

Accès aux dispositions législatives du code de l'urbanisme

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000020951454&idSectionTA=LEGISCTA000006143277&cidTexte=LEGITEXT000006074075&dateTexte=20100219>

# 1 Préambule – Contexte juridique de la carte communale

La commune de Saint Georges Buttavent dont l'ancienne carte communale approuvée le 27 mars 1997 et modifiée le 2 août 1999, est aujourd'hui caduque a souhaité remplacer ce document d'urbanisme. C'est pourquoi, elle a décidé, en décembre 2006, de lancer l'étude d'une nouvelle carte communale sur les périmètres des 3 villages que compte la commune : Saint Georges Buttavent, Fontaine Daniel et la Chapelle au Grain. Sur le reste du territoire communal, le Règlement National d'Urbanisme (RNU) continuera de s'appliquer.

Pour préparer l'élaboration de la carte communale, la municipalité a engagé un travail de commission à l'initiative du maire de Saint Georges Buttavent avec le bureau d'études Paysages de l'Ouest et en association avec les services de l'État délégués.

Le Code de l'urbanisme stipule que :

## Article R. 124-4

« Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent conduit la procédure d'élaboration ou de révision de la carte communale.  
Le préfet, à la demande du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, transmet les dispositions et documents mentionnés à l'article R. 121-1. Il peut procéder à cette transmission de sa propre initiative. »

## Article R. 124-5

« Conformément à l'article L. 112-1 du code rural, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent consulte, lors de l'élaboration ou de la révision de la carte communale, le document de gestion de l'espace agricole et forestier, lorsqu'il existe. »

## Article R. 124-6

« Le projet de carte communale est soumis à enquête publique par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans les formes prévues par les articles R. 123-7 à R. 123-23 du code de l'environnement. Toutefois le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent exerce les compétences attribuées au préfet par les articles R123-7, R123-8, R123-13, R123-14, R123-18, R123-20, R123-23 de ce code.  
Le dossier est composé du rapport de présentation, du ou des documents graphiques. Il peut être complété par tout ou partie des documents mentionnés à l'article R. 121-1. »

## Article R. 124-7

« La carte communale est approuvée par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et transmise, pour approbation, au préfet. Celui-ci se prononce dans un délai de deux mois. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé avoir approuvé la carte communale. »

## Article R. 124-8

« La délibération et l'arrêté préfectoral qui approuvent ou révisent la carte communale sont affichés pendant un mois en mairie ou au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.  
L'arrêté préfectoral est publié au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.  
La délibération est en outre publiée, lorsqu'il s'agit d'une commune de 3 500 habitants et plus, au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales ou, lorsqu'il s'agit d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus, au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du même code, lorsqu'il existe.  
Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

*L'approbation ou la révision de la carte communale produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué. »*

Bien que les textes n'imposent pas la mise en place d'une association des personnes publiques au cours de l'élaboration de la carte communale, la collectivité a néanmoins choisi de consulter les services de l'État pour vérifier la validité de son projet avant de le soumettre à l'enquête publique.

## 1.1 Contenu de la carte communale

Le Code de l'urbanisme stipule que :

Article R. 124-1

*« La carte communale comprend un rapport de présentation et un ou plusieurs documents graphiques. Elle comporte, s'il y a lieu, l'étude prévue au neuvième alinéa de l'article L. 111-1-4 et, en zone de montagne, l'étude prévue au quatrième alinéa de l'article L. 145-5 et l'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au septième alinéa du même article. Les documents graphiques sont opposables aux tiers. »*

Article R. 124-2

*« Le rapport de présentation :*

*1° Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;*

*2° Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 110 et L. 121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;*

*3° Évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. »*

## 1.2 Contexte juridique en dehors de la carte communale

Pour les parties du territoire communal extérieures aux secteurs constructibles de la carte communale, le Code de l'urbanisme stipule que :

Article L111-1-2

*« En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :*

*1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;*

*2° Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;*

*3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes.*

*4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels*

*et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application. »*

### 1.3 Encadrement normatif

La commune de Saint Georges Buttavent n'appartient à aucune structure intercommunale. Sa carte communale n'est donc pas soumise à des documents intercommunaux tels que les S.C.O.T, P.L.H, P.D.U, ou charte d'un P.N.R. Elle doit néanmoins être compatible avec les objectifs de protection définis par le S.D.A.G.E. du Bassin Loire-Bretagne (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau), approuvé le 26 juillet 1996, et par le S.A.G.E. de la Mayenne dont le projet a reçu un avis favorable de la Commission locale de l'eau (CLE), le 7 avril 2006.

Elle doit également respecter les principes généraux définis aux articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme et les servitudes d'utilité publiques définies dans le "porter à connaissance" de l'Etat.

#### 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, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages 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. »*

#### Article L 121-1

*« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :*

*1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*

*2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*

*3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

*Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1. »*

La commune de Saint Georges Buttavent est traversée d'est en ouest par la RN 12. Cette route classée à grande circulation, est concernée par l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (Loi Barnier) qui stipule que :

*« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

*Cette interdiction ne s'applique pas :*

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.*

*Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.*

*Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.*

*Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation. »*

En ce qui concerne le patrimoine archéologique, la commune de Saint Georges Buttavent peut faire parvenir au service régional de l'archéologie – Direction des affaires culturelles des Pays de la Loire -, dans le cadre de l'article 7 du décret 2004-490, les demandes de permis de construire, de démolir, les demandes de lotir et les dossiers de déclaration de travaux déposés en application de l'article L.422-2 de code de l'urbanisme, lorsque des aménagements concernent des parcelles contenant une ou des entités archéologiques.

Par ailleurs, en ce qui concerne les découvertes fortuites, l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine stipule que :

*« Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (...), ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie – 1, rue Stanislas Baudry, BP 63518 – 44 035 NANTES CEDEX 1 –Tél. 02 40 14 23 30). »*

## 2 Objet de l'élaboration

La présente élaboration de la carte communale de la commune de Saint Georges Buttavent vise à délimiter les secteurs constructibles pertinents pour les villages de Saint Georges Buttavent, Fontaine Daniel et la Chapelle au Grain, selon un accord entre la commune et l'Etat.

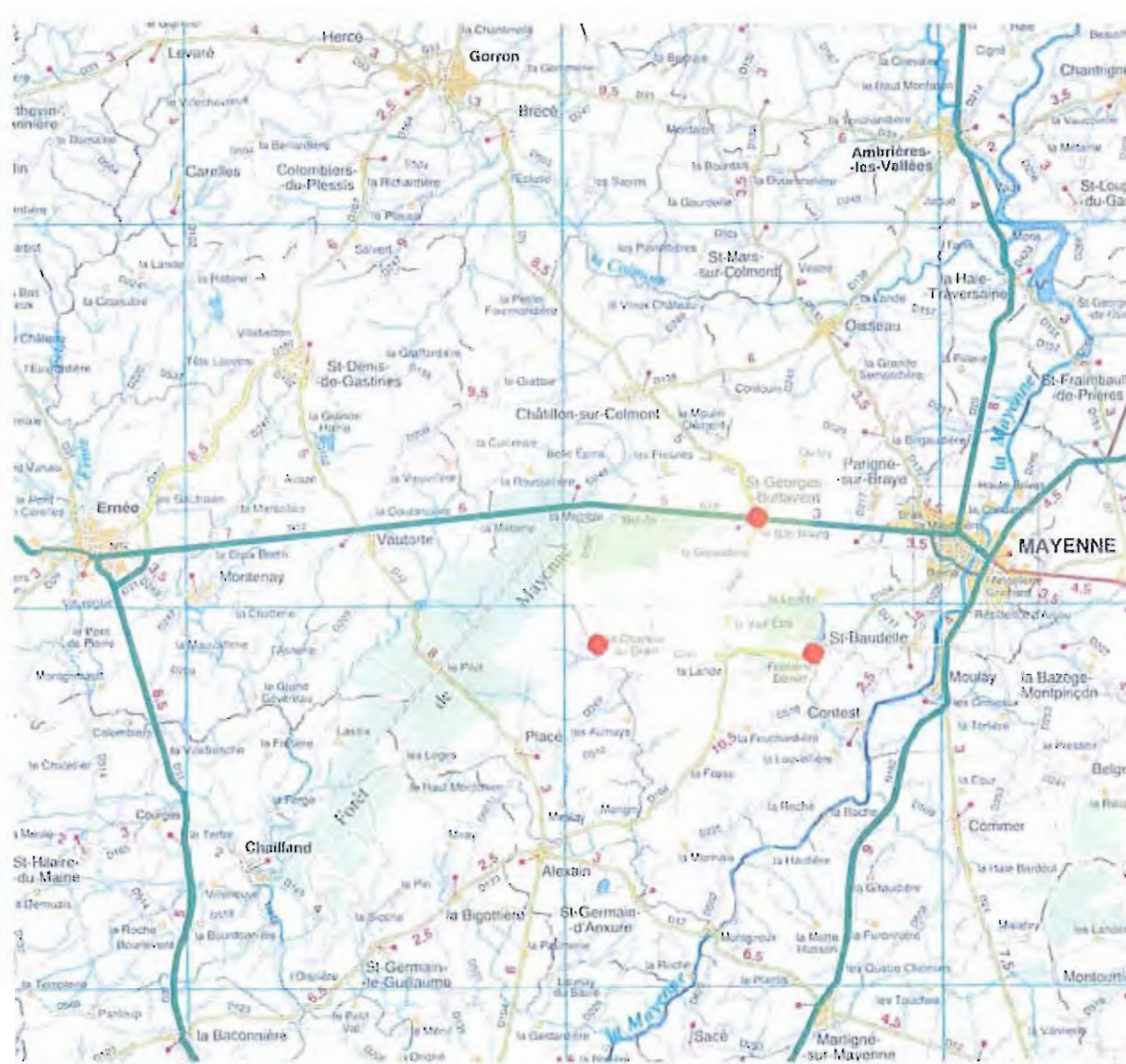
Ce document précise et adapte les anciens périmètres constructibles pour les mettre en conformité avec le projet urbain de la commune qui prévoit une extension de Saint Georges Buttavent essentiellement vers l'est et le sud, et une extension limitée des villages de Fontaine Daniel et la Chapelle au Grain.

Cette élaboration doit permettre à la commune de se pourvoir en terrains constructibles pour une période de 10 à 15 ans. Elle lui fournira également un outil de régulation, aujourd'hui indispensable, pour coordonner le développement rapide des programmes de construction sur le territoire communal.

### 3 État du territoire communal et de son environnement

#### 3.1 Situation de la commune

La commune de Saint Georges Buttavent est située à environ 5 km à l'ouest de Mayenne et 30 km au nord de Laval. Elle jouxte les communes de Châtillon-sur-Colmont, Placé, Contest, St Baudelle, Parigné-sur-Braye et Oisseau.



Carte IGN

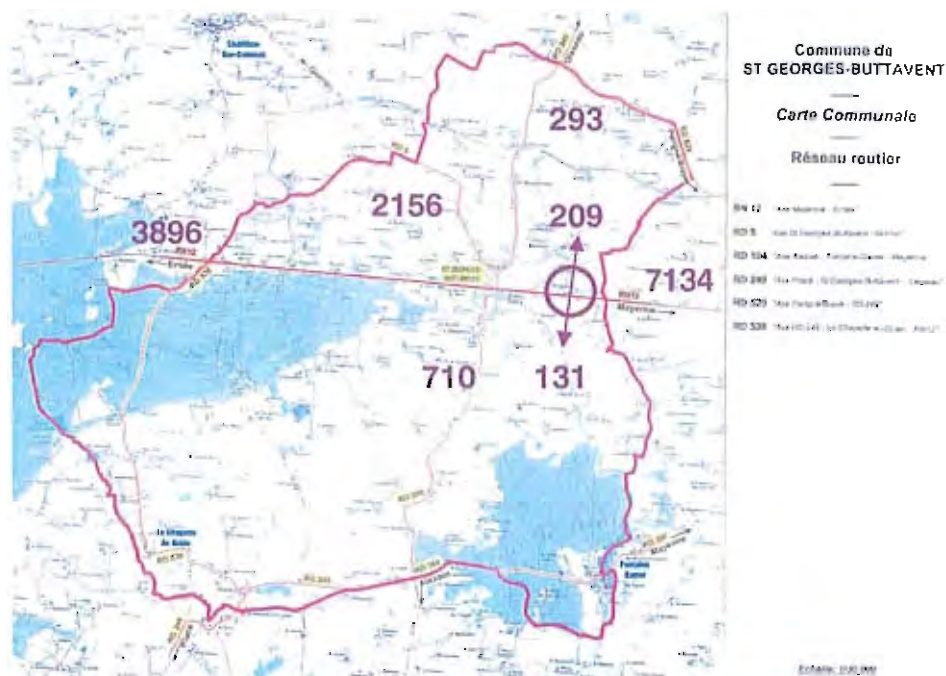
Saint Georges Buttavent fait partie du canton de Mayenne-ouest, de l'arrondissement de Mayenne ainsi que du bassin de vie de Mayenne sans toutefois avoir adhéré à la communauté de communes du Pays de Mayenne.

Situation assez rare en France, la commune de Saint-Georges-Buttavent compte trois agglomérations.

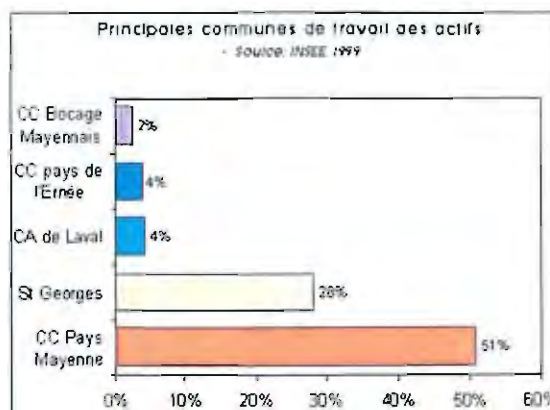
### 3.2 Accessibilité du territoire

Le territoire communal est traversé d'est en ouest par la route nationale n° 12 reliant Mayenne à Ernée et dans le sens nord-sud par les routes départementales n° 5 - 249 - 104 et 538.

- **Saint Georges Buttavent**, principale agglomération de la commune, fédère la partie nord de la commune depuis l'intersection de la route nationale 12, et des routes départementales n° 5 qui mène au nord à Gorron et 249 qui mène au sud à Placé, Alexain et Laval. Dans ce secteur, les relevés de trafics les plus récents (novembre 2006) sont les suivant :



Ces indications montre l'importance du nœud routier de saint Georges Buttavent à partir duquel la circulation sur la RN 12 passe presque du simple au double entre l'ouest et l'est du village. Elles montre également que celui-ci joue un rôle essentiel dans les échanges entre le Bocage mayennais et Mayenne qui constitue la destination essentielle des migrations domicile-travail des habitants de la commune (voir tableau).



Documents originaux : PADD du SCOT du Pays de Mayenne / Tableau Paysages de l'Ouest



Un projet de déviation de la RN 12 au nord de Mayenne concerne le village. Celui-ci est inscrit dans le PADD du SCOT du Pays de Mayenne. Il fera également l'objet d'une étude lancée par l'association pour l'aménagement de la RN 12 entre Alençon, Mayenne, Fougères et Dol de Bretagne.

- **Fontaine Daniel** se situe, quant à elle, en limite sud-est de la commune, à 4 km de Mayenne. Cette cité est desservie par la RD 104, principale voie de desserte de la rive droite de la Mayenne. Cette route permet ensuite d'accéder à la RN 162 qui relie les villes de Mayenne et Laval sur l'autre rive de la Mayenne.
- **La Chapelle au Grain** borde la limite sud-ouest de la commune, au sud de la forêt de Mayenne. Elle est desservie par la RD 538 qui traverse cette forêt pour rejoindre la RN 12.

### 3.3 Topographie de Saint Georges Buttavent

La superficie totale de la commune de Saint Georges Buttavent est de 3687 ha, ce qui en fait une des communes les plus étendues de la Mayenne.

Le point culminant de la commune, cote NGF 218 m, est situé à l'ouest du territoire, en bordure sud de la route nationale n° 12 dans la forêt de Mayenne et en bordure de la route départementale n° 538 et près du lieu-dit "la Cognardière".

Les points les plus bas, voisins de la cote NGF 95 m, se trouvent en bordure du ruisseau de Fontaine Daniel, au sud-est du territoire communal.

L'agglomération de Saint Georges Buttavent est située sur un point haut, les cotes varient de 174 m NGF près du château d'eau à 115 m NGF en bordure des ruisseaux du Moulin du Fèvre au sud et du ruisseau de Margantin à l'est.

La pente générale de la commune est inclinée dans le sens nord-ouest / sud-est.

### 3.4 Contexte paysager du territoire

La partie sud de la commune, où sont situées les agglomérations de la Chapelle au Grain et de Fontaine Daniel, est liée à la vallée de la Mayenne (unité paysagère du « Cœur de Mayenne » de l'atlas des paysages du département de la Mayenne). Elle se caractérise par un relief globalement doux ponctué de vallées et d'étangs en nombre. Le couvert bocager y est peu homogène ainsi que les espaces de vergers et d'espaces boisés. Les bourgs y occupent préférentiellement les flancs de coteau exposés au sud.

Le nord du territoire est marqué par un relief fortement ondulé avec une présence de l'eau très diffuse (unité paysagère « Marches de Bretagne » de l'atlas des paysages du département de la Mayenne). Dans ce secteur, les villages sont placés sur les hauteurs et forment des points d'appel dans le paysage.



L'agglomération de Saint Georges Buttavent occupe une position intermédiaire puisqu'elle est présente à la fois sur le flanc sud de la butte et sur la ligne de crête où les silhouettes de son église (pierre du pays et tuffeau, 1897) et de son château d'eau (pierre du pays et couverture en ardoises, 1946) forment des points d'appel dans le paysage. Avec le développement des échanges sur la RN 12, elle subit également l'influence de cette voie qui draine l'urbanisation vers l'est, en direction de la ville de Mayenne.



Au sud ouest de la commune, le village de la Chapelle au Grain occupe le sommet d'une butte de faible ampleur, où les silhouettes de l'église, de l'ancien presbytère et de l'ancienne école ainsi que plusieurs maisons du village émergent de la ligne de crête desservie par la RD 538. Ce village forme un ensemble architectural et urbain très homogène, protégé sur son flanc Est par une haie. Celle-ci borde le chemin des dames qui dessert l'arrière du village.

L'approche du village est signalée, au nord et au sud, par deux cimetières paysagers caractéristiques, situés en dehors de la zone urbanisée.



La cité de Fontaine Daniel a été fondée par des moines, en 1205, dans un site à l'abri des regards : une clairière du bois de Salair. Dans un passé très lointain, il semble qu'il y ait eu, dans ce fond de vallée, une cité lacustre attestée par la découverte en 1924, d'une peau de sanglier cousue, sous 4 mètres de vase. A leur arrivée, les moines ont drainé le fond de vallée en approfondissant le lit du ruisseau de 3 mètres environ et ont utilisé un mouvement de terrain pour établir un étang, puis un moulin. Plus tard, cet ensemble a été transformé en site manufacturier. L'ensemble urbain actuel, dont le caractère homogène a été préservé, réunit l'abbaye cistercienne (M.H.), un site industriel du XIXe au XXIe siècle et sa cité ouvrière (immeubles, maisons individuelles et jardins ouvriers). Il est desservi par le ruisseau qui suit la vallée et alimente en eau l'étang.

### 3.5 Sites et monuments remarquables

#### Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

La commune abrite, en dehors des zones urbanisées, un « grand ensemble naturel riche et peu modifié offrant des potentialités biologiques importantes », la forêt de Mayenne (ZNIEFF type II n° 3037) et un « secteur de superficie limitée caractérisée par son intérêt biologique remarquable », l'étang de Pouriette (ZNIEFF type I n° 3037 0004).

#### Patrimoine culturel et paysager hors agglomération

Plusieurs sites néolithiques sont recensés sur la carte archéologique nationale, notamment dans la forêt de Mayenne où l'on trouve de nombreux vestiges : allées couvertes des « Fontaines » et de « Chassillé », menhir à « Pierre Debout », dolmen de « Baillée ».

Du point de vue historique, le monument le plus ancien de St Georges Buttavent semble être la Chapelle du Grand Quittay implantée au nord de la commune. Le service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP) signale que la ferme actuelle occupe l'emplacement d'une commanderie de Templiers fondée par les seigneurs de Mayenne au 12<sup>ème</sup> siècle. Cette commanderie a disparue à la révolution en laissant la chapelle qui représente un témoignage de l'histoire de Saint Georges Buttavent.

Le SDAP signale également la présence au nord de la commune d'un important chemin médiéval de pèlerinage au Mont Saint Michel dit « le grand chemin montais ». Son tracé a été préservé dans le paysage grâce à la présence de haies. Ce chemin se rapproche, près de la RD5, de l'antique voie Gallo-romaine « Corseul-Jublains » (n° 53 219 0007 de la carte archéologique nationale).

L'inventaire du patrimoine culturel et paysager du département de la Mayenne retient, quant à lui, la présence des sites de la chapelle Notre-Dame du Hec et des rochers de l'étang de Pouriette, en bordure de la forêt de Mayenne. La Chapelle occupe un lieu isolé au milieu de la forêt de Mayenne, non loin d'un petit ruisseau. Son histoire se confond avec celle de la forêt, anciennement habitée par de nombreux ermites. Le bâtiment actuel qui date de 1826 remplace une chapelle plus ancienne signalée au XVIème siècle. Il fût un lieu de pèlerinage jusqu'en 1984.

L'ancien four à brique de la Briqueterie, l'ancien séchoir à brique de la Cognardière, la ferme de la Lande, la chapelle des Burons font aussi partie de l'inventaire départemental ainsi que des éléments du petit patrimoine comme les croix du Quittay et de la Cour-Play.

Le château de Torbechet (jardin, allée de promenade en lisière de forêt avec pavillon en ruine et oratoire) est également cité dans le pré-inventaire des jardins remarquables.

### **Fontaine Daniel**

La majeure partie de cette agglomération est incluse dans le périmètre de protection des monuments historiques, du fait de l'inscription des restes de l'ancienne abbaye cistercienne de Fontaine Daniel (arrêté du 10 décembre 1927) désaffectée en 1790. L'usine de tissage de Fontaine Daniel, célèbre pour ses « Toiles de Mayenne », a été fondée en 1806 puis complétée par un village ouvrier. Des bâtiments collectifs sont élevés à partir de 1838 pour loger les ouvriers qui habitaient précédemment dans une aile de l'abbaye. Ce site industriel du XIXe au XXIe siècle fait aujourd'hui parti de l'inventaire du patrimoine de la commune.

Le site paysager (Bois de Salair, étang, jardins) forme un ensemble signalé dans l'inventaire du patrimoine culturel et paysager du département de la Mayenne.

Le château de Bois-Salair, situé à l'écart de la cité, fait également parti du patrimoine remarquable de la commune.

### **Saint Georges Buttavent**

Après avoir été appelé Saint Georges de Quittay, le bourg aurait ensuite pris son nom actuel de l'expression "buto anteriori" (la première d'une série de buttes). Une autre interprétation considère que l'origine du nom est liée à l'aspect du site (une ligne de crête balayée par les vents).

Les maisons les plus anciennes de St Georges sont implantées sur la rue de Fontaine Daniel. Elles pourraient dater du 12ème siècle.

L'église actuelle a été construite entre 1890 et 1897. Son bas relief du 17<sup>e</sup> siècle situé sur le côté gauche de la nef et représentant la Cène, provient de la chapelle du Quittay. L'église précédente, dont il ne reste plus qu'une partie, est encore visible rue d'Oïsseau.

## La Chapelle au Grain

Selon la tradition, le village aurait acquis son nom après la construction d'un édifice pour le pèlerinage, financé par des quêtes en grain. L'église actuelle a été construite en 1847.

## 3.6 Caractéristiques des espaces naturels et agricoles

### Espaces boisés

Les espaces boisés sont constitués par :

- la partie est de la forêt de Mayenne
- Le bois de Salair
- quelques taillis de faible importance disséminés sur le territoire de la commune.

La superficie des parties boisées de la commune est de 824 hectares environ.

### Surface agricole

La surface agricole utile de la commune (SAU) est de 2500 ha.

## 3.7 Ressource en eau

### Réseau Hydrographique

La commune n'est pas drainée par des rivières importantes. Des ruisseaux la parcourent en éventail suivant les pentes du terrain vers l'étang de Fontaine Daniel, situé au sud-est du territoire communal.

Le ruisseau de Margantin et du Moulin du Fèvre servent d'exutoire au bassin versant du bourg de Saint Georges Buttavent. Ils rejoignent le ruisseau du Fauconnier qui alimente l'étang de Fontaine Daniel puis rejoint ensuite la Mayenne en aval de Contest.

La Chapelle au Grain se situe dans le bassin versant du ruisseau de Pouriette qui longe le village à l'ouest pour rejoindre le ruisseau l'Anxure affluent de la Mayenne. L'absence de fossés sur le versant est du village, et l'horizontalité des sols, y rend difficile la gestion des eaux pluviales.

### Eau potable

L'eau distribuée dans la commune est exempte de traitements chimiques. Les analyses de fréquence bimensuelle effectuées par la DDASS montrent que l'eau distribuée est peu calcaire et que sa teneur en fluor est faible. Le taux des nitrates est également bas (16 mg/l en 2005 ; normes européennes 50mg/l).

Sa fourniture (60 000 m<sup>3</sup>/an) est assurée en régie par la collectivité à partir de plusieurs captages placés autour de la ferme de la Corbelière, située au nord de la route nationale n° 12, à l'ouest du territoire communal. Ce secteur placé jusqu'en 1994 en zone agricole fait l'objet d'un périmètre de protection de 21 hectares officialisé par l'arrêté n° 95-001 en date

du 20 janvier 1995. Dans cette zone, 12 hectares de terrains ont été achetés et reboisés en chênes et en hêtres, par la collectivité.



La distribution est assurée depuis un château d'eau de 500 m<sup>3</sup> de capacité, situé sur le point culminant de la commune (220 m) au sud de la RN 12, en forêt de Mayenne. Les canalisations de distribution vers l'agglomération sont des Ø 43/53 et 63/75 posées en parallèle jusqu'à l'ancien château d'eau, de 90 m<sup>3</sup>, dans le bourg.

A Fontaine Daniel, un réservoir de 100 m<sup>3</sup> est alimenté à partir du réseau communal. L'étang constitue la réserve de défense incendie de la cité. Une source qui provient du massif granitique du bois de Salair coule également continuellement. Les habitants viennent en recueillir l'eau qui sort de la bouche d'une ondine placée sur un monument en pierre.

A la Chapelle au Grain, les canalisations d'alimentation ont été raccordées au réservoir de la forêt de Mayenne. En 1989, la pose d'un Ø 90 mm a permis d'améliorer la défense contre l'incendie qui est principalement assurée par une réserve d'eau, d'environ 200 m<sup>3</sup>, entretenue sur le ruisseau l'Anxure, à proximité immédiate du village (cf. plan communal de défense contre l'incendie). Un poteau d'incendie a été placé à l'entrée du village.

### Assainissement

Un schéma de zonage d'assainissement est en cours d'étude.

A ce jour, le bourg principal est équipée d'un réseau séparatif, entièrement gravitaire, en canalisations de 150 mm de diamètre intérieur. Il s'agit de deux tronçons posés en 1980 et 1985 qui desservent une population estimée à 556 équivalents habitants (étude diagnostique du système d'assainissement collectif, décembre 2006). Ils transportent les eaux usées du bourg vers un décanteur-digesteur qui précède des lagunes de 750 équivalents- habitants de capacité d'épuration, recalculées à 625 équivalents habitants (décembre 2006). Celles-ci assurent également une défense incendie efficace.

La Chapelle au Grain ne dispose d'aucun réseau. L'épuration est faite par des dispositifs individuels.

Les maisons de Fontaine Daniel sont, quant à elles, équipées de fosses septiques raccordées au réseau unitaire aboutissant à la station d'épuration de l'usine de l'entreprise des Toiles de Mayenne, équipée de 2 turbines. Depuis 2002, Fontaine Daniel a été intégrée au service d'assainissement collectif communal, et c'est le service communal qui en assume désormais le fonctionnement.

### 3.8 Risques et nuisances

#### Feux de forêt

La forêt de Mayenne est exposée à un risque d'incendie qui concerne les RN 12 et RD 538 dans sa traversée ainsi que toutes les habitations qui la bordent.

#### Sécurité routière

Les routes départementales qui traversent les bourgs de la commune desservent des habitations et des activités dans des conditions de sécurité insuffisante.

Pour la RN 12, le fonctionnement du carrefour central à feux assure un débit insuffisant à certaines heures. Le regroupement progressif des accès des nouvelles habitations vers les voies communales de Chérumé au Sud et de la Draumerie – La Chaussée au Nord, concentre à ce carrefour avec la RN 12, l'insécurité routière. Par ailleurs, de nombreux accès directs d'habitations, notamment en dehors de la partie centrale du bourg ne présentent pas les conditions de sécurité suffisantes.

De plus, un risque de transport de matières dangereuses (TMD) doit être prévenu sur cet itinéraire qui est le plus fréquenté de la commune.

#### Nuisances sonores

Le territoire de la commune de St Georges Buttavent est concerné par l'arrêté préfectoral du 9 novembre 2009 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations. La route nationale 12, dans la traversée de la commune, est classée en 3<sup>ème</sup> catégorie à l'exception de la partie située en agglomération qui est classée en 4<sup>ème</sup> catégorie, ce qui détermine ainsi de part et d'autre de la voie, une bande de nuisance sonore de 100 mètres pour la 3<sup>ème</sup> catégorie et de 30 mètres pour la 4<sup>ème</sup> catégorie.

#### Risque industriel

Sur le territoire communal, le risque est lié aux activités de l'établissement ANTARGAZ situé au lieu-dit « Les Maisons Neuves ». Celui-ci assure le stockage de propane dans différents type de conteneurs. Cette activité relève de la rubrique SEVESO II. Elle est soumise à un Plan d'Organisation Interne (POI).

La dernière étude de danger sur ce site prescrit d'interdire à moins de <sup>190</sup>~~111~~ m (zone 2) les établissements recevant du public, les immeubles de grande hauteur et les extensions de constructions existantes. A moins de <sup>185</sup>~~86~~ mètres (zone 1), les constructions nouvelles et les extensions de constructions ne sont pas autorisées. Une dérogation est néanmoins possible pour les extensions des installations industrielles.

Le dépôt de ferraille de M. Aubry situé au nord de la commune, près de l'ancienne gare, a également été classé et est soumis à autorisation.

La carrière des Deux Provinces au lieu-dit de la « Croix Bourcier » est, quant à elle, susceptible d'engendrer des nuisances (poussières, bruits, vibrations liés aux explosions et circulation de poids lourds).

Ces trois sites se trouvent à l'écart des agglomérations de la commune.

### 3.9 Equipements et services publics municipaux

Les services municipaux sont regroupés dans le centre bourg de Saint Georges Buttavent. Ils ont fait l'objet d'importants efforts de développement (développement informatique des différents volets administratifs ou techniques etc....) et de modernisation lors de la dernière décennie.

- Equipement administratif : La Mairie qui jouxte l'église et l'école a été entièrement réaménagée en 2003, en utilisant des bâtiments anciens donnant sur la place principale. Les nouveaux locaux comprennent une grande salle, des bureaux, les archives et une galerie qui les dessert. L'accueil est organisé à partir de la cour. La commune dispose également d'un atelier pour les services techniques, d'un local VSAB (Pompiers) et d'un CPI (Corps de Première Intervention).
- Equipements sportifs et de loisirs : un terrain de compétition et un terrain d'entraînement permettent la pratique du foot-ball derrière l'église. Des vestiaires sont à la disposition des équipes. Une tribune aménagée rend service au club et aux supporters. La commune dispose également d'un court de tennis et d'un terrain de pétanque.
- Equipement socio-culturels : Les salles Polyvalentes de Guinefolle sont à la disposition des habitants de la commune et des communes voisines. L'une de 120 m<sup>2</sup> environ, dotée d'un parquet, est conçue pour accueillir des réunions et des fêtes familiales. L'autre, de plus de 1000 m<sup>2</sup>, est disponible pour des activités sportives ou de grandes fêtes. La bibliothèque, gérée par des bénévoles, est ouverte deux jours par semaine et propose un fonds (1800 livres) renouvelé grâce à un partenariat avec la Bibliothèque de prêt de la Mayenne. Une salle des associations est mise à la disposition gratuite des associations de la commune pour leurs activités propres.
- Equipements scolaires : L'école a été construite dans les premières années du 20<sup>ème</sup> siècle. L'ensemble ( Salles de classe, Salle d'Activité, Salle des Maîtres, Salle de Motricité) a été entièrement rénové entre 1995 et 2005. Elle accueille environ 140 enfants répartis entre six classes, de la maternelle au C.M.2. La cantine scolaire (Cuisine, Salle des Grands, Salle des Petits) sert environ 100 repas chaque jour à partir de produits frais. La garderie municipale accueille des enfants de 6 à 10 ans. Près de 45 enfants la fréquentent.



La commune gère également des logements locatifs et a participé à la mise en place d'un commerce multiservices.

### **3.10 Activités économiques**

L'activité agricole (2500 ha) demeure importante sur la commune mais avec une baisse continue du nombre d'exploitations (133 en 1979, 112 en 1988, 70 en 2000, 41 en 2006). Sur le plan territorial, les bâtiments d'exploitation sont situés à l'écart des zones urbaines. Pour des raisons sanitaires, un périmètre d'inconstructibilité de 100m doit être respecté autour des bâtiments d'élevage classés.

L'industrie est représentée dans la commune par la carrière « des deux Provinces », le dépôt de gaz liquide Antargaz et l'entreprise « Toiles de Mayenne » implantée au cœur de Fontaine Daniel depuis 1806, spécialisée dans le tissu d'ameublement. Celle-ci concentre en un seul lieu, une grande variété de métiers du textile, ce qui représente une situation unique en France.

Une offre commerciale variée est proposée à Saint Georges Buttavent et à Fontaine Daniel : boucherie, boulangeries pâtisseries, cafés, restauration rapide, crêperie, coiffure, épicerie multiservices, galettes frites, restaurants, traiteur.

L'artisanat est également très présent, dans le bâtiment (carrelage-plâtre, charpente-couverture, cloisons sèches, électricité-chauffage-plomberie, maçonnerie, menuiserie, peinture décoration, tailleur de pierre, tapissier-décorateur, terrassement) et le paysage (paysagiste, pépinières).

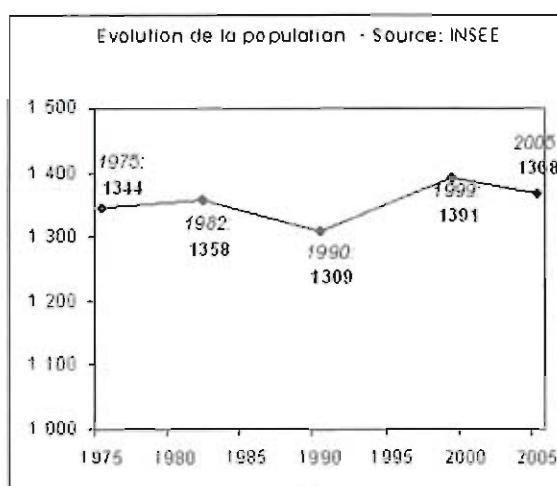
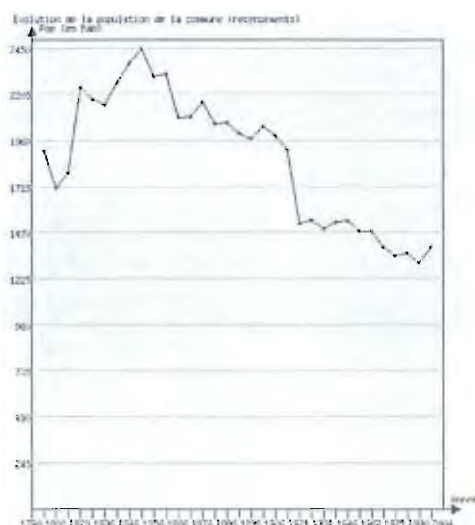
La commune dispose également de deux gîtes ruraux.

A la suite du projet de développement de l'agglomération de Saint Georges Buttavent, six artisans ont manifesté un intérêt direct pour l'implantation d'une zone d'activités à proximité du bourg.

## 4 Prévision de développement démographique

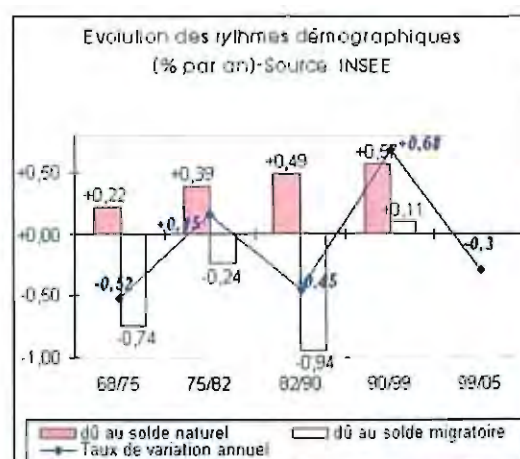
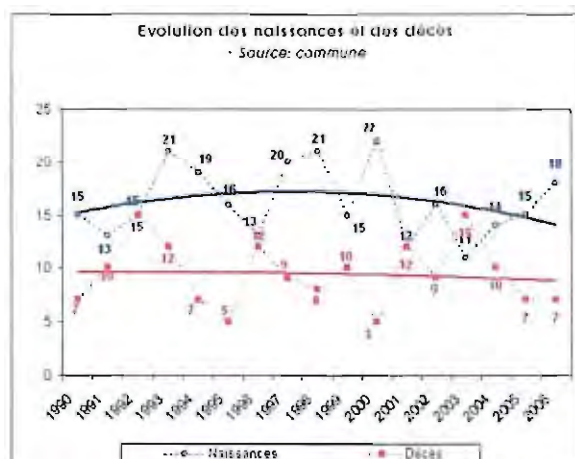
### 4.1 Contexte démographique

L'examen des données issues du dernier recensement de la population fait apparaître une évolution de la population communale relativement constante dans le temps, aux environs de 1300 à 1400 habitants depuis 1975, voire depuis la fin de la première guerre mondiale, comme l'indique la courbe des recensements depuis 1794 (Cassini.ehess). Cette stabilité est parfois perturbée par des variations conjoncturelles. Ainsi la baisse de population des années 80 pourrait être expliquée par la perte d'environ 200 emplois à Fontaine Daniel durant cette période.



Documents originaux : cassini.ehess.fr / Paysages de l'Ouest

Le maintien de la population se réalise le plus souvent grâce à un solde naturel positif qui se stabilise en 2005. Mais la population n'augmente pas à cause d'un solde migratoire souvent négatif (absence de données pour 2005).

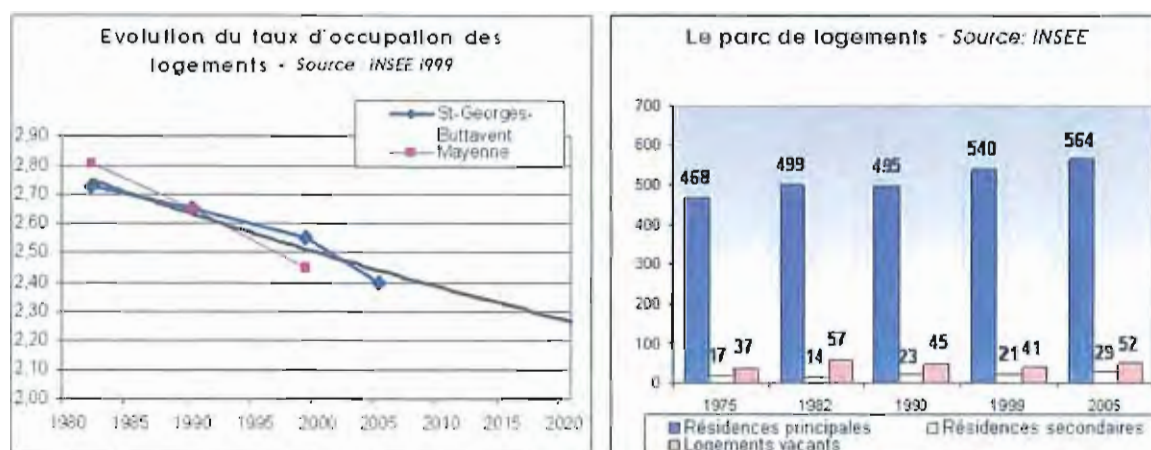


L'indice de jeunesse de la population est plus faible à Saint Georges Buttavent (1,2) que dans le reste du département (1,7). En 2005, la part des jeunes (0-19 ans) est en diminution

alors que la part des quarantenaires et cinquantenaires est en forte augmentation. Cette évolution annonce un vieillissement important de la population d'ici 10 à 20 ans lorsque cette tranche d'âge aura dépassé la barre des 60 ans.

## 4.2 Parc de logements

Depuis plusieurs années, la taille des ménages par logement est en diminution constante sur la commune, avec une accentuation du phénomène entre 1999 et 2005. Cette baisse traduit un desserrement important de la population (départ des jeunes de leurs familles, augmentation des personnes âgées seules...). A Saint Georges Buttavent, ce phénomène imposerait la construction, chaque année, d'environ 2,3 logements supplémentaires pour maintenir la population au même niveau.

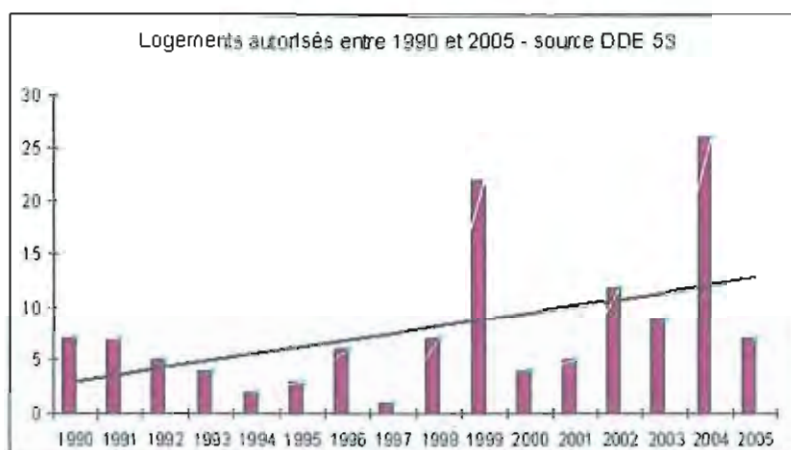


Le parc de logements se caractérise, quant à lui, par une part relativement élevée de logements vacants liée au parc ancien (48% des logements ont été construits avant 1948) et par la présence d'un important taux de locatifs (29% en 2005).

La collectivité loue notamment, à Saint Georges Buttavent, 17 petites maisons destinées à l'origine aux personnes âgées de la commune. Ces dernières n'ayant pas souhaité profiter de cet habitat, les maisons sont aujourd'hui occupées par des jeunes qui apprécient ces logements situés au cœur du bourg.

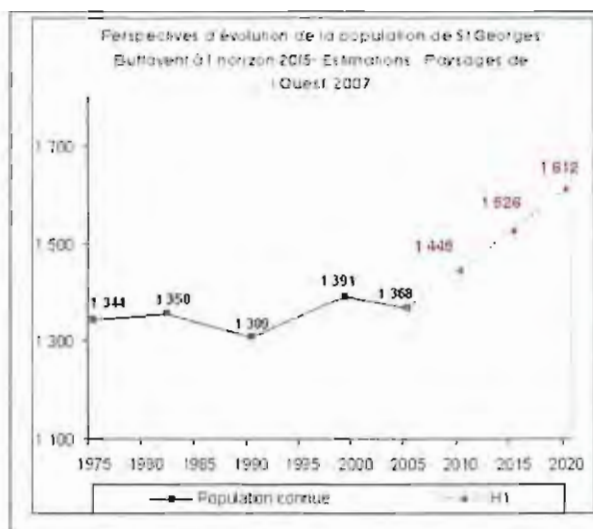
La part des logements vacants pourrait être liée à l'obsolescence de logements locatifs privés dans la cité ouvrière de Fontaine Daniel. Il y reste, en effet, encore un immeuble à rénover. Celui-ci n'héberge plus, actuellement, que deux locataires.

L'analyse du parc de logement fait également apparaître une forte augmentation du nombre moyen des autorisations de construire accordées depuis 1990 (de 4 permis/an en 1990/98 à 12 permis/an en 1999/2005). Cette relance de l'immobilier récente n'a pas encore pu produire pleinement ses effets mais elle se traduira, à moyen terme, par une amélioration notable des indicateurs démographiques (naissances, effectifs scolaires, vieillissement...).



### 4.3 Objectifs de développement

Au vu de cette situation, il paraît donc nécessaire de conserver le rythme de construction actuel (de l'ordre de 12 maisons par an) afin de compenser le départ des jeunes, voire de permettre un redressement de la démographie communale. Ce renforcement de la population facilitera ainsi le développement des services publics aux personnes et amènera suffisamment d'enfants pour que l'école vive bien.



Dans ce cas, l'apport démographique à 10 ans serait d'environ 160 habitants et à 15 ans d'environ 250. Pour permettre un développement cohérent du village à cette dernière échéance, il faudra donc étendre le village d'environ 15 ha pour les nouvelles habitations et d'environ 3 ha pour la zone d'activités à créer.

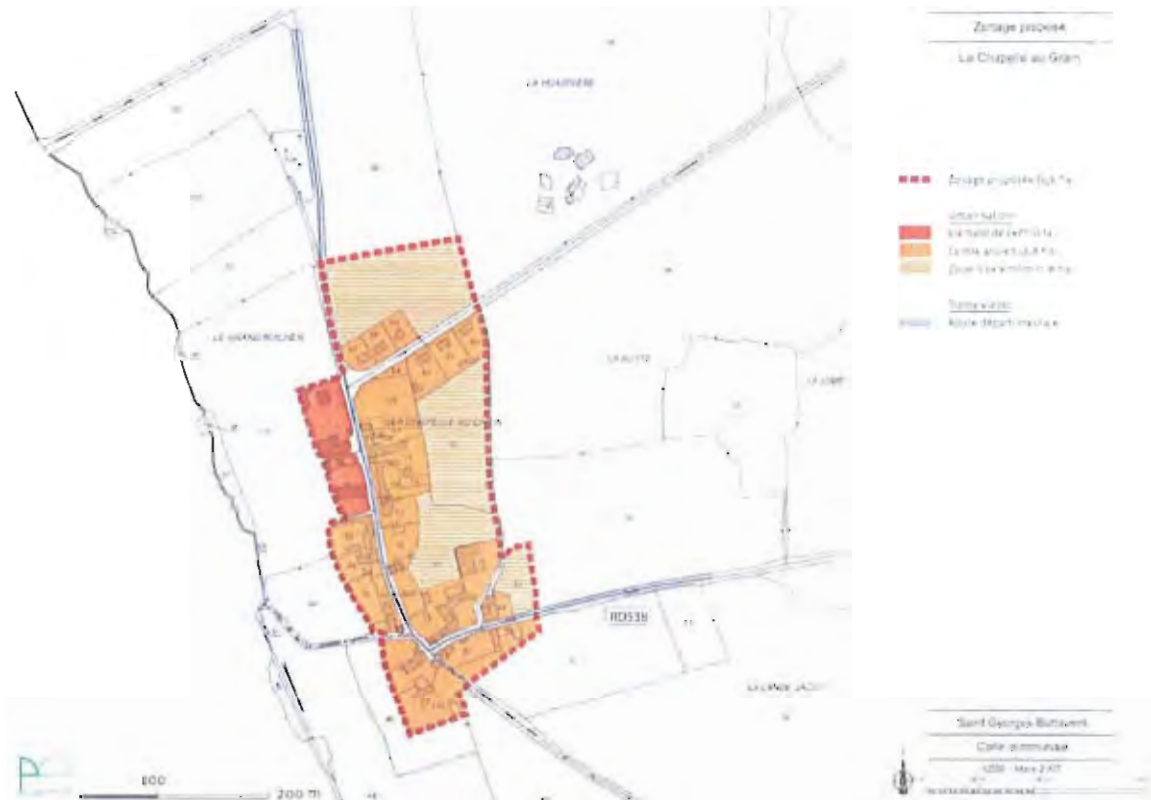
Horizon	2015	2020
Population estimée	1526	1612
Besoin global en logements	101	149
Surface à construire	10 ha	15 ha

## 5 Choix de délimitation des secteurs constructibles

Le secteur constructible de la carte communale de Saint Georges Buttavent est appelé dans les documents graphiques « zone C ». Le reste du territoire communal correspond aux secteurs soumis au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

### 5.1 Zone constructible de la Chapelle au Grain

Dans le village de la Chapelle au Grain, la zone constructible proposée reprend globalement l'ancien périmètre constructible qui n'empiète sur aucune zone naturelle sensible.



A l'Est, la zone d'extension est proposée en retrait de la haie qui ceinture le village pour limiter les impacts sur le paysage



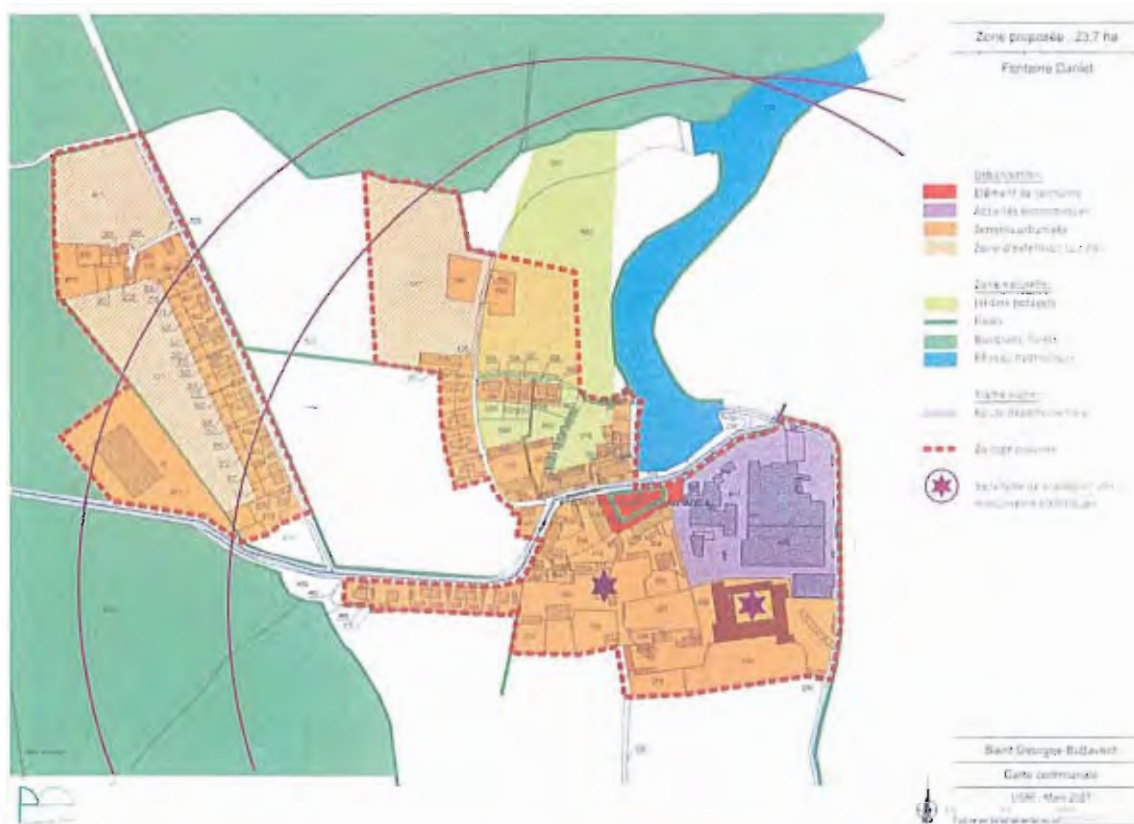
Au Nord, la zone d'extension proposée permettra d'étoffer l'entrée du village.

## 5.2 Zones constructibles de Fontaine Daniel

Dans la cité de Fontaine Daniel, la carte communale scinde l'ancien secteur constructible en deux zones séparées.

Celles-ci correspondent à deux espaces urbains distincts : l'un correspondant à l'agglomération initiale, liée à l'étang ; le second à une zone marquée par la proximité de la forêt. Cette modification aboutit à la préservation, entre ces deux entités, d'un espace de transition occupé par une pâture et des vergers.

En affirmant la succession de ces espaces, la carte communale vise ainsi à renforcer la cohérence de cet ensemble architectural et urbain.



Au centre de la cité, la prairie, considéré d'intérêt patrimonial, est exclue du périmètre constructible. Les zones d'extension sont placées à l'arrière des ensembles urbains existants de manière à les étoffer sans nuire à l'aspect paysager du site.

### 5.3 Zones constructibles de Saint Georges Buttavent

Dans le bourg de Saint Georges Buttavent, la zone constructible ultérieure est étendue au nord-est et au sud-est où des secteurs importants sont rendus constructibles.

L'urbanisation du secteur de Draumerie, au nord de la RN 12 a pour objet de **permettre la création**, à proximité immédiate du centre urbain, **d'une nouvelle entrée de bourg** ainsi que d'un nouveau quartier résidentiel et, éventuellement, de la première zone d'activités de la commune. **Elle doit conduire également à l'aménagement d'une nouvelle voie primaire qui raccordera, à terme, la RN 12 et la RD 5.** Cette urbanisation sera conduite sur des terrains agricoles dont l'intérêt faunistiques et floristiques est très limité.



Vue du secteur de la Draumerie

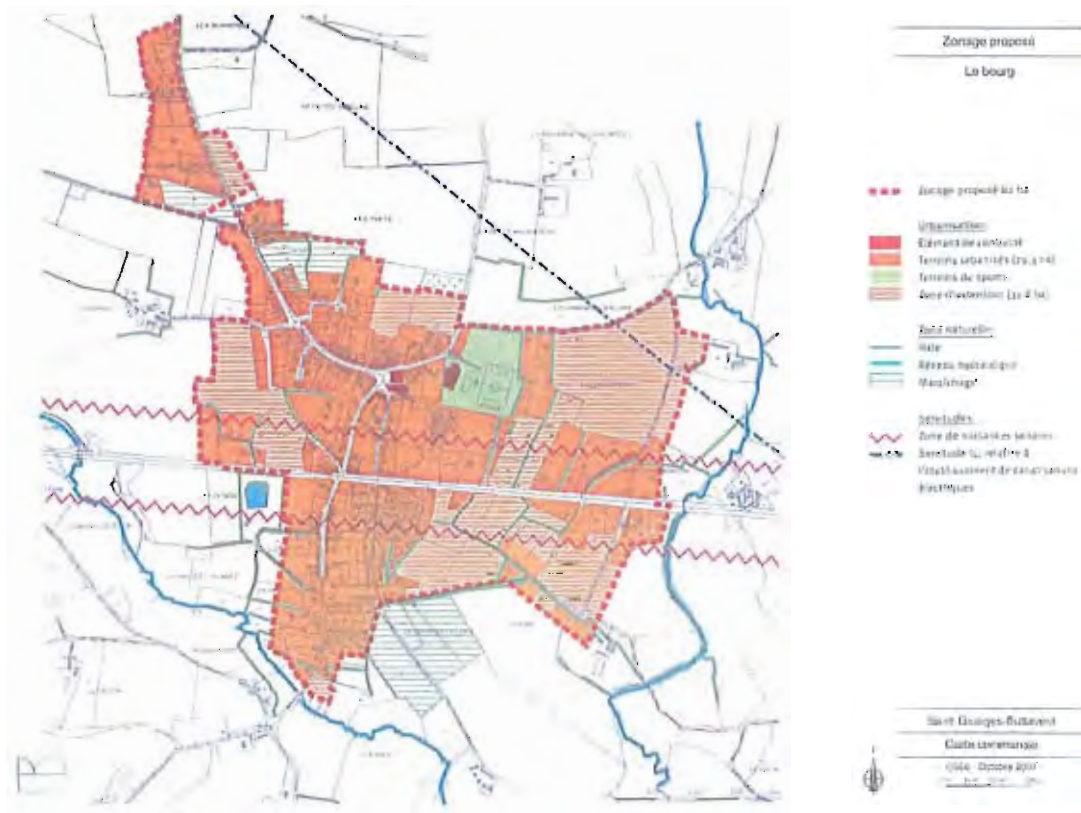
Au sud de la RN 12, l'urbanisation du secteur de Cherumé permettra, quant à elle, de structurer le développement des lots, le long des anciens chemins bocagers, et d'assurer une certaine protection des haies et des portions de voie qui n'ont pas encore été dénaturées par les élargissements. Hormis la présence de ces quelques haies bocagères résiduelles, ce secteur anciennement agricole présente peu d'intérêt sur le plan faunistique et floristique.

Dans ce secteur, un passage sera également réservé pour la voie primaire qui raccordera la RN 12, **et la nouvelle entrée du bourg**, aux routes menant, au sud, à la Chapelle au Grain et à Fontaine Daniel.



Vue du secteur de Cherumé

Dans l'entrée nord ouest du centre bourg (secteur de la grande Brière), la zone constructible ultérieure est étendue à l'est de la RD 5. Ce secteur est séparé de l'agglomération par une coupure d'urbanisation de 40 m de large, située de part et d'autre de la départementale. Cette coupure permettra, éventuellement, le passage, au nord du bourg, du contournement nord de Mayenne ou le raccordement à la RD 5 de la nouvelle voie primaire provenant de la RN 12.



Vue du secteur de Cherumé depuis le chemin menant à la RN 12



## 5.4 Respect de l'équilibre entre les zones urbaines et non urbaines

Précédemment, la commune de Saint Georges Buttavent avait réservé (en chiffres arrondis) :

- 3575 hectares aux espaces protégés et au domaine agricole,
- 112 hectares aux parties urbanisées, aux extensions, aux hameaux et à certains développements bâtis de l'agglomération

La délimitation des secteurs constructibles dans la nouvelle carte communale ne modifie pas cette répartition générale puisque la zone soumise au RNU couvre environ 3576 ha. L'équilibre entre le renouvellement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles est donc respecté.

## 5.5 Respect des objectifs de développement

A l'intérieur de la zone constructible (zone C), la répartition entre secteurs urbanisés et réserves foncières se fait de la manière suivante :

	Zone C (ha)	Secteur urbanisé (ha)	Réserve foncière (ha)	Potentiel en logements (11 log /ha)
Chapelle au Grain	6	4	2	20
Fontaine Daniel	24	19	5	50
St Georges Buttavent	84	57	27	260
<b>Total</b>	<b>114 ha</b>	<b>80 ha</b>	<b>34 ha</b>	<b>330</b>

Cette répartition aboutit à la mise à disposition de la collectivité d'une réserve foncière d'environ 32 ha pour son projet de développement. Cette réserve permettra de prendre en compte, dans les futures extensions urbaines, les besoins de l'habitat et de l'activité, mais aussi de préserver les entités naturelles ou patrimoniales existantes (haies bocagères, chemins creux...) ou à créer (bassins paysagers, aménagements divers...). La prise en compte de ces différents aspects est indispensable pour garantir la viabilité du projet en évitant toute source de blocage au développement.

Cette capacité de développement confortable représente un atout pour la collectivité qui va pouvoir planifier à très long terme les évolutions souhaitables pour la Chapelle au Grain, Fontaine Daniel et Saint Georges Buttavent.

## 6 Incidence des choix proposés sur l'environnement

Le projet de la carte communale de Saint Georges Buttavent s'est attaché à garantir un aménagement durable du territoire communal.

### 6.1 Gestion durable de la ressource en eau

La carte communale propose d'étendre majoritairement l'urbanisation, là où l'alimentation et le traitement des eaux sont les plus aisés, près du bourg de Saint Georges Buttavent.

### 6.2 Gestion de l'insécurité routière

La carte communale ne permet pas la poursuite du bourg, le long de la RN 12. Elle limite ainsi la présence de zones sensibles (habitat ...) en contiguïté immédiate de cet axe où passent des poids lourds susceptibles de transporter des matières dangereuses.

La carte communale permet également la création de nouveaux quartiers en retrait de la RN 12, ce qui facilitera la desserte arrière des parcelles donnant sur celle-ci. Ces nouvelles voies d'accès limiteront l'intérêt des accès actuels qui seront regroupés voire fermés. Cette réorganisation des circulations conduira aussi, à terme, à rendre plus fluides et à sécuriser les carrefours existants qui devront pouvoir accueillir des flux de circulation plus importants.

La carte communale ménage également une coupure à l'urbanisation, de part et d'autre de la RD 5, en sortie Nord du bourg, qui pourra faciliter l'arrivée du contournement nord de Mayenne ou de la future voie structurante passant à l'est et au nord du bourg.

### 6.3 Protection du milieu naturel et des paysages

La préservation de ce patrimoine et des paysages est assuré par un développement mesuré de l'urbanisation.

En effet, par rapport à aux anciennes surfaces constructibles, la Chapelle au Grain et Fontaine Daniel ne bénéficie pas de possibilités de construction supplémentaires. Cette dernière cité voit même cette emprise se réduire notablement. Cette limitation permet ainsi de préserver l'intégration actuelle de ces deux entités urbaines dans le paysage.

A Saint Georges Buttavent, la mise en retrait du périmètre d'extension à bonne distance des cours d'eau, qui marquent les limites ultimes du bourg, devrait suffire à garantir la bonne tenue de l'agglomération dans le paysage. Ainsi, le maintien de l'extension urbaine, à l'est du bourg, en retrait du ruisseau du Margantin assure notamment la préservation de l'entrée de l'agglomération, à partir de la RN 12.

Cette mise en retrait derrière les ruisseaux permet également :

- de définir des coupures d'urbanisation claires entre l'espace urbain et les milieux, naturel et agricole, proches,
- d'assurer la préservation des zones humides susceptibles de se trouver dans ces secteurs,

Dans les espaces concernés par l'urbanisation, la carte communale va permettre d'organiser des extensions urbaines mieux coordonnées et plus respectueuses des haies et des portions de chemins bocagers qui n'ont pas encore été touchés par les élargissements, grâce à la création d'un réseau de voies adaptées à la circulation automobile.

#### **6.4 Protection de l'activité agricole**

Les options de l'élaboration de la carte communale ne remettent pas en cause les conditions de maintien ou de développement de l'activité agricole. La délimitation de zones constructibles compactes permet de préserver des entités agricoles cohérentes et de grandes tailles.

Les grandes unités cultivées et utilisées par les agriculteurs sont préservées et non intégrées aux secteurs constructibles.

De plus, les extensions urbaines proposées dans le cadre de la carte communale tiennent compte les périmètres d'éloignement à maintenir entre les habitations et les activités d'élevage.

#### **6.5 Mixité sociale**

L'apport de terrains à urbaniser dans le prolongement immédiat du bourg, autour d'une nouvelle entrée urbaine, va permettre de compléter l'offre de types d'habitat et d'activités dans la commune. Il va également entraîner un afflux de population qui concourra, à terme, à enrichir la vie associative locale et confortera les services publics locaux de proximité déjà bien développés.