

PAYSAGE
URBANISME

Département de :

La Mayenne

Commune de :

LA HAIE TRAVERSAINE

Etude :

Plan Local d'Urbanisme

Phase :

**Projet d'Aménagement et de Développement Durable
(PADD)**

Définir une stratégie de projet

**Vu pour être annexé à la délibération en
date du
29.08.2014**

Le Maire

PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) qui comporte les orientations générales, constitue un document à part entière qui fait partie du dossier du Plan Local d'Urbanisme au même titre que le rapport de présentation, le règlement, les documents graphiques et les annexes. Il doit obligatoirement figurer dans un Plan Local d'Urbanisme. La notion de compatibilité entre ce document et les autres pièces du dossier doit être respectée.

Le Projet d'aménagement et de développement durable a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au sein du conseil municipal.

Allégé d'un contenu juridique inutile et risqué, le P.A.D.D. à une place capitale :

- ✓ La démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité
- ✓ Le débat en Conseil Municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie
- ✓ Il est la "clef de voûte" du P.L.U ; les parties du P.L.U qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagements et règlement) doivent être cohérentes avec lui.
- ✓ Il fixe la limite entre les procédures de modification et de révision

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable doit respecter les objectifs généraux définis aux articles L.110 et L.121.1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

Article L.110 :

«Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. ».

Article L.121.1 : *« 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 ;*
- 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 ».*

Dans le respect de ces principes, il met en corrélation les objectifs de la commune et le diagnostic établi sur l'ensemble du territoire communal afin de déterminer les orientations générales d'urbanisme retenues par la commune notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

ORIENTATIONS GENERALES

Lorsque l'on met en corrélation les objectifs de la commune et les conclusions du diagnostic dans le respect de la loi, le P.A.D.D. se décline selon les thèmes suivants :

1. L'habitat

2. Logements/ équipements

3. Les déplacements

4. Les entrées de ville

5. L'énergie

6. L'économie

7. Le paysage et l'environnement

N.B. : toutes les illustrations sont montrées à titre informatif

Thème : L'HABITAT

titre 1 - Les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

titre 1.1 - Lutter contre le mitage et limiter la consommation d'espace

- ✓ **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 la Communauté de Communes du Pays de Mayenne et la Communauté de Communes du Pays d'Ambrières les Vallées).
- ✓ 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).*

titre 1.2 - Assurer un développement équilibré et harmonieux du bourg en évitant l'étalement urbain

- ✓ 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 ;
- ✓ Rééquilibrer la répartition de la population de part et d'autre de la RD 23 pour gommer l'éirement Nord–Sud et retrouver un développement concentrique.
- ✓ Ne pas bloquer le développement de l'agglomération et anticiper les zones de développement ultérieures par la mise en place d'un espace tampon (secteur agricole protégé Ap) entre le secteur de développement projetés et la zone agricole.

titre 1.3 - Favoriser le renouvellement urbain et revitaliser le centre 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.

titre 1.4 - Affirmer et valoriser l'identité communale

- ✓ Prendre en compte l'existence des zones de sensibilité archéologiques et 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 dénaturé 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.

Thème : LOGEMENTS / EQUIPEMENTS

titre 2 - Assurer un développement équilibré et harmonieux du bourg en affirmant l'identité communale

titre 2.1 - Un cadre de vie préservé

- ✓ 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 ...)

titre 2.2 - Un logement pour tous

- ✓ Veiller à l'équilibre logements locatifs/acquisitions 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.

titre 2.3 - Assurer la diversité des fonctions urbaines

- ✓ 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.

titre 2.4 - L'offre d'équipements et de services

- ✓ 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 de type MARPA ou logement pour personne 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
- ✓ Permettre l'accueil d'un site pour les déchets inertes

Thème : TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

titre 3 - Favoriser les modes de transports alternatifs à la voiture

titre 3.1 - Les déplacements doux et cheminements piétonniers

- ✓ 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 »

titre 3.2 - La maîtrise des déplacements et le développement des 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

titre 3.3 - 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

titre 3.4 - 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.

titre 3.5 - Transports et déplacements : la dimension sécuritaire

- ✓ **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

Thème : LES ENTREES DE VILLE

titre 4 - Valoriser les entrées

titre 4.1 - Les entrées de l'agglomération

- ✓ Mettre en place des mesures visant à garantir l'identité et la qualité paysagère des paysages, en qualifiant les entrées d'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

Thème : L' ENERGIE

titre 5 - La maîtrise de l'énergie et le développement des communication numériques

- ✓ 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 au développement 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

Thème : L'ECONOMIE

titre 6 - Le développement économique

titre 6.1 - Le parc d'activités de CHEVRAY participe au développement économique du territoire

- ✓ 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 Zones d'Activités 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 la Communauté de Communes du Pays de Mayenne : 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.

titre 6.2 - Le site d'exploitation de la carrière

- ✓ **Reconnaître** dans un zonage spécifique l'emprise actuelle de la carrière et **permettre son développement** sous réserve:
 - de préserver les espaces boisés classés (linéaire de haie existant et boisement périphérique)
 - d'assurer la reconstitution des haies identifiées, afin qu'elles soient 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
 - d'établir des plantations en en périphérie de la carrière existante et de son extension, afin de limiter l'impact visuel
 - de tenir compte de l'impact sur le développement de l'activité agricole

titre 7 - Le développement économique agricole

- ✓ 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 :**
 - 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
- ✓ **La protection de l'outil de travail passe par:**
 - 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.
- ✓ **Respecter les activités agricoles en place ainsi que leur développement possible:**
 - En concentrant l'accueil de **constructions neuves à usage d'habitat sera 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 (autres 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
- 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.
- 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.
- Dans tous les cas, sur le reste du territoire (en dehors de l'agglomération et des secteurs d'extension projetée), 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.

titre 8 - Prendre en compte la dimension touristique

titre 8.1 - Les activités de sports/ loisirs et développement touristique

- ✓ 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 éventuel concernant le développement de l'activité de tourisme hôtelier

titre 8.2 - Les activités de sports/ loisirs

- ✓ Reconnaître le secteur à vocation de loisirs et sports

Thème : LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Ou, la mise en valeur de l'espace rural.

Utiliser le terroir comme un outil de développement et de promotion

Le terroir communal s'articule autour de diverses spécificités : des buttes accueillant une agriculture d'élevage et de polycultures, des ensembles de vallées structurants (notamment *la Mayenne* et *la Colmont*) et un plan d'eau majeur à l'échelle du département. Ce tout forme un environnement et un cadre de vie de qualité. Il est également le socle d'une activité touristique.

titre 9 - Organiser le territoire selon l'armature paysagère en place

- ✓ La commune est inscrite selon l'atlas des paysages mayennais dans l'unité paysagère du cœur de la Mayenne. La commune s'inscrit ainsi dans les paysages de la vallée de la Mayenne qui mettent en avant les affluents de la Mayenne en tant qu'éléments structurants du paysage des secteurs ruraux.
- ✓ Quelques entités paysagères se détachent les unes des autres et permettent de faire ressortir les identités maîtresses de la commune. On peut ainsi nommer :
 - 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
- ✓ Le document d'urbanisme doit ainsi s'attacher à promouvoir et à garantir la pérennité des unités paysagères qui forment les identités de la commune. Il s'agit également de reconnaître la vocation paysagère des espaces agricoles

titre 10 - Conserver l'identité agricole et bocagère du territoire communal

- ✓ L'agriculture occupe une part très importante du territoire. Une forte proportion de ce territoire est ainsi caractérisée par un parcellaire agricole vaste et ouvert.
- ✓ 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 marquent les vallées. Ils soulignent les composantes du paysage tel que le relief et l'hydrographie
- ✓ Le paysage est l'expression d'une relation dynamique entre un territoire concret et des activités humaines, en l'occurrence l'agriculture. Pour répondre d'une part aux besoins alimentaires d'une population en croissance et d'autre part aux objectifs actuels de préservation de l'environnement, il faut organiser, de façon particulière au territoire de la Haie-Traversaine, les principaux éléments suivants :
 - ✓ La terre, support de base des productions ;
 - ✓ L'arbre, élément fondamental du bocage qui joue également un rôle important dans l'organisation du territoire agricole ;
 - ✓ L'eau, qu'il faut capter, stocker, répartir mais aussi évacuer ;

titre 10.1 - Affirmer le principe d'une zone agricole stricte, large et homogène :

- ✓ La consolidation des exploitations agricoles, dans une période de mutation agraire de longue durée, passe par le maintien de "l'outil de travail", donc de l'espace agricole. Aussi, le document d'urbanisme affiche le principe d'une zone agricole stricte homogène, cohérente et continue.

- ✓ La mise en place d'une zone agricole stricte est la traduction de cette volonté. Elle sert à protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est réservée aux agriculteurs qui pourront y aménager ou construire les bâtiments nécessaires à leur pratique.
- ✓ La protection de «L'outil de travail » fait apparaître les deux volontés suivantes :
 - ✓ protéger fortement les sièges d'exploitations agricoles qui présentent une activité importante et nécessitant donc une inscription en zone strictement agricole ;
 - ✓ protéger fortement les terres agricoles et les infrastructures qui constituent l'outil de base indispensable à la pérennité des exploitations agricoles.

titre 10.2 - Garantir l'identité bocagère communale :

- ✓ En raison du lien entre l'agriculture et le paysage, le maintien de l'agriculture présente une double intention :
 - Pérenniser l'agriculture en tant qu'activité économique.
 - Considérer la zone agricole comme épaulant la trame verte et bleue.
- ✓ L'épaulement de la trame verte et bleue se base sur reconnaissance et 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. Sur la base de cet inventaire, le document d'urbanisme communal appliquera des mesures de préservation sur :
 - les haies en bordure de cours d'eau (Ripisylves) ;
 - Les haies dites « antiérosives » (participent activement à la lutte contre l'érosion et le ruissellement) ;
 - Les haies en bordures de chemins et de routes (jouent un rôle visuel important dans la perception du bocage) ;
 - les haies patrimoniales ou ayant un caractère paysager important (linéaires et étagements remarquables).
- ✓ L'intention communale est avant tout de conserver une identité bocagère tout en autorisant une évolution du bocage. Il convient ainsi d'apporter une protection du bocage qui soit adaptée aux évolutions modernes de l'agriculture. La réglementation doit être souple pour répondre aux besoins de reconfigurations parcellaires. Il ne s'agit pas figer le maillage bocager mais d'apporter un regard et de mesures de protection sur la fonctionnalité des haies.
- ✓ Les quelques îlots et massifs boisés qui ponctuent le territoire communal doivent être associés aux mesures de protection relatives au bocage. Le complexe bocage-boisement sera travaillé uniformément afin d'aboutir à des mesures cohérentes et capables de mettre en valeur les continuités écologiques et même d'envisager la remise en bon état des continuités écologiques le nécessitant.

titre 11 - Promouvoir les ensembles de vallées et leurs milieux associés

- ✓ En parcourant le territoire, on découvre un relief irrégulièrement ondulé par de nombreuses buttes aux sommets arrondis et aux pentes affirmées. Plusieurs ensembles de vallées marqués participent activement à la formation des paysages communaux et à leur enrichissement. Toutefois, bien que le réseau hydrographique possède une réelle colonne vertébrale (la Mayenne), 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-Frambault.
- ✓ Par ailleurs, 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 est très ramifié. Les prairies humides ou encore les plissements des talwegs produisent un paysage verdoyant et de fraîcheur.

titre 11.1 - Soutenir les ensembles de vallées, support de la trame verte et bleue

- ✓ Les vallées condensent à plusieurs titres le paysage. Elles réunissent en un même lieu les composantes fondamentales du territoire naturel que sont le relief, l'eau et les diverses formes de végétation. Il s'agit donc pour la commune d'un atout majeur qu'il convient de mettre en évidence en tant qu'entité paysagère remarquable et identitaire à préserver par l'instauration d'un zonage protecteur. Ainsi, selon la nature, l'importance, la valeur et l'inscription dans des limites physiques des portions de territoire concernées, il convient d'appliquer à ces ensembles de vallées, des mesures de préservation adaptées et en cohérence avec l'usage des sols en place. Ainsi, le document d'urbanisme dissocie :
 - Les vallées majeures (ou vallées clairement identifiables) : la promotion de ces paysages repose sur l'insertion des portions de territoire concernées dans un zonage naturel. La zone naturelle intervient dans un souci de maintien des éléments paysagers structurants identifiés dans le cadre du diagnostic et mis en avant dans le PADD. Il ne s'agit en aucun cas de nier le caractère agricole de certains sites aujourd'hui exploités mais bien

de faire en sorte que ces espaces constitutifs de l'identité de la Haie Traversaine soient préservés de toute forme d'urbanisation.

- Les vallées mineures (ou dépressions faiblement marquées et principalement agricoles) : La zone naturelle est dans certains cas difficile à distinguer de la zone agricole en raison des pratiques agricoles constatées, d'une topographie faiblement marquée et d'une grande homogénéité des paysages. Cette absence de limite claire est récurrente notamment pour les têtes de bassins versants. Pourtant ces portions de territoire ne sont pas exemptes d'enjeux environnementaux : proximité avec la trame bleue, poursuite de la trame verte, lecture des identités maîtresses des paysages communaux... C'est pourquoi, pour conjuguer agriculture et environnement, le document d'urbanisme identifiera ces portions de territoires singulières et les inscrira dans un zonage reconnaissant avant tout leur vocation agricole mais admettant un enjeu paysager et environnemental complémentaire.
- ✓ L'ensemble topographique de la Presqu'île de Loze forme une identité singulière et remarquable qu'il convient de mettre en avant.

titre 11.2 - Assurer la protection de l'eau, des cours d'eau, des mares et plans d'eau

- ✓ La trame bleue communale repose sur un chevelu hydrographique dense s'organisant autour de la rivière La Mayenne. Elle constitue une armature souple et diffuse, assurant ainsi de nombreuses continuités écologiques. Cette trame bleue a été définie et localisée par un inventaire. Le document d'urbanisme communal intégrera cet inventaire afin de préserver l'intégrité des cours d'eau, mares, étangs et plans d'eau.
- ✓ Il convient d'appliquer à la trame bleue identifiée des mesures de protection qui soient en corrélation avec sa nature, son importance, sa valeur et son inscription dans des limites physiques. Ainsi, le document d'urbanisme communal reconnaîtra la trame bleue comme un élément du paysage à protéger.
- ✓ 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 antiérosifs apparaît essentielle dans la protection de la ressource en eau et la lutte contre les inondations.
- ✓ La frange Est du bourg est la plus singulière et la plus identitaire, elle s'accroche sur le lac de haute Mayenne. Appelé également plan d'eau de St-Fraimbault, le lac constitue un événement 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. D'autre part, plusieurs vues lointaines permettent d'apprécier la dialectique entre le bourg et le lac. Ce sont de vues de grandes qualités. Il convient à travers le document d'urbanisme de valoriser le plan d'eau de ST Fraimbault, de prendre en compte sa dimension paysagère et touristique et de préserver le lien visuel entre le bourg et le plan d'eau.
- ✓ La frange Nord-ouest de l'agglomération 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. L'agglomération s'accroche sur la trame bleue par l'intermédiaire de la Colmont et du plan d'eau. Cette implantation particulière engendre des liens étroits entre l'agglomération et la trame bleue. Le développement de l'agglomération devra prendre en considération ces liens et le cas échéant les améliorer.
- ✓ La commune est concernée par deux captages d'eau potable. Il convient de tenir compte de ces prises d'eau potable, d'inscrire les servitudes sur les documents d'urbanisme et ainsi de contribuer à la protection de la ressource en eau.
- ✓ La commune est concernée par les 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 du document d'urbanisme. Une réglementation particulière sera édictée afin de limiter toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque. Cette réglementation permettra également de préserver le champ d'expansion des crues, de conserver les capacités d'écoulement et d'éviter l'exposition des personnes et des biens.

titre 11.3 - Promouvoir et garantir la pérennité des milieux et zones humides d'intérêt local

- ✓ Les dépressions attachées au réseau hydrographique constituent des sites sensibles et renferment des zones humides d'intérêt local. Ces zones humides ont été définies et localisées par un inventaire. Le document d'urbanisme communal intégrera cet inventaire afin d'assurer la pérennité de ces zones humides.
- ✓ La reconnaissance et la protection des zones humides sont encadrées par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant de La Mayenne. L'application des mesures de protection relatives aux zones humides devra être conforme aux prescriptions de ce SAGE.

titre 12 - Prendre en compte la notion de maillage écologique

- ✓ 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-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

titre 13 - Au-delà du patrimoine naturel...

titre 13.1 - Prendre en compte le patrimoine archéologique de la commune :

- ✓ L'aménagement du territoire communal devra prendre en compte l'existence de site archéologique et en assurer sa protection selon la réglementation en vigueur.

titre 13.2 - Prendre en compte les chemins de randonnées :

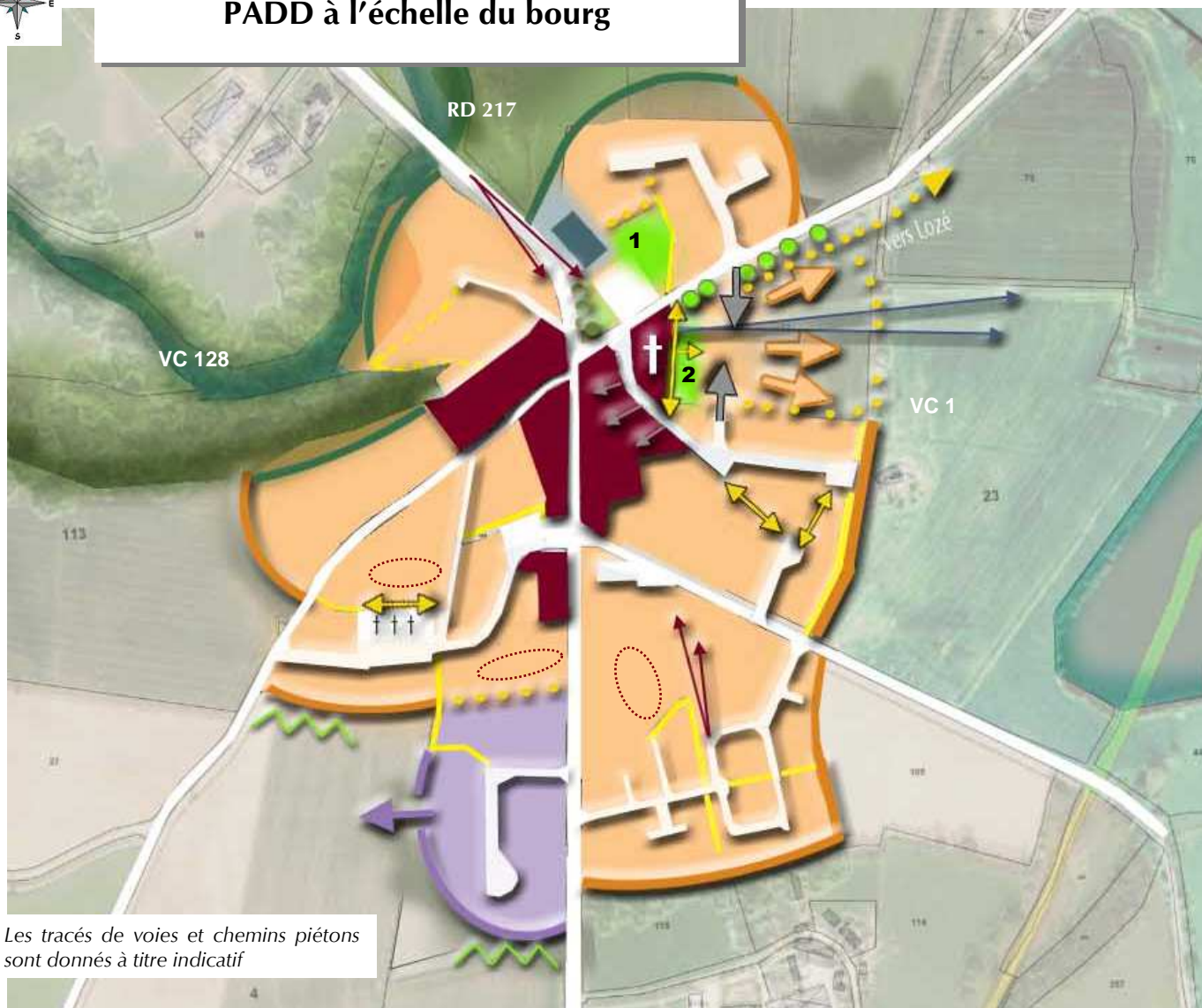
- ✓ Le document d'urbanisme devra tenir compte des projets de mise en réseau des chemins de randonnée de la Communauté de communes. Il s'agit également de mettre les chemins existants et les divers projets en lien avec les pôles agglomérés et touristiques.

ILLUSTRATION DES PROPOS






TENUS DANS LE P.A.D.D.






(A TITRE INFORMATIF- ILLUSTRATIONS DE PRINCIPES)








ILLUSTRATION des propos tenus dans le PADD à l'échelle du bourg



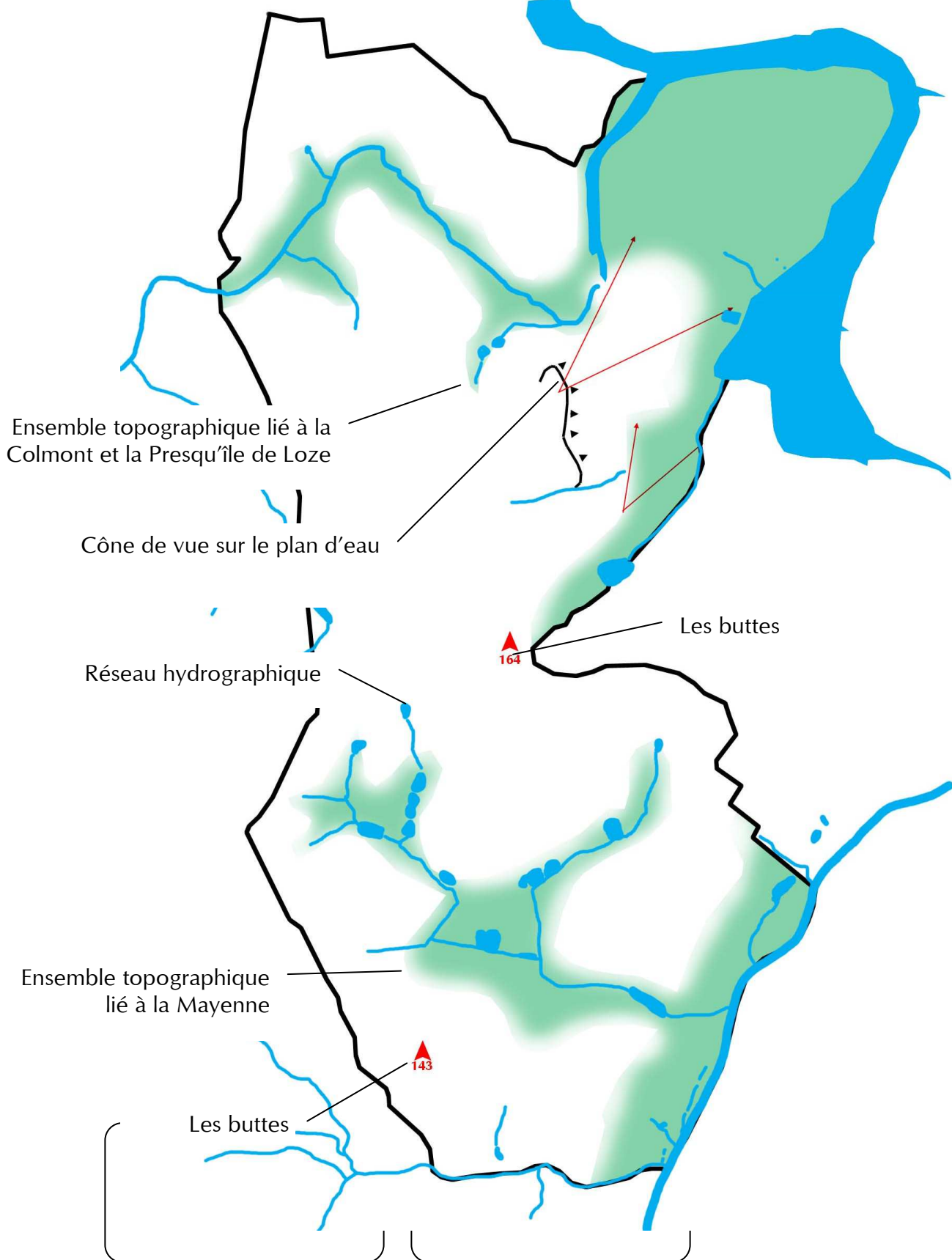
Les tracés de voies et chemins piétons sont donnés à titre indicatif

-  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

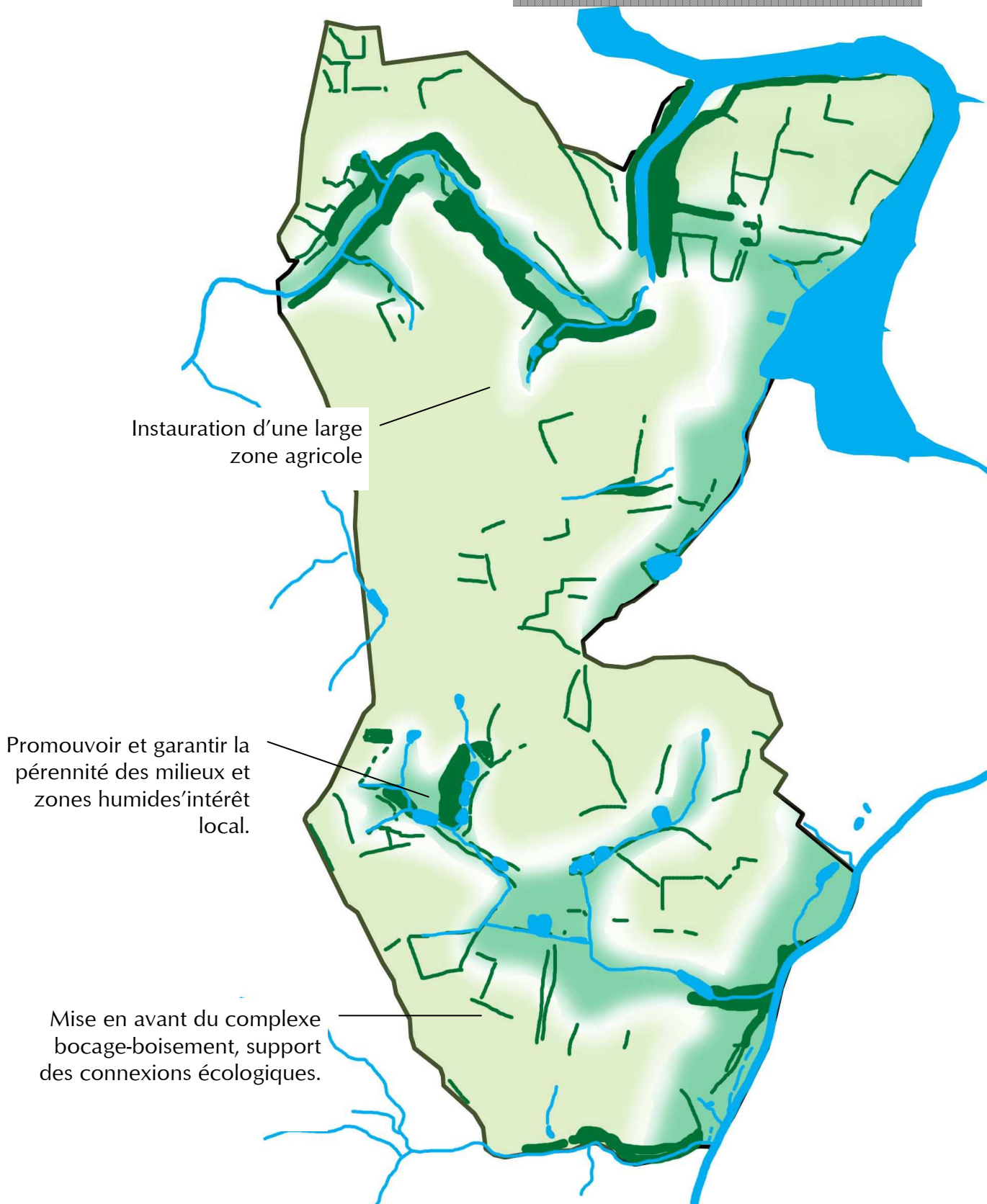
-  Perceptions visuelles à préserver sur l'église et son clocher
-  Valoriser un lien visuel et physique sur l'étang
-  Des « dents creuses » à combler
-  Qualifier les entres d'agglomération
-  Préserver les arbres de l'ancienne allée cavalière

-  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

Promouvoir les ensembles de vallées



Conserver l'identité agricole et bocagère



Organiser le territoire selon l'armature paysagère en place

