des distances inférieures à 500 m, voir 300 m. En France près d'un déplacement sur deux concerne une distance inférieure à 3 Kms.

Afin de limiter l'usage de la voiture :

- faciliter les déplacements à pieds et à vélo
- proposer des cheminements piétonniers sécurisés permettant de relier les secteurs d'habitats existants et projetés aux différents équipements et espaces publics
- anticiper la création de liaisons douces (allées piétonnes, cheminement vert...) pour les secteurs d'urbanisation projetés, en appui sur les liaisons existantes
- proposer des connexions accessibles à tous (PMR)
- favoriser l'utilisation des transports collectifs (transports scolaires), en limitant l'impact des secteurs d'urbanisation projetés sur le circuit actuel (mutualisation des arrêts de cars)

• Transport et mobilité

imprimer

Le Petit Pégase accessible à tous!

Le Petit Pégase, transport à la demande, offre la possibilité à ceux qui n'ont pas de moyen individuel de transport, comme les jeunes ou les personnes âgées, de se déplacer. Ce service est désormais accessible aux personnes en fauteuil roulant.

Le Petit Pégase vous permet, après un simple appel téléphonique pour réservation, d'être pris à votre domicile ou au point d'arrêt « réseau Pégase » le plus proche vers la destination choisie.
La réservation doit s'effectuer dans les quinze jours qui précèdent le déplacement et jusqu'à 16h la veille du départ sauf pour les déplacements effectués le dimanche et le lundi. En effet, pour ces deux jours, la réservation doit être faite le vendredi précédent le trajet, à 16h au plus tard.
La centrale de mobilité est joignable au 0 800 666 321 (appel gratuit) du lundi au vendredi de 9h à 16h sans interruption ou par internet
www.petitpegase.lamayenne.fr.

Facilitez vos déplacements pour vos activités et vos loisirs, tel est l'objectif de Petit Pégase, le service mayennais de transport à la demande.

Le nouveau système de transport à la demande, Petit Pégase, offre la possibilité à tous plus particulièrement à ceux qui n'ont pas de moyen individuel de transport, de se déplacer. Son principe est simple : des véhicules assurent la prise en charge depuis votre domicile ou du point d'arrêt « réseau Pégase » le plus proche vers la destination choisie.
Avec ce nouveau mode de transport, le conseil général de la Mayenne confirme son rôle moteur dans une organisation innovante des transports dans le département.

Service de proximité adapté aux besoins de chacun, Petit Pégase est le transport malin par excellence !

Pour une qualité de vie agréable et des déplacements fluides, le Conseil Général de la Mayenne s'engage dans le développement durable et vous offre son service de covoiturage en ligne.

Afin de faciliter la mobilité de tous, le Conseil général propose depuis plusieurs années un service de transport collectif de voyageurs de qualité associé à une tarification permettant aux personnes les plus isolées de se déplacer à moindre coût. Agissant ainsi, le Conseil général apporte une réponse adaptée à l'aménagement du territoire.

Soucieux d'offrir aux familles un service public de proximité et de favoriser l'égalité des chances pour les personnes, le Conseil général a souhaité compléter cette offre de transport par le développement du covoiturage grâce à la mise en place d'un site Internet dédié.

Ce mode de déplacement solidaire, convivial et économe en plein essor présente de nombreux avantages :

Environnemental : il s'inscrit dans une politique de développement durable, en contribuant aux économies d'énergie et à la réduction des émissions polluantes.

Économique : il est peu coûteux à mettre en œuvre et permet aux automobilistes de réduire considérablement leurs frais.

Utilitaire : il offre une solution complémentaire aux transports en commun et facilite les déplacements sur le territoire. Toutefois, les trajets hors département et internationaux sont également possibles. Le covoiturage permet également de réduire les problèmes de circulation et de stationnement.

LES OBJECTIFS DU SCOT en termes de COHERENCE ENTRE URBANISATION ET CREATION DE DESSERTE EN TRANSPORTS COLLECTIFS :

SCOT DU PAYS DE MAYENNE

COHERENCE ENTRE L'URBANISATION ET LA CREATION DE DESSERTES EN TRANSPORTS COLLECTIFS

- Voirie
- Projets de voirie
- Futurs giratoires / échangeurs

Maîtriser les déplacements à la source et bâtir des villes de proximité

Améliorer la desserte en transports collectifs de l'ensemble du territoire

- Desservir efficacement le pôle urbain de Mayenne, voire les communes de première couronne
- Anticiper la desserte par les transports collectifs dans les politiques d'urbanisation
- Favoriser les déplacements de proximité à pied ou à vélo

Renforcer les transports collectifs dans les liaisons avec les territoires voisins

- Conforter les liaisons interurbaines vers les communes du Nord Mayenne
- Ne pas compromettre la réutilisation de l'ancienne voie ferrée
- Tenir compte du projet de ligne à grande vitesse à proximité de Laval (création éventuelle d'une navette-bus)

La commune devra intégrer les enjeux du SCOT dans son PLU, concernant :

La maîtrise des déplacements :

➥ Maîtriser les déplacements à la source et bâtir des villes de proximité

→ La commune de **LA HAIE TRAVERSAINE** devra favoriser les déplacements de proximité à pieds ou à vélo

Les transports collectifs :

➥ Renforcer les transports collectifs dans les liaisons avec les territoires voisins

→ Les liaisons interurbaines vers les communes du Nord Mayenne devront être confortées

titre 5.2.1 - Le paysage urbain le long des axes routiers et la Mise en valeur des entrées de l'agglomération

L'urbanisation récente et rapide des périphéries des villes a, le plus souvent, eu pour conséquence une déqualification du paysage urbain, perçu comme discontinu, hétérogène, ne tenant pas compte des identités locales, et sans intention apparente de composition d'ensemble. Dans la continuité de la loi SRU, le Grenelle de l'environnement revient sur la nécessité de prendre en compte l'aménagement des entrées de ville.

Les entrées de ville constituent la première image de l'agglomération. Cette réflexion devra permettre de finaliser un véritable projet urbain sur les espaces bordant les axes principaux. Le projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU, ainsi que sa traduction réglementaire veilleront à préserver voir améliorer les entrées de ville au travers une urbanisation qualitative prenant en compte l'intégration paysagère.

LES OBJECTIFS DU SCOT en termes MISE EN VALEUR DES ENTREES

<u>La commune devra intégrer les enjeux du SCOT concernant :</u>
Préserver les structures paysagères identitaires :

- La préservation des paysages de bocage
  Qualifier les axes de découverte majeurs :
- La maîtrise des paysages
  Garantir la qualité paysagère des espaces urbanisés et des entrées de ville
- L'intégration avec qualité de l'urbanisation dans son environnement

titre 5.3 - LES SEQUENCES D'ENTREES principales - depuis l'entrée Sud (RD 23 Mayenne)

La recomposition du paysage, un accompagnement dans l'inscription de la transversalité et dans l'intégration des franges urbaines ?

Une découverte spontanée de la silhouette villageoise:

- **La séquence rurale** est animée par des paysages fermés par des talus qui bordent la voie de part et d'autre
- Cette fermeture visuelle, accompagnée d'une voie linéaire, offre un cadrage sur la partie agglomérée
- Compte tenu de la topographie des lieux, la voie est encaissée puis elle revient à niveau, bordée par des banquettes enherbées et fossés.
- Le paysage s'ouvre alors et offre une **perception visuelle élargie sur la silhouette villageoise**
- L'église compte tenu de son positionnement sur les hauteurs du tissu traditionnel, s'inscrit comme un élément de repère visuel dans le paysage
- La **séquence pré-urbaine** est caractérisée par l'implantation de bâti en retrait de la voie et par la présence du secteur d'activités. Les banquettes enherbées sont présentent dans le traitement des abords de la RD, notamment au niveau du secteur d'activité et de la dernière opération de lotissement. Le traitement minéral des abords reste cependant majoritaire.
- **La porte urbaine** est matérialisée par un front bâti de part et d'autre de la voie, dont la hauteur augmente progressivement dans le tissu traditionnel
- **La séquence urbaine du centre bourg** essentiellement résidentielle est longue, elle est caractérisée par des constructions qui s'implantent en front de voie
- La ligne de crête puis la rupture topographique, la présence d'un front végétal, annoncent la fin de la traversée du cœur de bourg

Eglise: repère visuel — *Front végétal* — *Front bâti*

Cône visuel sur l'église et son clocher — *Espace ouvert – perception de la silhouette villageoise* — *Porte urbaine*

titre 5.4 - LES SEQUENCES D'ENTREES principales - depuis l'entrée Est (RD 151 Saint-Fraimbault-de-Prières)

Les espaces ouverts: un rôle à clarifier dans la lecture de la séquence de traversée d'agglomération.
Une séquence urbaine à affirmer dans le prolongement du front bâti ?

<u>Une alternance de paysages fermés</u> <u>(voie sinueuse-relief)</u> **<u>puis ouverts</u>** <u>(voie rectiligne)</u> **<u>qui permet de séquencer l'arrivée dans l'agglomération:</u>**

- **La séquence rurale** est animée par des paysages fermés par des talus plantés qui bordent la voie de part et d'autre
- La topographie des lieux est marquée, la voie est sinueuse et s'inscrit dans le contournement du lac. Compte tenu de la topographie des lieux, la voie est encaissée puis elle revient à niveau en reprenant un tracé rectiligne bordé par des banquettes enherbée et fossés, puis banquettes enherbées uniquement
- Le paysage s'ouvre alors et offre une **perception visuelle élargie sur la silhouette villageoise**
- Il n'y a pas de perception sur le clocher de l'église
- Compte tenu de la linéarité de la voie et de l'espace largement ouvert, la **séquence pré-urbaine** est ressentie au-delà du panneau d'agglomération. Elle est caractérisée par l'implantation de bâti en retrait de la voie, par de larges banquettes enherbées et par l'absence d'éléments de verticalité.

A l'approche de la **porte urbaine** qui est matérialisée par l'implantation d'une construction R+1+C en front de voie et par la perception du bâtiment de l'école. L'espace public est largement ouvert, il se dilue dans un traitement éminemment minéral (perte de repère dans la compréhension de l'espace).
La séquence urbaine du centre bourg est très courte, elle est interrompue par l'intersection de la RD 151/RD 23. L'espace est très ouvert, l'aspect minéral et routier domine.

Eglise: repère visuel — *Espace ouvert – perception de la silhouette villageoise* — *Porte urbaine*

titre 5.5 - LES SEQUENCES D'ENTREES principales - depuis l'entrée Ouest (rue de la Colmont)

Une hiérarchie des voies à clarifier dans la lecture d'entrée ?
La recomposition du paysage, un accompagnement dans l'intégration des franges urbaines ?

<u>Une approche progressive marquée par un paysage fermé</u> <u>(voie sinueuse- relief)</u> **<u>offrant des cadrages visuels permettant de séquencer l'arrivée dans l'agglomération:</u>**

- **La séquence rurale** est animée par des paysages fermés par une topographie des lieux accentuée
- La présence de talus ferme les perceptions visuelles sur l'agglomération. Le paysage de vallée est marqué par la présence du front végétal en arrière plan.
- Une construction isolée implantée sur les hauteurs attire l'attention au détriment du cône visuel sur le clocher de l'église

- **Particularité communale :** la voie secondaire s'inscrit dans son gabarit et sa fonction comme une voie principale d'accès au centre bourg. Le second cône visuel sur le lac et le clocher renforce cette pré-disposition. Ils s'offrent comme des éléments de repères visuels dans le paysage

- La **séquence pré-urbaine** est caractérisée parl a traversée du secteur d'habitat résidentiel. Il n'y a pas de porte urbaine identifiée.

La séquence urbaine du centre bourg est très courte, elle est interrompue par l'intersection de la RD 151/RD 23. L'espace est très ouvert, l'aspect minéral et routier domine.

Eglise: repère visuel — *Espace ouvert – perception de la silhouette villageoise*

Cônes visuels sur l'église et son clocher + lac — *Construction isolée*

titre 5.6 - LES SEQUENCES D'ENTREES principales - depuis l'entrée Nord (RD 23 Ambrières les Vallées)

Eglise: repère visuel

Cônes visuels sur l'église et son clocher

Porte urbaine

Front végétal

<u>Une découverte progressive marquée par un paysage fermé</u> <u>(voie sinueuse - relief)</u> **<u>offrant des cadrages visuels permettant de séquencer l'arrivée dans l'agglomération:</u>**

- La **séquence rurale** est animée par des paysages ouverts puis **fermés par le cordon boisé**
- Compte tenu de la topographie des lieux, la voie est sinueuse tout en étant à niveau puis elle devient rectiligne et se positionne en surplomb par rapport à la vallée de la Colmont
- Le paysage s'ouvre : perception visuelle sur le clocher de l'église est mis en perspective. Il s'offre comme un élément de repère visuel et symbolise la présence du centre traditionnel.

- La **porte urbaine** est matérialisée par l'implantation du bâti en front de voie, avec une large ouverture visuelle sur la façade de la mairie

Les éléments identitaires du paysage participent à la lecture de l'entrée d'agglomération (arbres, front végétal, cordon boisé...) méritent d'être préservés?

titre 5.7 - LES SEQUENCE D'ENTREES secondaire - depuis Lozé (RD 423)

Une entrée atypique:

- La **séquence Lozé-bourg** est animée par des paysages ouverts puis **fermés** les talus qui bordent la voie de part et d'autre.
- Compte tenu de la topographie des lieux, la voie est sinueuse tout en étant à niveau puis elle devient rectiligne et se positionne en surplomb par rapport à la vallée de la Colmont
- Le paysage s'ouvre : perception visuelle sur le clocher de l'église, mis en perspective. Il s'offre comme un élément de repère visuel et symbolise la présence du centre traditionnel.
- La **porte urbaine** est matérialisée par l'église et le front végétal qui borde la voie

Alignement d'arbres – vestiges de l'allée cavalière Nord-Sud

Porte urbaine matérialisée par le front végétal et l'église

Cône visuel sur l'église et son clocher

Les éléments identitaires du paysage participent à la lecture de l'entrée d'agglomération (arbres vestiges de l'allée cavalière, talus...) méritent d'être préservés?

titre 5.8 - LA TRAME VIAIRE DU BOURG

Voies principales *de desserte du bourg (RD ou VC)*

Voies secondaires *(assurent le lien entre les voies principales) – voies de bouclage*

Voies Tertiaires *(assurent le désenclavement des secteurs résidentiels)*

Chemins *(Connections piétonnes hors voieries et chemins ruraux ou d'exploitation)*

Amorces ? *(en terminaison de voie elles constituent une opportunité foncière dans le prolongement de la trame viaire soit routière soit piétonnière)*

Titre 5.6.1. La trame viaire se décompose en 4 entités :

Elle constitue un réseau qui permet d'irriguer l'ensemble des secteurs urbanisés, tout en préservant quelques amorces pour permettre la connexion (piétonnes ou/ et routières ou/et cyclable) des éventuelles zones d'urbanisation ou la desserte routière.

A - Les voies principales :

La route départementale RD 23 constitue la voie principale de desserte. Elle traverse l'agglomération du Nord au Sud. Elle sectionne le tissu urbain.

La RD 151 (rue du Pontceau) désenclave la frange Est du bourg depuis St Fraimbault de Prières

La rue de la Colmont, peut également être assimilée aux voies principales, elle permet de desservir l'Ouest l'agglomération (depuis Oisseau sans employé la RD 157) d'Ouest en Est, en direction de Mayenne. Cependant, elle emprunte le tracé de la voie principale du cadastre Napoléonien et sa terminaison s'apparente à celle d'une voie de desserte secondaire. Son statut reste à confirmer.

B - Les voies secondaires (un réseau très peu développé) :

Il n'existe deux voies dont le statut s'apparente à celui de voie secondaire en reliant entre elles les voies principales, il s'agit de la rue principale de la résidence des chênes. Elle permet de desservir l'opération d'ensemble. La rue du Breil est une voie secondaire qui possède un statut de voie principale, compte tenu de son tracé (continuité de la rue du Pontceau (RD 151) et de son gabarit, qui lui permet de supporter un trafic important. Elle se substitue aux usage de la rue de la Colmont.

C - Les voies tertiaires (un réseau très développé) :

Il s'agit de voies de communication internes aux divers quartiers. Elles sont très présentent sur l'ensemble de l'agglomération, et sont issues des opérations de lotissement successives.

Caractéristiques :

➥ La majeure partie des voies se connectent directement au réseau primaire en un seul point (entrée/sortie). Seules les voies de dessertes internes de la dernière opération (résidence des chênes) se greffent sur la voie secondaire.
➥ Les dessertes des opérations de lotissement se terminent le plus souvent en impasse, autorisant le retournement des véhicules
➥Quelques opérations de lotissement présentent en terminaison des espaces qui sont restées en attente (rue du Lac), pour une éventuelle connexion piétonne ou routière. **Une configuration qui pourrait si le positionnement est judicieux vis-à-vis des futurs secteurs à urbaniser, permettre éventuellement un prolongement, en voirie ou chemin piétonniers.**

Certaines voies tertiaires possèdent un gabarit qui n'est pas adapté à leur usage, elles reprennent les caractéristiques des voies secondaires voire principales dans leur profil, ce qui peut parfois engendrer **une vitesse excessive à l'intérieur des quartiers résidentiels ou bien perturber la lecture des lieux.** Pour éviter cette vitesse, la conception du dernier lotissement (résidence des Chênes) possède **une voie courbe qui rompt la linéarité.**

Rue de la Colmont

Rue du Breil

Rue du Presbytère

Amorce présente rue du Presbytère

Chemin de desserte pour le secteur du Petit Pont

Chemin de desserte des Charrons

Amorce présente rue du Lac

Un schéma de fonctionnement peu lisible dans la hiérarchie des voies et leurs fonctions:

La lecture concernant la desserte des secteurs résidentiels reste peu évidente dans la mesure où il n'y a pas de dissociation dans l'écriture des voies principales ou secondaires et certaines voies de desserte interne des secteurs résidentiels.
➥ Le gabarit de certaines voies tertiaires est parfois identique à celui des voies principales (rue du Lac / rue de la Colmont), ce qui peu engendrer soit des conflits d'usages aux intersections voies principales/ voies tertiaires soit perturber la pratique des lieux.
➥ La rue du Breil : un statut à affirmer, voie secondaire ou voie principale?
➥ Le chemin des Charrons, chemin piétons/cycles ou voie de desserte ? sens unique ou double sens circulé?

D- Les chemins de liaisons

Les chemins piétonniers sont présents essentiellement sou la forme d'amorce.

Ils permettent d'assurer essentiellement une fonction de liaisons inter-quartiers et favorisent les connexions avec le centre traditionnel et les secteurs d'équipements. Il est à regretter que certains possèdent peu d'emprise ou bien ne soient pas suffisamment mis en valeur (signalétique, revêtement…). Ils ne sont pas directement perceptibles depuis les espaces publics et mériteraient d'être mis en évidence, afin d'en faciliter l'usage.

Les voies primaires, secondaires voire tertiaires possèdent le plus souvent des trottoirs, ou bien des chemins intégrés aux espaces verts qui bordent la voie principale (rue des Marronniers) de même que certaine voie tertiaire qui sont mixte dans leurs usages et permettent la circulation des piétons.

Compte tenu de la distance qui sépare certains secteurs résidentiels des équipements (notamment le terrain de sports), les chemins existants méritent d'être complétés afin de faciliter la circulation des usagers. Ces chemins pourront être complémentaires de la trame existante notamment en vu de faciliter les échanges Nord/Sud.

En vu d'assurer un développement équilibré et harmonieux du bourg, le maillage doit être complété, afin de proposer une évolution urbaine en appui sur les dessertes existantes ou à créer, tout en préservant des connexions piétonnes vers le centre traditionnel. Les futurs secteurs d'urbanisation devront continuer de développer les liaisons douces (piéton ou /et vélos) et des zones mixtes (piétons/voitures), afin de favoriser les déplacements non motorisés et de continuer d'assurer des convergences vers le centre bourg et les équipements, tout en continuant d'assurer des connexions entre les différents quartiers.

Les emprises foncières communales sont propices au renforcement des connexions piétonnières, des emplacements réservés au PLU permettront de les compléter

E- Les venelles

Venelle accessible

Venelle privatisée

La venelle offre la découverte d'un lieu identitaire, une ambiance à préserver ?

Les venelles : deux venelles sont inscrites dans le du tissu du centre ancien.
Une d'entre elles est privatisée. La seconde, chemin des Tisserands, permet un accès sur des parcelles de jardins privatives. En terminaison, un cône visuel s'offre sur l'église et son clocher.
Cette venelle permet d'établir un lien direct entre le tissu résidentiel et le cœur de bourg traditionnel.

titre 5.9 - LA TRAME VIAIRE DU BOURG au regard de la sécurité routière

Voie linéaire + gabarit de voie important= Vitesse excessive

Voie linéaire + Séquence pré-urbaine longue = Vitesse excessive

Les conflits d'usages inhérents à la trame viaire :

N°1

⇒ Carrefour chemin des Forges/ RD 23

⇒ La topographie des lieux et le front bâti ne permet pas d'assurer la visibilité totale en entrée/sortie

N°2 / N°3

⇒ Carrefour rue du presbytère/ avec le chemin rural : visibilité insuffisante (angle de la mairie)

⇒ Carrefour chemin rural / RD23 : visibilité insuffisante (front bâti et ligne de Crête)

N°3

⇒ Carrefour rue de la Colmont/ avec RD 23 : une sortie peu aisée sur la RD 23compte tenu du front bâti

⇒ mise en place d'un sens unique en entrée depuis la RD 23?

N°4

⇒ Carrefour sortie du chemin des Charrons/ avec la rue du Breil une sortie peu aisée du chemin sur la rue compte tenu de la courbe de la voie (tourne à gauche en sortie)

⇒ Revoir le sens de circulation du chemin en accroche sur la rue?

N°5

⇒ Carrefour rue du Pontceau / rue du Breil, la hiérarchie des voie mérite d'être clarifier. Compte tenu de l'ouverture visuelle du carrefour, impression de continuité de la voie.

⇒ Un cédez le passage gère l'intersection. Les traversées piétonnes sont peu nombreuses. Et la circulation des piétons est peu mise en évidence. La RD 23 se présente comme une rupture dans la chaine des déplacements piétonniers transversaux.

- Il existe des ruptures dans les continuités piétonnes, cela engendre de nombreuses traversées.
- Il y a des interruptions dans le schéma de déplacement des piétons, le gabarit de la voie l'intersection, de plus les largeurs des espaces de circulation ne sont pas toujours adaptées aux PMR (1,40 m minimum).
- L'écriture entre les voies principales et tertiaires doit être clarifiée
- De nombreuses intersections sont présentes sur les voies principales, les priorités d'usages sont à clarifier pour affirmer le statut prioritaire des voies.
- Le statut et la fonction des voies doivent être affirmés afin de clarifier les usages et limiter les conflits.

La mutation du réseau viaire, notamment concernant les principales et secondaires permettra de clarifier les usages. L'évolution de la trame viaire constitue le support de l'évolution des secteurs à urbaniser. Certaines voies possèdent en terminaison des amorces qui pourront autoriser leur prolongement ou bien la mise en place de prolongement pour les connexions piétonnes, aussi le statut des voies peut évoluer en fonction des besoins et des usages en place et à venir.

Cette situation transitoire doit être appréhendée pour anticiper le devenir du réseau viaire et son extension éventuelle. Les voies de bouclages pourront être mises en place afin de compléter le réseau de voies secondaires et ainsi permettre un développement harmonieux de l'urbanisation, tout en assurant des relations inter-quartiers et des convergences vers le centre traditionnel, ses équipements et services.

En vu de limiter les conflits d'usages et d'assurer une cohérence dans les déplacements :

- Intégrer la dimension sécurité routière
- Structurer les extensions urbaines :
  - ↳ Création de liaisons douces en cohérence avec celles existantes
  - ↳ Définition de zones dans laquelle les accès permettront de définir de bonnes conditions de sécurité et limiter les conflits d'usages
- Qualifier les entrées de l'agglomération : au travers de la qualité urbaine, architecturale et paysagère.
- Mise en place d'action en faveur de la réduction de la vitesse excessive (fermeture visuelle, élément de verticalité, aménagement d'espace tampon entre les usages piétonniers et routiers ....). programmer des emplacements réservés si nécessaires en vu de rompre certaines linéarités.
- réduire les risques d'insécurité routière aux intersections, envisager des dé, et Mailler et organiser le réseau viaire de manière à mieux structurer l'urbanisation, en assurant une lisibilité dans la hiérarchie des voies, une continuité des circulations douces et en adaptant l'aménagement de la voie à son niveau de desserte (desserte locale, liaisons inter-quartier, réseau communal structurant, réseau d'agglomération) et au contexte local.
- Agir sur la forme urbaine, de façon à garantir une plus grande cohérence entre le gabarit des voies et la desserte du bâti
- Eviter de nouvelles les entrées / sorties directe sur la RD 23
- Envisager une réflexion concernant les sens de circulation

titre 5.10 - LA MORPHOLOGIE URBAINE – évolution de la structure urbaine

Centre traditionnel :
Le tissu le plus ancien du centre bourg s'organise à l'intersection des voies principales de l'époque napoléonienne autour d'un noyau situé entre les intersections principales (rue de la Colmont/ rue du Presbytère et rue du Pontceau / rue du Breil).

Le presbytère est quant à lui excentré sur la frange est du bourg, il est enserré dans le tissu pavillonnaire.

Les constructions les plus anciennes sont dispersées, autour de cet îlot et le long de la RD 23. L'église est implantée en promontoire et en front de voie. Elle s'offre comme un élément de repère visuel

Bâti traditionnel:
Le secteur du Pont jouxte le centre traditionnel, situé en contre bas, en proximité de la vallée, il constitue une entité à part entière

Centre bourg :
Des habitations plus récentes se sont implantées au coup par coup, ou sous la forme de petits lotissements (3 à 5 lots) jouxtant le tissu ancien et s'implantant le long des axes principaux structurant. Le centre ancien s'étire, les constructions individuelles formant un développement essentiellement linéaire notamment à l'Ouest et au sud du noyau ancien. Ces constructions présentent une échelle inférieure (R+C) à celle du bâti traditionnel ancien (R+1+C).

Secteur d'habitat résidentiel :
L'urbanisation sous la forme de lotissement est la forme d'extension urbaine la plus répandue sur l'agglomération. Elle s'est développée essentiellement au sud du bourg et sur la frange nord Ouest et a permis de compléter le réseau de voirie tout en étoffant la structure originelle du bourg historique. Au nord, la résidence des deux Rivières, bien qu'elle soit proche du centre ancien, reste en marge du centre géographique.

Ces secteurs sont monofonctionnels, ils sont dédiés essentiellement à l'accueil de constructions individuelles à usage d'habitat. Cette composition du tissu ne participe pas à la diversité des fonctions, et engendre un usage fréquent des véhicules motorisés dans les déplacements pour rejoindre les équipements et le centre de l'agglomération. Des connexions piétonnes existent cependant elles mériteraient d'être complétées pour assurer des relations interquartiers évidentes

titre 5.10.1 - Le centre bourg

Tissu caractéristique du centre bourg : deux ambiances

Fonction du secteur : multifonctionnel = regroupement au sein du tissu urbain de fonctions diversifiées : habitats, équipements, services.... On peut noter également la présence de certains édifices et constructions à valeur patrimoniale.

Caractéristiques morphologiques :

- Les formes bâtie sont de type maison de ville, les constructions s'élèvent majoritairement à R+1+C
- Le bâti présente principalement une façade sur rue, laissant place au jardin sur la frange arrière de la parcelle.

Côté rue : une ambiance minérale

- Le bâti semble dense car les constructions se jouxtent les unes aux autres, elles constituent un front pratiquement homogène de long des voies.
- Les constructions se caractérisent soit par une implantation à l'alignement des voies (principalement pour les constructions les plus anciennes) soit par un recul mais avec une clôture sur rue (murs ou/et haies).

Côté jardin: une ambiance végétale affirmée

- Les parcelles de jardins sont positionnées sur les franges arrières.
- Elles s'inscrivent en transition entre le tissu du centre ancien et le tissu résidentiel. Ces espaces participent à la valorisation de l'identité communale.
- Le caractère non bâti de ces parcelles offre des cônes visuels sur l'église, assurant la proximité visuelle avec le centre historique.

Côté rue

Côté jardin

Les constructions s'implantent sur une ou plusieurs limites séparatives, parfois en continuité avec les constructions voisines.

Le parcellaire :

- Il est le plus souvent en lanière. La taille des parcelles est située aux alentour de **400 m ²** à **500 m².**
- compte tenu de la petite taille des parcelles la densité bâtie approche les **100%** pour les constructions les plus anciennes, pour d'autre on avoisine le plus souvent les **30%** pour le parcellaire en lanière principalement**.**

Sur la frange Est du centre traditionnel, **un secteur actuellement non bâti mérite une attention particulière**. Il est idéalement positionné, en proximité immédiate de l'église. Il est reconnu au document d'urbanisme actuel comme une **zone naturelle de paysage, ce zonage constitue une limite à l'urbanisation.**

La destination de ce secteur pourra être réétudiée et adaptée aux éléments de paysage à respecter strictement, (rapport visuel avec le lac, alignement d'arbres ...) pour en assurer la protection, tout en prenant en compte un potentiel d'évolution maîtrisé visant à conforter le développement concentrique de l'agglomération.

Les ''dents creuses' :' Le tissu du centre ancien comportent quelques ''dents creuses'', elles sont soit constituées par les parcelles de jardins soit par des secteurs non bâti

Ces ''dents creuses'' représentent : une opportunité pour assurer le renouvellement urbain et la revitalisation du centre ancien ? pour assurer des connexions interquartier? des espaces à préserver au titre de l'identité communale .

CENTRE TRADITIONNNEL :

- Préserver les caractéristiques du tissu et les spécificités identitaires du centre traditionnel :
  - ➥En assurant le maintien de certaines parcelles de jardins participant à la mise en valeur de l'identité communale **?**
  - ➥En conservant des cadrages et perceptions visuelles sur le clocher de l'église **?**
  - ➥En reconnaissant la valeur de patrimoine communale pour les bâtiments identitaires les plus anciens **?**
- Maintenir ou/et favoriser la mixité sociale et la diversité fonctionnelle
- Permettre la reconquête du bâti vacant, par l'autorisation du changement de destination, afin d'assurer le renouvellement urbain
- Envisager l'évolution éventuelle du commerce, des activités artisanales et services existants,
- Conforter les franges arrières du centre bourg sur la frange Nord Ouest notamment, afin de densifier le tissu et de continuer d'assurer un développement concentrique, tout en conservant le rapport visuel avec le lac.
- Assurant la convergence depuis les secteurs résidentiels vers le centre traditionnel par la mise en place ou le maintient de connexions piétonnes privilégiées (en utilisant les dents creuses ?)
- Veiller à assurer le désenclavement des franges arrières et anticiper les emprises nécessaires à l'aménagements des abords de l'église (par la mise en place d'emplacements réservés)

titre 5.10.2 - Le tissu d'habitat résidentiel

Tissu caractéristique du secteur d'habitat résidentiel :

Fonction du secteur : monofonctionnel = bien que certains équipements (salle communale, groupe scolaire, cimetière…) soit présent au cœur du tissu résidentiel, sa vocation principale est l'habitat

Caractéristiques morphologiques : un tissu distendu

Les constructions individuelles agencées de façon spontanées sont très présentes. Le parcellaire est généralement de grande taille, notamment lorsqu'il se présente en lanières**.** Le bâti est généralement, une implantation du bâti très largement en retrait des voies. Les constructions ne participent pas à la notion de ''rue''. **Le bâti est très peu dense et discontinu, il n'y a pas de front bâti, la rupture est frange avec le tissu du centre traditionnel**

Les constructions individuelles maîtrisées sous la forme d'opération d'ensemble représentent depuis la création du dernier lotissement, la forme d'urbanisation la plus répandue. Les parcelles issues d'opérations maîtrisées sont irrégulières, elles sont de tailles variées et présentent une forme le plus souvent carré ou rectangulaire.

La majeure partie des opérations d'ensemble intègrent des espaces publics d'aspect minéral, qui s'inscrivent comme des sur-largueurs dans le profil de la voie plus que comme de véritables espaces publics participant à l'opération d'ensemble. Les quartiers possèdent des cheminements piétonniers ou des amorces qui méritent d'être prolongées afin d'assurer de véritables connexions inter- quartiers.

Pour l'ensemble du tissu résidentiel :

- Les parcelles délimitées par des clôtures le long des voies (clôtures végétales ou muret)
- L'implantation est peu variées au niveau de la parcelle et par rapport à l'espace public (recul généralisé par rapport aux voies de desserte interne) et retrait par rapport aux limites séparatives
- Les constructions sont majoritairement implantées selon une orientation Nord/Sud et présentant une façade sur rue.

Le parcellaire des constructions spontanées

Le parcellaire des constructions maîtrisées par opérations d'ensemble

Le parcellaire des constructions maîtrisées par opérations d'ensemble récente

Le parcellaire :

- Pour le tissu lié à l'urbanisation spontanée, il peut être au-delà de **3500m²**
- Pour le tissu lié à l'urbanisation par opération d'ensemble, il peut varier entre **915 m²** et **615 m²**
- Pour les plus récentes opérations d'ensemble, il s'inscrit sur des variations moyennes comprises entre **750 m²** et **425 m²**

Dans l'ensemble des secteurs d'habitats résidentiels **la densité est variable**, l'organisation en ordre le pus souvent discontinu, offre une lecture homogène des secteurs d'habitats. Les notions de rue ne sont pas toujours affirmées (bâti en retrait de la voie, implantation du bâti par rapport à la topographie des lieux).

- La densité bâtie est proportionnelle à la taille des parcelles suivant le type d'urbanisation (spontanée ou maîtrisée) et la grandeur des parcelles, **entre 10 % pour les parcelles les plus importantes et 60 %(maximum) de l'emprise au sol pour les plus petites**

Particularité des secteurs d'habitat résidentiels : le cimetière est positionné au cœur du secteur d'habitat de la frange Sud Ouest. Les propriétés communales actuelles n'intègrent pas la parcelle directement contigüe à l'emprise du cimetière. **Il s'agit d'une parcelle en devenir, propice à l'extension ultérieure du cimetière ? à l'accueil d'habitats nouveaux ?**

Cette parcelle située au cœur du tissu résidentiel constitue une dent creuse.

D'autres sont présentes elles sont soit constituées par les parcelles de jardins soit par des secteurs non bâti

Ces ''dents creuses'' représentent : une opportunité pour assurer le renouvellement urbain et la densité, pour assurer des connexions interquartier? Ou bien encore elles peuvent représenter des espaces à préserver au titre de l'identité communale ?

En proximité directe de la salle communale, présence d'une propriété foncière communale, une opportunité pour le positionnement d'équipements complémentaires, pour permettre la mise en œuvre d'une opération groupée.

TISSU D'HABITAT RESIDENTIEL :

- Gérer la forme urbaine actuelle et permettre l'évolution du bâti existant par densification des parcelles
- Promouvoir une certaine densité urbaine sur les secteurs non encore bâtis ou à bâtir en tissu résidentiel, en harmonie avec les caractéristiques transitoire entre le un tissu ancien et le tissu résidentiel (hauteur, implantation du bâti…)
- Les **espaces ouverts** constituent des propriétés foncières qui peuvent représenter un enjeu pour permettre: d'assurer la couture urbaine, entre les secteurs résidentiels (continuité du réseau viaire chemin…) permettraient d'assurer le renouvellement urbain et la revitalisation du bourg sans consommation d'espaces supplémentaires. Leur affectation future devra être anticipée et considérée au regard de leur interaction entre les équipements existants, le tissu dans lequel ils s'inscrivent le positionnement stratégique qu'ils occupent et leur caractère identitaire (secteur de jardins)
- Continuer d'assurer le développement du lien social par la mise en valeur ou la création d'espaces publics propices à la convivialité (espaces verts, espaces publics…) en appui sur les connexions piétonnes existantes, ou à développer et en appui sur les secteurs privilégiés à mettre en valeur (abords immédiat de l'église, secteurs de jardins …).
- Favoriser la diversité de l'habitat et des fonctions en permettant et en anticipant l'évolution des équipements situés au cœur du tissu
- **Rééquilibrer la réparation de la population de part et d'autre de la RD 23 pour gommer l'étirement Nord -Sudet retrouver un développement concentrique.**

titre 5.11 - L'ANALYSE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

UA	**Zone centrale :** vocation principale : habitat, activités commerciales, de services, artisanales et équipements
UB	**Zone d'habitat semi-continu:** vocation principale : habitat
1NAh	**Zone destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme**: vocation principale : habitat résidentiel
2NA	**Zone destinée à l'urbanisation future à long terme**: sa vocation n'est pas précisée
1NAa	**Zone destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme**: vocation principale : activités industrielle, artisanales, commerciales et services

La répartition des zones d'extension futures présentait :

- Un développement principalement projeté sur la frange Sud du centre traditionnel. Seule une zone 1NAh est projetée au nord
- Une projection tient compte de la présence de la vallée, elle constitue une limite naturelle au développement urbain.
- Un étirement vers le sud, qui tend à déplacer la centralité (*se positionne désormais au niveau du groupe scolaire).*
- Mise en place d'un réservé aux abords de l'église qui anticipe un aménagement de l'espace public périphérique *(structure légère de loisirs).* Cet emplacement réservé est en zone ND

titre 5.11.1 - (UA) Zone centrale à vocation principale d'habitat

UA

Il s'agit d'une zone dense avec des fonctions diversifiée. Elle est affectée en priorité à l'habitat, mais reconnait les activités commerciales, de services, artisanales et des équipements

Implantation des constructions par rapport aux voies :

- A l'alignement
- Une implantation en retrait est autorisée si elle permet une meilleure continuité de volumes avec les bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de **3 m** du domaine public
- Si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de **1,80 m**. Cette continuité visuelle peut –être assurée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc…

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Soit sur **une ou plusieurs limites séparatives**
- Si la construction est en retrait, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance au moins égale **à 3 m**
- dans tous les cas une continuité visuelle sur rue doit être assurée
- Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux réseaux divers

Il s'agit majoritairement de constructions traditionnelles anciennes. Les constructions respectent l'implantation en limite séparative, tout en formant un front bâti sur rue. Le parcellaire est le plus souvent en lanière ce qui favorise l'implantation du bâti en limite séparative.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

- Il n'est pas fixé de règle particulière

Hauteur absolue :

- **10 m** au faîtage
- dépassement autorisé dans un souci d'harmonisation des constructions voisines

Pente : 40° mini , angle inférieur autorisé pour :

- annexes non accolées au bâti principal
- les appentis et vérandas
- bâtiment de grand volume ou à usage d'activités ou d'équipements publics
- Les toitures terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie

Ouvertures:

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades

Le zonage reconnait le tissu traditionnel du centre ancien et intègre dans ses limites quelques parcelles non bâties (secteur de jardin…). Ces parcelles sont situées sur les franges arrière du front bâti , certaines sont rattachées à des bâtiments vacants.

Il s'agit d'un potentiel non bâti qui peut pour certaines d'entre elles permettre d'assurer le renouvellement urbain du centre ancien.

Pour d'autre leur fonction de jardin permet de mettre en valeur l'identité communale.

Ces espaces peuvent soit permettre l'implantation de nouvelles constructions (sous réserve de dispositions spécifiques), soit être protéger, afin que la structure paysagère soit conservée. Les activités commerciales ou de services sont intégrées dans le zonage du tissu reconnaissant le centre ancien.

titre 5.11.2 - (UB) Zone d'habitat semi-continu 6 vocation principale d'habitat

UB

Il s'agit d'une zone d'habitat semi-continu, dans l'ensemble de conception récente, qui s'est développée préférentiellement au sud du cœur de bourg ancien. Cette zone est destinée à l'habitat ainsi qu'aux diffréents services et activités

Le zonage reconnait une zone d'extension immédiate du centre, à vocation résidentielle largement dominante. Il s'agit du tissu d'habitat résidentiel récent sous forme pavillonnaire à savoir les constructions réalisées par le biais d'opération d'ensemble, qui comportent les opérations locatives. Ce zonage intègre également le cimetière, la salle des fêtes et le groupe scolaire.

Il n'existe distinctement deux zones UB. La première et la plus conséquente est située sur la frange Sud du noyau historique, cette zone intègre les constructions issues de **l'urbanisation au coup par coup** (linéairement le long des voies) de la frange Ouest, ainsi que les secteurs **d'habitat résidentiel maîtrisés sous la forme de lotissement**.

Cette zone se retourne sur la frange Est de l'agglomération, enserrant ainsi la zone UA qui reconnait l'ancien presbytère. Les secteurs de développement se sont le plus souvent inscrits dans le paysage sans en mesurer l'impact sur la silhouette villageoise. Les franges urbaines restent à recomposer.

La seconde zone UB est localisée au nord du centre traditionnel, elle supporte la salle des fêtes et l'espace de stationnement qui lui est rattaché. L'ensemble de cette zone est de propriété communale.

Implantation des constructions par rapport aux voies :
- Soit **alignement** soit retrait de **5 m** par rapport à cet alignement

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Sur une profondeur de **10 m** par rapport à l'alignement ou de la marge de recul imposée, les constructions pourront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives
- Les parties de bâtiment non contiguës à ces limites doivent être situées à une distance d'au moins **3 m**
- Au-delà des **10 m** la distance de recul est L= H/2 avec un minimum de **3 m**
- En cas d'opérations d'ensembles, des règles d'implantations différentes peuvent être autorisées

Entre 2 bâti sur une même propriété : 4m

Emprise au sol maximale : 60 % de l'îlot de propriété

Hauteur absolue :

- 8.50 m au faîtage
- dépassement autorisé dans un souci d'harmonisation des constructions voisines

Pente : 35° mini sauf peut être inférieur pour:

- annexes non accolées au bâti principal
- les appentis et vérandas
- bâtiment de grand volume ou à usage d'activités ou d'équipements publics
- Les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admises dans la zone
- Les constructions présentant une architecturé innovante
- Toitures terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie

titre 5.11.3 - (1NAh) Zone d'extension future à court / moyen terme à vocation principale d'habitat

1NAh

Les opérations dont l'affectation dominante est l'habitat, à condition que chacune d'entre elles entraîne la construction d'**au moins 8 logements** Les bâtiments inclus dans cette zone peuvent continuer d'évoluer par extension, jusqu'à 50 % de leur emprise au sol initiale.

Règlement identique à celui de la **zone UB**

Le zonage doit être mis à jour pour partie, en tenant compte des dernières opérations de lotissements actuellement réalisées, afin de reconnaître la forme urbaine actuelle. Le zonage du PLU reconnaîtra ces zones dans un zonage de type UB.

L'ensemble des zones projetées dans le cadre du POS sont actuellement urbanisées ou en cours d'urbanisation, elles intègrent des lotissements privés ou communaux. Elles sont composées essentiellement de constructions à usage d'habitation et intègrent des logements locatifs.

L'équilibre amorcé par cette répartition des secteurs bâtis, au Nord et au Sud devra être conservé afin de continuer d'assurer le dynamisme du centre bourg, tout en confortant son positionnement et en facilitant les connexions inter-quartiers.

titre 5.11.4 - (2NA) Zone d'extension future à long terme

2NA

Cette zone à pour vocation l'habitat résidentielle. Elle est envisagée constructible une fois que l'ensemble des zones 1NAh sont urbanisées. L'urbanisation de la zone devra s'effectuer soit sous la forme de création de ZAC soit par modification du POS rendant les terrains constructibles, après réalisation des équipements nécessaires.

Dans le cadre du PLU, il s'agira de s'interroger sur le devenir de ce secteur, sera-t-il envisager de conforter le développement de la frange Sud-Ouest ?

PLAN DE ZONAGE du POS

SCHEMA Référent du POS

Image actuelle du tissu urbain

Le plan du **POS** avait envisagé un développement projeté à long terme de la frange Sud- Ouest en appui sur le schéma de référence. Le développement modéré et maîtrisé de l'agglomération a permis de conserver un développement concentrique tout en préservant un équilibre dans la répartition des secteurs d'urbanisation. **Au PLU, le PADD devra anticiper l'image future du développement projeté de l'agglomération, un développement concentrique à conforter ? Le document d'orientation d'aménagement permettra de définir des prescriptions spécifiques pour les secteurs d'extension urbaine qui seront envisagés à court, moyen et long termes.**

titre 5.12 - LA REPARTITION SPATIALE DES LOGEMENTS LOCATIFS

Une inégalité dans la répartition spatiale :

Le bourg compte environ 25 logements locatifs, ils s'inscrivent soit dans le tissu du centre ancien (maison de ville), soit dans le tissu résidentiel.

L'opération locative la plus importante et la plus ancienne se localise au centre géographique de l'agglomération. Une succession de **6** logements locatifs répartis en bande (rue du Pontceau).

Malgré son positionnement central, le bâti participe peu à la définition de l'espace public, il est implanté au second plan, en retrait de la voie de desserte principale. L'architecture du bâti n'a pas été mise à profit pour conforter la notion de rue. L'espace est alors dilué et largement ouvert sur le carrefour central (intersection/ rue du Pontceau/RD23/ rue du Breil).

Les opérations locatives qui ont suivit ont été intégrées aux opérations de lotissement, cependant leurs nombres et leurs répartitions sont inégales. Effet, la majeure partie des locatifs est présent sur la frange Sud-Est. Par ailleurs, la dernière opération « résidence des Chênes » a pris soin d'intégrer les logements locatifs, aussi bien dans la composition d'ensemble que dans la forme urbaine.

Les logements locatifs permettent d'assurer une certaine densité, et diversité dans la fonction urbaine en vu d'assurer la diversité sociale.

Le PLU devra donc veiller à garantir la mixité sociale en apportant une diversité dans l'offre de logements tout en intégrant les orientations du PLH *(en cours de révision).*

L'insertion d'un minimum de logements locatifs au sein de chaque secteur à urbaniser permettrait de répartir les fonctions urbaines tout en favorisant la mixité sociale, afin d'éviter la création de zone mono fonctionnelle liée uniquement à la réalisation de constructions individuelles.

Localisation des logements locatifs

titre 5.13 - LA REPARTITION SPATIALE DES FONCTIONS - EQUIPEMENTS / SERVICES / ACTIVITES

L'église et la mairie sont positionnées au cœur du centre traditionnel. Le groupe scolaire et la salle communale viennent compléter les équipements. Compte tenu de l'urbanisation privilégiée sur la frange Sud, la centralité initiale tend à se déplacer au niveau du groupe scolaire et du carrefour qui le jouxte.

La Mairie

Par ailleurs, les espaces de stationnements, sont positionnés en proximité directe des équipements majeurs, ils sont mutualisés et permettent de répondre aux besoins. Ils restent cependant éminemment minéral.

La salle communale / espace de stationnements

Le groupe scolaire / espace de stationnements

La commune possède un ensemble équipements et les infrastructures satisfaisante au regard du volume de sa population. En revanche, elle ne possède qu'un seul commerce (restaurant – bar) qui ne relève pas du commerce alimentaire. Une activité artisanale est située en proximité.

TB Music

Restaurant -bar

Le terrain de sports est excentré de l'agglomération, il n'est pas clairement identifiable, de plus, les distances de déplacements sont importantes pour être pratiquées à pieds (+ de 900 m).

Au plan du POS, le terrain de sports ne possède pas de zonage spécifique permettant de l'identifier en tant qu'équipement sportif. Il est intégrer dans la zone NC, alors que cette zone est rattachée à l'activité agricole.

Distance du TRAJET en mètres parcourus (en utilisant les voies et chemins)

Lotissement **Nord** vers ➡ **terrain de sports** ➡ environ **900 m**
Centre vers ➡ **terrain de sports** ➡ environ **1350 m**

Le pôle n'est pas clairement identifiable : ce secteur relatif au sports/loisirs pourra faire, l'objet d'une reconnaissance au titre du zonage (UL ou NL), permettant de reconnaître sa fonction et en vu d'adapter une réglementation particulière qui puisse lui permettre d'évoluer en conservant sa vocation.

Il n'existe pratiquement pas d'équipement dans le tissu de l'habitat résidentiel, hormis les espaces de stationnements internes aux lotissements.

Concernant la répartition spatiale des équipements, la particularité communale est la localisation de son **cimetière** au cœur du tissu résidentiel. Ce dernier est enserré par les constructions à usage d'habitat. **Une cohabitation à conforter ?**

Le document d'urbanisme devra s'attacher à prendre en considération les équipements existants, leur positionnement actuel dans le tissu urbain, leur évolution voir leur extension, par la mise en place d'emplacements réservés pour l'extension du bâti et la gestion des espaces de stationnement. Il peut également être envisagé l'accueil d'équipements complémentaires, auquel cas le document d'urbanisme devra adapter sa réglementation et prévoir les emprises nécessaires à l'évolution des équipements. Le PLU veillera également à assurer des liaisons douces (piétons/vélo) de façon à favoriser les échanges entre les différents pôles de vie et les quartiers d'habitations.

titre 5.14 - EQUIPEMENT DE TOURISME / LOISIRS

La commune de LA HAIE TRAVERSAINE est située à 3 Kms de la commune d'Ambrières – les Vallées qui appartient au territoire du parc naturel régional de Normandie-Maine

L'activité touristique, sportive et culturelle

L'activité touristique, sportive et culturelle contribue à l'attractivité d'un territoire et est un des facteurs de revitalisation des centres urbains et ruraux.

L'activité touristique, est valorisée sur la commune par la présence de la base départementale de voile

l'activité sportive et culturelle du territoire peut être valorisé, entres autres, au travers les lieux de promenades et de visites, de la base de voile du lac de Haute Mayenne, …

Au plan du POS, un zonage de type NDl a été mis en place sur la frange Sud-Est de l'agglomération. Son objectifs est de permettre le développement des installations légères de loisirs, compte tenu de l'intérêt touristique du Lac

titre 5.15 - LA REPARTITION DES ACTIVITES ECONOMIQUES *(en dehors du site de la carrière déjà évoqué)*

titre 5.15.1 - Le secteur d'activité économique la ZA de CHEVRAY

Le secteur d'activités de « LA CHEVRAY » :

- Il est géré par la communauté de communes
- Il est situé en proximité directe d'un axe routier très fréquenté: la RD 23
- Il participe au dynamisme communal

- **Le parc d'activité de LA CHEVRAY participe au développement économique du territoire**
- **Il constitue un pôle d'activités économique structurant à l'échelle de la Commune**
- **Le P.L.U devra donc veiller à définir des secteurs éventuellement nécessaire et complémentaires de l'existant afin de permettre à de nouvelles activités de s'installer sur le territoire de la commune.**

1- Menuiserie bois- MENUISERIE DE L'OUEST
2- Charpente serrurerie-SARL BAUDET
3- Carrosserie Industrielle- LA HAIE CARROSSERIE
4- Dépôt de fuel- OILDIST

LES OBJECTIFS DU SCOT en termes DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Voirie
Projets de voirie
Futurs giratoires / échangeurs

Organiser les sites d'accueil d'activités économiques

Requalifier et valoriser les sites d'activités existants
Conforter et compléter l'offre autour d'axes et de pôles structurants

Favoriser une offre commerciale équilibrée

Assurer l'attractivité commerciale de Mayenne
Pérenniser le commerce et les services de proximité

Préserver une agriculture dynamique

Préserver les espaces agricoles

Développer l'activité touristique

Valoriser et mettre en scène les principaux sites touristiques
Développer le tourisme lié à la Mayenne

SCOT DU PAYS DE MAYENNE

EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL ET LOCALISATIONS PREFERENTIELLES DES COMMERCES ET AUTRES ACTIVITES

La commune devra intégrer les enjeux du SCOT concernant :

Favoriser une offre commerciale équilibrée :
- Pérenniser le commerce et les services de proximité

Préserver une agriculture dynamique
- Préserver les espaces agricoles

Développer l'activité touristique
- Développer le tourisme lié à la Mayenne

titre 5.16 - PERIMETRE DE ZDE (Zone de Développement Eolien)

Les orientations de la politique nationale du 13 juillet 2005 ont induit une ZDE afin d'assurer une croissance équilibrée de cette source d'énergie renouvelable tout en prenant en compte la protection des paysages, des monuments historiques et des sites remarquables protégés.

Mise en place d'un périmètre relatif à la création de la ZDE sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Mayenne :

➥ Le territoire de **LA HAIE TRAVERSAINE** est concerné par ce périmètre sur sa frange Est. Il ne s'agit pas d'un périmètre ni d'une servitude.

L'énergie est un enjeu majeur. Les préoccupations mondiales à ce sujet sont au cœur des réflexions communautaires. C'est pourquoi la CCPM agit à différents niveaux :

- Le premier est la sobriété énergétique par un suivi régulier des consommations du patrimoine de la Communauté de communes (bâti, véhicules, etc.)
- Le second est l'efficacité énergétique et dans cette rubrique on retrouve les efforts de la collectivité pour des bâtiments performants
- **Le troisième est le développement des énergies renouvelables sur le territoire (éolien**, bois déchiqueté, etc.)

ZNIEFF Type I — Le coteau de la Vallée

Energies renouvelables

Zone de Développement Éolien (**ZDE**)

Eoliennes

Sites Naturels

Vallée de la Mayenne et le lac de Haute Mayenne

Vallée de la Colmont

Vallée de Grazon

Le parc éolien de **La Haie-Traversaine** fait tourner ses 18 pales depuis mars 2009. Des mâts de 80 mètres de haut, des pales de 45 mètres de long, les énergies renouvelables font une entrée remarquée dans le paysage du Pays de Mayenne. Sur les six éoliennes que compte le parc, trois ont fleuri sur la commune de La Haie-Traversaine. La société « VSB énergies nouvelles » a conçu le parc.

L'électricité produite sur le parc éolien de La Haie-Traversaine part du parc éolien et rejoint le poste EDF zone des Peyennières à Mayenne (câble d'environ 11 Kms).

C'est de ce poste qu'il est ensuite réparti dans les foyers, en majorité des habitants de la ville de Mayenne.

EDF rachète l'électricité à la société propriétaire du parc éolien. Un parc qui est en capacité de fournir l'équivalent des besoins en électricité de 12 000 foyers sur une année, hors consommation de chauffage.

Report du périmètre relatif à la création de la ZDE sur le territoire de la Commue de la HAIE TRAVERSAINE

titre 5.17 - LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

La commune est soumise aux servitudes :

- **EL7 - Alignement**
- Plan d'alignement sur la RD 23 approuvés par le 27 mars 1985

- **I4 - Établissement de canalisations électriques**
- La commune est concernée par des travaux de création de la liaison électrique souterraine de 90 KV reliant des postes électriques de Saint-Georges-Buttavent à Lassay-les-Châteaux
- Arrêté préfectoral n° 2112081-0010 du 21 mars 2012

- **AS1- Protection des captages d'eaux potables et minérales**
- Instauration des périmètres de protection réglementaires autour du captage de en nappe souterraine de la « Chevray »
- Arrêté préfectoral n° 97-602 du 2 mai 1997

AS1 -Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales
(Captage de la Chevray)

EL7 EL7 - Servitudes d'alignement Route départementale n° 23

I4 - Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques

titre 5.17.1 - Servitude I4

Arrêté n° 2012081 - 0010 du 21 mars 2012

déclarant d'utilité publique, en vue de l'établissement de servitudes, les travaux de création de la liaison souterraine à 90 000 volts, d'une longueur d'environ 20 km, entre le futur poste de Buttavent et le poste existant de Lassay, sur les communes de Chantrigné, La Haie-Traversaine, Lassay-les-Châteaux, Montreuil-Poulay, Oisseau, Parigné-sur-Braye, Saint-Georges-Buttavent, Saint-Fraimbault-de-Prières, Saint-Loup-du-Gast.

I4 - Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques

titre 5.17.2 - Servitude AS 1

titre 5.18 - LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

titre 5.18.1 - Risques naturels et technologiques

Un Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) en Mayenne a été établit en 1996 et réactualisé en 2006 et a été diffusé à l'ensemble de acteurs départementaux de la prévention et de la gestion des risques (élus, administrations, associations). Il dresse l'inventaire cartographique des communes présentant un ou plusieurs risques naturels ou technologiques et met en évidence, pour chaque type de risque, les mesures prises en matière de prévention ainsi que les consignes essentielles de sécurité à communiquer à la population.

- **La commune de LA HAIE TRAVERSAINE est listée au DDRM**

Deux risques sont localisés :

- inondation en vulnérabilité faible P3 relatif à la présence de deux atlas de zones inondables « Mayenne Amont et Colmont Aval » édités en 2010 avec un impact de 22 dont 18 habitations et 3 ERP
- mouvement de terrain en vulnérabilité faible P3 relatif à la présence d'une coulée aux abords du chemin du Moulin des Haies à la Bourgonnière.

Trois risques diffus (aléa climatiques, risques sismique, transport de matières dangereuses par route).

titre 5.18.2 - Risques lié au Transport des Matières Dangereuses (TMD), « Routes, Réseau ferré et Réseau navigable.

Le risque lié au transport des matières dangereuses (produits inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs) consécutifs à un accident, peut entrainer des conséquences graves pour la population, les biens ou l'environnement. Les principaux dangers, associés ou non peuvent être l'explosion, l'incendie ou la dispersion dans l'air de ces matières dangereuses.

- **La commune de LA HAIE TRAVERSAINE est concernée par la RD 23 qui traverse l'agglomération.**
- Le PLU ne devra pas développer sans précaution des zones sensibles (écoles, établissement sociaux, habitats,...) en contigüité des axes supportant des flux important de poids lourds.

titre 5.18.3 - Le risque d'inondation

Le risque d'Inondations

Une inondation est une submersion plus ou moins rapide d'une zone, avec des hauteurs d'eau variables ; elle est due à une augmentation du débit d'un cours d'eau provoquée par des pluies importantes et durables.

Ce risque provient des débordements de la Mayenne et de la Colmont. Le nombre de bâtiments impactés est de 22 dont 18 habitations et 3 ERP
A ce titre, le PLU devra éviter, par un zonage approprié d'accroître la constructibilité des terrains situés dans les secteurs inondables.
Il est également signalé qu'il existe quatre arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles. Ces arrêtés concernent des phénomènes inondations, coulées de boue et mouvements de terrain datant du 6 février 1995, du 29 décembre 1999, du 6 novembre 2000 et du 16 octobre 2009.

- **Le risque de mouvement de terrain :** le site du BRGM recense une coulée d'amplitude forte de magnitude 4 aux abords du chemin du Moulin des Haies à la Bourgonnière.

titre 5.18.4 - Le risque de retrait –gonflement des sols argileux

Le retrait-gonflement des sols argileux
dans le département de la MAYENNE

Un phénomène naturel bien connu des géotechniciens

Un sol argileux change de volume selon son degré d'humidité comme le fait une éponge : il gonfle avec l'humidité et se rétracte avec la sécheresse.

En période de sécheresse, ces variations de volume se manifestent par des fentes de retrait, mais surtout induisent des tassements du sol plus ou moins importants suivant la configuration et l'ampleur du phénomène. Ces tassements sont souvent hétérogènes à l'échelle des constructions, du fait des variations géologiques et de la présence du bâti.

Impact sur les constructions : des désordres importants et coûteux

Ils touchent principalement les constructions légères (habitations individuelles) de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Quelques chiffres clés :
- 24 sinistres localisés dans la Mayenne (dont 2 survenus en 2004, 5 en 2005, 7 en 2006, 1 en 2007)
- Aléa moyen : 6 km² soit 0,1 % du département
- Aléa faible : 3 531 km² soit 67,7 % du département
- Aléa a priori nul : 1678 km² soit 32,2 % du département

- Fissuration des structures
- Distorsion de portes et fenêtres

- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture de canalisations enterrées
- Décollement des bâtiments annexes

Carte d'aléa retrait-gonflement dans la Mayenne

(Rapport BRGM/RP-58896 -Fr, novembre 2010)

Identification des zones sensibles carte départementale de l'aléa retrait-gonflement

La réalisation de cette carte départementale s'appuie sur l'analyse des cartes géologiques, des essais et des analyses des sols (susceptibilité) ainsi que sur l'examen des sinistres.

Son échelle de validité est le 1/50 000 : ⚠
pour une identification du sol à l'échelle de la parcelle, une étude de sol s'impose.

De plus, dans les zones identifiées comme non argileuses (aléa nul), il n'est pas exclu de rencontrer localement des lentilles argileuses non cartographiées susceptibles de provoquer des sinistres.

Comment construire sur sols argileux ?

Nature du sol et mesures constructives à mettre en œuvre

Avant de construire dans les zones identifiées sur la carte d'aléa comme sensibles aux phénomènes de retrait-gonflement (consultable sur www.argiles.fr), il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol qui doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit de la parcelle (G11*). Le coût d'une telle étude est classiquement compris entre 2000 et 3500 €.

Pour un projet de maison individuelle, il est recommandé :
- d'appliquer des mesures spécifiques préconisées par une étude de sol complémentaire (G12, G2 et G3*) ;
- à défaut, d'appliquer des mesures forfaitaires (illustrées ci-dessous) qui visent d'une part à limiter les mouvements auxquels est soumis le bâti, et d'autre part à améliorer sa résistance à ces mouvements (le coût de ces mesures est estimé à 10 % du coût total de la construction).

** Normes AFNOR NF P 94-500 sur la classification des mission géotechniques.*

Adapter les fondations, rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

Veillez au respect des règles des Documents Techniques Unifiés D.T.U.)

Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage minimale de 0,8 m à 1,2 m selon la sensibilité du sol

Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont)

Éviter les sous-sols partiels, préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers portés sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein

Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux pour les murs porteurs

Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables

Éviter les variations localisées d'humidité et éloigner les arbres

Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, terrasses, descentes de garage...) à proximité des fondations

Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples)

Éviter les pompages à usage domestique

Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...)

En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs

Éviter de planter des arbres avides d'eau à proximité de l'habitation ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines

Procéder à un élagage régulier des plantations existantes

Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché

Pour en savoir plus :
- Retrouvez les cartes d'aléa et des précisions sur les recommandations techniques sur le site dédié du BRGM : www.argiles.fr
- Téléchargez le guide « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel ? » sur le site du ministère en charge de l'écologie : www.prim.net
- Demandez conseil à votre architecte ou maître d'œuvre ou renseignez-vous auprès de votre mairie, DDT, Préfecture ou du BRGM
- Trouvez les coordonnées d'un bureau d'étude géotechnique auprès de l'USG (www.u-s-g.org), de Syntec-Ingenierie (www.syntec-ingenierie.fr), ...

Direction Départementale des Territoires de la Mayenne
rue Mac Donald, BP 23009
53063 LAVAL Cedex 9
www.applications.mayenne.developpement-durable.gouv.fr

Préfecture de la Mayenne
46, rue Mazagran, BP 1507
53015 LAVAL Cedex
www.mayenne.gouv.fr

BRGM - Service Géologique Régional Pays de la Loire
1, rue des Saumonières, BP 92342
44323 NANTES Cedex 3
www.brgm.fr

Autres liens utiles :
Portail de la prévention des risques majeurs du Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer
www.ecologie.gouv.fr - www.prim.net
Agence Qualité Construction
www.qualiteconstruction.com
Caisse Centrale de Réassurance
www.ccr.fr

➢ **Le département de la Mayenne est situé en aléa faible ou à priori nul.**

Nature du phénomène

Chacun sait qu'un matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. On sait moins en revanche que ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volume, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.

Exemple de manifestation des dégâts pour l'habitat

Le sol situé sous une maison est protégé de l'évaporation en période estivale et il se maintient dans un équilibre hydrique qui varie peu au cours de l'année. De fortes différences de teneur en eau vont donc apparaître dans le sol au droit des façades, au niveau de la zone de transition entre le sol exposé à l'évaporation et celui qui en est protégé. Ceci se manifeste par des mouvements différentiels, concentrés à proximité des murs porteurs et particulièrement aux angles de la maison. Ces tassements différentiels sont évidemment amplifiés en cas d'hétérogénéité du sol ou lorsque les fondations présentent des différences d'ancrage d'un point à un autre de la maison (cas des sous-sols partiels notamment, ou des pavillons construits sur terrain en pente).

Ceci peut se traduire par des fissurations en façade, souvent obliques et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures. Les désordres peuvent également se manifester par des décollements entre éléments jointifs (garages, perrons, terrasses), ainsi que par une distorsion des portes et fenêtres, une dislocation des dallages et des cloisons et, parfois, la rupture de canalisations enterrées (ce qui vient aggraver les désordres car les fuites d'eau qui en résultent provoquent des gonflements localisés).

- **Concernant l'aléa amiante environnementale :** le département de la Mayenne est affecté en classe d'aléa de niveau 1, ce qui représente une probabilité nulle à très faible de présence de minéraux asbestiformes.

titre 5.18.5 - Le risque sismique

➢ Les enjeux en Mayenne

Le département de la Mayenne, actuellement classée en zone de sismicité 0 (négligeable mais non nulle), est classé en zone de sismicité 2 (faible).

La nouvelle règlementation parasismique (Eurocode 8) s'appliquera aux bâtiments de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique :

- Catégorie d'importance III :

. ERP de catégories 1, 2 et 3
. Habitations collectives et bureaux, h > 28 m
. Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes
. Établissements sanitaires et sociaux
. Centres de production collective d'énergie
. Établissements scolaires

- Catégorie d'importance IV :

. Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public
. Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie
. Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne
. Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise
. Centres météorologiques

- **Concernant le radon :** la commune de la Haie Traversaine n'est pas situé dans le couloir de fracturation et n'est pas impactée sur l'ensemble de son territoire par une concentration potentielle en radon.

titre 5.18.6 - Pollution et nuisances de toutes natures

A - Les installations classées - carrières

Raison sociale / Nom	Lieu-dit	Type d'ICPE	Régime
BAHIER Thierry	Les Métairies	Agricole	Déclaration
BELLENGER (EARL)	Les Barres	Agricole	Déclaration
CARRIERES de GONDIN (SARL)	La Bourgonnière	Industriel	Autorisation
CHESNEAU (GAEC)	Tanis	Agricole	Déclaration
CHEVRAY (EARL de)	Chevray	Agricole	Déclaration
CROSNIER Maurice	Les Poissonnières	Agricole	Déclaration
E. LECLERC OILDIST	Rue du Maine	Industriel	Déclaration
EPC FRANCE	La Bourgonnière	Industriel	Déclaration
GAISNON Gérard	Les Vaux Ponts	Agricole	Déclaration
LEVIEUX DURAND (EARL)	Tanis	Agricole	Déclaration
LOZE (GAEC de)	Lozé	Agricole	Déclaration
PONT NEUF (GAEC du)	Les Vaux Ponts	Agricole	Autorisation
RENAULT Bertrand	Les Provostières	Agricole	Déclaration
TITANOBEL	La Bourgonnière	Industriel	Déclaration

Les installations classées ne peuvent être totalement exclues de certaines zones, notamment de celles réservées à l'habitation. Des installations soumises à déclaration ou à autorisation, nécessaires à la vie et à la commodité des habitants peuvent, en effet, être implantées en zone urbaine, où elles sont parfois indispensables, telles que drogueries, laveries, station-service, chaufferies collectives, etc ...

Afin d'éviter des conflits ultérieurs, il peut être opportun d'intercaler des zones tampons entre les zones d'activités et celles réservées à l'habitation. De façon plus générale, le rapport de présentation doit inclure une localisation des entreprises ou ouvrages susceptibles d'être à l'origine de risques technologiques et indiquer les mesures de prévention et les moyens d'intervention.

La carrière de « la Bourgonnière » est soumise à autorisation
Au delà des prescriptions réglementaires cette étude devra être consciente des nuisances engendrées par les carrières qui se caractérisent par des poussières, des bruits et vibrations, ainsi que par la circulation de poids lourd. Afin de limiter au minimum leur impact et la gène occasionnée pour le voisinage, un principe d'éloignement des zones d'habitat et autres activités humaines est à privilégier de façon à rendre durable leur coexistence.

Localisation des installations

B - Les nuisances visuelles

➥ **La publicité :** L'activité commerciale alliée à la fréquentation de la voie appelle souvent une surenchère de la publicité et des enseignes. Les contradictions entre les deux fonctions de la voie (transit et desserte locale) créent de nombreux dysfonctionnements en matière de circulation et de sécurité routière.

L'affichage publicitaire est très peu dense, il est essentiellement lié à l'activité de l'entrée Sud.
La commune ne dispose pas de règlement local de publicité.

C - Le plomb

➥ **L'arrêté préfectoral n°2003-D11 du 5 février 2003 stipule que toute les communes de la Mayenne sont classées en zone à risque d'exposition au plomb :** les promesses de vente des logements construits avant 1948 doivent être accompagnés d'un état des risques d'accessibilité au plomb réalisé par un contrôleur agrée.

D - Le bruit lié aux infrastructures de transport terrestre

➥La commune de **LA HAIE TRAVERSAINE** est concernée par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestre : l'arrêté préfectoral n°2009- E- du 9 novembre 2009 a institué différentes zones de nuisances sonores en bordure des infrastructures routières et ferroviaires les plus bruyantes du département.

➥La **RD 23** génère des secteurs exposés à la nuisance sonore de **30m** et **100 m** de large.
Ces distances sont mesurées à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche. Ces zones soumises aux risques de nuisances sonores seront reportées dans une annexe du PLU.

NOM DE LA VOIE	Origine du tronçon	Fin du tronçon	commune	Classement (catégorie de la structure)	Largeur des secteurs affectés en m
RD 23	ENTREE AGGLO SUD	SORTIE AGGLO NORD	LA HAIE TRAVERSAINE	4	30
RD 23	LIMITE DE MAYENNE	ENTREE AGGLO SUD	LA HAIE TRAVERSAINE	3	100
RD 23	SORTIE AGGLO NORD	LIMITE DE AMBRIERES LES VALLEES	LA HAIE TRAVERSAINE	3	100

Carte localisant les marges de nuisances sonores

titre 5.18.7 - Les marges de recul applicables par rapport aux routes départementales

ZONES		CLASSEMENT DE LA ROUTE DEPARTEMENTALE			
		Route à grande circulation	1ère catégorie	2ème catégorie	3ème catégorie
		RD 23		RD 151	RD 157 - RD 217 - RD 423
Zones **U**rbaines	**U**				
Zone centrale agglomérée	Ua	Alignement	Alignement	Alignement	Alignement
Zone d'extension immédiate de l'agglo	Ub	Alignement sauf cas particuliers des zônes hors agglomération principale			
Zone d'activités	Ue	20m / Alignement	20m / Alignement	20m / Alignement	10m / Alignement
Zone de hameaux	Uh	20m / Alignement	20m / Alignement	15m / Alignement	10m / Alignement
Zone d'activités collectives, loisirs, sportives...	Ul	20m / Alignement	20m / Alignement	20m / Alignement	10m / Alignement
Zones **A U**rbaniser à court ou long terme	**AU**	Référence loi "Barnier" n° 95-101 du 2 février 1995*			
vocation principale d'habitat (court terme)	1AU h		20m / Alignement	10m / Alignement	5m / Alignement
vocation principale d'habitat (long terme)	2AU h		20m / Alignement	10m / Alignement	5m / Alignement
vocation d'activités	1AU e		20m / Alignement	20m / Alignement	10m / Alignement
Zone **N**aturelle	**N**				
naturelle à protéger	Np		20m / Alignement	15m / Alignement	10m / Alignement
habitat isolé en milieu agricole	Nh		20m / Alignement	15m / Alignement	10m / Alignement
extraction en activité	Nc		20m / Alignement	15m / Alignement	10m / Alignement
Zone **A**gricole	**A**		20m / Alignement	15m / Alignement	10m / Alignement

titre 5.18.8 - L'aménagement numérique du territoire

L'Etat, dans le cadre d'un programme national de déploiement du très haut débit, a fixé pour objectif final que tous les foyers aient accès à un service très haut débit grâce à la fibre optique ou à la technologie la mieux adaptée à leur territoire. Le calendrier affiché est « l'accès au très haut débit, sur l'ensemble du territoire en 2025 ».
Il est rappelé que depuis la **loi Grenelle II les documents d'urbanisme, notamment les PLU,** déterminent, à l'échelle locale, les conditions permettant d'assurer le développement des communications électroniques.

A ce titre, l'étude du PLU prendra en compte le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département de la Mayenne qui a été approuvé dans son principe le 4 février 2011. La prise en compte de ce schéma doit contribuer aux choix de zones propices d'aménagement (zones d'activités, services, habitat,...) susceptibles de s'inscrire dans un développement numérique équilibré du territoire.

titre 5.18.9 - Plan climat énergie

Le Pays de Haute Mayenne et le Conseil Général de la Mayenne sont en cours d'élaboration d'un PCET.

TITRE 6 - LE CADRE SOCIO-URBAIN

L'évolution de la population et des logements en chiffres

titre 6.1 - LE CONTEXTE GENERAL

La population des Pays de la Loire s'est accrue de 32 500 habitants par an en moyenne entre 1999 et 2006. Portée par un solde migratoire en forte augmentation, cette période se caractérise également par le retour d'une dynamique démographique dans le milieu rural, dont l'augmentation de population est sensiblement plus élevée que lors de la décennie précédente. L'élévation des coûts de l'immobilier dans les villes-centres et les banlieues profite par ailleurs à l'espace périurbain, très dynamique également. Le littoral connaît une croissance plus forte que le reste de la région, portée notamment par les communes rétro-littorales.

L'espace rural se redresse !

Depuis 1999, le regain de croissance démographique a été particulièrement fort dans les communes rurales, avec 12 000 habitants supplémentaires par an en moyenne entre 1999 et 2006. Alors que la population n'y avait augmenté qu'au rythme de 0,2 % par an entre 1982 et 1999, elle a crû de 1,3 % par an entre 1999 et 2006. Ainsi, des territoires plus éloignés des villes et du littoral se densifient.

Graphique 2 - Un retour de croissance du rural et un ralentissement en banlieue
Évolution annuelle moyenne de la population selon l'espace

Sources : Insee, recensements de la population

Les espaces ruraux bénéficient désormais d'une croissance démographique significative, certainement due en partie à une forme de rurbanisation. En effet, l'augmentation des prix de l'immobilier dans l'espace urbain impulse une périurbanisation qui semble s'étendre aux campagnes. Ce regain de croissance peut aussi être relié au maillage important de petites villes dans la région, qui fait que le rural isolé y occupe une place moins importante qu'ailleurs.

Ce renversement de tendance est encore plus marqué dans la région qu'au niveau national. En effet, **la population des communes rurales de la région augmente sensiblement plus vite que celle des communes rurales au niveau national (0,8 %).** Le nombre de zones rurales en décroissance démographique est en nette diminution : **seuls le nord de la Mayenne, le nord et l'est de la Sarthe, le Saumurois et le point d'intersection de la Loire-Atlantique avec le Maine-et-Loire, la Mayenne et l'Ille-et-Vilaine connaissent une stabilité voire un recul de la densité de population. Ce phénomène de regain du rural s'explique par une forte augmentation du solde migratoire apparent (1,1 % par an).**

Bien que moins vive que dans les communes rurales, l'augmentation de la population a également été plus forte que sur la période précédente dans les pôles ruraux : + 0,8 % par an depuis 1999, soit un rythme deux fois supérieur à celui de la période 1982-1999 et que celui de la même catégorie de communes au niveau national. Le solde migratoire explique là encore l'essentiel de la croissance. Cette progression pourrait se justifier pour partie par le développement des établissements des industries agroalimentaires, qui sont bien répartis sur l'ensemble des pôles ruraux du territoire et dont l'activité a souvent pris le relais des activités agricoles en déclin.

Variation annuelle de la densité due au solde naturel 1999 - 2006

Sources : Insee, recensements de la population - état civil

Au 1er janvier 2006, les Pays de la Loire comptent 3 450 000 habitants, ce qui situe la région au cinquième rang des régions françaises. Depuis 1999, la population a augmenté chaque année de 32 500 habitants en moyenne, ce qui représente une croissance de 1 % par an contre 0,7 % au niveau national. Les Pays de la Loire se positionnent ainsi au cinquième rang des régions françaises en termes de croissance démographique, derrière la Corse, le Languedoc-Roussillon, Midi-Pyrénées et l'Aquitaine. Depuis les années soixante-dix, la population des Pays de la Loire augmente plus rapidement que la moyenne des régions françaises : le dynamisme démographique de la région se confirme donc sur le long terme. Ces dernières années, cette croissance s'est accélérée : entre 1982 et 1999 la population de la région avait augmenté de 0,6 % par an.

La dynamique démographique résulte de deux phénomènes combinés : l'apport du solde naturel, qui représente l'excédent des naissances sur les décès, et celui du solde migratoire, qui mesure l'écart entre les entrées et les sorties du territoire.

Variation annuelle de la densité due au solde migratoire apparent 1999 -2006

Sources : Insee, recensements de la population - état civil

Contrairement aux autres régions dynamiques du sud et de l'ouest de la France, l'élan démographique des Pays de la Loire n'est pas tiré uniquement par le moteur des migrations. En effet, sa population plus jeune qu'ailleurs, conjuguée à une fécondité plus élevée, lui permettent de bénéficier d'un excédent naturel, avec un nombre de naissances très nettement supérieur à celui des décès. Toutefois, les disparités entre territoires concernant le solde naturel ont peu évolué entre les périodes 1982-1999 et 1999-2006. L'essentiel des contrastes entre les deux périodes s'explique par l'évolution des soldes migratoires apparents.

En effet, le surplus des arrivées sur les départs atteint 18 000 personnes par an en Pays de la Loire sur la période 1999-2006 contre 4 000 entre 1982 et 1999. La contribution du solde migratoire apparent au taux de croissance annuel gagne ainsi 0,4 point entre les deux périodes. Tout en restant largement positive, la contribution du solde naturel à la croissance régionale reste stable avec 0,4 % par an : proche de la moyenne nationale, la région se place au sixième rang.

LA HAIE TRAVERSAINE appartient à l'arrondissement dont Mayenne est la sous-préfecture. L'arrondissement regroupe en 1999, 86979 habitants, soit une densité qui avoisine les 42 habitants au Km².

Le territoire a gagné 3100 habitants depuis 1990. Cette augmentation se retrouve plus précisément autour de la ville de Mayenne et dans al partie Sud du territoire.

On observe sur la commune une densité relativement importante du nombre d'habitant au Km², soit **73,3 hbts /Km²,** ce qui est pratiquement deux fois supérieur à la densité moyenne de la Mayenne, voir des Pays de la Loire.. Cette donnée est à mettre en parallèle avec la superficie très faible du territoire, sur lequel **la population du bourg représente 531 habitants, soit près de 74% de l'ensemble des habitants** répartis sur un territoire d'une superficie globale de 9,88 Km² .

Extrait de la charte 2002

titre 6.2 - LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

titre 6.2.1 - L'évolution de la population

Pays de la Haute Mayenne
92 895 habitants en 2009
2176 km²
42.7 hab. /km²

Intercommunalité du Pays de Mayenne
28372 habitants en 2009
349 km²
81.3 hab. /km²

Commune de la Haie-Traversaine
498 habitants en 2
10,70 km²
46.5 hab. /km²

La Haie-Traversaine est une commune du département de la Mayenne, située dans le Pays de Haute Mayenne et qui adhère à la Communauté de communes du Pays de Mayenne. Avec **498 habitants en 2009**, la population de la commune représente 0.5% de la population du Pays de la Haute Mayenne et 1.8% de la population du Pays de Mayenne.

La densité de la Haie-Traversaine est largement inférieure à la densité du Pays de Mayenne (81.3 hab. /km²), et légèrement supérieure à celle du Pays de la Haute Mayenne (42.7 hab. /km²), ce qui traduit un caractère rural commun à l'ensemble du territoire.

A - L'évolution de la population dans son environnement

La commune de la Haie-Traversaine a connu une forte croissance démographique pendant les quarante dernières années. Elle voit sa population augmenter de **+57% de 1968** (317 habitants) **à 2009** (498habitants) , ce qui traduit un **solde naturel et migratoire tous deux positifs.** (Population réévaluée à 491 en 2010)

Ce dynamisme démographique touche pratiquement l'ensemble des communes du Pays de Mayenne. Il apparaît que ce sont surtout les communes en périphérie de Mayenne qui bénéficient de flux migratoires.

Ce phénomène traduit le dynamisme démographique régional : le Pays de la Loire fait partie des cinq régions les plus dynamique avec une croissance de +1.1% par an contre +0,6 % au niveau national entre 1999 et 2011.

B - L'évolution de la variation annuelle moyenne de la population

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009
Variation annuelle	+0,5	+1,3	+2	+0,8	+0,7
due au solde naturel	+0,5	+0,1	+0,1	+0,4	+0,6
due au solde migratoire	+1	+1,2	+1,8	+0,4	+1,1
Taux de natalité	15,2	15,2	10,5	9,1	12,1
Taux de mortalité	10,6	14,3	9,1	4,9	5,9

Densité de population en 2009

L'évolution du taux de variation annuel moyen de la population indique **un dynamisme démographique de +1.11% de 1968 à 2009**, **avec un pic de croissance entre 1982 et 1990**. L'augmentation de la population de la commune est en grande partie due à **l'installation de nouveaux ménages** dans la commune. Ces arrivées sur la commune peuvent s'expliquer par la **création des lotissements dans le bourg, afin de répondre à une demande croissante de logements en périphérie de Mayenne.**

La natalité contribue également au dynamisme démographique puisque le taux variation annuel dû au solde naturel (+0,6) de ces dix dernières années est le plus fort jamais connu dans la commune. Cette tendance est d'autant plus importante que le taux de natalité augmente (12.1) alors que celui de la mortalité diminue considérablement (il passe de 10,6 à 5.9). Ce dynamisme est le reflet d'une tendance régionale : la contribution du solde naturel dans la croissance démographique de la région Pays de la Loire est stable avec **+0,4 % par an, ce qui est proche de la moyenne nationale.**

L'apport de nouveaux habitants a renforcé la densité, avec 29.6 hab. /km² en 1968 pour **une densité de 46.5 hab. /km² en 2009**. La densité de la commune reste faible par rapport aux autres communes de l'intercommunalité, **ce qui soulève la question de la consommation foncière de la commune sur son territoire.**

C - Projection démographique lissée – scénario référentiel

Une projection démographique basée sur la Variation Annuelle Moyenne de la période 1968-2009 permet d'obtenir une tendance de l'évolution de la population à l'horizon 2030. En se basant sur le **TVAM de +1.7% de la période 1999-2009** *(donnée INSEE)*.
Il apparaît que la croissance démographique se poursuivrait pour atteindre environ **628 habitants en 2030**, soit +6 habitants/an en moyenne de 2009 à 2030.

D'après cette projection, le bourg conserverait une croissance démographique constante dans les années à venir tout en conservant sa dimension rurale. **Le développement du bourg qui sera envisagé dans les scénarios prospectifs devra tenir compte de la préservation de l'image villageoise de la Haie-Traversaine.** Dès lors, il s'agira de mettre en place des outils qui encadrent l'évolution urbaine tout en anticipant l'accueil de nouvelles populations. Dans la perspective d'un équilibre entre la croissance démographique et la croissance urbaine, **l'enjeu majeur sera de fixer le nombre des futurs habitants à l'horizon 2025 et de définir les objectifs en termes de maîtrise foncière.**

titre 6.2.2 - Le profil des habitants

A - Structure de la population par tranches d'âges

La répartition de la population par tranches d'âges met en évidence deux éléments : **la part des jeunes et des adultes est légèrement supérieure à celle du Pays de Mayenne et de la ville de Mayenne, et la part des personnes âgées est relativement plus faible (15%)**

<u>Répartition pour la commune :</u>
➔ *avec 15 % pour les plus de 65 ans*
➔ *avec 56 % pour la tranche d'âge comprise entre 20 et 64 ans*
➔ *avec 29 % pour la tranche d'âge comprise entre 0 et 19 ans*

Le profil de la population Traverséenne est représentatif des communes à l'échelle du département de la Mayenne et de l'intercommunalité. La jeunesse de sa population est le reflet des apports migratoires ainsi que des hausses successives du solde naturel.

B - Pyramide des âges

La pyramide des âges montre **une répartition de la population différenciée selon le sexe,** avec une forte proportion d'hommes chez les 45-59 ans et une concentration de la population féminine chez les 0-14 ans.

En revanche, **la répartition de la population selon l'âge est relativement équilibrée**, sauf pour la population âgée de plus de 60 ans et les jeunes de moins de 29 ans (moins de 20% pour les hommes ou pour les femmes). Cela peut s'expliquer par le départ des jeunes pour faire leurs études, ou pour trouver un emploi en dehors de la commune.

C -Evolution de la population par tranches d'âges

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

L'évolution de la population entre 1999 et 2009 montre un glissement des tranches d'âge de la population vers la classe d'âge supérieure, d'où **l'augmentation des 45-59 ans.** La proportion des enfants et des jeunes reste stable, ce qui témoigne **d'une natalité positive et de l'apport de nouveaux ménages avec enfant(s).**

Le risque éventuel est le départ des jeunes une fois devenus adultes, ce qui **renforcerait la part des tranches d'âges supérieure**s dans la population totale et donc **le vieillissement de la population.**

➔ L'enjeu de mixité intergénérationnelle est à prendre en compte dans les projets pour éviter un déséquilibre structurel de la population.

D -Composition des ménages

La population se répartie en **188 ménages** *(en 2009)* **dont 78% sont des ménages avec famille(s)**
La forte proportion des ménages de plus d'une personne reflète le gain de population au cours des périodes successives, notamment la période 1982-1990.

Mais la part des ménages avec famille(s) a diminué depuis une décennie (10% de ménages avec famille(s) en plus en 1999), ce qui s'explique par l'augmentation du nombre de célibataires. Ce phénomène est représentatif de la diminution rapide de la taille des ménages dans la communauté de communes du Pays de Mayenne (décohabitation, famille monoparentale, célibat…).

➔ Prendre en compte le phénomène de décohabitation dans le taux d'occupation des futurs logements.

➔ La composition de la population révèle deux aspects importants : d'une part, une **tendance au vieillissement** malgré un solde migratoire et naturel positif, d'autre part, **l'attractivité de la commune pour des ménages de plus en plus petits**. Dès lors, il s'agit de limiter le déséquilibre structurel en encourageant l'installation durable de personnes âgées **de moins de 29 ans**, et d'engager une réflexion sur les besoins nouveaux (équipements, services…).

titre 6.2.3 - La population active

A - Evolution de la population active

Le nombre d'actif dans la commune a augmenté de +30% en l'espace de dix ans : il est passé de 190 à 247 personnes actives. En 2009, les actifs représentent 79.3% de la population totale et 74.5% d'entre eux occupent un emploi.

La majorité des actifs sont âgées de **25 à 54 ans.** Les personnes appartenant à cette classe d'âge sont également les plus nombreuses à occuper un emploi (taux d'emploi : 90.3%).

Depuis 1999, la part de chômeurs dans la population active a diminué. **Le taux de chômage de 3.2% en 2009 est largement inférieur à la moyenne nationale** et à la moyenne du territoire intercommunal, ce qui indique une certaine solvabilité des ménages.

B - Les catégories socioprofessionnelles

Les ouvriers font partie de la catégorie socioprofessionnelle la plus représentée concernant les personnes actives. Les catégories **artisans/commerçants et les cadres/professions intellectuelles supérieures, connaissent la progression la plus importante** (+ 16 personnes en 10 ans).

En revanche, le nombre de ménages dont la personne de **référence est un agriculteur, un employé ou appartenant à la catégorie des professions intermédiaires, a régressé au cours des dix dernières années.**

C -Niveau de formation des habitants

Les actifs en âge de travailler disposent le plus souvent d'un diplôme professionnel (51.2% détiennent un CAP/BEP/Baccalauréat ou brevet professionnel). **La poursuite d'étude dans l'enseignement supérieur est plutôt faible** (18.2% détiennent un diplôme d'enseignement supérieur), bien qu'elle ait considérablement augmenté ces dix dernières années.

➔ Afin de répondre à l'enjeu de mixité sociale, l'offre de logement doit répondre à l'ensemble des profils des habitants (âge, composition des ménages, catégories sociaux professionnelles ...)

D -Lieu de travail

Le nombre de personnes qui travaillent dans la commune de résidence a diminué puisqu'en 1999, 21.7% des actifs résident et occupent un emploi à la Haie-Traversaine, contre **14.9% en 2009**.

Le lieu de travail des actifs se situe principalement hors de la commune de résidence.

Cette tendance tend à s'accentuer ces dernières années, elle peut s'expliquer par le **positionnement stratégique de la Haie Traversaine par rapport à Mayenne : la proximité entre les deux communes conforte la situation de la commune comme lieu de résidence des actifs.**

Le bassin d'emploi de la Haie-Traversaine se situe essentiellement hors de la commune, mais elle reste attractive pour les personnes actives.

➔L'essentiel des activités économiques créatrices d'emplois se trouvent en dehors du périmètre de la commune, ce qui engendre une **progression des migrations domicile-travail**
➔L'attractivité de la commune se traduit essentiellement par une intensification de l'installation de nouveaux ménages qui travaillent dans une autre commune.
➔ La résidentialisation de la commune pourrait entraîner à terme **un attrait uniquement résidentiel**.
Ce phénomène pose la question la diversification spatiale des fonctions et de la mise en valeur des atouts identitaires de la commune pour apporter un cadre de vie valorisant et attractif.

titre 6.3 - LE CONTEXTE RESIDENTIEL

titre 6.3.1 - Le programme local de l'habitat (P.L.H. avant révision)

Le territoire de la Communauté de Commune du Pays de Mayenne

LES ENSEIGNEMENTS ISSUS du DIAGNOSTIC TERRITOIRE :

- **La démographie :** une progression significative, mais qui se produit surtout en **périphérie de Mayenne** avec l'arrivée de primo-accédants.
- **la taille des ménages :** la ville centre connait une baisse rapide de et un vieillissement de sa population

	Population		parc total de logements	Evolution du nombre de logements 1999 - 2005
	source INSEE 1999	*source INSEE 2006*	*2005 filocom*	
ALEXAIN	408	456	199	6,42
ARON	1 552	1 745	733	13,12%
BELGEARD	335	480	196	28,10%
COMMER	1 091	1 184	459	8,25%
CONTEST	765	903	353	9,97%
GRAZAY	494	593	281	12,40%
JUBLAINS	698	709	393	2,61%
LA BAZOGE MONTPINCON	525	773	238	32,22%
LA HAIE TRAVERSAINE	420	503	205	15,17%
MARTIGNE	1 308	1 530	612	14,39%
MARCILLE LA VILLE	741	853	361	14,97%
MAYENNE	13 710	14 707	7 175	7,41%
MOULAY	908	960	407	14,33%
PARIGNE S/BRAYE	623	740	269	14,47%
PLACE	328	307	174	2,35%
SACE	320	416	162	17,39%
SAINT BAUDELLE	1 005	1 166	395	14,49%
ST FRAIMBAULT DE PRIÈRES	904	994	369	7,58%
SAINT GERMAIN D'ANXURE	275	287	142	5,19%
Total	**26 410**	29 306	**13 123**	**9,59**

- **L'emploi :** une évolution de favorable, un secteur tertiaire en progression
- **Le chômage :** il est relativement bas et en baisse
- **La précarité :** elle semble progressée moins vite que sur le reste du département, des revenus hétérogènes entre communes

- **La construction neuve :** elle a chuté dans la ville centre, se reportant sur la première puis la seconde couronne de Mayenne
- **Le parc locatif public :** il est mal réparti géographiquement, il connait une désaffectation et de la vacance, une demande très faible
- **Un parc privé dont l'inconfort baisse. Le parc locatif privé ;** il est développement, mais il voit sa vacance augmenter, faute de demande
- **Un marché foncier et de l'accession dynamiques mais à des prix abordables**
- **Des besoins en logement pour les personnes âgées et défavorisées,** moindre pour les jeunes

ville centre
1ère couronne
2ème couronne

	Production annuelle totale PLH	Production annuelle locatifs sociaux	Production annuelle accession aidée	production annuelle accession et promotion non aidée
ville centre	120	34	23	63
1ère couronne	60	16	17	27
2ème couronne	80	16	32	32
total	260	66*	72	122

* dans la production annuelle de locatifs sociaux, sont inclus 17 financements au titre de PLUS-CD

Le PLH a également défini des objectifs par commune par type de production, mais ces objectifs purement indicatifs ne s'imposent pas aux communes.

Le programme d'actions du P.L.H. (avant révision)

Accession sociale à la propriété :

Relancer l'accession sociale à la propriété notamment sur la MAYENNE et en première couronne, en favorisant la location – accession (PSLA)

Réhabilitation du parc existant – éradication de l'habitat indigne :

Renouveler les segments obsolètes du parc HLM : démolition de 120 logements et reconstructions de 100 logements
Mettre en œuvre une OPAH sortie de vacance, sortie d'insalubrité, adaptation au vieillissement et au handicap
Compenser les pertes de logements liées aux opérations de renouvellement urbain

Foncier :

Mettre en place une aide au foncier pour le parc locatif social et pour l'accession à la propriété
Constituer des emplacements réservés ou imposer un pourcentage pour les opérations de logements sociaux en zones U et AU des PLU

Réponses aux besoins des populations spécifiques :

Adapter les logements au vieillissement et au handicap : volet spécifique d'une future OPAH, offre nouvelle accessible et proche des services, consolider les services de maintien à domicile
Compléter l'offre en logements temporaires et d'urgence

Réponse aux besoins des populations défavorisées :

Maintenir le taux de logements locatif social et rééquilibrer la répartition géographique de ce parc
Soutenir le programme social thématique départemental
Compléter l'offre en logements très sociaux publics et privés

Mise en cohérence avec les autres documents de planification :

- Dégager des zones constructibles en priorité près des bourgs et des zones déjà urbanisées

Développement durable :

- Promouvoir des économies d'énergie
- Mettre en place une politique de développement durable en matière d'habitat en limitant les déplacements des ménages en économisant l'espace
- Favoriser la réalisation d'opérations de logements plus denses (collectif, individuel groupé)
- Réduire la taille des terrains à bâtir
- Aider les propriétaires à réaliser des diagnostics de performance énergétique, intégrer à l'OPAH un volet économie d'énergie
- Inciter, par une prime, les opérateurs publics, à la très haute qualité environnementale

Observatoire :

- Mettre en place un dispositif de suivi d'évaluation du PLH : suivi et gestion de la demande locative, comité de suivi du PLH, actions de communication.

Les **orientations du PLH** seront intégrées dans les documents d'urbanisme, sur la base du nouveau **PLH (actuellement en cours)** afin de répondre aux demandes de logements de l'ensemble des **catégories sociales**. **La Haie-Traversaine** se situe dans la deuxième couronne périurbaine, l'offre de logement devra répondre :
➔ à l'enjeu de **mixité sociale**, tout en augmentant l'offre en terme de logements locatifs.

titre 6.3.2 - Le programme local de l'habitat (P.L.H. après révision)

Rappel

Total CCPM	Bilan 1999-2009	S1 « tendanciel »	S2 « recentré »	S3 « équilibré »
Population en début de période (2009) Population en fin de période (2019) *Croissance annuelle*	25 454 27 309 *0,7%*	27 309 29 400 *0,7%*	27 309 29 400 *0,7%*	27 309 30 050 *1,0%*
Taille moyenne en début de période Taille moyenne en fin de période *Variation annuelle*	2,44 2,29 *- 0,6%*	2,29 2,23 *- 0,3%*	2,29 2,23 *- 0,3%*	2,29 2,23 *- 0,3%*
Besoins annuels liés à la croissance démographique	70	50	60	80
Besoins annuels liés au desserrement des ménages	80	75	70	70
Besoins annuels liés à l'évolution du parc existant	45	15	5	0
Besoins annuels en construction neuve	**195**	**140**	**135**	**150**
Construction 2009-2012 (nombre de logements commencés par an)		*115*	*115*	*115*
Objectif annuel de production du PLH		**160**	**150**	**180**
Dont Mayenne		*50*	*70*	*60*
Dont 1e couronne		*50*	*40*	*60*
Dont 2e couronne		*60*	*40*	*60*

Scénario « intermédiaire »

	Mayenne	1e couronne	2e couronne	CCPM
Population en début de période (2009) Population en fin de période (2019) *Croissance annuelle*	13 350 13 700 *0,3%*	5 533 5 900 *0,6%*	9 248 10 000 *0,8%*	27 309 29 600 *0,8%*
Taille moyenne en début de période Taille moyenne en fin de période *Variation annuelle*	2,13 1,99 *- 0,7%*	2,62 2,45 *- 0,7%*	2,62 2,53 *- 0,3%*	2,29 2,23 *- 0,3%*
Besoins annuels liés à la croissance démographique	20	15	30	65
Besoins annuels liés au desserrement des ménages	45	15	10	70
Besoins annuels liés à l'évolution du parc existant	- 5	0	5	0
Besoins annuels en construction neuve	**60**	**30**	**45**	**135**
Construction 2009-2012 (nombre de logements commencés par an)	*50*	*25*	*40*	*115*
Objectif annuel de production du PLH	**65**	**35**	**50**	**150**

Segmentation et territorialisation des objectifs

	Pop 2010	Scénario PLH	Objectif PLH (sur 6 ans)	Accession		Locatif		*Part de l'accession sociale dans l'accession*		*Part du locatif social dans le locatif (renouvellement inclus)*		*Part du locatif social dans la production globale*
Mayenne	**13 299**	**65**	**390**	**60%**	**235**	**40%**	**155**	***50%***	***120***		***80***	***20%***
Aron	1 756	10	60		40		20		*12*		*5 à 10*	
La Bazoge Montpinçon	908	6	36		25		11		*8*		*5 à 10*	
Moulay	993	6	36		25		11		*8*		*1 à 5*	
Parigné sur Braye	736	6	36	**70%**	25	**30%**	11	***30%***	*8*		*5 à 10*	***15%***
St Baudelle	1 186	6	36		25		11		*8*		*5 à 10*	
1e couronne	**5 579**	**34**	**204**		**140**		**64**		***45***		***30***	
Alexain	564	2	12		10		2		*2*		*1 à 3*	
Belgeard	553	2	12		10		2		*2*		*1 à 3*	
Commer	1 240	5	30		24		6		*5*		*1 à 3*	
Contest	913	3	18	80%	14	20%	4	*20%*	*3*	***50%***	*1 à 3*	*10%*
Grazay	605	2	12		10		2		*2*		*1 à 3*	
La Haie Traversaine	491	3	18		14		4		*3*		*1 à 3*	
Jublains	682	5	30		24		6		*5*		*1 à 3*	
Marcillé la Ville	798	5	30		24		6		*5*		*5 à 10*	*15%*
Martigné sur Mayenne	1 653	10	60	70%	40	30%	20	*30%*	*12*		*5 à 10*	*15%*
Placé	333	2	12		10		2		*2*		*1 à 3*	
Sacé	449	2	12	80%	10	20%	2	*20%*	*2*		*1 à 3*	*10%*
St Fraimbault de Prières	1 016	5	30		24		6		*5*		*1 à 3*	
St Germain d'Anxure	328	2	12		10		2		*2*		*1 à 3*	
2e couronne	**9 625**	**48**	**288**	**78%**	**224**	**22%**	**64**	***23%***	***50***		***30***	***12%***
CCPM	**28 503**	**147**	**882**	**68%**	**599**	**32%**	**283**	***35%***	***215***		***140***	***15%***

Des enjeux aux orientations

Enjeux	Orientations et pistes d'action	Objectifs
Garantir le renouvellement de la population sur l'ensemble du territoire, y compris dans les communes les moins attractives	**Produire une offre de logement suffisante dans tous les secteurs de la CCPM** ⇒ Mettre en place une politique foncière adéquate (Programme d'Actions Foncières)	Mayenne : + 0,3% par an (65 logts par an) 1e couronne : + 0,6% par an (35 logts par an) 2e couronne : + 0,8% par an (50 logts par an)
Favoriser le rééquilibrage social du territoire, en proposant une offre de logement diversifiée dans toutes les communes.	**Diversifier l'offre de logement** ⇒ Politique réglementaire adéquate ⇒ Négocier avec les opérateurs ⇒ Encourager l'investissement locatif	Mayenne : 60% en accession, 40% en locatif 1e couronne : 70% en accession, 30% en locatif 2e couronne : 80% en accession, 20% en locatif
Redonner de l'attractivité au parc ancien, auprès des accédants et des investisseurs, par des actions de réhabilitation et de renouvellement.	**Favoriser la rénovation urbaine** ⇒ Mettre en œuvre des outils incitatifs (PIG) et/ou coercitifs (ORI) ⇒ Encourager l'accession et l'investissement locatif dans l'ancien	Renouvellement : 15 logements par an Reprise de la vacance : 15 logements par an
Permettre la mise sur le marché d'un foncier bon marché (y compris dans les secteurs plus tendus), plus économe en espace, et plus homogène sur le plan qualitatif.	**Harmoniser les politiques foncière et réglementaire** ⇒ Traduire les exigences qualitatives du PLH dans les documents d'urbanisme ⇒ Accompagner la minoration du coût du foncier **Harmoniser la qualité des opérations** ⇒ Multiplier les AMO pour généraliser les projets exemplaires	Accession sociale : maximum 25 000€ la parcelle Taille moyenne des parcelles : Mayenne : 355 m2 par lot (2,8 ha par an) 1e couronne : 485 m2 par lot (2,2 ha par an) 2e couronne : 535 m2 par lot (3,3 ha par an)
Rééquilibrer le marché locatif dans son ensemble (privé et public), par le renouvellement des programmes les plus obsolètes, et le maintien d'une programmation minimale et ciblée.	**Accompagner les opérations de renouvellement et soutenir la programmation** ⇒ Soutien technique et financier aux opérateurs ⇒ Négocier la programmation avec l'Etat et les opérateurs	Renouvellement du parc HLM : 100 logts démolis Mayenne : 155 logements locatifs (dont 80 LLS) 1e couronne : 64 logements locatifs (dont 30 LLS) 2e couronne : 62 logements locatifs (dont 30 LLS)
Besoins spécifiques : bien calibrer les besoins, conforter les dispositifs existants, et compléter l'offre par la mise en place d'outils adéquats.	**Améliorer la prise en compte des besoins spécifiques :** ⇒ Connaître les besoins ⇒ Relancer la production d'une offre locative très sociale et adaptée	Logement locatif très social (PLA-I, conventionné privé à loyer très social) : 36 logements sur la durée du PLH

titre 6.3.3 - Le parc de logements

A - Evolution du parc de logements

Le parc de logement à La Haie-Traversaine est en constante augmentation avec **une croissance annuelle moyenne de +1.69% de 1968 à 2009**.

	2009	%	1999	%
Ensemble	**219**	**100,0**	**166**	**100,0**
Résidences principales	188	86,2	141	84,9
Résidences secondaires et logements occasionnels	14	6,4	15	9,0
Logements vacants	16	7,4	10	6,0
Maisons	213	97,3	163	98,2
Appartements	6	2,7	0	0,0

➔ Depuis 1999, de nouvelles constructions viennent conforter le parc de logement à un rythme moyen de **5** constructions par an.

B - Composition du parc de logements

Le parc de logement de la commune est composé de **219 logements en 2009**. Parmi ces 219 logements, près de 9 logements sur 10 sont des résidences principales soit **188** résidences principales : la sédentarisation est donc assez forte sur la commune.

➔**La hausse de +33% de résidences principales entre 1999 et 2009** renforce la tendance à la sédentarisation du bourg.

On remarque une **baisse du nombre des résidences secondaires et une faible augmentation du taux de la vacance des logements**. Toutefois, le taux de vacance de 7% reste « raisonnable », ce qui pourrait signifier que l'offre de logements actuelle semble répondre à la demande. Certains des logements vacants qui sont situés dans le centre bourg possèdent des contraintes (proximité de la RD, absence de garage…), ce qui pourrait expliquer leur statut actuel.

C -Catégorie de logements

	Type d'habitat	Nombre de logement	Part en %
Lotissements communaux	Habitat individuel	44	30.6%
	Logements locatifs	10	22.7%
Lotissements privés	Habitat individuel	6	4.2%
	Logements locatifs	0	0%

Le parc de logement individuel correspond à l'habitat individuel implanté dans le centre ancien (construction hors opération d'ensemble) et dans les secteurs résidentiels des 2 Rivières, des Chênes et de Bellevue.

Ce type d'habitat favorise la sédentarisation des ménages et donc le vieillissement de la population. A la Haie-Traversaine**, l'habitat individuel représente 76.6% du parc de résidences principales**. Les résidences des 2 Rivières et des Chênes sont des lotissements communaux qui regroupent 30% du parc de logement, ce qui assure une certaine maîtrise publique de l'urbanisation.

Le parc de logement locatif, lorsqu'il est suffisant, permet d'assurer le renouvellement de la population au travers de la rotation des ménages :
Le parc de logement locatif privé représente 18.1% du parc de résidences principales. A la Haie-Traversaine, le parc locatif est essentiellement constitué de logements locatifs privés qui prennent la forme d'habitats individuels groupés ou intermédiaires. Ces logements sont implantés le long de l'axe principal qui traverse le bourg.
Le parc de logements locatifs sociaux représente 5.3% du parc de résidences principales. Ils sont intégrés dans les secteurs résidentiels et prennent la forme de maison individuelle.

➔ **Le logement locatif :** une phase **intermédiaire dans le parcours résidentiel**, un mode d'habitat qui permet d'assurer le renouvellement de la population.

La diversification de l'offre de logements préconisée par le PLH, favorise la mixité sociale. Il s'agit de poursuivre cette politique de l'habitat pour assurer le renouvellement de la population. Afin de limiter l'étalement urbain, des disponibilités foncières assurant le renouvellement urbain devront être étudiées (dents creuses, logements vacants…). Des programmes de logements locatifs sociaux prenant la forme d'habitat groupés ou intermédiaires, pourront être envisagés soit par des constructions neuves, soit par opération de réhabilitation. L'objectif étant de rechercher un équilibre entre le renouvellement urbain et les opérations d'extension urbaine.

D -La répartition spatiale des logements locatifs

Une inégalité dans la répartition spatiale :

Le bourg compte environ 25 logements locatifs, ils s'inscrivent soit dans le tissu du centre ancien (maison de ville), soit dans le tissu résidentiel.

L'opération locative la plus importante et la plus ancienne se localise au centre géographique de l'agglomération. Une succession de **6** logements locatifs répartis en bande (rue du Pontceau).

Malgré son positionnement central, le bâti participe peu à la définition de l'espace public, il est implanté au second plan, en retrait de la voie de desserte principale. L'architecture du bâti n'a pas été mise à profit pour conforter la notion de rue. L'espace est alors dilué et largement ouvert sur le carrefour central (intersection/ rue du Pontceau/RD23/ rue du Breil).

Les opérations locatives qui ont suivit ont été intégrées aux opérations de lotissement, cependant leurs nombres et leurs répartitions sont inégales. Effet, la majeure partie des locatifs est présent sur la frange Sud-Est. Par ailleurs, la dernière opération « résidence des Chênes » a pris soin d'intégrer les logements locatifs, aussi bien dans la composition d'ensemble que dans la forme urbaine.

Les logements locatifs permettent d'assurer une certaine densité, et diversité dans la fonction urbaine en vu d'assurer la diversité sociale.

Le PLU devra donc veiller à garantir la mixité sociale en apportant une diversité dans l'offre de logements tout en intégrant les orientations du PLH *(en cours de révision).*

L'insertion d'un minimum de logements locatifs au sein de chaque secteur à urbaniser permettrait de répartir les fonctions urbaines tout en favorisant la mixité sociale, afin d'éviter la création de zone mono fonctionnelle liée uniquement à la réalisation de constructions individuelles.

Localisation des logements locatifs

titre 6.3.4 - L'occupation des résidences principales

A - Ancienneté d'emménagement

	Part des ménages	Nombre moyen de pièces par logement
Depuis moins de 2 ans	10,5%	5,1
De 2 à 4 ans	17,9%	4,7
De 5 à 9 ans	17,9%	4,7
De 10 ans ou plus	53,7%	5,1

Les données relatives à l'ancienneté d'emménagement indiquent que la commune comprend presque **autant de nouveaux arrivants** (- de 10 ans) que **d'anciens résidents** (+ de 10ans) en 2009. En effet, **46.3% des habitants se sont installés il y a moins de 10 ans**. Mais une majorité des habitants résident sur la commune depuis plus de 10 ans (53,7%). Il existe donc une certaine stabilité en matière d'implantation des ménages.

La **rotation des ménages est bien équilibrée** puisque les habitants de moins de 10 se répartissent en part égales selon l'ancienneté. Elle correspond aux opérations

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2009

Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

B - Statut d'occupation

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2009				1999	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	**188**	**100,0**	**498**	**16**	**141**	**100,0**
Propriétaire	135	71,6	354	18	99	70,2
Locataire	50	26,3	137	8	35	24,8
dont d'un logement HLM loué vide	6	3,2	28	6	2	1,4
Logé gratuitement	4	2,1	7	27	7	5,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

➔La commune compte environ **71% de propriétaires contre 26% de locataires** (les autres résidents étant logés gratuitement). **La possibilité d'évoluer dans le parcours résidentiel en devenant propriétaire est un des facteurs principaux d'attractivité de la commune. Les ménages qui s'installent correspondent donc le plus souvent à des ménages en couple, actifs et solvables.**

C -Typologie des logements

Le nombre moyen de pièces par maison est passé de **4,7 à 5 pièces de 1999 à 2009.** Les appartements construits entre 1999 et 2009, comprennent en moyenne **3 pièces par logements**.

➔ **L'augmentation du nombre de pièces par logement** exprime un certain niveau de confort de vie. Cette hausse concerne surtout les maisons individuelles qui accueillent le plus souvent des ménages avec enfant(s). Les appartements accueillent principalement des petits ménages.

D -Evolution du nombre d'occupant

La taille des ménages diminue régulièrement depuis des quelques années avec **3,1 occupants en moyenne par logement en 1968 contre 2,7 en 2009**. Le nombre d'occupant est représentatif du profil des ménages c'est-à-dire une majorité de couples avec un seul enfant.

Ce phénomène reflète une tendance nationale qui s'explique par les mutations sociales et démographiques : décohabitation, augmentation des familles monoparentales et des ménages d'une personne, vieillissement de la population, baisse de la natalité.

➔ **Il s'agit de concilier une gestion efficace de la consommation foncière tout en proposant des logements adaptés au profil des ménages.**

La Haie-Traversaine apparaît comme une **commune attractive**, aussi bien grâce **aux équipements** dont elle dispose (école, mairie, terrain de sport, salle communale…), que par **proximité géographique avec la ville de Mayenne**. Ces atouts participent à la sédentarisation et répondent aux besoins des habitants, tout en représentant un attrait pour de nouveaux ménages.

Le parcellaire des constructions spontanées

Le parcellaire des constructions maîtrisées par opérations d'ensemble

Le parcellaire des constructions maîtrisées par opérations d'ensemble récente

Le parcellaire :

- Pour le tissu lié à l'urbanisation spontanée, il peut être au-delà de **3500m²**
- Pour le tissu lié à l'urbanisation par opération d'ensemble, il peut varier entre **915 m²** et **615 m²**
- Pour les plus récentes opérations d'ensemble, il s'inscrit sur des variations moyennes comprises entre **750 m²** et **425 m²**

Dans l'ensemble des secteurs d'habitats résidentiels **la densité est variable**.

- La densité bâtie est proportionnelle à la taille des parcelles suivant le type d'urbanisation (spontanée ou maîtrisée) et la grandeur des parcelles, **entre 10 % pour les parcelles les plus importantes et 60 %(maximum) de l'emprise au sol pour les plus petites**

19 lots sur environ
19 700 m² (2,97 ha)
Soit une moyenne de **9 logements à l'hectare**

30 lots sur environ
28 500 m² (2,85 ha)
Soit une moyenne de **11 logements à l'hectare**

Face à l'évolution de la composition des ménages, la **taille des logements locatifs** devra être en adéquation avec **l'évolution des structures familiales** et **les opérations d'ensemble devront continuer évoluer vers une intensification parcellaire**, afin de **limiter la consommation d'espace agricole.**

PLAN DE ZONAGE du POS

Image actuelle du tissu urbain

Demain :

Le PLU devra donc veiller à:

- **Penser un urbanisme durable dans la définition d'un projet global et cohérent**
- Privilégier en premier lieu le **renouvellement urbain** et la **revitalisation du bourg** sans consommation d'espaces supplémentaires (utilisation des ''dents creuses'' en cœur de bourg)
- **Garantir la mixité sociale en apportant une diversité** dans l'offre de logements tout en intégrant les orientations du **PLH** *(en cours de révision).*
- **Mettre en œuvre une politique de développement urbain qui vise à assurer une gestion économe des sols**
- Assurer un **équilibre entre** le **développement urbain** et le **développement de l'activité agricole**
- **Limiter l'impact sur l'environnement** (notion d'évaluation environnementale)

Environ : 4,5 hectares en 2NA*h*

CONSTATS

L'absence de projet global entraine souvent une urbanisation au coup par coup qui contribue à faire de chaque lotissement une opération autonome qui rend souvent difficile l'insertion des nouveaux habitants dans la vie du bourg.

OBJECTIFS

Redonner une unité au bourg et économiser l'espace agricole

PRINCIPES

→ Réutiliser les dents creuses
→ Rechercher des terrains proches du bourg
→ Réutiliser les logements vacants
→ Densifier les franges arrières du centre ancien

Gestion économe de l'espace :
→La densité permet d'accueillir plus d'habitants sur une même surface

Economie financière :
Regrouper l'habitat permet de réduire les dépenses (pour une même longueur de rue, plus de logements sont desservis)

L'éloignement augmente les frais d'entretien et de services (ramassage scolaire, collecte des ordures, desserte et entretien de voirie et réseaux...)

Diversifier l'offre de logements pour accueillir une population variée et favoriser la cohabitation entre les âges

La diversification de l'offre de logement (appartement, maison de ville, maison individuelle) permet de répondre aux différents besoins des habitants selon les âges. Le mélange des tranches d'âges dans le nouveau quartier permet d'éviter le phénomène rencontré dans de nombreux lotissements, le vieillissement uniforme de la population.

Pistes de réflexion sur 10 ACTIONS A METTRE EN PLACE DANS LA GESTION DE L'URBANISME DURABLE

1. **Définir les besoins en termes d'accueil de populations nouvelles et définir le type de logement pour l'accueil de ces populations**
2. **Réduire la consommation foncière projetée dans le cadre du PLU, afin de l'adapter aux besoins réels tout en assurant la préservation de l'activité agricole**
3. **Mettre en œuvre une politique de gestion foncière**
4. **Établir une gestion programmatique des secteurs de développement – prioriser les zones d'extensions futures**
5. **Maîtriser le rythme de l'urbanisation pour assurer la cohérence avec la capacité des équipements publics existants**
6. **Retrouver un urbanisme de la proximité en densifiant prioritairement en continuité avec le bâti.**
7. **Densifier, tout en diversifiant les activités des quartiers. En augmentant la variété des usages dans les quartiers, on peut améliorer leur attractivité. Il est donc nécessaire de rationnaliser l'espace: combler les vides non qualifiés ''dents creuses'', en y ajoutant de nouveaux logements, mais aussi différents services, équipements...**
8. **Assurer la diversité de logements**
9. **Donner au quartier une unité et un caractère urbain, en structurant à partir de l'espace public et non pas de l'espace privé.**
10. **Rendre accessible les nouveaux quartiers à pieds, développer les modes de déplacements doux.**

Atelier du MARAIS

PAYSAGE URBANISME

Département de :

La Mayenne

Commune de :

LA HAIE TRAVERSAINE

Dossier :

Plan Local d'Urbanisme

Pièce administrative :

Pièce n°1 - Rapport de présentation

Volet B – Le territoire rural

titre 1 - Prise en compte des risques **4**

titre 1.2 - LES RISQUES D'ORIGINE NATURELLE ET TECHNOLOGIQUE **6**
titre 1.3 - LES SERVITUDES **9**

titre 2 - Prise en compte de l'environnement **10**

titre 2.1 - OBJECTIFS ET ENJEUX PAR THEMATIQUE **11**
titre 2.2 - TRADUCTION REGLEMENTAIRE SELON LES ORIENTATIONS DU PADD **26**
titre 2.3 - Prise en compte de la notion de corridors écologiques **34**
titre 2.4 - Explication des règles pour les zones A et N **38**
titre 2.5 - PRESENTATION DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE **55**

titre 3 - Le projet au regard des principes légaux et des Lois GRENELLE 1 et GRENELLE 2 ..... **58**

titre 3.1 - NOTION D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE **62**

titre 1 - Prise en compte des risques

La prévention des risques est un des objectifs fondamentaux pour la sécurité de la commune. A travers la procédure de délivrance du permis de construire, des moyens juridiques permettent de prévenir des risques, tant naturels que technologiques. Tout permis de construire doit être conforme aux prescriptions du PLU .Or, depuis la loi n°87-565 du 22.07.1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs, le PLU doit prendre en compte les risques naturels et technologiques (code de l'urbanisme, art L123.I)

« le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation ou de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique ». « il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique ». (code de l'urbanisme, art R.111-2) « la construction peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas accessibles aux engins de lutte contre le feu (code de l'urbanisme, art R.111-2)

titre 1.1.1 - Règles instaurées pour des raisons de sécurité et de limitations de risques et nuisances

Référence aux articles		Limitations à l'utilisation du sol institué par le règlement	Zones ou secteurs concernés	Synthèse sur les dispositions prise par le PLU pour la prise en compte des risques et nuisances
Section I	**Art 1 & Art 2**	**Marge de reculement** *Pour toutes les zones concernées, les limitations sont aux spécifiées aux articles 1 et 2*	- Report au plan de zonage des marges de recul au code de la voirie départementale, des marges relatives aux nuisances sonores	– Assurer **la visibilité** – **Assurer la réduction des nuisances sonores** – Réduire les effets accidentogènes
		Le risque lié au Transport de Matières Dangereuses (TMD)		– Limiter **le développement des zones sensibles** (écoles, établissements sociaux, habitats...) **en contiguïté des axes supportant notamment des flux important de poids-lourds.**
		Protection de la qualité de l'eau	***A et N***	– Assurer la protection de la qualité des eaux – Respecter l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique – Protection des cours d'eau, des fonds de vallées, des zones humides – Instauration des périmètres autour du captage d'eau potable

Section II	**Art 3** **Art 6** **Art 12**	**La sécurité des usagers et des riverains des voies** *Les accès sur certaines voies départementales sont limités voir interdits* **Implantations par rapport aux voies et emprises publiques** **La réalisation d'aire de stationnement doit être réalisée en dehors des voies publiques**	***Zones U / AU*** ***Toutes zones*** ***Toutes zones***	– Limiter les accès privatifs individuels source de conflits et de risques entre les usagers et les riverains – Regrouper les accès pour limiter les points de conflits – Assurer la visibilité – Réduire les effets accidentogènes

titre 1.1.2 - Règles instaurées pour des raisons de salubrité et de santé publique

Référence aux articles		Limitations à l'utilisation du sol institué par le règlement	Zones ou secteurs concernés	Synthèse sur les dispositions prise par le PLU pour la prise en compte des risques et nuisances
Section II	**Art 4**	**Protection des eaux et des ouvrages d'assainissement** *Prescription générale :* ***Interdiction de mélange des eaux usées et eaux pluviales***	***Toutes zones***	– Répondre aux objectifs de la loi sur l'eau – Respecter les règles de salubrité publique et de protection de l'environnement (le procédé de traitement n'est pas le même)
		Eaux usées dans les zones équipées : *Obligation de raccordement*	***Zones bénéficiant d'un système d'assainissement collectif des eaux usées***	– Respecter les règles de salubrité publique et de protection de l'environnement
		Eaux pluviales : – *Obligation de raccordement au réseau lorsqu'un système d'assainissement collectif des eaux pluviales de type séparatif existe* – *Prétraitement nécessaire des eaux résiduaires industrielles*	***Zones bénéficiant d'un système d'assainissement collectif des eaux pluviales de type séparatif***	– Toutes ces dispositions visent à protéger la qualité des eaux de nos rivières d'une part, à limiter les débits lors des événements pluvieux majeurs d'autre part.

titre 1.2 - LES RISQUES D'ORIGINE NATURELLE ET TECHNOLOGIQUE

La loi 95-101- du 2 Février 1995 a modifié en particulier la loi du 22 Juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs et a instauré les Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles.

Risques naturels - spécifiques - technologiques
« Le risque est la rencontre d'un phénomène aléatoire ou « aléa » et d'un enjeu. Un risque majeur est un risque qui se caractérise par une probabilité extrêmement faible et des conséquences extrêmement graves ».

Risques naturels et technologiques
Un Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) en Mayenne a été établi en 1996, réactualisé en 2011 et diffusé à l'ensemble des acteurs départementaux de la prévention et de la gestion des risques (élus, administrations, associations). Ce document est consultable sur le site internet de la préfecture : « www.mayenne.pref.gouv.fr ». Il dresse l'inventaire cartographique des communes présentant un ou plusieurs risques naturels ou technologiques et met en évidence, pour chaque type de risque, les mesures prises en matière de prévention ainsi que les consignes essentielles de sécurité à communiquer à la population.

Sur le territoire communal, le DDRM n'a pas répertorié de risque spécifique, néanmoins il est signalé des risques potentiels que le PLU prend en compte.

➲ Le risque d'inondation

Ce risque provient des débordements de la Mayenne et de la Colmont
Le nombre de bâtiments impactés est de 22 dont 18 habitations et 3 ERP.

Le PLU évite par un zonage approprié d'accroître la constructibilité des terrains situés dans les secteurs inondables.

➲ Le risque de rupture de barrage

Sur le territoire de la commune ce risque de barrage provient du barrage de Saint-Fraimbault –de- Prières qui peut générer, en cas de rupture de barrage, une onde de submersion.

➲ Le risque lié au Transport de Matières Dangereuses (TMD)

A ce titre, **la commune doit aménager son territoire en fonction des risques liés au transport de matières dangereuses** (produits inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs). En cas d'accident, les principaux dangers, associés ou non, peuvent être l'explosion, l'incendie ou la dispersion dans l'air de ces matières dangereuses.

Le PLU ne devra pas développer sans précautions des zones sensibles (écoles, établissements sociaux, habitats...) **en contiguïté des axes supportant notamment des flux important de poids-lourds.**

➲ Le risque de nuisance rattaché au bruit lié aux infrastructures de transport terrestre

Il est rappelé l'arrêté préfectoral n° n°2009-E- du 9 novembre 2009, a institué différentes zones de nuisances sonores en bordures des infrastructures routières et ferroviaires les plus bruyantes du département.

La RD 23 génère un secteur exposé à la nuisance sonore de 100 m de large hors agglomération et de 30 m de large en agglomération. Ces distances sont mesurées à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

➲ Le risque sismique

LES ENJEUX EN MAYENNE

La Mayenne, actuellement classée en zone de sismicité 0 (négligeable mais non nulle), va être reclassée en zone de sismicité 2 (faible).

La nouvelle règlementation parasismique (Eurocode 8) s'appliquera aux bâtiments de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique :

- Catégorie d'importance III :

. ERP de catégories 1, 2 et 3
. Habitations collectives et bureaux, h > 28 m
. Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes
. Établissements sanitaires et sociaux
. Centres de production collective d'énergie
. Établissements scolaires

- Catégorie d'importance IV :

. Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public
. Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie
. Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne
. Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise
. Centres météorologiques

➲ Le retrait gonflement des sols argileux

Le retrait-gonflement des sols argileux
dans le département de la MAYENNE

Un phénomène naturel bien connu des géotechniciens

Un sol argileux change de volume selon son degré d'humidité comme le fait une éponge : il gonfle avec l'humidité et se rétracte avec la sécheresse.

En période de sécheresse, ces variations de volume se manifestent par des fentes de retrait, mais surtout induisent des tassements du sol plus ou moins importants suivant la configuration et l'ampleur du phénomène. Ces tassements sont souvent hétérogènes à l'échelle des constructions, du fait des variations géologiques et de la présence du bâti.

Impact sur les constructions : des désordres importants et coûteux

Ils touchent principalement les constructions légères (habitations individuelles) de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Quelques chiffres clés :
- 24 sinistres localisés dans la Mayenne (dont 2 survenus en 2004, 5 en 2005, 7 en 2006, 1 en 2007)
- Aléa moyen : 6 km²
soit 0,1 % du département
- Aléa faible : 3 531 km²
soit 67,7 % du département
- Aléa a priori nul : 1678 km²
soit 32,2 % du département

- Fissuration des structures
- Distorsion de portes et fenêtres

- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture de canalisations enterrées
- Décollement des bâtiments annexes

Carte d'aléa retrait-gonflement dans la Mayenne

(Rapport BRGM/RP-58896 -Fr, novembre 2010)

Identification des zones sensibles carte départementale de l'aléa retrait-gonflement

La réalisation de cette carte départementale s'appuie sur l'analyse des cartes géologiques, des essais et des analyses des sols (susceptibilité) ainsi que sur l'examen des sinistres.

Son échelle de validité est le 1/50 000 : ⚠
pour une identification du sol à l'échelle de la parcelle, une étude de sol s'impose.

De plus, dans les zones identifiées comme non argileuses (aléa nul), il n'est pas exclu de rencontrer localement des lentilles argileuses non cartographiées susceptibles de provoquer des sinistres.

Comment construire sur sols argileux ?

Nature du sol et mesures constructives à mettre en œuvre

Avant de construire dans les zones identifiées sur la carte d'aléa comme sensibles aux phénomènes de retrait-gonflement (consultable sur www.argiles.fr), il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol qui doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit de la parcelle (G11*). Le coût d'une telle étude est classiquement compris entre 2000 et 3500 €.

Pour un projet de maison individuelle, il est recommandé :
- d'appliquer des mesures spécifiques préconisées par une étude de sol complémentaire (G12, G2 et G3*) ;
- à défaut, d'appliquer des mesures forfaitaires (illustrées ci-dessous) qui visent d'une part à limiter les mouvements auxquels est soumis le bâti, et d'autre part à améliorer sa résistance à ces mouvements (le coût de ces mesures est estimé à 10 % du coût total de la construction).

** Normes AFNOR NF P 94-500 sur la classification des mission géotechniques.*

Adapter les fondations, rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés *Veillez au respect des règles des Documents Techniques Unifiés D.T.U.)*

Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage minimale de 0,8 m à 1,2 m selon la sensibilité du sol

Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont)

Éviter les sous-sols partiels, préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers portés sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein

Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux pour les murs porteurs

Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables

Éviter les variations localisées d'humidité et éloigner les arbres

Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, terrasses, descentes de garage...) à proximité des fondations

Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples)

Éviter les pompages à usage domestique

Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...)

En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs

Éviter de planter des arbres avides d'eau à proximité de l'habitation ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines

Procéder à un élagage régulier des plantations existantes

Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché

Pour en savoir plus :
- Retrouvez les cartes d'aléa et des précisions sur les recommandations techniques sur le site dédié du BRGM : www.argiles.fr
- Téléchargez le guide « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel ? » sur le site du ministère en charge de l'écologie : www.prim.net
- Demandez conseil à votre architecte ou maître d'œuvre ou renseignez-vous auprès de votre mairie, DDT, Préfecture ou du BRGM
- Trouvez les coordonnées d'un bureau d'étude géotechnique auprès de l'USG (www.u-s-g.org), de Syntec-Ingenierie (www.syntec-ingenierie.fr), ...

Direction Départementale des Territoires de la Mayenne
rue Mac Donald, BP 23009
53063 LAVAL Cedex 9
www.applications.mayenne.developpement-durable.gouv.fr

Préfecture de la Mayenne
46, rue Mazagran, BP 1507
53015 LAVAL Cedex
www.mayenne.gouv.fr

BRGM - Service Géologique Régional Pays de la Loire
1, rue des Saumonières, BP 92342
44323 NANTES Cedex 3
www.brgm.fr

Autres liens utiles :
Portail de la prévention des risques majeurs du Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer
www.ecologie.gouv.fr - www.prim.net
Agence Qualité Construction
www.qualiteconstruction.com
Caisse Centrale de Réassurance
www.ccr.fr

➲ Les servitudes en bordure des cours d'eau

La commune est concernée par la servitude A4.

titre 1.3 - LES SERVITUDES

Les servitudes du Porter à la Connaissance ont été reportées aux plans et inscrites au tableau des servitudes d'utilité publique et pour certaines le règlement du Plan Local d'Urbanisme en fait des rappels.

titre 2 - Prise en compte de l'environnement

Motivation des règles concernant les zones naturelles, la protection des paysages et des sites, la protection des milieux et plus largement de l'environnement.

La politique de développement établie par le conseil municipal et fixée dans le PADD, repose sur l'analyse de l'état initial de l'environnement ainsi que sur la mise en avant d'objectifs de préservation.

Cette partie a pour objectifs :

- de présenter l'articulation entre le diagnostic, les objectifs communaux, le PADD et les mesures réglementaires ;
- d'expliquer les mesures réglementaires prisent pour assurer l'application des objectifs de préservation des paysages, des milieux et plus largement de l'environnement, fixés dans le PADD ;
- de présenter les mesures concrètes prises en matière de préservation des cours d'eau et des zones humides afin de répondre aux objectifs du SAGE Mayenne ;
- d'aborder la notion d'évaluation environnementale ;
- de montrer la prise en compte des corridors écologiques.

Cette partie se décompose ainsi :

A- OBJECTIFS ET ENJEUX PAR THEMATIQUE

B- TRADUCTION REGLEMENTAIRE SELON LES ORIENTATIONS DU PADD

- Organiser le territoire selon l'armature paysagère en place
- Conserver l'identité agricole et bocagère du territoire communal
  - Affirmer le principe d'une zone agricole stricte, large et homogène
  - Garantir l'identité bocagère communale
- Promouvoir les ensembles de vallées et leurs milieux associés
  - Soutenir les ensembles de vallées, support de la trame verte et bleue
  - Assurer la protection de l'eau, des cours d'eau, des mares et plans d'eau
  - Promouvoir et garantir la pérennité des milieux et zones humides d'intérêt local
- Prendre en compte la notion de maillage écologique
- Au-delà du patrimoine naturel…
  - Prendre en compte le patrimoine archéologique de la commune
  - Prendre en compte les chemins de randonnées

C- EXEPLICATION DES REGLES PAR ZONES

<u>Précision sur l'articulation des objectifs de préservation et les mesures réglementaires :</u> La compréhension du patrimoine naturel repose sur une lecture « multicouches ». Ainsi, les mesures réglementaires prises pour la protection de ce patrimoine se superposent les unes aux autres pour aboutir à un schéma global.

titre 2.1 - OBJECTIFS ET ENJEUX PAR THEMATIQUE

L'environnement physique				
Thèmes	**Synthèse constats**	**Enjeux**	**A retenir pour le PADD**	**Pistes réglementaires**
La géologie	>Le socle communal est dominé par les schistes et grès briovériens. Ces roches sont imperméables, l'eau est donc omniprésente dans les paysages et le réseau hydrographique très ramifié. >Les schistes et grès, en raison de leur bonne résistance à l'altération, produisent un relief général irrégulièrement ondulé	>Porter une attention particulière aux zones de dépressions qui sont susceptibles d'accueillir une faune et une flore singulière.	>Les fonds de vallées peuvent constituer des sites sensibles en raison de leurs liens étroits avec les milieux aquatiques et la présence d'un sous-sol peu perméable.	>Inscription des fonds de vallées dans une zone naturelle de protection (NP).
	>Les sédiments éoliens arrivés au quaternaire recouvrent les différents plateaux hauts. Ces secteurs correspondent à des sols propices au développement de l'agriculture.	>Localiser les secteurs à plus forte valeur agronomique et les préserver.	>Préserver le potentiel agronomique des terre en protégeant les terres agricoles et les infrastructures qui constituent l'outil de base indispensable à la pérennité des exploitations agricoles	>Mise en place d'une zone agricole stricte (A)
	>Le sous-sol communal est exploité pour ses ressources minières. Une carrière est présente dans la vallée de la Colmont.	>Voir partie économique.		

L'environnement physique

Thèmes	Synthèse constats	Enjeux	A retenir pour le PADD	Pistes réglementaires
Le relief	>On découvre un relief irrégulièrement ondulé par de nombreuses buttes aux sommets arrondis et aux pentes relativement douces. >Plusieurs ensembles de vallées peu marqués participent activement à la formation des paysages communaux et à leur enrichissement.	>Mettre en relation le relief et le couvert végétal et définir le cas échéant les vues lointaines de qualité à préserver.	>Le relief et le bâti sont indiscutablement liés. Le village s'inscrit très discrètement sur les lignes basses du territoire communal. Les zones de développement devront poursuivre ce trait identitaire. Une attention particulière devra être apportée sur la frange Ouest du bourg qui gagne progressivement les hauteurs et la ligne de crête.	>Ne pas étendre la frange ouest du bourg (maintien de la ligne de crête).
	>Les nombreux points hauts découverts de leur trame bocagère génèrent d'abondantes perceptions lointaines qui nous permettent d'observer le paysage général.	>Porter une attention particulière aux hauteurs, visuellement sensible, notamment au regard des zones de développement.		
	>Le relief communal génère des curiosités qu'il convient de mettre en évidence : - la Colmont ; - La Presqu'île de Loze ; - Les buttes.	>S'interroger sur le maintien des identités locales générées par le relief.	>L'ensemble topographique de la Colmont et de la Presqu'île de Loze forme une identité singulière et remarquable qu'il convient de préserver. >Dans une moindre mesure la vallée de la Mayenne et la dépression y attenante marquent les paysages communaux >Les buttes rythment les paysages et forment une identité locale.	>Inscrire l'ensemble topographique de la Colmont dans un zonage garantissant sa préservation. >De même pour l'ensemble de la vallée de la Mayenne. >Apporter une attention particulière à la presqu'il de Loze, notamment son accroche avec le plan d'eau. >Réserver les buttes au territoire agricole.

L'environnement physique				
Thèmes	**Synthèse constats**	**Enjeux**	**A retenir pour le PADD**	**Pistes réglementaires**
L'eau	>La commune est comprise, dans l'ensemble de bassins hydrographiques dénommé Loire-Bretagne et dans le bassin versant de la Mayenne. Il existe pour ces bassins versants des documents supra communaux visant la protection de la qualité et de la quantité des eaux. Il s'agit du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Mayenne. >Le territoire communal est sillonné par de nombreux ruisseaux qui s'organisent autour de la rivière La Mayenne. >Le plan d'eau de St-Fraimbault constitue un évènement dans les paysages communaux. Au-delà d'une identité, il s'agit d'une masse d'eau déterminante dans les corridors écologiques. Il s'agit également d'un élément patrimonial reconnu par le SCOT. >Bien que le réseau hydrographique possède une réelle colonne vertébrale, la présence de l'eau est discrète ce qui engendre une vision segmentée du réseau hydrographique. L'eau se découvre principalement à travers le plan d'eau de St-Fraimbault. Les prairies humides ou encore les plissements des talwegs produisent un paysage de fraicheur et verdoyant.	>Assurer la compatibilité entre les objectifs de développement émis par la commune et les documents supra communaux. >En s'appuyant sur l'inventaire des cours d'eau assuré la pérennité du réseau hydrographique. · Préserver les vues majeures sur le plan d'eau.	>Faire de l'eau et des milieux aquatiques un axe fort du PADD. >Valoriser le plan d'eau de ST Fraimbault et prendre en compte sa dimension paysagère (et touristique). >La trame bleue communale repose sur un chevelu hydrographique dense s'organisant, de manière directe ou indirecte, autour de la rivière La Mayenne. Elle constitue une armature souple, diffuse et discrète, assurant ainsi de nombreuses continuités écologiques. Cette trame bleue doit être définie et localisée afin d'en préserver son intégrité. La trame bleue doit être mise en relation avec la trame verte afin d'offrir une image (et une préservation) correspondant aux corridors écologiques en place. Cette mise en parallèle est également nécessaire à la limitation des ruissellements. La préservation des talus antiérosif apparait essentiellement dans la protection de la ressource en eau et la lutte contre les inondations.	>Protection des cours d'eau au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme. >Inscription des fonds de vallées clairement identifiables dans une zone naturelle de protection afin de préserver l'intégrité du cours d'eau. (Préservation des parties riveraines sensibles à l'érosion ou accueillant des zones humides / Création d'une zone tampon autour des cours d'eau). >La limitation du ruissèlement doit être travaillée en corrélation avec le maillage bocager (protection des talus anti-érosion). >Zone naturelle mais à vocation de loisirs près du plan d'eau.

L'environnement physique				
Thèmes	**Synthèse constats**	**Enjeux**	**A retenir pour le PADD**	**Pistes réglementaires**
L'eau	>La frange Est du bourg est la plus singulière et la plus identitaire, elle s'accroche sur le lac de haute Mayenne (plan d'eau de St Fraimbault). Plusieurs vues lointaines permettent d'apprécier la dialectique entre le bourg et le lac. Ce sont de vues de grandes qualités.	>Préserver le lien visuel entre le bourg et le plan d'eau. >Apporter une attention particulière à cette frange en raison de son lien étroit avec la trame bleue (sensibilité écologique).	>L'agglomération s'accroche sur la trame bleue. Cette implantation particulière engendre des liens étroits entre l'agglomération et la trame bleue. Le développement de l'agglomération sur la frange ouest devra prendre en considération ces liens et le cas échéant les améliorer.	>Dans les orientations d'aménagement, maintien d'un cône visuel entre l'église et le plan d'eau et création d'un coulée verte en appui sur ce cône.
	>La commune est concernée par les risques d'inondations en bordure de la Mayenne sur la partie Sud du territoire.	>Localiser les secteurs soumis au risque d'inondation et veiller à ce que les projets d'aménagement ne créer pas de risques d'inondations.	>Il incombe à la commune d'identifier les secteurs soumis au risque d'inondation et de les repérer sur le règlement graphique et d'édictée un règlement spécifique.	>Inscription des secteurs soumis au risque d'inondation sur les plans de zonage et édiction d'une réglementation adaptée.
	>La commune est concernée par deux captages d'eau potable.	>Intégrer les mesures de préservation liées à la servitude AS1 au document d'urbanisme.	>Prendre en compte les prises d'eau potable, inscrire les servitudes sur les documents d'urbanisme et ainsi contribuer à la protection de la ressource en eau.	>Inscription de la servitude AS1 sur le plan des servitudes.
	>La commune dispose d'un assainissement collectif. La station (lagunage naturel) est située à l'Est de la zone aggloméré, le long du plan d'eau.	>Anticiper les futurs secteurs d'urbanisation.	>Parer aux incidences de l'urbanisation sur la maîtrise des eaux usées.	>Etablissement des annexes sanitaires.
	>Les eaux pluviales de ruissellement sont collectées par des fossés et majoritairement par des canalisations enterrées sous les voies de desserte.	>Traiter les eaux pluviales de ruissellement afin d'en améliorer la qualité / Inciter à la récupération des eaux pluviales / Favoriser une gestion alternative des eaux pluviales	>La trame bleue participe à l'assainissement des eaux pluviales des parties agglomérées. Il convient ainsi de proposer des modes d'assainissement respectueux de cette trame bleue.	>Dans les OAP, promouvoir les systèmes d'assainissement des eaux pluviales à l'air libre, sous forme de noues drainantes et encourager la réduction des surfaces imperméables.
	>La commune est concernée par la servitude A4.	>Localiser les cours d'eau soumis à la servitude A4	>Prendre en compte la servitude A4 dans le document d'urbanisme.	>Apposition de la servitude A4

Thème
L'environnement physique

Synthèse cartographique

Synthèses / constats

Un socle topographique

Un réseau hydrographique

Enjeux

Eléments à préserver

L'environnement biologique

Thèmes	Synthèse constats	Enjeux	A retenir pour le PADD	Pistes réglementaires
L'espace agricole	>Une forte proportion du territoire est caractérisée par un parcellaire agricole vaste et ouvert. (L'enquête a permis d'évaluer la surface agricole de la commune à 922 ha pour une surface communale de 1 070 ha ; les agriculteurs mettent donc en valeur 86 % de la surface communale.) > L'activité d'élevage bovin, et principalement laitier, tant en nombre d'exploitations qu'en utilisation du parcellaire, est prédominante sur la commune. Il s'agit souvent d'exploitations qui cherchent à optimiser le pâturage à proximité de leurs bâtiments d'élevage. Plus largement, la prédominance de l'activité d'élevage nécessite un besoin de surfaces agricoles conséquent, non seulement pour le pâturage, mais aussi pour l'épandage des effluents. >La majorité des exploitations se caractérise également par une « multiproduction », ce qui met en évidence une certaine complexité des systèmes de production.	>Protection des espaces agricoles nécessaires au maintien à long terme d'exploitations agricoles viables >Protection des sièges d'exploitation >Favoriser les formes urbaines compactes >Les projets de développement (urbanisation, infrastructures, zones d'activités communales ou intercommunales) impliquant une consommation des espaces agricoles devront intégrer cette physionomie de l'agriculture communale. Leur impact sera différent d'une exploitation à l'autre en fonction du système de production, de l'existence de démarches spécifiques et de la localisation géographique.	>Le maintien de l'agriculture sur la commune résulte d'une double exigence : pérenniser l'agriculture en tant qu'activité économique et considérer la zone agricole comme épaulant la trame verte et bleue. >La consolidation des exploitations agricoles, dans une période de mutation agraire de longue durée, passe par le maintien de "l'outil de travail". La protection de «L'outil de travail » fait apparaître les deux volontés suivantes : la protection des sièges d'exploitation et la protection des infrastructures, donc l'espace agricole. >La mise en place d'une zone agricole stricte doit être la traduction de cette volonté. Elle sert à protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle doit être réservée aux usages agricoles.	>Instaurer une zone agricole stricte de type A. >Limiter le développement urbain et privilégié les parcelles à moindre valeur agronomique ou impact peu les exploitations concernées.

L'environnement biologique

Thèmes	Synthèse constats	Enjeux	A retenir pour le PADD	Pistes réglementaires
Le complexe bocage-boisement	>La commune appartient à un secteur bocager moyennement dense. >Actuellement, le réseau bocager se concentre majoritairement dans les zones de dépressions. >On observe plusieurs cordons boisés qui marque les vallées. Ils soulignent les composantes du paysage tel que le relief et l'hydrographie. >Le territoire communal n'échappe pas à un taux de boisement nettement inférieur à la moyenne nationale	> Préserver les complexes bocagers liés au réseau hydrographique (rôle antiérosif) et notamment les haies comprises dans le périmètre de captage d'eau. >Préserver les haies bocagères qui structurent le paysage. >Associer les îlots boisés aux mesures de préservation afin de garantir le maintien du complexe bocage-boisement. >Réfléchir à la poursuite des continuums.	>Assurer le maintien d'un réseau bocage-boisement structurant et pertinent et apporter une protection du bocage adaptée aux évolutions modernes de l'agriculture. >Proposer le maintien d'une armature bocage-boisements correspondante à l'identité bocagère communale. Certaines haies bocagères et certains boisements seront donc repérés et préserver selon les thématiques suivantes : · Les complexes dits « antiérosifs » ; · l'intégration du bâti ; · L'accompagnement des cours d'eau et des zones de bas-fonds ; · Les haies patrimoniales (rôle paysager important). · Les haies comprises dans le périmètre de captage. >Mettre en valeur les continuités écologiques, pérenniser les continuums entre les différents éléments arborés (bocage-boisements) et envisager la remise en bon état de ces continuités écologiques.	>La réglementation doit être souple pour répondre aux besoins de reconfigurations parcellaires et ne doit porter que sur une partie du linéaire. Classer (article L 130-1) : - les haies en bordure de cours d'eau (Ripisylves). - Les haies comprises dans le périmètre de captage. Préserver (article L 123-1-5-7°) : - les haies de bonne qualité participant à la formation des paysages. - Les haies de bonne qualité qui assurent un rôle antiérosif - Les haies en bord de chemins assurant un rôle important au regard de l'identité bocagère communale. >inscrire sur les plans de zonage la trame des haies dégradées ainsi que les lignes bocagères pouvant être créées afin de remettre en état des continuités écologiques. Cette trame servira d'appui dans le cas de reconstitution de haies lors d'éventuels défrichements (mesures compensatoires) > Protéger les ilots boisées de moins de 4 ha au titre de l'article L 1231-5-7°. > Classer les ilots boisées de plus de 4 ha au titre de l'article L 130-1.

L'environnement biologique

Thèmes	Synthèse constats	Enjeux	A retenir pour le PADD	Pistes réglementaires
Les zones humides	>La commune repose sur un sol schisteux. Les schistes sont caractérisés par une faible perméabilité. Les écoulements se font au travers des altérites (écoulement sub-superficiel) et le réseau de fractures et de fissures (écoulement en profondeur). Dans ce contexte géologique, les zones humides se développent le long des cours d'eau dans des matériaux d'origine colluvio-alluviale pour les petits cours d'eau. >La typologie du SAGE Mayenne concernant les zones humides fonctionnelles permet de regrouper les milieux par grands ensembles. Sur la commune de La Haie Traversaine, 4 types de zones humides ont été inventoriés : - Mare, ceinture de plan d'eau d'eau - zone humide boisée - zone humide de bas fond - Zone humide en bord de cours d'eau >Les zones humides représentent une superficie totale de 53,7 ha, correspondant à environ de 5% de la superficie du territoire (1070 ha).	>Assurer la compatibilité entre les objectifs de développement émis par la commune et le SAGE. >Garantir la pérennité des zones humides fonctionnelles communales identifiées dans l'inventaire.	>Promouvoir et garantir la pérennité des milieux et zones humides fonctionnelles d'intérêt local. >Pour cela, le document d'urbanisme communal doit s'attacher à localiser les secteurs constituant les zones humides fonctionnelles d'intérêt local. >Appliquer aux milieux et zones humides identifiés des mesures de protection conformément aux prescriptions du SAGE.	>Instaurer une trame ZH pour localiser et protéger les zones humides fonctionnelles. >Associer une réglementation écrite : « Tous les modes d'occupation et d'utilisation* du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Cette disposition ne s'applique pas aux cas de projets relevant d'intérêt public majeur, lesquels ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes »

L'environnement biologique

Thèmes	Synthèse constats	Enjeux	A retenir pour le PADD	Pistes réglementaires
Trame verte, bleue et corridors	>Le réseau hydrographique et plus particulièrement la Mayenne, le plan d'eau et la Colmont, ainsi que leurs milieux associés, forment l'armature principale de la trame bleue. La trame verte est quant à elle basées sur les nombreux cordons boisés accompagnant le réseau hydrographique et les quelques haies bocagères s'y associant. >L'association de la trame verte et de la trame bleue forme ainsi la charpente de la trame écologique communale.	>A partir du patrimoine naturel identifié, Il convient : · - d'afficher la volonté de préserver les milieux et les écosystèmes ; - de garantir les connexions entre les différents milieux identifiés.	>Le concept de maillage écologique met en avant le compromis entre exploitation et protection. Il repose en partie sur les éléments suivants : · la préservation de zones patrimoniales : les noyaux de biodiversité ; · le maintien des éléments de connexion ou de jonction entre les zones patrimoniales >Les réseaux écologiques s'organisent sur le territoire communal autour du réseau hydrographique et du bocage. Aussi, les volontés émises précédemment visent-t-elles : · la promotion des ensembles de vallées ainsi que la mise en évidence des cours d'eau, mares et plan d'eau ; · le maintien d'une armature bocage-boisements >La traduction de cet enjeu n'aboutit pas réellement à la mise en place de mesures réglementaires spécifiques. En effet, chaque composante paysagère à déjà fait l'objet d'une traduction réglementaire visant à sa protection. Il s'agit davantage de veiller au respect du principe de continuité entre les différents milieux protégés et considérés comme des noyaux ou des sources de la biodiversité.	

Thème
L'environnement biologique

Synthèse cartographique

Synthèses / constats

Un espace agricole dominant · Un couvert végétal

Enjeux

Eléments à préserver

L'environnement vécu				
Thèmes	**Synthèse constats**	**Enjeux**	**A retenir pour le PADD**	**Pistes réglementaires**
Le patrimoine naturel recensé	>Le SCOT ne récence aucun élément paysager à conserver obligatoirement. Il met cependant en évidence certaines composantes naturelles : · les boisements marquant la vallée de la Colmont ; · la Colmont en elle-même ; · le plan d'eau et la rivière La Mayenne.	>Préserver le patrimoine naturel mis en évidence par le SCOT.	>On observe sur le territoire de la Haie-Traversaine les boisements marquant la vallée de la Colmont, La Colmont en elle-même, le plan d'eau et la rivière La Mayenne. Se condensent à travers ces éléments paysagers structurants : l'eau, la topographie et le couvert végétal. Il convient alors de promouvoir et de garantir la pérennité de ces composantes identitaires.	>Inscrire les secteurs concernés dans un zonage de protection afin d'en garantir la pérennité >Préserver les boisements au titre de l'article L 123-1-5 7° ou de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
	>Le SCOT dresse 5 cibles environnementales, à savoir : · la consommation d'espace et les paysages ; · la biodiversité ; · l'eau ; · l'air et l'énergie ; · les risques et les nuisances.	>Assurer la compatibilité entre les orientations communales et le SCOT	>En ce qui concerne la commune de la Haie-Traversaine, le SCOT pose comme enjeux de : · préserver les boisements relatif à la vallée de La Colmont ; · protéger plus particulièrement les cours d'eau de La Colmont et de la Mayenne ; · prendre en compte les deux prises d'eau potables ; · prendre en compte la zone d'implantation des éoliennes. >En termes d'orientations générales, le SCOT propose de maitriser la qualité des paysages aux abords de la RN 23.	>Inscrire les secteurs concernés dans un zonage de protection afin d'en garantir la pérennité. >Préserver les boisements au titre de l'article L 123-1-5 7° ou de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. >Inscription de la servitude AS1 (captages) sur le plan des servitudes. >Traiter les entrées de bourg par des orientations d'aménagement.

	>De nombreux secteurs sont classés en zone ND dans le Plan d'Occupation des Sols actuellement en vigueur.	>Mettre en avant les qualités paysagères communales soulignées par le POS	>Pérenniser la richesse et la diversité du cadre de vie déjà mise en avant dans le POS.	>Aboutir à des mesures diversifiées et adaptées au contexte local et intégrer les évolutions réglementaires en matière de protection de l'environnement
	>Le territoire communal n'est pas concerné par un site NATURA 2000 Le site le plus proche se situe à plus de 10kms.	>Même si le PLU n'est pas soumis à une évaluation environnementale, apporter une approche environnementale globale. Cette approche doit être effectuée tout au long de la démarche d'élaboration du PLU. Elle doit permettre la mise en évidence des liens logiques entre la connaissance du territoire, les objectifs de développement exprimés dans le PADD et la traduction réglementaire.		
	>Le territoire communal est concerné par la ZNIEFF de type 1 nommée Le coteau de la vallée.	>Préserver le patrimoine naturel mis en évidence par cet inventaire	>Pérenniser la richesse et la diversité du cadre de vie.	>Inscrire les secteurs concernés dans un zonage de protection afin d'en garantir la pérennité.

L'environnement vécu				
Thèmes	**Synthèse constats**	**Enjeux**	**A retenir pour le PADD**	**Pistes réglementaires**
Les unités paysagères	>La commune est inscrite selon l'atlas des paysages mayennais, dans l'unité paysagère du cœur de la Mayenne. Les affluents de la Mayenne sont mis en avant en tant qu'éléments structurants du paysage des secteurs ruraux. >Les paysages communaux se divisent selon les unités paysagères suivantes : · Les buttes et plateaux agricoles · Le plan d'eau · La presqu'île de Lozé · La vallée de la Colmont · La vallée de La Mayenne et sa dépression associée · Le goulet de Chevray · Le bourg · La carrière	>Préserver l'intégrité des unités paysagères qui forment les identités de la commune. >Reconnaitre la vocation paysagère des espaces agricoles.	>Quelques entités paysagères se détachent les unes des autres et permettent de faire ressortir les identités maîtresses de la commune. On peut ainsi nommer le plan d'eau, les vallées de la Colmont et de la Mayenne. Dans une moindre mesure, la presqu'île de Loze et le goulet de Chevray. >L'espace agricole occupe une large partie du territoire communal. C'est une activité économique qui permet également une gestion et un entretien du paysage. La place de l'agriculture est centrale dans la définition des unités paysagères. Il convient donc de reconnaitre ce lien entre l'agriculture et le paysage et d'affirmer ainsi le principe d'une zone agricole stricte, large et homogène.	>Inscription des secteurs concernés (vallons clairement identifiables) dans une zone naturelle (NP ou AP) >Identification d'une zone agricole stricte de type A.
Les paysages du bourg	>Chaque frange urbaine se rattache à une unité différente : · La frange Est s'accroche sur le lac de haute Mayenne. Plusieurs vues lointaines permettent d'apprécier la dialectique entre le bourg et le lac. Ce sont de vues de grandes qualités. · La frange Sud-est est en lien avec le goulet de Chevray. · La frange Sud-ouest rompt brutalement (ligne de crête) avec les buttes et plateaux agricoles. Très sensible visuellement, elle domine le bourg et le lac. · La frange Nord-ouest s'adosse à la vallée profonde et boisée de la Colmont. · La frange Nord-est s'étire vers la presqu'île de Lozé. L'arrière de l'église est sans doute la parcelle la plus caractéristique. Une parcelle à enjeux !	>Valoriser le lien visuel et physique avec le plan d'eau. >Apporter une attention particulière aux franges qui entretiennent un lien étroit avec la trame bleue (sensibilité écologique). >Plus largement valoriser les relations entre le bourg et les paysages alentours notamment le plan d'eau.	>*Mettre en relation avec les orientations du bourg.*	>*Mettre en relation avec les orientations du bourg.*

Thème
L'environnement vécu

Synthèse cartographique

Synthèses / constats

Un socle topographique · Un réseau hydrographique

1. **Les buttes et plateaux agricoles**
2. **Le plan d'eau de St-Fraimbault-de-Prières**
3. **La presqu'île de Lozé**
4. **La vallée de la Colmont**
5. **La vallée de La Mayenne et sa dépression associée**
6. **Le goulet de Chevray**
7. **Le bourg**
8. **La carrière**

Enjeux

Eléments à préserver

titre 2.2 - TRADUCTION REGLEMENTAIRE SELON LES ORIENTATIONS DU PADD

titre 2.2.1 - Conserver l'identité agricole et bocagère du territoire communal

Le PADD a fixé les orientations suivantes :

>Affirmer le principe d'une zone agricole stricte, large et homogène
>Garantir l'identité bocagère communale

L'application de ces orientations aboutie à la mise en place de 5 dispositions réglementaires :

Traduction réglementaire
(Extraits du plan de zonage)

1- **L'instauration d'une zone agricole stricte (A)**
2- **Le classement de certaines haies bocagères au titre de l'article L 130-1**
3- **Le repérage de certaines haies bocagères au titre de l'article L 123-1-5-7°**
4- **Le classement de certains boisements au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme**
5- **Le repérage de certains boisements au titre de l'article L 123-1-5-7**

Extrait de la zone agricole stricte de type A

Extrait relatif aux boisements

Extrait relatif aux haies

Tableau expliquant les règles prises pour la protection du paysage agricole

Rappel du PADD (extraits)	Portions de territoire concernées	Mesures réglementaires
Affirmer le principe d'une zone agricole stricte, large et homogène	▶L'ensemble des plateaux agricoles caractérise majoritairement les parties hautes du territoire. Cet ensemble de plateaux représente une forte proportion du territoire et est caractérisée par un parcellaire agricole vaste et ouvert. Localisation des portions de territoire à dominante agricole : - Dans la partie centrale du territoire (paysage de buttes) aux abords des éoliennes ; - Sur le versant de la Mayenne dans la partie sud-est du territoire ; - Au nord de la Colmont, en remontant sur les hauteurs ; - A l'intérieur de la presqu'ile de Loze.	▶ **Disposition réglementaire :** <u>Inscription des secteurs concernés dans une zone agricole stricte de type « A »</u> *La zone A est destinée à protéger les sites en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres***.** *Sauf exception, sont seulement autorisés les modes d'occupation et d'utilisation du sol nécessaires et liées à l'exploitation agricole.*

Tableau expliquant les règles prises pour la protection du couvert arboré

Rappel du PADD (extraits)	Portions de territoire concernées	Mesures réglementaires
Garantir l'identité bocagère communale	▶ La conservation de l'identité bocagère communale se base sur la protection d'un réseau arboré structurant et pertinent. Un inventaire a été réalisé et permet de localiser et de qualifier l'ensemble du réseau bocager. **L'inventaire du bocage est annexé au PLU.**	
	▶Sur la base de cet inventaire, la collectivité a souhaité apporter une attention plus particulière aux **<u>haies en bordure de cours d'eau</u>** (**ripisylves**). En effet, ce type de linéaire boisé présente un intérêt environnemental très fort : constitution des berges, dernier rempart en termes de lutte contre l'érosion, niche écologique sensible…	▶ **Disposition réglementaire :** <u>Classement au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme</u> Il s'agit d'une mesure de protection règlementaire qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des haies et boisements. Ce classement garantit le maintien des haies et talus. Ils ne pourront être ni détruits, ni même déplacés ou remplacés par une nouvelle haie ou un nouveau talus de valeur écologique égale. L'entretien et l'exploitation sont possibles dans les conditions précisées d'une part dans l'arrêté préfectoral du 16 septembre 1996 portant autorisation de coupes par catégorie (cf. Annexe) et d'autre part pour les exploitants agricoles, suivant les articles 25 à 30 du recueil des « Usages locaux à caractère agricole du département de la Mayenne » (cf Annexe). Il convient toutefois de noter qu'un processus de renouvellement adapté est conseillé pour assurer la pérennité de la haie. Cette mesure de protection se traduit par : - Une trame spécifique sur les plans de zonage - Une réglementation adaptée : « A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements et les coupes et abattages d'arbres sont interdits, excepté dans les cas prévus aux articles L.130-1 et R.130-1 du code de l'urbanisme. » Rappel des éléments du paysage concernés : - Les haies en bordure de cours d'eau (ripisylves) - Les en bordure de chemins

▶En complément, toujours sur la base de l'inventaire, la collectivité a souhaité repérer l'ensemble **des haies ayant un rôle important**, que ce rôle soit lié à l'eau (anti-érosif) et peu importe leur état (bon, dégradé, très dégradé).

La collectivité a également souhaité préserver les **haies en bordure de chemins**. Ce type de haies, de par leur fonction visuel et leur lien étroit avec la découverte du territoire, présente un intérêt fort en termes de paysage et de patrimoine. D'autre part, leur préservation permet une évolution aisée des pratiques culturales.

▶ **Disposition réglementaire :**
Repérage en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L 123.1-5 7° du code de l'urbanisme

Les haies et talus doivent être maintenus pour garantir la pérennité de leur rôle (anti-érosif ou paysager). Les travaux ayant pour effet de détruire partiellement ou totalement les haies et talus représentés sur le document graphique du PLU sont soumis à l'autorisation préalable du maire (l'article R421-23-h du code l'urbanisme). Celui-ci peut la refuser, ou exiger que la destruction soit compensée par la reconstitution de talus et la replantation de haies constituées d'espèces locales pour restituer ou améliorer la fonction anti-érosive initiale.

Rappel de l'article 13 :
« Les haies et boisements répertoriés au titre de l'article **L.123-1-5.7°** aux plans doivent être conservés. Lorsqu'un défrichement ou un arasement s'avère nécessaire, les haies doivent être reconstituées à l'identique (forme-sur talus ou non – essences locales - rôle environnemental équivalent) par des plantations de même importance (linéaire identique). Les haies pourront alors être reconstituées de manière à recomposer ou restaurer les haies identifiées au plan »

▶L'inventaire recense d'autres haies bocagères qui sans être remarquables et sans avoir un rôle important, participent à la formation du complexe bocage-boisement :

- Les haies dites « antiérosives » suivantes :
  - Bonne, moyennement important
  - Dégradée, moyennement important
  - Très dégradé, moyennement important
- les haies patrimoniales ou ayant un rôle paysager :
  - Bonne moyennement important

▶ **Disposition réglementaire :**
L'ensemble de ces haies ne fait pas l'objet d'une mesure de protection. La trame figurant au plan de zonage (trame haie à restaurer) constitue une base de proposition dans le cadre des mesures compensatoires à apporter lors des éventuelles destructions de haies repérées au titre de l'article L 123-1-5-7°.
Ces mesures compensatoires, en appui sur les lignes bocagères existantes mais déstructurées, doivent permettre à terme :

- Le maintien d'un taux bocager
- la reconstitution des zones bocagères dégradées.

▶Les ensembles boisés de plus de 4 hectares.

▶ **Disposition réglementaire :** Classement au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme

▶Les unités boisées, de toute nature et de toute taille, qui participent à la découverte du territoire et assurent des continuums écologiques

▶ **Disposition réglementaire :** Repérage en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L 123.1-5 7° du code de l'urbanisme

titre 2.2.2 - Promouvoir et garantir les ensembles de vallées et leurs milieux associés

Le PADD a fixé les orientations suivantes :

>Soutenir les ensembles de vallées, support de la trame verte et bleue
>Assurer la protection de l'eau, des cours d'eau, des mares et des plans d'eau
>Promouvoir et garantir la pérennité des milieux et zones humides fonctionnel d'intérêt local

Traduction réglementaire (Extrait du plan de zonage)

L'application de ces orientations aboutie à la mise en place de 3 dispositions réglementaires :

1- **L'inscription des fonds de vallées dans une zone naturelle de protection (NP)**
2- **Le repérage du réseau hydrographique au titre de l'article L 123.1-5-7**
3- **La protection des zones humides fonctionnelles dans le règlement du PLU par l'application d'une trame ZH**

Extrait relatif au réseau hydrographique

Extrait de la zone NP

Extrait relatif aux zones humides fonctionnelles

Tableau expliquant les règles prises pour la protection des vallées et de leurs milieux associés

Rappel du PADD (extraits)	Composantes paysagères concernées	Mesures réglementaires
Valoriser les ensembles de vallées caractérisant les paysages communaux	▶ Il s'agit de préserver <u>les fonds de vallées identifiables</u> qui participent à la formation des paysages vallonnés communaux. Sont prises en compte les fractions de vallées identifiables physiquement. On entend par fond de vallée, le bassin formé par un cours d'eau ou un talweg. La topographie est parfois faiblement marquée. Ces secteurs renferment de nombreuses zones humides riveraines des cours d'eau. Sont ainsi intégrés : - La dépression de la Colmont ; - Le goulet de Chevray ; - L'ensemble topographique lié à la Mayenne et à ses affluents sur a partie sud du territoire.	▶**Disposition réglementaire :** <u>Inscription dans une zone naturelle de protection stricte (NP)</u> La zone NP se caractérise de la façon suivante : « *La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vu esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières* ». A ce titre cette zone est protégée strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection. A NOTER : >Les limites de la zone NP privilégient les éléments physiques tels que les chemins, les haies bocagères et les talus. La topographie joue également un rôle important dans la délimitation. Lorsque les éléments physiques manquent pour obtenir un zonage, le parcellaire est privilégié. Néanmoins, pour rester cohérent avec la réalité, le parcellaire peut être tronqué. >Les portions de vallées comprises dans le périmètre de l'agglomération sont inscrites en zones naturelles de loisirs. Elles conservent une mesure de protection mais peuvent être aménagées en tant que coulées vertes.
	▶En complément, ont été localisées : - La fraction de territoire de la presqu'île de Loze qui assure le lien entre le bourg et le plan. Ainsi est considérée uniquement dans ce repérage complémentaire, la partie du versant s'inclinant vers le plan d'eau et comprise entre le bourg et la base de loisirs. Ce choix de scinder la presqu'île en est lié à la vocation agricole de la presqu'île et à son maintien en zone A.	▶**Mesure réglementaire :** <u>Inscription dans une zone agricole particulière (AP)</u> En raison du caractère complémentaire et de la vocation très agricoles de ce secteur, cette sous-zone est dénommée Ap et se caractérise ainsi : « il s'agit d'un secteur Agricole Protégé qui reconnait la valeur paysagère et qui comporte des restrictions de constructions de bâtiments agricoles : la zone AP n'autorise pas l'implantation de nouveaux bâtiments (sites et sièges d'exploitation)

Tableau expliquant les règles prises pour la protection des vallées et de leurs milieux associés

Rappel du PADD (extraits)	Composantes paysagères concernées	Mesures réglementaires
Assurer la protection de l'eau, des cours d'eau, des mares et plans d'eau.	▶ Le réseau hydrographique : L'ensemble du réseau hydrographique est concerné : - les cours d'eau, permanents ou temporaires - les mares - les plans d'eau	▶**Disposition réglementaire :** Repérage en tant qu'élément du paysage à protéger au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme Rappel : article R421-23-h : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements »… « ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager »
Promouvoir et garantir la pérennité des milieux et zones humides fonctionnelles d'intérêt local.	▶Les zones humides fonctionnelles telles qu'elles sont définies par le SAGE Mayenne. La méthode développée a permis d'identifier les zones humides suivantes : - Mares, ceinture de plan d'eau ou queue d'étang - Zone humide boisée - Zone humide de bas fond - Zone humide en bordure de cours d'eau Les zones humides représentent ainsi une superficie totale de 53.7ha soit 5 % de la superficie communale. **L'inventaire est annexé au PLU.**	▶ **Disposition réglementaire :** Le PLU, dans sa partie réglementaire (graphique et littérale), s'attache pour préserver la pérennité des milieux humides à : - identifier sur le plan de zonage les zones humides d'intérêt local par l'application d'une trame (ZH) - préciser dans les dispositions générales du règlement écrit que : « à l'intérieur des secteurs couverts par la trame ZH : tous les modes d'occupation* et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides (*par mode d'occupation, on entend les travaux soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme, ne sont pas concernés les travaux liés à l'utilisation agricole du sol) »

titre 2.3 - Prise en compte de la notion de corridors écologiques

Tableau expliquant les règles prises pour la protection des corridors écologiques

Objectifs du PADD (extraits)	Portions de territoire concernées	Mesures réglementaires

▶ Favoriser les maillages écologiques d'intérêt local :
 	
Corridors et continuum, quelques explications :
 	
Dans le champ de l'*Écologie du paysage*, le mot *corridor* désigne toute liaison fonctionnelle entre des écosystèmes ou entre différents habitats d'une espèce (ou d'un groupe d'espèces interdépendantes), permettant sa dispersion et sa migration.
 	
Un continuum écologique correspond à l'ensemble des milieux favorables à un groupe d'espèces. Il est composé de plusieurs éléments continus (sans interruption physique) incluant un ou plusieurs cœurs de nature, les zones tampons et les corridors partiellement ou temporairement utilisées par le groupe d'espèces.
 	
▶Les orientations du PADD traduisent d'une part la volonté de préserver les milieux et les écosystèmes et d'autre part de garantir les connexions entre les différents milieux identifiés.
	▶ Lors du Sommet de la Terre à Rio en 1992, la Convention sur la Diversité Biologique a mise évidence que la cause majeure de la dégradation de l'état de la biodiversité était la <u>fragmentation</u> de l'espace et l'altération voire la destruction des espaces naturels.
	Sachant que la biodiversité s'appuie sur les composantes paysagères, <u>il s'agissait dans un premier temps, de reconnaitre les infrastructures naturelles communales.</u> Comme l'a souligné l'état initial de l'environnement, le territoire communal est caractérisé par :
	- une présence de l'eau discrète mais importante (les vallées et le plan d'eau) ;
	- une densité bocagère assez faible ;
	- un couvert arboré majoritaire dans les zones de dépressions ;
	- une agriculture fortement implantée
	
	➔Le réseau hydrographique, ses milieux associés et le couvert arboré de toute nature, ont été choisis comme charpente de la trame écologique communale.
		▶A NOTER :
		La traduction de cette orientation n'aboutie pas réellement à la mise en place de mesures réglementaires spécifiques. En effet, chaque composante paysagère à déjà fait l'objet d'une traduction réglementaire visant à sa protection.
		Il s'agit davantage de <u>veiller au respect du principe de continuité</u> entre les différents milieux protégés et considérés comme noyaux ou sources de la biodiversité.
		
		La préservation des continuums écologiques passe ainsi par :
		- la protection des composants naturels, supports des déplacements ;
		- l'interdiction de création d'obstacles par la non construction des zones NP et Ap
		
		Différentes dispositions du PLU traduisent ces objectifs et <u>doivent s'interpréter par superposition (lecture multicouches)</u> :
		- Protection du réseau hydrographique par son classement au titre de l'article L 123-1-5 7° ;
		- Protection des zones humides fonctionnelles par l'application d'une trame ZH sur les plans de zonage et l'édiction de mesures réglementaires conformes au SAGE ;
		- Protection des vallées par leur inscription en zone NP interdisant toute construction et travaux d'affouillement et d'exhaussement de sol ;
		- Protection du maillage bocage-boisement par son classement au titre de l'article L 130-1 ou son repérage au titre de l'article L 123-1-5 7° :
		  - A l'intérieur des milieux naturels
		  - Dans l'espace agricole afin de garantir des relations entre les grands ensembles naturels.
		- Etablissement d'une trame de haies bocagères à restaurer

Synthèse cartographique aboutissant à la mise en valeur de la trame verte et bleue

Un territoire, des unités paysagères

Récapitulatif des orientations du PADD

Schématisation de la trame verte&bleue

La Mayenne et le plan d'eau, noyau de biodiversité (eau) et continuité écologique structurante.

Corridors écologiques (bocage-boisement) assurant les liaisons entre les différents noyaux.

Le réseau hydrographique est un noyau de biodiversité (eau) et une continuité écologique.

Synthèse cartographique des mesures réglementaires prises à la faveur des paysages, de l'environnement et des liaisons biologiques

- Protection du réseau hydrographique par son classement au titre de l'article L 123-1-5 7° ;
- Protection des zones humides fonctionnelles par l'application d'une trame ZH sur les plans de zonage et l'édiction de mesures réglementaires conformes au SAGE ;
- Protection des vallées par leur inscription en zone NP interdisant toute construction et travaux d'affouillement et d'exhaussement de sol ;
- Protection d'un secteur agricole ayant un lien privilégié avec l'eau (noyau de biodiversité correspondant au plan d'eau) par son inscription en zone Ap interdisant l'implantation de nouveau site et siège d'exploitation ;
- Protection du maillage bocage-boisement par son classement au titre de l'article L 130-1 ou son repérage au titre de l'article L 123-1-5 7° :
    - A l'intérieur des milieux naturels
    - Dans l'espace agricole afin de garantir des relations entre les grands ensembles naturels.
- Etablissement d'une trame de haies bocagères à restaurer.

titre 2.4 - Explication des règles pour les zones A et N

Pour les zones agricoles de type A

ZONE
A

– ZONE AGRICOLE-

La classification du bâti en milieu rural - méthodologie pour le classement en (A)

Classement A

Préservation du potentiel économique Agricole.

➢ **La zone A est destinée à protéger les sites en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Sauf exception, sont seulement autorisés les modes d'occupation et d'utilisation du sol nécessaires et liées à l'exploitation agricole.**

CAS DE FIGURE

CRITERES DE CLASSIFICATION

► La prise en compte des exploitations agricoles:

Y-a-t-il une exploitation agricole ?

► La localisation géographique des constructions

Isolées, en limite de hameaux occupés par des tiers

► La nature des constructions autorisées :

Élevage, silos…
Logement de fonction

► Autre:

Diversification des activités agricoles

Les constructions rattachées à l'activité agricole seront considérées comme faisant parties **« d'un outil de travail »**, elles seront intégrées à ce titre dans la zone **A** .

Les constructions mentionnées ci-dessus et toutes celles nécessaires à la bonne pratique de l'activité agricole seront classées en A lorsqu'elles sont:

⇒ Isolées des 1/3
⇒ Lorsqu'elles sont situées en limite de 1/3 et facilement dissociables
⇒ Lorsqu'elles ne sont pas situées dans une zone de protection paysagère

Nature des Bâtiments agricoles inclus en zone A:

⇒ Bâtiments d'élevage
⇒ Annexes (silos, fumière, fosse salle de traite, stockage paille-fourrage)
⇒ Les ateliers— les hangars à matériels

Nature des constructions à usage d'habitation inclus en zone A

⇒ Logement de fonction directement lié et nécessaire à l'exploitation *(sous conditions)*

Nature des autres constructions inclus en zone A

⇒ Les bâtiments isolés qui possèdent un usage agricole
⇒ Les projets d'extension de bâtiments agricoles
⇒ Les activités relatives à la diversification de l'activité agricole sous réserve qu'elles soient strictement liés et nécessaires à l'activité agricole et qu'elles demeurent accessoires de l'activité principale *(sous conditions)*

(A) TRADUCTION REGLEMENTAIRE

UN SEUL LOGEMENT DE FONCTION

Le logement de fonction à proximité des bâtiments professionnels peut être nécessaire à l'exploitant. Cependant la dérogation de construire un logement de fonction pour une exploitation agricole est basée sur une dérogation à la règle d'inconstructibilité.

- **l'exploitant** demandeur doit justifier de la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée de son exploitation agricole
- la construction ne doit en aucun cas favoriser la dispersion de l'urbanisation (pas de situation de mitage)

Par conséquent le règlement proposera la rédaction suivante :

- **un seul logement** par exploitation individuelle et un seul nouveau logement de fonction par site d'exploitation dans le cas d'une exploitation sociétaire et quelques soit le nombre d'associés
- **la construction à usage d'habitation doit être destinée au logement des personnes dont la présence permanente** au regard de la nature et de la taille de l'activité agricole, **est nécessaire** au fonctionnement de exploitation
- **un local de gardiennage** (accueil saisonnier, stagiaire, local de garde pour associé,…) est admis pour une emprise au sol maximale de **30 m²** et à condition d'être attenant à un bâtiment d'exploitation.

LA RECIPROCITE & LE RESPECT DES INTER DISTANCES

Objectifs : limiter le mitage et assurer le développement des exploitations agricoles

- Le bâtiment qui accueille le logement de fonction lié à l'exploitation agricole devra être implanté :
  - une distance **maximale de 50 m** comptés à partir des bâtiments formant le siège d'exploitation agricole ou de **95 m des bâtiments d'élevage** (cette distance peut être augmentée de façon mineure pour tenir compte des contraintes techniques)
  - **à plus de 100 m** des autres bâtiments agricoles existants et étrangers à l'exploitation dont le logement de fonction relève. Cette disposition s'applique dans tous les cas (y compris lorsque le logement de fonction est obtenu par changement de destination d'un bâtiment existant).

- **Dans les cas de création de logement de fonction** lié à l'exploitation agricole **par construction neuve ou changement de destination,** les bâtiments devront être implantés à plus de 100 m des autres bâtiments agricoles existants *(sans tenir compte des gîtes et logements de fonction liés aux autres exploitations agricoles)* en activités et étrangers à l'exploitation dont le logement de fonction relève.

LA DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE

Les activités liées à la diversification de l'activité agricole sont autorisées sous réserve qu'elles soient **strictement liés et nécessaires** à l'activité agricole et qu'elles demeurent accessoires de l'activité principale, sont autorisées lorsqu'elles sont situées dans des bâtiments traditionnels existants (y compris par changement de destination).

Les activités de production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, sont autorisés lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations et à condition d'être implantées en proximité d'un site d'exploitation agricole.

LE CHANGEMENT DE DESTINATION et les extensions

- il est autorisé sous réserve de concourir à la valorisation du bâtiment et de respecter cumulativement les dispositions suivantes :
  - être en bon état et non en ruine
  - avoir une structure traditionnelle en pierre, que la construction d'origine présente une surface au sol minimale de **80 m²** (spécificité communale)
  - Que la construction soit située à plus de **100 m** des autres bâtiments agricoles et étrangers à l'exploitation et que l'assainissement non collectif soit réalisable.
  - Pour les constructions existantes, l'extension des constructions à usage d'habitation ou/et d'hébergement est limité à **50%** de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du PLU.

LA MAITRISE DE L'IMPACT DES CONSTRUCTIONS

Afin d'éviter toute dérive concernant la nature des constructions dans le paysage agricole, la hauteur maximale pour l'édification d'une construction neuve liée au logement de fonction, devra respecter les hauteurs maximales suivantes :

- **12 .00 m** en hauteur maximale au point le plus haut de la surface extérieure de la toiture (hors cheminée)

La hauteur des constructions à usage agricole n'est pas réglementée.

ZONE
Ap

– sous secteur de la ZONE AGRICOLE (A)-

La classification du bâti en milieu rural - méthodologie pour le classement en (Ap)

Classement Ap

La zone Ap reconnait prioritairement la vocation agricole et permet d'assurer la complémentarité des zones Np, ainsi que la protection du développement ultérieur de l'agglomération par la mise en place de la zone Ap1. Il s'agit d'une zone agricole avec restrictions de constructions de bâtiments agricoles.

La zone Ap

Elle fait partie de l'activité agricole, et est inscrite dans un secteur à protéger en raison de la qualité du paysage et en rapport avec la protection du développement urbain. La zone AP possède un sous-secteur indicé (1) correspondant une zone préparatoire susceptible d'évoluer vers une zone à vocation d'habitat au-delà des projections du présent PLU. La zone Ap (y compris Ap1) n'autorise pas l'implantation de nouveaux bâtiments (sites et sièges d'exploitation)

CAS DE FIGURE

CRITERES DE CLASSIFICATION

► la zone **Ap** correspond à:

⇒ Un secteur Agricole qui **reconnait la valeur paysagère**. Il s'agit d'une protection complémentaire de la zone Np qui reconnait la protection du secteur de la presqu'île de Lozé sur la partie située entre la base de loisirs et l'agglomération.

► La zone **Ap1** est un sous-secteur de la zone **Ap,** elle correspond à :

⇒ Un secteur Agricole protégé qui possède **un rôle "tampon"** entre le développement projeté et le secteur agricole

- La zone **Ap1** est mise en place au Nord-Est du centre traditionnel en proximité immédiate de la zone 2AUh)

.

(Ap) CARACTERISTIQUES

- un secteur de protection complémentaire de la zone Np : sont intégrés dans cette zones des fractions de territoire qui participent activement à la lecture des vallées mais qui de par leur nature et leur vocation se rattachent majoritairement à l'espace agricole. C'est le cas pour la partie de territoire située entre le bourg, le plan d'eau et la base de loisirs.

(Ap1) CARACTERISTIQUES

- **un interstice entre zones agricole ou/et naturelle et les zones de développement :**
L'apposition de la zone Ap1 permet de ménager un espace « tampon » sur les franges arrière des zones urbaine et des zones de développement projetées du PLU (vocation habitat ou activité).

Dans ce cas la zone Ap1, permet de continuer d'assurer le développement de l'activité agricole tout en anticipant sur des zones de développement potentiel dont les projections vont au-delà des prévisions du PLU. Si des projets le nécessitent, la zone Ap1 "tampon" pourra faire l'objet d'une procédure de révision "allégée" pour la rendre constructible.

▲ Localisation de la zone **Ap1** "tampon"

(Ap) Spécificités REGLEMENTAIRE :

.

Les sièges et sites d'exploitation existants peuvent continuer d'évoluer. Le développement de l'activité agricole y est autorisé sous condition :
- **La zone Ap : elle n'autorise pas l'implantation de nouveaux bâtiments** (sites et sièges d'exploitation).

ZONE
Am

– sous secteur de la ZONE AGRICOLE (A)-

Classement Am

Reconnaitre les activités autres qu'agricoles présentes sur le territoire communal

La classification du bâti en milieu rural
- méthodologie pour le classement en (Am)

La zone Am

➢ Ce zonage reconnait des zones comprenant des activités pré-existantes situées en dehors de l'agglomération et lien sans rapport avec l'activité agricole.

CAS DE FIGURE

CRITERES DE CLASSIFICATION

► la zone **Am** correspond à :

La prise en compte des activités sans rapport avec l'activité agricole:

↳Les **parcelles incluses dans la zone Am correspondent à la station d'épuration et son extension.**

↳Il s'agit d'une zone qui reconnait les activités non agricole et préexistantes

↳il s'agit de parcelles qui n'ont pas de vocation agricole.

(Am) CARACTERISTIQUES et TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Les affouillements et exhaussements de sols sont interdits sauf s'ils sont liés à la conservation, la restauration des zones humides, aux ouvrages de rétention et régulation des eaux pluviales, ainsi qu'aux ouvrages liés à l'assainissement (lagunes existantes et extension projetée).

Secteur de LOZE ⬇

Secteur relatif à l'extension de la station d'épuration

Zone **Am**

ZONE
Ah

– sous secteur de la ZONE AGRICOLE (A)-

La classification du bâti en milieu rural
- méthodologie pour le classement en (Ah)

Classement Ah

Secteurs de taille et de capacité limités qui reconnaissent la présence de tiers au sein d'un environnement à forte dominante agricole.

CAS DE FIGURE

CRITERES DE CLASSIFICATION

La prise en compte des constructions sans rapport avec l'activité agricole:

↳Les constructions inclues dans ces zones ne sont pas desservies par le réseau collectif d'assainissement

Classement Ah

↳ Les constructions isolées, inclues dans un lieu-dit, situées à l'intérieur d'un hameau.

↳ Lorsque le logement de fonction d'une exploitation est incluse dans un bâtiment comprenant également des tiers.

↳ Les parcelles de jardin supportant la construction

La zone Ah

- Ce zonage concerne **les écarts** *(bâtiments isolés en campagne à vocation d'habitat et sans rapport avec l'activité agricole)*, les hameaux *(composés de tiers)*, et toutes les parcelles bâties occupées par des constructions *(bâtisses anciennes à vocation d'habitat, gîtes de 1/3, maisons individuelles récentes ou/et leurs bâtiments annexes, les abris pour animaux sur terrain nu…)* situés en dehors de l'agglomération et au sein d'un environnement à **forte dominante agricole**

- Une zone qui admet uniquement les extensions des constructions existantes, la construction de bâtiments annexes et de changement de destination sous conditions.

CONSTATS issus du diagnostic

✓ Le territoire communal est caractérisé par la présence de l'habitat rural disséminé (anciens corps de fermes, construction récentes isolées) et groupé (certains sous la forme urbaine de hameau).

(Ah) OBJECTIFS DE LA COMMUNE (évoqués dans le PADD)

✓ L'évolution du bâti en dehors de la partie agglomérée (constructions isolées, incluses dans un lieudit ou un hameau, ...) sera autorisée uniquement par réhabilitation, extension ou changement de destination pour une vocation de logement ou d'hébergement, sous réserve de ne pas compromettre le développement de l'activité agricole. Les constructions neuves à usage d'habitat ne seront pas autorisées et les opérations groupées à usage d'habitat sont interdites dans les secteurs Ah d'habitat diffus et de hameaux.

(Ah) CARACTERISTIQUES et TRADUCTION REGLEMENTAIRE

A l'intérieur des zones **Ah** la commune souhaite tenir compte des caractéristiques du territoire en conservant l'identité rurale des secteurs situés en dehors de l'agglomération et en proposant une offre de logements diversifiée et complémentaire de celle du centre-bourg en permettant l'évolution des constructions existante tout en **assurant la préservation du bâti ancien identitaire de l'architecture traditionnelle** et en protégeant l'espace agricole :

⇒ en édictant des règles spécifiques qui permettront de protéger le bâti ancien et de le valoriser :

↳ La restauration et l'aménagement, l'extension des constructions existantes avec ou sans changement de destination pour un usage d'habitation ou/et hébergement sous réserve de concourir à la valorisation du bâtiment :

⇒ en permettant le changement de destination sous conditions:

↳ le changement de destination devra conduire à un usage d'habitation ou/et hébergement et de respecter cumulativement les dispositions suivantes :
- soit effectué sur une construction en bon état et non en ruine
- qu'il ait une structure traditionnelle en pierre,
- que la construction d'origine présente une **surface au sol minimale de 80 m²** (spécificité communale)
- que la construction soit située **à plus de 100 m des bâtiments d'exploitations**
- que l'assainissement non collectif soit réalisable.

⇒ en offrant la possibilité de réaliser des constructions d'annexes (détachés de la construction principale) à condition d'être proche de l'habitation :
↳ elles devront être situées à **15 m** maximum de l'habitation existante et ne doivent pas excéder **40 m² maximum au total**
↳ un seul abri pour animaux par unité foncière, limité à **40 m² maximum** d'emprise au sol.

⇒ en autorisant une extension du bâti existant dans le respect de l'architecture locale :

↳la possibilité d'étendre les constructions à usage d'habitation de tiers sera:

- ✓ être limitée à **50 % de l'emprise** au sol existante à la date d'opposabilité du présent document si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
- ✓ la hauteur de l'extension ne devra pas être supérieure à celle du bâtiment initial.

Pour les zones Naturelles de type N

ZONE
N

– ZONE NATURELLE -

CAS DE FIGURE

CRITERES DE CLASSIFICATION
Des zones Naturelles

► La prise en compte des paysages remarquables dans les zones naturelles: les fonds de vallées seront inscrits dans une zone naturelle de protection. Il s'agit de secteurs à protéger, ils sont vierges de toute construction.

► La prise en compte des constructions sans rapport avec l'activité agricole exclue d'une entité paysagère

► Reconnaître les secteurs naturels à vocation de loisirs et prendre en compte les constructions en rapport avec les équipements légers de loisirs/ tourisme compatibles avec le caractère naturel du site.

► Reconnaître les secteurs naturels relatifs à l'activité de l'exploitation de la carrière.

La classification du bâti en milieu rural - méthodologie pour le classement en (N)

Classement N

Zone naturelle

La zone N

Il s'agit une zone naturelle ou forestière, elle est à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique. Elle est constituée de plusieurs sous-secteurs à l'intérieurs desquels peuvent se localiser des constructions, qui sans dénaturer le paysage peuvent être aménagées et étendues sous certaines. Cette zone comprend plusieurs sous-secteurs.

Sous-secteurs de la zone Np
Il délimite les secteurs de protection de site en raison de leur caractère paysager et patrimonial remarquable

Sous-secteurs de la zone Nh
Il délimite les constructions et installations exclues des entités agricoles et pour lesquelles l'évolution du bâti peut être envisagée sous conditions.

Sous-secteurs de la zone Nl
Il délimite les secteurs dans lequel peuvent être admis des équipements légers de loisirs, tourisme dans la mesure où ils restent compatibles avec le caractère naturel du site

Sous-secteurs de la zone Nc
Il délimite les secteurs relatifs à l'exploitation de la carrière, de même que les installations et constructions nécessaires à leur exploitation.

ZONE Np

– ZONE NATURELLE PROTEGEE -

CRITERES DE CLASSIFICATION
Des zones Naturelles

► La prise en compte des paysages remarquables dans les zones naturelles:

↳ l'inscription des vallées

↳ Les limites de la zone Np privilégient les éléments physiques tels que les chemins, les haies bocagères et les talus. La topographie joue également un rôle important dans la délimitation. Lorsque les éléments physiques manquent pour obtenir un zonage, le parcellaire est privilégié. Néanmoins, pour rester cohérent avec la réalité, le parcellaire peut être tronqué.

↳ **La préservation des continuums écologiques**

La zone Np

Ce zonage délimite un espace naturel qui est lié:

⇒ à la reconnaissance d'un paysage remarquable,

Ce zonage peut intégrer un espace naturel qui comporte:

⇒ des éléments écologiques reconnus

⇒ des secteurs liés à la protection des rivières, ruisseaux ou zones humides d'intérêt local

Des mesures de protections complémentaires (trame ZH, Zone Ap, repérage au titre du L123-1-5.7°…) à la zone **Np** sont explicitées dans le rapport de présentation, elles permettront d'assurer la préservation de la richesse des milieux naturels, les équilibres éco-biologiques et les espèces floristiques et faunistiques qui s'y trouvent ainsi que les espaces boisés et les sentiers.

Classement Np

Zone naturelle de protection des paysages

(Np) OBJECTIFS DE LA COMMUNE (évoqués dans le PADD)

- **Promouvoir et garantir la pérennité des paysages remarquables :**

Il s'agit de préserver les fonds de vallées identifiables qui participent à la formation des paysages vallonnés communaux.
Sont prises en compte les fractions de vallées identifiables physiquement. On entend par fond de vallée, le bassin formé par un cours d'eau ou un talweg. La topographie est parfois faiblement marquée. Ces secteurs renferment de nombreuses zones humides riveraines des cours d'eau.

Sont ainsi intégrés :
- La vallée de la Colmont
- La vallée de La Mayenne et sa dépression associée
- Le goulet de Chevray

(Np) TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Cette zone délimite les secteurs de protection de site en raison de leur caractère paysager et patrimonial remarquable. Elle peut contenir d'un espace naturel constitué soit d'un paysage remarquable, soit d'éléments écologiques reconnus, soit de secteurs liés à la protection des rivières, ruisseaux ou zones humides d'intérêt local. A ce titre cette zone est protégée strictement de toute occupation, modification des sols et travaux contraires à cette protection. Les constructions quelques soit leur affectation sont interdites à l'intérieur de la zone Np. Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol susceptibles de porter atteinte à la qualité des milieux naturels, des paysages, des sites archéologiques, sont également interdit.

Seuls sont autorisés :

⇒ Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou à la création des zones humides

⇒ Les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (modification des champs d'expansion des crues, création de zones d'expansion des crues,..

⇒ La création de voies nouvelles.

ZONES Nh

– ZONES NATURELLES HABITEES-

CAS DE FIGURE

CRITERES DE CLASSIFICATION du bâti en zone Naturelle

► La prise en compte des constructions sans rapport avec l'activité agricole:

↳Les constructions inclues dans ces zones ne sont pas desservies par le réseau collectif d'assainissement

Classement Nh

↳ Les constructions isolées, inclues dans un lieu-dit, situées à l'intérieur d'un hameau

↳ Lorsque le logement de fonction d'une exploitation est incluse dans un bâtiment comprenant également des tiers.

↳ Les parcelles de jardin supportant la construction.

La zone Nh

- Ce zonage concerne **les écarts** *(bâtiments isolés en campagne à vocation d'habitat et sans rapport avec l'activité agricole),* les hameaux *(composés de tiers)*, et toutes les parcelles bâties occupées par des constructions *(bâtisses anciennes à vocation d'habitat, gîtes de 1/3, maisons individuelles récentes ou/et leurs bâtiments annexes, les abris pour animaux sur terrain nu…)* situés en dehors de l'agglomération et au sein des zones de protections paysagères.

- Une zone qui admet uniquement les extensions des constructions existantes, la construction de bâtiments annexes et de changement de destination sous conditions.

Classement Nh

Reconnaissance des constructions et occupation sans lien avec les activités agricoles situées à l'intérieur d'une zone naturelle de protection des paysages

(Nh) OBJECTIFS DE LA COMMUNE (évoqués dans le PADD)

- **Lutter contre le mitage et revitaliser le secteur rural :**

Le territoire communal est caractérisé par la présence de l'habitat rural disséminé (anciens corps de fermes, construction récentes isolées) et groupé (certains sous la forme urbaine de hameau).

La commune souhaite continuer d'assurer l'équilibre de la répartition de la population sur l'ensemble du territoire en revitalisant le secteur rural et en proposant une offre de logements diversifiée et complémentaire de celle du centre-bourg.

En ce qui concerne l'accueil d'une nouvelle frange de population sur le territoire rural, la commune souhaite uniquement privilégier l'aménagement et le changement de destination du bâti existant en offrant la possibilité de l'aménager, de l'étendre et de changer la destination des constructions sous réserves :

↳ de respecter l'activité agricole et le développement des exploitations (ne pas remettre en cause les exploitations agricoles existantes et leur développement, respecter les règles de distances applicables réciproquement entre les bâtiments agricoles d'une exploitation agricole et les constructions à usage d'habitations ou à usage professionnel). Les constructions devront être situées à plus de 100 m d'une exploitation en activité

↳ d'être en adéquation avec les intérêts environnementaux.

↳ de respecter les conditions relatives à la zone dans laquelle se trouvent les constructions, afin de :

- répondre aux critères des constructions autorisant le changement de destination (emprise au sol minimale, potentiel du bâti à évoluer, volume…)
- ne pas dénaturer le bâti
- respecter l'activité agricole
- tenir compte des servitudes, des réseaux, de l'assainissement et des possibilités d'accès

(Nh) CARACTERISTIQUES et TRADUCTION REGLEMENTAIRE

A l'intérieur des zones **Nh** la commune souhaite tenir compte des caractéristiques du territoire en conservant l'identité rurale des secteurs situés en dehors de l'agglomération et en proposant une offre de logements diversifiée et complémentaire de celle du centre-bourg en permettant l'évolution des constructions existante tout en **assurant la préservation du bâti ancien identitaire de l'architecture traditionnelle** et en protégeant l'espace naturel :

⇒ en édictant des règles spécifiques qui permettront de protéger le bâti ancien et de le valoriser :

↳ La restauration et l'aménagement, l'extension des constructions existantes avec ou sans changement de destination pour un usage d'habitation ou/et hébergement sous réserve de concourir à la valorisation du bâtiment :

⇒ en permettant le changement de destination sous conditions:

↳ le changement de destination devra conduire à un usage d'habitation ou/et hébergement et de respecter cumulativement les dispositions suivantes :

- soit effectué sur une construction en bon état et non en ruine
- qu'il ait une structure traditionnelle en pierre,
- que la construction d'origine présente une **surface au sol minimale de 80 m²** (spécificité communale)
- que la construction soit située **à plus de 100 m des bâtiments d'exploitations**
- que l'assainissement non collectif soit réalisable.

⇒ en offrant la possibilité de réaliser des constructions d'annexes (détachés de la construction principale) à condition d'être proche de l'habitation :

↳ elles devront être situées à **15 m** maximum de l'habitation existante et ne doivent pas excéder **40 m² maximum au total**

↳ un seul abri pour animaux par unité foncière, limité à **40 m² maximum** d'emprise au sol.

⇒ en autorisant une extension du bâti existant dans le respect de l'architecture locale :

↳la possibilité d'étendre les constructions à usage d'habitation de tiers sera:

- ✓ être limitée à **50 % de l'emprise** au sol existante à la date d'opposabilité du présent document si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
- ✓ la hauteur de l'extension ne devra pas être supérieure à celle du bâtiment initial.

ZONE NI

– ZONE NATURELLE de LOISIRS-

La zone NI

- Ce zonage délimite les secteurs dans lequel peuvent être admis des équipements de loisirs, de tourisme dans la mesure où ils restent compatibles avec le caractère naturel du site. Pour cette zone il existe deux sous-secteur indicé (1) pour la reconnaissance de la base de loisirs départementale et (2) pour le terrain de football.

(NI) CARACTERISTIQUES et TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Il s'agit de reconnaitre les secteurs possédant une vocation de loisirs et tourisme dans un espace naturel.

Ce zonage reconnait un espace naturel de loisirs, il est constitué par:

La zone **NI** délimite les secteurs dans lequel peuvent être admis des équipements de loisirs, de tourisme (y compris hébergement, dans la mesure où ils restent compatibles avec le caractère naturel du site.

La zone **NI** possède un sous-secteur indicé (1) correspondant à la base de loisirs départementale pour laquelle des dispositions spécifiques sont mentionnées à l'article 2.

La zone **NI** possède un sous-secteur indicé (2) correspondant au terrain de football pour laquelle des dispositions spécifiques sont mentionnées à l'article 2.

Dans la zone NI sont interdits:

- tous les modes d'occupation et d'utilisation qui n'ont pas de rapport avec la vocation de la zone

Dans la zone NI sont autorisées sous conditions :

- Les équipements de plein air, publics ou collectifs, à vocation sportive, de loisirs ou de tourisme.
- Les activités d'hébergement, hôtellerie, gîtes, restauration, camping-caravaning et autres formes d'hébergement de plein air ainsi que des bâtiments nécessaires à leur fonctionnement.
- Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient liées aux équipements autorisés dans le secteur.
- Les sentiers piétons, chemins de découverte…., y compris les bâtiments nécessaires à leur exploitation ou aux services communs

Classement NI

Ce classement permettra de reconnaître le site d'hébergement touristique "insolite"*(maison des Hobbits)* présent au lieu dit de la Pillerie. L'ensemble des parcelles relatives à l'activité seront intégrées en zone NI.

Classement Nl (1)

Ce classement permettra de reconnaître le site dédié à la base de loisirs départementale. L'emplacement réservé pour la création d'un chemin piétonnier en direction de la base de loisirs, sera également intégrer dans la zone Nl.

Classement Nl (2)

Ce classement permettra de reconnaître le terrain de football et ses abords (vestiaires).

ZONE Nc

– ZONE NATURELLE relative aux secteurs d'exploitation de la carrière.-

La zone Nc

- Ce zonage délimite les secteurs relatifs à l'exploitation de la carrière, de même que les installations et construction nécessaire à l'exploitation.

(Nc) CARACTERISTIQUES et TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Ce zonage reconnait es secteurs dédiés à la carrière de la Bourgonnière, il est constitué par:

- Le site actuel de l'exploitation de la carrière
- Les constructions et parcelles qui actuellement propriétés de la carrière (éventuellement projet de bassin pour faire sécher les boues)
- La zone de stockage actuel
- Les parcelles situées entre le périmètre actuel de la carrière et la zone de stockage
- Le périmètre d'extension de la carrière

Dans la zone NC sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements de sol sont interdits **sauf** :
  - s'ils sont liés à l'exploitation de la carrière et constructions et aux installations nécessaires au fonctionnement de l'activité.

Seuls sont autorisés :

- L'ouverture de carrière, de même que les installations et constructions nécessaires à leur exploitation.
- La réhabilitation et changement de destination des constructions existantes à condition d'être rattachée à l'activité de la carrière.

Parcelles propriétés de la carrière (possible changement de destination des constructions en rapport avec l'activité de la carrière).

Sur les parties de parcelles non bâties : projet éventuel de bassin pour le séchage des boues)

Périmètre actuel de la carrière

Zone de stockage actuelle

Zone pour le projet d'extension de la carrière (périmètre d'autorisation incluant le périmètre d'extraction)

Une surface d'extension projetée pour l'extraction d'environ 80500 m²

Une zone agricole de **type A** pour environ 50 000 m²

Extrait du Plan du POS

Zonage proposé au plan du PLU

titre 2.5 - PRESENTATION DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

titre 2.5.1 - Le patrimoine bâti ancien et sa valorisation

Les bâtiments les plus caractéristiques du patrimoine communal, identifiés comme patrimoine bâti à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre historique ou culturel ne feront pas l'objet d'un repérage individuel dans la mesure où l'ensemble des bâtiments en **pierres antérieurs au 20ème siècle et de qualité,** seront considérés comme identitaires du patrimoine architectural de la commune et à ce titre ils seront protégés au titre de l'article **L123-1-5 7°** du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments bâtis feront l'objet d'une demande de permis de démolir avant toute destruction totale ou partielle.

Les autres bâtiments les plus caractéristiques de l'architecture traditionnelle sont essentiellement localisés dans le secteur rural. Ils sont soit situés au cœur de structures bâties existantes ou de hameaux, il s'agit le plus souvent de bâtiments relatifs à des corps de ferme en activité (zone A) ou d'ancien corps de ferme (zone Nh) qui, pour la plupart n'ont pas fait l'objet de réhabilitation et pour certain n'ont pas encore changé de destination. Ils ne seront pas repérés au titre du L.123-1-5. 7ème dans la mesure où ils sont identitaires de l'architecture locale, sans pour autant posséder une valeur patrimoniale reconnue.

Ces constructions pourront évoluer, comme le précise l'article 2 des zones A et Nh. Toutefois, afin de préserver l'architecture traditionnelle, les travaux de restauration du bâti existant avec ou sans changement de destination et l'extension, doivent concourir à la valorisation du bâti traditionnel. Cette règle s'applique à tout le bâti traditionnel en pierre susceptible d'évoluer en vu des destinations mentionnées ci-dessous :

- Pour le secteur A, le changement de destination à usage d'habitation ne peut être lié qu'au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au gardiennage de l'activité et pour la diversification de l'activité agricole (gîtes…), sous réserve de la réciprocité des distance mentionnée à l'article 2 de la zone.

- Pour les secteurs Ah et Nh, le changement de destination à usage d'habitation ne peut être lié qu'à un usage d'habitation ou/ et hébergement

Ces éléments bâtis, caractéristiques du patrimoine communal sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme, en complément, un permis de démolir pourra être instauré sur ces bâtiments, et édifices, et devront faire l'objet d'une demande de permis de démolir avant toute destruction totale ou partielle.

Le règlement des zones concernées par l'implantation de ces constructions, pourra définir une réglementation spécifique, afin que les travaux effectués puissent concourir à la valorisation du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...). Cette règle pourra s'appliquer aux bâtiments repérés et protégés au titre de l'article L.123-1-5 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme.

Les bâtiments antérieurs au 20ème siècle et de qualité **sont localisés dans les zones UA, A et N, ainsi le règlement de ces zones apportera des dispositions spécifiques aux articles suivants :**

Article 2 :

Dispositions spécifiques pour les éléments de bâtis ou ensemble à protéger au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :

- Dans la mesure du possible, les travaux réalisés doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver et devront respecter les prescriptions notamment d'ordre architecturales figurant à l'article **11**
- Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir

Article 10:

Disposition spécifiques pour les éléments de bâtis ou ensemble à protéger au titre de l'article L123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme :

- Afin de conserver une harmonie, la hauteur de l'extension ne devra pas être supérieure à la hauteur initiale du bâtiment d'origine.

Article 11 :

Dispositions spécifiques et complémentaires pour les éléments de bâtis antérieurs au 20ème siècle

- Une attention plus particulière sera portée sur les projets d'aménagement, de restauration et d'extension du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées :

  - Les toitures devront reprendre les caractéristiques du volume principal (pente, matériaux de teinte identique au bâtiment d'origine, rythme des ouvertures en harmonie avec celle des façades ou/et pignons...).
  - La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement bien conçue, en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations, en recherche d'une intégration dans le plan de toiture.
  - Les ouvertures en façades ou/et pignons devront s'harmoniser dans la mesure du possible avec le rythme des percements existants. Elles pourront être transformées pour favoriser l'amélioration des performances énergétiques de la construction et bénéficier d'un ensoleillement optimal.
  - L'aspect des matériaux et couleur devront s'harmoniser avec la teinte du bâtiment d'origine.

titre 2.5.2 - Les sites archéologiques

Le service régional de l'Archéologie n'a recensé aucun site archéologique sur le territoire communal. Cependant, le service régional de l'archéologie a recensé les quatre zones de sensibilité archéologique suivantes :

- **Zone 1 site relatif à une motte castrale -** situé au niveau du lieu dit du **Challon n°53 234 0002**
- **Zone 2 site à un enclos -** situé au niveau du lieu dit **La Raverie n°53 111 0002**
- **Zone 3 site à un enclos -** situé au niveau du lieu dit **La Baubardière n°53 111 0003**
- **Zone 4 site à un enclos -** situé au niveau du lieu dit **Les Provostières n°53 111 0001**

►Ces sites de sensibilité archéologiques, ont été intégrés dans l'annexe III relative au patrimoine archéologique.

Les entités archéologiques recensées sont identifiées par un symbole spécifique sur les plans de zonages du PLU. Tous les projets d'occupation et d'utilisation du sol situés sur les entités archéologique identifiées devront faire l'objet d'un avis préalable du service régional de l'archéologie.
(DRAC des pays de la Loire - 1, rue Stanislas Baudry - 44035 - Nantes cedex 1 - tél 02 40 14 23 00).

►Aux dispositions générales du règlement, il a été rappelé :

- que l'article 1 du Décret n°2004-490 du 5 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'Archéologie préventive pris pour l'application de la Loi n° 2003-707 du 1er Avril 2003 modifie la Loi n°2001-44 du 17 Janvier2001 relative à l'archéologie préventive.
- qu'en application de l'article L 531-14 du code du patrimoine, toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie.
- que la protection des collections publiques contre les actes de malveillance est soumise à l'article 322.2 du Code Pénal.

Article L.510-1 du code du patrimoine: Définition du patrimoine archéologique
Constituent des éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges et autres traces de l'existence de l'humanité, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel.

Pour information il est signalé qu'un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
(cf : article R.111-4 du code de l'urbanisme)

titre 3 - Le projet au regard des principes légaux et des Lois GRENELLE 1 et GRENELLE 2

Evaluation des incidences des orientations sur l'environnement

L'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme :

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :
a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux rural ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, 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, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

En application du 4° de l'article R.123-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs besoins

Cette évaluation est présente tout au long du rapport, et plus précisément dans la troisième partie qui développe la justification de la traduction réglementaire.

L'incidence sur l'environnement a été mesurée en selon plusieurs cibles environnementales :
- ⇒ *consommation d'espace*
- ⇒ *milieu biologique, biodiversité*
- ⇒ *qualité des paysages*
- ⇒ *ruissellements et inondations*
- ⇒ *qualité de l'eau*
- ⇒ *économies d'énergie / effet de serre*
- ⇒ *risques et nuisances (bruit, pollution atmosphérique, risques industriels).*

Certains points des articles L110 (déjà évoqués) **et L121-1** (Grenelles 1 & 2) **se superposent, et imposent une lecture transversale du rapport de présentation, aussi leurs prises en compte et l'incidence du PLU est résumée** (au tableau ci-dessous) **au travers des paragraphes relatifs à ''la motivation et la prise en compte dans le PLU''. Par ailleurs certaines dispositions, lorsqu'elles concernent plus précisément la commune ont été sont largement développées tout au long de la justification dans le rapport de présentation et sont démontrées par corrélation dans la traduction en termes de zonage et de réglementation littérale, d'autres sont plus affirmées dans la justification des orientations du PADD ainsi qu'au document des orientations d'aménagement et de programmation. Le projet du PLU repose ainsi sur la prise en compte des Lois Grenelle 1 et Grenelle 2.**

LES PRINCIPES	MOTIVATION ET PRISE EN COMPTE DANS LE PLU - incidences
Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, les collectivités territoriales fixant des objectifs chiffrés en la matière, après que les indicateurs de consommations d'espace auront été définis Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières (sans surconsommation d'espace) Optimiser la consommation d'espace Mise en place d'un urbanisme durable	**Les surfaces consommées sont nécessaires au développement de la commune pour :** ➢ répondre aux besoins démographiques, avec l'accueil d'une nouvelle frange de population. ➢ répondre aux besoins en termes de logements, en proposant une nouvelle offre ➢ de favoriser le renouvellement du parc de logement La maîtrise des besoins est traduite par la mixité urbaine et sociale (transcrite notamment au niveau des schémas de références présents dans le document des orientations d'aménagement et de programmation) et l'offre de nouvelles possibilités d'accueillir de nouvelles populations. **Les surfaces consommées sont présentées dans le tableau explicitant le scénario retenu pour le développement de l'agglomération** ➢ Redéfinition de certaines règles du POS pour permettre d'optimiser la constructibilité des parcelles (pas de Cos, pas de limitation dans l'emprise au sol pour les constructions principales et leur extension, diminution des reculs par rapport aux limites séparatives- article 7 : notamment pour les constructions issues d'opération d'ensemble et pour permettre l'isolation par l'extérieur, équipement permettant l'approvisionnement en énergie renouvelable…) ➢ Par rapport au zonage du POS, les choix faits dans le PLU aboutissent à une consommation d'espace (zones AU) modérée et équilibrée. L'urbanisation prévue dans le PLU se concentre ainsi sur le bourg et intègre des secteurs urbanisés ou urbanisables dans le POS, par intensification ou extensions mesurées (reconstruction de la ville sur la ville). ➢ La consommation d'espace relative aux activités économiques est optimisée en fonction des besoins de la Communauté de Communes du Pays de Mayenne Commune et du développement des entreprises existantes ➢ Redéfinition de certaines règles du POS pour permettre l'évolution du bâti dans le sens d'une meilleure prise en compte des problématiques environnementales
Lutter contre l'étalement urbain et la déperdition de l'énergie, revitalisation des centres L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés La gestion économe des besoins, favoriser la densité	**La gestion économe de l'espace les besoins de la commune sont traduits au PLU par :** ➢ **la gestion économe de l'espace (moins de 1 hectare projetés à l'urbanisation) pour assurer le renouvellement et la progression de la population** ➢ une forme urbaine compacte qui privilégie le développement du bourg et qui permet de rééquilibrer la silhouette villageoise en étoffant les franges arrières ➢ Une répartition géographique de l'habitat qui permet qui permet de dynamiser les commerces, équipements, services situés dans le centre bourg en **affirmant la centralité** ➢ les possibilités de renouvellement urbain par ''comblement des dents creuses'' à l'intérieur de la partie agglomérée (**zone UBr**), sans consommation d'espace agricole supplémentaire) ➢ la densité programmée pour les zones UBr et 2AUh **Les orientations d'aménagement** seront définies pour la zone à urbaniser de type 2AUh .LPLU s'attache à maintenir une utilisation économe des espaces naturels et assure la préservation des espaces agricoles affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des sites, des milieux et paysages naturels. Ainsi les espaces naturels seront classés en N (avec des sous-secteurs précisant leur nature). Les espaces agricoles seront inclus dans un zonage de type A. Les mesures de protection de l'activité agricole s'affirment notamment sur l'ensemble du territoire rural par l'interdiction d'édifier de nouvelles constructions à usage d'habitat (sauf logement de fonctions liées à l'activité agricole). Les modalités sont précisées à l'article 2 des zones A et N, lorsqu'elles sont concernées.
La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine remarquable	**La préservation du patrimoine passe par :** ➢ Une identification au titre de l'article L.123-1-5. 7ème alinéa du Code de l'Urbanisme pour les bâtiments les plus caractéristiques du patrimoine communal et la protection des sites archéologiques ➢ Pour les autres constructions traditionnelles, elles seront préservées en continuant d'évoluer par changement de destination sous-condition de préserver la qualité architecturale et sous réserve de l'article 2 des zones A et N, lorsqu'elles sont concernées
Concevoir l'urbanisme de façon globale, en harmonisant les documents d'orientation et les documents de planification établis à l'échelle de l'intercommunalité	**Prise en compte des documents supra communaux, le SAGE, Le SDAGE, le Porté à Connaissance de l'Etat …** ➢ Leur prise en compte a été justifiée au fur et à mesure du rapport de présentation
Valoriser la qualité paysagère et les entrées de l'agglomération	➢ Dispositions relatives à l'intégration urbaine des constructions, au respect du paysage et de la rue et à la qualité de l'aspect extérieur des constructions afin de valoriser les perceptions sur la silhouette villageoise depuis les entrées d'agglomération ➢ Disposition pour valoriser l'entrée sud de l'agglomération par la requalification paysagère de la ZA du Chevray.

LES PRINCIPES	MOTIVATION ET PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
Préserver la biodiversité, et les milieux naturels notamment à travers la conservation, la restauration et la création de continuité écologiques Qualité des paysages	*Milieux biologiques et biodiversité :* ➢ La préservation de la qualité du sol et du sous-sol et de la qualité de l'eau est traduite dans le document par : la limitation des droits d'utilisation du sol. ➢ La préservation des espaces naturels La préservation des milieux naturels et de la biodiversité est introduite par la préservation des secteurs présentant un caractère environnemental fort (zonage Np - intérêt paysager et/ou intérêt écologique). La préservation de la biodiversité sera assurée notamment à travers la conservation, la restauration et la création de continuité écologiques et la prise en compte de la trame verte et bleue. ➢ Les choix de développement urbain par densification de l'urbain et développement modéré de l'agglomération permet d'éviter complètement la destruction de milieux naturels. ➢ Création de zones naturelles Np. Leur préservation et mise en valeur est explicité tout au long du rapport. La protection des paysages et du patrimoine identitaire est également assuré par le PLU au moyen d'une protection particulière au titre du L 123-1-5.7° ➢ Le zonage du PLU permet une préservation de toutes les continuités écologiques existantes ➢ En protégeant les espaces naturels existants et en augmentant les protections des espaces verts urbains, le PLU a donc un effet positif sur la faune et la flore.
Lutter contre le changement climatique Diminution des obligations de déplacement	**Mise en place d'une mobilité durable :** ➢ Le PLU facilite les déplacements doux par la mise en place d'emplacements réservés et d'orientation d'aménagement visant la privilégier la circulation des piétons ➢ L'objectif est de limiter l'usage des véhicules motorisés ➢ Les normes de stationnements sont modifiées par rapport à celles du POS
Réduire les émissions de gaz à effet de serre Améliorer les performances énergétiques Développer les communications électroniques	Les énergies renouvelables seront privilégiées ➢ **La prise en compte des normes de ''Haute qualité environnementale'' dans le cadre de la construction est recommandé:** ➢ **Les installations et utilisation de matériaux liés aux énergies renouvelables** ainsi que celles liée à la gestion maîtrisées des ressources naturelles (énergie solaire, géothermie, gestion des eaux pluviales…) sont autorisés sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante. ➢ Les dispositions des paragraphes 1 et 2 ne s'appliquent pas en cas de mise en place de vérandas et capteurs solaires ➢ **Le PLU ne s'oppose pas à l'installation d'un dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de tout matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre. Il ne s'oppose pas non plus à la performance énergétique des bâtiments et au développement des communications électroniques** ➢ Les cheminées et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme capteurs solaires ne sont pas pris dans le calcul de la hauteur maximale. Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols
Gestion des eaux pluviales	➢ **Par rapport au POS existant, le projet de PLU n'engendrera pas d'impact significatif sur l'augmentation des surfaces imperméabilisées et les rejets d'eau de ruissellement vers le milieu naturel. En effet, les zones U du PLU correspondent aux zones U du POS. Concernant les zones à urbaniser les annexes sanitaires explicites les mesures mises en œuvre concernant la gestion des eaux pluviales. L'ensemble des ces zones est situés en dehors des zones humides fonctionnelles.**

titre 3.1 - NOTION D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Evaluation environnementale et évaluation des incidences Natura 2000

Dans les textes européens, les deux démarches : évaluation environnementale et évaluation des incidences Natura 2000, sont liées.

Evaluation environnementale des documents d'urbanisme (PLU)

Selon l'article R 121-14, du code de l'urbanisme :

II. — Font l'objet d'une évaluation environnementale les documents d'urbanisme suivants, à l'occasion de leur élaboration :

[1] Les plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 ;

[2] Les plans locaux d'urbanisme couvrant le territoire d'au moins une commune littorale au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement ;

[3] Les plans locaux d'urbanisme situés en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'une unité touristique nouvelle soumise à autorisation en application de l'article L. 145-11.

III. — Font l'objet d'une évaluation environnementale, **après un examen au cas par cas** défini à l'article R. 121-14-1, à l'occasion de leur élaboration :

[1] 1° Les plans locaux d'urbanisme ne relevant ni du I ni du II du présent article, s'il est établi qu'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Evaluation des incidences Natura 2000

La directive européenne "Habitat Faune, Flore" impose une évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 de tout plan ou projet préalablement à sa réalisation.

L'évaluation des incidences a pour but de vérifier la compatibilité d'un projet avec les objectifs de protection et de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire **à l'origine de la désignation du site** , de prévenir leur dégradation ou leur destruction.

L'évaluation est :

- obligatoire dès lors que le projet figure dans l'une des listes précitées (article L414-5 du code de l'environnement)
- sous la responsabilité du pétitionnaire qui peut la réaliser lui-même ou la faire réaliser par un tiers
- exhaustive, elle doit analyser tous les effets du projet
- ciblée sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaires qui ont justifié la désignation du ou des sites Natura 2000
- proportionnée à la nature et à l'ampleur du projet et aux enjeux de conservation du site.

Une démarche d'évaluation progressive et proportionnée aux enjeux.

La démarche doit être proportionnée à chaque document d'urbanisme, en fonction de sa nature (SCOT ou PLU), des enjeux et du projet du territoire. Elle doit être progressive pour s'affiner au fur et à mesure que le projet se dessine et que des risques d'incidences sont mis en évidence.

Démarche pour le PLU de La haie Traversaine

Evaluation environnementale des documents d'urbanisme (PLU)

En application de l'article R 122-18 du code de l'environnement et après décision d'examen au cas par cas :

- Considérant, la nature du projet de PLU et sa consommation d'espace ;
- Considérant la localisation de la commune et le fait qu'il n'est concerné par aucun site naturel sensible protégé ;
- Considérant le PADD qui vise notamment la préservation de la trame verte et bleue ;

Le projet de PLU s'inscrit dans un objectif de développement durable et ne semble pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Cette décision émise par arrêté préfectoral en date du 15 novembre 2013 exonère le pétitionnaire de la production d'une évaluation environnementale.

Evaluation des incidences Natura 2000

Les Sites Natura 2000 les plus proches se situent à plus de 20 kms.
Ils correspondent à deux sites bocagers de qualité :

- Bocage de la forêt de Monnaie à Javron-les-Chapelles ;
- Bocage de Montsûrs à la forêt de Sillé-le-Guillaume.

Ces territoires sont constitués d'un maillage bocager dense d'une très bonne qualité. La densité d'arbres têtards est particulièrement élevée, certains possédants des cavités à terreau. Cette présence de têtards (en particulier des chênes) a permis la venue d'espèces d'intérêt communautaire et notamment celle du Pique-prune *(Osmoderma eremita)* (espèce protégée au niveau national), du Lucane cerf-volant *(Lucanus cervus)* et du Grand capricorne *(Cerambyx cerdo)*.

En raison de l'éloignement, le PLU ne peut pas porter atteinte aux sites Natura 2000. L'aire d'influence du PLU et son contenu réglementaire n'entraine aucune incidence.

Le PLU soutient une **approche environnementale globale**. Cette approche environnementale s'est opérée tout au long de la démarche d'élaboration du PLU. Elle est basée sur la mise en évidence des liens logiques opérés entre la connaissance du territoire, les objectifs de développement travaillés en réunion et exprimé dans le PADD et la traduction réglementaire visant à appliquer les objectifs de développement. <u>C'est par la connaissance de l'environnement que le projet de développement peut s'exprimer sans porter atteinte notablement à cet environnement</u>. Le projet du PLU repose ainsi sur la prise en compte de l'environnement.

Carte de situation des sites Natura 2000

Le tableau ci-dessous, appréhende la démarche effectué selon les usages et occupations du sol

Usages / Thèmes environnementaux	Etat initial POS		Etat projeté PLU		incidences	Mesures compensatoires à prévoir
	Zones existantes	Part du territoire	Objectifs d'évolution	Part du territoire		
Protection de la nature						
Zones de protection	Les vallées sont inscrites en zone de protection de type ND	274.15 ha	Adaptation du zonage de protection à la forme des vallées et aux zones humides fonctionnelles	298.43ha	Renforcement de la protection	Non
Espaces boisés classés	Classement des îlots boisés situés dans les zones ND (vallées)	52.68 ha	Maintien des surfaces existantes + augmentation	L130-1 : 63.50ha L123-11-5-7 : 11.87ha	Renforcement de la protection	Non
Haies bocagères	Néant		Mise en place d'une méthodologie de classement et de préservation avec des objectifs de restauration	L130-1 : 14599ml L123-1-5-7° : 29354ml	Apport d'une préservation	Non
Zone humide	Néant		Identification et protection des zones humides fonctionnelles	53.57ha	Apport	Non
Site Natura 2000	Néant		Trop éloigné (plus de 20 kms)			Non
ZNIEFF	Inscription en zone naturelle (ND)		Maintien en zone naturelle (NP)		Maintien de la protection	Non
Ressources en eau						
Secteur de captage	Servitudes		Maintien de la servitude		Maintien de la protection	Non
Réseau hydrographique	Néant		Repérage et préservation de l'ensemble du réseau hydrographique		Renforcement de la protection	Non
Activités agricoles						
Reconnaissance d'une zone mixte tiers + exploitants agricoles	NC	765.95ha	Mise en place d'une zone agricole stricte avec une réglementation adaptée de type A. Interdiction de construire pour les tiers dans cette zone.	836.31ha	Renforcement de la préservation des terres agricoles.	Non

Usages / Thèmes environnementaux	Etat initial POS		Etat projeté PLU		incidences	Mesures compensatoires à prévoir
	Zones existantes	Part du territoire	Objectifs d'évolution	Part du territoire		OUI/NON
Usages résidentiels						
Tissu urbain existant (le bourg)	UA	3.14ha	Reconnaitre le tissu traditionnel existant et permettre la reconquête du bâti vacant	2.87ha	Reconquête du bâti vacant	Non
	UB	11.18ha	Reconnaitre le tissu d'habitat résidentiel Favoriser la densification et le renouvellement urbain par le comblement des ''dents creuses''	15.97ha	Renforcement de la densité urbaine	Non
	1NAh	5.42ha	Suppression des zones de développement à court terme au profit de la densification			
	2NAh	4.13ha	Anticiper le développement de l'agglomération en fonction des besoins évalués. Création d'une zone 2AUh.	0.76ha	Prélèvement limité des secteurs d'extension urbaine sur les zones agricoles (moins de 1 hectare)	Maîtrise des rejets (annexes sanitaires)
Activités économiques	1NAa	3.02ha	Reconnaissance du secteur d'activités du Chevray. Il n'y a pas d'extension programmée au zonage du PLU (zone UE)	2.68ha	Renforcement de la préservation des terres agricoles.	Non

Atelier du MARAIS
PAYSAGE URBANISME

Département de :

La Mayenne

Commune de :

LA HAIE TRAVERSAINE

Dossier :

Plan Local d'Urbanisme

Pièce administrative :

Pièce n°1 - Rapport de présentation

Volet C – Les zones de développement

titre 1 - Evaluation des besoins et prospectives de développement.....5

titre 2 - Traduction réglementaire et présentation des zones U et AU 41

titre 1 - Evaluation des besoins et prospectives de développement

Traduction du diagnostic et des objectifs de développement de la commune dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

L'élaboration du projet communal (enjeux et projet de développement Urbain)

Thème: PROJECTIONS- EVALUATION DES BESOINS

Synthèse constats

SYNTHESE sur le logement et ses occupants

➥ **Augmentation du nombre de ménage mais diminution du nombre d'occupant.**

- ✓ **+53** nouveaux ménages entre 1990 -2009
  - ✓ en **1990** plus de **3** personnes par ménage et en **2009** seulement **2,7** personnes par ménage

➥ **Le nombre de résidences principales progresse plus vite que celui de ses occupants: un constat qui confirme la poursuite de la décohabitation des ménages** (la décohabitation engendre une demande plus forte en logement)

Géographie au 01/01/2011

LOG T6 - Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2009

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par logement	Nombre moyen de pièces par personne
Ensemble	**188**	**100,0**	**498**	**5,0**	**1,9**
Depuis moins de 2 ans	20	10,5	49	5,1	2,1
De 2 à 4 ans	34	17,9	107	4,7	1,5
De 5 à 9 ans	34	17,9	94	4,7	1,7
10 ans ou plus	101	53,7	248	5,1	2,1

Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2009

Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

➥**Un nombre de logement vacant qui augmente (en passant de 10 en 1999 à 16 en 2009)**
➥**Une légère augmentation du nombre de résidences secondaires**

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Ensemble	**110**	**122**	**143**	**151**	**166**	**219**
Résidences principales	101	104	118	128	141	188
Résidences secondaires et logements occasionnels	5	8	14	14	15	14
Logements vacants	4	10	11	9	10	16

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

➥**Une stabilité des ménages sur la commune**

- ✓ Sur les **188** résidences principales, 135 sont habitées par leur propriétaire et 50 résidences principales sont en location.
- ✓ Augmentation des propriétaires de **70,2%** en 1999 à **71.6** % en 2009
- ✓ Augmentation des locataires il passe de 24.8 % en 1999 à 26.3 % en 2009
- ✓ Un parc locatif présent et en augmentation, les locataires logés en logement HLM passent de 1,4 en 1999 à 3.2% en 2009

	2009				1999	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	**188**	**100,0**	**498**	**16**	**141**	**100,0**
Propriétaire	135	71,6	354	18	99	70,2
Locataire	50	26,3	137	8	35	24,8
dont d'un logement HLM loué vide	6	3,2	28	6	2	1,4
Logé gratuitement	4	2,1	7	27	7	5,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Thème: PROJECTIONS- EVALUATION DES BESOINS

Synthèse constats

SYNTHESE démographique

➥ **Une dynamique démographique : depuis 1968, la population totale de LA HAIE TRAVERSAINE est en constante progression.**

- ✓ Un taux de variation annuel positif + 1,7% entre 1999 et 2009
- ✓ la part des jeunes entre 0-14 ans, est très présente sur la commune et à tendance à diminuer légèrement
- ✓ les représentants de la tranche d'âge des 30 – 44 ans diminuent
- ✓ une progression démographique essentiellement portée sur la classe d'âge des actifs et retraités (actifs entre 45 et 59 ans)

POP T1M - Population

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Population	317	306	334	391	420	498
Densité moyenne (hab/km2)	29,6	28,6	31,2	36,5	39,3	46,5

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,5	+1,3	+2,0	+0,8	+1,7
- due au solde naturel en %	+0,5	+0,1	+0,1	+0,4	+0,6
- due au solde apparent des entrées sorties en %	-1,0	+1,2	+1,8	+0,4	+1,1
Taux de natalité en ‰	15,2	15,2	10,5	9,1	12,1
Taux de mortalité en ‰	10,6	14,3	9,1	4,9	5,9

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2009 exploitations principales - État civil.

POP G2 - Population par grande tranche d'âge

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Thème: PROJECTIONS- EVALUATION DES BESOINS

Synthèse constats

SYNTHESE de la variation de la population par rapport à l'évolution du nombre de logements

La variation annuelle de la population entre 1990 et 1999 est de + 0,8%

Soit sur la période 1990 / 1999

- une augmentation de la population de + 29 habitants
- avec + 15 nouveaux logements
- avec + 1 logements vacants

En 1990 :
- **391** personnes
- Nombre de logements : **151**
- logements vacants : **9**

En 1999 :
- **420** personnes
- Nombre de logements : **166**
- logements vacants : **10**

En 2009:
- **498** personnes
- Nombre de logements : **219**
- logements vacants : **16**

La variation annuelle de la population entre 1999 et 2009 est de + 1,7 %

Soit sur la période 1999 / 2009

- une augmentation de population de + 78 habitants
- avec + 53 nouveaux logements
- avec +6 logements vacants

EXTRAIT DU SCOT :

« la variation démographique de la Communauté de communes sur la période du SCOT doit permettre de **maintenir la croissance de la population active au niveau de +0,5% par an** et doit permettre au minimum de maintenir les effectifs scolaires sur Mayenne et sur la première couronne ».

- Pour le territoire du Pays de Mayenne: un **objectif de croissance de population de 1% par an** (taux supérieur à celui des périodes précédentes 1990-1999 et 1999-2006 : environ 0,5%).
- Ce scénario amènerait ainsi la population du territoire du Pays de Mayenne à environ **31 000 habitants en 2020**, ce qui implique l'accueil de 3 000 nouveaux habitants sur les 10 prochaines années.

Le SCOT préconise:

- **Une variation annuelle de la population proche de + 1%** (objectif à moduler selon les objectifs affichés par les communes).
- **Produire des opérations d'ensemble prônant la mixité du logement, ce qui permettrait de se rapprocher d'un objectif moyen de 15 logements à l'hectare sur l'ensemble du territoire**

Le PLH révisé préconise :

	Objectif global (moyenne annuelle)	Objectif global (sur 6 ans)	Accession à la propriété		Dont accession à coût maîtrisé		Logement locatif		Dont locatif à loyer maîtrisé	
LA HAIE TRAVERSAINE	**3**	**18**	**80%**	**14**	**15%**	**2**	**20%**	**4**	**50%**	**1 à 3**

➔Soit un programme 2013-2019

Extrait du programme PLH 2013 ▲

SCENARIO Hypothétique en appui sur le PLH et compatible avec le SCOT

En utilisant les projections du PLH *(actuellement en cours et projet pour sur 6 ans)*, **prolongées pour les appliquées sur les 10-15 ans du PLU, le scénario serait le suivant :**

Les paramètres en appui sur les projections du SCOT et du PLH :

- Le **T**aux de **V**ariation **A**nnuel **M**oyen retenu par le **PLH** est de **+ 0,7 %** sur les 10 à 15 prochaines années

Une population en référence estimée à **503 habitants en 2013** *(En effet, en 2010 la population est de 491 habitant, avec une variation annuelle de 0,8 %, on peut estimer qu'au moment de l'approbation du PLU en 2013/2014, la population aura atteint les 500 habitants).*

Avec la variation de 0,8 % (profil communal) et en envisageant une durée moyenne de projection du PLU entre 8 /10 ans, on peut estimer une augmentation **+ 42** habitants en **2023** (en référence à la projection 2013). Ainsi la population pourrait atteindre environ **545 habitants aux alentour de 2023/2024.**

- Une diminution du nombre d'occupant par logement avec **2.3** personnes (moyenne CCPM)
- Un rythme annuel de construction estimé à une moyenne de **3 constructions neuves/an**
- Une **densité moyenne** programmée à **15 logements/ hectares** pour les secteurs de développement en extension urbaine
- Pendant la durée du PLU, il est envisagé une réhabilitation de **5** logements vacants sur les 15 actuels
- Pour la simulation, la densité moyenne pour les « dents creuses » est portée à 18 logements hectares (sachant qu'elle sera au minimum de 16 logements/ hectares, afin de retrouver une moyenne de 15 logements/ hectares - SCOT).

Des besoins évalués à <u>0 hectare</u> pour les 10 à 15 prochaines années (voir tableau ci-dessous)

LOCALISATION	SURFACE (ha)	nbre logements / hectares pour individuel	nbre logement reconquête du bâti vacant	nbre de logement indiduel projeté	nbre de logement locatif	nbre logements total	rythme annuel construction	DUREE	CAPACITE
Dents creuses communales	0,35	18		6	1	7	3	2,3	16
Dents creuses non communales	0,75	18		14	3	17	3	5,7	39
15 Logements vacants	envisager la reconquête de 30 % des logements du parc vacant		5						0
BESOINS secteur d'extension	0,0	14	0	0	0	0	3	0,0	0
TOTAL			5			24	3	8,0	55

TOTAL de logements créés uniquement par comblement des ''dents creuses'':
24 sur une durée moyenne de **8 /10 ans** capacité d'accueil de **+55** nouveaux habitants

Théoriquement, pour atteindre les prospectives de développement en terme d'accueil de nouveaux habitants sur la base d'une variation de 0,8 %, seul le potentiel de dents creuses pourrait suffire.

➔ Hors la commune ne dispose que de 25 % de la surface des "dents creuses", ce qui nécessite dans le cadre du scénario prospectif, d'envisager le développement urbain par extension. Un scénario plus réaliste et en appui sur le contexte communal a donc été envisagé.

population INSEE 2010	population estimée en 2013	population projetée 2023
491	503	545

◄ Projection
En appui sur la variation de 0,8%

La prise en compte de la spécificité communale :

Les élus souhaitent maintenir pour le scénario prospectif, un taux de variation annuel à **0,8%** conformément aux prospectives du PLU et en s'inscrivant dans les orientations du SCOT (sachant que pour la période 1999-2009 le TVAM de la commune de LA **HAIE TRAVERSAINE** s'établissait à 1,7%),
Les élus précisent que seulement 25% des ''dents creuses '' sont de propriété » communale, ce qui nécessite d'envisager un secteur en extension afin de répondre aux besoins d'évolution de la commune.

Ainsi, il est souhaitable de réajuster les objectifs concernant l'extension urbaine en fonction des paramètres évoqués ci-dessus :

Le **''point mort ''** est évalué et sera intégrer au tableau des prospectives,

- Le point mort est estimé à **1, 6 / an sur la période 1990 – 1999**
- **Soit 16** logements nécessaires pour permettre la compensation de la diminution du nombre d'occupant par logement sur les 10 dernières années.

e **potentiel des lots à bâtir** restant sur la commune à ce jour est évalué à **18+4** (privés) :

- Un potentiel de 22 lots à bâtir pour l'accueil des ménages
- On peut par conséquent considérer que les parcelles actuellement **non bâties permettront de répondre à la stabilité démographique pendant la durée estimée du PLU.**
- Les parcelles actuellement viabilisées mais non encore bâties présentes au dernier lotissement (environ 18+4), permettront de répondre à la **stabilité démographique** pendant la durée estimée du PLU, dans la mesure où le **« point mort »** (production de logements qui permet de répondre à la stabilité démographique et maintenir la population existante) est évalué à **1,6 /an** (période 1990-1999), les 22 lots restants permettront donc de répondre aux besoins dits « non démographique» (desserrement des ménages).

le **potentiel de « dents creuses » et de réhabilitation de logements vacants** :

- Il convient de considérer que la commune n'est pas propriétaires de l'ensemble des dents creuses et des logements vacants envisagés en réhabilitation.
- Un **distinguo sera effectué entre les ''dents creuses'' communales et ''dents creuses'' non communales**
- Un pourcentage de réhabilitation des logements vacants sera intégré au tableau prospectif afin de prendre en compte la diversification de l'habitat et répondre aux besoins des personnes qui souhaitent être relogées dans le centre bourg. Par conséquent, la prospective n'intègrera pas de nouvel accueil de population, puisqu'il s'agit là de population déjà présent à reloger.

Espace non –bâtis identifiés dans le tissu bâtis et repérage des ''dents creuses '' et définition de leurs affectations futures ⬇

1– Emprise communale :
Cette emprise est destinée au développement ultérieur du cimetière ou permettra d'envisager la création d'un jardin du souvenir (espace vert paysager propice au recueillement / ou **logements locatifs** (env:**2300 m²**) - la destination n'est pas arrêtée.

2– Emprise Privée :
Une emprise non bâtie propice à l'accueil de logements complémentaires (env:**2050 m²**)

3– Emprise Privée :
Une emprise non bâtie propice à l'accueil de logements complémentaires (env:**3000 m²**)

4– Emprise communale :
Emprise pour permettre la mise en place de liaison inter- quartier et conservation des jardins liés aux habitations existantes.

5– Emprise Privée : *ce secteur ne constitue pas une ''dent creuse''*
Il s'agit d'un secteur regroupant des jardins rattachés aux constructions présentes essentiellement en front de la départementale. Les élus souhaitent mettre en place un emplacement réservé pour désenclaver les franges arrières de ces bâtis et ainsi favoriser la reconquête des bâtiments vacants tout en limitant les conflits d'usages routiers en entrée/sortie directe sur la départementale.

6– Emprise communale :
Emprise de l'ancienne salle des fêtes pour permettre l'accueil de logements complémentaires (env:**1215 m²**)

7– Emprise communale : *ce secteur ne constitue pas une ''dent creuse''*
Il s'agit d'une emprise pour un équipement complémentaire de la salle des fêtes sous la forme d'un **espace vert de loisirs type « parc » ou /et espace jeux enfants**

LES OBJECTIFS PROGRAMMES

Le SCENARIO de développement retenu– support du projet communal

(Résumé synthétique des données exprimées précédemment)

Les paramètres en appui sur les projections du SCOT et du PLH :

- Le **T**aux de **V**ariation **A**nnuel **M**oyen retenu par le PLH est de **+ 0,8 %** sur les 10 à 15 prochaines années

Une population en référence estimée à **503 habitants en 2013** *(En effet, en 2010 la population est de 491 habitant, avec une variation annuelle de 0,8 %, on peut estimer qu'au moment de l'approbation du PLU en 2013/2014, la population aura atteint les 500 habitants).*

Avec la variation de 0,8 % et en envisageant une durée moyenne de projection du PLU de 10/11 ans, on peut estimer une augmentation **+ 42 habitants en 2023** (en référence à la projection 2013). Ainsi la population pourrait atteindre environ entre **550** habitants aux alentour de **2023/2024.**

- Une diminution du nombre d'occupant par logement avec **2.3** personnes (moyenne CCPM)
- Un rythme annuel de construction estimé à une moyenne de **3 constructions neuves/an**
- Une **densité moyenne programmée à 15 logements/ hectares** (soit 14 Logements/ hectares pour les secteurs de développement en extension urbaine et 16 logements / hectares minimum pour les secteurs de comblement de ''dents creuses'')
- Pendant la durée du PLU, il est envisagé une réhabilitation de **5** logements vacants sur les 15 actuels soit une reconquête de 30 % des logements du parc vacant.

  NB : afin d'être comparable au scénario Hypothétique, pour la simulation, la densité moyenne pour les « dents creuses » est portée à 18 logements hectares (sachant qu'elle sera au minimum de 16 logements/ hectares, afin de retrouver une moyenne de 15 logements/ hectares - SCOT).

- **Les parcelles actuellement non bâties permettront de répondre à la stabilité démographique pendant la durée estimée du PLU.** Les 22 lots restants au moment de l'approbation du PLU permettront de répondre aux besoins dits « non démographiques » *(''point mort'' évalué à 16 logements pour permettre la compensation de la diminution du nombre d'occupant par logement).*

SCENARIO avec idéalement 18 Logements/ hectares pour ''les dents creuses''

LOCALISATION	SURFACE (ha)	nbre logements / hectares pour individuel	nbre logement reconquête du bâti vacant	nbre de logement indiduel projeté	nbre de logement locatif	nbre logements total	rythme annuel construction	DUREE	CAPACITE
Dents creuses communales	0,35	18		6	1	7	3	2,3	16
Dents creuses non communales	0,75	18		14	3	17	3	5,7	39
15 Logements vacants	envisager la reconquête de **30 %** des logements du parc vacant		5						0
BESOINS secteur d'extension	0,75	14	0	8	2	11	3	3,5	24
TOTAL			5	26	6	35	3	11,5	79

POTENTIEL GLOBAL de logements créés: **35** sur une durée moyenne de **11,5 ans** capacité d'accueil de **+79** nouveaux habitants.

Par soustraction du potentiel d'accueil des « dents creuses non communales », la projection de la population envisagée serait portée à +**40** nouveaux habitants (16 en ''dents creuses communales+24 en secteur d'extension), ce qui permettrait de répondre aux objectifs de la variation estimée dans le cadre du PLH (0,8%). Le potentiel des 0,75 hectares de « dents creuses » s'il devenait communal en totalité, représenterait une marge pour anticiper l'influence de la ville de Mayenne et permettre l'absorption d'une partie de la population de Mayenne.

➔ Cette hypothèse porte les besoins de la consommation d'espace agricole à moins de 1 hectare en extension
➥La TVAM et la densité de logement / hectare correspondent aux objectifs de densité moyenne du PLH et du SCOT
➥ Sur environ **35** nouveaux logements, 20% de logements en "locatif " soit **3,5** logements qui répondent aux dispositions du PLH
(Un pourcentage de réhabilitation des logements vacants est intégré au tableau prospectif afin de prendre en compte la diversification de l'habitat et répondre aux besoins des personnes qui souhaitent être relogées dans le centre bourg. Par conséquent, la prospective n'intègrera pas de nouvel accueil de population, puisqu'il s'agit là de population déjà présent à reloger.)

Les parcelles actuellement viabilisées mais non encore bâties présentes au dernier lotissement (environ 18+4), permettront de répondre à la stabilité démographique pendant la durée estimée du PLU, dans la mesure où le « point mort » (production de logements qui permet de répondre à la stabilité démographique et maintenir la population existante) est évalué à 1,6 /an (période 1990-1999), les 22 lots restants permettront de répondre aux besoins dits « non démographique» (desserrement des ménages…)

SCENARIO RETENU identique au scénario précédent, les variantes sont les suivantes :

- avec 16 Logements/ hectares pour ''les dents creuses''
- l'objectif étant d'obtenir au minimum une moyenne de 15 logements hectares entre les secteurs d'extension

LOCALISATION	SURFACE (ha)	nbre logements / hectares pour individuel	nbre logement reconquête du bâti vacant	nbre de logement indiduel projeté	nbre de logement locatif	nbre logements total	rythme annuel construction	DUREE	CAPACITE
Dents creuses communales	0,35	16		6	1	6	3	2	13
Dents creuses non communales	0,75	16		12	2	14	3	5	33
15 Logements vacants	envisager la reconquête de 30 % des logements du parc vacant		5						0
BESOINS secteur d'extension	0,75	14	0	8	2	11	3	3,5	24
TOTAL			5	26	6	31	3	9,5	70

POTENTIEL GLOBAL de logements créés: **31** sur une durée moyenne de **9,5 ans** capacité d'accueil d'environ **+70** nouveaux habitants.

Par soustraction du potentiel d'accueil des « dents creuses non communales », la projection de la population envisagée serait portée à +**37** nouveaux habitants (13 en ''dents creuses communales+24 en secteur d'extension), ce qui permettrait de répondre aux objectifs de la variation estimée dans le cadre du PLH (0,8%). Le potentiel des 0,75 hectares de « dents creuses » s'il devenait communal en totalité, représenterait une marge pour anticiper l'influence de la ville de Mayenne et permettre l'absorption d'une partie de la population de Mayenne.

Les moyens pour accueillir une nouvelle frange de population:

- Le comblement de **''dents creuses'',** participent au **renouvellement urbain** et offrent une programmation de **24 logements** et un potentiel d'accueil de **+70 nouveaux habitants**
- La réhabilitation des **''logements vacants'',** participent au **renouvellement urbain** et offrent une programmation de **5 logements** et un potentiel d'accueil déjà présentes sur le territoire communale et souhaitant s'installer dans le centre bourg (pas d'accueil de nouveaux habitants).

Le comblement de dents creuses et la réhabilitation des logements vacants permettent de répondre aux besoins d'une période estimée entre 6 et 8 ans pour une **densité de 16 logements minimum** idéalement portés à18 logements/ hectares.

- Les besoins en terme **de surfaces à urbanisées en extension** sont évalués à **moins de 1 hectare** et offrent une programmation de **11 logements** et un potentiel d'accueil de **+24 nouveaux habitants**

Les secteurs d'extension urbaine permettent de répondre aux besoins d'une période estimée à 3.5 ans pour une **densité de 14 logements/ hectares.**

- En considérant la population de 2013 à 503 habitants, les projections porteraient la population estimée au-delà de **550 habitants aux alentours de 2023** se rapprochant ainsi de la TVAM de 0,8% (545 h habitants en projection).

Il convient de prendre en compte les paramètres spécifiques au contexte communal :

- La **commune n'est pas propriétaires** de l'ensemble des dents creuses et des logements vacants envisagés en réhabilitation.
- La commune possède un **positionnement stratégique** en proximité immédiate de la ville de Mayenne
- Le **T**aux de **V**ariation **A**nnuel **M**oyen (INSEE) de la commune est à **1,7%** (pour la période 1999-2009), les projections dans le cadre du PLU s'appuient sur les orientations prospectives du PLU et baisse largement cette donnée pour porter la TVAM à **0,8%.**

Pour les raisons évoquées ci-dessus, les élus souhaitent mettre en place un secteur d'extension complémentaire des ''dents creuses'' et de la reconquête du logement vacant. L'objectif étant **d'adapter les projections au contexte local** spécifique tout en respectant les objectifs affichés au scenario PLH (programmé pour 6 ans), à savoir recentrer le développement sur la ville de Mayenne.

- Cette prospective élargie, permet également d'apporter une **projection du document pour les 10 à 15 prochaines années**
- Elle permet également **d'anticiper le phénomène de décohabitation** et de prendre en compte les personnes seules vivant seules, ce qui pourrait faire diminuer en deçà de 2,3 le nombre d'occupant par logeme nt et ainsi nécessité d'avantage de logement et d'espace pour les accueillir.
- Pour satisfaire les objectifs communaux, **la surface à urbaniser en extension** est évalué à moins de **1 hectare** Ce qui permet d'offrir une programmation de **11 logements** supplémentaires et d'évaluer un potentiel d'accueil minimum de **+65 nouveaux habitants**
- En considérant la population estimée en référence en 2013 à 503 habitants, les projections de la population aux alentour de 2023 se portent au-delà de 550 habitants pour une consommation globale de **moins de 1 hectares** (environ 7500 m²).

Afin de positionner avec pertinence la zone d'extension projetée, le schéma d'illustration présente un secteur qui va au-delà des projections du PLU. Cette réflexion s'avère nécessaire afin d'aborder avec cohérence le schéma de développement de l'agglomération.

Ce secteur ''d'extension ultérieure'' ne sera pas constructible dans le présent PLU, il correspond à une zone agricole préparatoire susceptible d'évoluer vers une zone à vocation d'habitat au-delà des projections du présent PLU, ainsi il sera reclassé en Ap. Le PADD laissera une ouverture sur l'évolution envisagée de ce secteur, car il cela s'avérait nécessaire, la zone **Ap** pourrait faire l'objet ultérieurement d'une ''révision allégée'' afin de répondre aux besoins de la collectivité.

SIMULATION SCHEMA DE REFLEXION GENERAL
(au delà des projections PLU pour intégrer une « image » à plus long terme et mettre en place des mesures visant à anticiper un développement ultérieur)

TOTAL DES ''DENTS CREUSES'' envisagée pour une affection en logements: Environ 10 000m² (attention la surface de la dent creuse n°1 n'est pas figée dans sa destination future) - surface communale des dents creuses: **3515 m²**

Corrélation entre le diagnostic /le PADD / la traduction réglementaire

Thème: L'HABITAT

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Thèmes	Synthèse constats	Enjeux	A retenir pour le PADD	Pistes réglementaires
Lutter contre le mitage et limiter la consommation d'espace	▪ Les perspectives d'évolution envisagées doivent tenir compte de l'inscription de la commune dans son territoire (orientations du PLH et du SCOT) , et son contexte local spécifique notamment par le positionnement stratégique de LA HAIE -TRAVERSAINE entre la Communauté de Communes du Pays de Mayenne et la Communauté de Communes du Pays d'Ambrières les Vallées. ▪ La commune possède une identité propre qu'elle souhaite affirmer et valoriser dans le cadre de son projet d'aménagement et de développement urbain. ▪ Les nombreuses spécificités et l'identité rurale de la commune sont des atouts à prendre en compte le à mettre en évidence dans le cadre du PLU	▪ Inscrire le projet de la commune dans la dynamique territoriale ▪ Maintenir et maîtriser la croissance démographique de la commune en accueillant une nouvelle frange de population ▪ Assoir le développement communal en appui sur une gestion économe et maitrisé de l'espace ▪ Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles ▪ Assurer la préservation de l'agriculture, des paysages, de l'environnement et du cadre de vie, au travers de la limitation des prélèvements de terres agricoles ▪ La maîtrise de la croissance démographique, l'objectif étant de d'atteindre une population d'environ 550 habitants à l'horizon 2023.	▪ Prendre en compte les orientations du SCOT et du PLH Prendre en compte le positionnement spécifique de la commune de LA HAIE TRAVERSAINE dans le Pays de Mayenne et les enjeux qui s'y rattachent compte tenu de sa localisation (interface entre les deux Pays) ▪ Conserver le principe de gestion économe des sols (équilibre entre les espaces ruraux et urbanisés) Éviter la surconsommation d'espace et l'étalement urbain par la gestion de la densité dans les opérations d'urbanisme ; ▪ Privilégier les secteurs d'urbanisation situés en contiguïté de la partie agglomérée du bourg et des secteurs d'habitats existants, tout en respectant le positionnement des exploitations agricoles ; afin de limiter le mitage dans la campagne. ▪ Limiter la consommation d'espace agricole en fixant ses objectifs de modération de l'espace lié au développement urbain à moins d'un hectare * pour assurer le renouvellement de la population, envisager l'accueil de nouveaux habitants et anticiper l'influence de la ville de MAYENNE. ** l'hectare envisagé comprend uniquement l'espace sur lequel portera le développement urbain pour l'accueil de constructions neuves, il n'intègre pas: le secteur de préservation en proximité immédiate de l'église et les secteurs liés au développement des équipements et activités (loisirs/ détente) et n'intègre pas non plus les secteurs Ap (espace tampon entre les zones de développement et la zone agricole qui permet d'anticiper les zones de développement ultérieur).*	▪ Gestion de la densité par le biais du règlement et des Orientations d'Aménagements et de Programmation ▪ **Porter à 14 logements hectares pour les secteurs en extension et au minimum à 16 logements hectares pour les secteurs en renouvellement urbain** / comblement de « dents creuses ». Pour la simulation prospective en renouvellement urbain (la densité minimale sera portée à 18 logements/ hectares pour la simulation des scénarios prospectifs) ▪ Les prospectives de développement du PLU reprendront la croissance présentée dans le cadre du PLH à savoir 0,8 % . Le PLH n'a pas retenu les 1,7 % de l'INSEE, car il ne s'agit pas d'une tendance, mais d'une croissance exceptionnelle qui ne reflète pas la réalité du profil communal dans le contexte de l'intercommunalité ▪ Le SCOT projette une densité moyenne de 15 logements / hectares. Il sera envisagé d'apporter une densité moyenne supérieure pour l'urbanisation des « dents creuses », elle sera portée à 16. Concernant les secteurs d'extension, la densité moyenne sera portée à 14. Ce qui permettra de s'inscrire en cohérence avec les objectifs du SCOT.	
	▪ Le territoire communal est caractérisé par la présence de l'habitat rural disséminé (anciens corps de fermes, construction récentes isolées) et groupé (certains sous la forme urbaine de hameau).	▪ Tenir compte des caractéristiques du territoire en conservant l'identité rurale des secteurs situés en dehors de l'agglomération et en proposant une offre de logements diversifiée et complémentaire de celle du centre-bourg en privilégiant l'évolution des constructions existantes.	▪ L'évolution du bâti en dehors de la partie agglomérée (constructions isolées, incluses dans un lieudit ou un hameaux, ...) sera autorisée uniquement par réhabilitation, extension ou changement de destination, sous réserve de ne pas compromettre le développement de l'activité agricole. Les constructions neuves à usage d'habitat ne seront pas autorisées.	▪ Les entités bâties sans rapport avec l'activité économique agricole seront extraite de la zone A, pour être incluses dans un zonage approprié de type "Nh" ou "Ah", afin de reconnaitre les tiers, les extensions des constructions existantes ne peuvent dépasser une augmentation de 50% de leur emprise au sol existante. Cette mesure limitative ne s'appliquera pas aux besoins des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Eviter l'étalement urbain	▪ Une forme urbaine actuelle qui s'étire selon un axe Nord-Sud ▪ L'urbanisation sous la forme de lotissement s'est développée essentiellement au Sud du centre traditionnel de part et d'autre de la RD 23, ainsi que sur la frange Nord-Ouest du cœur de bourg	▪ Privilégier un développement cohérent et harmonieux du bourg ▪ Assurer une évolution qui soit prioritairement axée sur le développement équilibré du bourg, dans l'optique de la limitation de la consommation d'espace, d'une diversification de l'offre résidentielle, d'une préservation de la typicité de l'agglomération et d'une amélioration de la qualité urbaine ▪ Un développement concentrique à conforter	▪ Rééquilibrer la réparation de la population de part et d'autre de la RD 23 pour gommer l'étirement Nord–Sud et retrouver un développement concentrique.	▪ Mise en place d'un zonage adapté pour hiérarchiser et prioriser l'ouverture des secteurs à l'urbanisation. Le développement programmé en 2AUh afin de prioriser le renouvellement urbain et l'urbanisation des parcellaires à lotir non bâties. ▪ Un zonage Ap, est mis en œuvre il permet de continuer d'assurer le développement de l'activité agricole tout en anticipant sur une zone de développement potentiel dont les projections vont au-delà des prévisions du PLU. ▪ Les orientations d'aménagement permettront de programmer l'ouverture des secteurs à l'urbanisation.
Favoriser le renouvellement urbain et revitaliser le centre bourg	Il existe un certain nombre de ''dents creuses'' dans le tissu actuellement urbanisé, elles sont soit représentées par des jardins, soit pas des espaces non bâtis en attente d'affectation. <u>Elles représentent une opportunité pour :</u> ➥ assurer le renouvellement urbain et la densité, ➥ permettre la mise en place des connexions inter-quartier ➥ constituer des réserves foncières en vu d'anticiper le développement des équipements, ou bien pour permettre de compléter l'offre en fonction des besoins ➥ elles peuvent représenter des espaces à préserver au titre de l'identité communale Quelques logements vacants sont présents au cœur du tissu traditionnel, ils sont essentiellement localisés au Long de la RD 23	▪ Gérer la forme urbaine actuelle et permettre l'évolution du bâti existant par densification des parcelles ▪ Les espaces ouverts constituent des propriétés foncières qui peuvent représenter un enjeu pour permettre: d'assurer la couture urbaine, entre les secteurs résidentiels (continuité du réseau viaire chemin...) permettraient d'assurer le renouvellement urbain et la revitalisation du bourg sans consommation d'espaces supplémentaires. ▪ Leur affectation future devra être anticipée et considérée au regard de leur interaction entre les équipements existants, le tissu dans lequel ils s'inscrivent le positionnement stratégique qu'ils occupent et leur caractère identitaire (secteur de jardins) ▪ Mettre en place des mesures favorisant la reconquête des logements vacants présents en cœur de bourg.	▪ Gérer la forme urbaine actuelle et permettre l'évolution du bâti existant par densification des parcelles et par renouvellement urbain. ▪ En fonction de leur localisation dans le tissu urbain: utiliser les « dents creuses » pour assurer le renouvellement urbain et promouvoir la densité, anticiper les besoins en termes d'équipements et de connexions piétonnes. ▪ Mettre en place des emplacements réservés pour assurer la reconquête du bâti vacant présent au long de la départementale, et permettre son désenclavement depuis les franges arrières, pour limiter les conflits d'usages sur la RD 23	Mise en place: ▪ d'un emplacement réservé, pour assurer le désenclavent des franges arrières du bâti traditionnel et permettre la reconquête du bâti vacant. ▪ D'un zonage spécifique permettant la gestion dans le cadre d'une opération d'ensemble (UBr).

Un logement pour tous	▪ Bien que la mixité sociale et urbaine soit présente sur la commune il existe une inégalité dans la répartition spatiale . Par ailleurs: ▪ Les maisons représentent la quasi totalité du parc de logement, cette typologie d'habitat a tendance à augmenter. ▪ La maison individuelle reste une forme d'habitat consommateur d'espace, bien que la taille des parcelles soit diminuée notamment dans le cadre de la dernière opération de lotissement communal	▪ Asseoir le développement urbain sur la mixité sociale ▪ Diversifier l'offre d'habitat ▪ Maintenir ou favoriser la mixité sociale et fonctionnelle	▪ Veiller à l'équilibre logements locatifs/accessions à la propriété dans les secteurs de développement urbain en favorisant l'intégration d'opérations locatives aux futurs programmes d'aménagement afin d'assurer une bonne répartition géographique de l'offre ▪ Développer une offre de logements diversifiée et adaptée, capable de prendre en compte quantitativement, l'ensemble des situations sociales et de répondre aux besoins des habitants	▪ Les orientations d'aménagement apporteront des précisions concernant: ➢ la diversité de logements à mettre en place afin de répondre aux orientations du PLH (est actuellement en cours de révision) ➢ les orientations générales du SCOT (notamment en terme de densité) Lors de la modification de la zone 2AUh en 1AUh, les OAP pourront apporter des précisions concernant l'offre de logements locatifs aidés à mettre en place.
Assurer la diversité des fonctions urbaines	▪ · Les secteurs d'habitat résidentiels sont essentiellement monofonctionnels, ils sont dédiés principalement à l'accueil de constructions individuelles à usage d'habitat. Cette composition du tissu ne participe pas à la diversité des fonctions	▪ Permettre la diversité des fonctions à l'intérieur du tissu urbain existant et pour les secteurs de développement projeté	▪ Assurer la mixité fonctionnelle (habitat/ travail/ enseignement/ culture / loisirs et sports/ services liés à la santé et à l'action sociale …) et permettre l'évolution du bâti, le développement des activités, équipements, services existants à l'intérieur du tissu urbain	▪ Le règlement des zones urbanisés de type UA et UB prendra en considération l'évolution possible des activités, équipements, services existants

Thème: L'HABITAT /CADRE DE VIE

Thèmes	Synthèse constats	Enjeux	A retenir pour le PADD	Pistes réglementaires
Assurer un développement équilibré et harmonieux du bourg en affirmant l'identité communale				
Préserver l'identité communale	▪ Aucun zonage archéologique n'a été arrêté à ce jour, en termes de saisine administrative par le préfet de région, cependant le service régional de l'archéologie a recensé sur la commune quatre zones de sensibilité archéologique. ▪ L'aménagement du territoire communal devra prendre en compte l'existence des zones de sensibilité archéologique, de même une attention particulière sera portée sur le bâti identitaire du patrimoine architectural de la commune.	▪ Assurer la protection des zones de sensibilités archéologique de la commune selon la réglementation en vigueur. ▪ Prendre en compte les éléments architecturaux patrimoniaux ▪ Reconnaitre la spécificité bâti du tissu du centre traditionnel et permettre son évolution ▪ Optimiser l'enveloppe urbaine existante en permettant le renouvellement du tissu urbain existant et la revitalisation du centre traditionnel dans le respect de l'architecture traditionnelle.	▪ Prendre en compte l'existence des zones de sensibilité archéologiques e en assurer la protection selon la réglementation en vigueur. ▪ Protéger au titre du L123-1-5.7°,) le bâti identifié comme méritant la qualification de patrimoine communal, afin d'éviter sa destruction (totale ou partielle- voir la mise en place de permis de démolir))en d'en assurer sa sauvegarde. ▪ Autoriser l'aménagement, l'extension et le changement de destination du bâti identitaire de l'architecture traditionnelle et qu'il soit autorisé dans les conditions relatives à la zone dans laquelle il se trouve dès lors qu'il n'y est pas dénaturation du dit bâti et dans le respect de l'activité agricole. ▪ Mettre en évidence la spécificité du centre traditionnel et préserver les caractères identitaires et patrimoniaux (bâti ancien) du tissu existant.	▪ Les zones de sensibilité archéologique recensées seront identifiées par une trame spécifique sur les plans de zonages du PLU. Tous les projets d'occupation et d'utilisation du sol situés sur les zones de sensibilité archéologique identifiée feront l'objet d'un avis préalable du service régional de l'archéologie. ▪ Reconnaissance du centre traditionnel dans un zonage spécifique de type UA

Un cadre de vie préservé	▪ Actuellement, dans les opérations d'ensemble il existe peu d'espace de convivialité, lorsqu'ils sont présents, ils présentent le plus souvent un aspect minéral. ▪ Ils sont généralement situés en dehors des opérations d'ensembles (espace pique-nique…) ▪ On peut noter la présence de cheminements piétonniers ou liaisons vertes, à compléter ou à conforter. 	▪ Permettre un développement durable et préserver le cadre de vie de qualité ▪ Valoriser la dialectique visuelle entre le pourtour de l'église et le plan d'eau ▪ Compléter les lieux de convivialité existants, notamment en proximité immédiate de la salle des fêtes. En requalifiant l'« Espace ouvert » qui assure la transition entre la salle des fêtes et le secteur d'habitat. Les élus souhaitent conserver cet espace pour un équipement complémentaire et envisager la création d'un espace vert de loisirs type « parc » et permettre l'accueil de jeux pour enfants	▪ Préserver et valoriser les qualités paysagères des différents secteurs à urbaniser en intégrant l'habitat à l'environnement paysager et en préservant les co-visibilités avec l'église (élément de repère visuel) ▪ Aménager en espace naturel (permettant des aménagements type parc, place, stationnement, mobilier léger…), permettant de conserver une marge de respiration sur le pourtour immédiat de l'église (espace tampon entre l'édifice et le secteur à urbaniser) ▪ Le schéma de développement de la frange Est, dans sa composition (voirie, chemin piétonnier, 'implantation des futures constructions….) devra permettre de conserver une dialectique entre le plan d'eau et le pourtour de l'église ▪ Continuer de développer le lien social par la mise en valeur ou la création d'espaces publics propices à la convivialité (espaces verts, espaces publics, parc…) en appui sur les sites déjà existants ou à créer, en appui sur les connexions piétonnes existantes, ou à développer et en appui sur les secteurs privilégiés à mettre en valeur (abords immédiat de l'église, secteurs de jardins …)	▪ Mise en place d'un zonage spécifique de type Nl (naturel loisirs) pour reconnaitre : ➥ l'espace tampon en pourtour de l'église (avec mise en place d'emplacement pour le chemin piétonnier) ➥ la base de loisirs ➥ le terrain de sport ➥ les équipements de tourisme / loisirs / hébergement ▪ Préserver les haies structurantes qui participent à la mise en valeur du cadre de vie et à l'insertion paysagères des secteurs à urbaniser ▪ Mise en place d'orientations d'aménagement pour: ➥ inciter la création d'espaces de convivialités ➥ apporter des prescriptions concernant le sens de faîtage des constructions (pourra être inséré aux OAP lors de la modification de la zone 2AUh en 1AUh – actuellement prématuré pour la zone 2AUh).

Thème: L'HABITAT /EQUIPEMENTS

Thèmes	Synthèse constats	Enjeux	A retenir pour le PADD	Pistes réglementaires
L'offre en équipements et services	▪ La commune possède un ensemble équipements et les infrastructures satisfaisante au regard du volume de sa population. En revanche, elle ne possède qu'un seul commerce (restaurant – bar) qui ne relève pas du commerce alimentaire. ▪ ·Par ailleurs, les espaces de stationnements, sont positionnés en proximité directe des équipements majeurs, ils sont mutualisés et permettent de répondre aux besoins. Ils restent cependant éminemment minéral. ▪ Le document d'urbanisme devra s'attacher à prendre en considération les équipements existants, leur positionnement actuel dans le tissu urbain, leur évolution voir leur extension, par la mise en place d'emplacements réservés pour l'extension du bâti et la gestion des espaces de stationnement. ▪ Il peut également être envisagé l'accueil d'équipements complémentaires, auquel cas le document d'urbanisme devra adapter sa réglementation et prévoir les emprises nécessaires à l'évolution des équipements. Le PLU veillera également à assurer des liaisons douces (piétons/vélo) de façon à favoriser les échanges entre les différents pôles de vie et les quartiers d'habitations.	▪ Adapter l'offre des équipements publics et anticiper la demande en tenant compte des besoins relatifs aux futurs habitants ▪ Contribuer au renforcement des liens sociaux et de la cohésion sociale	▪ · Envisager le développement et l'extension des équipements, services et activités existantes ▪ Permettre l'accueil des équipements et services afin de répondre aux besoins des habitants de la commune ▪ Anticiper la réalisation de projets d'espaces publics (parcs, squares, espace jeux enfants, mise en valeur des espaces publics existants…) ▪ Favoriser les liaisons piétonnes et créer des lieux de convivialité complémentaires des secteurs de loisirs verts (square …) ▪ Conserver une emprise pour permettre le développement ultérieur du cimetière / envisager la création d'un jardin du souvenir (espace vert paysager propice au recueillement.) / création d'un square ou accueil de logements locatifs. ▪ Envisager l'accueil d'équipements complémentaires ou logement (y compris pour les personnes âgées …), afin de répondre aux besoins de tous ▪ Conserver la possibilité d'aménager, voir de développer les d'activités liées aux sports, loisirs et détente, culture, équipement péri-scolaire, petite enfance … ▪ Anticiper l'extension des lagunes actuelles	▪ Mise en place d'emplacements réservés si nécessaire ▪ Mise en place un zonage Nl autorisant l'aménagement d'un secteur à vocation de loisirs/ tourisme tout en préservant le caractère naturel de la zone ▪ Mise en place d'un zonage UL autorisant les équipements à vocation de loisirs/sports au cœur du tissu urbain ▪ Mise en place un zonage UL réservé plus d'un zonage Am (agricole mixte pour reconnaître la présence des lagunes et de la parcelle relative à leur extension projetée)

Thème: LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Thèmes	Synthèse constats	Enjeux	A retenir pour le PADD	Pistes réglementaires

➔ Le développement de l'activité économique

Le développement économique	▪ Le parc d'activités de CHEVRAY participe au développement économique du territoire ▪ Il constitue un pôle d'activités économique structurant, à l'échelle communale mais n'est pas mentionné aux orientations générales du SCOT comme étant un pôle d'activités économique qui doit être conforté et complété. ▪ Actuellement l'ensemble des parcelles est commercialisé depuis le 10/07/2012. L'activité de Oildist (n°4), n'occupe pas la totalité de son terrain, 2000 m² reste actuellement disponibles. ▪ Le P.L.U devra cependant veiller à ne pas bloquer ultérieurement le développement de l'activité sur ce secteur, si celle-ci devait être envisagée	▪ Reconnaître et valoriser le site d'activité de CHEVRAY et permettre son extension ▪ Anticiper la requalification de la ZA ▪ Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles en prélevant uniquement les surfaces qui pourraient être nécessaires au développement de l'activité économique géré par la communauté de communes ▪ Permettre l'accueil de nouvelles activités s'inscrivant dans la démarche du développement durable	▪ **Reconnaître le parc d'activités de CHEVRAY.** Les activités nouvelles pourront s'implanter sur les parcelles existantes par mutation économique ou sur les parcelles disponibles dans les ZA du territoire de la Communauté de Communes. ▪ Anticiper le développement complémentaire des zones d'activités déjà présentes sur le territoire de la ville de Mayenne et de CCPM: ne pas bloquer l'éventualité d'un projet de développement (non connu à ce jour) sur le parc d'activités de CHEVRAY, afin d' envisager l'accueil de nouvelles entreprises. Dans tous les cas, l'extension éventuelle devra tenir compte de la zone de protection complémentaire, relative au Périmètre de protection rapproché du captage de la Chevray.	▪ Mise en place d'un zonage adapté pour reconnaître les activités déjà présentes. ▪ Anticiper la requalification de la ZA par l'inscription d'espaces verts à recomposer.

Thèmes	Synthèse constats	Enjeux	A retenir pour le PADD	Pistes réglementaires

➔ La reconnaissance du site d'exploitation

ETAT INTIAL : extrait de l'étude d'impact

Comme indiqué dans le chapitre présentant les zonages écologiques, aucune ZNIEFF ni aucun site Natura 2000 ne sont directement concernés par le projet d'extension de la carrière de la Haie-Traversaine.**Le projet d'extension de la carrière de la Haie-Traversaine ne présente aucune susceptibilité d'incidences sur les sites Natura 2000. Aucune étude d'incidence plus approfondie n'est nécessaire.**

Le projet d'extension de carrière n'aura donc aucune incidence au regard des objectifs de conservation des sites identifiés.

Aucune étude d'incidence plus approfondie n'est nécessaire.
Le projet d'extension de carrière n'aura donc aucune incidence au regard des objectifs de conservation des sites identifiés.

▪ La ZNIEFF la plus proche se localise à environ 3 km au sud-est du site d'étude, en dehors du bassin versant de la carrière. Cette distance est suffisamment importante pour indiquer que **l'extension de la carrière de la Haie-Traversaine n'aura aucun impact significatif sur cette ZNIEFF comme sur les autres plus lointaines**.

Préserver le linéaire de haies en bordure extérieur du périmètre :

Toutes les haies localisées en limite extérieur du périmètre d'extension devront **être exclues** de la zone d'exploitation et **conservées intactes**. Elles constitueront un écran visuel vis-à-vis des habitats limitrophes en plus de conserver leur rôle d'habitats pour la faune : corridors et de zone de chasse (chauves-souris et oiseaux notamment).

Le linéaire boisé qui sera détruit par l'extension de la carrière devra être replanté (double de la longueur détruite) au début de l'exploitation **afin de compenser en simultané** la perte d'habitats boisé sur le secteur sans attendre la remise en état.

Ces haies devront :

- être plantées dans la continuité des haies ou bosquets existants et préservés par l'exploitation, afin de rétablir la liaison écologique globale à l'échelle du site (la haie en bordure nord-est de la carrière qui longe la petite route menant au lieu-dit « Molière » présente plusieurs trouées qu'il serait intéressant de boucher) ;

- ➢ être composées des essences arborées et arbustives locales présentes sur le secteur
- ➢ être constituées d'une triple strate (herbacée, arbustive et arborée) afin d'attirer un cortège d'espèces le plus large possible ;
- ➢ certaines haies ou tronçons de haies pourront être spécialement composés d'essences arbustives épineuses afin de favoriser les Pie-grièches.

Thèmes	Synthèse constats	Enjeux	A retenir pour le PADD	Pistes réglementaires

➔ La reconnaissance du site d'exploitation

Périmètre de la carrière actuelle

Périmètre d'extension

Deux possibilités quant au futur zonage (sur l'emprise de l'extension envisagée, soit environ 6 hectares) et au règlement, en fonction de l'évolution du protocole d'accord entre le directeur de la carrière et l'exploitant agricole :

- Si la <u>négociation est suffisamment avancée</u> au moment de l'approbation du PLU, un zonage spécifique de type « **Nc** » pourra être mis en place.

- Si la <u>négociation n'est pas suffisamment avancée</u> au moment de l'approbation du PLU, un zonage spécifique de type « **Am** » agricole mixte, pourra être mis en place. Le règlement qui sera mis en place n'autorisera pas les affouillements et ne permettra pas la construction de bâtiment agricole. Ce zonage sera donc l'illustration de la solution intermédiaire, en attente d'un accord. Lorsque les acteurs économiques (carrière - exploitant agricole) auront trouvé un compromis, le zonage « **Am»,** pourra faire l'objet d'une révision « allégée» pour être intégré dans un zonage de type « **Nc** »

Thème: LES ACTIVITES ECONOMIQUES AGRICOLES

Thèmes	Synthèse constats	Enjeux	A retenir pour le PADD	Pistes réglementaires
➔ **Le développement de l'activité économique agricole**				
Le développement économique agricole	▪ L'activité agricole occupe une large partie du territoire de la commune. C'est une activité économique à part entière qui permet également une gestion et un entretien du paysage. La place de l'agriculture est donc centrale pour l'avenir du territoire. **Zones A** La zone A est le support de l'activité agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Elle permet le développement et la modernisation de l'activité agricole. **A** Zone d'activité agricole banale où sont autorisées les constructions et installations nécessaires : ▪ à l'exploitation agricole (voir définition d'activité agricole) ; ▪ aux services publics ou d'intérêt collectif.	▪ Assurer la pérennité des exploitations agricoles ▪ Affirmer le principe d'une zone agricole stricte, large et homogène ▪ Consolider l'outil de travail que représente l'espace agricole: la consolidation des exploitations agricoles passe par le maintien de "l'outil de travail", donc de l'espace agricole. Aussi, le document d'urbanisme devra afficher le principe d'une zone agricole homogène, cohérente et continue.	**<u>La consolidation des exploitations agricoles passe par :</u>** ▪ la protection du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. ▪ la mise en place d'une zone agricole stricte réservée aux agriculteurs qui pourront y aménager ou construire les bâtiments nécessaires à leur pratique. ▪ l'autorisation d'un logement pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation sous réserve qu'elle soit nécessitée par les besoins de l'activité **<u>La protection de l'outil de travail passe par:</u>** ▪ l'importance de l'activité agricole mérite que les sièges d'exploitations agricoles soit protégés et nécessite qu'ils soient inscrits en zone strictement agricole ▪ la protection forte des terres agricoles et les infrastructures qui constituent l'outil de base indispensable à la pérennité des exploitations agricoles.	▪ Mise en place d'une zone agricole stricte **"A"** ▪ Les sièges d'exploitation ont vocation à figurer en espace agricole (zone A du PLU) ; ▪ le changement de destination d'un bâtiment agricole n'est envisageable que si l'exploitation n'est plus en activité ; ▪ les bâtiments nouveaux ont vocation à s'implanter à proximité des bâtiments existants (sauf lorsqu'il s'agit de la création d'une exploitation) ; ▪ les logements de fonction d'une exploitation agricole ne doivent pas favoriser le mitage de l'espace rural. A priori, les artisans n'ont pas vocation à s'installer dans la zone agricole. Il est donc préférable de limiter les activités artisanales en zone agricole en interdisant toute construction nouvelle d'atelier et toutes les extensions démesurées. En revanche, les activités de diversification, à condition qu'elles soient liées à l'activité agricole et qu'elles demeurent accessoires (cf. article L 311-1 du Code rural) doivent être explicitement autorisées (transformation, vente directe, accueil à la ferme,...), le Code de l'urbanisme ne les reconnaissant pas comme activités agricoles. D'un point de vue réglementaire, c'est une rédaction appropriée du règlement de la zone A qui le permettrait.

Thème: LES OCCUPATIONS AUTRES QU'AGRICOLES sur le territoire communal

Thèmes	Synthèse constats	Enjeux	A retenir pour le PADD	Pistes réglementaires
➔ **Le développement de l'activité économique agricole**				
Le développement économique agricole	▪ L'instauration d'une large zone agricole stricte révèle l'existence d'occupations ou d'activités sans lien avec l'agriculture. ▪ L'intégration de l'agriculture dans un fonctionnement économique et culturel en mutation requiert que l'on facilite l'évolution et l'entretien du bâti rural y compris lorsqu'il est sans lien avec l'activité agricole: ▪ les sièges d'exploitation ne relevant pas de la zone agricole stricte « A » (situés en zone mixte); ▪ les habitations sans lien avec l'agriculture ; ▪ les occupations de sol sans lien avec l'agriculture ; ▪ présence artisanales existantes ainsi que des activités para-agricoles (recherche agronomique, école agronomique...) dans le respect des exploitations agricoles existantes et de leurs développements	▪ Prendre en compte le bâti existant et permettre son évolution, sous réverse de ne pas compromettre le développement de l'activité économique agricole	▪ **<u>Respecter les activités agricoles en place ainsi que leur développement possible:</u>** ▪ en concentrant l'accueil de constructions neuves à usage d'habitat autour de la partie agglomérée du bourg ▪ en permettant l'évolution des constructions existantes non liées aux exploitations agricoles: ▪ en autorisant l'aménagement, la réhabilitation, l'extension des constructions existantes (autre qu'artisanales) dans la mesure où cela ne remet pas en cause les exploitations agricoles et n'engendre pas de dépenses supplémentaires en matière de voirie et pour les autres réseaux ▪ en offrant la possibilité de réaliser des constructions d'annexes à condition d'être proche de l'habitation ▪ par un changement de destination à usage d'habitat pour le bâti traditionnel identitaire de l'architecture locale à condition contribuer à la valorisation du bâti et de respecter les conditions relatives à la zone dans laquelle se trouvent les constructions ▪ En ne pas dénaturant pas le bâti, en tenant compte des servitudes, des réseaux existants, de l'assainissement et des possibilités d'accès ▪ En respectant les règles de distances applicables réciproquement entre les bâtiments agricoles d'une exploitation agricole et les constructions à usage d'habitations ou à usage professionnel	Reconnaissance du bâti exclu de la zone agricole par la mise en place d'une zone ➥de type **"Nh"** ou **"Ah",** afin de reconnaitre les tiers à l'agriculture

Thème: HABITAT/ TERRITOIRE

Thèmes	Synthèse constats	Enjeux	A retenir pour le PADD	Pistes réglementaires
➔ **Le développement de l'activité économique agricole et l'évolution du bâti rural**				
Permettre l'évolution du bâti rural sans compromettre le développement de l'activité économique agricole	▪ Le territoire communal est caractérisé par la présence de l'habitat rural disséminé (anciens corps de fermes, construction récentes isolées) et groupé (certains sous la forme urbaine de hameau). ▪ L'objectif communal est de ne pas apporter de frein au développement économique car beaucoup d'activités prennent naissance dans le logement du gérant, ou sur sa propriété (dans des bâtiments existants). Ainsi, ces activités une fois implantées sur le territoire, en devenant plus importantes pourront regagner une zone d'activités de type UE présente soit sur le territoire communal (zone d'activité du Chevray) soit sur le territoire de la Communauté de Communes.	▪ Tenir compte des caractéristiques du territoire en conservant l'identité rurale des secteurs situés en dehors de l'agglomération et en proposant une offre de logements diversifiée et complémentaire de celle du centre-bourg en privilégiant l'évolution des constructions existantes. Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement devront concourir à la valorisation du bâtiment et devront posséder une structure traditionnelle en pierre. ▪ Dans la mesure où il n'est pas envisagé dans l'immédiat d'extension de la zone d'activité du Chevray, la collectivité ne souhaite pas interdire le changement de destination des bâtiments pour un usage autre que l'habitat. ▪ Elle souhaite permettre l'implantation d'activités sur le territoire communal en autorisant la création de siège social dans des bâtiments existants qui n'ont plus de vocation agricole (depuis plus de 2 ans) à la date d'approbation du PLU. ▪ La collectivité souhaite également permettre le développement de ces activités qui sont autres qu'agricole (artisanale) en permettant le changement de destination mais sans création de construction neuves.	▪ L'évolution du bâti isolé en campagne, situé dans les hameaux ou dans les lieux dits sera autorisée uniquement par réhabilitation, extension ou changement de destination, sous réserve de ne pas compromettre le développement de l'activité agricole et sous réserve de respecter les conditions relatives à la zone dans laquelle se trouvent les constructions. ▪ Le changement de destination pour une vocation d'habitat ou d'hébergement devra concourir à la valorisation du bâtiment et la construction devra posséder une structure traditionnelle en pierre. ▪ Le changement de destination pour un usage autre qu'industriel pourra être autorisé sous réserve de ne pas compromettre le développement de l'activité agricole. ▪ Dans tous les cas, les constructions neuves ne seront pas autorisées (qu'elles soient liées à l'habitat ou à l'activité artisanale). ▪ Sur la frange Nord-Est du bourg: anticiper le développement ultérieur de l'agglomération par la mise en place d'un secteur agricole protégé (Ap) qui assurera un rôle tampon, en gérant l'interface entre le tissu urbain existant, le développement ultérieur de la frange Nord-Est et le développement de l'activité agricole.	Les entités bâties sans rapport avec l'activité économique agricole seront extraite de la zone A, pour être incluses dans un zonage approprié: ➥de type **"Nh"** ou **"Ah",** afin de reconnaitre les tiers <u>Ou bien en corrélation avec l'ouverture du PADD</u> ➥de type **"Am"** (agricole mixte), afin de reconnaitre les activités autre qu'agricole. ➥Des règles de réciprocité seront mises en place pour les changements de destinations (habitat ou autre) et les extensions, afin de ne pas compromettre le développement de l'activité agricole. Exemple pour réglementer les extensions des constructions existantes à usage d'habitat: elles ne pourront pas dépasser une augmentation de 50% de l'emprise au sol du bâtiment initial. *(Par ailleurs, cette mesure limitative <u>ne s'appliquera pas</u> dans les zonages strictement agricole de type **"A"** l'objectif étant de permettre le développement et l'extension sans restriction pour répondre aux besoins des constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole).*

Thème: LES ACTIVITES SPORTIVES / TOURISTIQUES ET DE LOISIRS

➔ Le développement de l'activité de sports/ tourisme et loisirs

Thèmes	Synthèse constats	Enjeux	A retenir pour le PADD	Pistes réglementaires
Le développement de l'activité de Sports/ loisirs / tourisme	▪ L'activité touristique, sportive et culturelle contribue à l'attractivité d'un territoire et est un des facteurs de revitalisation des centres urbains et ruraux. ▪ L'activité touristique, est valorisée sur la commune par la présence de la base départementale de voile. ▪ L'activité hôtelière de tourisme / loisirs est présente sur la commune (secteur de la Pillerie — présence de deux chambres d'hôtes (maison sur l'eau + maison des hobits) classées "hébergement insolite". Ce secteur est amené à développer son activité d'hébergement.	▪ Reconnaître et permettre le développement de l'activité de tourisme / loisirs et tourisme hôtelier ▪ Assurer un accès privilégié pour les piétons/ cycles	▪ Assurer et conforter le développement du touristique et des loisirs sur la commune ▪ Reconnaître et permettre le développement de la base départementale de voile ▪ Anticiper le développement complémentaire du secteur de tourisme / loisirs liés à la base départementale de voile ▪ Faciliter les déplacements des piétons et cycles entre l'agglomération et la base nautique ▪ Reconnaître et permettre la réalisation de projets éventuels concernant le développement de l'activité de tourisme hôtelier	▪ Mettre en place d'un zonage adapté pour reconnaître et autoriser l'évolution des activités de tourisme / loisirs et notamment celle liées à la base départementale de voile (Nl indicé 1) ▪ Inscrire un emplacement réservé entre le bourg et Lozé, afin de mettre en œuvre une réservé foncière pour faciliter les déplacement des piétons et des cycles ▪ Reconnaître dans un zonage spécifique (type Nl) pour les activités de tourisme hôtelier .
Le développement de l'activité de sports/ loisirs	▪ Le terrain de sports est excentré de l'agglomération, il n'est pas clairement identifiable, de plus, les distances de déplacements sont importantes pour être pratiquées à pieds.	▪ Conforter le positionnement du terrain de sports ▪ Le reconnaître dans un zonage spécifique à vocation de loisirs	▪ Reconnaître les secteurs à vocation de loisirs et sports	▪ Reconnaissance du terrain de sports dans un zonage (NL indicé 2), afin de reconnaître sa fonction et en vu d'adapter une réglementation particulière qui puisse lui permettre d'évoluer en conservant sa vocation. ▪ Mise en place un zonage UL réservé plus spécifiquement aux équipements à vocation de loisirs/sports de plein air, présente au cœur du tissu urbain. Il s'agit ainsi de reconnaître la salle des fêtes, le stationnement, l'aire de pique-nique et les espaces verts qui lui sont contigus.

Thème: TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Thèmes	Synthèse constats	Enjeux	A retenir pour le PADD	Pistes réglementaires
Favoriser les modes de transports alternatifs à la voiture				
Transports et déplacements	▪ Les chemins piétonniers sont très présents, la trame piétonnière est très bien développée. Elle permet d'assurer essentiellement une fonction de liaisons inter- quartiers et favorisent les connexions avec le centre traditionnel et les secteurs d'équipements. ▪ En vue d'assurer un développement équilibré et harmonieux du bourg, le maillage doit être complété, afin de proposer une évolution urbaine en appui sur les dessertes existantes ou à créer, tout en préservant des connexions piétonnes vers le centre traditionnel. ▪ Les futurs secteurs d'urbanisation devront continuer de développer les liaisons douces (piéton ou /et vélos) et des zones mixtes (piétons/voitures), afin de favoriser les déplacements non motorisés et de continuer d'assurer des convergences vers le centre bourg et les équipements, tout en continuant d'assurer des connexions entre les différents quartiers. Quelques opérations de lotissement présentent en terminaison des espaces qui sont restés en attente (rue du Lac), pour une éventuelle connexion piétonne ou routière. **Une configuration qui pourrait si le positionnement est judicieux vis-à-vis des futurs secteurs à urbaniser, permettre éventuellement un prolongement, en voirie ou chemin piétonniers.**	▪ Favoriser les modes de déplacements doux et cheminements piétonniers sécurisés afin de limiter l'usage de la voiture	▪ Anticiper la création de liaisons douces, afin de faciliter les déplacements entre les différents pôles de vies et les secteurs d'urbanisation existants et futurs ▪ Prendre en compte le cheminement des piétons et des cyclistes entre les zones nouvelles et le centre bourg **Renforcer les modes de déplacements doux et assurer des relations privilégiées:** Pour permettre de relier LA HAIE TRAVERAINE à la commune de GORRON, par la vallée de la COLMONT, entre le bourg et la base de loisirs pour faire le tour de la « presqu'île de Lozé »	▪ Anticiper la création de liaisons douces, voies cycles piétons, chemins piétonniers dans les nouvelles opérations d'aménagement et mettre en place un emplacement réservé pour assurer un connexion piétonne vers la base de loisirs départementale ▪ Les emprises foncières communales sont propices au renforcement des connexions piétonnières, des emplacements réservés au PLU permettront de les compléter
		▪ Réduire les émissions de gaz à effet de serre	▪ Diminuer les obligations de déplacement par les véhicules motorisés, et développer les liaisons douces et les transports collectifs ▪ Favoriser l'utilisation des transports collectifs (transports scolaires), en limitant l'impact des secteurs d'urbanisation projetés sur le circuit des transports collectifs ▪ Faciliter les déplacements à pieds et à vélo	
		▪ Maîtriser les déplacements et développer les liaisons douces	**Créer de nouvelles connexions piétonnes pour :** ▪ Continuer d'assurer une convergence vers le centre bourg et les secteurs naturels de loisirs existants ou/et projetés, tout en favorisant les déplacements piétonniers entre les équipements, ▪ Développer les relations inter quartiers en reliant les différents secteurs d'urbanisation actuels et futurs. ▪ Proposer des cheminements piétonniers sécurisés permettant de relier les secteurs d'habitats existants et projetés aux différents équipements et espaces publics ▪ Utiliser les amorces de voies laissées en attente dans les opérations de lotissement pour faciliter les connexions inter-quartier ▪ Anticiper la création de liaisons douces (allées piétonnes, cheminement vert…) pour les secteurs d'urbanisation projetés, en appui sur les liaisons existantes ou/et à créer ▪ Améliorer et sécuriser la circulation des piétons sur le trajet qui mène de l'école à l'arrêt de car	

Thème: ENERGIE

Thèmes	Synthèse constats	Enjeux	A retenir pour le PADD	Pistes réglementaires
La maîtrise de l'énergie et le développement des communication numériques	▪ Une étude a été réalisée sur le volet éolien du schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie – Zone de Développement Eolien de la communauté de communes du pays de Mayenne	▪ Assurer la croissance des sources d'énergie renouvelables ▪ Lutter contre le changement climatique	▪ Permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique de bâtiments, notamment l'isolation extérieure ▪ Faire en sorte que le PLU ne s'oppose pas à la mise en de matériaux novateur permettant l'amélioration des performances énergétiques ▪ Privilégier une implantation du bâti qui puisse optimiser les apports en ensoleillement naturel ▪ Tenir compte des réflexions et projets en cours ou à venir (volet éolien du schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie – Zone de Développement Eolien de la Communauté de Communes du Pays de Mayenne) et faire en sorte que le document d'urbanisme ne s'oppose pas à l'implantation de site pour les grandes infrastructures afin de permettre la production d'énergie renouvelable. ▪ Une attention particulière sera apporter concernant l'éventuelle l'implantation de parcs photovoltaïques, afin de privilégier des sites artificialisés plutôt qu'espaces naturels et agricoles. ▪ Organiser le développement des communications numériques, en appui sur les réflexions et projets en cours (schéma départemental mené par le Conseil Général de la Mayenne ou le cas échant avec un projet intercommunal) notamment pour la localisation des futures zones urbanisables à vocation résidentielles ou d'activités.	▪ Au plan de zonage, le périmètre de la ZDE devra être indiqué à titre informatif ▪ Le règlement des zones à urbaniser ne devra pas s'opposer à la mise en œuvre de matériaux renouvelables et permettant des économies d'énergie ▪ Aux orientations d'aménagement, l'implantation du bâti devra tenir compte de l'exposition et de l'ensoleillement afin de favoriser les apports naturels <u>Dans le règlement:</u> ▪ Pour les espaces non bâti : veiller à promouvoir des matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel ▪ Rendre possible les constructions qui remplissent des critères de performance énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (attention aux secteurs patrimoniaux) zones AU ▪ Permettre des conceptions de toitures innovantes (attention aux secteurs patrimoniaux) zones AU ▪ Pour la gestion des eaux pluviales dans les opérations d'aménagement d'ensemble, privilégier les noues d'infiltration

Thème: TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Thèmes	Synthèse constats	Enjeux	A retenir pour le PADD	Pistes réglementaires
Transports et déplacements : la dimension sécuritaire				
Transports et déplacements	▪ Le statut et la fonction des voies doivent être affirmés afin de clarifier les usages et limiter les conflits. ▪ La lecture concernant la desserte des secteurs résidentiels reste peu évidente dans la mesure où il n'y a pas de dissociation dans l'écriture des voies qui se connecte directement au réseau principal (éventuelles voies secondaires) et les autres voies de desserte interne (véritable voie tertiaire). ▪ Le gabarit de certaines voies tertiaires est parfois supérieur à celui des voies principales, ce qui peu engendrer des conflits d'usages aux intersections voies principales/ voies tertiaires.	▪ Limiter les conflits d'usages et assurer une cohérence dans les déplacements	▪ Mailler et organiser le réseau de voiries de manière à mieux structurer l'urbanisation, en assurant une lisibilité dans la hiérarchie des voies, une continuité des circulations douces et en adaptant l'aménagement de la voie à son niveau de desserte (desserte locale, liaisons inter-quartier, réseau communal structurant, réseau d'agglomération) et au contexte local. ▪ Clarifier le schéma de desserte des différents secteurs urbanisés et à urbaniser pour limiter les conflits d'usages et définir un maillage routier cohérent en privilégiant les liaisons de bouclage pour les artères principales et les voies secondaires, les voies tertiaires pouvant se terminer en impasse. ▪ Agir sur la forme urbaine, de façon à garantir une plus grande cohérence entre le gabarit des voies et la desserte du bâti	▪ Anticiper la création de voie de desserte structurante permettant de compléter les réseaux de voirie existant par la mise en place d'emplacement réservés ou par la mise en place d'orientations d'aménagement.
Dimension sécuritaire		▪ Intégrer la dimension sécurité routière en vu de limiter les conflits d'usages et d'assurer une cohérence dans les déplacements ▪ Intégrer le Code de la rue dans les futurs aménagement de voie, notamment pour les secteurs d'extension urbaines. ▪ Intégrer les projets et aménagements routiers du Département	**Structurer les extensions urbaines, en appui sur:** ▪ la création de liaisons douces en cohérence avec celles existantes ▪ la création de voies nouvelles qui permettront de définir de bonnes conditions de sécurité et limiter les conflits d'usages ▪ Un gabarit et un profil de voie géré en fonction de son inscription dans la hiérarchie du réseau viaire, de la nature du trafic et des besoins. ▪ Limiter les conflits d'usages routiers relatifs aux accès existants depuis la départementale . ▪ Eviter de nouvelles les entrées / sorties directe sur la RD 23 ▪ Mettre en place des actions en faveur de la réduction de la vitesse excessive (fermeture visuelle, élément de verticalité, aménagement d'espace tampon entre les usages piétonniers et routiers ....)., programmer des emplacements réservés si nécessaires en vu de rompre certaines linéarités. ▪ Prendre en compte les grands projets d'équipements permettant d'améliorer l'accessibilité du territoire: faire en sorte que le PLU ne s'oppose pas aux projets et aménagements routiers du département.	▪ Envisager une réflexion concernant les sens de circulation ▪ Orientations d'aménagement et de programmation, elles pourront apporter les précisions suivantes: les extensions programmées devront limiter la consommation d'espace pour les déplacements motorisés et seront étudiées en approche avec du code de la rue. (cette approche pourra être abordée au moment du classement de la zone 2AUh en 1AUh) ▪ Limiter les conflits d'usages sur la départementale par la mise en place d'emplacements réservés sur certains fonds de parcelles présentant un front bâti sur rue, afin de sécuriser et facilité l'accès des constructions (notamment les constructions vacantes).

Thème: ENTREES D'AGGLOMERATION

Thèmes	Synthèse constats	Enjeux	A retenir pour le PADD	Pistes réglementaires
Transports et déplacements : la dimension sécuritaire				
Entrées d'agglomération	▪ Une alternance de paysages fermés (par les talus plantés) puis ouverts (relief) qui permettent de séquencer l'arrivée dans l'agglomération. ▪ Des entrées identitaires qui offrent de larges panoramas sur la silhouette villageoise ▪ Une entrée Sud qui nécessite une requalification tout en valorisant l'intégration de la ZA	▪ Qualifier les entrées de l'agglomération : au travers de la qualité urbaine, architecturale et paysagère. ▪ Garantir l'identité et la qualité paysagère des entrées de l'agglomération	▪ **Entrée Nord:** en entrée d'agglomération conserver, voir renforcer le cadrage sur l'église et son clocher ▪ **Entrée Sud:** mettre en place des mesures visant à recomposer le paysage pour intégrer la ZA dans son environnement ▪ **Entrée Est:** conserver une perception sur la silhouette villageoise, depuis Lozé, préserver une dialectique avec l'église et son clocher ▪ **Entrée Ouest:** mettre en place des mesures visant à recomposer ou préserver les éléments identitaires du paysage pour intégrer la dernière frange d'urbanisation dans son environnement.	▪ **Entrée Nord:** la préservation du cône visuel pourra faire l'objet d'une zone ''Np'' (Naturelle protégée) ▪ **Entrée Sud:** mettre en place un emplacement réservé pour la création d'une haie bocagère (cette disposition sera conjointe avec l'objectif de requalification de la zone d'activité du Chevray). ▪ **Entrée Est :** Conserver la silhouette villageoise existante. ▪ **Entrée Est Lozé:** mise en place de la zone tampon "Ap" et préservation de la haie sur talus (pour l'entrée depuis Lozé) ▪ **Entrée Ouest :** un emplacement réservé pourra être positionné pour la création d'une haie bocagère et chemin d'entretien

Illustrations issues du diagnostic ▼

Entrée Nord

Entrée Sud

Entrée Ouest

Entrée Est

Entrée Est Lozé

ILLUSTRATION des propos tenus dans le PADD à l'échelle du bourg

Les tracés de voies et chemins piétons sont donnés à titre indicatif

- Assurer le prolongement de voirie ou /et mise en place de liaison de bouclage
- Assurer des connexions inter-quartiers
- Aménager des liaisons douces (déplacements piétons/cycles)
- Extension urbaine ultérieure pour assurer le développement concentrique de l'agglomération
- Laisser une ouverture pour un développement éventuel du secteur d'activités
- Limite naturelle de l'urbanisation (topographie, vallée, boisement ...)
- Limite de la partie actuellement urbanisée

- Tissu relatif au centre traditionnel
- Tissu aggloméré
- Salle des fêtes
- 1. Espace tampon entre la salle des fêtes et le secteur bâti (parc, jeux pour enfants...)
  2. Espace tampon entre l'édifice et le secteur d'extension urbaine

- Perceptions visuelles à préserver sur l'église et son clocher
- Valoriser un lien visuel et physique sur l'étang
- Des « dents creuses » à combler
- Qualifier les entres d'agglomération
- Préserver les arbres de l'ancienne allée cavalière

Motivation et prise en compte des principes légaux dans le PLU en appui sur les besoins communaux

L'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme :

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :
a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux rural ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, 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, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

LES PRINCIPES LEGAUX	MOTIVATION ET PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
▪ Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, les collectivités territoriales fixant des objectifs chiffrés en la matière, après que les indicateurs de consommations d'espace auront été définis ▪ Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières (sans surconsommation d'espace)	**Les surfaces consommées sont nécessaires au développement de la commune pour :** ➢ répondre aux besoins démographiques, avec l'accueil d'une nouvelle frange de population. ➢ répondre aux besoins en termes de logements, en proposant une nouvelle offre ➢ de favoriser le renouvellement du parc de logement La maîtrise des besoins est traduite par la mixité urbaine et sociale (transcrite notamment au niveau des schémas de références présents dans le document des orientations d'aménagement et de programmation) et l'offre de nouvelles possibilités d'accueillir de nouvelles populations. **Les surfaces consommées sont présentées dans le tableau explicitant le scénario retenu pour le développement de l'agglomération**
▪ Lutter contre l'étalement urbain et la déperdition de l'énergie, revitalisation des centres ▪ La gestion économe des besoins	**La gestion économe de l'espace les besoins de la commune sont traduits au PLU par :** ➢ la gestion économe de l'espace (environ 4 hectares projetés à l'urbanisation) ➢ une forme urbaine compacte qui privilégie le développement du bourg ➢ les possibilités de renouvellement urbain (Mise en place de secteur de type Ur qui permet d'assurer le renouvellement urbain) ➢ la densité programmée Les orientations d'aménagement seront définies pour l'ensemble des zones à urbaniser
▪ Concevoir l'urbanisme de façon globale, en harmonisant les documents d'orientation et les documents de planification établis à l'échelle de l'intercommunalité	**Prise en compte des documents supra communaux, le SAGE, Le SDAGE, le Porté à Connaissance de l'Etat ...**
▪ Préserver la biodiversité, notamment à travers la conservation, la restauration et la création de continuité écologiques	**Prise en compte de la préservation et la restauration des continuités écologiques :** ➢ La préservation de la qualité du sol et du sous-sol et de la qualité de l'eau est traduite dans le document par : la limitation des droits d'utilisation du sol. ➢ La préservation des espaces naturels La préservation des milieux naturels et de la biodiversité est introduite par la préservation des secteurs présentant un caractère environnemental fort (zonage Np - intérêt paysager et/ou intérêt écologique). ➢ La préservation de la biodiversité sera assurée notamment à travers la conservation, la restauration et la création de continuité écologiques et la prise en compte de la trame verte et bleue.

Les autres points ont largement été affirmés dans le PADD et sont démontrés dans la traduction en termes de zonage et de réglementation littérale, ainsi qu'au document des orientations d'aménagement et de programmation.

titre 2 - Traduction réglementaire et présentation des zones U et AU

Justification du zonage et Traduction des Orientations d'Aménagement du PADD

Pour les zones à urbaniser de type U

ZONE
UA

– Zone caractérisant le centre traditionnel -

Mise en cohérence avec les objectifs du PADD

Le zonage s'inscrit dans l'objectif d'un développement harmonieux tout en assurant la recomposition du tissu du centre ancien. L'objectif est de dynamiser le centre ancien et permettant l'évolution des constructions existantes.

- Assurer la mixité fonctionnelle (habitat/ travail/ enseignement/ culture / loisirs et sports/services liés à la santé et à l'action sociale/ secteurs liés au culte religieux ...) et permettre le l'évolution du bâti, le développement des activités, équipements et services existants à l'intérieur du tissu urbain

Extrait du Plan du POS

Zonage proposé au plan du PLU

(UA) CARACTERISTIQUES

Zones urbaine à caractère central d'habitat, de services, commerces et d'activités où les bâtiments sont généralement édifiés en ordre continu.

- La zone UA prend en compte la totalité du bâti présentant les caractéristiques architecturales du centre traditionnel. Les règles définies pour ce secteur tiennent comptent de l'existant et permettent d'assurer son développement, tout en gérant l'équilibre du renouvellement urbain.
- Il s'agit d'une zone équipée qui peut accueillir tous les types de logements, l'hébergement, les services, le commerce et l'artisanat.
- Le zonage reconnait le tissu traditionnel du centre ancien et intègre dans ses limites des parcelles non bâties (ancien secteur de jardin…).

(UA) OBJECTIFS RECHERCHES

- Mettre en évidence la spécificité du centre traditionnel
- Conserver les caractéristiques morphologiques du centre traditionnel et optimiser la constructibilité des parcelles.
- Maintenir ou favoriser une urbanisation plus compacte tout en assurant la mixité fonctionnelle et urbaine
- Gérer la forme urbaine actuelle et permettre l'évolution du bâti existant par densification des parcelles et par renouvellement urbain.

(UA) TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- ARTICLE 6 : Traduction **concernant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques**: principe de construction en **alignement** ou en retrait selon les conditions suivantes :
  - **en retrait de 3.00 maximum de l'alignement :**
    ➥lorsque l'implantation de la construction permet une meilleure continuité de volume avec les bâtiments existants non d'alignement.
  - **en retrait de 3.00 minimum de l'alignement :**
    ➥ sous réserve que la continuité visuelle sur rue soit assurée en alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une minimale de **1,80 m.** Cette continuité visuelle peut-être constituée par un ensemble d'éléments tels que : clôture, por de clôture, muret surmonté d'une grille, bâtiment annexe, etc…, pouvant éventuellement être employés conjointemen

Il s'agit ainsi de conserver la spécificité communale concernant l'implantation du bâti par rapport aux voies tout en conservant la notion de front de rue (gérée par la bâti ou la clôture).

- ARTICLE 7 : Traduction **concernant le recul par rapport aux limites séparatives**: afin de conserver au maximum l'ordonnancement des constructions du centre traditionnel, la spécificité du parcellaire en et en vu d'optimiser la constructibilité de la parcelle, les constructions pourront être édifiées sur la limite séparative (en totalité ou pour partie), selon les conditions suivantes :

➢ Les **constructions édifiées à l'alignement ou en retrait de 3.00 m maximum des voies et emprises publiques** (selon les co définies à l'article 6), devront s'implantées :

- sur **au moins une limite séparative** (en totalité ou pour partie),
- les parties de bâtiments non implantées en limite(s) séparative(s) devront respecter un recul minimum de **2.00 m.**

➢ Les **constructions édifiées en retrait de 3.00 m minimum des voies et emprises publiques** (selon les conditions définies à l'a devront s'implantées :

- soit en **limite séparative** (en totalité ou pour partie),
- soit **en retrait minimum de 2.00 m**. Dans ce cas, une continuité visuelle sur rue devra être assurée d'une limite latérale à l sur une hauteur minimale de **1,80 m.** Elle pourra être constituée par un ensemble d'éléments tels que clôture, portail, clôture, muret surmonté d'une grille, bâtiment annexe, etc…, pouvant éventuellement être employé conjointement.

Il s'agit ainsi de conserver la spécificité communale concernant l'implantation du bâti par rapport aux limites séparatives tout en conservant la notion de front de rue (gérée par le bâti ou la clôture).

- **ARTICLES 6 & 7 :** Traduction concernant la **maîtrise de l'énergie**:

Une mesure dérogatoire sera apportée pour les articles ci-dessus afin de favoriser l'isolation : dans le cas de rénovation pour créer une isolation thermique ou phonique par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U., les éléments d'isolation thermique employés sont exclus de ces règles de recul.

- **ARTICLE 10 : Traduction concernant les hauteurs et les pentes de toitures:**

Afin de conserver les caractéristiques du tissu et les spécificités identitaires du centre traditionnel :

Gestion des hauteurs :
12 m maximum pour le point le plus haut pour les parties de constructions qui ne présentent pas de toiture terrasse ou végétale

Disposition spécifiques pour les éléments de bâtis ou ensemble à protéger au titre de l'article L123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme :

- Afin de conserver une harmonie, la hauteur de l'extension ne devra pas être supérieure à la hauteur initiale du bâtiment d'origine.

Pour les bâtiments annexes indépendants de la construction principale la hauteur maximale autorisée au point le plus haut est fixée à 6.50 m maximum.

Gestion des pentes de toitures :
Les toitures des volumes principaux respecteront un angle minimum de 35°. Cet angle pourra être inférieur pour la conception de toitures terrasses, toitures courbes et toitures végétalisées, qui sont autorisées uniquement pour les extensions et dans les cas suivants :

Afin de préserver la qualité architecturale du bâti présent dans le centre traditionnel :

- Les toitures terrasses et toitures végétalisées, sont autorisées uniquement pour les extensions de constructions existantes et uniquement dans les cas suivants:
  - si la conception architecturale du projet le justifie
  - pour répondre à des critères de Haute Qualité Environnementale, si un argumentaire technique démontre leur bien fondé au regard des objectifs poursuivis,
  - pour favoriser les performances énergétiques de la construction.

  Dans ce cas, un acrotère peut être imposé pour masquer une toiture à faible pente ou une toiture terrasse.

- **ARTICLE 11 : Traduction concernant les énergies renouvelables :**

Prise en compte des énergies renouvelable et des normes de haute qualité environnementale dans le cadre des nouvelles constructions, dans la mesure où l'utilisation de matériaux liés aux énergies renouvelables ainsi que celles liée à la gestion maîtrisée des ressources naturelles (énergie solaire, géothermie, gestion des eaux pluviales…) sont autorisées sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante.

- **Traduction sur le principe de mixte et de diversité :**
- **Le principe de mixité fonctionnelle** sera assuré d'une part, par le biais du règlement : ce dernier n'interdit pas le maintien ni la création du tissu commercial voire artisanal compatible avec les secteurs d'habitats. D'autre part, par le biais du zonage : Cette zone est également étendue de manière à prendre en compte l'évolution des équipements existants.

- **Le principe de diversité est assuré :** Le principe de diversité sociale au travers de la mise en application du principe de mixité sera assuré ultérieurement après approbation du Plan Local d'Urbanisme par la mise en place du Droit de Préemption Urbain (DPU), ce qui permettra à la commune de préempter en vu de réhabiliter le bâti ou combler les dents creuses par des opérations communales.

ZONE UB

– Zone caractérisant les secteurs d'habitats résidentiels existants -

La **zone UB** possède un sous-secteur indicé **(1)** correspondant à l'emprise du lotissement communal « Résidence des Chênes » pour lequel se rattachent des dispositions particulières aux articles 6, 7, 8, 9, 10. La zone **UB** possède des sous-secteurs indicés (**r**) correspondant aux secteurs de ''dents creuses'' permettant d'assurer le renouvellement urbain pour lequel se rattachent des dispositions particulières à l'article 2, afin d'assurer une densité minimale et une maitrise par la réalisation d'opérations d'ensemble.

Mise en cohérence avec les objectifs du PADD

Le zonage s'inscrit dans la reconnaissance des secteurs actuellement urbanisés intégrant des équipements et des services à la personne.

- Assurer la mixité fonctionnelle (habitat/ travail/ enseignement/ culture / loisirs et sports/ services liés à la santé et à l'action sociale …) et permettre l'évolution du bâti, le développement des activités, équipements, services existants à l'intérieur du tissu urbain
- Conserver la possibilité d'aménager, voir de développer les services et équipement scolaire, périscolaire, petite enfance …
- Envisager le développement et l'extension des équipements, services et activités existantes
- Permettre l'accueil des équipements et services afin de répondre aux besoins des habitants de la commune
- Anticiper la réalisation de projets d'espaces publics (parcs, squares, mise en valeur des espaces publics existants…)

Extrait du Plan du POS

Zonage proposé au plan du PLU

(UB) CARACTERISTIQUES

La zone UB est une zone déjà urbanisée à caractère d'habitat, qui correspond à la périphérie immédiate et à l'extension du centre traditionnel. Les services, commerces, les activités urbaines et équipements collectifs sont autorisés. Les équipements nécessaires au fonctionnement de la zone existent ou sont en cours de réalisation.

Le zonage reconnait le tissu d'habitat résidentiel récent à savoir les constructions réalisées par le biais d'opération d'ensemble. Le secteur de loisirs sera inclus dans cette zone afin de participer à la diversité fonctionnelle de la zone.

(UB) OBJECTIFS RECHERCHES

Optimiser la constructibilité des parcelles et permettre l'évolution des constructions existantes, notamment par le biais des extensions

Reconnaître les caractéristiques du tissu existant par la mise en place d'une zone UB indicé(1) relative au périmètre du lotissement des communal « Résidence des Chênes » pour lequel se rattachent des dispositions particulières aux articles 6, 7, 8, 9, 10.

Favoriser une urbanisation plus compacte tout en assurant la mixité fonctionnelle et urbaine

Prendre en considération les énergies renouvelables

Assurer la gestion économe de l'espace en favorisant **le renouvellement urbain :** par la possibilité de combler les ''dents creuses'' existantes, par la mise en place d'un sous-secteur UB indicé (r).

(UB) TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- ARTICLE 2 : Traduction **concernant le type d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières:** concernant les zones UBr relatives aux secteurs de renouvellement urbain, correspondant aux parcelles non bâties situées à l'intérieur du tissu résidentiel ''dents creuses''.

L'aménagement de zone UBr devra s'effectuer par le biais d'opérations d'aménagements d'ensemble (type permis d'aménager, permis groupé…). Afin de favoriser le renouvellement urbain, ces opérations d'aménagements d'ensemble devront intégrer **une densité minimale de 16 logements à l'hectare** (La densité est calculée en prenant en compte l'ensemble de la zone urbanisable à aménager (surfaces cessibles + voiries + espaces verts) cette moyenne pourra être minorée lorsque les contraintes techniques du site dans lequel s'inscrit l'opération, le justifient).

- ARTICLE 6 : Traduction **concernant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques:** principe de construction en **alignement** ou retrait de **3.00 m minimum**. Cette règle est plus permissive que celle présente au POS, l'objectif étant d'optimiser la constructibilité de la parcelle.

Pour la zone UB1 : dans la mesure où la majorité des lots restent à bâtir, la règle présente au règlement du lotissement sera conservée jusqu'à ce que l'ensemble des lots soient bâti, afin de maintenir une harmonie dans l'implantation du bâti pour l'ensemble de l'opération. Ainsi les constructions s'implanteront en retrait de 5 m minimum, afin d'assurer la gestion du stationnement sur la parcelle

- ARTICLE 7 : Traduction **concernant le recul par rapport aux limites séparatives:** les constructions pourront être édifiées sur la **limite séparative** (en totalité ou pour partie), ou en retrait de **2.00 minimum**. Cette règle est plus permissive que celle présente au POS, l'objectif étant de permettre aux constructions de s'étendre et ainsi d'optimiser la constructibilité de la parcelle.

Pour la zone UB1 : dans la mesure où la majorité des lots restent à bâtir, la règle présente au règlement du lotissement sera conservée jusqu'à ce que l'ensemble des lots soient bâti, afin de maintenir une harmonie dans l'implantation du bâti pour l'ensemble de l'opération :

- Ainsi, les constructions (principales et bâtiment annexe indépendant), partie de construction ou exte (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons) doivent être implantés:
  - En limite séparative en totalité ou pour partie.
  - Lorsque les parties de constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizo de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L=H/2), pouvoir être inférieur à 3.00 m.

- ARTICLES 6 & 7 : Traduction **concernant la maîtrise de l'énergie:** une mesure dérogatoire sera apportée pour les articles ci-dessus afin de favoriser l'isolation : dans le cas de rénovation pour créer une isolation thermique ou phonique par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U., les éléments d'isolation thermique employés sont exclus de ces règles de recul.

- ARTICLE 8 : Traduction **concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**:

➢ Afin de permettre la densification parcellaire, il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

Pour la zone UB1 : dans la mesure où la majorité des lots restent à bâtir, la règle présente au règlement du lotissement sera conservée jusqu'à ce que l'ensemble des lots soient bâti, afin de maintenir une harmonie dans l'implantation du bâti pour l'ensemble de l'opération. Ainsi, Une distance de **4.00 m** est imposée entre deux bâtiments non contigus.

- ARTICLE 9 : Traduction concernant **l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière: afin de permettre la**

➢ Il n'est pas imposé d'emprise au sol sauf pour le bâtiment annexe détaché de la construction principale, son emprise au sol doit être strictement inférieure à 40 m².

Pour la zone UB1 : dans la mesure où la majorité des lots restent à bâtir, la règle présente au règlement du lotissement sera conservée jusqu'à ce que l'ensemble des lots soient bâti, afin de maintenir une harmonie dans l'implantation du bâti pour l'ensemble de l'opération. Ainsi, L'emprise au sol maximale des bâtiments ne eut excéder **60%** de la superficie de l'îlot de propriété. La construction de bâtiment annexe accolée ou non au bâtiment principal d'affectation autre que d'habitation ou professionnelle doit posséder une surface inférieure à **20 m².**

- ARTICLE 10 : **Traduction concernant les hauteurs et les pentes de toitures:**

➢ Gestion des hauteurs et des pentes de toitures, afin de conserver les caractéristiques du tissu (12.00 m maximum pour le point le plus haut pour les parties de constructions qui ne présentent pas de toiture terrasse ou végétale et 7.00 m maximum pour les constructions présentant des toitures terrasses ou végétalisées). Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 35 ° comptés par rapport à l'horizontale.

➢ **Pour la zone UB1 :** La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder **8,50 m** au faîtage

➢ La hauteur mesurée en limite séparative des bâtiments annexes limitrophes ne doit pas excéder **3,50** m

- ARTICLE 11 : Traduction concernant les énergies renouvelables :

➢ Prise en compte des énergies renouvelable et des normes de haute qualité environnementale dans le cadre des nouvelles constructions, dans la mesure où l'utilisation de matériaux liés aux énergies renouvelables ainsi que celles liée à la gestion maîtrisée des ressources naturelles (énergie solaire, géothermie, gestion des eaux pluviales...) sont autorisées sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante.

- **Traduction sur le principe de mixte et de diversité :**
- **Le principe de mixité fonctionnelle** : il sera assuré d'une part, par le biais du règlement : ce dernier n'interdit pas le maintien ni la création du tissu commercial voire artisanal compatible avec les secteurs d'habitats.

- **Le principe de diversité est assuré :** Le principe de diversité sociale au travers de la mise en application du principe de mixité sera assuré ultérieurement après approbation du Plan Local d'Urbanisme par la mise en place du Droit de Préemption Urbain (DPU), ce qui permettra à la commune de préempter en vu de réhabiliter le bâti ou combler les dents creuses par des opérations communales.

ZONE UL

– Zone caractérisant les secteurs de loisirs et sports -

(UL) OBJECTIFS RECHERCHES en cohérence avec le PADD

Le zonage s'inscrit dans la reconnaissance du secteur d'équipement présent au Nord du centre traditionnel.

- Reconnaître le secteur à vocation de loisirs et sports y compris de plein air et permettre l'évolution des équipements, afin de répondre aux besoins des habitants sur la commune
- Conserver la possibilité d'aménager, voir de développer les d'activités liées aux sports, loisirs et détente…
- Envisager le développement et l'extension des équipements existants
- Permettre l'accueil des équipements et services afin de répondre aux besoins des habitants de la commune

(UL) CARACTERISTIQUES

La zone UL est une zone destinée à accueillir les équipements publics, privés ou collectifs ouverts au public et ayant une vocation de sports (y compris de plein air), de loisirs, les aires de jeux, les aires de stationnement ainsi que les équipements de services, les équipements liés à la culture. Cette zone intègre la salle des fêtes actuelle, les espaces verts périphériques (y compris l'aire de pique nique) et l'espace de stationnement qui s'y rattache.

(UL) TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Il n'ya pas de pente minimale imposée pour les toitures.
- Les toitures terrasses, végétalisée, courbes, vérandas et capteurs solaires sont autorisés, afin de favoriser une architecture innovante.
- La prise en compte des normes de ''Haute Qualité Environnementale'' dans le cadre de la construction est recommandée.
- Les installations et utilisation de matériaux liées aux énergies renouvelables ainsi que celles liées à la gestion maîtrisée des ressources naturelles (énergie solaire, géothermie, gestion des eaux pluviales…) sont autorisées sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante.
- Il n'ya pas d'emprise au sol imposée et il n'est pas fixé de règle de hauteur

Extrait du Plan du POS

Zonage proposé au plan du PLU

ZONE UE

– Zone caractérisant les secteurs économique -

(UE) OBJECTIFS RECHERCHES en cohérence avec le PADD

- Le zonage s'inscrit dans la reconnaissance du secteur actuellement urbanisé intégrant les activités économiques présentes sur la commune.
- Anticiper la requalification de la ZA par l'inscription d'espaces verts à recomposer.

(UE) CARACTERISTIQUES

La zone UE recouvre la zone d'activités de Chevray située au Sud de l'agglomération. Elle regroupe les diverses d'activités existantes de la commune, à vocation industrielle, artisanale ou commerciale et de service. Au POS le secteur d'activités était classé en zone 1 NAa, il est aujourd'hui urbanisé et sera donc inclus en zone UE.

(UE) TRADUCTION REGLEMENTAIRE

- Les constructions à usage d'habitation ne sont pas autorisées, l'habitattion initialement présente en zone 1NAa est donc exclue de la zone UE et sera reclassée en zone UB.

Une attention particulière sera portée sur le traitement de la marge de recul relative à la RD 23. Les dispositions initialement présentes au POS seront repris dans le règlement du PLU, aussi :

- Les aires de stationnement sont autorisées sous réserve qu'elles n'occupent pas plus de 50% de la marge de recul et que celles-ci puissent s'insérer correctement au traitement paysager d'ensemble de la rive ouest de la R.D.23.

- Sur le plan de la sécurité, il est prévu que la zone ne présentera qu'un accès depuis la R.D.23. En dehors de l'accès

existant, il il n'y aura donc pas d'accès supplémentaire

Sauf indication particulières portées sur les documents graphiques (marge de recul, alignement imposé), **les constructions doivent être implantées:** Les constructions doivent être implantées à une distance **minimale de 5 m** par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer sauf en bordure de la R.D.23

Le long de la R.D.23 Toute construction doit être implantée en retrait de 20 mètres minimum de l'axe de la chaussée.

Pour la gestion des hauteurs : la hauteur maximale autorisée au point le plus haut est fixée à 10.00 m maximum sous réserve de ne pas dépasser la cote d'altitude de 120 mètres NGF.

Extrait du Plan du POS

Zonage proposé au plan du PLU

- **Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale. Elles sont interdites dans la marge de recul bordant la R.D.23**

- **Un traitement paysager significatif devra être mis en place en rive de la R.D.23 dans le cadre de retraitement de l'entrée d'agglomération. Un ensemble de masques végétaux significatifs devra être mis en place sur le pourtour de la zone, de manière à favoriser une bonne intégration de ce secteur dans l'environnement (prescriptions de « plantations à réaliser » figurant au plan de zonage).**

- **Les plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage. Ceci concerne notamment :**
  - la limite séparative avec la zone A au sud (haie bocagère dense),
  - la limite avec la zone A (à l'ouest) et la zone UB (bandes boisées),
  - la marge de recul bordant la R.D.23 (plantations d'arbres en alignement).

Justification du zonage et Traduction des Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le respect des Orientations Générales du PADD

ZONE 2 AUh

– Zone à urbaniser vocation habitat - (moyen/ long terme)

Mise en cohérence avec les objectifs du PADD

Le zonage s'inscrit dans l'objectif d'un développement harmonieux de l'agglomération, afin de rééquilibrer le développement du bourg.

- Une zone de type 2AUh permet de répondre aux objectifs du PADD, elle se compose du secteur situé sur la frange Nord – Est de l'agglomération et permettra de densifier les franges arrières du tissu existant, tout en conservant le lien visuel entre l'église et l'étang.

(2AU) CARACTERISTIQUES

Il s'agit d'une zone naturelle agricole destinée à accueillir les extensions urbaines. Cette zone est située en proximité immédiate des zones urbaines.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.

La zone **2 AU** est fermée à l'urbanisation, il s'agit d'une zone non équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme. L'urbanisation de la zone est subordonnée à la réalisation préalable, par la collectivité, des différents équipements périphériques permettant son raccordement aux réseaux collectifs.
Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites.
Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du P.L.U.

La zone **2AU** est indicée ''h'' et est susceptible d'évoluer par modification en zone **1AUh.** Les orientations d'aménagement pourront être complétées ou adaptées lors de la modification de la zone 2AUh en 1AUh.

(2AUh) OBJECTIFS D'EVOLUTION

⇨ La zones 2AUh est envisagée constructible à plus long terme dans la mesure où les élus souhaitent que le lotissement de la résidence des Chênes soit compléter en priorité.
⇨ Ce secteur en 2Auh viendra compléter et conforter la stratégie de développement de l'agglomération dans son organisation spatiale.
⇨ Ces espaces sont destinés à recevoir une urbanisation dans le cadre d'un projet d'ensemble qui n'est pas encore défini, cependant les orientations d'aménagement sont mises en place afin d'expliciter la volonté de projet sur ce secteur.

(2AUh) TRADUCTION REGLEMENTAIRE

⇨ Toute nouvelle construction est interdite avant l'ouverture à l'urbanisation de la zone qui se fera dans le cadre d'une modification du PLU.

⇨ Lors de leur ouverture à l'urbanisation par le biais d'une modification (pour obtenir un classement en 1AUh), l'aménagement de ces zones devra tenir compte des schémas présentés dans les orientations d'aménagement et des dispositions particulières qui s'y rattachent (exp : haie bocagère à créer, point de naissance des voies de bouclage, tracé indicatif des connexions piétonnes...)

La zone 2 AU s'inscrit dans les objectifs recherchés afin de permettre d'assurer le développement urbain de la commune de LA HAIE TRAVERSAINE tout en assurant la gestion économe de l'espace.

PROGRAMMATION ENVISAGEE POUR LE DEVELOPPEMENT PROJETE DE L'AGGLOMERATION

La commune souhaite développer les secteurs situés en proximité immédiate de la zone agglomérée afin de conforter le développement concentrique de l'agglomération tout en assurant une gestion par le biais d'opérations d'ensembles. Les élus ont souhaités redéfinir leurs priorités en termes d'ouverture à l'urbanisation, de façon à garantir une cohérence dans le développement de l'agglomération, en privilégiant les secteurs les plus proches de la partie actuellement urbanisée. La priorité d'urbanisation sera donnée au secteur UB1 (résidence des Chênes), afin de compléter l'urbanisation du lotissement, ainsi que le comblement de ''dents creuses'' communales pour les secteurs UBr. La zone 2AUh sera dédiée au développement ultérieur.

Compléter l'urbanisation du lotissement de la résidence des Chênes (zone UB1) : secteurs de développement prioritaires ➔

⇒ Le PLU s'attache à consommer avec modération l'espace agricole et naturel pour envisager un développement maitrisé de son habitat.

⇒ Le secteur susceptible d'évoluer au-delà du PLU sera classée en **Ap1**, il possède une vocation agricole, l'implantation de nouvelles construction ne sera pas autorisé dans les zones **Ap1**, afin de ne pas engendrer à terme de conflit avec le développement de l'habitat.

⇒ **Le zonage du PLU permettra de retrouver un équilibre entre le développement de l'habitat, celui de l'activité agricole**

Compléter les ''dents creuses'' communales (zone UBr) : secteurs de renouvellement urbain ➔

La **zone 2AUh est envisagée constructible à plus long terme, son ouverture à l'urbanisation nécessite une modification du PLU, afin d'évoluer en zone 1AUh.**

Lors de leur ouverture à l'urbanisation par le biais d'une modification (pour obtenir un classement en 1AUh), l'aménagement de cette zone devra tenir compte des schémas présentés dans les orientations d'aménagement et des dispositions particulières qui s'y rattachent. Les OAP pourront si besoins être complétées ou adaptées tout conservant ''dans l'esprit'' celles mises en place pour la zone 2AUh.

La zone Ap1 a une vocation agricole, elle ne sera pas constructible dans le cadre du présent PLU. Les surfaces qui s'y rattachent ne sont donc pas incluses dans les prospectives de développement. Si nécessaire, son ouverture à l'urbanisation interviendra par une procédure de révision ''allégée'' ou générale du P.L.U.

La zone 2AUh : secteur de développement à plus long terme

La zone Ap1 : secteur susceptible d'évoluer (potentiel de développement ultérieur- au-delà des projections PLU). ➔

Traduction des Orientations d'aménagement et de programmation pour la zone 2AUh dans le respect des Orientations Générales du PADD

LES ORIENTATIONS développées dans le PADD : Projet d'Aménagement et de développement Durable

La zone 2AUh est justifiée par les besoins de la collectivité pour continuer assurer le développement urbain tout en veillant à limiter la consommation d'espace. La zone 2AUh s'inscrit dans l'objectif d'une gestion économe et équilibrée du bourg, afin de conforter la centralité du bourg traditionnel :

- ✓ **Rééquilibrer la répartition de la population et conforter la centralité du centre traditionnel** en confortant les franges arrières du centre bourg, sur le secteur et Nord-Est, afin de compléter l'urbanisation et pour continuer d'assurer un développement concentrique.

- ✓ L'objectif est conforter la position centrale du bourg traditionnel et ses équipements tout en retrouvant un équilibre dans la répartition du secteur de développement

Les orientations d'aménagement sont mises en place pour l'aménagement des secteurs d'urbanisation à moyen /long terme de type **2AUh.**

Les orientations d'aménagements pour la zone 2AUh :
Les schémas présentés pour explicités les notions relatives à la gestion du parcellaire et à l'utilisation économe de l'espace sont donnés à titre informatifs. Il s'agit d'exemple illustrant les propos relatif à la mise en place de la diversité dans la composition d'ensemble des futurs secteurs à urbaniser.

Les dispositions qui suivent explicitent les orientations d'aménagement et de programmation de la zone 2AUh

L'objectif au travers des orientations d'aménagement et de programmation est de sensibiliser les aménageurs sur la gestion économe du foncier. Ces orientations d'aménagement viseront à :

Maintenir la mixité sociale: Les moyens à mettre en œuvre passeront par la production d'un habitat diversifié sur des parcelles de tailles et de formes variées. La diversité des formes d'habitat permet de répondre aux besoins en logements de populations variées et contribue à la qualité urbaine lorsqu'elle s'inscrit dans une cohérence globale.
L'enjeu est de retrouver une diversité dans la taille des parcelles mais également dans la densité, afin d'assurer la mixité sociale.

L'urbanisation du secteur de développement urbain (2AUh) devra envisager une densité à mettre en œuvre : une moyenne de **14 logements / hectare** pour le secteur d'extension, afin d'assurer une transition entre la densité du centre traditionnel celle des secteurs d'habita résidentiels existants en proximité.

Cette densité combinée avec la densité minimale pour les secteurs de renouvellement urbaine de type **UBr** (16 logements/hectares) permettra d'obtenir une **densité moyenne de 15 logements/hectares et ainsi d'être compatible avec le SCOT.** Dans les nouvelles zones d'extensions futures : poursuivre la mixité sociale déjà présente dans les zones urbaines. En favorisant l'intégration d'opérations de logements sociaux aux futurs secteurs de développement, afin d'assurer une bonne répartition de l'offre, en projetant la <u>réalisation :</u>

- ⇒ de **20%** de la production globale pour la réalisation de logements locatifs s
- ⇒ dont **50%** de la production de logement locatifs pour les loyers maîtrisés.

L'objectif étant de développer une offre de logements diversifiée et adaptée, capable de prendre en compte quantitativement, l'ensemble des situations sociales et de répondre aux besoins des habitants.

ZONES 2 AUh

JUSTIFICATIONS et TRADUCTION
Des orientations développées au PADD / mise en cohérence avec les orientations d'aménagements et de programmation

Les orientations d'aménagements pour la zone 2AUh– cohérence avec le PADD et les objectifs de la collectivité

L'enjeu est de retrouver une diversité dans la taille des parcelles mais également dans la densité, afin d'assurer la mixité sociale.

- L'urbanisation du secteur devra envisager une densité à mettre en œuvre : **une moyenne de 14 logements / hectare**
- La densité intègre les espaces collectifs et les voieries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espace collectifs vert non dédiés à la voiture.

Cette densité moyenne permettra d'être en adéquation avec les objectifs de densification et d'utilisation économe de l'espace.
Pour favoriser la diversité du programme, les opérations devront intégrer les objectifs du PLH (actuellement en cours), à savoir :

⇒ de **20%** de la production globale pour la réalisation de logements locatifs sociaux

⇒ dont **50%** de la production de logement locatifs pour les loyers maîtrisés.

Extraits du schéma d'illustration des orientations générales du PADD ➘

Extraits des schémas d'illustrations des orientations d'aménagement et de programmation➘

Schéma donné à titre d'illustration pour explicité les propos tenus dans les OAP ➘

Les orientations d'aménagement et de programmation s'attacheront préserver l'identité des lieux et à valoriser le site dans lequel s'inscrit le secteur à urbaniser à long terme.

➔ Recomposition de la structure paysagère du site

- Une structure bocagère sera recomposée en limite ouest du secteur, elle pourra être intégrée à l'aménagement du secteur résidentiel
- La haie existante sera conservée ou/et recomposée

➔Etablir un lien visuel et physique vers le plan d'eau

- Un espace vert structurant sera aménagé pour assurer le lien visuel en direction du plan d'eau
- L'espace vert devra être suffisamment large pour maintenir la fenêtre visuelle sur l'étang et permettra d'intégrer un chemin piétons/cycles permettant de regagner les aménagements extérieurs des abords de l'église.

Cet espace vert pourra à terme être prolongé et intégré à l'aménagement des secteurs contigus, afin de conserver le lien visuel depuis l'église vers l'étang.

➔Gestion des eaux pluviales

- La gestion par noues, de fossés, de bassins d'infiltration, seront privilégiés.
- Pour les cheminements piétonniers les matériaux perméables sont recommandés.

Extrait du Plan du POS

Extrait du PADD

Zonage proposé au plan du PLU

Atelier du MARAIS

PAYSAGE URBANISME

Département de :

Mayenne

Commune de :

LA HAIE TRAVERSAINE

Dossier :

Plan Local d'Urbanisme

Pièce administrative :

Pièce n°1 - Rapport de présentation

Volet D – Emplacements réservés / tableau des surfaces

SURFACES et analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

titre 1 - LES EMPLACEMENTS RESERVES **5**

titre 2 - LES SURFACES **9**

titre 3 - Analyse de la consommation des espaces naturels, AGRICOLES ET FORESTIERS **11**

TITRE 1 - LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les documents graphiques font apparaître des emplacements réservés pour la création ou l'extension de voies (y compris chemins piétons ou/et piste cyclables), la création d'espaces et d'équipements publics. Les terrains concernés sont provisoirement soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'utilisations incompatibles avec leur futures utilisation. Aussi, toute construction y est interdite. En contrepartie le propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le P.L.U en emplacement réservé peut :

- *conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'a pas acquis le terrain pour réaliser l'équipement prévu*
- *mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain*

Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés qui ont été inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme sont au bénéfice de la commune. Ils sont décrits dans le tableau ci-dessous :

N° réf au plan	Bénéficiaire	Nature	Surface	Remarques / PADD
1	Commune	Voie de desserte pour le désenclavement des franges arrières de la zone UA	pour une surface globale de 425 m² (avec une largeur d'environ 9 m)	Cet emplacement réservé permettra de faciliter l'accès aux constructions situées en front de voie. L'objectif étant de permettre un désenclavement sécurisé des parcelles afin d'éviter les entrées/sorties directes sur la départementale.
2	Commune	Aménagement d'un chemin piétonnier permettant de regagner la base de loisirs départementale	pour une surface de 5580 m² (avec une largeur d'environ 17 m)	Cet emplacement réservé permettra de faciliter le déplacement des piétons en toute sécurité, afin d'être conforme aux orientations du P.A.D.D.

Emplacement réservé **n°1**

Emplacement réservé **n°2**

N° réf au plan	Bénéficiaire	Nature	Surface	Remarques / PADD
3	Commune	Voie de desserte pour le désenclavement des franges arrières de la zone UA	pour une surface globale de 42 m² (avec une largeur d'environ 5 m)	Cet emplacement réservé permettra de faciliter l'accès aux constructions situées en front de voie. L'objectif étant de permettre un désenclavement sécurisé des parcelles afin d'éviter les entrées/sorties directes sur la départementale.
4	Commune	Voie de desserte pour le désenclavement des franges arrières de la zone UA	pour une surface de 30 m² (avec une largeur d'environ 7 m)	Cet emplacement réservé permettra de faciliter l'accès aux constructions situées en front de voie. L'objectif étant de permettre un désenclavement sécurisé des parcelles afin d'éviter les entrées/sorties directes sur la départementale.

Les emplacements réservés qui ont été inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme sont au bénéfice du Conseil Général. Ils sont décrits dans le tableau ci-dessous :

N° réf au plan	Bénéficiaire	Nature
5 et 6	Conseil Général	**RD 23** Deux emplacements réservés longitudinaux mis en place afin d'améliorer à terme cet itinéraire sur la section MAYENNE/ département de l'ORNE
7	Conseil Général	**RD 157** Un emplacement réservé ponctuel permettant d'améliorer les conditions de visibilité le long de cette départementale
8	Conseil Général	**RD 217** Un emplacement réservé ponctuel permettant d'améliorer les conditions de visibilité au niveau d'une courbe prononcée

ER n°5
ER n°6
ER n°8

ER n°5
ER n°6
ER n°5
ER n°6

TITRE 2 - LES SURFACES

titre 2.1 - TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES :

Zones Urbaines		22.56ha
UA		2.87
UB		12.21
Dont UB1		2.88
Dont UBr		3.76
UL		1.05
UE		2.68
Zones à urbaniser		0.76ha
2AUh		0.76
Zones Agricoles		856.70ha
A		783.11
Dont Ap		52.19
Dont Am		1.01
Dont Ah		20.39
Zones Naturelles		298.43ha
Nh		5.66
Nc		15.48
NL		6.50
Np		270.79
TOTAL ZONES		**1178.45ha** (Surface communale projettée en coordonnées Lambert 93) (Surface cadastrée : 1070.99ha)
Haies bocagères L 130-1		*14599 ml*
Haies bocagères L 123-1-5-7°		*29354 ml*
Boisements L 130-1		*63.50 ha*
Boisements L 123-1-5-7		*11.87 ha*

TITRE 3 -

TITRE 4 - ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Analyse de la consommation d'espace utilisé pour la vocation d'habitat résidentiel

La base T0 pour le calcul de la surface consommée sera la date d'approbation du POS soit 1999

Evolution de l'agglomération période 1999/ 2013 (soit 14 ans)

PHOTO AERIENNE
2000-2005

PHOTO AERIENNE
2010

La base T0 pour le calcul de la surface consommée sera la date d'approbation du POS soit 1999

Opérations réalisées sur la base du POS période 1999/ 2013 soit 14 ans

Lots libres (hors lotissement)
Environ **6600 m²**
➥ Pour 2 lots

Lots libres (hors lotissement)
Environ **20000 m²**
➥ Pour 18 lots

Lots libres (hors lotissement)
Environ **29760 m²**
➥ Pour 30 lots

La base T0 pour le calcul de la surface consommée sera la date d'approbation du POS soit 1991

Opérations réalisées sur la base du POS période 1999/ 2013

Réalisation	Nombre de lots	Surface
Lot libre	2	6600 m²
lotissement	18	20 000 m²
lotissement	30	29 760 m²
	50 lots	56360 m²

Entre 1999 et 2013 :

- Une consommation de pratiquement **5,6 hectares**
- **50 lots** créés
- Une moyenne globale de **10 logements à l'hectare**

Sur les bases des chiffres INSEE et les données de mairie pour les périodes comparatives se rapprochant de la période 1991 / 2013

- **1999** (INSEE) : **420** habitants
- **2013** (donnée estimée : **503** habitants

Soit + 83 nouveaux habitants

Dans les hameaux ou entités bâties en dehors du bourg : les seules constructions neuves à usage d'habitation, sont les logements de fonction des exploitants agricole, dans la mesure où le POS n'avait pas programmé de zone réservée à l'accueil de constructions neuves.

Extrait du plan de zonage du POS concernant l'agglomération▼

Extrait du la cartographie de l'agglomération▼

U	Zone urbaine: vocation principale : habitat
1NAh	Zone destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme: vocation principale : habitat

2NA	Zone destinée à l'urbanisation future à long terme: sa vocation n'est pas précisée
1NAa	Zone destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme: vocation principale : activité

Consommation projetée du PLU période 2013 /2023 soit 10 ans en moyenne

(en incluant les secteur de renouvellement urbain)

LOCALISATION	SURFACE (ha)	nbre logements / hectares pour individuel	nbre logement reconquête du bâti vacant	nbre de logement indiduel projeté	nbre de logement locatif	nbre logements total	rythme annuel construction	DUREE	CAPACITE
Dents creuses communales	0,35	16		6	1	6	3	2	13
Dents creuses non communales	0,75	16		12	2	14	3	5	33
15 Logements vacants	envisager la reconquête de **30 %** des logements du parc vacant		5						0
BESOINS secteur d'extension	0,75	14	0	8	2	11	3	3,5	24
TOTAL			5	26	6	31	3	9,5	70

SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN ▼

Les secteurs de renouvellement urbain ne consommeront pas d'espace agricole dans la mesure où ils s'inscrivent dans le tissu aggloméré. La densité moyenne programmée sera 16 logements hectares et sera nettement supérieure à la densité actuelle du tissu résidentiel (entre 9 et 10 logements /hectares).

SECTEUR D'EXTENSION URBAINE ▼

Les secteurs d'extension urbaine proposeront pour la zone 2AUh une densité qui sera nettement supérieure à la densité présente sur la commune depuis l'approbation du POS, cette densité passera de 10 logements en moyenne à l'hectare à 14 logements hectares.

Par conséquent pour un accueil global de 31 logements *(dont 20 en secteur de renouvellement urbain et 11 en secteur d'extension urbaine)* **supplémentaires en agglomération sur une projection d'environ 10 ans, moins de 1 hectare sera consommé.**

Cette projection permet de limiter la consommation de l'espace.

Les projections du PLU contribuent donc à limiter la consommation de l'espace agricole

En effet : si on retranscrit les principes appliqués dans le POS *(nombre de lots/ surface consommées)*, par corrélation :

➥ pour la réalisation de 31 logements le POS aurait consommé **environ 3 hectares**

Analyse de la consommation d'espace utilisé pour la construction d'habitat en dehors de l'agglomération :

La base T0 pour le calcul de la surface consommée sera la date d'approbation du POS soit 1999

Constat sur le POS :

➥ Le Plan d'Occupation des Sols n'avait prévu aucune construction neuve en dehors de l'agglomération et de son extension. Le reste du territoire était zoné en NC.

➥ en zone NC, les seules constructions neuves présentes en campagne ont été réalisés car elles correspondaient au logement d'un exploitant agricole.

Ces constructions inscrites en zone agricole n'ont donc pas consommées de zone agricole.

Projection du PLU :

➥ Le Plan Local d'Urbanisme ne prévoit aucune zone constructible à vocation d'habitat en dehors de l'agglomération

➥ Les constructions de tiers (sans rapport avec l'activité agricoles) seront inclues en **Zone Naturelle** de type Nh ou Ah.

Ces constructions étant déjà établies, il n'y aura donc pas de répercutions sur la consommation des zones naturelles, agricoles ou forestières.

Analyse de la consommation d'espace utilisé pour les constructions liées aux activités économiques

La base T0 pour le calcul de la surface consommée sera la date d'approbation du POS soit 1999

Constat sur le POS :

➥ Au moment de l'élaboration du POS en 1999, seule une zone 1NAa était programmée pour environ 3 hectares. Elle était située au sud de l'agglomération.

Projection du PLU :

➥ La zone d'activités ne sera pas étendue, elle est actuellement urbanisée et sera reconnue dans un zonage de type UE.

Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le tableau ci-dessous met en parallèle les surfaces présentes au POS et celles proposées dans le PLU. Cette lecture nous permet de comparer graphiquement et quantitativement l'évolution des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Evolution des zones urbaine			
POS		**PLU**	
UA	3.14	UA	2.87
UB	11.68	UB	12.21
		UE	2.68
		UL	1.05
Total	**14.82**	**sous-total**	**22.56**

Il en ressort les constats suivants :

- Le PLU contribue à la reconnaissance des espaces naturels.
- Le POS possédait des zones de type Naturel ou forestier.
- Seule la zone NC était présente pour la reconnaissance des secteurs situés sur le reste du territoire communal.

Evolution des zones urbaine			
POS		**PLU**	
1 NAh	5.42	2AUh	0.76
1NAa	3.02		
2NAh	4.13		
sous-total	**12.57**	**sous-total**	**0.76**

Projection du PLU :

➥ Une zone N permettra de reconnaitre les zones naturelles existantes sur le territoire communal, elle possèdera plusieurs sous-secteurs correspondant à la nature de l'occupation du sol.

➥Une zone A permettra de reconnaitre les zones à dominante agricole existantes sur le territoire communal, elle possèdera plusieurs sous-secteurs correspondant à la nature de l'occupation du sol.

Evolution des zones naturelles et agricoles			
POS		**PLU**	
NC	**765.95**	**A**	**856.70**
ND	**277.65**	**N**	**298.43**

Atelier du MARAIS

PAYSAGE URBANISME

Département de :

Mayenne

Commune de :

LA HAIE TRAVERSAINE

Dossier :

Plan Local d'Urbanisme

Pièce administrative :

Pièce n°1 - Rapport de présentation

Volet D – Emplacements réservés / tableau des surfaces

SURFACES et analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

titre 1 - LES EMPLACEMENTS RESERVES **5**

titre 2 - LES SURFACES **9**

titre 3 - Analyse de la consommation des espaces naturels, AGRICOLES ET FORESTIERS **11**

TITRE 1 - LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les documents graphiques font apparaître des emplacements réservés pour la création ou l'extension de voies (y compris chemins piétons ou/et piste cyclables), la création d'espaces et d'équipements publics. Les terrains concernés sont provisoirement soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'utilisations incompatibles avec leur futures utilisation. Aussi, toute construction y est interdite. En contrepartie le propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le P.L.U en emplacement réservé peut :

- *conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'a pas acquis le terrain pour réaliser l'équipement prévu*
- *mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain*

Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés qui ont été inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme sont au bénéfice de la commune. Ils sont décrits dans le tableau ci-dessous :

N° réf au plan	Bénéficiaire	Nature	Surface	Remarques / PADD
1	Commune	Voie de desserte pour le désenclavement des franges arrières de la zone UA	pour une surface globale de 425 m² (avec une largeur d'environ 9 m)	Cet emplacement réservé permettra de faciliter l'accès aux constructions situées en front de voie. L'objectif étant de permettre un désenclavement sécurisé des parcelles afin d'éviter les entrées/sorties directes sur la départementale.
2	Commune	Aménagement d'un chemin piétonnier permettant de regagner la base de loisirs départementale	pour une surface de 5580 m² (avec une largeur d'environ 17 m)	Cet emplacement réservé permettra de faciliter le déplacement des piétons en toute sécurité, afin d'être conforme aux orientations du P.A.D.D.

Emplacement réservé **n°1**

Emplacement réservé **n°2**

N° réf au plan	Bénéficiaire	Nature	Surface	Remarques / PADD
3	Commune	Voie de desserte pour le désenclavement des franges arrières de la zone UA	pour une surface globale de 42 m² (avec une largeur d'environ 5 m)	Cet emplacement réservé permettra de faciliter l'accès aux constructions situées en front de voie. L'objectif étant de permettre un désenclavement sécurisé des parcelles afin d'éviter les entrées/sorties directes sur la départementale.
4	Commune	Voie de desserte pour le désenclavement des franges arrières de la zone UA	pour une surface de 30 m² (avec une largeur d'environ 7 m)	Cet emplacement réservé permettra de faciliter l'accès aux constructions situées en front de voie. L'objectif étant de permettre un désenclavement sécurisé des parcelles afin d'éviter les entrées/sorties directes sur la départementale.

Les emplacements réservés qui ont été inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme sont au bénéfice du Conseil Général. Ils sont décrits dans le tableau ci-dessous :

N° réf au plan	Bénéficiaire	Nature
5 et 6	Conseil Général	**RD 23** Deux emplacements réservés longitudinaux mis en place afin d'améliorer à terme cet itinéraire sur la section MAYENNE/ département de l'ORNE
7	Conseil Général	**RD 157** Un emplacement réservé ponctuel permettant d'améliorer les conditions de visibilité le long de cette départementale
8	Conseil Général	**RD 217** Un emplacement réservé ponctuel permettant d'améliorer les conditions de visibilité au niveau d'une courbe prononcée

ER n°5
ER n°6
ER n°8

ER n°5
ER n°6
ER n°5
ER n°6

TITRE 2 - LES SURFACES

titre 2.1 - TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES :

Zones Urbaines		22.56ha
UA		2.87
UB		12.21
Dont UB1		2.88
Dont UBr		3.76
UL		1.05
UE		2.68
Zones à urbaniser		0.76ha
2AUh		0.76
Zones Agricoles		856.70ha
A		783.11
Dont Ap		52.19
Dont Am		1.01
Dont Ah		20.39
Zones Naturelles		298.43ha
Nh		5.66
Nc		15.48
NL		6.50
Np		270.79
TOTAL ZONES		**1178.45ha** (Surface communale projettée en coordonnées Lambert 93) (Surface cadastrée : 1070.99ha)
Haies bocagères L 130-1		*14599 ml*
Haies bocagères L 123-1-5-7°		*29354 ml*
Boisements L 130-1		*63.50 ha*
Boisements L 123-1-5-7		*11.87 ha*

TITRE 3 -

TITRE 4 - ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Analyse de la consommation d'espace utilisé pour la vocation d'habitat résidentiel

La base T0 pour le calcul de la surface consommée sera la date d'approbation du POS soit 1999

Evolution de l'agglomération période 1999/ 2013 (soit 14 ans)

PHOTO AERIENNE
2000-2005

PHOTO AERIENNE
2010

La base T0 pour le calcul de la surface consommée sera la date d'approbation du POS soit 1999

Opérations réalisées sur la base du POS période 1999/ 2013 soit 14 ans

Lots libres (hors lotissement)
Environ **6600 m²**
➥ Pour 2 lots

Lots libres (hors lotissement)
Environ **20000 m²**
➥ Pour 18 lots

Lots libres (hors lotissement)
Environ **29760 m²**
➥ Pour 30 lots

La base T0 pour le calcul de la surface consommée sera la date d'approbation du POS soit 1991

Opérations réalisées sur la base du POS période 1999/ 2013

Réalisation	Nombre de lots	Surface
Lot libre	2	6600 m²
lotissement	18	20 000 m²
lotissement	30	29 760 m²
	50 lots	56360 m²

Entre 1999 et 2013 :

- Une consommation de pratiquement **5,6 hectares**
- **50 lots** créés
- Une moyenne globale de **10 logements à l'hectare**

Sur les bases des chiffres INSEE et les données de mairie pour les périodes comparatives se rapprochant de la période 1991 / 2013

- **1999** (INSEE) : **420** habitants
- **2013** (donnée estimée : **503** habitants

Soit + 83 nouveaux habitants

Dans les hameaux ou entités bâties en dehors du bourg : les seules constructions neuves à usage d'habitation, sont les logements de fonction des exploitants agricole, dans la mesure où le POS n'avait pas programmé de zone réservée à l'accueil de constructions neuves.

Extrait du plan de zonage du POS concernant l'agglomération▼

Extrait du la cartographie de l'agglomération▼

U	Zone urbaine: vocation principale : habitat
1NAh	Zone destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme: vocation principale : habitat

2NA	Zone destinée à l'urbanisation future à long terme: sa vocation n'est pas précisée
1NAa	Zone destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme: vocation principale : activité

Consommation projetée du PLU période 2013 /2023 soit 10 ans en moyenne

(en incluant les secteur de renouvellement urbain)

LOCALISATION	SURFACE (ha)	nbre logements / hectares pour individuel	nbre logement reconquête du bâti vacant	nbre de logement indiduel projeté	nbre de logement locatif	nbre logements total	rythme annuel construction	DUREE	CAPACITE
Dents creuses communales	0,35	16		6	1	6	3	2	13
Dents creuses non communales	0,75	16		12	2	14	3	5	33
15 Logements vacants	envisager la reconquête de **30 %** des logements du parc vacant		5						0
BESOINS secteur d'extension	0,75	14	0	8	2	11	3	3,5	24
TOTAL			5	26	6	31	3	9,5	70

SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN ▼

Les secteurs de renouvellement urbain ne consommeront pas d'espace agricole dans la mesure où ils s'inscrivent dans le tissu aggloméré. La densité moyenne programmée sera 16 logements hectares et sera nettement supérieure à la densité actuelle du tissu résidentiel (entre 9 et 10 logements /hectares).

SECTEUR D'EXTENSION URBAINE ▼

Les secteurs d'extension urbaine proposeront pour la zone 2AUh une densité qui sera nettement supérieure à la densité présente sur la commune depuis l'approbation du POS, cette densité passera de 10 logements en moyenne à l'hectare à 14 logements hectares.

Par conséquent pour un accueil global de 31 logements *(dont 20 en secteur de renouvellement urbain et 11 en secteur d'extension urbaine)* **supplémentaires en agglomération sur une projection d'environ 10 ans, moins de 1 hectare sera consommé.**

Cette projection permet de limiter la consommation de l'espace.

Les projections du PLU contribuent donc à limiter la consommation de l'espace agricole

En effet : si on retranscrit les principes appliqués dans le POS *(nombre de lots/ surface consommées)*, par corrélation :

➥ pour la réalisation de 31 logements le POS aurait consommé **environ 3 hectares**

Analyse de la consommation d'espace utilisé pour la construction d'habitat en dehors de l'agglomération :

La base T0 pour le calcul de la surface consommée sera la date d'approbation du POS soit 1999

Constat sur le POS :

➥ Le Plan d'Occupation des Sols n'avait prévu aucune construction neuve en dehors de l'agglomération et de son extension. Le reste du territoire était zoné en NC.

➥ en zone NC, les seules constructions neuves présentes en campagne ont été réalisés car elles correspondaient au logement d'un exploitant agricole.

Ces constructions inscrites en zone agricole n'ont donc pas consommées de zone agricole.

Projection du PLU :

➥ Le Plan Local d'Urbanisme ne prévoit aucune zone constructible à vocation d'habitat en dehors de l'agglomération

➥ Les constructions de tiers (sans rapport avec l'activité agricoles) seront inclues en **Zone Naturelle** de type Nh ou Ah.

Ces constructions étant déjà établies, il n'y aura donc pas de répercutions sur la consommation des zones naturelles, agricoles ou forestières.

Analyse de la consommation d'espace utilisé pour les constructions liées aux activités économiques

La base T0 pour le calcul de la surface consommée sera la date d'approbation du POS soit 1999

Constat sur le POS :

➥ Au moment de l'élaboration du POS en 1999, seule une zone 1NAa était programmée pour environ 3 hectares. Elle était située au sud de l'agglomération.

Projection du PLU :

➥ La zone d'activités ne sera pas étendue, elle est actuellement urbanisée et sera reconnue dans un zonage de type UE.

Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le tableau ci-dessous met en parallèle les surfaces présentes au POS et celles proposées dans le PLU. Cette lecture nous permet de comparer graphiquement et quantitativement l'évolution des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Evolution des zones urbaine			
POS		**PLU**	
UA	3.14	UA	2.87
UB	11.68	UB	12.21
		UE	2.68
		UL	1.05
Total	**14.82**	**sous-total**	**22.56**

Il en ressort les constats suivants :

- Le PLU contribue à la reconnaissance des espaces naturels.
- Le POS possédait des zones de type Naturel ou forestier.
- Seule la zone NC était présente pour la reconnaissance des secteurs situés sur le reste du territoire communal.

Evolution des zones urbaine			
POS		**PLU**	
1 NAh	5.42	2AUh	0.76
1NAa	3.02		
2NAh	4.13		
sous-total	**12.57**	**sous-total**	**0.76**

Projection du PLU :

➥ Une zone N permettra de reconnaitre les zones naturelles existantes sur le territoire communal, elle possèdera plusieurs sous-secteurs correspondant à la nature de l'occupation du sol.

➥Une zone A permettra de reconnaitre les zones à dominante agricole existantes sur le territoire communal, elle possèdera plusieurs sous-secteurs correspondant à la nature de l'occupation du sol.

Evolution des zones naturelles et agricoles			
POS		**PLU**	
NC	**765.95**	**A**	**856.70**
ND	**277.65**	**N**	**298.43**

Atelier du MARAIS

PAYSAGE URBANISME

Département de :

Mayenne

Commune de :

LA HAIE TRAVERSAINE

Dossier :

Plan Local d'Urbanisme

Pièce administrative :

Pièce n°1 - Rapport de présentation

Volet D – Emplacements réservés / tableau des surfaces

SURFACES et analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

titre 1 - LES EMPLACEMENTS RESERVES **5**

titre 2 - LES SURFACES **9**

titre 3 - Analyse de la consommation des espaces naturels, AGRICOLES ET FORESTIERS **11**

TITRE 1 - LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les documents graphiques font apparaître des emplacements réservés pour la création ou l'extension de voies (y compris chemins piétons ou/et piste cyclables), la création d'espaces et d'équipements publics. Les terrains concernés sont provisoirement soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'utilisations incompatibles avec leur futures utilisation. Aussi, toute construction y est interdite. En contrepartie le propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le P.L.U en emplacement réservé peut :

- *conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'a pas acquis le terrain pour réaliser l'équipement prévu*
- *mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain*

Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés qui ont été inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme sont au bénéfice de la commune. Ils sont décrits dans le tableau ci-dessous :

N° réf au plan	Bénéficiaire	Nature	Surface	Remarques / PADD
1	Commune	Voie de desserte pour le désenclavement des franges arrières de la zone UA	pour une surface globale de 425 m² (avec une largeur d'environ 9 m)	Cet emplacement réservé permettra de faciliter l'accès aux constructions situées en front de voie. L'objectif étant de permettre un désenclavement sécurisé des parcelles afin d'éviter les entrées/sorties directes sur la départementale.
2	Commune	Aménagement d'un chemin piétonnier permettant de regagner la base de loisirs départementale	pour une surface de 5580 m² (avec une largeur d'environ 17 m)	Cet emplacement réservé permettra de faciliter le déplacement des piétons en toute sécurité, afin d'être conforme aux orientations du P.A.D.D.

Emplacement réservé **n°1**

Emplacement réservé **n°2**

N° réf au plan	Bénéficiaire	Nature	Surface	Remarques / PADD
3	Commune	Voie de desserte pour le désenclavement des franges arrières de la zone UA	pour une surface globale de 42 m² (avec une largeur d'environ 5 m)	Cet emplacement réservé permettra de faciliter l'accès aux constructions situées en front de voie. L'objectif étant de permettre un désenclavement sécurisé des parcelles afin d'éviter les entrées/sorties directes sur la départementale.
4	Commune	Voie de desserte pour le désenclavement des franges arrières de la zone UA	pour une surface de 30 m² (avec une largeur d'environ 7 m)	Cet emplacement réservé permettra de faciliter l'accès aux constructions situées en front de voie. L'objectif étant de permettre un désenclavement sécurisé des parcelles afin d'éviter les entrées/sorties directes sur la départementale.

Les emplacements réservés qui ont été inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme sont au bénéfice du Conseil Général. Ils sont décrits dans le tableau ci-dessous :

N° réf au plan	Bénéficiaire	Nature
5 et 6	Conseil Général	**RD 23** Deux emplacements réservés longitudinaux mis en place afin d'améliorer à terme cet itinéraire sur la section MAYENNE/ département de l'ORNE
7	Conseil Général	**RD 157** Un emplacement réservé ponctuel permettant d'améliorer les conditions de visibilité le long de cette départementale
8	Conseil Général	**RD 217** Un emplacement réservé ponctuel permettant d'améliorer les conditions de visibilité au niveau d'une courbe prononcée

ER n°5
ER n°6
ER n°8

ER n°5
ER n°6
ER n°5
ER n°6

TITRE 2 - LES SURFACES

titre 2.1 - TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES :

Zones Urbaines		22.56ha
UA		2.87
UB		12.21
Dont UB1		2.88
Dont UBr		3.76
UL		1.05
UE		2.68
Zones à urbaniser		0.76ha
2AUh		0.76
Zones Agricoles		856.70ha
A		783.11
Dont Ap		52.19
Dont Am		1.01
Dont Ah		20.39
Zones Naturelles		298.43ha
Nh		5.66
Nc		15.48
NL		6.50
Np		270.79
TOTAL ZONES		**1178.45ha** (Surface communale projettée en coordonnées Lambert 93) (Surface cadastrée : 1070.99ha)
Haies bocagères L 130-1		*14599 ml*
Haies bocagères L 123-1-5-7°		*29354 ml*
Boisements L 130-1		*63.50 ha*
Boisements L 123-1-5-7		*11.87 ha*

TITRE 3 -

TITRE 4 - ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Analyse de la consommation d'espace utilisé pour la vocation d'habitat résidentiel

La base T0 pour le calcul de la surface consommée sera la date d'approbation du POS soit 1999

Evolution de l'agglomération période 1999/ 2013 (soit 14 ans)

PHOTO AERIENNE
2000-2005

PHOTO AERIENNE
2010

La base T0 pour le calcul de la surface consommée sera la date d'approbation du POS soit 1999

Opérations réalisées sur la base du POS période 1999/ 2013 soit 14 ans

Lots libres (hors lotissement)
Environ **6600 m²**
➥ Pour 2 lots

Lots libres (hors lotissement)
Environ **20000 m²**
➥ Pour 18 lots

Lots libres (hors lotissement)
Environ **29760 m²**
➥ Pour 30 lots

La base T0 pour le calcul de la surface consommée sera la date d'approbation du POS soit 1991

Opérations réalisées sur la base du POS période 1999/ 2013

Réalisation	Nombre de lots	Surface
Lot libre	2	6600 m²
lotissement	18	20 000 m²
lotissement	30	29 760 m²
	50 lots	56360 m²

Entre 1999 et 2013 :

- Une consommation de pratiquement **5,6 hectares**
- **50 lots** créés
- Une moyenne globale de **10 logements à l'hectare**

Sur les bases des chiffres INSEE et les données de mairie pour les périodes comparatives se rapprochant de la période 1991 / 2013

- **1999** (INSEE) : **420** habitants
- **2013** (donnée estimée : **503** habitants

Soit + 83 nouveaux habitants

Dans les hameaux ou entités bâties en dehors du bourg : les seules constructions neuves à usage d'habitation, sont les logements de fonction des exploitants agricole, dans la mesure où le POS n'avait pas programmé de zone réservée à l'accueil de constructions neuves.

Extrait du plan de zonage du POS concernant l'agglomération▼

Extrait du la cartographie de l'agglomération▼

U	Zone urbaine: vocation principale : habitat
1NAh	Zone destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme: vocation principale : habitat

2NA	Zone destinée à l'urbanisation future à long terme: sa vocation n'est pas précisée
1NAa	Zone destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme: vocation principale : activité

Consommation projetée du PLU période 2013 /2023 soit 10 ans en moyenne

(en incluant les secteur de renouvellement urbain)

LOCALISATION	SURFACE (ha)	nbre logements / hectares pour individuel	nbre logement reconquête du bâti vacant	nbre de logement indiduel projeté	nbre de logement locatif	nbre logements total	rythme annuel construction	DUREE	CAPACITE
Dents creuses communales	0,35	16		6	1	6	3	2	13
Dents creuses non communales	0,75	16		12	2	14	3	5	33
15 Logements vacants	envisager la reconquête de **30 %** des logements du parc vacant		5						0
BESOINS secteur d'extension	0,75	14	0	8	2	11	3	3,5	24
TOTAL			5	26	6	31	3	9,5	70

SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN ▼

Les secteurs de renouvellement urbain ne consommeront pas d'espace agricole dans la mesure où ils s'inscrivent dans le tissu aggloméré. La densité moyenne programmée sera 16 logements hectares et sera nettement supérieure à la densité actuelle du tissu résidentiel (entre 9 et 10 logements /hectares).

SECTEUR D'EXTENSION URBAINE ▼

Les secteurs d'extension urbaine proposeront pour la zone 2AUh une densité qui sera nettement supérieure à la densité présente sur la commune depuis l'approbation du POS, cette densité passera de 10 logements en moyenne à l'hectare à 14 logements hectares.

Par conséquent pour un accueil global de 31 logements *(dont 20 en secteur de renouvellement urbain et 11 en secteur d'extension urbaine)* **supplémentaires en agglomération sur une projection d'environ 10 ans, moins de 1 hectare sera consommé.**

Cette projection permet de limiter la consommation de l'espace.

Les projections du PLU contribuent donc à limiter la consommation de l'espace agricole

En effet : si on retranscrit les principes appliqués dans le POS *(nombre de lots/ surface consommées)*, par corrélation :

➥ pour la réalisation de 31 logements le POS aurait consommé **environ 3 hectares**

Analyse de la consommation d'espace utilisé pour la construction d'habitat en dehors de l'agglomération :

La base T0 pour le calcul de la surface consommée sera la date d'approbation du POS soit 1999

Constat sur le POS :

➥ Le Plan d'Occupation des Sols n'avait prévu aucune construction neuve en dehors de l'agglomération et de son extension. Le reste du territoire était zoné en NC.

➥ en zone NC, les seules constructions neuves présentes en campagne ont été réalisés car elles correspondaient au logement d'un exploitant agricole.

Ces constructions inscrites en zone agricole n'ont donc pas consommées de zone agricole.

Projection du PLU :

➥ Le Plan Local d'Urbanisme ne prévoit aucune zone constructible à vocation d'habitat en dehors de l'agglomération

➥ Les constructions de tiers (sans rapport avec l'activité agricoles) seront inclues en **Zone Naturelle** de type Nh ou Ah.

Ces constructions étant déjà établies, il n'y aura donc pas de répercutions sur la consommation des zones naturelles, agricoles ou forestières.

Analyse de la consommation d'espace utilisé pour les constructions liées aux activités économiques

La base T0 pour le calcul de la surface consommée sera la date d'approbation du POS soit 1999

Constat sur le POS :

➥ Au moment de l'élaboration du POS en 1999, seule une zone 1NAa était programmée pour environ 3 hectares. Elle était située au sud de l'agglomération.

Projection du PLU :

➥ La zone d'activités ne sera pas étendue, elle est actuellement urbanisée et sera reconnue dans un zonage de type UE.

Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le tableau ci-dessous met en parallèle les surfaces présentes au POS et celles proposées dans le PLU. Cette lecture nous permet de comparer graphiquement et quantitativement l'évolution des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Evolution des zones urbaine			
POS		**PLU**	
UA	3.14	UA	2.87
UB	11.68	UB	12.21
		UE	2.68
		UL	1.05
Total	**14.82**	**sous-total**	**22.56**

Il en ressort les constats suivants :

- Le PLU contribue à la reconnaissance des espaces naturels.
- Le POS possédait des zones de type Naturel ou forestier.
- Seule la zone NC était présente pour la reconnaissance des secteurs situés sur le reste du territoire communal.

Evolution des zones urbaine			
POS		**PLU**	
1 NAh	5.42	2AUh	0.76
1NAa	3.02		
2NAh	4.13		
sous-total	**12.57**	**sous-total**	**0.76**

Projection du PLU :

➥ Une zone N permettra de reconnaitre les zones naturelles existantes sur le territoire communal, elle possèdera plusieurs sous-secteurs correspondant à la nature de l'occupation du sol.

➥Une zone A permettra de reconnaitre les zones à dominante agricole existantes sur le territoire communal, elle possèdera plusieurs sous-secteurs correspondant à la nature de l'occupation du sol.

Evolution des zones naturelles et agricoles			
POS		**PLU**	
NC	**765.95**	**A**	**856.70**
ND	**277.65**	**N**	**298.43**

Atelier du MARAIS

PAYSAGE URBANISME

Département de :

Mayenne

Commune de :

LA HAIE TRAVERSAINE

Dossier :

Plan Local d'Urbanisme

Pièce administrative :

Pièce n°1 - Rapport de présentation

Volet D – Emplacements réservés / tableau des surfaces

SURFACES et analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

titre 1 - LES EMPLACEMENTS RESERVES **5**

titre 2 - LES SURFACES **9**

titre 3 - Analyse de la consommation des espaces naturels, AGRICOLES ET FORESTIERS **11**

TITRE 1 - LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les documents graphiques font apparaître des emplacements réservés pour la création ou l'extension de voies (y compris chemins piétons ou/et piste cyclables), la création d'espaces et d'équipements publics. Les terrains concernés sont provisoirement soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'utilisations incompatibles avec leur futures utilisation. Aussi, toute construction y est interdite. En contrepartie le propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le P.L.U en emplacement réservé peut :

- *conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'a pas acquis le terrain pour réaliser l'équipement prévu*
- *mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain*

Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés qui ont été inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme sont au bénéfice de la commune. Ils sont décrits dans le tableau ci-dessous :

N° réf au plan	Bénéficiaire	Nature	Surface	Remarques / PADD
1	Commune	Voie de desserte pour le désenclavement des franges arrières de la zone UA	pour une surface globale de 425 m² (avec une largeur d'environ 9 m)	Cet emplacement réservé permettra de faciliter l'accès aux constructions situées en front de voie. L'objectif étant de permettre un désenclavement sécurisé des parcelles afin d'éviter les entrées/sorties directes sur la départementale.
2	Commune	Aménagement d'un chemin piétonnier permettant de regagner la base de loisirs départementale	pour une surface de 5580 m² (avec une largeur d'environ 17 m)	Cet emplacement réservé permettra de faciliter le déplacement des piétons en toute sécurité, afin d'être conforme aux orientations du P.A.D.D.

Emplacement réservé **n°1**

Emplacement réservé **n°2**

N° réf au plan	Bénéficiaire	Nature	Surface	Remarques / PADD
3	Commune	Voie de desserte pour le désenclavement des franges arrières de la zone UA	pour une surface globale de 42 m² (avec une largeur d'environ 5 m)	Cet emplacement réservé permettra de faciliter l'accès aux constructions situées en front de voie. L'objectif étant de permettre un désenclavement sécurisé des parcelles afin d'éviter les entrées/sorties directes sur la départementale.
4	Commune	Voie de desserte pour le désenclavement des franges arrières de la zone UA	pour une surface de 30 m² (avec une largeur d'environ 7 m)	Cet emplacement réservé permettra de faciliter l'accès aux constructions situées en front de voie. L'objectif étant de permettre un désenclavement sécurisé des parcelles afin d'éviter les entrées/sorties directes sur la départementale.

Les emplacements réservés qui ont été inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme sont au bénéfice du Conseil Général. Ils sont décrits dans le tableau ci-dessous :

N° réf au plan	Bénéficiaire	Nature
5 et 6	Conseil Général	**RD 23** Deux emplacements réservés longitudinaux mis en place afin d'améliorer à terme cet itinéraire sur la section MAYENNE/ département de l'ORNE
7	Conseil Général	**RD 157** Un emplacement réservé ponctuel permettant d'améliorer les conditions de visibilité le long de cette départementale
8	Conseil Général	**RD 217** Un emplacement réservé ponctuel permettant d'améliorer les conditions de visibilité au niveau d'une courbe prononcée

ER n°5
ER n°6
ER n°8

ER n°5
ER n°6
ER n°5
ER n°6

TITRE 2 - LES SURFACES

titre 2.1 - TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES :

Zones Urbaines		22.56ha
UA		2.87
UB		12.21
Dont UB1		2.88
Dont UBr		3.76
UL		1.05
UE		2.68
Zones à urbaniser		0.76ha
2AUh		0.76
Zones Agricoles		856.70ha
A		783.11
Dont Ap		52.19
Dont Am		1.01
Dont Ah		20.39
Zones Naturelles		298.43ha
Nh		5.66
Nc		15.48
NL		6.50
Np		270.79
TOTAL ZONES		**1178.45ha** (Surface communale projettée en coordonnées Lambert 93) (Surface cadastrée : 1070.99ha)
Haies bocagères L 130-1		*14599 ml*
Haies bocagères L 123-1-5-7°		*29354 ml*
Boisements L 130-1		*63.50 ha*
Boisements L 123-1-5-7		*11.87 ha*

TITRE 3 -

TITRE 4 - ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Analyse de la consommation d'espace utilisé pour la vocation d'habitat résidentiel

La base T0 pour le calcul de la surface consommée sera la date d'approbation du POS soit 1999

Evolution de l'agglomération période 1999/ 2013 (soit 14 ans)

PHOTO AERIENNE
2000-2005

PHOTO AERIENNE
2010

La base T0 pour le calcul de la surface consommée sera la date d'approbation du POS soit 1999

Opérations réalisées sur la base du POS période 1999/ 2013 soit 14 ans

Lots libres (hors lotissement)
Environ **6600 m²**
➥ Pour 2 lots

Lots libres (hors lotissement)
Environ **20000 m²**
➥ Pour 18 lots

Lots libres (hors lotissement)
Environ **29760 m²**
➥ Pour 30 lots

La base T0 pour le calcul de la surface consommée sera la date d'approbation du POS soit 1991

Opérations réalisées sur la base du POS période 1999/ 2013

Réalisation	Nombre de lots	Surface
Lot libre	2	6600 m²
lotissement	18	20 000 m²
lotissement	30	29 760 m²
	50 lots	56360 m²

Entre 1999 et 2013 :

- Une consommation de pratiquement **5,6 hectares**
- **50 lots** créés
- Une moyenne globale de **10 logements à l'hectare**

Sur les bases des chiffres INSEE et les données de mairie pour les périodes comparatives se rapprochant de la période 1991 / 2013

- **1999** (INSEE) : **420** habitants
- **2013** (donnée estimée : **503** habitants

Soit + 83 nouveaux habitants

Dans les hameaux ou entités bâties en dehors du bourg : les seules constructions neuves à usage d'habitation, sont les logements de fonction des exploitants agricole, dans la mesure où le POS n'avait pas programmé de zone réservée à l'accueil de constructions neuves.

Extrait du plan de zonage du POS concernant l'agglomération▼

Extrait du la cartographie de l'agglomération▼

U	Zone urbaine: vocation principale : habitat
1NAh	Zone destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme: vocation principale : habitat

2NA	Zone destinée à l'urbanisation future à long terme: sa vocation n'est pas précisée
1NAa	Zone destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme: vocation principale : activité

Consommation projetée du PLU période 2013 /2023 soit 10 ans en moyenne

(en incluant les secteur de renouvellement urbain)

LOCALISATION	SURFACE (ha)	nbre logements / hectares pour individuel	nbre logement reconquête du bâti vacant	nbre de logement indiduel projeté	nbre de logement locatif	nbre logements total	rythme annuel construction	DUREE	CAPACITE
Dents creuses communales	0,35	16		6	1	6	3	2	13
Dents creuses non communales	0,75	16		12	2	14	3	5	33
15 Logements vacants	envisager la reconquête de **30 %** des logements du parc vacant		5						0
BESOINS secteur d'extension	0,75	14	0	8	2	11	3	3,5	24
TOTAL			5	26	6	31	3	9,5	70

SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN ▼

Les secteurs de renouvellement urbain ne consommeront pas d'espace agricole dans la mesure où ils s'inscrivent dans le tissu aggloméré. La densité moyenne programmée sera 16 logements hectares et sera nettement supérieure à la densité actuelle du tissu résidentiel (entre 9 et 10 logements /hectares).

SECTEUR D'EXTENSION URBAINE ▼

Les secteurs d'extension urbaine proposeront pour la zone 2AUh une densité qui sera nettement supérieure à la densité présente sur la commune depuis l'approbation du POS, cette densité passera de 10 logements en moyenne à l'hectare à 14 logements hectares.

Par conséquent pour un accueil global de 31 logements *(dont 20 en secteur de renouvellement urbain et 11 en secteur d'extension urbaine)* **supplémentaires en agglomération sur une projection d'environ 10 ans, moins de 1 hectare sera consommé.**

Cette projection permet de limiter la consommation de l'espace.

Les projections du PLU contribuent donc à limiter la consommation de l'espace agricole

En effet : si on retranscrit les principes appliqués dans le POS *(nombre de lots/ surface consommées)*, par corrélation :

➥ pour la réalisation de 31 logements le POS aurait consommé **environ 3 hectares**

Analyse de la consommation d'espace utilisé pour la construction d'habitat en dehors de l'agglomération :

La base T0 pour le calcul de la surface consommée sera la date d'approbation du POS soit 1999

Constat sur le POS :

➥ Le Plan d'Occupation des Sols n'avait prévu aucune construction neuve en dehors de l'agglomération et de son extension. Le reste du territoire était zoné en NC.

➥ en zone NC, les seules constructions neuves présentes en campagne ont été réalisés car elles correspondaient au logement d'un exploitant agricole.

Ces constructions inscrites en zone agricole n'ont donc pas consommées de zone agricole.

Projection du PLU :

➥ Le Plan Local d'Urbanisme ne prévoit aucune zone constructible à vocation d'habitat en dehors de l'agglomération

➥ Les constructions de tiers (sans rapport avec l'activité agricoles) seront inclues en **Zone Naturelle** de type Nh ou Ah.

Ces constructions étant déjà établies, il n'y aura donc pas de répercutions sur la consommation des zones naturelles, agricoles ou forestières.

Analyse de la consommation d'espace utilisé pour les constructions liées aux activités économiques

La base T0 pour le calcul de la surface consommée sera la date d'approbation du POS soit 1999

Constat sur le POS :

➥ Au moment de l'élaboration du POS en 1999, seule une zone 1NAa était programmée pour environ 3 hectares. Elle était située au sud de l'agglomération.

Projection du PLU :

➥ La zone d'activités ne sera pas étendue, elle est actuellement urbanisée et sera reconnue dans un zonage de type UE.

Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le tableau ci-dessous met en parallèle les surfaces présentes au POS et celles proposées dans le PLU. Cette lecture nous permet de comparer graphiquement et quantitativement l'évolution des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Evolution des zones urbaine			
POS		**PLU**	
UA	3.14	UA	2.87
UB	11.68	UB	12.21
		UE	2.68
		UL	1.05
Total	**14.82**	**sous-total**	**22.56**

Il en ressort les constats suivants :

- Le PLU contribue à la reconnaissance des espaces naturels.
- Le POS possédait des zones de type Naturel ou forestier.
- Seule la zone NC était présente pour la reconnaissance des secteurs situés sur le reste du territoire communal.

Evolution des zones urbaine			
POS		**PLU**	
1 NAh	5.42	2AUh	0.76
1NAa	3.02		
2NAh	4.13		
sous-total	**12.57**	**sous-total**	**0.76**

Projection du PLU :

➥ Une zone N permettra de reconnaitre les zones naturelles existantes sur le territoire communal, elle possèdera plusieurs sous-secteurs correspondant à la nature de l'occupation du sol.

➥Une zone A permettra de reconnaitre les zones à dominante agricole existantes sur le territoire communal, elle possèdera plusieurs sous-secteurs correspondant à la nature de l'occupation du sol.

Evolution des zones naturelles et agricoles			
POS		**PLU**	
NC	**765.95**	**A**	**856.70**
ND	**277.65**	**N**	**298.43**

Atelier du MARAIS

PAYSAGE URBANISME

Département de :

Mayenne

Commune de :

LA HAIE TRAVERSAINE

Dossier :

Plan Local d'Urbanisme

Pièce administrative :

Pièce n°1 - Rapport de présentation

Volet D – Emplacements réservés / tableau des surfaces

SURFACES et analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

titre 1 - LES EMPLACEMENTS RESERVES **5**

titre 2 - LES SURFACES **9**

titre 3 - Analyse de la consommation des espaces naturels, AGRICOLES ET FORESTIERS **11**

TITRE 1 - LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les documents graphiques font apparaître des emplacements réservés pour la création ou l'extension de voies (y compris chemins piétons ou/et piste cyclables), la création d'espaces et d'équipements publics. Les terrains concernés sont provisoirement soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'utilisations incompatibles avec leur futures utilisation. Aussi, toute construction y est interdite. En contrepartie le propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le P.L.U en emplacement réservé peut :

- *conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'a pas acquis le terrain pour réaliser l'équipement prévu*
- *mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain*

Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés qui ont été inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme sont au bénéfice de la commune. Ils sont décrits dans le tableau ci-dessous :

N° réf au plan	Bénéficiaire	Nature	Surface	Remarques / PADD
1	Commune	Voie de desserte pour le désenclavement des franges arrières de la zone UA	pour une surface globale de 425 m² (avec une largeur d'environ 9 m)	Cet emplacement réservé permettra de faciliter l'accès aux constructions situées en front de voie. L'objectif étant de permettre un désenclavement sécurisé des parcelles afin d'éviter les entrées/sorties directes sur la départementale.
2	Commune	Aménagement d'un chemin piétonnier permettant de regagner la base de loisirs départementale	pour une surface de 5580 m² (avec une largeur d'environ 17 m)	Cet emplacement réservé permettra de faciliter le déplacement des piétons en toute sécurité, afin d'être conforme aux orientations du P.A.D.D.

Emplacement réservé **n°1**

Emplacement réservé **n°2**

N° réf au plan	Bénéficiaire	Nature	Surface	Remarques / PADD
3	Commune	Voie de desserte pour le désenclavement des franges arrières de la zone UA	pour une surface globale de 42 m² (avec une largeur d'environ 5 m)	Cet emplacement réservé permettra de faciliter l'accès aux constructions situées en front de voie. L'objectif étant de permettre un désenclavement sécurisé des parcelles afin d'éviter les entrées/sorties directes sur la départementale.
4	Commune	Voie de desserte pour le désenclavement des franges arrières de la zone UA	pour une surface de 30 m² (avec une largeur d'environ 7 m)	Cet emplacement réservé permettra de faciliter l'accès aux constructions situées en front de voie. L'objectif étant de permettre un désenclavement sécurisé des parcelles afin d'éviter les entrées/sorties directes sur la départementale.

Les emplacements réservés qui ont été inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme sont au bénéfice du Conseil Général. Ils sont décrits dans le tableau ci-dessous :

N° réf au plan	Bénéficiaire	Nature
5 et 6	Conseil Général	**RD 23** Deux emplacements réservés longitudinaux mis en place afin d'améliorer à terme cet itinéraire sur la section MAYENNE/ département de l'ORNE
7	Conseil Général	**RD 157** Un emplacement réservé ponctuel permettant d'améliorer les conditions de visibilité le long de cette départementale
8	Conseil Général	**RD 217** Un emplacement réservé ponctuel permettant d'améliorer les conditions de visibilité au niveau d'une courbe prononcée

ER n°5
ER n°6
ER n°8

ER n°5
ER n°6
ER n°5
ER n°6

TITRE 2 - LES SURFACES

titre 2.1 - TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES :

Zones Urbaines		22.56ha
UA		2.87
UB		12.21
Dont UB1		2.88
Dont UBr		3.76
UL		1.05
UE		2.68
Zones à urbaniser		0.76ha
2AUh		0.76
Zones Agricoles		856.70ha
A		783.11
Dont Ap		52.19
Dont Am		1.01
Dont Ah		20.39
Zones Naturelles		298.43ha
Nh		5.66
Nc		15.48
NL		6.50
Np		270.79
TOTAL ZONES		**1178.45ha** (Surface communale projettée en coordonnées Lambert 93) (Surface cadastrée : 1070.99ha)
Haies bocagères L 130-1		*14599 ml*
Haies bocagères L 123-1-5-7°		*29354 ml*
Boisements L 130-1		*63.50 ha*
Boisements L 123-1-5-7		*11.87 ha*

TITRE 3 -

TITRE 4 - ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Analyse de la consommation d'espace utilisé pour la vocation d'habitat résidentiel

La base T0 pour le calcul de la surface consommée sera la date d'approbation du POS soit 1999

Evolution de l'agglomération période 1999/ 2013 (soit 14 ans)

PHOTO AERIENNE
2000-2005

PHOTO AERIENNE
2010

La base T0 pour le calcul de la surface consommée sera la date d'approbation du POS soit 1999

Opérations réalisées sur la base du POS période 1999/ 2013 soit 14 ans

Lots libres (hors lotissement)
Environ **6600 m²**
➥ Pour 2 lots

Lots libres (hors lotissement)
Environ **20000 m²**
➥ Pour 18 lots

Lots libres (hors lotissement)
Environ **29760 m²**
➥ Pour 30 lots

La base T0 pour le calcul de la surface consommée sera la date d'approbation du POS soit 1991

Opérations réalisées sur la base du POS période 1999/ 2013

Réalisation	Nombre de lots	Surface
Lot libre	2	6600 m²
lotissement	18	20 000 m²
lotissement	30	29 760 m²
	50 lots	56360 m²

Entre 1999 et 2013 :

- Une consommation de pratiquement **5,6 hectares**
- **50 lots** créés
- Une moyenne globale de **10 logements à l'hectare**

Sur les bases des chiffres INSEE et les données de mairie pour les périodes comparatives se rapprochant de la période 1991 / 2013

- **1999** (INSEE) : **420** habitants
- **2013** (donnée estimée : **503** habitants

Soit + 83 nouveaux habitants

Dans les hameaux ou entités bâties en dehors du bourg : les seules constructions neuves à usage d'habitation, sont les logements de fonction des exploitants agricole, dans la mesure où le POS n'avait pas programmé de zone réservée à l'accueil de constructions neuves.

Extrait du plan de zonage du POS concernant l'agglomération▼

Extrait du la cartographie de l'agglomération▼

U	Zone urbaine: vocation principale : habitat
1NAh	Zone destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme: vocation principale : habitat

2NA	Zone destinée à l'urbanisation future à long terme: sa vocation n'est pas précisée
1NAa	Zone destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme: vocation principale : activité

Consommation projetée du PLU période 2013 /2023 soit 10 ans en moyenne

(en incluant les secteur de renouvellement urbain)

LOCALISATION	SURFACE (ha)	nbre logements / hectares pour individuel	nbre logement reconquête du bâti vacant	nbre de logement indiduel projeté	nbre de logement locatif	nbre logements total	rythme annuel construction	DUREE	CAPACITE
Dents creuses communales	0,35	16		6	1	6	3	2	13
Dents creuses non communales	0,75	16		12	2	14	3	5	33
15 Logements vacants	envisager la reconquête de **30 %** des logements du parc vacant		5						0
BESOINS secteur d'extension	0,75	14	0	8	2	11	3	3,5	24
TOTAL			5	26	6	31	3	9,5	70

SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN ▼

Les secteurs de renouvellement urbain ne consommeront pas d'espace agricole dans la mesure où ils s'inscrivent dans le tissu aggloméré. La densité moyenne programmée sera 16 logements hectares et sera nettement supérieure à la densité actuelle du tissu résidentiel (entre 9 et 10 logements /hectares).

SECTEUR D'EXTENSION URBAINE ▼

Les secteurs d'extension urbaine proposeront pour la zone 2AUh une densité qui sera nettement supérieure à la densité présente sur la commune depuis l'approbation du POS, cette densité passera de 10 logements en moyenne à l'hectare à 14 logements hectares.

Par conséquent pour un accueil global de 31 logements *(dont 20 en secteur de renouvellement urbain et 11 en secteur d'extension urbaine)* **supplémentaires en agglomération sur une projection d'environ 10 ans, moins de 1 hectare sera consommé.**

Cette projection permet de limiter la consommation de l'espace.

Les projections du PLU contribuent donc à limiter la consommation de l'espace agricole

En effet : si on retranscrit les principes appliqués dans le POS *(nombre de lots/ surface consommées)*, par corrélation :

➥ pour la réalisation de 31 logements le POS aurait consommé **environ 3 hectares**

Analyse de la consommation d'espace utilisé pour la construction d'habitat en dehors de l'agglomération :

La base T0 pour le calcul de la surface consommée sera la date d'approbation du POS soit 1999

Constat sur le POS :

➥ Le Plan d'Occupation des Sols n'avait prévu aucune construction neuve en dehors de l'agglomération et de son extension. Le reste du territoire était zoné en NC.

➥ en zone NC, les seules constructions neuves présentes en campagne ont été réalisés car elles correspondaient au logement d'un exploitant agricole.

Ces constructions inscrites en zone agricole n'ont donc pas consommées de zone agricole.

Projection du PLU :

➥ Le Plan Local d'Urbanisme ne prévoit aucune zone constructible à vocation d'habitat en dehors de l'agglomération

➥ Les constructions de tiers (sans rapport avec l'activité agricoles) seront inclues en **Zone Naturelle** de type Nh ou Ah.

Ces constructions étant déjà établies, il n'y aura donc pas de répercutions sur la consommation des zones naturelles, agricoles ou forestières.

Analyse de la consommation d'espace utilisé pour les constructions liées aux activités économiques

La base T0 pour le calcul de la surface consommée sera la date d'approbation du POS soit 1999

Constat sur le POS :

➥ Au moment de l'élaboration du POS en 1999, seule une zone 1NAa était programmée pour environ 3 hectares. Elle était située au sud de l'agglomération.

Projection du PLU :

➥ La zone d'activités ne sera pas étendue, elle est actuellement urbanisée et sera reconnue dans un zonage de type UE.

Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le tableau ci-dessous met en parallèle les surfaces présentes au POS et celles proposées dans le PLU. Cette lecture nous permet de comparer graphiquement et quantitativement l'évolution des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Evolution des zones urbaine			
POS		**PLU**	
UA	3.14	UA	2.87
UB	11.68	UB	12.21
		UE	2.68
		UL	1.05
Total	**14.82**	**sous-total**	**22.56**

Il en ressort les constats suivants :

- Le PLU contribue à la reconnaissance des espaces naturels.
- Le POS possédait des zones de type Naturel ou forestier.
- Seule la zone NC était présente pour la reconnaissance des secteurs situés sur le reste du territoire communal.

Evolution des zones urbaine			
POS		**PLU**	
1 NAh	5.42	2AUh	0.76
1NAa	3.02		
2NAh	4.13		
sous-total	**12.57**	**sous-total**	**0.76**

Projection du PLU :

➥ Une zone N permettra de reconnaitre les zones naturelles existantes sur le territoire communal, elle possèdera plusieurs sous-secteurs correspondant à la nature de l'occupation du sol.

➥Une zone A permettra de reconnaitre les zones à dominante agricole existantes sur le territoire communal, elle possèdera plusieurs sous-secteurs correspondant à la nature de l'occupation du sol.

Evolution des zones naturelles et agricoles			
POS		**PLU**	
NC	**765.95**	**A**	**856.70**
ND	**277.65**	**N**	**298.43**