DÉPARTEMENT DE LA MAYENNE

COMMUNE DE BALLOTS



Révision du Plan Local d'Urbanisme

1 RAPPORT DE PRÉSENTATION



Révision du P.L.U. prescrite le 14 décembre 2009
P.L.U. arrêté le 18 décembre 2014
P.L.U. mis à l'enquête publique le 21 septembre 2015
P.L.U. approuvé le 7 janvier 2016

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal
du 7 janvier 2016

ECCE TERRA
URBANISME & PAYSAGE

SOMMAIRE

Le présent rapport de présentation est construit conformément aux dispositions de l'article R.123-2 du code de l'urbanisme.

PRÉAMBULE……..….p.4

Contexte normatif supra-communal……..……..p.4

Contexte normatif communal …….. p.11

Analyse de la consommation d'espace……p.12

VOLET 1 - DIAGNOSTIC STRUCTUREL…….…… p.15

1.1- Situation historique, géographique et administrative……..….p.17

1.2- Analyse démographique …….. p.23

1.3- Situation du logement…….…… p.31

1.4- Analyse socio-économique……...……..p.37

1.5- Équipements et vie locale……..……...……p.47

VOLET 2 - ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT……..….p.53

2.1- Environnement physique ……..……p.55

2.2- Risques, contraintes et nuisances……..……..…….p.63

2.3- Transports et déplacements……..……p.69

2.4 - Analyse paysagère…….…….. p.75

2.5 - Analyse urbaine…….……. ……..…… p.85

2.6 - Patrimoine architectural et archéologique…….. ……. p.101

VOLET 3 - JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES ET DES DOCUMENTS RÈGLEMENTAIRES……...p.107

3.1– Explications des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables……p. 109

3.2– Justifications de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement……p. 141

3.3– Exposé des motifs des changements apportés par rapport au POS de 1992……p. 169

VOLET 4 - EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT……p.181

4.1 - Prise en compte du milieu physique……p.185

4.2 - Prise en compte du milieu naturel et des espaces de loisirs……p. 193

4.3 - Prise en compte de l'agriculture ……p.202
DONT BILAN DE CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

4.4 Prise en compte des risques naturels et technologiques……p.209

PRÉAMBULE

LE CONTEXTE NORMATIF SUPRA-COMMUNAL

LES OBJECTIFS DE LA LOI « SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS »

LA LOI « SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAINS »...

La loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (dite loi SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000 est l'aboutissement d'un débat national lancé en 1999 ayant pour thème « Habiter, se déplacer...vivre la Ville » qui a fait ressortir la nécessité d'assurer une plus grande cohérence entre les politiques d'urbanisme et les politiques de déplacements dans une perspective de développement durable.

La loi trouve sa source dans le fait que la ville d'aujourd'hui n'est plus celle d'il y a 50 ans. Elle cherche à prendre toute la mesure des enjeux de la ville actuelle : lutter contre la périurbanisation et le gaspillage de l'espace en favorisant le renouvellement urbain, inciter –voire contraindre parfois– à la mixité urbaine et sociale, mettre en œuvre une politique de déplacements au service du développement durable.

L'objectif de la loi SRU consiste à offrir aux décideurs publics un cadre juridique rénové ainsi que des alternatives permettant d'envisager un développement autre que celui proposé et mis en œuvre ces dernières années.
Il s'agit ainsi de rénover la politique urbaine en alliant pour la première fois les questions d'urbanisme, d'habitat et de déplacements, enjeux étroitement liés.

...AJUSTÉE PAR LA LOI « URBANISME ET HABITAT »...

Considérée comme représentant, en matière d'urbanisme, le texte le plus important depuis la loi de répartition de compétences du 7 janvier 1983, la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » connaît ses premiers ajustements deux ans et demi après sa promulgation.

Sans remettre en cause les principes fondateurs de la loi SRU, la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi « Urbanisme et Habitat » procède à des assouplissements ayant pour objectifs de corriger des effets bloquants ou d'éviter le développement de contentieux fondés sur le régime juridique du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

...COMPLÉTÉE PAR LES LOIS « GRENELLE »

La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite « Grenelle 1 » a été adoptée le 3 août 2009.
Elle définit les grands objectifs nationaux de lutte contre le changement climatique et accorde aux collectivités locales un rôle primordial dans l'action nationale notamment au travers de leur politique en matière d'urbanisme et de transports.
Ces objectifs ont été concrétisés et déclinés thème par thème par la loi portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle 2 », qui définit les actions et mesures à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés.

LES GRANDS PRINCIPES RÉGISSANT LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Les principes d'aménagement énoncés par les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme s'appliquent sur tout le territoire.

LE PRINCIPE D'HARMONISATION DES PRÉVISIONS D'UTILISATION DE L'ESPACE

A l'origine purement déclaratoire, l'article L. 110 a été rendu opposable aux plans locaux d'urbanisme par l'article L. 123-12 du code de l'urbanisme.
Cet article énumère les impératifs que les collectivités publiques compétentes doivent prendre en compte après avoir harmonisé leurs prévisions d'utilisation de l'espace.
Cet article a été complété par la loi « Grenelle 1 » afin d'y inclure certains objectifs supplémentaires de lutte contre le changement climatique et de protection.

Impératifs d'aménagement	Impératifs de protection
• Assurer l'habitat, l'emploi, les services et les transports aux populations actuelles et futures, sans discrimination et en tenant compte de la diversité des besoins et des ressources • Promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales • Rationaliser la demande de déplacement	• Gérer le sol de façon économe • Réduire les émissions de gaz à effet de serre • Réduire la consommation d'énergie • Économiser les ressources fossiles • Protéger les milieux naturels et le paysage • Prendre en compte la salubrité et la sécurité • Protéger la biodiversité par la conservation de continuités écologiques

EQUILIBRE, DIVERSITÉ ET RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme est ainsi rédigé :

« 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 ;

d) Les besoins en matière de mobilité.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment 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 de l'ensemble des modes 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 motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

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 miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.».

LES DOCUMENTS DE PORTÉE SUPÉRIEURE AU PLAN LOCAL D'URBANISME

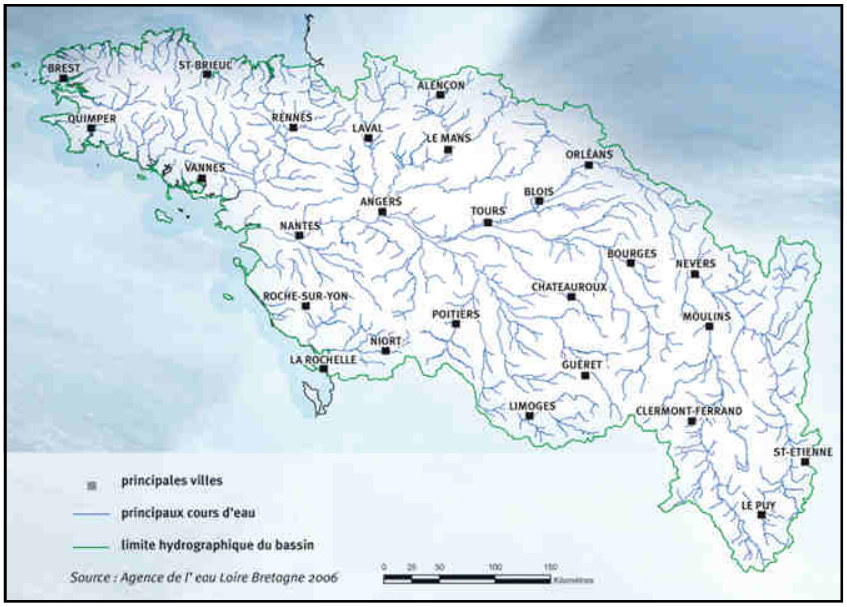
Conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme et aux articles L.212-1 et L.212-3 du Code de l'Environnement, le Plan Local d'Urbanisme de BALLOTS doit être compatible avec les documents de portée supérieure suivant:

LE SDAGE DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux est un document de planification dans le domaine de l'eau qui couvre la période 2010-2015. Il a été élaboré par le comité de bassin puis approuvé par le préfet coordonnateur de bassin, par arrêté du 18 novembre 2009. ce document remplace le SDAGE de 1996 et sera mis à jour en 2015.

Les nouvelles orientations et les dispositions prises sont les suivantes:

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique
- Maitriser la pollution par les pesticides
- Maitriser les pollutions sues aux substances dangereuses
- Protéger la santé en protégeant l'environnement
- Maitriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides et la biodiversité
- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils règlementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.



Source: http://www.eau-loire-bretagne.fr

LE SAGE DU BASSIN DE L'OUDON

La commune de BALLOTS est concernée par le **Schéma d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de l'Oudon en cours de révision (enquête publique été 2013).**

Arrêté de périmètre: 31/07/1997
Constitution de la Commission Locale de l'Eau : 3/12/1997
Arrêté d'approbation du SAGE : 04/09/2003
Arrêté de révision du SAGE : 22/03/2012

Le S.D.A.G.E. du bassin Loire-Bretagne recense les principaux enjeux suivants sur le bassin versant de l'Oudon :

- lutte contre les inondations,
- protection des populations,
- gestion quantitative stricte de la ressource,
- amélioration des ressources en eau potabilisables.

Le document présentant l'ensemble des actions à mettre en œuvre dans le cadre du SAGE est consultable à l'adresse suivante :
http://gesteau.eaufrance.fr/document/sage-oudon-fiches-actions

L'Oudon, rivière de 80 km de long, traverse les départements de Mayenne et de Maine-et-loire avant de se jeter dans la Mayenne au Lion d'Angers. Elle peut atteindre 4,50 mètres de profondeur, son cours est marqué par la présence de nombreux biefs et plans d'eau. Le régime hydrologique de l'Oudon est très irrégulier, le débit de crue en février 1996 à la station de Maingué a atteint 205 m3/s, le débit d'étiage à cette même station peut être nul. Les principaux affluents de l'Oudon sont le Chéran, l'Hière, l'Araize, le Misengrain, la Sazée, la Verzée, l'Uzure, la Mée (les deux affluents qui traversent la commune de BALLOTS). Le bassin versant de l'Oudon a une superficie de 1 500 km2, il est situé sur le socle du massif armoricain qui présente très peu de ressources en eau souterraine.

La population totale du bassin est d'environ 70 000 habitants. Les principales communes sont Segré, Craon, Pouancé, le Lion d'Angers, Renazé, Cossé le Vivien, Combrée. Les principales activités économiques sur le bassin sont l'agriculture et l'industrie. Les prélèvements d'eau autorisés sont destinés à l'alimentation en eau potable, aux activités agricoles et aux activités industrielles. La sollicitation de la ressource dépasse nettement les capacités de la rivière Oudon. Les prélèvements pour l'utilisation d'eau potable (alimentation, industrie ou agriculture) sont menacés du fait que la pollution des eaux par les pesticides et les nitrates associée à des sources de pollution ponctuelles (problèmes de fonctionnement de stations d'épuration). De plus la présence de nombreux étangs diminue la capacité autoépuratoire des cours d'eau.
Source : http://gesteau.eaufrance.fr/sage/oudon

LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT) DU PAYS DE CRAON

La commune de BALLOTS fait partie du Pays de Craon qui est en charge de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale.

Le Pays de Craon est constitué de 3 Communautés de communes :

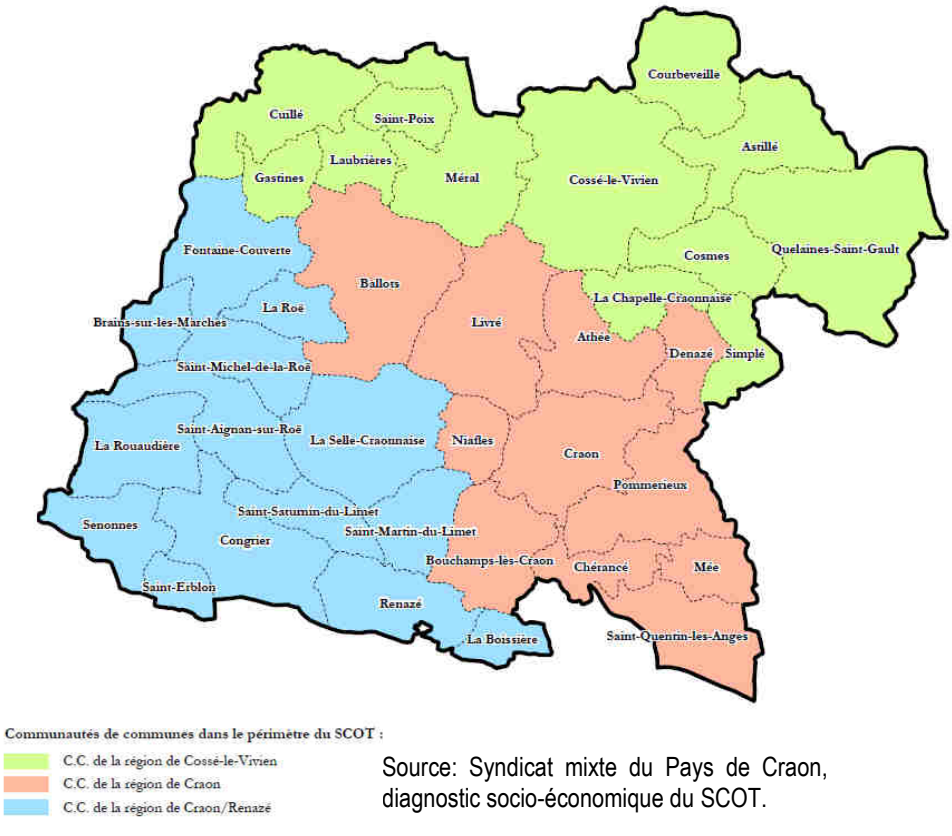
- Communauté de communes du Pays du Craonnais
- Communauté de communes de St Aignan-sur-Roë/Renazé
- Communauté de communes de Cossé le Vivien

Le projet de SCOT a été arrêté par délibération en 2009 mais n'a pas pu être approuvé jusqu'à présent.

Les documents suivants sont consultables sur le site internet du Pays (http://www.paysdecraon.fr) :

- Diagnostic socio-économique
- Etat initial de l'environnement
- Projet d'aménagement et de développement durable
- Document d'orientation générale

Périmètre du SCoT du Pays de Craon



Source: Syndicat mixte du Pays de Craon, diagnostic socio-économique du SCOT.

LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ECOLOGIQUE (SRCE) DES PAYS DE LA LOIRE

Le schéma régional de cohérence écologique des Pays de la Loire a été adopté par arrêté du préfet de région le 30 octobre 2015, après son approbation par le Conseil régional par délibération en séance du 16 octobre 2015.
Le SRCE présente les grandes orientations stratégiques du territoire régional en matière de continuités écologiques, également appelées trame verte et bleue. Il s'agit d'un document qui doit servir d'orientation pour la définition des trames vertes et bleues locales.

LE PLAN CLIMAT-ENERGIE TERRITORIAL (PCET)

Le groupe d'actions locales (GAL) du sud Mayenne est engagé depuis 2009 dans une politique articulée autour de la maitrise de l'énergie et de la lutte contre le réchauffement climatique. Un PCET a été engagé volontairement en septembre 2012 et validé en juin 2013.
Les axes suivants du plan d'actions du PCET sont pris en compte dans le PLU:

- axe 5: favoriser la transition du parc bâti vers les bâtiments économe en énergie;
- Axe 7: encourager les déplacements alternatifs à la voiture;
- Axe 10: promouvoir le développement des énergies renouvelables,
- Axe 12: diffuser un urbanisme durable et adapté au changement climatique.

LE SCHÉMA DIRECTEUR TERRITORIAL D'AMÉNAGEMENT NUMÉRIQUE (SDTAN)

L'Etat, dans le cadre d'un programme national de déploiement du très haut débit, a fixé pour objectif final que tous les foyers aient un accès à un service très haut débit grâce à la fibre optique ou à la technologie la mieux adaptée à leur territoire. Le calendrier affiché est « l'accès au très haut débit, sur l'ensemble du territoire en 2025 ».
Le SDTAN du département de la Mayenne a été approuvé le 4 février 2011.

OBJECTIFS ET MODALITÉS DE L'ÉLABORATION DU PLU

La commune de BALLOTS dispose d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 28 janvier 1992.

Ce document a fait l'objet des procédures suivantes:

- une modification n°1 approuvée en Conseil Municipal le 22 novembre 1994,
- Une modification n°2 approuvée le 15 février 1999,
- Une modification n° 3 approuvée le 6 juillet 2004,
- Une modification n°4 approuvé le 18 janvier 2010.

Par **délibération du 14 décembre 2009**, la commune a décidé d'élaborer son Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

Les motivations décrites sont notamment le fait que le « POS approuvé le 28 janvier 1992 ne correspond plus aux exigences actuelles et qu'il y a lieu de le mettre en révision ».

Les modalités de la concertation publique prévues à l'article L.123-6 du Code de l'urbanisme sont fixées dans cette même délibération:

- Exposition permanente à la mairie des documents graphiques présentant d'une part le diagnostic initial, d'autre part les enjeux et les objectifs en matière de développement, d'aménagement de l'espace et de protection de l'environnement.
- Organisation d'une (ou plusieurs) réunion(s) publique(s) avec l'urbaniste auteur du projet ;
- Edition d'un bulletin municipal spécifique

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Conformément à l'article L123-1-2 du Code de l'Urbanisme: « *Le rapport de présentation […] présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers* »

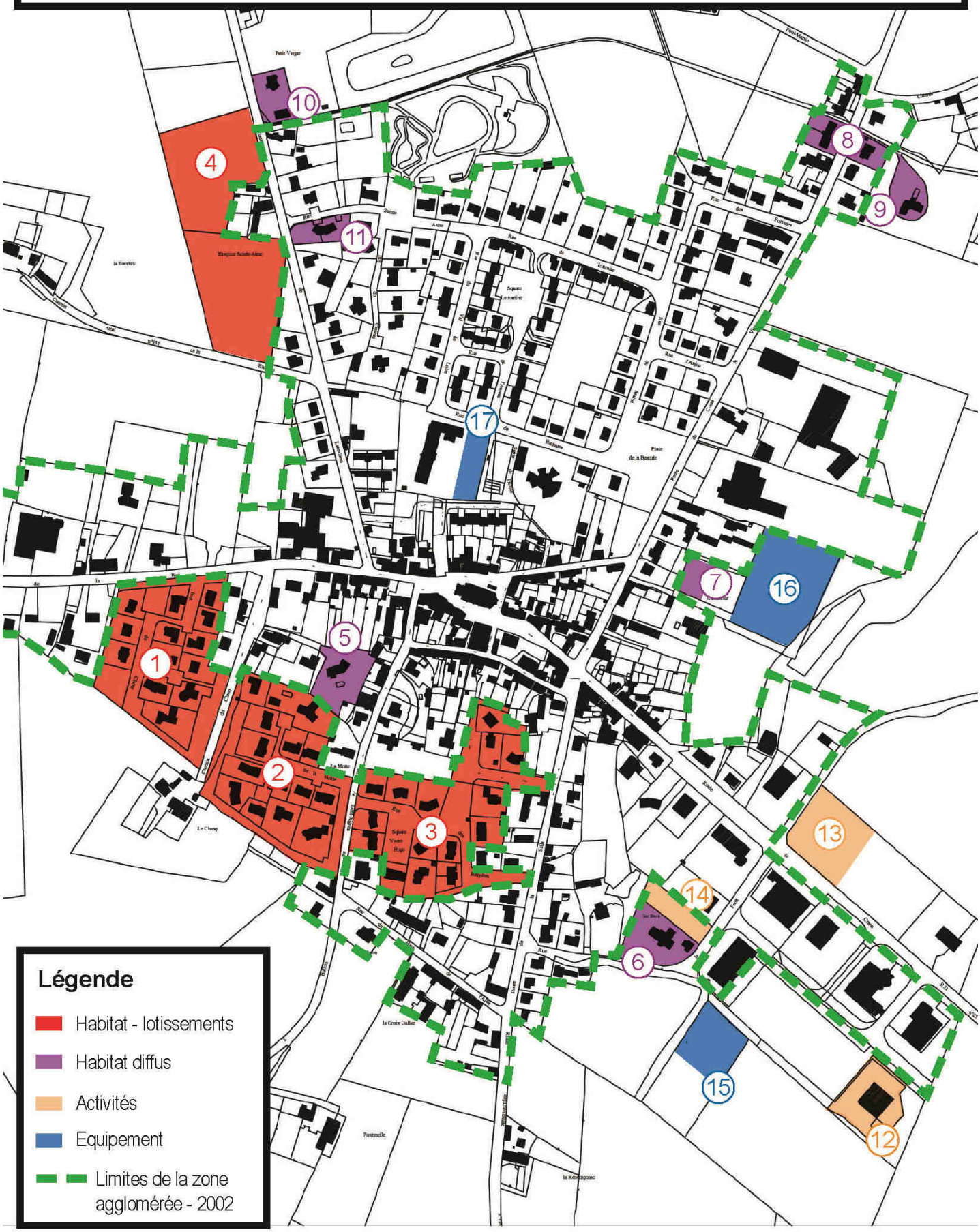
Cela permet d'avoir un point de référence, qui aidera à fixer lors de la phase du PADD des « objectifs chiffrés de consommation de l'espace »,

Pour déterminer cette consommation d'espace lors de la décennie écoulée, nous avons comparé les photographies aériennes de la commune et effectué un repérage complémentaire sur le terrain.

Le tableau et la carte ci-après présentent ces évolutions.

	Fonction	Type de bâti	Nom / localisation	Ancien espace agricole	Nombre de maisons ou lots	Surface totale (en m²)	dont prise sur SAU (en m²)
1	Habitat	Lotissement	du Claray	oui	15	19 026	19 026
2	Habitat	Lotissement	de la Motte	oui	15	22 488	22 488
3	Habitat	Lotissement	des Bruyères	oui	15	22 554	22 554
4	Habitat	Lotissement	La Barrière	oui	19	25 677	25 677
5	Habitat	Maison	Chemin du Claray - 2ème rideau	non	1	2 945	0
6	Habitat	Maison	Rue de la forêt	oui		3 363	3 363
7	Habitat	Maison	Rte de Cossé le Vivien - 2nd rideau	oui	1	1 271	1 271
8	Habitat	Maison	rue de Cossé le Vivien - 2 maisons en face à face	non	2	2 401	0
9	Habitat	Maison	entre la route de Cossé le Vivien et le village l'Orgerie	oui	1	1 853	1 853
10	Habitat	Maison	lieu-dit le petit verger	oui	1	1 781	1 781
11	Habitat	Maison	intersection rte de Laubrières - rue Ste Anne	non	1	1 442	0
Sous-Total habitat					**71**	**104 801**	**98 013**
12	Activités	Hangar	à l'extrémité de la rue de la forêt, dans la ZA	oui		4 050	4 050
13	Activités	2 bâtiments d'activités	Route de Craon, à l'entrée de la commune	oui		5 254	5 254
14	Activités	Extension parcelle de stockage	Route de la forêt	oui		1 840	1 840
15	Equipement	Déchetterie		oui		3 734	3 734
16	Equipement	Extension complexe sportif	Route de Cossé le Vivien	oui		8 590	8 590
17	Equipement	Pôle santé		non		1 968	0
Sous-Total autres						**25 436**	**23 468**
TOTAL						**130 237**	**121 481**

Commune de Ballots - consommation d'espaces agricoles - 2002-2012



Que retenir ?

- **En 2002**, la surface de la zone agglomérée de la commune était approximativement de **50,76 hectares**.
- **En 2012**, cette surface (y compris les lots libres et non construits) atteint **63,73 hectares**.

Un peu plus de 13 hectares ont été consommés en 10 ans, soit une hausse de la superficie du centre-bourg de l'ordre de 25 %.

Sur ces 13 hectares, la répartition est la suivante :

►► Habitat : 10,48 hectares

Cette surface a permis de libérer 71 parcelles constructibles (à l'heure actuelle, seulement 55-60 de construites, le lotissement de la Barrière étant en cours).

La densité est très faible puisqu'elle est seulement de 6.77 logements par hectare.

Rapporté à une moyenne annuelle, il s'agit donc d'un hectare de terre agricole qui est transformé en espace d'habitat.

►► Activités : 1,11 hectares
Implantation de nouvelles entreprises dans la zone d'activités.

►► Équipements : 1,43 hectares
Essentiellement le stade de football supplémentaire, la déchetterie, le pôle santé.

VOLET N° 1

DIAGNOSTIC STRUCTUREL

1.1 - SITUATION HISTORIQUE, GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE PAGE 17

1.2 - ANALYSE DÉMOGRAPHIQUE PAGE 23

1.3 - SITUATION DU LOGEMENT PAGE 31

1.4 - ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE PAGE 37

1.5 - EQUIPEMENTS ET VIE LOCALE PAGE 49

1.1 - SITUATION HISTORIQUE, GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

CONTEXTE HISTORIQUE

ORIGINE DU NOM

D'après une légende, le terrain sur lequel est construit le bourg avait été donné pour établir un champ de foire au milieu de la forêt de Craon. On y apportait des ballots de marchandises et ce lieu a pu alors être désigné sous le nom de « endroit des ballots ». L'orthographe de ce nom, en français, a subi, comme tous les noms propres, des transformations selon le langage de l'époque.
Ainsi, dans l'acte de naissance, Ballots est désigné en latin par le mot : Barlorcium. Au onzième siècle, on écrit Ballortz ; au treizième siècle, il est parlé de vignes près de Baloz ; la même manière d'écrire s'observe au quatorzième siècle ; puis on orthographie Balouz ; au seizième siècle, c'est Ballotz, et un peu plus tard Balloux.

HISTORIQUE

ORIGINES DE LA VILLE

Citée vers 1070, sous le nom d'Apud Bolarclum, la localité trouverait l'origine de sa fondation dans la concession qui fut faite par Renaud le Bourguignon à son chapitre de Craon. Du terrain fut défriché de la forêt afin d'y construire un bourg. Un demi-siècle plus tard, le bourg existe avec son église et les privilèges ordinaires.

Le seigneur de Craon, Renaud, concéda environ 50 hectares aux chanoines de Saint-Nicolas. L'activité religieuse est donc à l'origine de la fondation de la commune, comme l'atteste l'en-tête de l'acte de fondation : « Au nom de la Sainte et Indivisible Trinité, Père, Fils et Saint-Esprit ».
Une église y est construite (dont il ne reste plus aucune trace), un curé y est nommé et un cimetière paroissial aménagé.
En 1196, c'est le Prieuré des Bons-Hommes sous l'égide de Maurice de Craon.

MOYEN-ÂGE ET ÉPOQUE MODERNE

Du XIIIème au XVème siècle, les communautés s'étendent et se développent, et aménagent l'espace (par exemple nouveau moulin de la Guéhardière en 1285). Les plus vieux vestiges de ces communautés datent du XVème siècle car les guerres civiles et les guerres de religion ont détruit l'essentiel des bâtiments.

Dans le domaine de la Roseraie, les chanoines de la Roë construisent une première chapelle. Ce domaine sera enrichi au début du XVIIIème du château de la Roseraie, puis d'une nouvelle chapelle, sous la protection de la famille De Farcy.

Dans le même temps, des fiefs seigneuriaux s'établissent, dont il reste quelques vestiges aujourd'hui (maison seigneuriale, mottes) et c'est Jean du Buat qui devient seigneur de la Motte de Ballots en 1435.
En 1750, Ambroise Pierre, Marquis d'Armaillé, baron de Craon acheta la Motte à Monsieur du Buat, afin d'en fonder la paroisse.

En raison de la mise à disposition de la Nation des biens du clergé, le prieuré des Bons-Hommes et ses terres sont vendus comme biens nationaux le 18 mars 1791.
Quant à la Motte de Ballots, elle a été démantelée progressivement après la Révolution, et il n'en reste aujourd'hui aucune trace.

EPOQUE CONTEMPORAINE

Après la révolution française, la commune voit s'affirmer sa vocation agricole (culture et tissage du lin qui est la spécialité de la commune au début du XIXème siècle), aux dépens de ses activités religieuses.
L'essor du chemin de fer à partir de 1850 ne va pas bénéficier à Ballots, qui ne sera jamais desservie.
De 1850 à 1900, la commune atteint son maximum de population avec 1 900 habitants (dont 500 vivent dans le bourg). La commune se développe et des équipements y sont créés : école de garçons en 1841 puis en 1879, école de filles en 1855, bureau de poste en 1879, halles, sapeurs-pompiers, halles du marché.

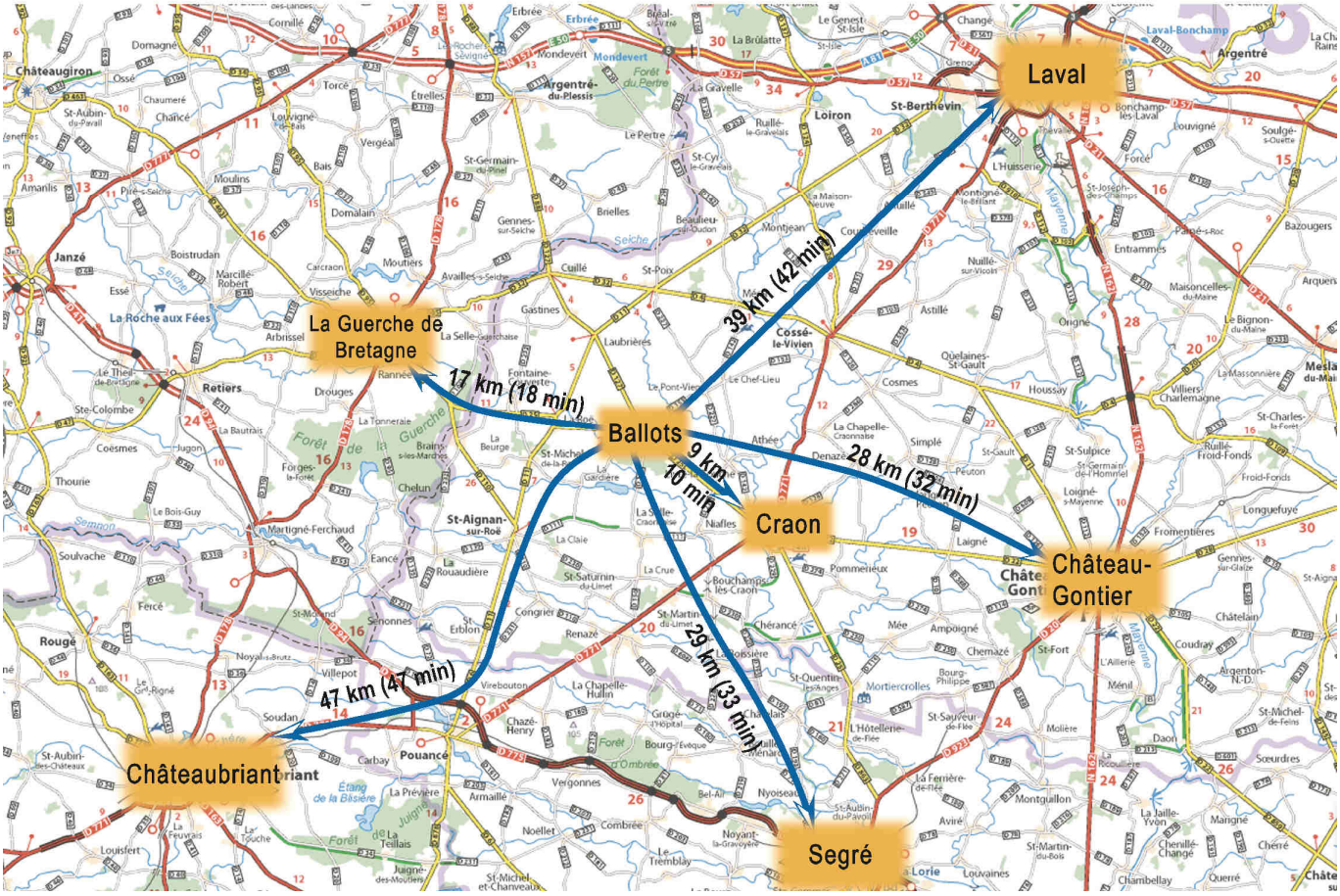
Au XXème siècle, la population décline fortement, sous l'influence des deux guerres mondiales et de l'exode rural.
La commune se modernise : installation du service d'eau, les routes sont goudronnées, arrivée de l'électricité, construction d'une station d'épuration en 1972.

Sources principales: site internet, mairie de BALLOTS
Ballots, d'hier à aujourd'hui, Collectif, 2009

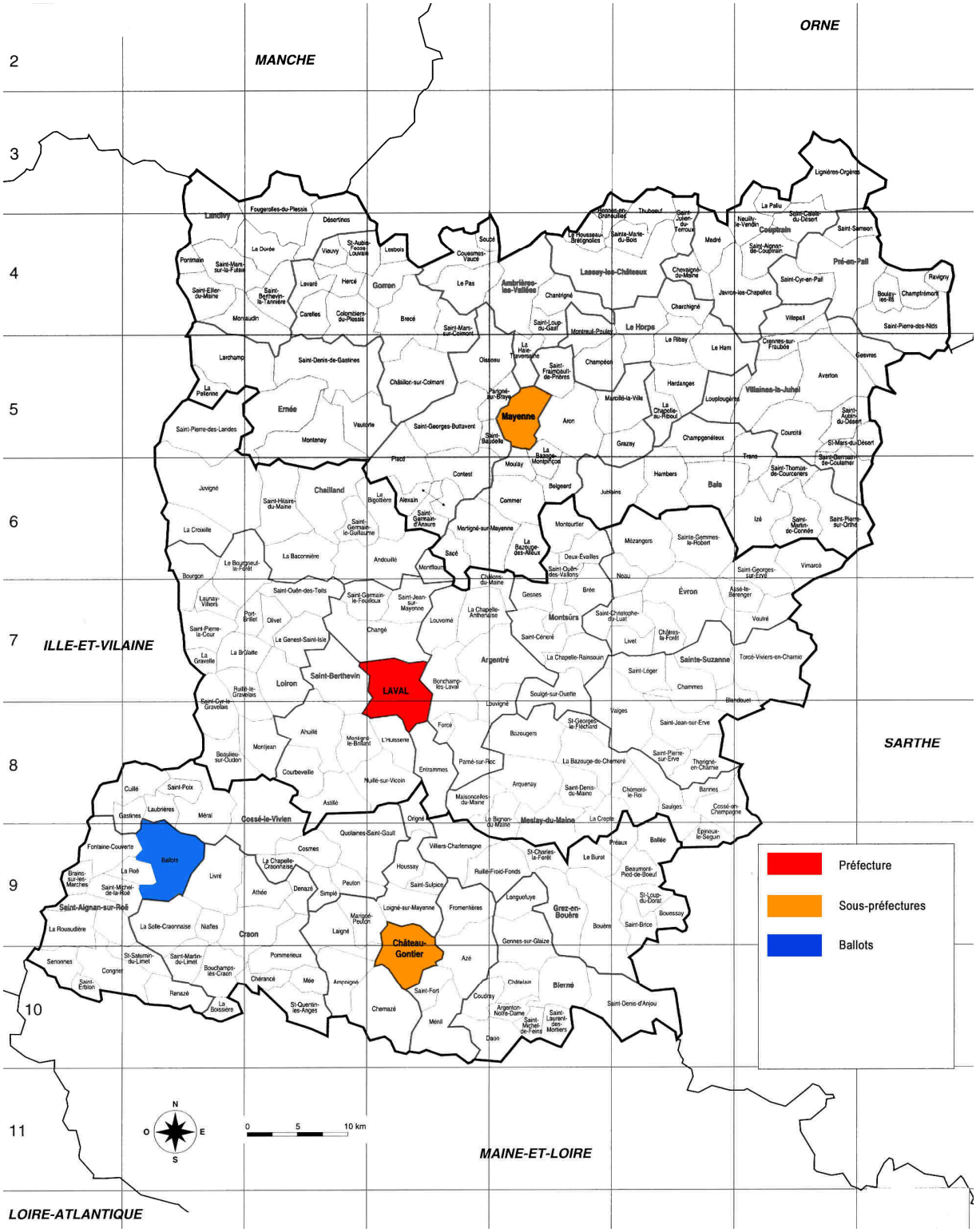
DONNÉES DE CADRAGE

Superficie communale	3 601 hectares
Population en 2009	1 244 habitants
Communes limitrophes	Laubrières Méral Livré-la-Touche La Selle-Craonnaise Saint Michel de la Roë La Roë Fontaine-Couverte Gastines
Canton	Saint-Aignan sur Roë
Arrondissement	Château-Gontier
Communauté de communes	Communauté de Communes du Pays de Craon
Nom des habitants	Balloçais

Quelques repères kilométriques...



Localisation dans le département



LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

La commune de BALLOTS appartient à la communauté de communes du Pays de Craon.

La communauté de Communes du Pays de Craon a vu le jour le **1er janvier 2015**, suite à la fusion des 3 communautés de communes de St Aignan-Renazé, du Pays du Craonnais et de la région de Cossé le Vivien.

Lien internet: http://www.paysdecraon.fr/la-communaute-de-commune/

Périmètre de la Communauté de Communes du Pays de Craon



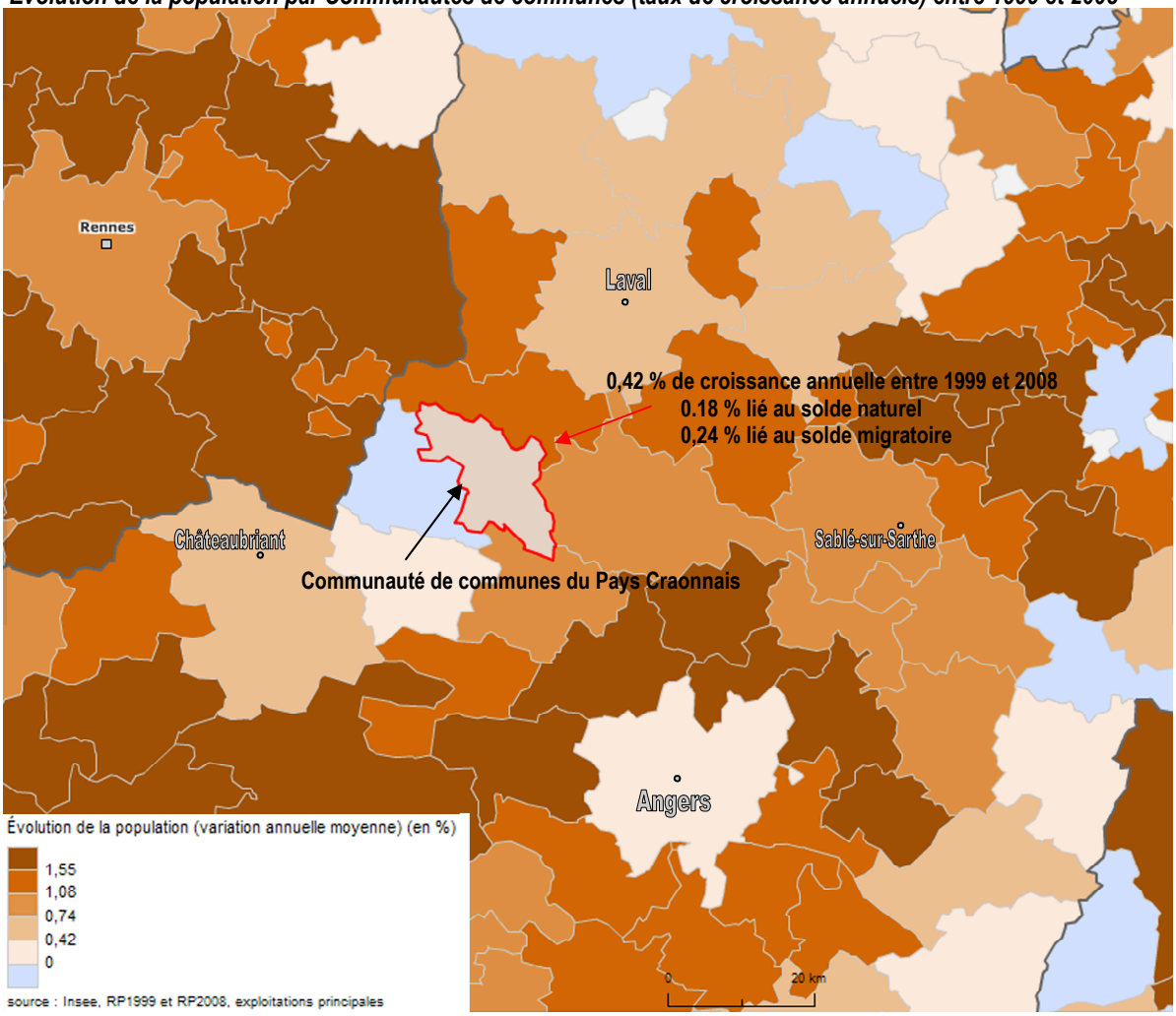
1.2 - ANALYSE DÉMOGRAPHIQUE

LE CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE TERRITORIAL

Les cartes ci-après présentent les évolutions de population par communes et cantons du département de la Mayenne entre 1999 et 2008, dates des deux derniers recensements de la population.
La communauté de communes du Pays Craonnais se trouve dans une situation intermédiaire puisque sur la période, sa population augmente, mais de manière réduite (+0,42 % par an).

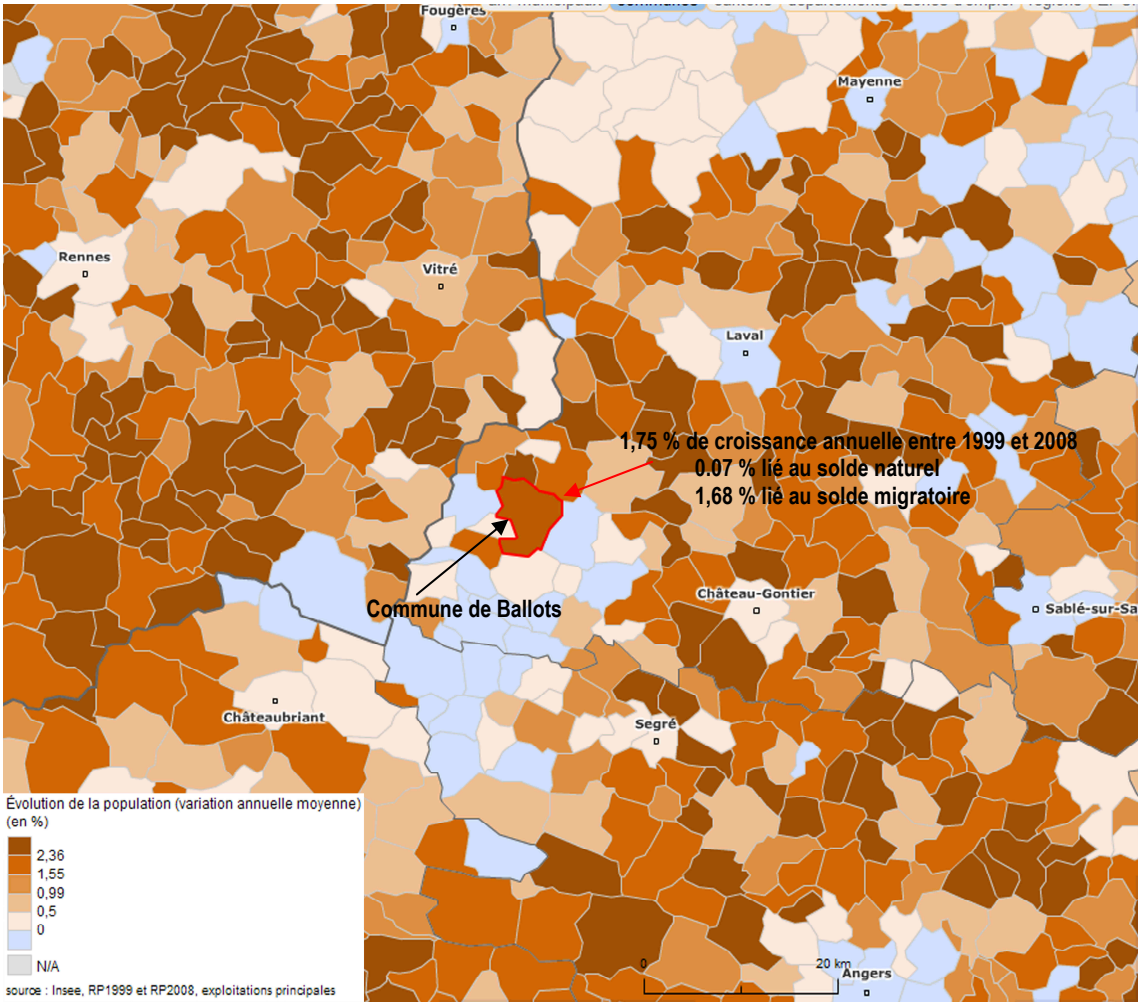
Le phénomène de desserrement urbain* des grandes agglomérations (Angers, Rennes et dans une moindre mesure Laval), profite peu aux communes du Pays Craonnais, au vue de leur éloignement de ces villes pôles.

Évolution de la population par Communautés de communes (taux de croissance annuels) entre 1999 et 2008



** Desserement urbain : depart des populations des villes centre et des métropoles pour une relocalisation sur les villes périphériques.*

Évolution de la population par communes (taux de croissance annuels) entre 1999 et 2008



Comparativement au reste de la communauté de communes, **BALLOTS est la commune qui enregistre une croissance démographique parmi les plus fortes.**

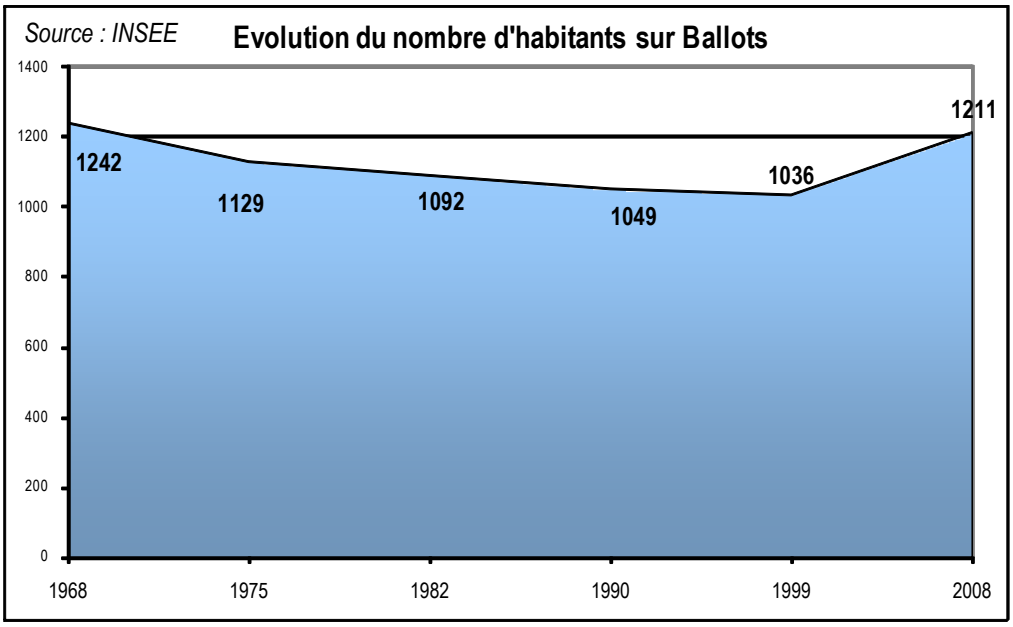
Avec un taux de croissance annuel moyen de 1,75 % sur la période 1999-2008 (soit + 175 habitants), sa croissance est très nettement supérieure aux communes voisines.

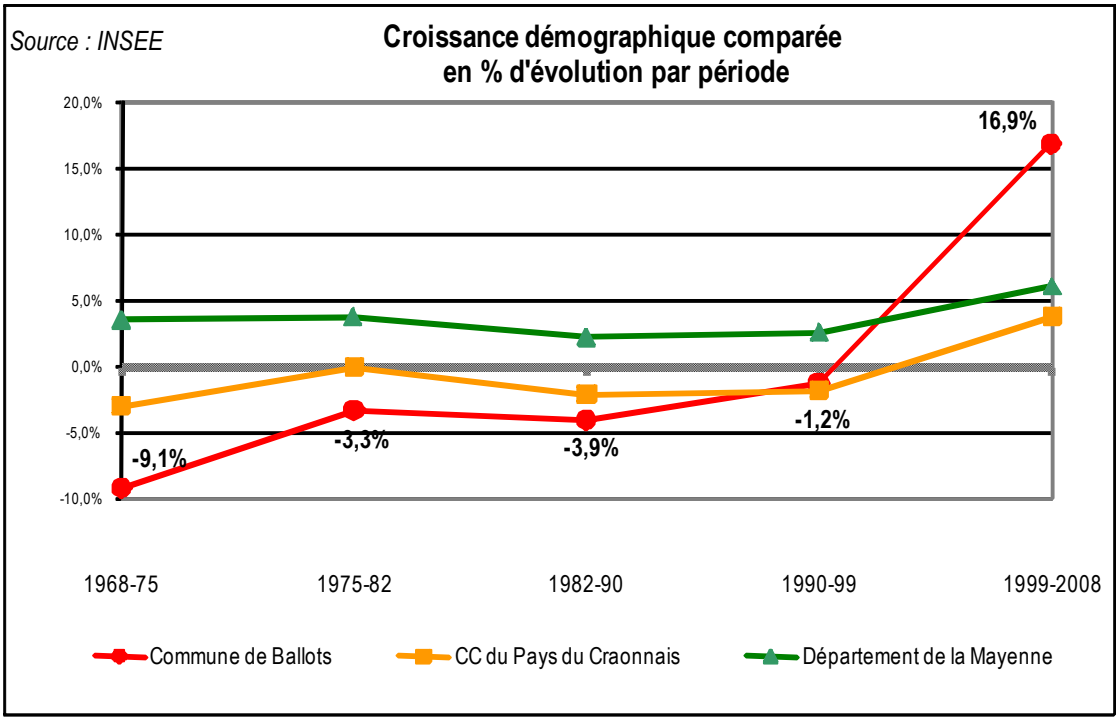
A titre de comparaison, l'évolution des communes voisines est la suivante :

Athée : +0,2 %
Bouchamps Les Craon : +1,0 %
Chérancé : +0,3 %
Craon : -0,1 %
Denazé : 0,9 %
Livré La Touche : -0,1 %
Mée : +1,8 %
Niafles : +0,4 %
Pommerieux : +1,6 %
Saint-Quentin les Anges : +0,7 %

A une échelle plus large, on constate que ce sont surtout les espaces les plus urbanisés qui connaissent des pertes de population (Laval, Mayenne), ou des stagnations (Château-Gontier, Segré).

L'évolution du nombre d'habitants et la comparaison des rythmes de croissance démographique depuis 1968 permettent de mettre à jour les grandes évolutions territoriales en terme de distribution de la population et d'y situer la commune.

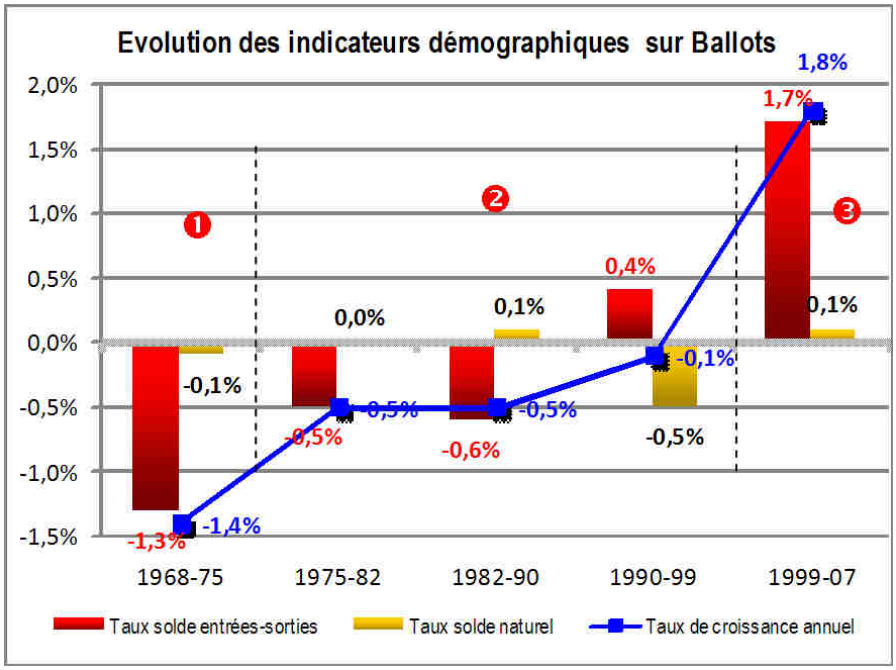




Depuis 1968, la commune de BALLOTS a suivi une évolution relativement proche du reste de la communauté de communes.
Tout au long des années 1970, 1980 et 1990, la commune perd de la population (- 193 habitants entre 1968 et 1999).
Ce n'est qu'au dernier recensement de 2008 que la tendance s'inverse. Alors que la communauté de communes connaît une augmentation modérée (+3,9 %), la croissance de la commune de BALLOTS est bien plus forte, avec une hausse de 16,9 % entre 1999 et 2008.

LES COMPOSANTS DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Le passé démographique de la commune trouve son explication dans l'analyse simultanée du solde naturel* et du solde entrées-sorties*. Ce dernier constitue un bon indicateur de l'attractivité d'une commune.



Source : INSEE

Le solde entrées-sorties constitue le facteur déterminant pour expliquer l'évolution démographique communale.

En effet, quelque soit la période choisie, le solde naturel est proche de 0 %.

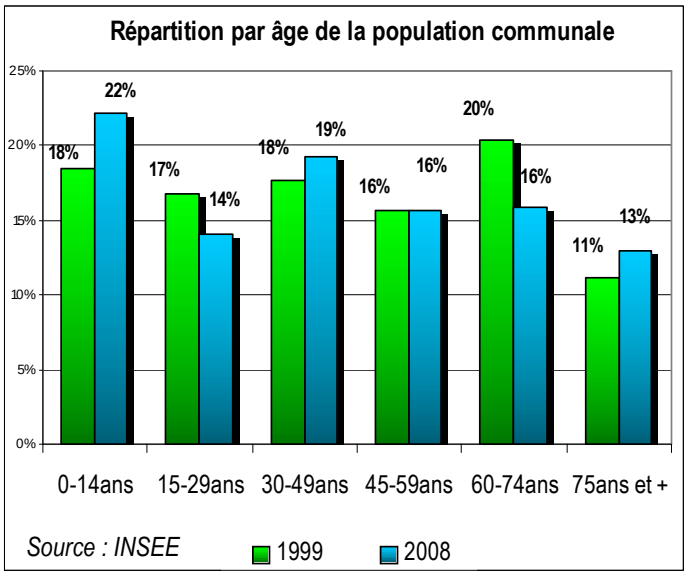
Au contraire, le solde entrées-sorties a connu une évolution très importante, et nous pouvons distinguer trois phases :

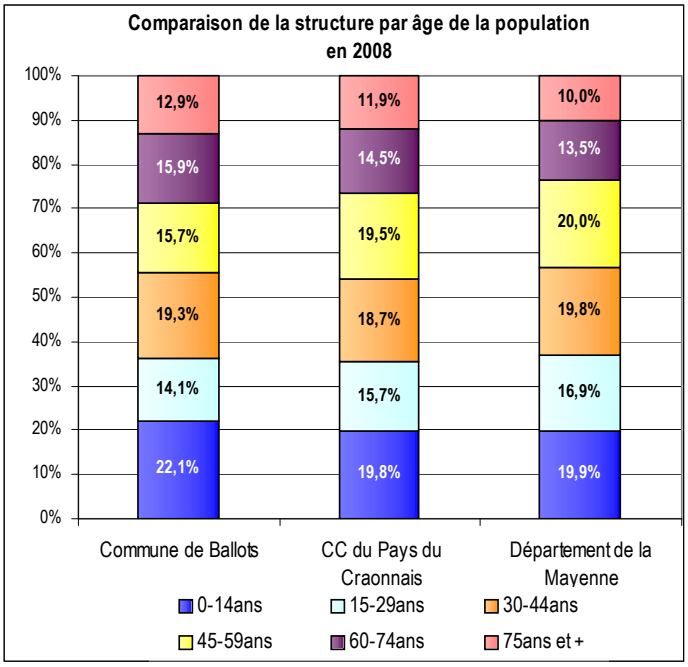
1. Un phénomène marqué de déprise rurale* avec un solde entrées / sorties largement négatif, et qui induit une perte importante de population (-1,4 % par an en moyenne sur la période)
2. Entre 1975 et 1999, une déprise rurale moins marquée, ce qui permet d'atténuer la perte de population
3. Un phénomène de périurbanisation avec un retour à une croissance démographique liée quasi exclusivement à l'arrivée importante de populations nouvelles (influence du solde entrées / sorties). Actuellement, **la croissance de la commune est essentiellement liée à l'arrivée de nouvelles populations qui viennent s'installer sur le territoire communal.**

** Solde naturel : excédent des naissances sur les décès dans la commune*
** Solde entrées-sorties (ou solde migratoire): excédents des installations sur les départs de population de la commune.*
** Déprise rurale : départ des habitants des zones rurales pour aller rejoindre les pôles urbains*
** Périurbanisation: installations des actifs citadins dans les communes rurales périphériques des villes pôles*

ÂGE DE LA POPULATION

L'analyse de l'évolution des effectifs des différentes classes d'âge sur la commune entre 1999 et 2008 (graphique du haut) ainsi que la comparaison avec les tendances au niveau communautaire et départemental (graphique du bas) permettent de dégager les mouvements démographiques structurels de la commune.





Source : INSEE

Les spécificités communales sont les suivantes:

- **Un rajeunissement de sa population.** Avec en particulier, une croissance de la part des moins de 15 ans dont la part passe de 18 à 22% En valeur absolue, il s'agit de 73 enfants en plus sur la commune. Cette évolution permets à la commune de Ballots d'avoir une proportion de jeunes plus importante que celle de la communauté de communes et du département. Ce rajeunissement de la population est à mettre en relation avec la croissance démographique de la population, et l'arrivée de jeunes ménages sur le territoire.
- Si on considère l'ensemble des moins de 30 ans, leur part est légèrement inférieure à la moyenne départementale : 36,2 % sur la commune contre 36,8 % à l'échelle du département.

- **Une légère baisse de la population de plus de 60 ans**. Sa part passe de 31,4% à 28,7 %. Cependant, cette proportion reste élevée, comparativement à la moyenne intercommunale ou départementale (respectivement 26,4 % et 23,5 %)

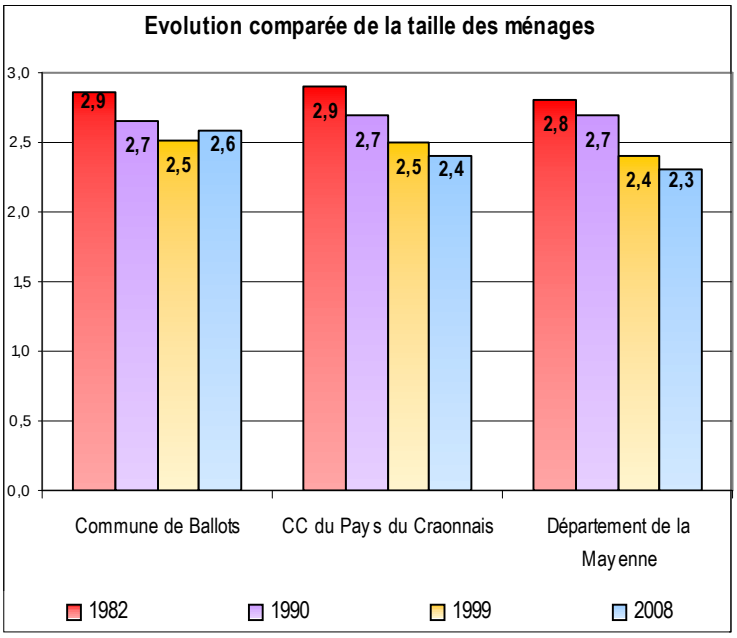
Ces données amènent à s'interroger sur la présence de services et structures adaptées à cette population vieillissante.

- **Une population d'actifs qui se réduit :** les catégories entre 30 et 60 ans sont les moins représentées (au total 35 % de la population communale) et en proportion nettement inférieure à celles de la communauté de communes et du département (38.2 % et 39.8 %).

TAILLE ET STRUCTURE DES MÉNAGES

L'évolution démographique de la commune a également des répercussions sur la taille des ménages.
Au niveau national, la tendance structurelle enregistre une baisse du nombre moyen de personnes par logement.
Différents phénomènes permettent d'expliquer une telle évolution :

- la croissance du nombre de familles monoparentales,
- le phénomène de desserrement familial (départ des jeunes du foyer familial notamment lors de l'entrée dans la vie étudiante ou dans la vie active),
- le vieillissement de la population.



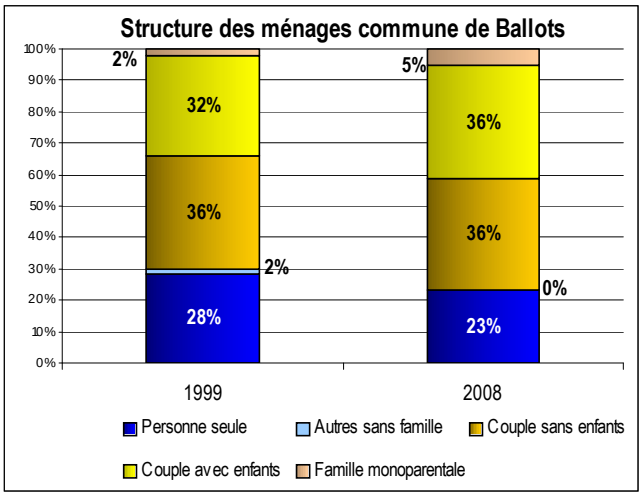
Source : INSEE

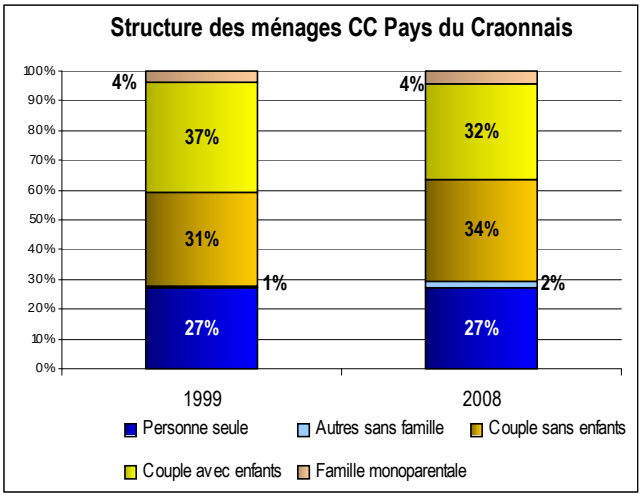
Après avoir suivi cette tendance de 1982 à 1999, la période 1999 - 2008 voit une augmentation du nombre moyen de personnes par ménage.

Ainsi, lorsqu'au dernier recensement de 2008, la taille des ménages est de 2,4 pour la communauté de communes et de 2,3 pour le département, la commune affiche une taille moyenne de **2,6 personnes par ménage.**

Cette évolution à contre courant s'explique par **l'arrivée de jeunes ménages avec des enfants sur la commune.**

Les graphiques ci-dessous montrent une augmentation des couples avec enfant, puisque leur part est passée de 32 % en 1999 à 36 % en 2008, soit une évolution exactement inverse à celle de la communauté de communes (passage de 37 à 32 %).

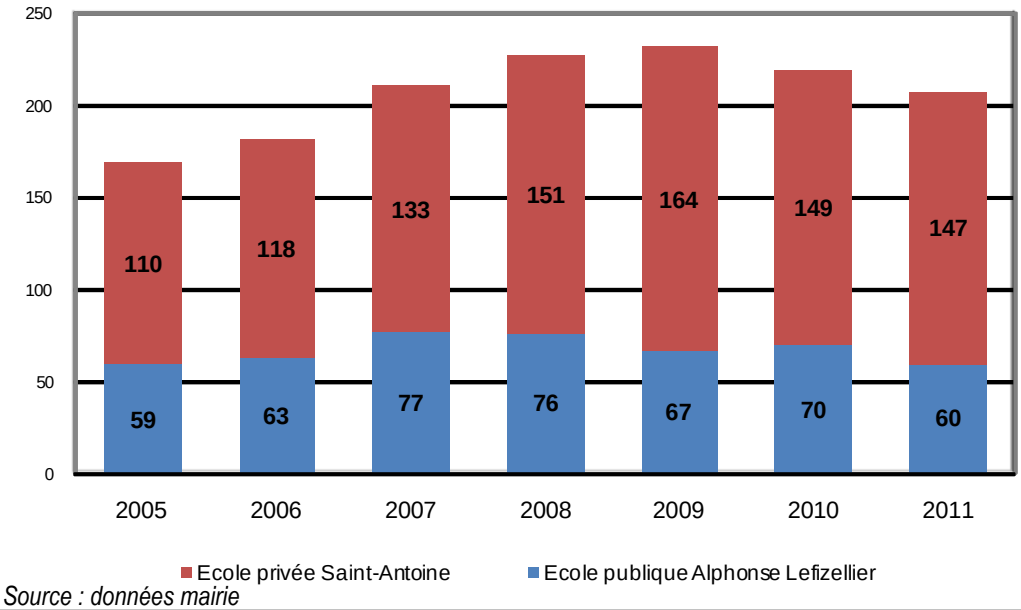




Source : INSEE

EVOLUTION DES EFFECTIFS SCOLAIRES

La commune de BALLOTS offre le choix entre l'école publique Alphonse Lefizellier et l'école privée Saint-Antoine.



Source : données mairie

Le graphique ci-dessus montre l'évolution des effectifs des écoles du premier cycle (maternelle et primaire) entre la rentrée 2005 et la rentrée 2011.

Dans un premier temps, la progression a été très forte puisque les effectifs ont augmenté de 36 % entre 2005 et 2009, passant de 169 à 231 élèves. Cette progression est essentiellement le fait de l'école privé, qui compte 50 élèves supplémentaires

Dans un second temps, les effectifs diminuent légèrement (de 231 à 207 élèves entre les rentrées 2009 et 2011).

La gestion de la croissance démographique s'avère primordiale afin d'assurer une certaine régularité des effectifs et donc des besoins en terme de structures d'accueil des plus jeunes.

1.3 - SITUATION DU LOGEMENT

EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

RÉPARTITION DU PARC DES LOGEMENTS

	1999	2008
Ensemble des logements	478	539
Résidences principales	411	468
Logements vacants	34	47
Résidences secondaires (dont logements occasionnels)	33	24

Source : INSEE

COMPARAISON AVEC LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

L'analyse du parc de logements et de son évolution permet de connaître la manière dont celui-ci répond à la croissance démographique communale.

	1968-1975	1975-1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999 - 2008
Evolutions de la population (valeur absolue)	-113	-37	-43	-13	175
Evolutions de la population (%)	-9,1%	-3,3%	-3,9%	-1,2%	16,9%
Croissance du parc de RP * (valeur absolue)	-3	16	13	16	57
Croissance du parc de RP *(%)	-0,8%	4,4%	3,4%	4,1%	13,9%
Croissance du parc de RP en moyenne par an	-0,4	2,3	1,6	1,8	6,3
Gain d'habitant pour un logement *	37,7	-2,3	-3,3	-0,8	3,1

Le tableau ci-dessus montre que les corrélations entre les rythmes de la construction et ceux de la croissance démographique ne sont pas systématiques (notion de gain d'habitant pour un logement).

Ainsi, de 1975 à 1999, la construction de nouvelles résidences ne permet pas d'enrayer la baisse de population. *A contrario*, sur la période 1999-2008, chaque nouveau logement a permis à la commune de gagner en moyenne 3,1 habitants, ce qui représente un chiffre très significatif : les logements récents construits à Ballots ont été investi dans leur très grande majorité par des familles avec enfants. Cette différence dans les proportions s'explique par la présence d'un point d'équilibre (cf. page suivante).

RP = résidences principales

Source : INSEE

** Gain d'habitant pour un logement:: représente le nombre d'habitants supplémentaires pour un logement supplémentaire. Cette donnée prend en compte les effets des soldes naturels et migratoires. Elle se distingue du nombre moyen de personnes par ménages.*

ETUDE DU POINT D'ÉQUILIBRE *

	1999-2008
Variation résidences secondaires et logements occasionnels	+ 13
Variation logements vacants	- 9
Renouvellement	+ 27
Desserrement	- 13
Point d'équilibre	**18**
Logements effectivement construits	88
Effet démographique	70

Sur la période 1999-2008, le calcul du point d'équilibre* permet d'appréhender l'effet de la construction de logements sur l'évolution démographique. Il correspond en effet au nombre de logements construits qui ont permis un maintien de la population sur la période. Les autres logements construits au-delà de ce point mort ont eu un impact effectif sur la hausse de population communale.

Le détail de chaque indice de calcul du point mort fait état de:

- **la variation du parc de résidences secondaires : +13 logements**, transformées au profit de résidences principales sous le poids de la pression foncière,
- **la variation du parc de logements vacants: -9**. (attention, le recensement étant réalisé à un temps T précis, peuvent être comptabilisées des constructions neuves non encore habitées).
- **le renouvellement : +27 logements**. Ce chiffre tend à supposer que des petits logements ont été regroupés pour en faire de plus grands ou que des constructions d'habitation ont été abandonnées.
- **le desserrement de la population: -13**. Puisque le nombre moyen de personnes par ménage a augmenté, **il s'agit en fait d'un phénomène de resserrement**. Autrement dit, pour loger la même population, la commune de BALLOTS a besoin de moins de logements en 2008 qu'en 1999.

Pour conclure, entre 1999 et 2008, il aura fallu 18 logements supplémentaires pour maintenir la population à son niveau initial.
En réalité, entre 1999 et 2008, 88 logements (en moyenne 10 par an) ont été réalisés, soit un différentiel de 70 logements (effet démographique).
Ce sont ces 70 logements qui ont contribué à la hausse de population de la commune entre 1999 et 2008, à savoir 175 personnes (soit un nombre moyen de personnes par nouveau logement de 2,5).
Sous l'effet d'un point mort positif, il font donc construire proportionnellement plus de logements que la hausse démographique souhaitée.

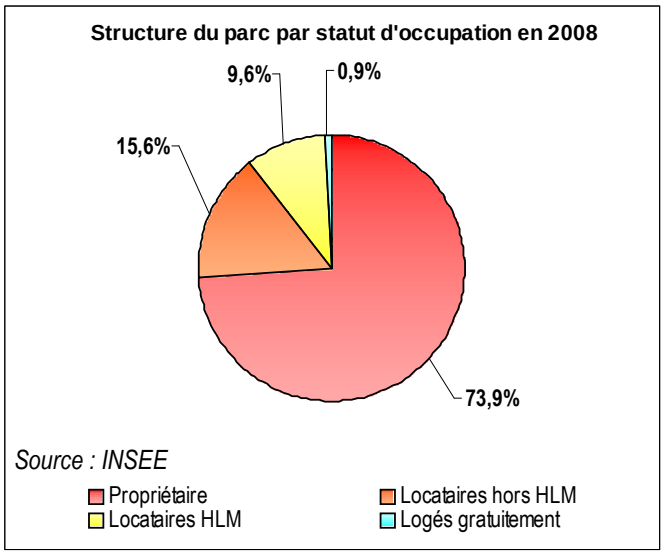
**Point d'équilibre : seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal sur une période donnée, c'est-à-dire pour ne pas perdre de la population. Cet indice prend en compte :*

- le desserrement de la population, correspondant aux décohabitations (divorces, départs des jeunes du foyer familial….)
- le renouvellement du parc, correspondant aux logements abandonnés, détruits ou transformés,
- ainsi que les variations du nombre de résidences secondaires et de logements vacants.

STATUT D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

La structuration du parc de logements par statuts d'occupation permet de visualiser à quel niveau de diversité se situe l'offre communale.

La répartition des logements par statut d'occupation met en avant une diversité limitée du parc du logements.



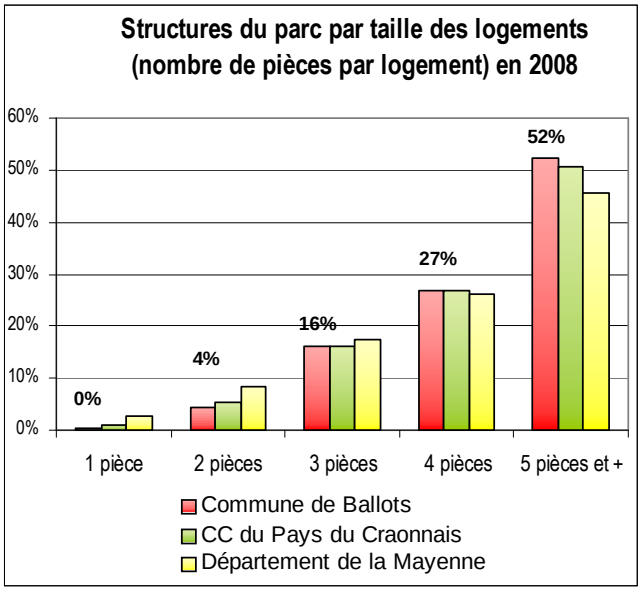
Sur BALLOTS, la répartition de l'offre de logement apparaît caractéristique d'une commune à dominante rurale, en dénote la forte proportion d'accession à la propriété : en 2008, les propriétaires-occupants représentaient 73,9% du type d'occupation des logements.

Face à cela, le parc locatif est plus faiblement représenté (25,2% au total), avec toutefois une part des locatifs sociaux restant présente (9,6% du parc en 2008).

Pour comparaison, sur la Communauté de communes : Propriétaires: 70,0%; Locataires privés : 21,0%; Locataires HLM : 8,0%.

TAILLE DES LOGEMENTS

En lien avec la forte proportion de maisons individuelles sur le territoire communal, la taille des logements sur BALLOTS apparaît élevée.



En effet, les logements de 5 pièces ou plus sont les plus représentés : 52 % du parc, et en proportion plus forte que sur le reste de la communauté de communes (50 %). Au niveau du département le taux est de 45,5% du parc.

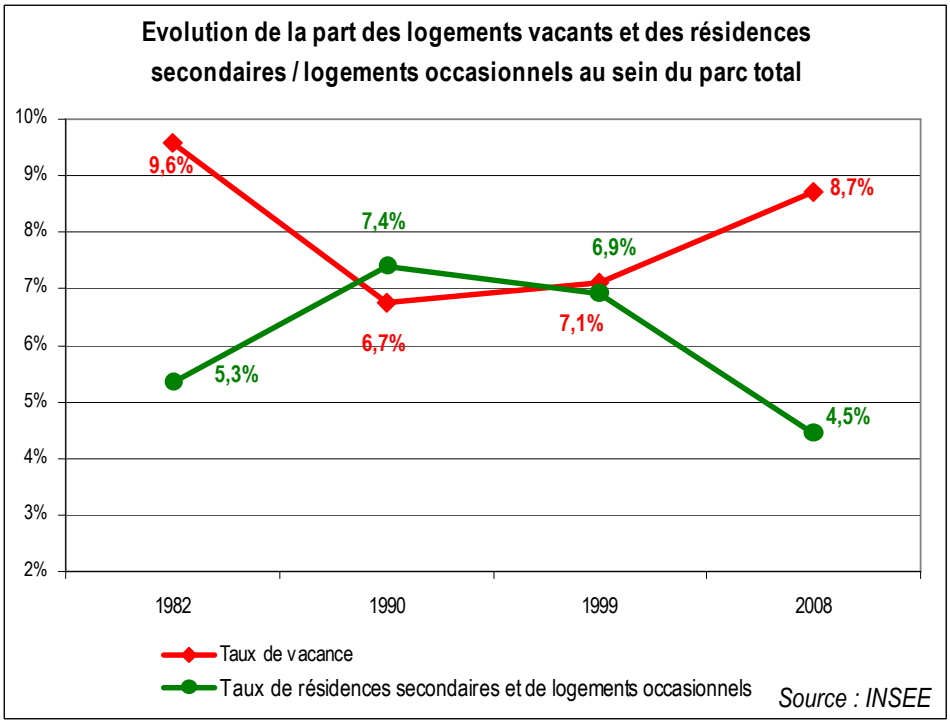
L'offre de logements « intermédiaires » entre 3 et 4 pièces représente 43% du parc, permettant entre autre l'accueil de jeunes ménages en début de parcours résidentiel. Cette proportion est strictement identique aux chiffres constatés sur la communauté de communes et sur le département.

Notons enfin la part très faible des petits logements (1 ou 2 pièces) qui ne représentent que 5% du total.

La typologie des logements sur BALLOTS met en évidence un manque de diversité du parc, allant à l'encontre d'une mixité urbaine et sociale.

LA PRESSION FONCIÈRE

La comparaison de l'évolution simultanée de la proportion de logements vacants et de résidences secondaires dans le parc permet de déterminer dans quelle situation économique se trouve le marché du logement.



L'évolution des taux de résidences secondaires met en avant un phénomène de pression foncière sur le territoire, en particulier sur la dernière période 1999-2008. Entre 1990 et 2008, la part des résidences secondaires est passée de 7,4% à 4,5% du parc de logements.

En parallèle, depuis 1982, le taux de logements vacants apparait au-dessus du niveau d'équilibre*. En 2008, le taux de vacances est de 8,7%.

Ceci amène à s'interroger sur l'existence d'une **problématique structurelle de vacance, due à la vétusté du parc ancien, non réhabilité, et/ou ne répondant plus aux exigences de confort et de commodités actuelles.**

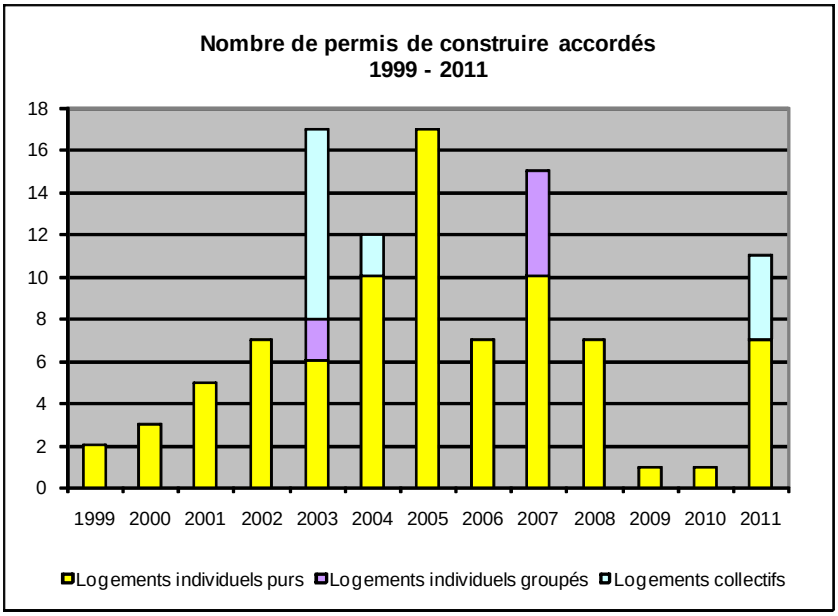
** Il est communément admis qu'un taux de vacance compris entre 4% et 6% du parc de logements assure une rotation (achat/vente) équilibrée du parc de logements. Un taux de vacance inférieur à 4% traduit une tension du parc de logement. Un taux de vacance supérieur à 6% traduit un manque de reprise du parc, souvent dû à une inadaptation qualitative de ces logements (nécessité de rénovation par manque de confort).*

LES PERMIS DE CONSTRUIRE RÉCENTS

NOMBRE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Le graphique ci-dessous distingue 3 types de création de logements. Elle peuvent être issues:

- soit d'une opération groupée (schéma d'aménagement d'ensemble)
- soit réalisées individuellement, au cas par cas,
- soit suite à une réhabilitation/restauration d'un bâtiment existant sans fonction d'habitation initialement.



Source : Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et

Sur les 13 dernières années, de 1999 à 2011, la mairie a délivré 105 permis de construire créant autant de nouveaux logements.
Sur ces 105 permis, l'essentiel concerne des logements individuels « purs », de type pavillon.

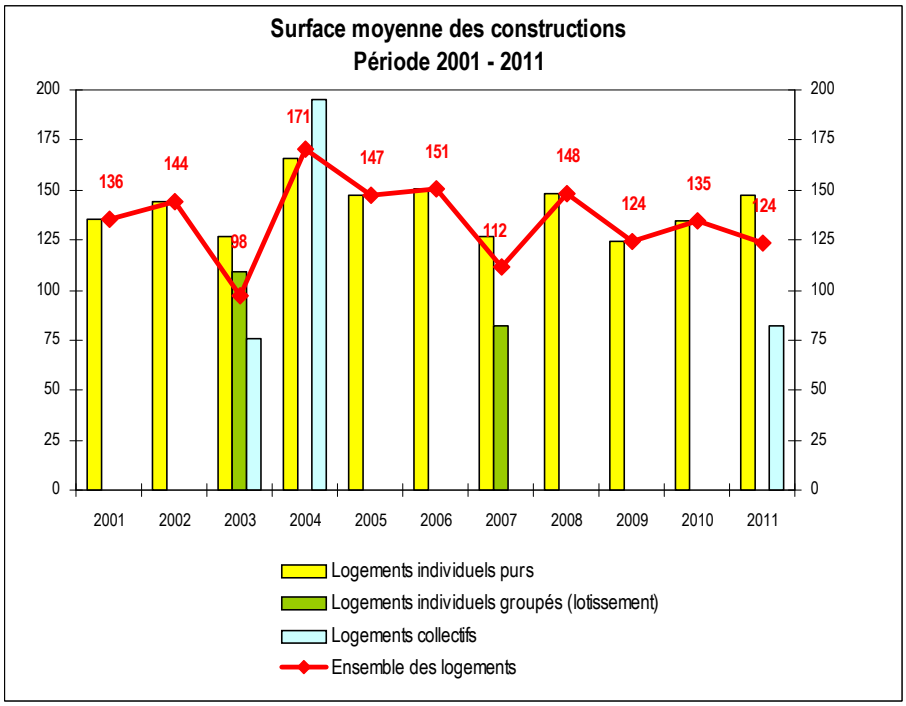
Le rythme de la construction apparaît irrégulier, et peut engendrer des difficultés de gestion des équipements et d'assimilation de la nouvelle population à la vie locale.

Au titre du développement durable et de la maîtrise de la consommation d'espaces, ce modèle d'urbanisation est à éviter, au contraire des constructions réalisées en opérations groupées.

SURFACE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Les données conjoncturelles présentées (en date de prise en compte) sont le nombre et la surface de logements autorisés. Elles sont réparties selon trois types de logement :

- logements individuels purs ;
- logements individuels groupés ;
- logements collectifs ;



Source : Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement - base de données Sit@del2

La taille des nouvelles constructions oscille aux alentours de 150 m² par logement. Cela a donc contribué à renforcer le profil de la commune qui offre essentiellement de grands logements.

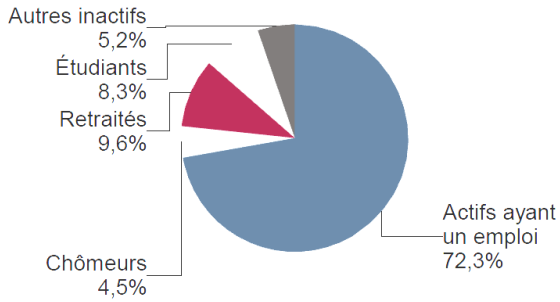
On remarquera également que les logements construits dans des opérations groupés (lotissements) sont d'une surface moindre que les logements construits au coup par coup.

1.4 - ANALYSE SOCIO-ÉCONOMIQUE

LA STRUCTURE DE LA POPULATION PAR TYPE D'ACTIVITÉS

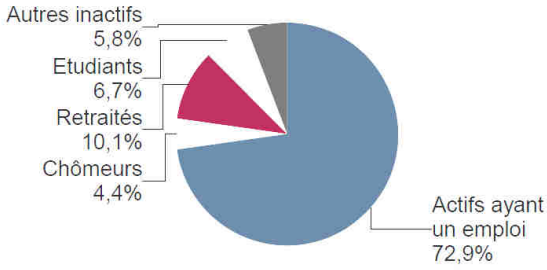
Population de 15 à 64 ans par type d'activité…

… sur Ballots



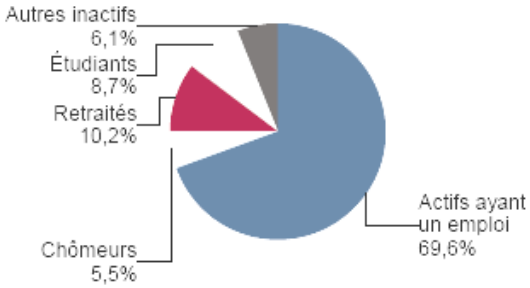
Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

… sur la CC du Pays Craonnais



Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

… sur le département Mayenne



Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

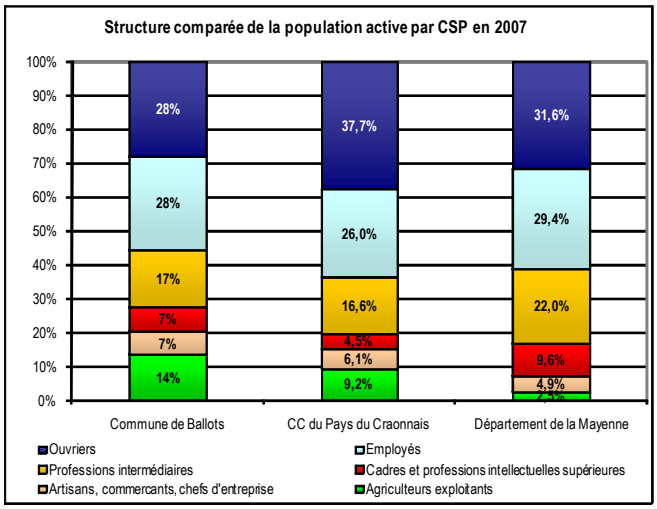
Les graphiques ci-contre permettent de comparer la situation des actifs et inactifs sur la commune par rapport à la communauté de communes et au département.

BALLOTS bénéficie d'une part de population active légèrement supérieure à la moyenne départementale (72,3 % contre 69.6 % en 2008), et en adéquation avec le reste de la communauté de communes.

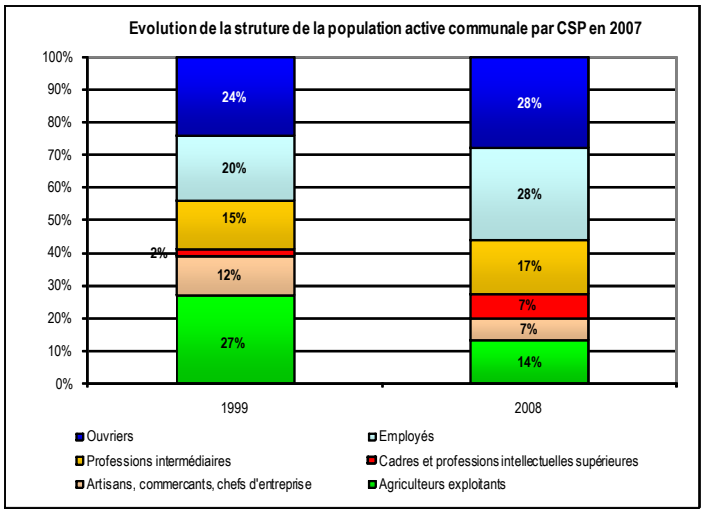
Parallèlement, la part des personnes en recherche d'emploi est moins forte à Ballots que sur le reste du département (4,5 % contre 5,5 %).

Au final, le taux d'activité de la commune est légèrement supérieur que celui du département (76,8 % contre 75,1 %).

Entre 1999 et 2007, la population active de BALLOTS a progressé de 31 % passant de 400 à 524 personnes, ce qui constitue une progression très forte, supérieure à son évolution démographique (+ 17 %)



Le profil de la population active de BALLOTS se caractérise par une part d'agriculteurs exploitants importante en regard de la moyenne départementale (14% contre 2,5 %), ce qui confirme la vocation agricole de la commune. Les autres CSP* sont ensuite représentées de manière homogène par rapport à la répartition départementale.



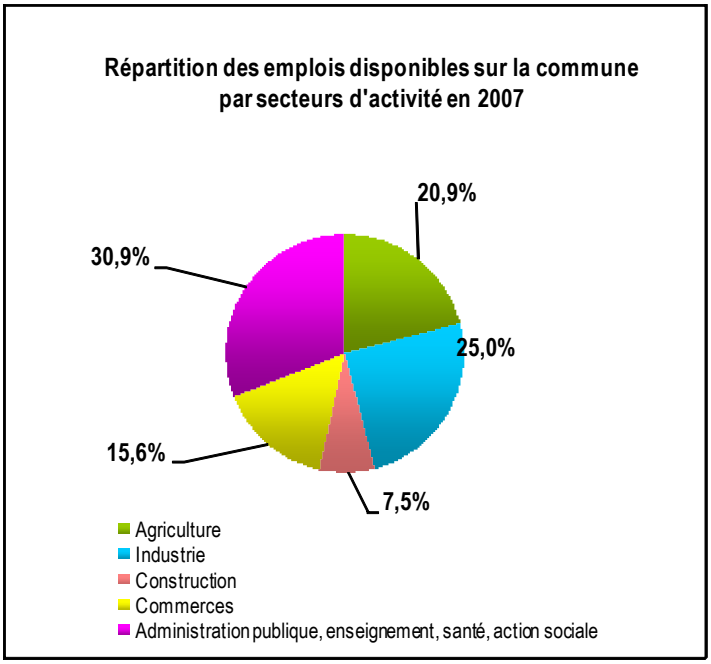
Cependant, cette situation n'est pas figée et est au contraire soumise à trois évolutions. Entre 1999 et 2008, on constate :

- Une part de moins en moins importante des agriculteurs exploitants. Leur part baisse de 27 % à 14 %. Leur effectif a chuté de 108 à 71 personnes, en l'espace de 8 ans.
- Une hausse des ouvriers, aussi en valeur relative (de 24 % à 28 %) qu'en valeur absolue (de 96 à 146 actifs).
- Une progression des employés et professions intermédiaires : leur part cumulée évolue de 35 % à 45 % (de 140 à 233 actifs)

** CSP : Catégorie Socio-Professionnelle. « Classement des individus selon leur situation professionnelle en tenant compte de plusieurs critères : métier proprement dit, activité économique, qualification, position hiérarchique et statut », INSEE.*

TYPOLOGIE DU BASSIN D'EMPLOI PAR SECTEURS D'ACTIVITÉ

L'analyse du bassin d'emploi communal permet de déterminer la situation économique de la commune dans le fonctionnement des territoires auxquels elle est intégrée.



En 2007, on recense 381 emplois sur le territoire communal. Parmi ces emplois, les plus représentés sont ceux des secteurs:

- De l'administration, enseignement, santé, action sociale : 30,9 %
- De l'industrie : 25%
- De l'agriculture : 20,9 %
- Des commerces : 15,6 %

UNE VOCATION MIXTE

L'analyse des entrées et sorties des actifs occupés sur un territoire permet de distinguer la vocation résidentielle, de pôle d'emplois ou mixte d'une commune.

Dans le cas de BALLOTS , la commune est dans une situation mixte.

Structure des emplois et de la population active en 2007

Nombre d'emplois	375
Population active occupée	490
Taux de couverture	76,5 %
Actifs travaillant et résidant	185
Actifs entrant	190
Actifs sortant	305
Part des emplois occupés par des actifs résidant hors de la commune (taux d'attractivité)	50,7 %

Le nombre d'emplois proposés est inférieur aux nombres d'actifs (taux de couverture inférieur à 100 %). Cependant, on ne peut pas parler d'une vocation résidentielle, puisque de nombreuses personnes viennent travailler à BALLOTS .

En effet, plus d'un emploi sur deux est occupé par une personne qui vient de l'extérieur pour travailler à Ballots.

Inversement, sur les 490 actifs occupés, seul un tiers (185 personnes) reste travailler dans sa commune, alors que l'essentiel est amené à se déplacer (soit 305 personnes).

LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES, ARTISANALES, COMMERCIALES ET DE SERVICES

Comme vu précédemment, le nombre d'emplois industriels sur la commune de BALLOTS est significatif.

La majorité des activités industrielles et artisanales se situent sur la zone d'activité située à l'entrée Est du bourg, sur la route de Craon. Le réseau d'artisans est développé, mais ils ne représentent que peu d'emplois.

Dans une moindre mesure, des entreprises sont implantées sur l'entrée Ouest de la ville, notamment l'entreprise Fonlupt, fabriquant de vêtements, et qui est le principal employeur de la ville.

Les principaux employeurs industriels et artisans de la commune sont les suivants.

Nom de l'entreprise	Activité	Effectif
Fonlupt	Fabrication de vêtements	70
Algoplast	Fabrication de plaques, feuilles, tubes	13
Haubois Briere	Réparation / vente de machines agricoles	7
OMP	Découpage de pièces métalliques	6

Source : CCI Mayenne

A cela s'ajoute Escape Voyage, entreprise de transport de personnes, localisé dans la zone d'activités, et qui compte 31 salariés.

La carte ci-après localise les activités présentes dans le centre-bourg.
A cela s'ajoute quelques artisans situés sur le territoire de la commune, en-dehors du territoire de l'agglomération :

- assistance Sud Mayenne Auto — Bel Air
- BCH Buttier - fabrique de jouets — Le Bois Gautier
- SARL Horizon Poneys — Frémusson
- Jegu Travagri (travaux agricoles, TP) — Les Chaintres

On dénombre au total 31 sites d'activités, dont 7 commerçants et 17 artisans.

Commune de Ballots - localisation des activités



Légende

Commerces et services

1. Boulangerie
2. Superette
3. Banque
4. Café / buraliste / presse
5. Pharmacie
6. Café / restaurant
7. Salon de coiffure

Activités industrielles

1. Algoplast
2. OMP Tôlerie
3. Ets FONLUPT - confection de vêtements

Activités artisanales

1. Garage Rabine
2. Haubois Agricole
3. Bézier Isolation
4. ASCE 2000
5. Garage Landais
6. Halopeau - entretien espaces verts
7. SARL Barrais - menuiserie
8. SARL Capt'O Pluie
9. Veron - plâtrier, peintre
10. Chevalier - mensuiserie
11. Maine Agri - matériel agricole
12. Clean Services - nettoyage
13. Gérard - maçonnerie

Autres activités

1. MTE - location matériel
2. Escape - transporteur
3. SARL Pijand - vente de produits d'entretien
4. CAM - coopérative agricole

LES COMMERCES ET SERVICES

La commune de Ballots compte un nombre réduit de commerces dans son centre-bourg, mais ceux-ci sont suffisamment diversifiés pour proposer une offre intéressante aux habitants.

On dénombre notamment :

- une boulangerie
- une épicerie de proximité
- un café / bureau de tabac / presse
- un café / restaurant
- un salon de coiffure
- une banque
- une pharmacie

A l'exception de la boulangerie située place du commerce, les autres commerces se situent autour de l'église.

On observera tout de même qu'il existe plusieurs locaux commerciaux inutilisés, par exemple celui occupé auparavant par l'entreprise ASCE 2000, situé en plein centre bourg.

Concernant l'offre en service, elle est développée, par rapport à la taille de la commune, en termes d'habitants.

L'offre de soins se décompose de la façon suivante : un médecin généraliste, un dentiste, un naturopathe, un pharmacien, trois infirmières.

A noter qu'un pôle santé est en cours de réalisation et rassemblera à court terme l'ensemble des professionnels de la santé. Ce type d'équipement est peu fréquent pour une commune de la taille de Ballots, et constituera un atout de poids pour son développement.

Une maison de retraite est également présente dans le centre-bourg.

RAPPELS SUR LA PRÉSERVATION DES ESPACES AGRICOLES

Dans son Porter à connaissance, l'Etat rappelle ses deux principaux points de vigilance :

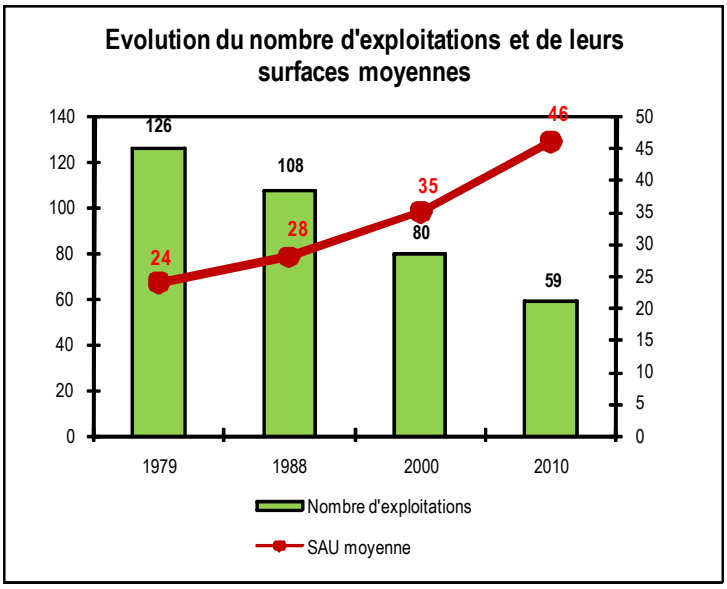
- **Préserver les espaces agricoles**.
  Partant du constat que la Mayenne perd des espaces agricoles (tout comme le reste de la France), et qu'il s'agit d'une ressource non renouvelable, il est recommandé de privilégier le renouvellement urbain, avoir recours aux extensions urbaines « de façon mesurée et justifiée ».
- **Préserver les activités agricoles et une agriculture durable.**
  Maintien des surfaces exploitées à proximité des bâtiments d'exploitation.

Aussi, le PLU devra s'inscrire dans la démarche « Agriculture et Urbanisme » mise en place dans le département de la Mayenne

LES SITES D'ACTIVITÉS AGRICOLES

Sur la commune de BALLOTS, l'activité agricole reste encore très présente. Actuellement, ce sont **59 exploitations agricoles** (données RGA 2010) **qui sont implantées sur le territoire.**

Au recensement général de l'agriculture de 2010, on comptait 2 721 hectares de surface agricole utilisée, soit plus de 75% du territoire communal.
La superficie moyenne des exploitations est de 46 hectares (terres sur et hors territoire communal), dont **13 exploitations d'une superficie de 60 ha ou plus** (RGA 2000).



La commune est spécialisée dans la filière bovins lait, mais le grand nombre d'exploitations fait que d'autres activités y sont présentes (céréales, polyculture, élevage avicole).

Voir annexe n°1 du présent rapport de présentation:
Diagnostic agricole - Chambre d'agriculture - septembre 2012

LE PLAN D'EAU DE LA RINCERIE

Au Sud de la commune se situe le plan d'eau de la Rincerie. A cheval sur la commune de BALLOTS et de LA SELLE CRAONNAISE, celui-ci propose le niveau d'équipements suivants :

- un parcours pédestre de quatre kilomètres (tour de l'étang de la Rincerie)
- Un parcours VTT, en lien avec la voie verte de Craon à Renazé
- un camping deux étoiles
- une base nautique (catamaran, planche à voile, kayak, etc.)
- un mini-golf
- un swin-golf
- équitation
- Activités nature (découverte de la flore, de la faune terrestre et aquatique, ornithologie…)
- En projet : un auto-ski.



Plan d'eau et base nautique de la Rincerie

Cet équipement, à rayonnement départemental, constitue un atout de poids pour un développement futur des activités touristiques.

Actuellement, hormis la base nautique, il n'existe pas sur la commune de sites qui sont suffisamment attractifs pour générer une fréquentation touristique.

Les deux monuments historiques situés sur la commune (domaine du Roseray et Prieuré des Bonshommes) appartiennent à des propriétaires privés et ne sont pas ouverts à la visite.

Aucun hébergement touristique n'est proposé sur la commune.

LA FORÊT DE BALLOTS

Cette forêt appartient à différents propriétaires privés qui en assurent l'exploitation. Aucun itinéraire de promenade n'est actuellement classé au Plan Départemental des Itinéraires de Randonnée Pédestre (PDIPR). Toutefois, il est question de développer une boucle pédestre partant du bourg et traversant la forêt.

On notera également la présence sur la commune de trois boisements subventionnés, pour lesquels les propriétaires se sont engagés à conserver leur caractère forestier.

1.5 - EQUIPEMENTS ET VIE LOCALE

EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

LISTE DES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

BALLOTS dispose d'un niveau d'équipements et de services publics, en cohérence avec le nombre d'habitants :

- Equipements scolaires: une école publique (Alphonse Lefizellier) et une école privée (Saint-Antoine).
- Equipements culturels : une bibliothèque relais, un théâtre (salle du patronage Saint-Martin).
- Equipements de loisirs : centre de loisirs sans hébergement, une salle des fêtes, un parc de loisirs avec des aires de jeux.
- Equipements de sport : une salle polyvalente récente et deux terrains de football, un parcours de bi-cross.
- Services publics: mairie, centre d'incendie et de secours.
- Services religieux: église, cimetière.
- Services à la personne, santé et foyers: maison de retraite, cabinet médical, pharmacie, un pôle santé en cours de réalisation.

DEGRÉ D'ÉQUIPEMENT COMMUNAL

Pour définir le degré d'équipement de la commune, quatre grands domaines ont été identifiés :

- santé, services publics,
- enseignement,
- sports, culture et loisirs,
- services et commerces.

Pour apprécier le degré d'équipement de la commune, 36 équipements structurants de référence doivent être recensés.

La commune de Ballots dispose d'un degré d'équipement global de 47 % (17 équipements sur les 36), ce qui est important eu égard à la taille de la commune.
Par ailleurs, Craon est situé à proximité et propose presque l'ensemble des équipements manquants (exception faite du cinéma).

Les 36 équipements concernés sont :caserne de pompiers, gendarmerie, trésorerie, notaire, vétérinaire, garage, distribution de carburant, maçon, plâtrier ou peintre, électricien, menuisier ou charpentier ou plombier, supermarché, alimentation, boulangerie, boucherie ou charcuterie, bureau de poste, banque, magasin de vêtements, magasin de chaussure, librairie ou papeterie, magasin d'électroménager, magasin de meubles, droguerie ou quincaillerie, salon de coiffure, bureau de tabac, école primaire, collège, établissement de santé, ambulance, dentiste, infirmier, laboratoire d'analyses médicales, masseur-kinésithérapeute, médecin, pharmacie, cinéma

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

La commune est membre du SIAEP de Livré-la-Touche qui assure son approvisionnement en eau potable. Un Schéma directeur d'alimentation en eau potable couvre le territoire du SIAEP.

Les captages d'eau se situent pour l'un sur la commune de BALLOTS (lieu-dit « Les Chaintres »), pour l'autre sur la commune de LIVRÉ-LA-TOUCHE (lieu-dit « L'Epronnière). Ces deux captages incluent des périmètres de protection qui s'étendent sur le territoire communal et impliquent des servitudes d'utilité publique.

L'eau distribuée est de « bonne qualité bactériologique et chimique, conforme aux limites de qualité de la réglementation » (source : Agence Régionale de Santé). Elle ne présente aucun dépassement à quelques polluants que ce soit, sa teneur en nitrates est faible, sa dureté est faible.

ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

LES EAUX USÉES

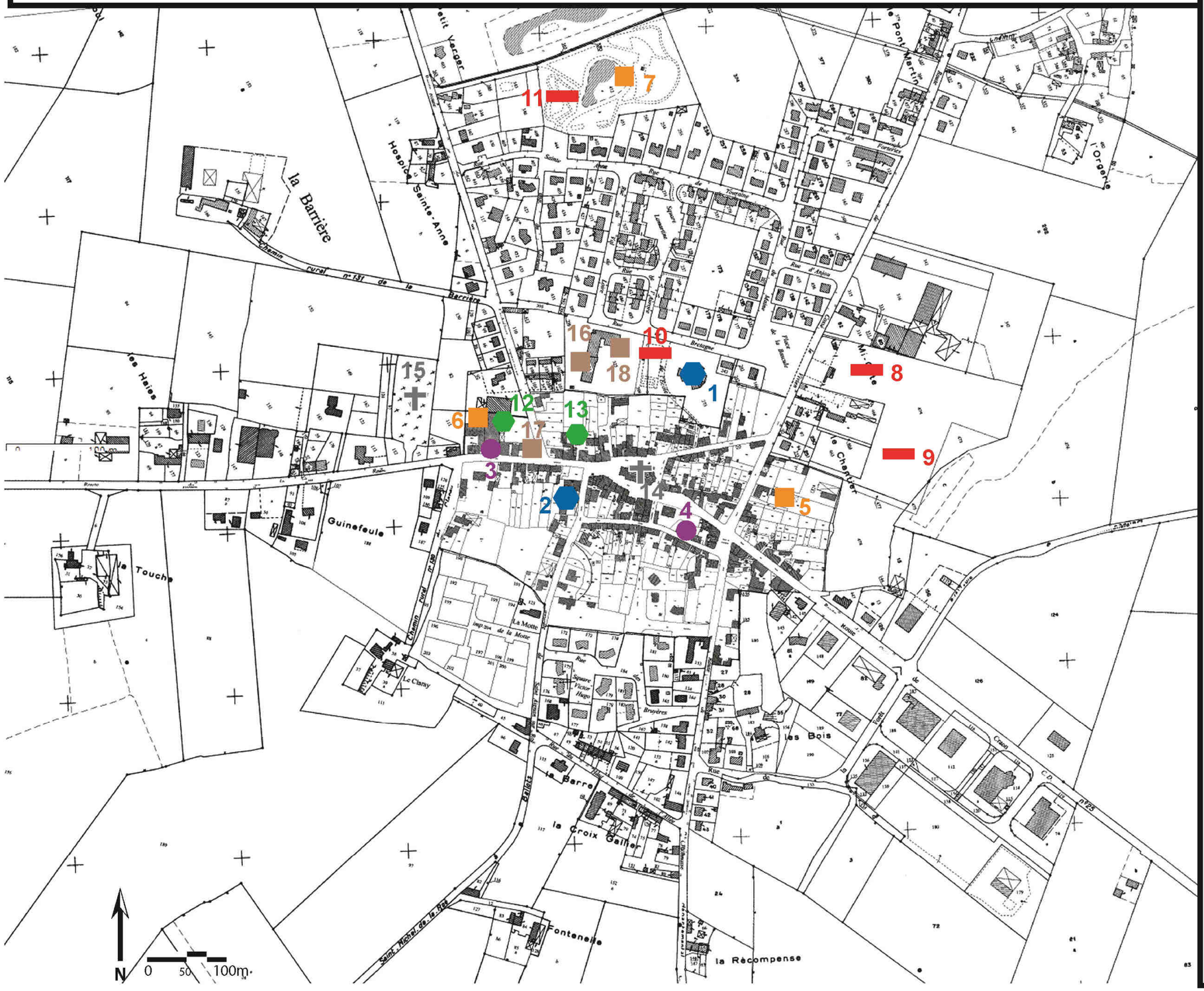
La commune de BALLOTS est dotée d'un réseau d'assainissement de type séparatif eaux usées / eaux pluviales.

La station d'épuration a été aménagée en 1996, portant sa capacité à 1 500 Equivalents Habitants. 340 raccordements couvrent la zone agglomérée de la commune. Elle se situe au Nord-Est du bourg, au lieu-dit « Les Miaules » et c'est le ruisseau de Bardoul qui reçoit ses effluents.

Cet équipement offre à la commune **des capacités permettant une possibilité de développement pour les secteurs déjà desservis, mais ces capacités sont limitées.**
Une étude diagnostique des réseaux est en cours. Cette étude devra établir un diagnostic du fonctionnement des ouvrages de collecte des eaux usées en vue d'élaborer un programme pluriannuel de travaux et de mesures prioritaires améliorant la situation actuelle. L'étude devra prendre en considération les projets d'aménagement et/ou de développement envisagés sur la commune de BALLOTS à moyen terme.

Comme rappelé dans le Porter à Connaissance de la Préfecture de Mayenne, un zonage d'assainissement doit être réalisé par la commune, conformément aux prescriptions de la loi sur l'eau.
Ce zonage permettra de déterminer les futures zones possibles d'urbanisation .

Commune de Ballots - localisation des équipements



Légende

Education - jeunesse

1 Ecole publique Alphonse Lefizellier

2 Ecole privée Saint-Antoine

Culture

3 Bibliothèque relais

4 Théâtre Saint Martin

Loisirs

5 Centre de Loisirs Sans Hébergement (CLSH)

6 Salle des Fêtes

7 Parc de loisirs et aires de jeux

Sport

8 Salle polyvalente

9 Terrains de football

10 Terrain multi-sport de l'école primaire

11 Parcours de bi-cross

Services publics

12 Mairie

13 Centre de Secours et d'Incendie

Services religieux

14 Eglise

15 Cimetière

Services à la personne et foyer

16 Maison de retraite

17 Cabinet médical

18 Futur pôle santé

Observation : la station d'épration de la commune se situe au Nord Est de l'agglomération, au lieu-dit les Miaules.

LES EAUX PLUVIALES

La commune de BALLOTS est située entre deux affluents de l'Oudon : le Mée (au Nord Est de la commune) et l'Uzure (à la limite Sud de la commune).

Le réseau d'écoulement des eaux pluviales se montre satisfaisant. Toutefois, la révision du PLU constitue une opportunité pour entamer une réflexion globale par la mise en place d'un schéma directeur d'assainissement pluvial.

On veillera notamment à deux aspects :

- l'artificialisation de nombreux espaces naturels peut poser à terme des difficultés dans l'écoulement de ces eaux pluviales en limitant l'étendue des surfaces perméables
- L'étude du débit moyen journalier et de la pluviométrie laisse clairement apparaître qu'une part des eaux usées s'infiltre dans le réseau d'assainissement, provoquant ponctuellement une surcharge de la station d'épuration.

LE TRAITEMENT DES DÉCHETS

La collecte et le traitement des déchets ménagers sont de compétence du Syndicat de Pays de Craon.

A ce titre, BALLOTS a ouvert une déchetterie en 2010 sur son territoire.



Déchetterie de Ballots, gérée par la communauté de communes

VIE ASSOCIATIVE

La commune de Ballots recense 26 associations qui participent fortement au dynamisme de la vie locale ainsi qu'au renforcement de la cohésion sociale communale.

Parmi celles-ci, on notera la présence de la troupe de théâtre, qui constitue une caractéristique de longue date dans la vie culturelle Balloçaise.

Associations sportives (7):
AVOBAL (Volley-Ball)
Section Gym
Section Tennis Badminton Loisirs
USB union sportive de Ballots (football)
Retraite Sportive
Perfect Danse
Ballots se défoule (courses à pied)

Loisirs et détente (8)
Les Amis du Bal
Batterie-Fanfare L'Espoir + Majorettes
Le Bonheur du Geste
Club de la Bonne Entente
Comité des Fêtes
Patronage St Martin Troupe de Théâtre "La Flamme"
Rencontres Balloçaises
Société de Pêche

Scolaires (3)
Association Parents d'élèves (APEL)
Organisme Gestion Ecole Catholique (OGEC)
Amicale Laïque Ecole A. LEFIZELLIER

Autres (8)
Amicale Anciens AFN
Association Bonheur et Sourire
Amicale des Donneurs de sang
ADMR
Amicale des Sapeurs Pompiers
Groupama Caisse Locale
Mutuelle Coups Durs
Syndicat de Défense Contre les Ennemis des Cultures

VOLET N° 2

ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE PAGE 55

2.2 - RISQUES, CONTRAINTES ET NUISANCES PAGE 63

2.3 - TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS PAGE 69

2.4 - ANALYSE PAYSAGÈRE PAGE 75

2.5 - ANALYSE URBAINE PAGE 85

2.6 - PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHÉOLOGIQUE PAGE 101

2.1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

CONTEXTE GÉOLOGIQUE ET PÉDOLOGIQUE

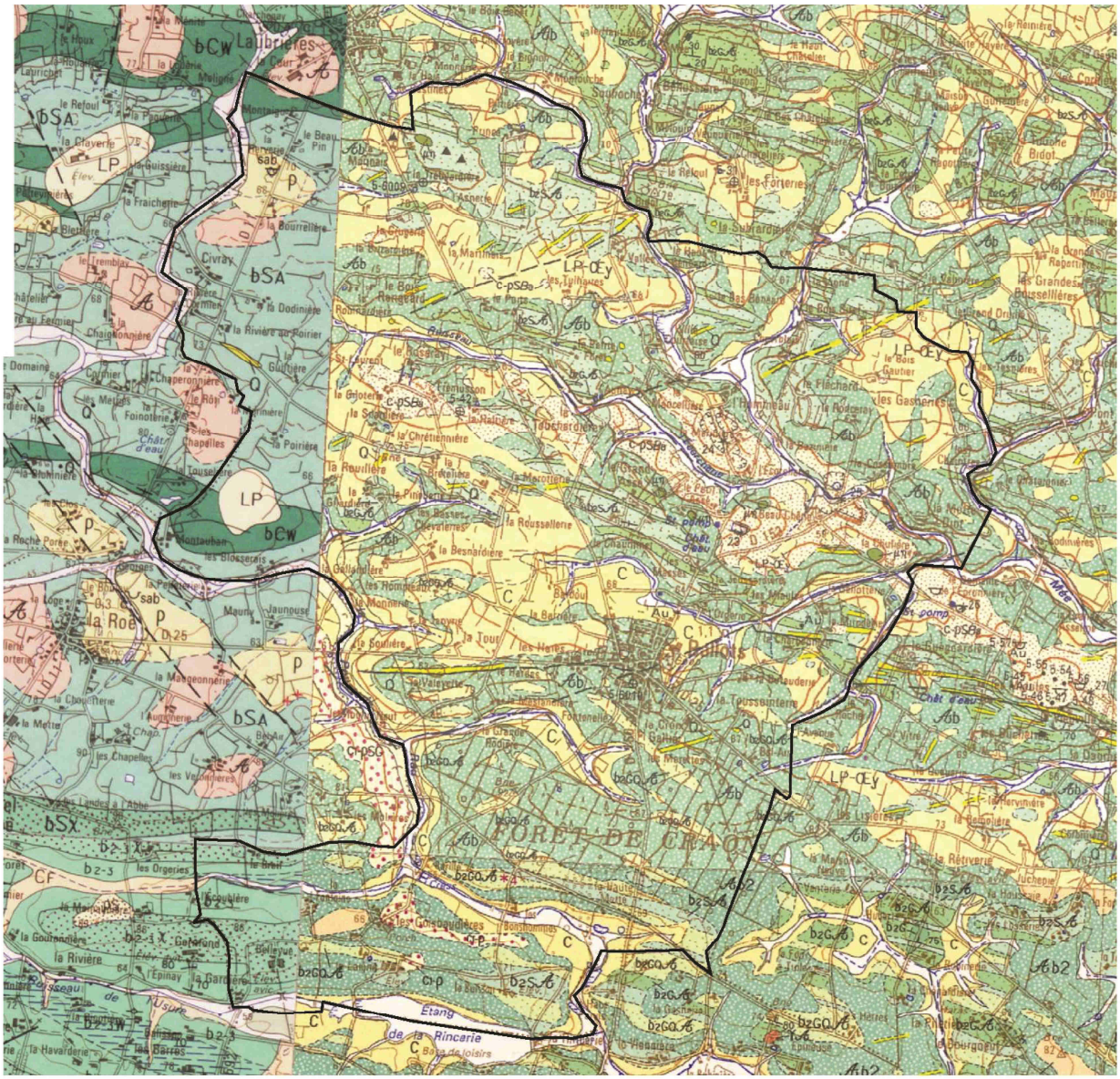
La répartition et la structuration des différents faciès lithologiques ont permis de distinguer sur la commune de Ballots deux tendances majeures :

- au sud : une bande grésoquarzitique jusqu'à la forêt de Ballots
- Au nord de celle-ci, une zone constituée d'une alternance de siltites (b2S) en bancs plus développés et de grés-grauwackes (b2G)

Particularités géologiques

Les sables fins de Ballots et assimilés (c-pSBa)
Cette formation sableuse est localisée dans le quart sud-ouest de la feuille Cossé-le-Vivien, au nord d'une ligne Ballots-Livré, accumulée dans une dépression sur environ 7,5 km de long alignée selon une direction N115° à N120°E, pour une largeur maximale de l'ordre du kilomètre et une puissance atteignant dans les zones les plus puissantes jusqu'à une vingtaine de mètres.
Ces sables ont été exploités au siècle dernier (société Pigeon) au nord et nord-est de Ballots, principalement entre les fermes de Beau-Chêne et de Ronceray (carrières de Beau-Chêne, du Ronceray et de Cossumbre, en partie comblées ou noyées) à 100 m à l'est de la station de pompage du Petit-Assé (carrière des Masses), et surtout le long de la route entre les fermes de l'Ecorcherie et de l'Hommeau (carrière de l'Ecorcherie, en majeure partie noyée). D'autres excavations artisanales ont été réalisées près de la station de pompage de Ballots (au nord de la ferme des Miaules), près de la ferme de la Chulière, au point coté 64 m à l'est de la station de pompage de Ballots et à environ 500 m au nord de la ferme de Vieuville. Ces sables, attribués sur la carte 1/80000 de Château-Gontier au Pliocène, sont à l'affleurement fins à grossiers, beiges à roux, à stratification entrecroisée, renfermant quelques éléments anguleux de quartz filonien, notamment dans le secteur quartzo-aurifère de la Vieuville.

Carte géologique de la commune de BALLOTS


bCw
bSA
LP
sab
P
bSA
LP-Œy
c-pSBa
LP
bCw
bSA
P
bSA
P
bSx
b2-3
CF
b2-3
b2-3
b2-3
b2GQ/6
c-pSBa
b2S/6
b2GQ/6
b2GQ/6
b2GQ

Dans les carrières de la Chulière, de la station de pompage de Ballots et de la Vieuville, on observe au sein et au sommet de ces sables à stratification entrecroisée et oblique (15 à 20°) des passées caillouteuses de 2 à 3 cm de puissance constituées de quartz filonien blanc anguleux, de quelques éléments briovériens altérés et ravinant à la base les sables sous-jacents. Quelques fins niveaux à graviers et galets peuvent être observés mais en proportion restreinte et sans comparaison avec les formations visibles à l'est. Cette accumulation sableuse est encadrée au nord comme au sud par les terrains du Briovérien, qui sont majoritairement très altérés, argilisés. Enfin, signalons que ces sables se situent grossièrement dans le même alignement que l'axe aurifères des Miaules, qu'ils masquent en partie au niveau de la ferme de la Vieuville, et des microtonalites porphyriques à biotite, dont un pointement complètement altéré est encore visible à 250 m à l'ouest de la ferme de la Chulière. Plusieurs échantillons prélevés sur les sites de la Chulière, de la station de pompage de Ballots, de la Vieuville, du Ronceray ont été étudiés par C. Bourdillon en 2007 (société Eradata). Aucune trace de faune ou de flore n'y a été décelée.

La lithophase est constituée :
- de très nombreux grains de quartz détritiques grossiers de la classe des arénites et de la base des rudites, d'aspect laiteux, émoussés luisants à arrondis, de plus rares mats, toujours altérés, souvent d'aspect sale avec matériel argileux ou ferrugineux dans les cupules de choc ;
- de grains de quartz silteux anguleux
- de rares grains de feldspath (probable)
- de débris siliceux de teinte ambrée, luisants, en plaquettes ou en agrégats
- de débris limonitiques de couleur rouille plus ou moins fréquents
- de rares grains de minéraux opaques.

Ces formations sableuses de Ballots ont également été étudiées en 1965 par B. Brabant (D.E.S. Rennes), notamment au niveau des carrières de Beau-Chêne, de la Cossumbre et de l'Ecorcherie.

RELIEF

Le relief de la commune est vallonné avec des altitudes variant de 51 mètres (Sud-Est, dans la vallée du ruisseau de la Pelleterie) à 92 / 93 mètres (au niveau de la forêt). Ces vallonnements correspondent aux vallées des principaux ruisseaux, qui sont orientés Ouest-Est.

Le plus marqué est celui du ruisseau de la Pelleterie et de la Fontaine au Sud de la forêt.





Vallonnements des ruisseaux de la Pelleterie et de la Fontaine

Au Nord, le relief est moins marqué à part au niveau de la vallée de la Mée où les pentes sont plus marquées.

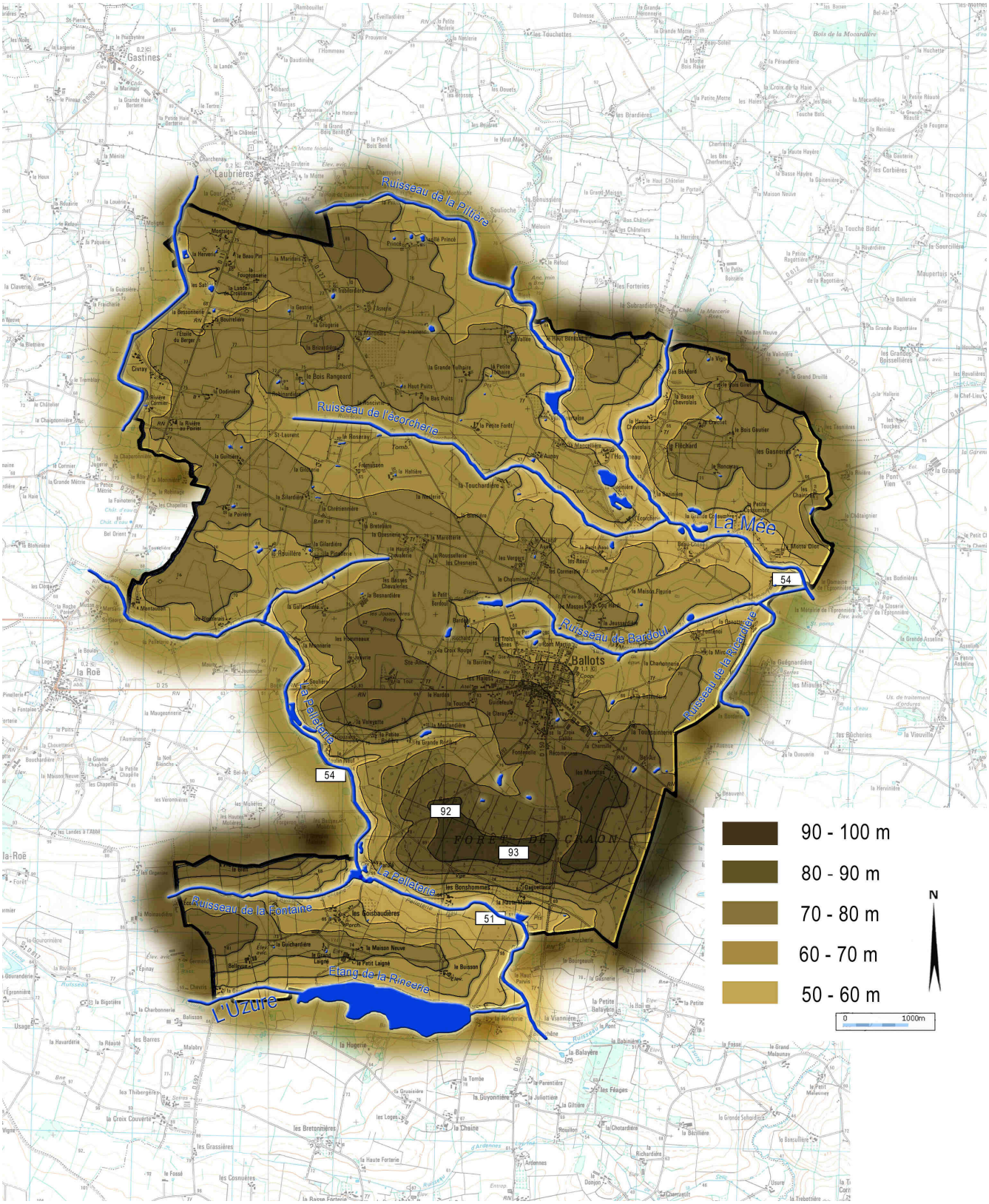


Paysage moins vallonné du Nord de la commune



Vallée de la Mée

Relief et hydrographie



HYDROGRAPHIE

Les principaux cours d'eau rencontrés sur le territoire communal sont la Mée au Nordet l'Uzure au Sud.
Ce sont deux affluents de l'Oudon qui se jette dans la Mayenne au Sud du Lion d'Angers.

Ces deux cours d'eau sont alimentés par de nombreux ruisseaux qui traversent la commune pour la plupart d'Ouest en Est (Piltière, Ecorcherie, Bardoul, Fontaine). Ils sont peu visibles dans le paysage, si ce n'est par la végétation qui les accompagne.



Ruisseau de la Pelleterie



La Mée

Seul le ruisseau de la Pelleterie est orienté Nord - Sud. Il constitue un grand linéaire de la limite Est de la commune. Le long ou à proximité de ces ruisseaux se situent de nombreux plans d'eau.

Le plus important est celui de la Rincerie situé au sud de la commune et sur la commune voisine de la Selle Craonnaise, sur laquelle est aménagée la base de loisirs.

En plus de ces plans d'eau, on note la présence de nombreuses mares associées à l'habitat rural.



Plan d'eau de la Rincerie

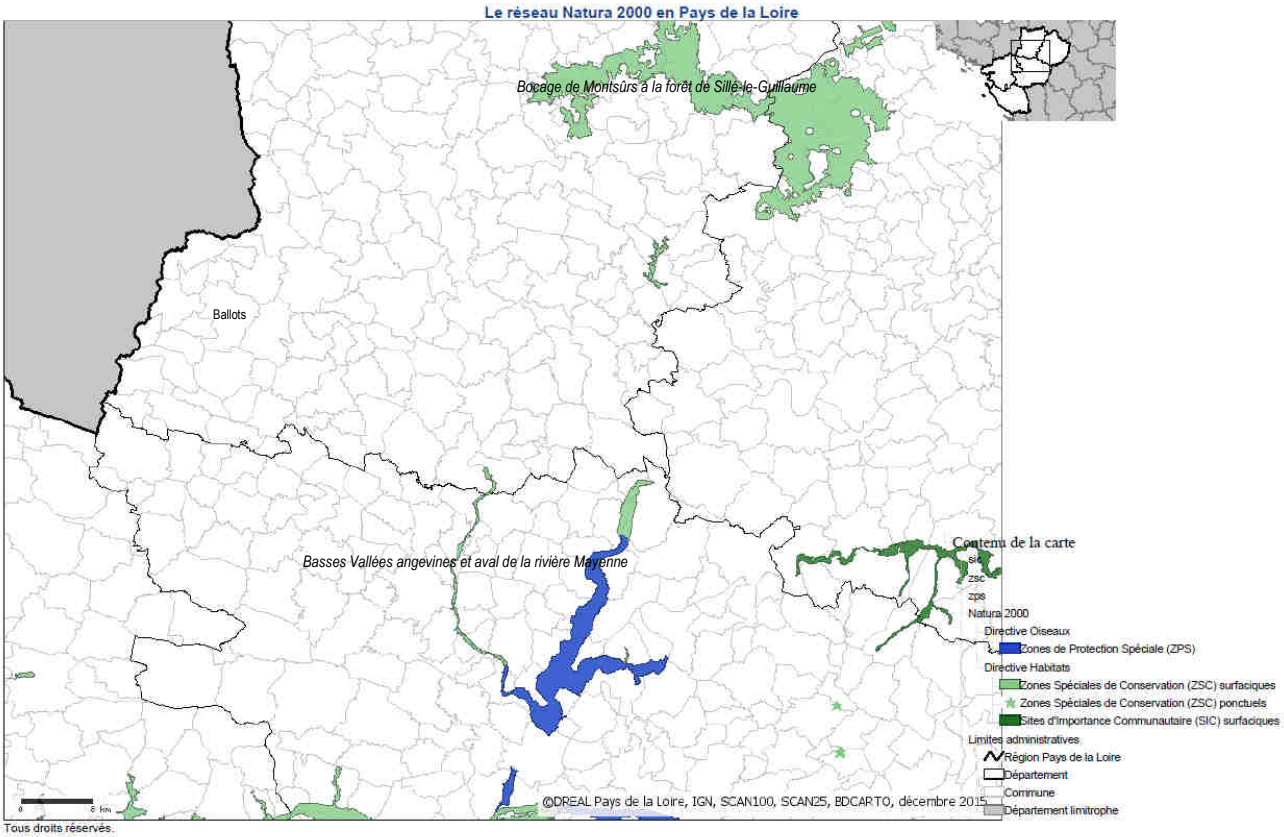
LES PÉRIMÈTRES DE PROTECTION NATURELLE LES PLUS PROCHES

En application du décret n°2010-365 du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation environnementale des incidences Natura 2000 et selon l'article L.414-4 du Code de l'environnement, il convient de réaliser un examen préliminaire destiné à répondre à la question suivante: le PLU est-il susceptible d'avoir un effet sur un site Natura 2000.

La présente carte de situation indique la position de la commune de BALLOTS par rapport aux périmètres Natura 2000 les plus proches, notamment le site « Basses Vallées angevines et aval de la rivière Mayenne ».

Ces sites Natura 2000 sont situés à plus de 30km à vol d'oiseau de la zone agglomérée de Ballots.
Au regard de l'éloignement du territoire de Ballots par rapport aux sites Natura 2000, on peut considérer l'absence d'incidences.

Sites Natura 2000 les plus proches

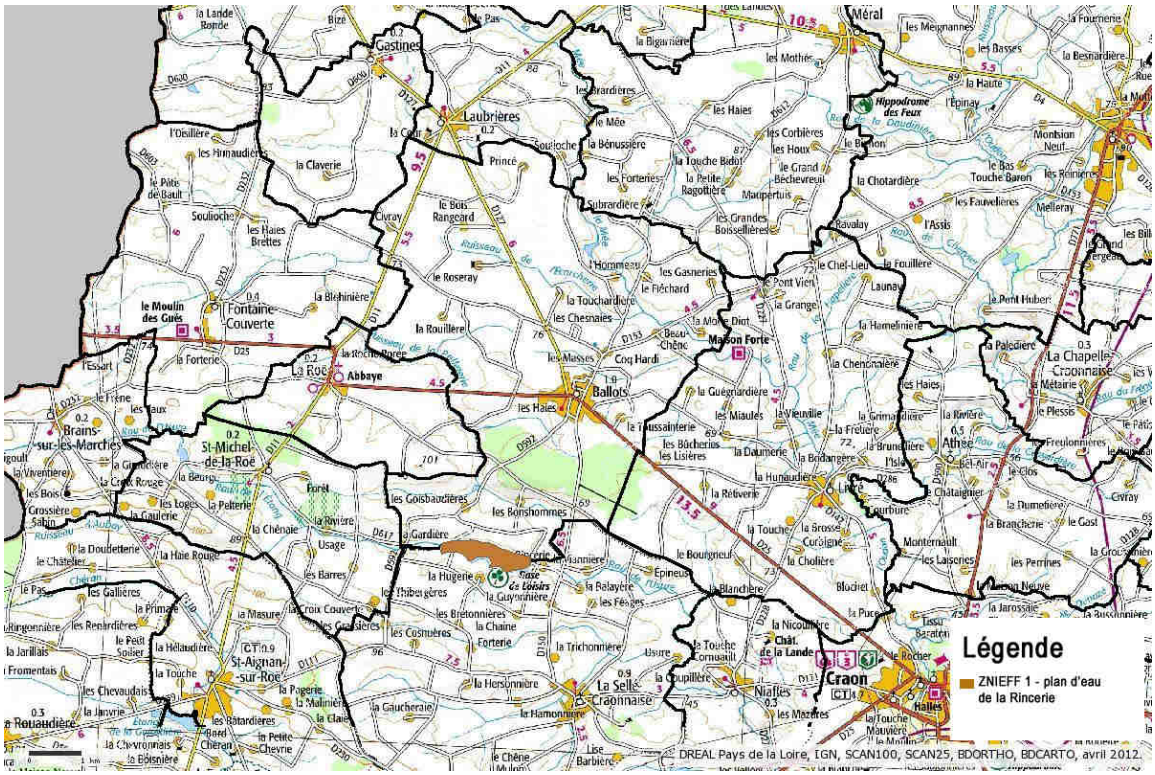


Tous droits réservés.
Document imprimé le 23 Decembre 2015, serveur Carmen v2.2, http:// carmen.developpement- durable.gouv.fr, Service: DREAL Pays- de- la- Loire.

En revanche la ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) du plan d'eau de la Rincerie, se situe en partie sur la commune (et en partie sur la commune de la Selle-Craonnaise) mais n'implique pas de contraintes réglementaires.

Cf. fiche de la ZNIEFF en annexe du présent rapport de présentation.

Sites ZNIEFF



2.2 - RISQUES, CONTRAINTES ET NUISANCES

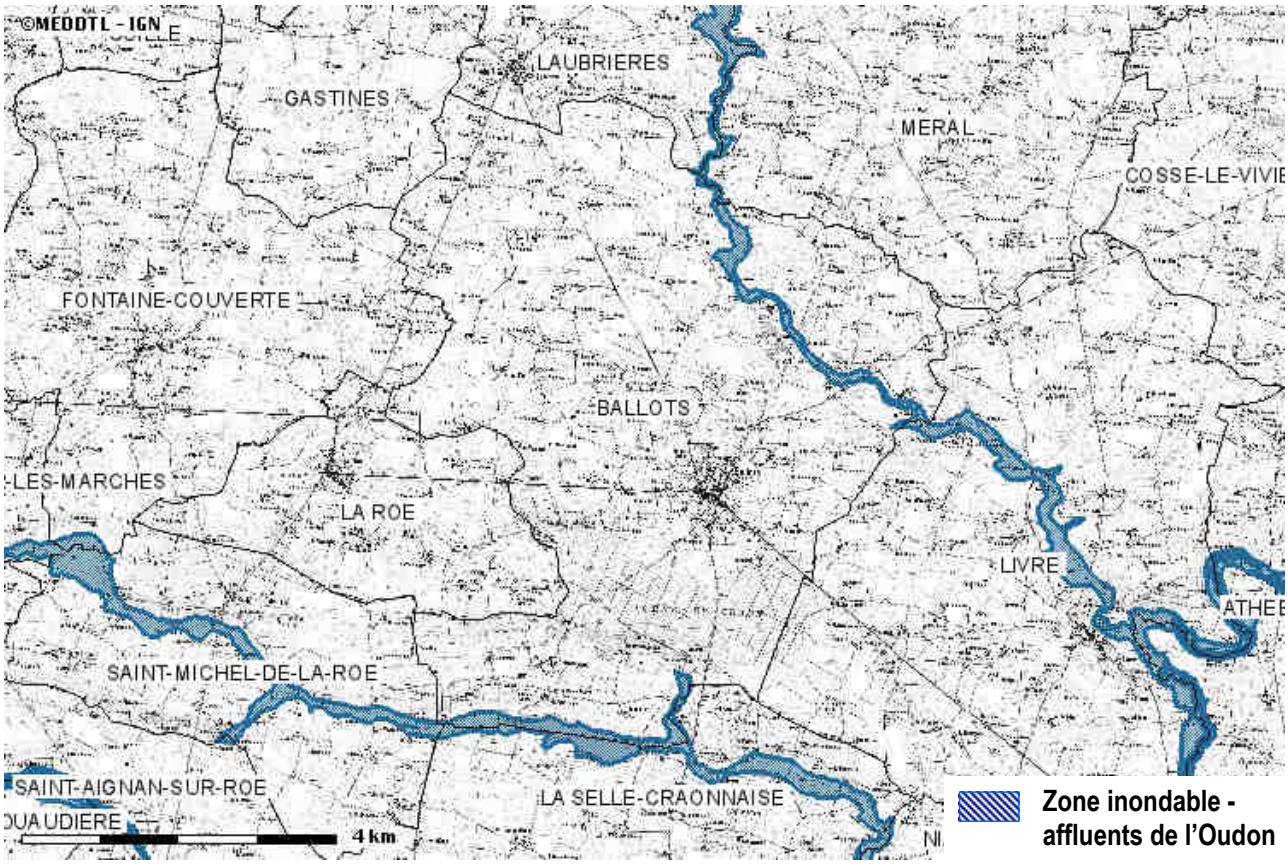
RISQUES NATURELS

RISQUE D'INONDATION

La commune est répertoriée par le Dossier départemental sur les Risques majeurs (DDRM) comme étant concernée par ce risque, à un niveau 3 sur 3 (vulnérabilité jugée « faible »). Ce risque provient du risque de débordement de l'Oudon qui a pour affluent la Mée et l'Uzure qui traversent la commune.

Ce risque n'a pas pour conséquence une inscription au sein d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

Toutefois, l'atlas des zones inondables « Oudon et ses affluents » restitué en 2008 cartographie précisément ce risque qu'il convient de prendre en compte.



Risque d'inondation - commune de BALLOTS
Source : Prim.net (informations sur les risques)

ALÉA SISMIQUE

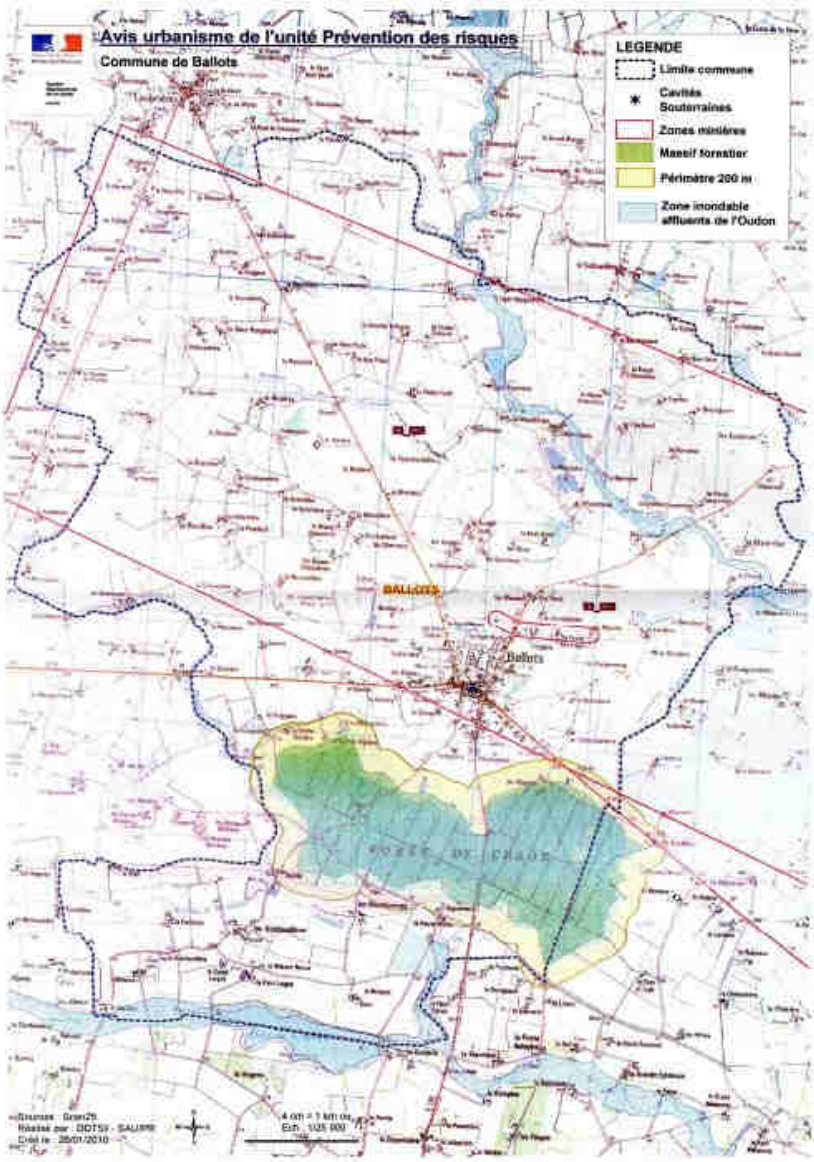
La commune est répertoriée par le DDRM comme étant concernée par ce risque. Néanmoins, BALLOTS connaît un risque de niveau 2 sur une échelle comptant 5 niveaux.
Le risque sismique est donc jugé « faible ».

RISQUE CAVITÉS SOUTERRAINES

Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) a identifié une cavité anthropique appelée « Bourg de Ballots ».

FEUX DE FORÊTS

Ce risque est lié à la présence de la forêt de Ballots. Un périmètre de



Carte de synthèse des risques naturels
Source : Porter à Connaissance

RISQUES TECHNOLOGIQUES

TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES - ROUTE

Ce risque, consécutif à un accident, se produit lors du transport des marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou canalisations. Trois types d'effets pouvant être associés sont répertoriés : l'explosion, l'incendie et un dégagement de nuage toxique. Par son caractère diffus, le risque TMD concerne l'ensemble des infrastructures du département.

Dans ce cadre, on peut noter que la commune est traversée par cinq routes départementales qui connaissent pour certaines d'entre elles un nombre important de passage de poids-lourds.

C'est le cas de la RD 25 entre CRAON et BALLOTS (17 % de poids-lourds) ou de la RD 127 entre BALLOTS et LAUBRIÈRES (12 % de poids lourds).
Source : Porter à Connaissance

INSTALLATIONS CLASSÉES

Quatre sites industriels sont soumis à autorisation :

⇒	GEMIN Michel	Mécanique agricole
⇒	PORTIER Christian	Atelier travail du bois
⇒	CAM	Coopérative agricole
⇒	Déchetterie	

Concernant les sites agricoles, 31 exploitations sont classées et soumis soit à déclaration, soit à autorisation.

⇒ 21 pour l'élevage bovin
⇒ 9 pour l'élevage porcin
⇒ 1 élevage avicole

Source : Porter à Connaissance

POLLUTION DES SOLS

Sur la commune de BALLOTS, 14 sites sont recensés par l'inventaire BASIAS. Ces sites ne sont généralement pas une source de risque mais ils peuvent le devenir si des constructions ou des travaux sont effectués sans précaution particulière. Il s'agit des sites suivants :

IDENTIFIANT	RAISON SOCIALE	ADRESSE	ETAT OCCUPATION
PAL5300951	ALGOPLAST SARL / EXTRUSION DE MATIERES PLASTIQUES	CRAON, ROUTE DE	En activité
PAL5300977	AUTO MARCHE 53 / GARAGE AUTO	CRAON, ROUTE DE	En activité
PAL5300763	LECOMTE ENTREPRISE / STATION-SERVICE	CRAON, ROUTE DE, 15	Activité terminée
PAL5300199	LANDAIS GARAGE, REGNIER Celestin ENTREPRISE / GARAGE, STATION-SERVICE	CRAON, ROUTE DE, 19	En activité
PAL5301261	OUVRAGES METALLIQUES POINTS, MV-TEC SARL / DECOUPAGE, EMBOUTISSAGE DE PIECES METALLIQUES ET TOLERIE INDUSTRIELLE	FORET, RUE DE LA	En activité
PAL5300982	DB AUTOS / GARAGE AUTO	HAUT DE L'ALLEE, RUE DU	Activité terminée
PAL5300904	CHAZEAU Henri ENTREPRISE / DEPOT DE FERRAILLES, CHIFFONS	LES CHANTIERS, LIEU-DIT	Activité terminée
PAL5300906	GEMIN Michel ENTREPRISE / MECANIQUE AGRICOLE	LES HAIES, LIEU-DIT	En activité
PAL5300907	COOPERATIVE DES AGRICULTEURS DE LA MAYENNE, LEPAGE Michel ENTREPRISE / DEPOT D'ENGRAIS	MI-COTE, LIEU-DIT	En activité
PAL5300903	BEGUIN Marcel ENTREPRISE / FERBLANTIER	NATIONALE, RUE, 23	Activité terminée
PAL5301268	TRETON-HAUTBOIS SNC / VENTE ET REPARATION DE MATERIELS AGRICOLES	ZI	En activité
PAL5300908	VIVIEN ENTREPRISE / GARAGE	?	Activité terminée
PAL5300905	BALLOTS, COMMUNE DE / STATION D'EPURATION	?	Activité terminée
PAL5301945	BALLOTS, COMMUNE DE / STATION D'EPURATION	?	En activité

RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

L'ensemble du territoire communal de Ballots est soumis à un risque d'**aléa faible** lié au retrait et gonflement des argiles.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

La commune de Ballots est concernée par les servitudes d'utilité publique suivantes.

A4 : SERVITUDES CONCERNANT LES TERRAINS RIVERAINS DES COURS D'EAU NON DOMANIAUX OU COMPRIS DANS L'EMPRISE DU LIT DE CES COURS D'EAU

La mesure concerne le Mée, l'Uzure et leurs affluents, et donc par extension la quasi-totalité du réseau hydrologique de la commune.

AC 1 : SERVITUDES DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

⇒ **L'Ancienne Celle Grandmontaine des Bonshommes**, classée monument historique en date du 3 octobre 1988

⇒ **Le Chateau du Roseray**, Inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historique par arrêté du préfet de région le 6 février 1989

⇒ Périmètre de protection de **La Maison Forte de l'Epronnière** située sur la commune **de Livré-la-Touche**. Inscrit à l'inventaire des monuments historique le 30 septembre 1994.

AC 2 : SERVITUDES DE PROTECTION DES SITES ET MONUMENTS NATURELS

Servitude pour le site du domaine du Roseray, inscrit le 16 juillet 1969.

I6 : SERVITUDES CONCERNANT LES MINES ET CARRIÈRES.

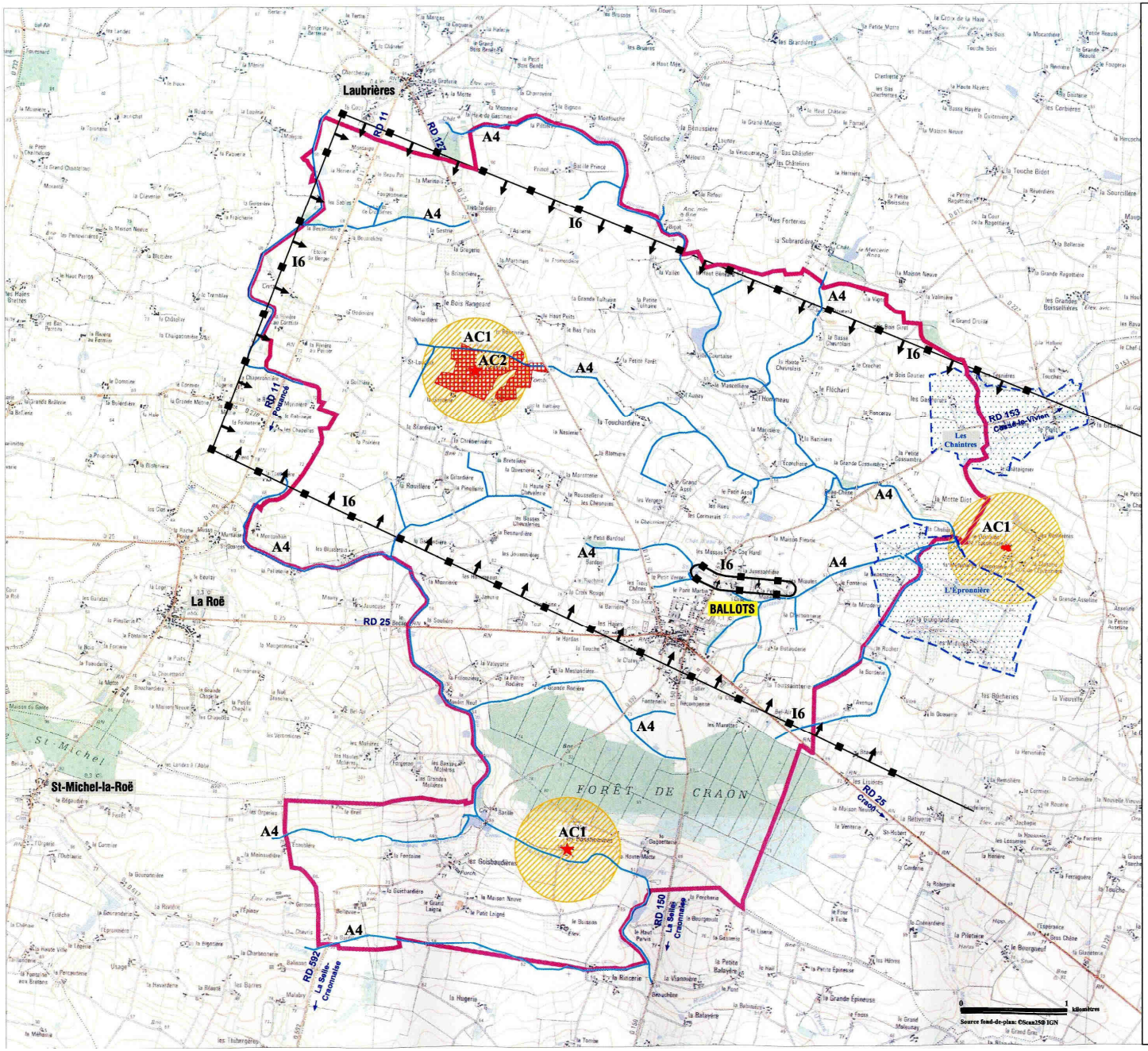
Périmètre situé au Nord du centre-bourg, entre le lieu-dit Petit Verger et Les Miaules.

AS1 : SERVITUDES CONCERNANT LES POINTS DE CAPTAGE D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Des périmètres règlementaires de protection des points de captage d'alimentation en eau potable s'applique autour des captages suivants:

⇒ « Les Chaintres » à Ballots

⇒ « L'Epronnière » situé sur la commune voisine de Livré-la-Touche.



Commune de BALLOTS

Plan Local d'Urbanisme

Servitudes d'Utilité Publique

A4 -Servitudes concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau

AC1 -Servitudes de protection des monuments historiques

AC2 -Servitudes de protection des sites et monuments naturels.

I6 -Servitudes concernant les mines et carrières établies au profit des titulaires de titres miniers, de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisationde recherches de mines et de carrières

Informations complémentaires

Projet de périmètres de protection des captages d'eau potable des *"Chaintres"* et de *"l'Épronnière"* *(Livré la Touche)*"

Source : porter à connaissance - Mars 2011

2.3 - TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

LE RÉSEAU ROUTIER

Le territoire communal est traversé par cinq départementales aux statuts et aux trafics différents.

- **La RD 25** : c'est le principal axe de la commune (liaison Château -Gontier - Craon - La Guerche de Bretagne - Rennes). Son trafic est plus important sur sa section Est (vers Craon, 2 602 véhicules / jour) que vers l'Ouest (1 693 véhicules).

- **La RD 127** relie Laubrières, et au-delà, Vitré. Cet axe est le second plus fréquenté de la commune (1 605 véhicules par jour), avec une part de poids lourds importante (14 %). Pour ces raisons, le Département envisage de requalifier cet axe, en l'élargissant et en aménageant en parallèle de la voie une liaison piéton / vélo.

- **La RD 153** se dirige vers le Nord-Est, en direction de Cossé-le-Vivien et de Laval.

- **La RD 150** s'en va vers le Sud : la Selle Craonnaise et Renazé.

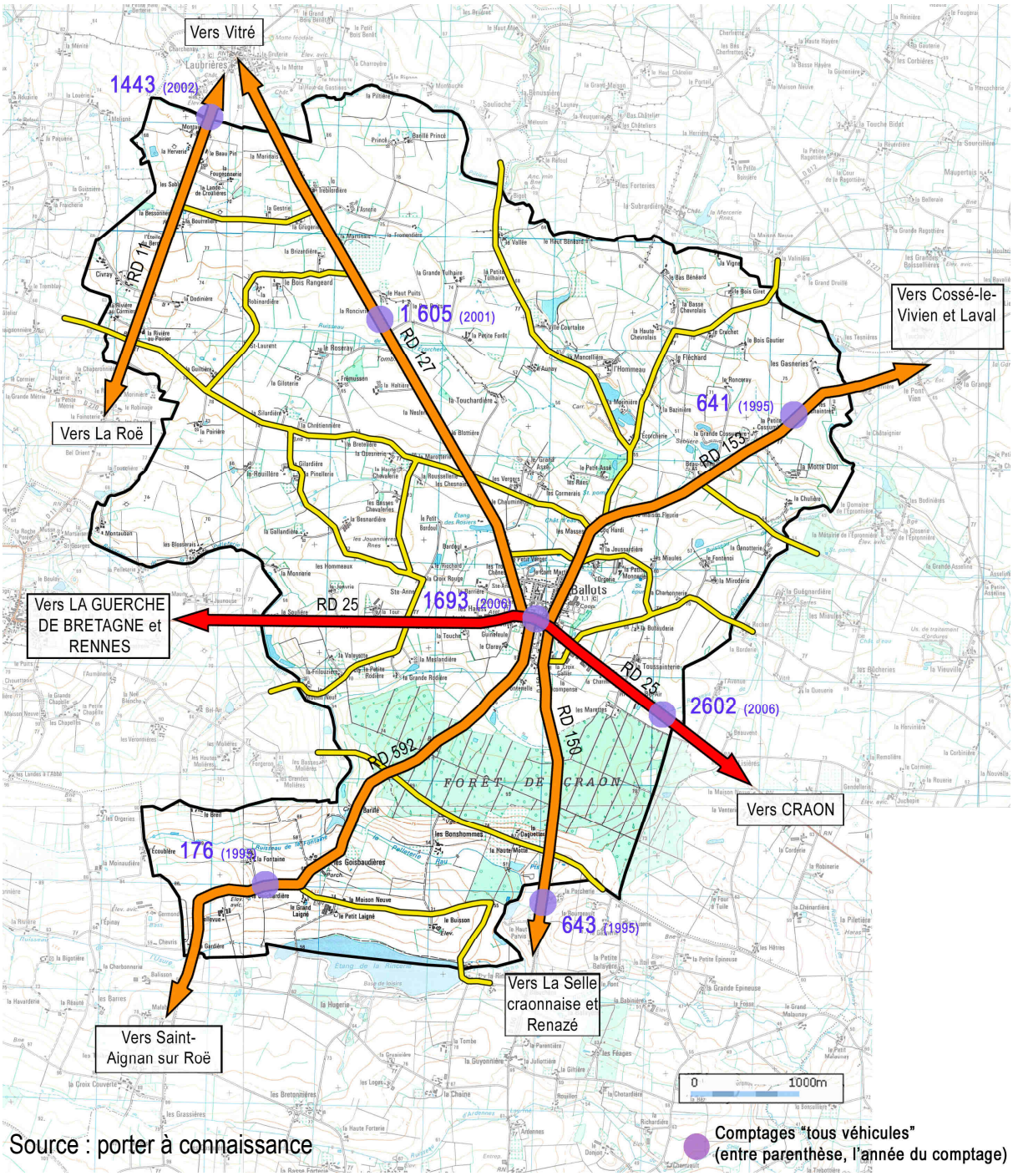
- **La RD 592** prend la direction du Sud-Ouest, vers Saint-Aignan sur Roë.

- **La RD 11** au nord-ouest du territoire, desservant La Roë et Vitré.

- Des voies communales et des chemins ruraux assurent la desserte locale des hameaux et écarts ruraux de la commune.

D'une manière générale, le schéma est de type arborescent, à partir des voies principales. La densité de voies est relativement importante.

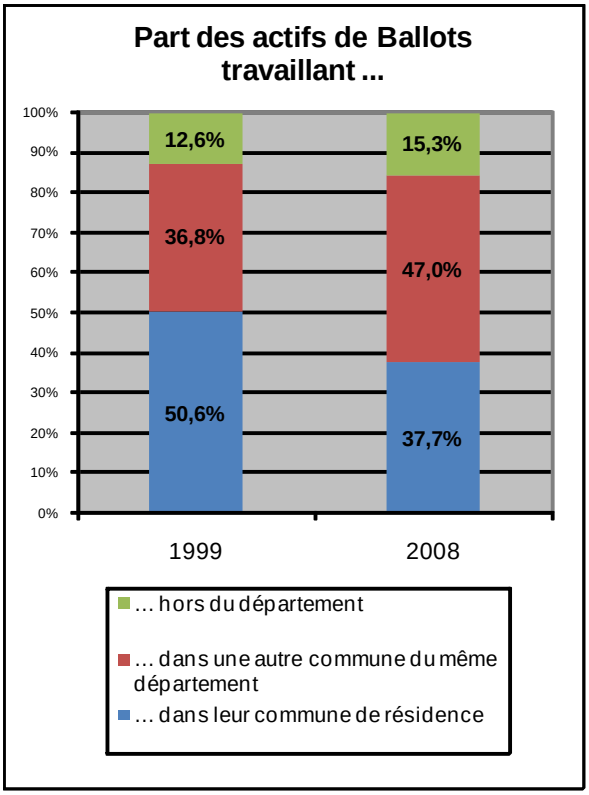
Les axes de communication



Un projet d'élargissement de la RD 127 est actuellement étudié par le département, et a fait l'objet d'études préalables.
Il s'agit d'augmenter le gabarit de la voie pour la mettre en adéquation avec le nombre important de poids lourds qui y passent. Ce projet prévoit également la création d'un cheminement piéton et vélo entre Laubrières et Ballots.

LES MIGRATIONS DOMICILE - TRAVAIL

Le graphique ci-après présente les destinations des actifs de BALLOTS pour leurs déplacements domicile-travail.



On observe que la structure des déplacements s'est fortement modifiée ces dix dernières années.
Alors qu'un Balloçais sur deux travaillait sur sa commune en 1999, ils ne sont aujourd'hui plus que 37,7 % à être à la fois résidents et actifs de la commune.
Par le biais d'un phénomène de vases communicants, les actifs amenés à se déplacer a augmenté dans les mêmes proportions.

Cette évolution rapide est à mettre en relation avec l'arrivée de nouvelles populations, notamment dans les lotissements récemment aménagés.
Ces nouveaux habitants viennent habiter à Ballots mais continuent pour la plupart à travailler à l'extérieur.
A ce titre, la commune peut être un lieu de résidence privilégié pour des ménages bi-actifs, dont l'un travaille dans le bassin d'emploi de Craon - Château-Gontier, et l'autre dans celui du bassin Vitréen - Rennais.

Ces déplacements de plus en plus longs posent la question de la dépendance vis-à-vis de l'automobile, et des alternatives qui existent à celle-ci.

LES TRANSPORTS EN COMMUN

La commune est desservie par la ligne 50 du réseau de transport départemental « Pégase » qui relie Laval à Ballots, son terminus.
Un arrêt se localise au niveau de la Poste.

Les fréquences sont peu importantes :

- De Ballots vers Laval : 1 aller quotidien (départ à 6h50)
- De Laval vers Ballots : 1 aller quotidien (arrivée à Ballots à 18h20 ou 13h10 le mercredi).

Ces horaires montrent bien que **les dessertes sont essentiellement organisées pour les scolaires**, notamment pour les lycéens. Dans ces conditions, il est très difficile pour un actif d'effectuer ses liaisons pendulaires vers Laval.

Toutefois, le Conseil Général propose également le service « Petit Pégase ». Il s'agit d'un système de **transport à la demande** qui offre des dessertes supplémentaires, mais qui nécessite d'effectuer une réservation préalable. Ce système complémentaire permet de passer de 1 à 3 aller / retour quotidiens, et de bénéficier de liaisons le samedi et le dimanche.



Source : Conseil Général de la Mayenne

Carte du réseau de transport départemental « Pégase »

Toutefois, l'offre de transport départementale reste trop faible (fréquences, destinations possibles) et contraignante (amplitude horaire, réservation) pour offrir une vraie alternative à l'automobile.

DÉPLACEMENTS DOUX ET SÉCURITÉ

LES DÉPLACEMENTS À VÉLO ET À PIED

La commune ne dispose d'aucun aménagement cyclable à vocation utilitaire. Toutefois, le faible niveau de trafic sur une grande partie du territoire communal rend ces déplacements possibles dans des conditions de sécurité satisfaisantes.

LES DÉPLACEMENTS À PIED

Il existe au sein de la commune quelques cheminements qui permettent aux piétons de raccourcir leur trajet, même s'il ne s'agit pas de sentiers aménagés. Le meilleur exemple est le passage entre la route de Laubrières et l'école publique qui semble se faire sur un terrain privé.
Récemment, lors de l'aménagement des lotissements, cette problématique des liaisons piétonnes a été prise en compte et a enrichi la commune de liaisons entre son centre-bourg et ses lotissements (allée de la poésie).

Dans le centre-bourg, les espaces piétons sont suffisamment larges pour ne pas être dangereux ou entrer en conflit avec la circulation et le stationnement.



Liaison piétonne, allée de la Poésie.



Espaces de stationnement, en face de l'église.

2.4 - ANALYSE PAYSAGÈRE

ANALYSE GÉNÉRALE

Dans l'Atlas des Paysages de la Mayenne, six unités paysagères ont été définies.
La commune de Ballots est située dans l'unité paysagère « du Haut Anjou Mayennais » caractérisé par des paysages de plateaux cultivés.
Rappelons qu'une unité paysagère est une « portion de territoire au sein de laquelle les différents constituants, les ambiances et les modes de perception présentent une homogénéité ».

Extrait du Porter à Connaissance :

LE HAUT ANJOU MAYENNAIS - PAYSAGES ACTUELS

Cultivé et dynamique, le Haut Anjou Mayennais se caractérise par de grandes étendues ouvertes et des changements de couleurs au gré des saisons : couleurs lumineuses des champs de colza et de tournesol alternant avec les teintes vertes des prairies ou avec celles des labours.

Ces paysages se caractérisent par :

- Un relief amplement vallonné lié à un sous-sol schisteux relativement tendre,
- Des vallées le plus souvent larges et évasées,
- Une agriculture tournée vers la céréaliculture,
- Une présence ponctuelle d'essences fruitières : vergers et vignes,
- Une couverture végétale éparse composée pour l'essentiel d'un réseau bocager déstructuré et d'arbres isolés au milieu des parcelles cultivées,
- Des villages développés le long des routes,
- Une architecture marquée par la présence de l'Anjou voisin : tuffeau, toit à croupe, linteaux sculptés, jambages nervurés

TENDANCES D'ÉVOLUTION ET ENJEUX

- Plantations ponctuelles de nouvelles haies bocagères,
- Uniformisation et banalisation des paysages de la vallée de l'Oudon (peupleraies, mises en culture des prairies naturelles),
- Disparition de certaines productions locales (vignobles, vergers ...)
- Multiplication d'éléments disparates (bâtiments agricoles, plantations de peupliers) dans des paysages de plus en plus ouverts contribuant à une perte de lisibilité et d'harmonie.

Les paysages très ouverts de l'unité sont d'autant plus sensibles à l'absence de qualité dans les évolutions du milieu rural et des secteurs urbanisés.

PROPOSITIONS D'OBJECTIFS THÉMATIQUES

Valoriser les paysages urbains existants

- Préserver et mettre en valeur les éléments bâtis qui caractérisent un secteur urbain et lui confèrent une identité,
- Favoriser les restructurations urbaines harmonieuses qui prennent en compte les caractéristiques du site, de son histoire etde son paysage,
- Donner une image de qualité aux centres urbains à travers le traitement des espacespublics,
- Eviter la dégradation du paysage urbain par la multiplication d'objets disparates (mobilier, réseaux, signalisation, publicité ...),
- Reconquérir les entrées d'agglomérations en requalifiant les tissus existants.

Maîtriser la qualité des extensions urbaines

- Favoriser les démarches globales de projets de territoire à travers les documents de planification,
- Gérer de façon économe la consommation d'espace liée au développement urbain,
- Composer des paysages et des lieux de vie de qualité privilégiant les liens, l'authenticité et la mémoire locale,
- Concevoir des transitions et des complémentarités entre l'espace urbain et l'espace rural.

Garantir une qualité à l'espace rural

- Rechercher une cohérence fonctionnelle et paysagère des espaces agricoles,
- Promouvoir une gestion raisonnée du bocage,
- Inscrire les projets agricoles ponctuels dans une réflexion globale de développement afin notamment :
  - ◊ d'éviter la dispersion des bâtiments dans l'espace agricole en particulier par leur regroupement autour des sièges d'exploitation ;
  - ◊ de penser l'insertion des volumes bâtis et des équipements collectifs (prise en compte du relief, de l'aspect des matériaux, de la végétation existante ...) ;
- Contenir la prolifération des plans d'eau et veiller à leur insertion dans l'environnement.

Protéger et mettre en scène les paysages de vallées

- Maîtriser l'évolution de l'occupation des sols des vallées en recherchant un équilibre paysager et écologique.
- Développer et relier les modes de découverte des cours d'eau (routes de charme, chemins de halage ...),
- Poursuivre la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti lié à l'eau (moulins, fontaines ...) ou naturel et archéologique,

Promouvoir les paysages à forte identité

- Poursuivre la mise en valeur des sites industriels patrimoniaux,
- Protéger et promouvoir les panoramas et les sites de découverte exceptionnels,
- Protéger et gérer les principaux boisements.

Préserver et renforcer les nuances locales

- Renforcer l'identité végétale et les pratiques agricoles spécifiques à certaines unités paysagères (composition des haies, vergers ...),
- Préserver les éléments bâtis anciens à valeur patrimoniale et promouvoir les savoir-faire locaux et les matériaux.

Le paysage présente les caractéristiques suivantes :

LE SUD DU TERRITOIRE



Verger, situé au Sud de la forêt

A partir d'une ligne très nette de bascule au niveau de la forêt, le paysage est nettement orienté Est / Ouest avec la succession des deux vallées des ruisseaux de l'Uzure et de la Pelleterie.

Depuis cette partie de la commune, le bourg est totalement invisible. Le relief est doux et harmonieux, les lignes du relief lui confèrent une grande dynamique, avec des champs cultivés mais aussi un verger de pommiers.
Le ruisseau est peu visible, mais souligné par une végétation spécifique (ripisylve).

C'est dans le vallon de la Pelleterie que se situe l'ancien Prieuré des « Bonshommes », ensemble architectural patrimonial (Celle Grandmontaine) de grande qualité, mais toutefois à l'abandon aujourd'hui. Cet ensemble apparaît comme mis en scène dans le paysage de la vallée et accompagné par quelques éléments arborés.





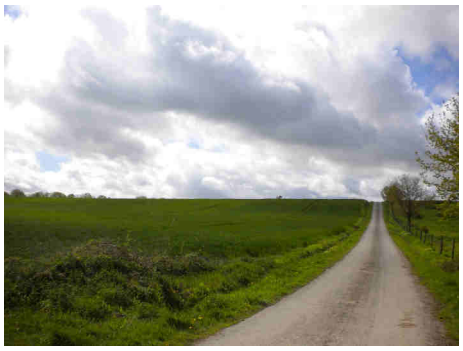


Celle Grandmontaine des Bonshommes



Vallon du ruisseau de la Pelleterie, vu depuis la forêt de Ballots

La forêt constitue la limite très nette du vallon de la Pelleterie au Nord. Au Sud, c'est le relief qui joue ce rôle de frontière.




Vue du vallon de la Pelleterie : le relief délimite bien cet espace

La seconde vallée (celle de l'Uzure) est également bien marquée et présente un bocage bien organisé.




Espaces bocagers de la vallée de l'Uzure

Le vaste plan d'eau de la Rincerie (environ 50 hectares), en fond de vallée, et sa base de loisirs (située sur la Celle Craonnaise) constituent un secteur d'animation et de loisirs important.




Plan d'eau de la Rincerie, et cyclistes à proximité.

Les vues en fond de vallée sont orientées dans le sens de celles-ci (axe Est Ouest). Les vues en haut des reliefs sont lointaines : de coteau à coteau.





Les vues lointaines des vallées du Sud de la commune : de coteau à coteau

La forêt présente une ambiance bien spécifique avec des vues axées dans le sens des voies et fermées latéralement.
Elle accentue par sa masse et sa hauteur l'importance du relief.





Forêt de Ballots



En limite de la forêt se situe le « Petit Pontmain » avec une statue de la Vierge Marie.

LE CENTRE ET LE NORD DU TERRITOIRE

Au Nord de la forêt, le territoire est globalement plus plat et dégagé, ce qui offre des vues plus ou moins lointaines en fonction de la présence ou non d'écrans végétaux.





Dans la majeure partie du secteur central, on observe des vues plus ou moins ponctuelles, et plus ou moins proches sur le bourg, ce qui permet de s'orienter plus facilement.





Au-delà, le paysage s'oriente vers l'extérieur, avec des points d'appel extérieurs qui fixent l'attention : église de la Roë, église de Laubrières, château d'eau, etc.




Il s'agit d'un paysage rural assez ouvert, traditionnel, avec des alternances de couleur selon les cultures rencontrées. Il y subsiste quelques éléments de maillage bocager, et surtout de beaux arbres isolés dans les champs.





Dans ce paysage sans beaucoup de déclivité, la vallée de la Mée constitue pratiquement la seule variation paysagère intéressante puisqu'elle vient ponctuellement animer le relief et le paysage.

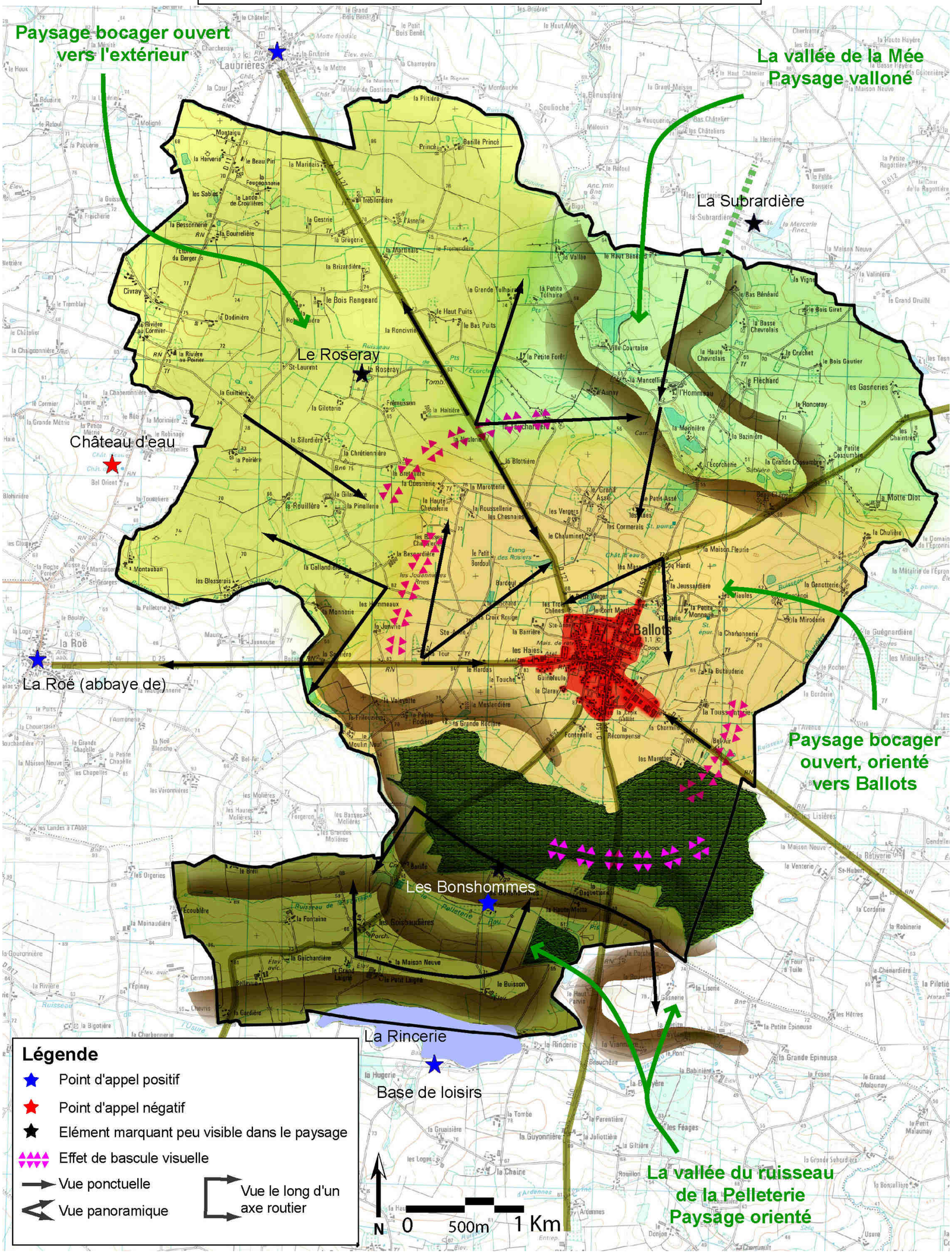



Sur le coteau de cette vallée se situe le village de L'Hommeau, dont les caractéristiques architecturales sont intéressantes : une série de longères regroupe différentes fonctions (habitat, activités agricoles) et présentent des volumes différents.





Carte paysagère de la commune de BALLOTS



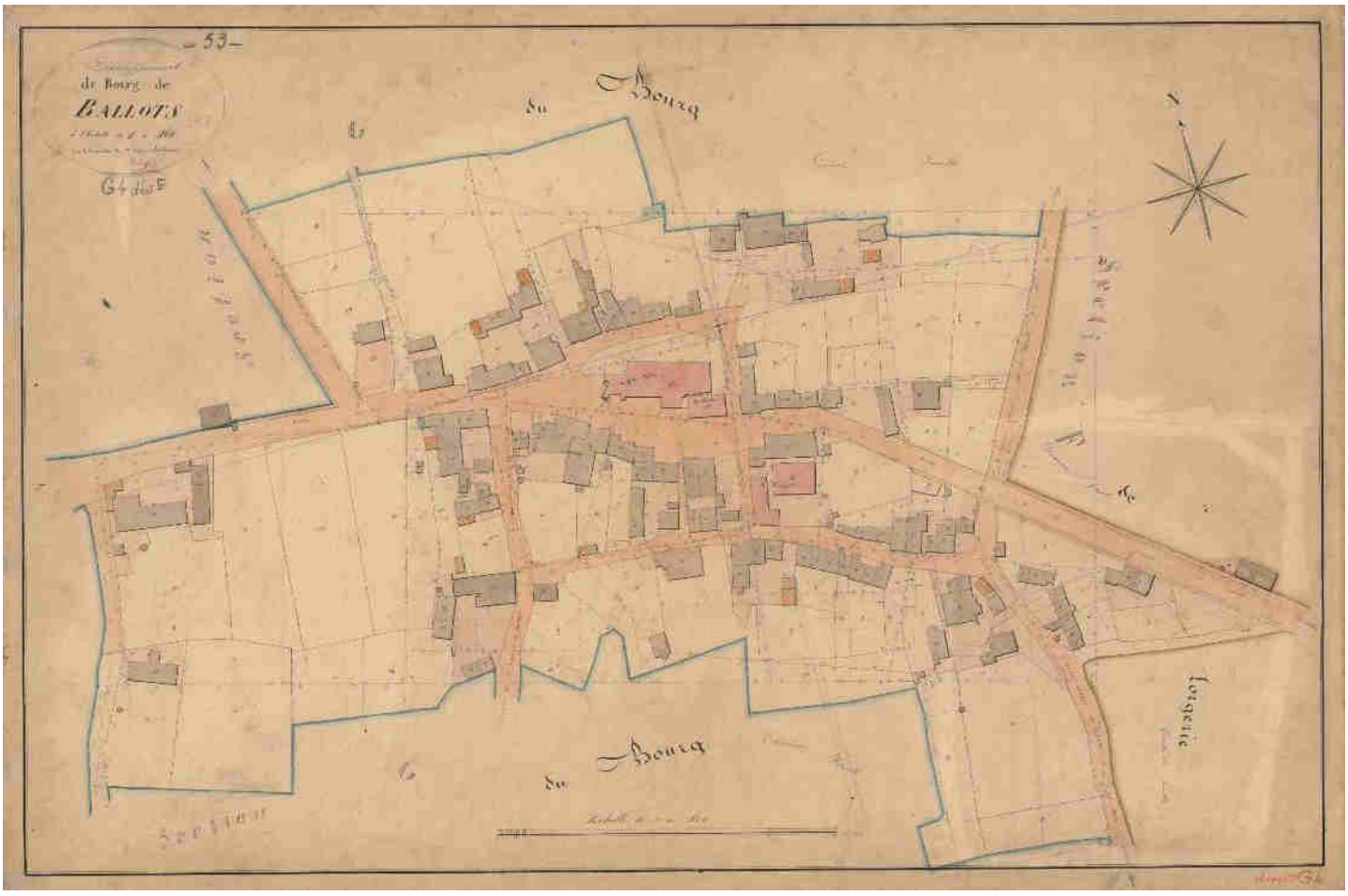
2.5 - ANALYSE URBAINE

LE BOURG

FORMATION HISTORIQUE

Le cadastre Napoléonien de 1840 montre que le bourg s'est principalement développé le long de l'axe Rennes - Angers.
Le bourg est alors développé autour d'espaces centraux conséquents au centre desquels se situe l'église.
Le bâti à l'alignement des voies est en mitoyenneté et structure bien l'espace central.
L'habitat est pour l'essentiel organisé autour du quadrilatère formé par les rues de Paris, du presbytère, Joseph Rivière et la route de Saint-Aignan ; avec une extension marqué jusqu'à la place du commerce, déjà existante.

Extrait du cadastre napoléonien (1840)



Source : archives départementales de la Mayenne

La structure centrale du bourg a très peu évoluée depuis lors.

Pour preuves, les photos datant de 1900 et celles d'aujourd'hui, prises sous les mêmes angles de vue.

Route de Cossé-le-Vivien





Rue de Paris





Place de l'église et rue de Paris





Place de l'église



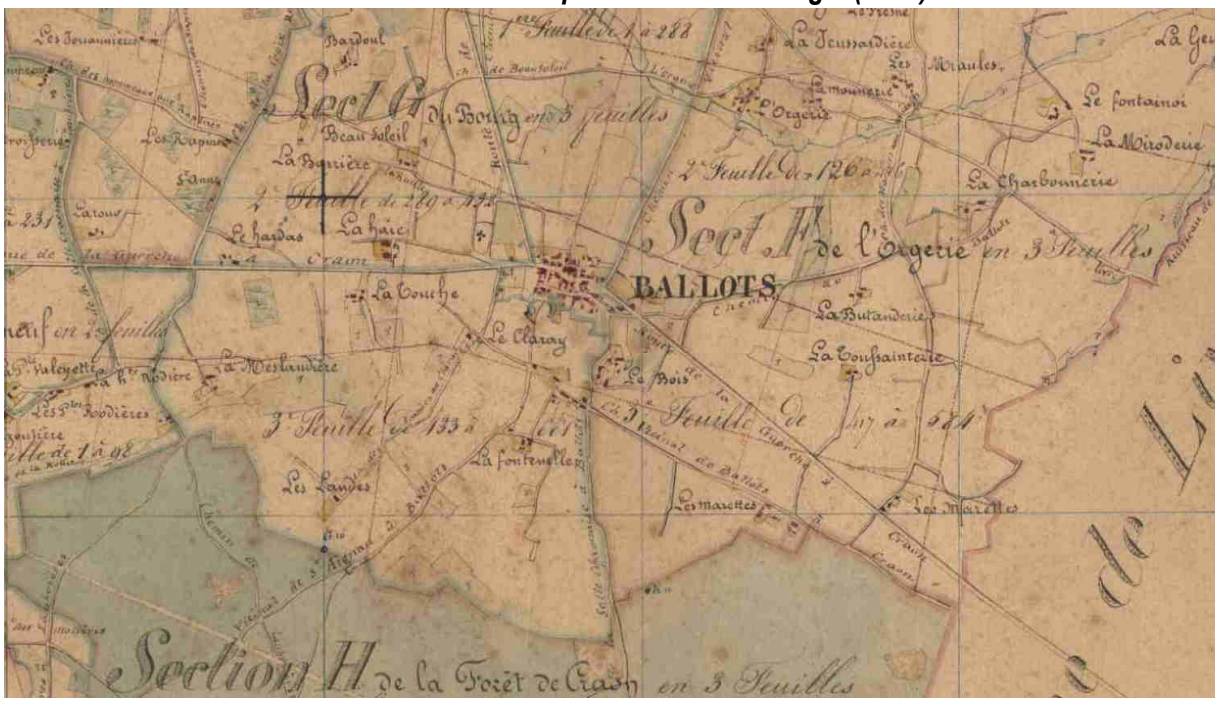


Source : Porter à connaissance

A une échelle plus large, on observe que les voies de jonction avec les bourgs voisins sont déjà en place : route de Laubrières, route de Cossé -le-Vivien, route de Saint Aignan, route de la Selle Craonnaise.

De même, le patrimoine ancien des principaux écarts aujourd'hui englobés ou en limite de la ville apparaît nettement : Le Claray, Bardoul, la Touche, l'Orgerie, Fontenelle ...

Extrait du cadastre napoléonien - vue élargie (1840)



Source : archives départementales de la Mayenne

Par la suite, le bourg va peu se développer puisqu'à partir des années 1900, la population communale va stagner puis décroître. Au 20ème siècle, à mesure de la construction de nouveaux équipements (école, stade) et de lotissements, le bourg va s'étendre essentiellement vers le Nord et le Sud, et non pas le long de l'axe principal de circulation.

LE BOURG DANS LE PAYSAGE

La topographie fait que le bourg est très peu perceptible depuis ses arrivées par le sud. Depuis l'est et l'ouest, seule émerge des points hauts la silhouette du clocher de l'église.





Les vues les plus importantes et les plus valorisantes du bourg sont celles à partir des accès nord où celui-ci apparaît comme échelonné le long du coteau sud du ruisseau de Bardoul, avec en fond la masse arborée de la forêt. Ces vues sont plus ou moins lointaines selon la topographie et la végétation locales.







LE CENTRE BOURG ANCIEN

Organisé autour des rues Nationale, de Paris, Joseph Rivière, du début de la route de la Selle-Craonnaise, de la place du Commerce et des ruelles du Presbytère et des Juifs, le bâti ancien présente des caractéristiques identitaires fortes. Il est la plupart du temps situé à l'alignement, façade sur rue et mitoyen.
Ceci permet de bien définir l'espace public. Les constructions sont pour la plupart à R + 1, ce qui confère au centre un véritable aspect de cœur de bourg.
Cependant, la position centrale de l'église scinde l'espace en plusieurs sous espaces, sans réellement créer une place. Aujourd'hui, la voiture y occupe la majeure partie de l'espace (circulation et stationnement) au détriment des espaces piétonniers.















Les jardins sont situés sur les arrières et le parcellaire est plutôt de type lanière.
Les constructions, bien que de style et d'époques différentes, présentent une homogénéité d'ensemble qui confère au centre bourg une certaine qualité.

L'ancien presbytère « tourne le dos » à la rue Nationale pour s'ouvrir sur la rue J. Rivière.
L'ancienne halle est aujourd'hui transformée en garage. L'essentiel des commerces se situe dans ce centre ancien.

On rencontre à proximité du centre ancien, des « maisons bourgeoises » à R + 1 + combles entourées de parcs et closes avec des murs en limite de l'espace public. Celles-ci correspondent à des constructions effectuées lors de la période faste de Ballots avec l'enrichissement des propriétaires terriens et la culture du lin. Ces maisons présentent une architecture travaillée avec des détails soignés (lucarnes, balustrades).
Elles présentent des caractéristiques assez similaires : toits en ardoise à quatre pentes, un seul étage, des percements réguliers, une porte d'entrée arrondie, des entourages en tuffeau taillés de manière assez identique, des cheminées en brique, ...





Exemples de maisons bourgeoises de la fin du 19ème siècle.





Maisons anciennes de faubourg.



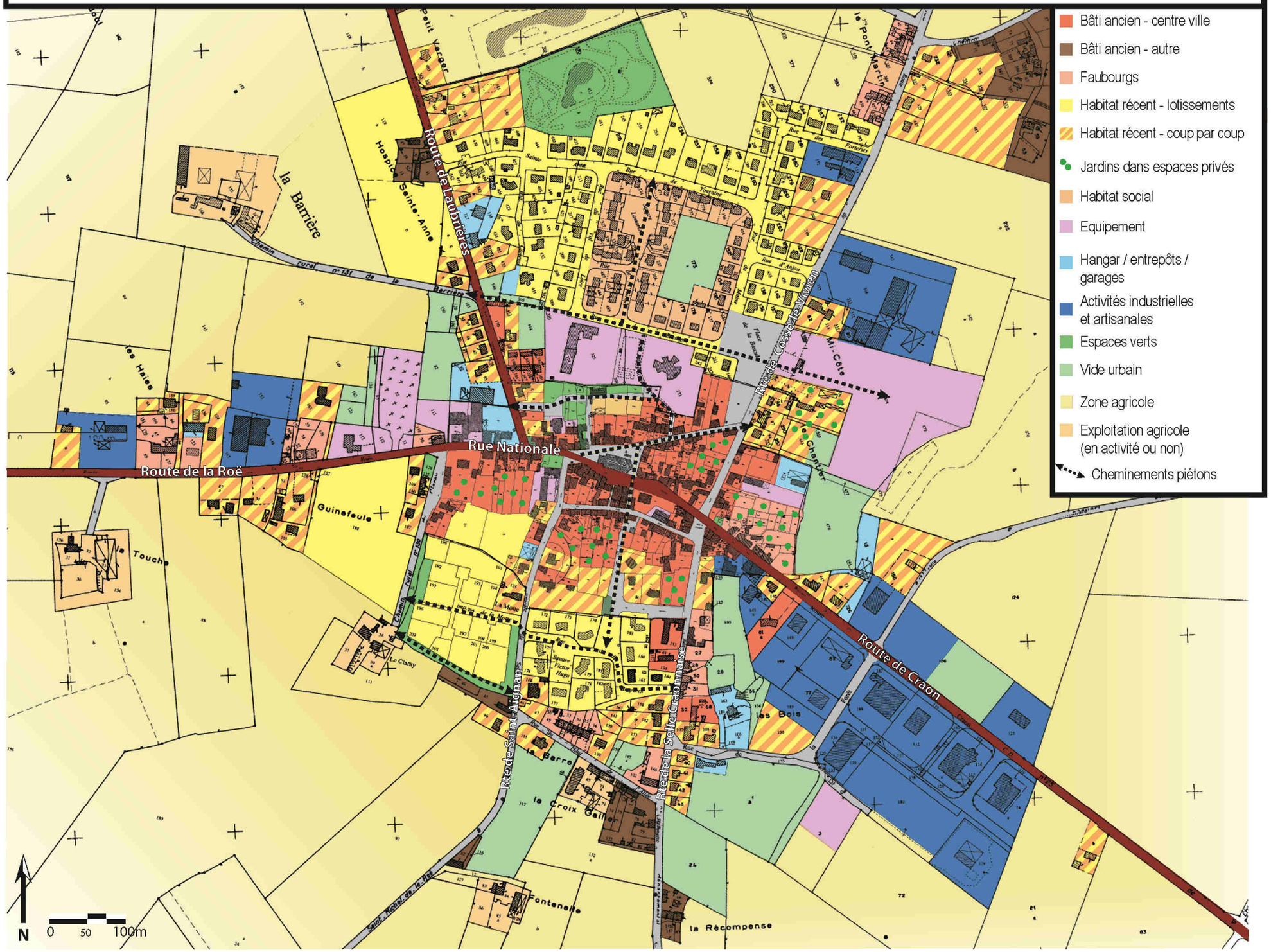
Maisons « ouvrières »

L'école privée, installée initialement dans un bâtiment ancien s'inscrit dans le centre bourg ancien.

Au-delà de ce centre historique, se situent des secteurs de type faubourgs où l'architecture du bâti ancien est plus modeste : maisons plus petites à rez-de-chaussée, avec ou sans lucarne, mais souvent avec une ornementation, des ouvertures ceintes de brique.
Ces maisons sont pour la plupart situées à l'alignement. Dans les vides, se sont construites des maisons plus récentes, dont l'architecture est le plus souvent liée à l'époque de construction.

On remarque également un habitat en bande de type maisons ouvrières (petites maisons avec petits jardinets sur l'avant) dans la rue du Haut de l'Allée.

Commune de Ballots - carte de l'analyse urbaine



Les maisons du centre ancien présentent des caractéristiques homogènes en matière d'utilisation de matériaux de construction : toiture en ardoise, murs enduits avec parfois des chainages d'angle et des entourages d'ouverture en tuffeau.

On retrouve souvent de la brique en ornementation des différentes constructions.





Exemple d'ornementation en brique

Dans la rue Jean Rivière, on note la présence d'un bâtiment (ancien commerce) qui révèle une architecture des années 30 ainsi que sur la place de l'église un bâtiment avec une architecture emblématique des années 50.



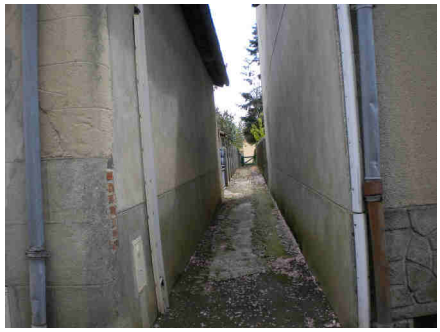
Architecture des années 30



Architecture des années 50

Dans toute cette partie du centre ancien, on remarque que des petites impasses ou venelles très étroites permettent d'accéder aux arrières : dépendances, garages, jardins, abris.





Petites venelles et impasses

Dans la rue J. Rivière, plusieurs « ateliers » subsistent en face d'un bâtiment dont l'architecture démontre son ancienneté.



Maison ancienne rue Joseph Rivière



Anciens hangars et ateliers rue Joseph Rivière

Au-delà du centre ancien, au nord de l'agglomération, se situent la plupart des équipements et services publics (école publique, mairie, maison de retraite, équipement sportif, salle, CLSH…).



Maison de retraite



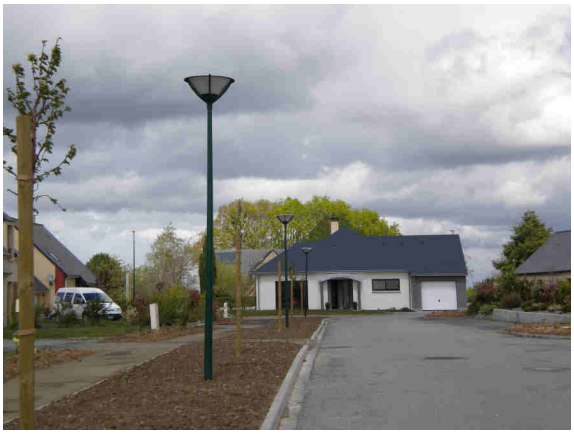
La nouvelle déchetterie, quant à elle, est implantée dans la zone d'activités route de Craon.

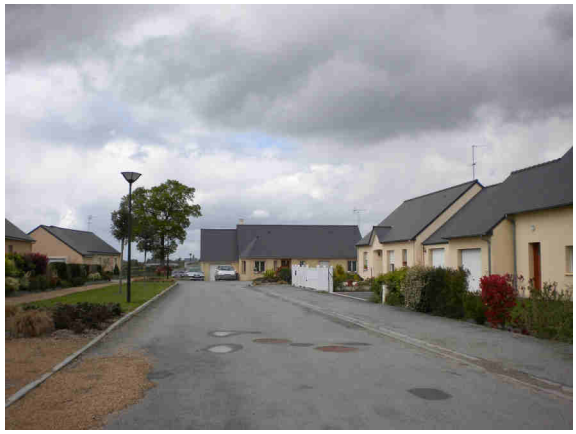
LES EXTENSIONS RECENTES

Les extensions récentes se sont faites de deux manières :

- Construction pavillonnaire au coup par coup en fonction des opportunités.
  Ce type d'urbanisme présente l'inconvénient de produire des formes urbaines aléatoires et surtout d'être très consommateur d'espace.

- Construction pavillonnaire sous la forme de lotissements. Ceux-ci datent de différentes périodes et présentent des espaces publics (voiries, espaces verts) très typés de leur époque de création.





Exemples d'opérations de lotissements





Aujourd'hui, cette urbanisation s'est largement étendue au nord et au sud du bourg où elle a rejoint voire englobé d'anciens écarts : Hospice Sainte Anne, la Croix-Gallier, l'Orgerie.

Les espaces verts et les cheminements piétonniers bien présents y sont conséquents.





Exemples d'espaces publics





L'habitat social est présent dans ces différentes opérations d'aménagement de lotissement, sous la forme d'habitat pavillonnaire groupé (maisons mitoyennes…).





Habitat social

LES ZONES D'ACTIVITES

Les activités sont situées à l'extérieur du bourg, pour partie sur la route de la Roë, mais aussi sur celle de la Selle-Craonnaise mais, pour l'essentiel, sur la route de Craon.



Zone d'activités - route de la Roë



Zone d'activités - route de Craon





Zone d'activités - route de Craon

Les vides urbains sont de plusieurs types :

- Les espaces résiduels
  Ils correspondent à des espaces aujourd'hui peu investis (ancien hangar, ancienne activité….).





- Les espaces naturels
  Ils se trouvent enclavés dans des espaces construits









- La place de la Bascule
  Espace minéralisé extrêmement important en matière de surface (adaptation par rapport aux besoins ?).







L'espace de loisirs est organisé autour d'un plan d'eau. Il constitue un lieu de détente et de jeux bien fréquenté.





2.6 - PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHÉOLOGIQUE

LES MONUMENTS HISTORIQUES

- **L'Ancienne Celle Grandmontaine des Bonshommes,** classée monument historique le 3 octobre 1988, est le plus ancien Monument Historique de la commune.
Située dans la vallée du ruisseau de la Pelleterie, entre la forêt de Ballots et le plan d'eau de la Rincerie, le bâtiment ne fait plus aujourd'hui l'objet d'un entretien suivi. Par conséquent, ce bâtiment aux qualités remarquables (volume, matériaux) se dégrade de manière rapide.

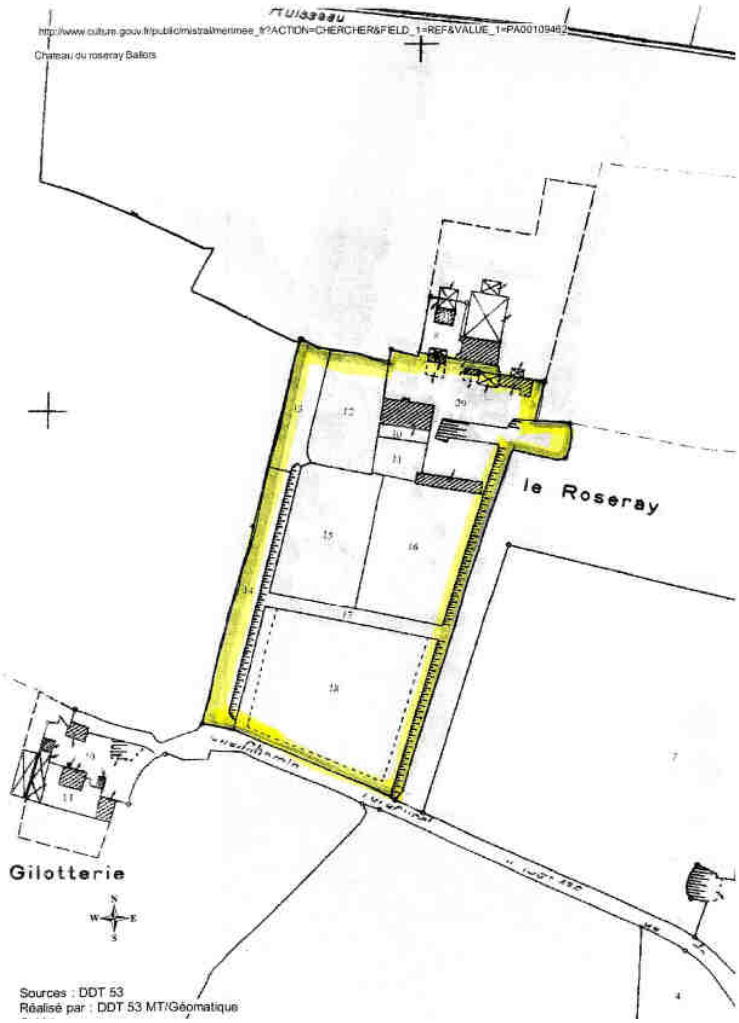






Celle Grandmontaine des Bonshommes

- **Le Château du Roseray**, a été inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historique par arrêté du préfet de région le 6 février 1989.
  Propriété privée, il n'est pas accessible à la visite.





Château du Roseray

Il est à signaler que le site du domaine du Roseray (périmètre élargi) est également classé comme **site protégé** en raison de son aspect patrimonial et historique, et ce depuis son inscription le 16 juillet 1969 à l'inventaire des sites historiques du département de la Mayenne.

- **La Maison Forte de l'Epronnière** située sur la commune de Livré-la-Touche a été inscrite à l'inventaire des monuments historique le 30 septembre 1994.
  Elle n'est pas située sur la commune, mais son périmètre de protection concerne une petite partie à l'Est de la commune (voir carte ci-après).

LES AUTRES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI

D'autres constructions non classées présentent néanmoins un intérêt architectural et patrimonial certain.

PATRIMOINE BÂTI

Les édifices suivants ont été répertoriés dans l'inventaire du patrimoine culturel et paysager de la Mayenne :

La croix du « Beauchêne »



Le logis des « Goisbaudières »



Eglise paroissiale



Mais de nombreux éléments de bâti et de petit patrimoine présentent un caractère remarquable, aussi bien dans le bourg que sur le reste du territoire :





Petit patrimoine religieux





Bâti ancien - milieu rural





Bâti ancien - dans le bourg

SITES OU ÉLÉMENTS NATURELS

Il s'agit principalement des deux sites suivants : la forêt de Craon et l'étang de la Rincerie.





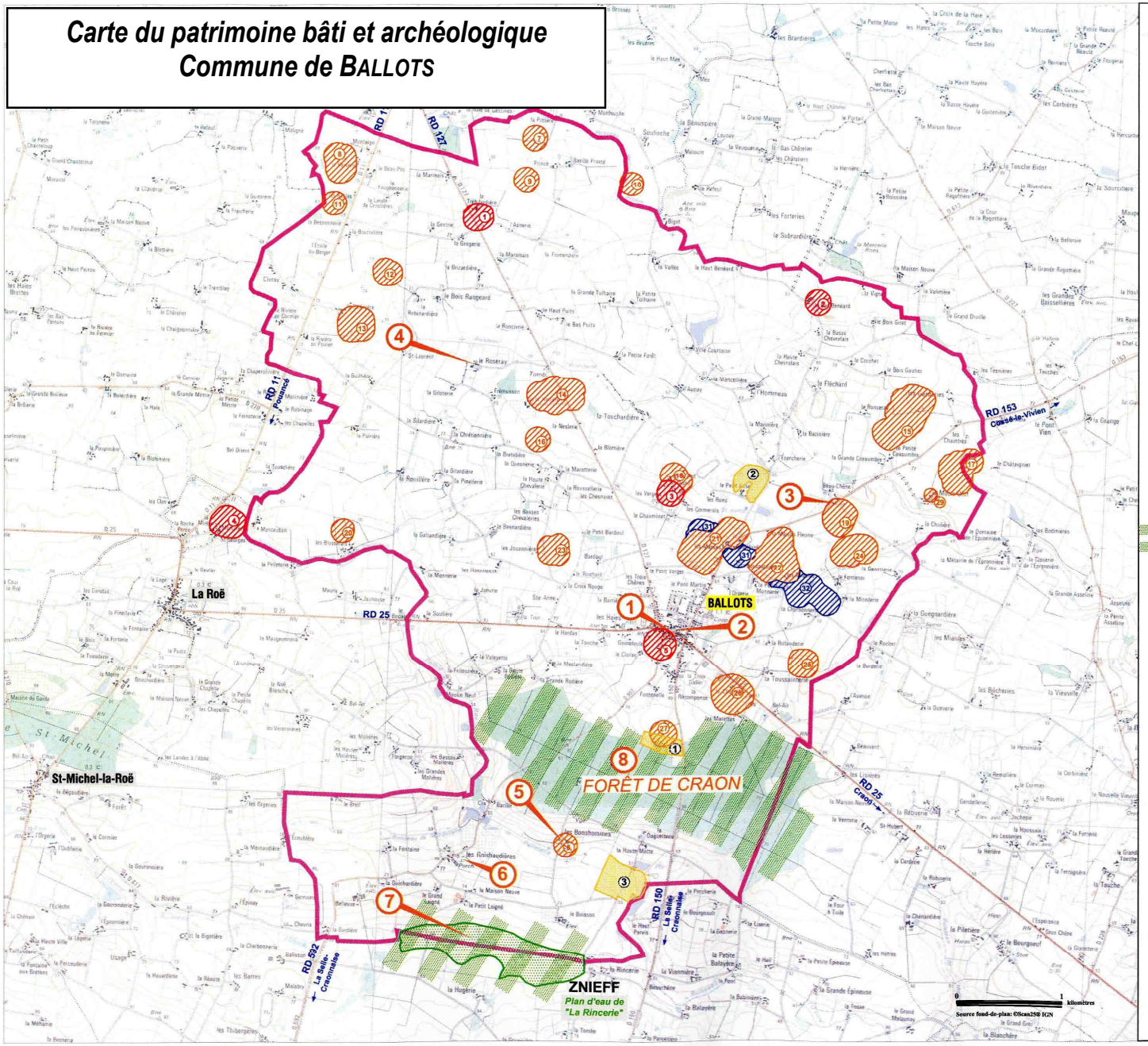
LES ENTITÉS ARCHÉOLOGIQUES

Sur la commune de BALLOTS, 32 entités archéologiques ont été recensées par la carte archéologique nationale.

Cette grande densité de sites provient d'un nombre important de mottes castrales et d'enclos (voir carte ci-après).

Parmi ces entités archéologiques, l'Etat demande de prendre plus particulièrement en considération le « Chemin des Miaules » (entité archéologique n°32). Il s'agit en effet d'un ancien chemin aménagé autour des activités minières aurifères présentes dans la région. En tant que témoignage d'un passé peu commun, il importe de le préserver.

Carte du patrimoine bâti et archéologique
Commune de BALLOTS



Commune de BALLOTS

Plan Local d'Urbanisme

Patrimoine bâti,
archéologique et naturel
(Recensement à titre indicatif)

Zonage archéologique
(Service régional de l'archéologie, DRAC des pays de Loire)

- **Zones de sensibilité archéologique** *(Annexe au projet d'arrêté n°18)*

Edifices et sites naturels

1. **Église**
2. **Croix dans le jardin du presbytère**
3. **Croix au lieu-dit *"Beauchêne"***
4. ***Domaine du Roseray*** *(MH)*
5. **La Celle Grandmontaine dite *"Des Bonshommes"*** *(MH)*
6. **Le logis *"Les Goisbaudières"***
7. **Plan d'eau de *"La Rincerie"***
8. **La *"Forêt de Craon"***

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique , Faunistique et Floristique
(Voir fiches et plans détaillés à l'annexe 4)

- ZNIEFF — **Plan d'eau de *"La Rincerie"***

Boisements subventionnés

① **Propriétaire *Bruno Marchand*** (5 ha)
② **Propriétaire *Jean-Yves Judais*** (4,20 ha)
③ **Propriétaire *Ory - Dutertre*** (12,90 ha)

Source : Porter à Connaissance

VOLET N° 3

JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD ET DES DOCUMENTS RÈGLEMENTAIRES

3.1 - EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D PAGE 109

3.2 - EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT PAGE 141

3.3 - EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR RAPPORT AU POS PAGE 169

Introduction

Article R. 123-2 du Code de l'urbanisme :
" Le rapport de présentation : […]
3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L. 123-2..
En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés."

Le PADD porte les ambitions des collectivités locales pour une meilleure organisation des conditions de vie sur le périmètre couvert par le P.L.U.

Définies au travers d'une démarche analytique et prospective du territoire, les orientations générales du PADD, bien que non opposables, constituent la "clef de voûte" du P.L.U. en ce que les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement, documents graphiques, règlement) doivent être cohérentes avec elles.

Afin d'assurer et de justifier la cohérence entre les différents éléments du P.L.U., la présente partie expose, dans le cadre d'une démarche didactique :

- les explications des choix retenus pour établir les orientations générales du PADD sur la base des conclusions du diagnostic communal,

- l'exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement et de programmation,

- l'exposé des motifs des changements apportés par rapport au Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1992.

3.1 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D.

Les orientations générales du P.A.D.D. de la commune de Ballots répondent à plusieurs objectifs définis conformément aux thématiques de l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme, qui intègrent les grandes dimensions liées à l'aménagement du territoire communal, à l'urbanisme et à l'environnement.

Structurée autour de ces différentes thématiques, la partie suivante a pour objectif d'expliciter les choix opérés par la collectivité pour déterminer les orientations retenues au sein du projet communal, au regard des conclusions du diagnostic.

POLITIQUES DE PROTECTION DU PAYSAGE, DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRÉSERVATION OU DE REMISE EN BON ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

LA PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES

- **Constats :**

Le diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'agriculture de la Mayenne (septembre 2012) a permis de dresser un état des lieux précis de la situation des activités agricoles sur le territoire de Ballots.
L'enquête a dénombré 90 exploitations ayant des terres sur la commune de Ballots. Elles mettent en valeur près de 5 500 ha. En 2010 (source DDT) la surface PAC de la commune était de 2787 ha pour une surface communale de 3600 ha, les agriculteurs mettent donc en valeur plus de 77% de la surface communale.

51 exploitations ont leur siège principal sur la commune et 6 ont un site secondaire. En termes d'emplois directs cela représente 89 chefs d'exploitations ou conjoints collaborateurs.

La production agricole concerne principalement l'élevage laitier (75% des exploitations). Cette production est souvent accompagnée par soit de la culture soit de l'élevage de viande bovine. Ces productions sont exigeantes en terme de foncier puisque basées sur des systèmes fourragers et nécessitant des parcelles proches des sièges d'exploitations pour le pâturage. Les surfaces épandables sont également primordiales.

La proximité de zones d'habitations et/ou de zones constructibles est la principale contrainte mentionnée par les exploitants.

- **Enjeux :**

Sur Ballots, l'agriculture constitue un élément identitaire majeur et le fondement même de l'utilisation des espaces. De ce secteur d'activité dépend, non seulement l'utilisation des sols, mais aussi l'entretien d'un paysage rural façonné par le travail de la terre. La présence de nombreuses exploitations, localisées sur l'ensemble de la commune constitue le gage d'une bonne protection des terroirs agricoles.

Le maintien d'un territoire réservé devient de plus en plus nécessaire afin d'éviter les débordements liés à la pression du

marché foncier et celui des conflits inhérents à des usages contradictoires du sol. En ce sens, le développement urbain devra être particulièrement cadré pour éviter tous excès préjudiciables aux activités agricoles.

Les dispositions du PLU vont dans le sens d'une pérennisation de l'activité agricole et permettent les adaptations rendues nécessaires pour son développement. Toutefois, de façon à promouvoir l'image et le patrimoine paysager caractéristiques de la commune, le PLU met en place des mesures de protection pour les secteurs particulièrement sensibles à d'éventuelles constructions diffuses de bâtiments agricoles (cf. suite sur « espaces naturels et forestiers »).

- **Orientations :**

Le projet communal décline l'orientation de protection des espaces agricoles à travers:

- La **protection du potentiel agronomique des sols** en délimitant une zone spécifiquement réservée au développement des activités agricoles.

- La **concentration du développement de l'habitat prioritairement à l'intérieur de la zone agglomérée**, pour limiter les zones de conflits entre agriculteurs et tiers à l'activité agricole.

- La mise en place d'une **densité importante dans les futurs quartiers, afin de réduire les besoins en surface d'urbanisation**.

- **L'adaptation stricte du potentiel constructible** (habitat / activités économiques / équipements) **aux besoins de la collectivité** afin de limiter la consommation d'espaces agricoles.

- La définition d'une **enveloppe maximale de développement à l'Ouest du bourg** pour protéger l'exploitation agricole localisée sur ce secteur (La Touche)

- **La limitation du développement de la zone d'activités par une optimisation de l'occupation du foncier.**

- La **lutte contre le mitage** des espaces ruraux afin d'économiser l'espace et prévenir tous conflits d'usage, notamment en assurant une parfaite maîtrise de l'enveloppe des hameaux existants.

- La **stricte limitation des constructions résidentielles en milieu rural** afin d'éviter les conflits d'usage pouvant nuire au développement des activités agricoles.

- **Explications:**

Le maintien des exploitations agricoles, dispersées sur l'ensemble du territoire communal, constitue le gage d'une bonne protection des terroirs agricoles. La préservation et le développement de l'agriculture sur Ballots passent également par le maintien du potentiel agronomique, biologique et économique des sols, pour conserver l'attractivité du territoire en faveur de l'installation de jeunes agriculteurs.

En outre, la définition des politiques d'aménagement et d'urbanisme a également joué en faveur du maintien et du développement des activités agricoles, en assurant un développement de l'habitat futur prioritairement à l'intérieur de la trame bâtie existante, pour limiter au maximum l'extension sur les terres agricoles ou naturelles et en maitrisant également les besoins à destination des activités industrielles et/ou artisanales.

La réalisation d'un diagnostic agricole et la concertation spécifique avec les exploitants agricoles ont permis de mieux connaitre la situation de chacun, et de concilier les besoins de la profession avec le double souci d'une protection accrue de l'environnement et d'une harmonisation avec l'espace urbain ou urbanisable.

LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

- **Constats :**

A travers « l'analyse de l'état initial de l'environnement », le diagnostic a permis de mettre en évidence les caractéristiques du territoire en termes de richesse des espaces naturels et forestiers.

Le territoire de Ballots appartient à l'unité paysagère du Haut Anjou Mayennais, caractérisée par un relief amplement vallonné et un réseau bocager déstructuré.
A l'échelle de la commune, on retrouve cette alternance entre paysage bocager et vallées: vallées de la Mée, de La Pelleterie et de l'Uzure, bocages orientés vers le bourg de Ballots ou vers l'extérieur...

Ballots est également occupé par des éléments de paysage identitaires forts comme la forêt de Craon ou l'étang de la Rincerie au sud du territoire.

En résumé, la commune présente une sensibilité paysagère certaine liée à:

- la présence du site de la Rincerie, identifié comme Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique, et site d'importance pour la faune avicole ;
- la présence d'un massif boisé d'importance (forêt de Craon), dont la gestion est essentiellement faite par des acteurs privés (90 % de la forêt) ;
- la présence d'un réseau hydrographique dense, articulé autour de deux principaux cours d'eau, affluents de l'Oudon : l'Uzure et la Mée ;
- la qualité des paysages, en particulier pour la partie du territoire située au Sud de la forêt.

- **Orientations et explications:**

Les espaces naturels et forestiers du territoire communal, ainsi que les zones humides et les cours d'eau d'importance sont à préserver tant pour leur intérêt écologique, de biodiversité, que pour leurs intérêts paysagers.

Le projet s'attachera donc à définir des zones et à mettre en œuvre des mesures règlementaires adaptées pour garantir à la fois la protection de l'ensemble des espaces sensibles existants sur le territoire communal et la pérennité de leurs potentiels d'exploitation et économiques

LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

- **Constats / enjeux:**

La Trame verte et bleue est une mesure phare du Grenelle Environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques. Cet outil d'aménagement du territoire vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, qui permette aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer,... En d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales (corridors écologiques). La Trame verte et bleue est ainsi constituée des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient.

Plus particulièrement, **les zones humides** se définissent comme des « *terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire; la végétation, quant elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* » selon l'article L.211-1 du Code de l'environnement. Les zones humides remplissent un important rôle fonctionnel et leur intérêt patrimonial a été mis en évidence suite à la diminution de leur superficie ces dernières années. Les zones humides constituent des milieux précieux, non seulement par leur richesse biologique, mais aussi par les fonctions essentielles qu'elles assument. De ce fait, leur préservation a été inscrite au sein des objectifs du SDAGE du bassin Loire-Bretagne: « *préserver les zones humides et la biodiversité* », et reprise au sein du SAGE du bassin de l'Oudon. Le PLU se doit d'être compatible avec ces documents dits de portée supérieure.

- **Orientations**

Le PADD affiche des orientations claires en terme de préservation de la trame verte et bleue:

1) Concernant la protection des éléments de la trame bleue, il conviendra de protéger :

Les secteurs humides identifiés sur le territoire communal, conformément aux dispositions du SAGE Oudon pour lesquels des mesures de protection strictes devront être engagées, conformément aux dispositions de la Loi sur l'Eau.

L'ensemble des cours d'eau de la commune, avec une attention particulière sur :

- l'Uzure et le ruisseau de la Pelleterie
- la Mée
- un corridor auxiliaire, actuellement marqué par des discontinuités, constitué par les ruisseaux de Bardoul et le ruisseau de la Haute Chevalerie qui permettent de faire un lien entre le bassin versant de l'Uzure et celui de la Mée.

En outre, un maillage végétal, structurant le paysage et aux fonctions environnementales reconnues, a été repéré lors du diagnostic : boisements, alignements d'arbres, haies bocagères et arbres isolés. Celui-ci mérite d'être protégé car il constitue des repères visuels et participe à la diversité des milieux et des paysages.

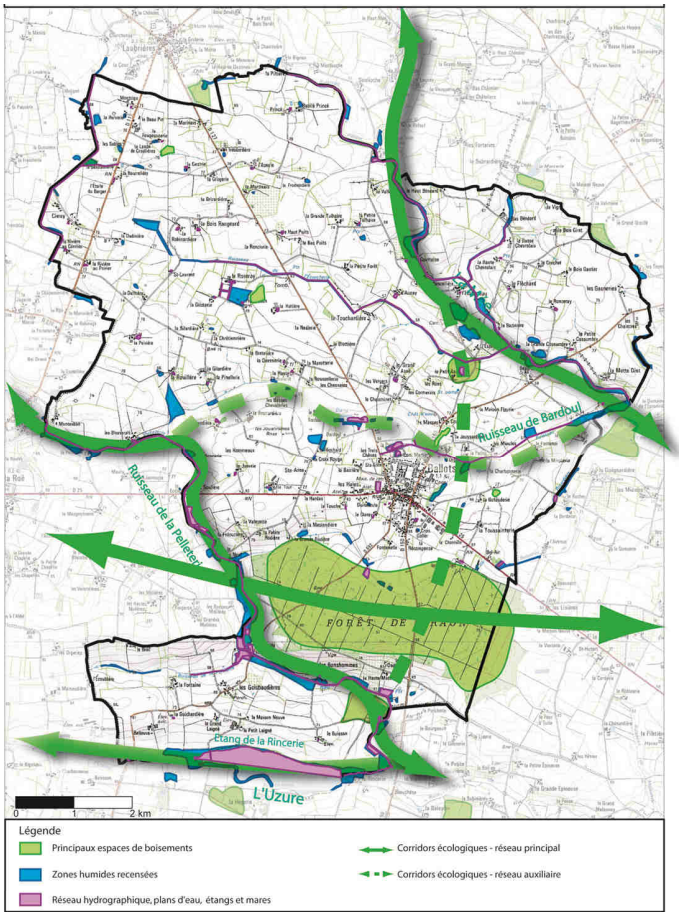
Il s'agit de protéger en particulier :

- **Les massifs boisés** du territoire en ne faisant toutefois pas obstacle à une exploitation forestière de leur potentiel, notamment lorsque cette exploitation s'appuie sur des objectifs d'exploitation durable (plan simple de gestion…). A cet égard, la forêt située au Sud du bourg constitue le principal élément de la trame verte.
- **Les linéaires de haies bocagères remarquables** présentes sur certaines portions du territoire communal et pouvant permettre de faciliter le déplacement de la faune entre les milieux naturels (continuités écologiques).
- les arbres isolés qui représentent un intérêt paysager.

Ces éléments de la trame verte, identifiés comme réservoirs de biodiversité, sont complétés par des corridors écologiques qui constituent les liaisons entre ces principaux espaces d'intérêt. Ces corridors feront l'objet de mesures plus importantes que sur le reste du territoire.

Sur la commune, il a été retenu d'inscrire deux corridors pour la trame verte :

- un corridor principal orienté est-ouest et qui traverse la forêt de Craon
- un corridor auxiliaire nord-sud qui s'appuie sur la ripisylve du vallon de la Mée, traverse la forêt de Craon et rejoint l'étang de la Rincerie.



Extrait de la carte du PADD sur la trame verte et bleue du territoire de Ballots

- **Mesures de protection:**

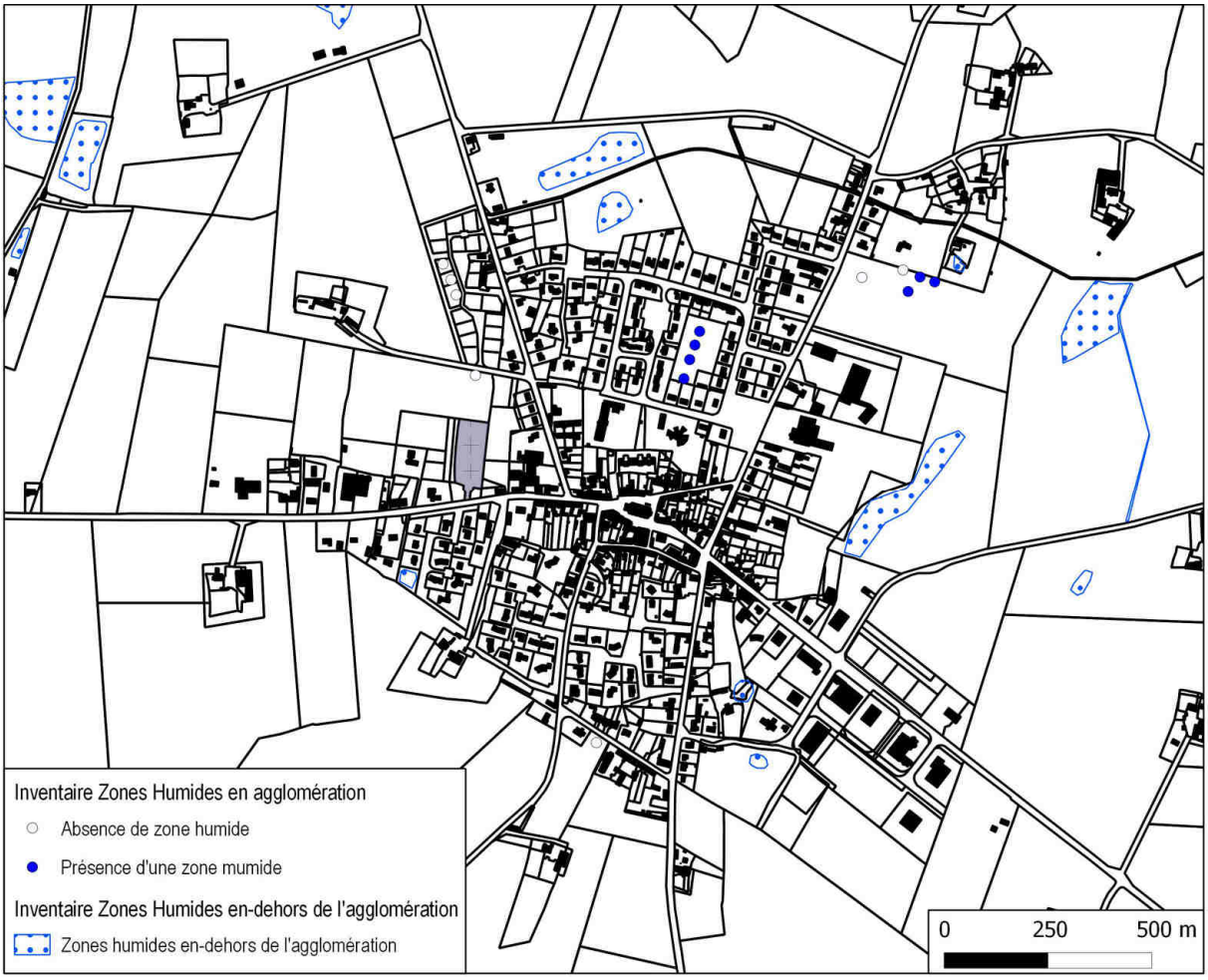
Concernant les zones humides, les boisements et les haies: le projet prévoit d'une manière générale de les recenser et de les préserver à travers une identification spécifique sur le plan et l'application de règles adaptées assurant des conditions favorables à leur préservation.

- Pour les zones humides, le règlement assure des conditions favorables à leur préservation en cohérence avec les dispositions du SAGE de l'Oudon.

- En ce qui concerne les boisements et les haies, leur préservation est assurée par la mise en place d'un régime déclaratif et de dispositions compensatoires de replantations afin d'en permettre une gestion dynamique.

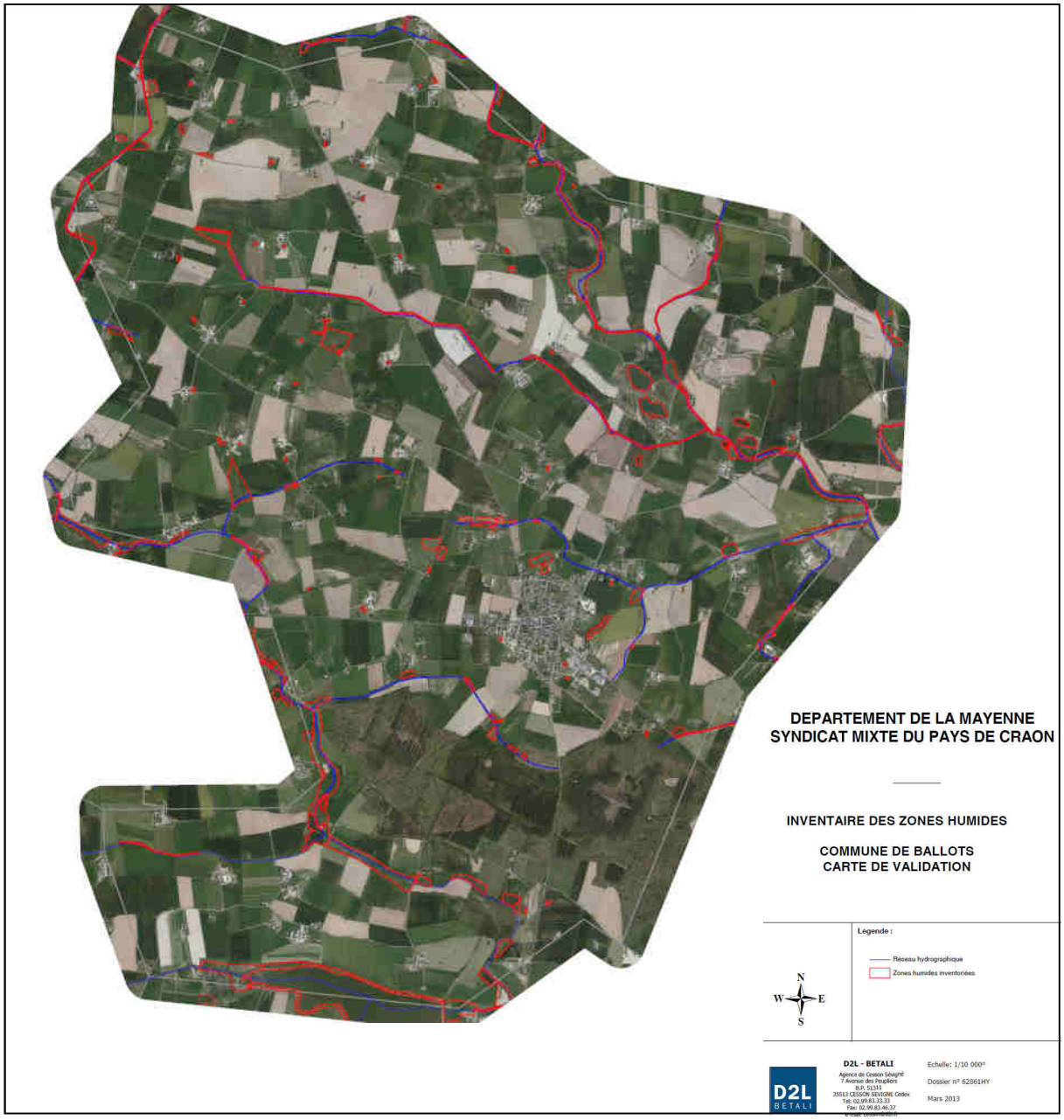
- **Recensement des zones humides:**

Les zones humides ont été identifiées à l'occasion d'un inventaire réalisé sur l'ensemble du territoire du Syndicat Mixte du Pays de Craon, mandataire de l'étude. Cet **inventaire a été renforcé dans les zones périurbaines susceptibles d'être urbanisées**.



Source: syndicat mixte du Pays de Craon

La délimitation des zones humides a été faite grâce aux sondages pédologiques et en s'aidant également de la topographie du terrain. Les zones humides délimitées ne sont pas rendues constructibles dans le cadre du PLU.



- **<u>Identification des haies:</u>**

L'identification des haies au plan en vue de leur protection s'est appuyée sur le diagnostic bocager réalisé par la Chambre d'agriculture. Seules les haies « déjà règlementées », « importantes » et « secondaires » ont été identifiées au PLU. Les haies à « enjeu faible » n'ont pas été identifiées et ne font donc pas l'objet d'une protection. A noter que sur le territoire de Ballots, aucune haie « fondamentale » n'a été identifiée dans le diagnostic bocager.
Cf. annexe 2 au présent rapport de présentation - diagnostic bocager, Chambre d'agriculture, novembre 2014

POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME
ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'HABITAT

POURSUITE DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

- **Orientations:**

La commune souhaite poursuivre son développement et sa croissance démographique, mais de manière moins soutenue. Pour cela, **l'objectif de croissance de la population est fixé à +1,0 % par an.**

Cette hausse doit permettre de porter la population aux environs de **1.485 habitants en 2025**, soit un gain de 206 habitants par rapport à 2010.

- **Constat et explications:**

Sur la période 1999-2009, la croissance de la population s'est faite à un rythme moyen annuel de +1,8 %. Il s'agit d'une croissance très forte comparativement à l'environnement local: +0,4 % sur l'ensemble de la communauté de communes du Pays de Craon.
Sur la même période, 95 permis de construire ont été délivrés, soit environ une dizaine par an, mais avec des variations fortes d'une année sur l'autre.

La croissance démographique de Ballots est directement liée à l'arrivée de nouveaux habitants, qui viennent s'installer sur la commune de par sa localisation à mi-chemin des grands pôles d'emplois: bassin d'emplois de Craon/Laval/Château-Gontier à l'est et de Vitré/Rennes au nord-ouest.

En cela, Ballots est attractive pour des couples dont les deux sont des actifs. L'évolution de la population de Ballots est donc très directement liée à l'évolution de l'activité économique dans la région. La croissance enregistrée sur la décennie 1999-2009 est particulièrement exceptionnelle, et les élus ont souhaité revenir un à rythme plus modéré.

BESOINS EN NOUVEAUX LOGEMENTS

- **Orientations:**

Le projet retient **un besoin d'environ 100 nouveaux logements à réaliser** pour répondre à l'objectif de croissance démographique de +1% par an en moyenne, à l'horizon des 10 à 15 prochaines années (période 2009-2025).

- **Explications:**

Afin de répondre aux exigences règlementaires de développement durable de l'urbanisation, et notamment pour limiter la consommation d'espaces agricoles ou naturels en périphérie immédiate du bourg, le projet se base sur la définition de besoins futurs en logement ajustés à la volonté de croissance démographique.

L'estimation du besoin de constructions de 100 à 120 nouveaux logements à horizon 2025 est la résultante d'une démarche en trois temps:

1) Point d'équilibre prospectif à l'horizon 2025

Le point d'équilibre correspond, sur une période donnée, au seuil de logements à partir duquel l'accueil d'une population nouvelle est possible.
Le calcul d'un point d'équilibre prospectif à l'horizon des dix prochaines années constitue un élément fondamental à prendre en compte pour déterminer les besoins futurs en logements, car il va permettre de déterminer le nombre de logements à construire pour assurer dans un premier temps le maintien du nombre d'habitants de la commune. En effet, la relation entre la croissance du parc de logements sur une commune et la croissance de la population n'est pas toujours proportionnelle.

Ainsi le point d'équilibre prospectif tient compte des facteurs suivants :

- desserrement des ménages : tous les facteurs liés à la décohabitation (familles monoparentales et divorces, départs des jeunes de la commune au moment des études ou de l'entrée dans la vie active…),

- variation du nombre de résidences secondaires (et logements occasionnels) et de logements vacants (la variation du nombre de résidences principales peut provenir, non pas d'une nouvelle construction, mais du passage d'un logement vacant ou d'une résidence secondaire en résidence principale),

- Le renouvellement des logements, correspondant aux logements abandonnés, détruits ou transformés.

Point d'équilibre = desserrement + variation LV + variation RS + renouvellement

Le desserrement :
En 2009, la taille moyenne des ménages s'élevait à 2,6 personnes par ménage, ce qui est un chiffre haut (Département : 2,3 / EPCI : 2,4).
En partant sur l'hypothèse d'un nombre moyen de personnes par foyer se rapprochant de celui constaté sur la communauté de communes:
Le desserrement 2009-2025 = (pop.2009 / nbre de pers. par mges en 2025) – RP en 2009 = (1244/2.4) - 481
= + 37 logements seront nécessaires sur la période 2009-2025 pour faire face au desserrement des ménages.

Variation des logements vacants 2009-2025
En 2009 : 8.7 % de logements vacants, soit 48 logements vacants.
La vacance est actuellement importante, supérieure à ce qu'elle était les années précédentes (8,7 %) et supérieur au taux normal (entre 4 et 6 %). Il paraît opportun de parier sur une baisse de cette vacance, en particulier si elle est accompagnée par une volonté communale.
Dans l'hypothèse d'un retour à un taux « normal » (6 %), le nombre de logements vacants ne serait plus que de 33.
Dans l'hypothèse d'un retour à un taux « structurel »(7 %), le nombre de logements vacants ne serait plus que de 39
Hypothèse intermédiaire : 6,5 % de vacance, soit 36 logements vacants, soit 12 logements récupérés.
= - 12

Variation des résidences secondaires 2009-2025
En 2009 : 25 RS soit 4,5% du parc.
La part de résidences secondaire est à l'équilibre, et il n'y a pas de raison qu'elle évolue de façon significative.
= 0

Renouvellement 2009-2025
Sur la période 1999-2009, le renouvellement s'élève à 19 logements (soit regroupements de petits logements, soit abandon de logements), pour une moyenne de 1,9 logements par an. De manière prospective, on peut parier sur un maintien de ce renouvellement (1.9 x 16).
= 30

Au total, sur la période 2009-2025, ce point d'équilibre a été établi à 55 logements.

2) Besoins pour accueillir la nouvelle population à l'horizon 2025

La commune définit son objectif de croissance à +1,0 % par an, en nette diminution par rapport à la décennie précédente (+1,8 %).
Cela doit engendrer une croissance de sa population de l'ordre de 215 habitants :

Sur la base de 2,4 personnes par logement, le besoin pour accueillir cette nouvelle population est estimé à 90 logements.

3) Déduction des logements construits sur la période 2009-2012

Sur la période 2009-2013, ce sont 25 logements qui ont été construits (source : Syt@del).

Besoins en nouveau logement à horizon 2025

CONCLUSION:
Besoin en logements futurs au sein du PLU
= point d'équilibre + effet démographique - logements construits
= 55 + 90 - 25
= 120.

Le besoin net à l'horizon 2025 est donc de 120 logements, soit une moyenne de 10 à 12 nouveaux logements à construire par an.

EVITER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN SUR LES ZONES À RISQUES

- **Constats et explications:**

Le diagnostic communal a mis en évidence l'ensemble des protections, risques ou contraintes à l'urbanisation existants sur le territoire de Ballots.
Le PLU se doit de tenir compte et d'appréhender l'ensemble des contraintes, risques et nuisances pesant sur le territoire de la commune.
Leur prise en compte garantie la protection des biens et des personnes.

- **Orientations :**

Les choix de développement de la commune prennent en compte l'ensemble des risques et potentiels de nuisances existants sur le territoire :

- le risque d'inondation de l'Oudon et ses répercussions sur les cours d'eau de la Mée et de l'Uzure, en excluant toute possibilité d'implantation de nouvelles constructions,
- les risques liés au réseau de transport de matières dangereuses en maîtrisant l'urbanisation et les possibilités de développement à proximité de la RD 25 en appliquant strictement les règles d'inconstructibilité sur leurs abords immédiats.
- le risque de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles en rappelant les normes de construction permettant d'en réduire les effets,
- le risque sismique en garantissant l'information sur les normes parasismiques,
- les nuisances liées au bruit en assurant le maintien de zones tampons autour des sites d'activités et en limitant le développement des secteurs habités à proximité immédiate des axes automobiles les plus circulés.
- le risque feu de forêt, sur et aux environs de la forêt de Ballots,
- le risque rupture de barrage.

Par ailleurs, le projet prend en compte les périmètres de protection des captages d'eau potable situés sur le lieu-dit Les Chaintres et sur le lieu-dit de l'Epronnière, en rappelant les dispositions en vigueur et en interdisant les constructions pouvant nuire à ces captages.

CENTRER LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT FUTUR SUR L'AGGLOMÉRATION

- **Constats :**

Le bourg de Ballots s'est développé historiquement de manière dense, principalement le long de l'axe Rennes-Angers. Après une longue période d'exode rural plus ou moins marquée jusque dans les année 1990, le bourg va s'étendre essentiellement vers le nord et le sud, en éloignement de l'axe principal de circulation.
Ces extensions récentes se sont faites sous deux formes distinctes:

- soit sous forme de constructions au coup par coup, en fonction des opportunités foncières et de la présence de réseaux (voirie, …),
- soit sous forme organisée de type lotissement.

Dans tous les cas, le modèle pavillonnaire et l'implantation systématique de la maison en milieu de parcelle sont devenus la règle, avec comme conséquence une forte consommation de terrains agricoles ou naturels.

Ainsi, l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers a montré que un peu plus de 13 hectares ont été consommés en 10 ans, soit une hausse de la superficie du centre-bourg de l'ordre de 25 %, avec une densité très faible autour de 7 logements par hectare.

- **Orientations :**

L'objectif du projet communal est d'organiser un développement urbain le plus concentré possible, permettant d'assurer les meilleures liaisons fonctionnelles à l'intérieur de la zone agglomérée.

Cette densification de la partie agglomérée affirme le rôle fédérateur du centre-bourg.

Dans le respect d'une politique de développement durable, et en lien avec la démarche en Approche Environnementale en Urbanisme, les surfaces nécessaires au développement de l'habitat ont tout d'abord été recherchées au sein de l'agglomération, plus particulièrement dans les secteurs de vides urbains existants à l'intérieur même de l'enveloppe bâtie. Il s'agit de densifier certains interstices dans l'urbanisation actuelle, enclaves non construites au sein de la zone urbaine et offrant un potentiel notamment pour la continuité des liaisons inter-quartiers.
Des secteurs d'extension de l'urbanisation, en continuité immédiate de l'agglomération, ont également été définis, dans la limite des besoins en surface d'urbanisation future pour l'habitat.

- **Explications :**

Les dernières dispositions législatives placent la limitation de l'étalement urbain au cœur du dispositif d'élaboration des documents d'urbanisme des communes.
Comme le rappelle le P.A.D.D., cette volonté législative présente des intérêts majeurs pour le territoire national mais également à une échelle plus locale :

- assurer la conservation d'espaces agricoles et naturels homogènes favorisant la préservation des grandes caractéristiques naturelles et paysagères de la commune,
- maintenir une proximité entre secteurs d'habitat, commerces, activités et autres équipements en favorisant ainsi les déplacements doux,
- rationnaliser l'usage des réseaux existants et préserver les finances locales.

Conscients de ces enjeux, les élus ont pu s'appuyer sur les observations faites sur le territoire communal en matière de consommation d'espaces pour adopter les orientations appropriées afin de maîtriser au mieux l'empiètement sur des espaces agricoles ou naturels durant les 10 à 15 années à venir.

La commune présente actuellement une certaine compacité que les élus souhaitent entretenir. Le projet prévoit ainsi de localiser les secteurs d'extension au plus proche du centre-ville, afin de limiter l'impact sur l'activité agricole, les paysages, et de favoriser la pratique des modes de déplacements doux (piétons, vélos).
Le projet s'appuie donc sur un arrêt de l'urbanisation résidentielle en campagne (en dehors des besoins de logements de fonction pour l'agriculture) et un principe de concentration de l'habitat sur le bourg afin de:

- limiter l'urbanisation diffuse en campagne générant un mitage préjudiciable à la préservation des espaces naturels et agricoles et à la qualité des paysages identitaires de la commune, L'enjeu est de ne pas engendrer des impacts négatifs sur le paysage (volumétrie et/ou couleur de matériaux nuisant à l'harmonie d'ensemble) ni sur l'activité agricole (conflits d'usage entre agriculteurs et non agriculteurs, réduction des surfaces agricoles, ….). En outre, une urbanisation maitrisée facilite la gestion des réseaux et des infrastructures.

- limiter les déplacements en réduisant au maximum l'utilisation de la voiture pour les trajets de courte distance à l'intérieur du bourg (vers les équipements, commerces et services).

LOCALISATION DES FUTURS SECTEURS D'HABITAT

Explications du choix des secteurs retenus pour le développement de l'habitat futur

Méthodologie de travail et principes de base:

1) ***Dents creuses*** : il s'agit d'abord de rechercher le potentiel d'urbanisation à l'intérieur des dents creuses (sans extension de l'enveloppe bâtie actuelle) = comptage des constructions nouvelles possibles au cas par cas sur des parcelles de taille réduite (ne pouvant accueillir qu'1 voire 2 constructions maxi.), sur un terrain déjà compris entre deux parcelles bâties.
2) ***Vides urbains*** : ensuite, il s'agit d'étudier les possibilités de comblement des vides urbains. L'urbanisation s'y fera sous forme d'une opération d'ensemble avec la mise en place d'un schéma d'aménagement opposable (OAP- Orientation d'aménagement et de programmation).
3) ***Extensions urbaines*** : en fonction des besoins, il sera possible de prévoir des surfaces d'urbanisation future en extension de l'enveloppe du bourg. La détermination des secteurs les plus susceptibles d'accueillir les futurs quartiers d'habitat s'est appuyée sur les orientations suivantes :
    - Proximité du cœur de ville
    - Préservation des sols agricoles
    - Proximité des équipements

La carte page suivante permet de montrer les secteurs qui ont été identifiés et retenus:
En vides urbains:

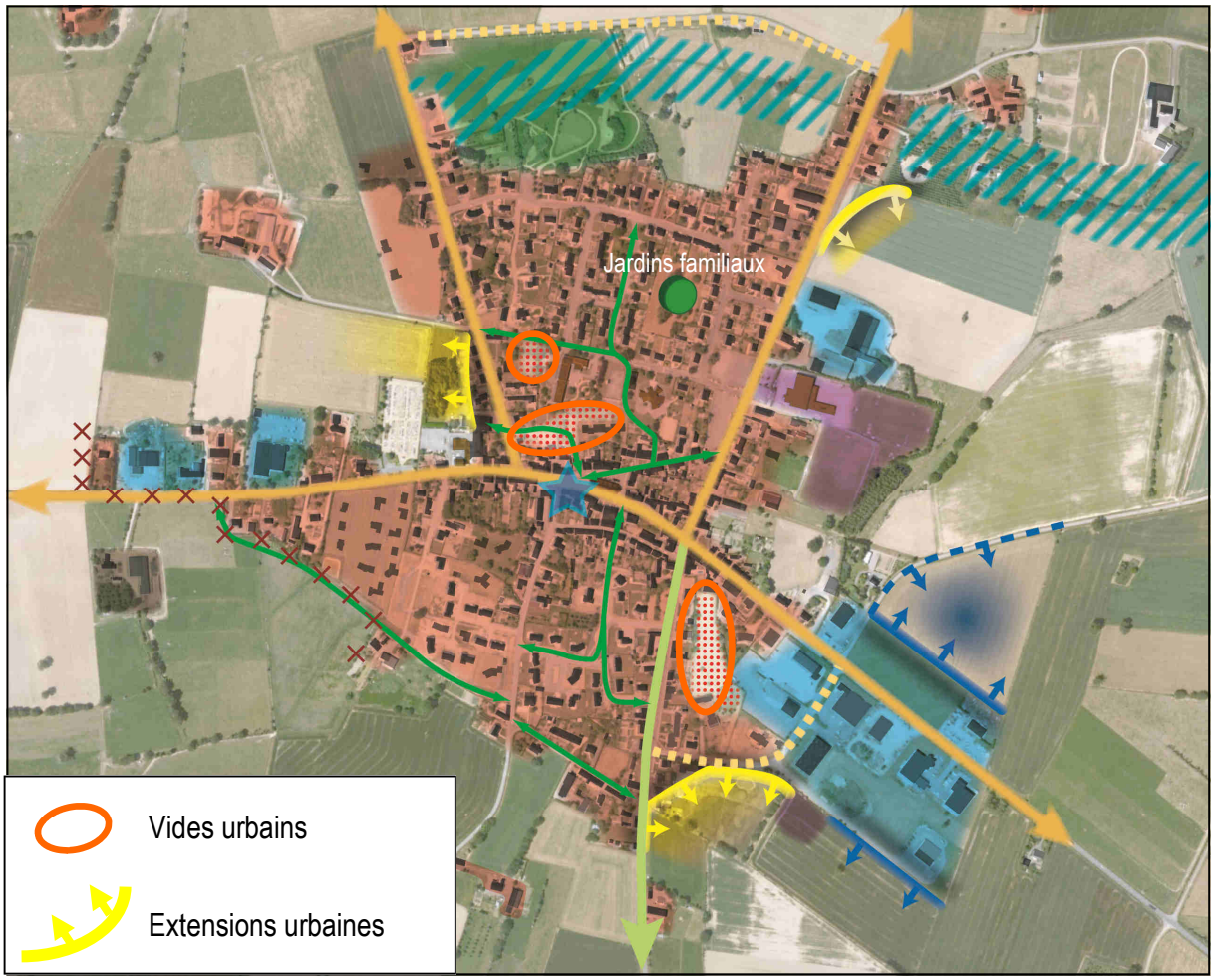
- à proximité de l'EHPAD, accessible depuis la route de Laubrières,
- dans le secteur de la Closeraie, en cœur de bourg
- Dans le secteur du Bois, au sud de l'agglomération.

En espaces d'extension :

- à l'ouest de l'agglomération, à proximité de la mairie et du cimetière,
- au sud-est de l'agglomération, entre la rue de la forêt et la route de la Selle-Craonnaise,
- au nord-est de l'agglomération, route de Cossé-le-Vivien.

Quelques terrains en dents creuses ont également pu être identifiés. Ils n'ont pas été pris en compte dans le calcul des besoins du fait de leur nombre restreint et des faibles probabilités de réalisation de nouvelles constructions: difficultés d'accès, préservation des espaces de jardins, ….
En outre, le projet prend en compte la volonté de création de jardins familiaux sur les arrières de la rue du Maine. Les terrains ne sont donc pas comptabilisés en vides urbains. Il s'agit en outre de terrains humides.

<u>Secteurs retenus pour le développement de l'habitat</u>: Extrait de la carte du PADD à l'échelle de l'agglomération



L'ensemble des secteurs retenus ou pressentis pour le développement de l'habitat a fait l'objet d'une **concertation étroite avec les propriétaires fonciers et éventuels exploitants des terrains**, sous la forme de rencontres personnalisées en mairie.
Les secteurs concernés par cette concertation spécifique sont: « La Barrière », « La Mairie », « La Forêt », « l'EHPAD », « La Closeraie », « Le Bois » et « la CAM ».

Explications du choix des secteurs non retenus pour le développement de l'habitat futur

La localisation des secteurs de développement de l'habitat futur est le fruit d'une réflexion longue des élus communaux. En effet, plusieurs hypothèse ont été étudiées avant d'abouti à la conclusion sur les secteurs retenus pour l'habitat futur. Les secteurs non retenus sont ainsi les suivants:

- les terrains enclavés au cœur des quartiers pavillonnaires du nord de l'agglomération: l'essentiel est en zone humide. Le choix de la commune s'est donc favorablement orienté vers la création de jardins familiaux.
- le square Lamartine situé à proximité de cette enclave: après étude, cette solution a semblé peu opportune, étant donné que le quartier est déjà relativement dense, et qu'il existe peu d'espaces publics sur le quartier.
- la Place de la Bascule: souhait de conserver la place telle qu'elle est actuellement, car l'aménagement de la route de Cossé-le-Vivien pourrait nécessiter la création d'une chicane qui empièterait sur la place. Par ailleurs, la place sert actuellement de stationnement pour le gymnase situé en face, mais aussi pour les personnes allant vers le centre-ville.
- à l'Ouest du lotissement de la Barrière: suite à une concertation avec le propriétaire et l'exploitant agricole des terrains, il est apparu que le maintien en terres agricoles était nécessaire pour l'exploitant. L'option retenu à donc été celle d'un maintien en terres agricoles au PLU.
- une limite Ouest à l'urbanisation est définie au sein du projet, pour préserver l'exploitation de la Touche. Concernant l'exploitation de la Toussainterie à l'Est de l'agglomération, celle-ci paraît

Secteurs non retenus pour le développement de l'habitat:
Source fond de carte: PADD à l'échelle de l'agglomération



ASSURER UNE DIVERSITÉ DANS L'OFFRE DE LOGEMENTS

- **Constats :**

En dehors du centre-bourg ancien, le diagnostic urbain a permis de mettre en évidence une constante de la forme pavillonnaire dans l'habitat, avec une systématisation des maisons implantées en milieu de parcelles générant des espaces résiduels en façade et sur les côtés (*cf. partie 2.5*). .

En parallèle, le diagnostic sur la situation du parc de logements a montré un manque de diversité du parc, avec une prépondérance des grands logements (5 pièces et plus), majoritairement occupés par leur propriétaire, au détriment des logements locatifs sociaux et des petits logements (*cf. partie 1.3*).

- **Orientations et explications:**

D'une manière générale, les opérations d'habitat devront **favoriser le parcours résidentiel des populations en assurant une diversité dans l'offre en logements** tant au niveau de la typologie de logements qu'au niveau de la variété de taille de parcelles ou qu'au niveau de la mixité sociale. Cela a pour objectif d'offrir un parc adapté à tous les âges de la population : apprentis et jeunes actifs, couples avec ou sans enfants, personnes âgées seules ou en couples.

Le projet prévoit également de **diversifier les formes urbaines** pour se réorienter vers un urbanisme de bourg moderne, extrapolant les formes urbaines traditionnelles, mais pour lesquelles la compacité permet d'apporter une plus faible consommation foncière, de nouvelles relations de voisinage, une meilleure intimité des jardins privés et une optimisation du coût des voiries.

PATRIMOINE BÂTI

PRENDRE EN COMPTE LES SITES ET BÂTIMENTS CLASSÉS

- **Constats, orientations et explications:**

Sur le territoire communal, deux bâtiments sont classés au titre de la législation sur les Monuments Historiques. Il s'agit de:
- l'ancienne Celle Grandmontaine des Bonshommes,
- le château du Roseray.

Le PLU prend en compte la protection de ces bâtiments, déjà protégés par un périmètre d'un rayon de 500 mètres, à l'intérieur duquel l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour toute nouvelle construction ou pour modification du bâti existant.

De même, le site inscrit du château de la Roseray est également pris en compte dans les documents réglementaires.

PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LES ENSEMBLES PATRIMONIAUX BÂTIS

- **Constats, orientations et explications:**

La protection du patrimoine bâti passe par la **volonté de maintien de certaines structures anciennes** et par le fait de permettre la réhabilitation des bâtiments existants

Il s'agit en particulier :
- d'assurer la cohérence urbaine, architecturale et paysagère de la structure historique du centre-bourg
- de définir des mesures de protection pour encadrer l'évolution des éléments bâtis les plus remarquables du territoire mais également le petit patrimoine.

L'objectif est également de **préserver l'existence d'un patrimoine rural**. Pour cela, il s'agit de permettre son évolution (réhabilitation, changement de destination, extensions limitées, …). Cette mesure s'appliquera aux villages, hameaux et écarts ruraux dont la vocation est essentiellement résidentielle. Cette possibilité de valorisation du bâti d'intérêt patrimonial en campagne sera possible dès lors que cela ne remet pas en cause l'exercice des activités agricoles en place.

De nombreux sites archéologiques ont été recensés sur la commune. Ceux-ci sont identifiés dans les documents réglementaires afin que les services du Ministère de la Culture soient avertis en cas de projet sur ces sites.

POLITIQUES D'ÉQUIPEMENTS

- **Constats:**

Le diagnostic communal a montré que Ballots dispose d'un niveau d'équipement en cohérence avec son nombre d'habitant.

- **Enjeux:**

L'enjeu pour le PLU consiste à maintenir cet équilibre entre niveau d'équipements et population, au regard de la croissance démographique envisagée dans le projet.

- **Orientations :**

En terme d'équipements publics: le projet veille au maintien du bon fonctionnement des équipements existants. A cette fin, le projet communal prévoit :

- d'adapter les équipements existants aux besoins, notamment les équipements liés à la petite enfance, à l'enfance et à l'éducation
- d'assurer une hausse de population répartie dans le temps, afin de faciliter la gestion des équipements.

Au niveau des équipements sanitaires: la station d'épuration offre une capacité de 1 500 Equivalents Habitants, soit une capacité amplement suffisante au vue des perspectives démographiques (1 500 habitants en 2025 dont environ 1 200 desservis par l'assainissement collectif).

- **Explications :**

Concernant les équipements de loisirs, la commune a beaucoup investi ces dernières années et souhaite marquer une pause dans le développement de cette offre.
La préoccupation essentielle est de maintenir un bon fonctionnement des équipements liés à l'éducation (école et restaurant scolaire, centre de loisirs sans hébergement) et à la petite enfance (halte-garderie).
En effet, la commune a connu ces dernières années une très forte progression du nombre d'élèves qu'elle accueille, en raison de sa croissance démographique, mais également à cause de fermetures de classes sur les communes voisines.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

- **Orientation:**

Mettre en œuvre les programmes de développement des communications numériques

Le P.L.U. facilitera la mise en œuvre des programmes destinés à permettre l'amélioration de la desserte du territoire par l'internet haut débit et très haut débit.
Seront privilégiés en desserte par le très haut débit les activités et les équipements publics situés à proximité de la RD 25.

- **Explications:**

Les élus souhaitent pouvoir anticiper sur les besoins futurs en prévoyant en amont le passage des infrastructures et réseaux de télécommunications électroniques au sein des futures opérations urbaines.

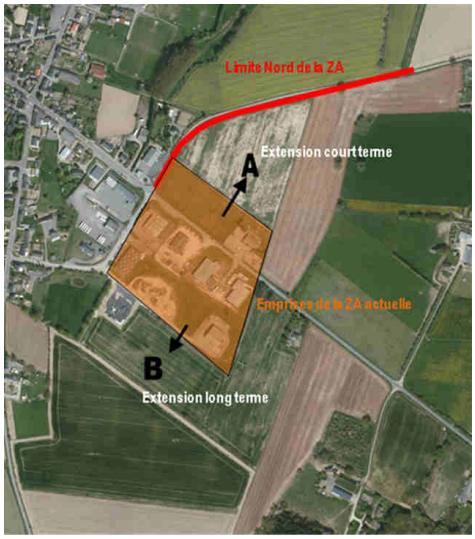
ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

PERMETTRE L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITÉS ARTISANALES

- **Orientations :**

Le projet communal vise à pérenniser les activités existantes sur la commune et à prévoir l'arrivée de nouvelles entreprises. **Le projet rappelle que la commune n'a pas vocation à accueillir de grands sites industriels, mais prioritairement à permettre l'implantation de petites structures artisanales et industrielles.**

Pour les activités ne générant pas de nuisances incompatibles avec les zones habitées, leur développement et leur implantation seront possibles à l'intérieur de l'agglomération mais pas dans les villages et hameaux.



Principes d'extension de la zone d'activités

Pour les activités générant des nuisances incompatibles avec l'habitat ou nécessitant de grandes emprises foncières, le projet prévoit d'étendre la zone d'activité située à l'entrée est de la commune, le long de la RD 25.
Le schéma ci-contre présente deux zones d'extension, phasées dans le temps, visant à optimiser le foncier et l'organisation des différentes entreprises.
Ces extensions se feront:

- dans un premier temps au nord de la zone existante, sans toutefois s'étendre au-delà de la route communale n°8 de Livré-la-Touche à Ballots.
- dans un second temps et si nécessaire, au sud de la zone existante, dans la continuité de la déchetterie.

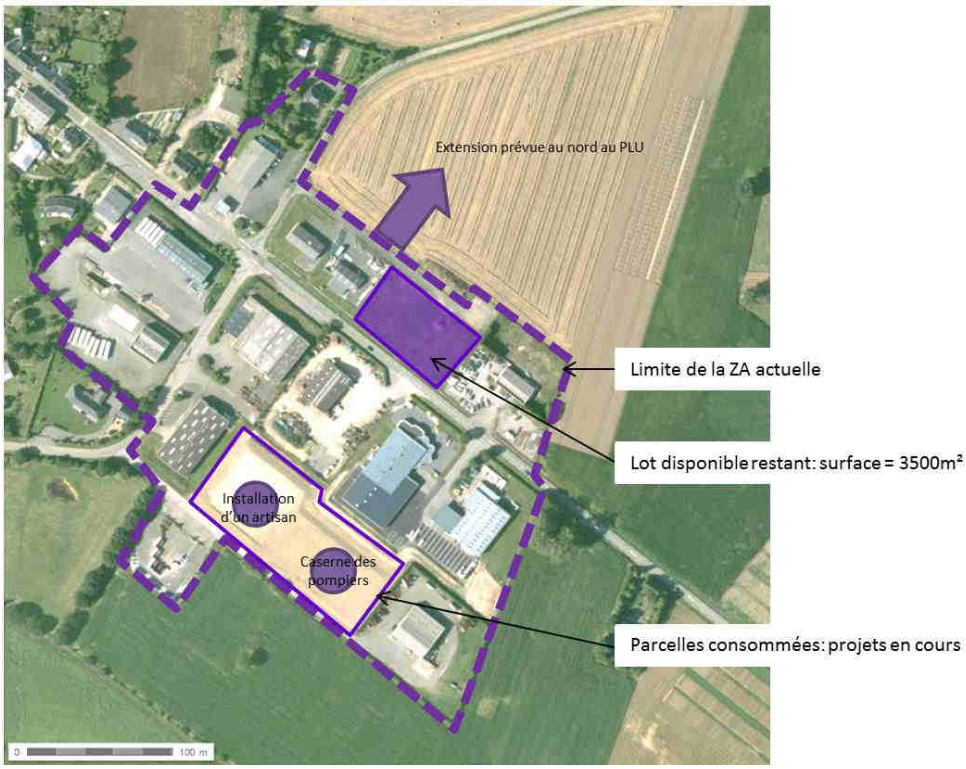
- **Constats et explications:**

La compétence économique est du ressort de la communauté de communes du Pays Craonnais, qui a définit trois zones économiques d'intérêt communautaire :

- ZA du Verger, à Craon, qui est entièrement occupée
- ZA de la Chesnaie, où il reste des disponibilités importantes.
- ZA de Ballots.

Sur Ballots, il ne reste plus qu'un seul lot disponible sur la zone d'activités. L'offre est donc limitée, et il est nécessaire d'anticiper une extension de la zone d'activités pour répondre aux futurs besoins.

Etat des lieux : bilan des surfaces consommées et encore disponibles sur la zone d'activités



L'extension de la zone d'activités

Concernant le type d'activités à accueillir, il doit s'agir essentiellement d'activités artisanales, d'intérêt local. Une réflexion a été menée au cours des réunions de travail pour savoir si la commune devait proposer dans l'aménagement de sa zone d'activités des espaces pour des sites industriels. Après discussion, il est apparu que les sites industriels n'ont pas vocation à s'implanter à Ballots. Leur implantation doit être privilégiée sur les zones d'activités situées sur la commune de Craon, notamment sur les zones d'activités de Villeneuve et de la Pépinière.

Comme la zone d'activités de Ballots est pratiquement saturée, la question s'est posée de son extension. La commune a procédé à des acquisitions foncières au Sud de la ZA actuelle (14 hectares). Toutefois, ces espaces n'ont pas vocation à accueillir de l'activité, mais davantage à servir de terres d'échange avec les agriculteurs.
L'extension de la zone d'activités est plutôt envisagée vers le Nord de la zone (zone « A »). Cette solution est intéressante car une voie d'accès existe déjà, et les nouvelles activités ne se situeraient pas trop près de la zone agglomérée, ce qui limite ainsi les nuisances avec les habitations. La VC n°8 de Livré à Ballots constituerait la limite Nord de cette zone.
La commune doit encore définir ses besoins en termes de surface à proposer aux entreprises. Dans le cas où cette première zone ne serait pas suffisante, une seconde extension de la zone d'activités pourrait être faite au Sud de la zone (zone « B »), à proximité de la déchetterie.

Les activités situées en zone agricole

Les activités artisanales situées en-dehors de la zone agglomérée sont peu nombreuses. Seules sont recensées une fabrique de jouet au lieu-dit le Bois Gautier, et une entreprise de terrassement et de travaux agricoles au lieu-dit les Chaintres.
En-dehors du bourg, les nouvelles activités artisanales seront désormais interdites, afin de réserver ces espaces pour l'exploitation des terres agricoles.

Les activités situées à l'entrée Ouest du bourg

Trois entreprises sont présentes le long de la RD 25 à l'entrée Ouest du bourg, dont une d'importance : Fonlupt.

La commission ne souhaite pas développer de nouvelles activités sur cette partie du bourg.

Par ailleurs les trois entreprises existantes ne semblent pas avoir des besoins en extension. Aussi, il est décidé de ne pas favoriser l'implantation ou le développement des activités artisanales sur ce secteur.

ENCOURAGER LE DÉVELOPPEMENT DES STRUCTURES AGRICOLES

- **Constats et explications:**

Au-delà de la nécessité de protéger l'espace agricole, les structures agricoles doivent également s'apprécier comme des entités économiques majeures du territoire.

Les activités agricoles occupent la plus large partie du territoire communal. Le potentiel agronomique, biologique et économique de ces territoires doit donc être pérennisé pour **assurer le maintien et le développement des structures agricoles existantes** et pour **permettre l'installation de nouveaux exploitants**.

- **Orientations :**

Il s'agit en particulier :

- d'offrir les garanties règlementaires d'un développement des exploitations agricoles (zone dédiée à la seule activité agricole)
- de réduire les contraintes au développement des exploitations en limitant les implantations de tiers à proximité des sites en activités
- d'encourager l'emploi et la diversification de l'économie agricole (méthanisation, tourisme, commercialisation des productions)
- de signaler une limite de la zone urbaine, à l'ouest de la zone agglomérée, afin de préserver l'exploitation agricole située à proximité.

PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE COMMERCIALE ET DE SERVICES

- **Constats et explications:**

L'offre commerciale et de services constitue un point fort de la commune : elle propose plusieurs commerces qui répondent aux besoins du quotidien et contribuent à l'attractivité de la commune. Le maintien de ces activités est donc un sujet d'importance pour Ballots.

Toutefois, dans le cadre d'un PLU, les moyens d'action sont réduits sur ces activités.
Au-delà du PLU, la commune doit porter une attention particulière à la question du stationnement dans le centre-bourg. Les places ne sont pas très nombreuses et sont souvent occupées. Or la présence d'une offre de stationnement à proximité des commerces est pourtant une condition qui permet de conserver son attractivité. Cette problématique a été au cœur de la réflexion de l'étude de Réaménagement des espaces circulés lancée par la commune.

- **Orientations :**

La commune affiche son souhait de pérenniser et de développer les commerces et les services présents dans son centre-bourg.

Pour ce faire, le projet met en place un secteur de protection du commerce et prévoit la requalification du centre-bourg :

- afin de le rendre plus attractif pour les piétons et les habitants de la commune,
- afin d'encourager l'usage des commerces par les usagers de passage, notamment en facilitant le stationnement.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS

VERS UNE ANTICIPATION DES CHANGEMENTS DE MODES DE DÉPLACEMENTS

- **Constat:**

Les déplacements sont un sujet majeur de la commune avec les nuisances et l'insécurité créée par la traversée du centre bourg par les camions. De même, la linéarité des entrées de bourg n'incite pas au ralentissement, et ne permet pas une perception des espaces publics du centre bourg.

Un réseau de routes départementales en étoile

La structure des voies en étoile amène l'ensemble des habitants et personnes en transit à passer par le centre bourg, provoquant de nombreuses nuisances. De plus la répartition des équipements sur le bourg, porteurs de vie et d'animation dans les quartiers, nécessite néanmoins des transits et des trajets souvent pratiqués en voiture.

Situé à la croisée des axes vers Craon, Pouancé, La Guerche de Bretagne, Vitré et Cossé le Vivien et plus largement des axes Angers, Rennes, Château Gontier, les comptages de circulation montrent un trafic intense notamment sur les axes Vitré et la Guerche de Bretagne.

Détourner le trafic ?

Ce constat a fait émerger la question des moyens à mettre en œuvre pour "détourner" certains trafics. Des échanges ont permis de proposer différentes à étudier selon leur faisabilité :

- détournement de moindre trafic mais d'aménagement aisé et économique : RD127 - RD153 par la voie du petit Verger et RD150 - RD25 vers Craon par la ZA.
- détournement de plus grand trafic et donc d'aménagement plus couteux : RD25 - RD127 Craon/Vitré et Vitré/la Guerche, aux incidences environnementales et de cout peut être disproportionné par rapport aux nuisances.

Les liaisons douces

Un réseau existant assez dense de liaisons piétonnes sillonne le bourg favorisant les déplacements piétons vers les équipements. Il est en outre important de conserver des commerces et services sur l'axe principal de la RD25 pour faire vivre le centre. Les commerces situés sur la rive sud de la RD sont également importants pour drainer les habitants du sud de la partie du bourg qui sont plus éloignés des équipements situés au nord.

Les transports en commun
L'offre apparait très insuffisante pour les navettes domicile-travail et vers les grandes villes, depuis la disparition de la ligne Angers-Rennes avec un arrêt à Ballots, ceci même si toute personne peut emprunter les bus de transport scolaires du Conseil général (s'il reste de la place).

- **Orientations :**

➢ *Limiter les besoins de déplacements*

Le projet communal prévoit de renforcer la compacité urbaine, favorisant en cela une ville des courtes distances. En cela, il limite les besoins de déplacement par des véhicules motorisés et favorise l'usage des modes doux (marche à pied, vélos).

➢ *Mettre en avant les dispositifs de déplacements alternatifs à l'automobile*

Pour favoriser le développement de ces modes de déplacement, il est acté :
- de mettre en place des cheminements doux dans les futurs secteurs d'habitat,
- d'améliorer les perméabilités piétonnes entre les quartiers,
- d'encourager le covoiturage,
- d'inciter à l'usage des transports en commun pour les liaisons inter-urbaines.

➢ *Etudier la possibilité d'itinéraires de délestage du centre-bourg pour les poids-lourds*

La commune souhaite étudier la pertinence et la faisabilité technique de la création de deux itinéraires de délestage du trafic poids-lourds :
- par la rue de la forêt pour les liaisons Craon – La Selle Craonnaise ;
- par le chemin rural n° 123 pour les liaisons Laubrières – Craon.

Ces éventuels itinéraires de délestage utiliseraient des voies existantes.

- **Explications de l'enjeu des déplacements :**

La question des déplacements est centrale des problématiques du développement durable car elle touche autant les questions environnementales (émissions de CO^2 et Gaz à effets de Serre, changement climatique...), qu'économiques (déplacements et budget des ménages, cout des voiries pour la collectivité, cout et offre de transport public...), que sociales (équité sociale devant les transports en commun entre ville et campagnes).

Des réponses existent entre mutualisation des transports (amélioration des Transports en Commun, covoiturage, transport à la demande...) et initiatives locales (pédibus...). C'est pourquoi le PLU de Ballots a mis en place des orientations en faveur de ces alternatives au « tout-voiture ».

ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES LOISIRS

- **Orientations :**

➢ *Renforcer le maillage de cheminements de découverte du territoire*

Un nouvel itinéraire de randonnée pour les piétons et les vélos sera aménagé entre le bourg et l'étang de la Rincerie, en passant par la forêt.

➢ *Prévoir l'évolution du site de la Rincerie*

Le projet identifie le secteur de la Rincerie comme une zone naturelle à protéger, en raison notamment de sa sensibilité environnementale.
Toutefois, le projet permet la création de structures légères (pontons de pêche, aire de pique nique,…) en vue de la valorisation du site.

- **Constat et explications:**

La base de loisirs de la Rincerie est proche, mais elle est située sur le territoire de la Selle-Craonnaise. Très peu d'équipements sont donc présents sur la commune de Ballots (hormis les pontons de pêche) et les retombées sur l'activité communale sont très faibles, notamment en raison de l'absence de liens entre la base de loisirs et le bourg.
En effet, actuellement, il n'existe pas de sentiers de randonnée permettant de faire la jonction. Sur cette question, la mairie de Craon et la communauté de communes développe une stratégie au niveau intercommunal pour renforcer le maillage des chemins de randonnée.
Un schéma intercommunal a identifié les chemins existants et a permis de dresser les carences du réseau existant, notamment l'absence de liaison entre le bourg de Ballots, la forêt de Craon et l'étang de la Rincerie. Il est apparu souhaitable de pallier ce manque.
En termes d'organisation, il est privilégié d'utiliser de manière quasi-systématique des sentiers publics afin de s'assurer de la pérennité des itinéraires créés. A ce titre, les communes sont en charge de l'acquisition du foncier et la communauté de communes est ensuite responsable de leur entretien.

Sur cette liaison bourg de Ballots/la Rincerie, des acquisitions restent à faire pour assurer la continuité des sentiers, et les communes qui révisent ou élaborent leur PLU sont incitées à mettre en place des emplacements réservés sur ces terrains. Cela a pour objectif :
- de montrer la volonté de la commune de réaliser ces sentiers de randonnée
- de faciliter, voire d'accélérer, les procédures d'acquisition.

La commune est consciente de l'intérêt du développement de cet itinéraire et identifie au cas par cas les parcelles sur lesquelles un emplacement réservé doit être signalé.

OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

- **Constats et explications:**

Si la lutte contre l'étalement urbain était déjà un objectif de la loi SRU du 13 décembre 2000 à travers le principe du renouvellement urbain et avait permis une nouvelle réflexion sur la question de la densification, la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 reprend à son compte cette problématique en en faisant une contrainte centrale de la politique de l'urbanisme au regard des objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de maîtrise de l'énergie et de préservation de la biodiversité.
La Loi ALUR du 24 mars 2014 précise que les objectifs mis en place doivent être « chiffrés ».
Ainsi, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) doit fixer « *des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain*» (article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme).

Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme du projet ont permis de définir des objectifs assurant une gestion économe du territoire à travers une modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain.

- **Orientations:**

- un développement axé uniquement sur la ville de Ballots.
- Une stricte limitation des constructions nouvelles non liées à l'activité agricole sur le reste du territoire
- un renforcement des objectifs de densité avec la mise en place d'un objectif de densité brute globale de 17 logements par hectare pour les futures opérations d'habitat à l'échelle de la commune.
- un potentiel constructible développé en priorité à l'intérieur de la zone agglomérée soit par le biais d'une densification, soit par le biais d'une mutation d'espaces actuellement bâtis.
- une définition des surfaces constructibles en extension en cohérence avec les besoins de la commune.
- une limitation des possibilités d'urbanisation au coup par coup en privilégiant les opérations groupées.

3.2 EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Si le P.A.D.D. permet de définir les grands principes qui vont régir l'urbanisation et l'aménagement du territoire communal, seules leurs traductions concrètes dans les documents réglementaires du P.L.U. (documents graphiques, règlement, orientations d'aménagement ...) peuvent permettre de les rendre opposables aux administrés de la commune.

Afin d'assurer et de justifier la cohérence entre les différents éléments du P.L.U., ce volet explicite de quelle manière les documents règlementaires traduisent les orientations et objectifs définis au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

PRISE EN COMPTE DES ESPACES AGRICOLES

Bâtiments et terres agricoles
(ne présentant pas de sensibilités paysagère ou environnementale particulières)

Bâti occupé par des tiers à l'activité agricole implanté en milieu rural

Traduction dans le P.L.U.

Zone A

Documents règlementaires

Afin de répondre à l'objectif de maintien et de développement de l'activité agricole sur le territoire communal, le PLU met en place une zone A, agricole, spécifiquement vouée au développement des activités agricoles.
Cette zone A couvre l'ensemble des sites d'activités agricoles actifs ainsi que les terres exploitées ne présentant pas une sensibilité paysagère particulière (voir classement en zone N).

La zone A couvre des terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

La délimitation du périmètre de la zone Agricole s'est basée sur une bonne connaissance de la situation agricole du territoire communal. Entre autre, un travail de repérage a été effectué de manière précise afin d'identifier tous les sites d'activités agricoles. *(cf. Annexe 1 du présent rapport de présentation – diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'agriculture, 2012).*

Documents règlementaires

En application de l'article L.123-1-5, 6° du code de l'urbanisme, le bâti de tiers résidents non agriculteurs est désormais inclus dans la zone A du PLU, sans distinction.

Pour les constructions non liées à une exploitation agricole, le règlement de la zone A autorise sous conditions le changement de destination des bâtiments existants et les extensions des habitations existantes.

EXPOSÉ DES MOTIFS CONCERNANT LE RÈGLEMENT DE LA ZONE A

Le classement de terres en zone A engendre un principe strict d'inconstructibilité au sein de cette zone agricole, exception faite de toute construction qui concourt à favoriser l'activité agricole ou qui lui est nécessaire.

Sont ainsi autorisés en zone A (sous conditions) :

- L'ensemble des constructions nécessaires à l'exercice de l'activité agricole (bâtiments agricoles : construction nouvelle, restauration et extension de l'existant),
- Les constructions liées à la diversification de l'activité agricole,
- Le logement de fonction de l'exploitant agricole (construction nouvelle, rénovation et extension mais aussi par changement de destination) dès lors qu'il est clairement justifié de la nécessité de sa présence permanente à proximité des bâtiments agricoles.

Extrait du règlement A 1 concernant les activités agricoles:

*« **Dispositions applicables dans la zone A :***

Dans le cadre d'une exploitation agricole :

Les constructions ou installations liées et/ou complémentaires à l'exploitation agricole sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100 mètres comptée à partir de l'extrémité des bâtiments formant le site d'exploitation (principal ou secondaire),

Les constructions destinées à l'habitation, réalisées en neuf ou par changement de destination, dès lors :

- qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole,
- qu'elles sont implantées à une distance maximale de 95 mètres comptée à partir du bâtiment le plus proche constitutif de l'activité,
- le nombre de logement est limité à un dans le cas des exploitations unipersonnelles et à deux par site d'exploitation dans le cas d'exploitations à plusieurs associés, quel que soit le nombre d'associés.
La construction de locaux de gardiennage, de 30 m² d'emprise maximum, situés à moins de 50 m des bâtiments d'activité est autorisée.»

En outre, afin de répondre aux possibilités d'évolution du bâti existant non lié à une activité agricole mais inclus dans la zone A du PLU, en conformité avec l'article L.123-1-5, 6° du code de l'urbanisme, le règlement autorise:

« Dispositions applicables dans la zone A et ses sous-secteurs:

En dehors des exploitations agricoles :

L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

L'extension des habitations existantes sous réserve que l'extension en neuf n'excède pas 30 % de la surface d'emprise au sol à la date d'approbation du P.L.U., dans une limite de 50m².

Le changement de destination à vocation d'habitat et à vocation touristique dès lors que :

- les bâtiments susceptibles de changer de destination sont situés à une distance minimale de 200 mètres par rapport à un bâtiment d'élevage et de 50 mètres d'un hangar de stockage,
- qu'ils présentent une architecture de qualité et d'intérêt patrimonial (bâtiment en pierre, …), et que l'aménagement prévu contribue à sa mise en valeur,

- qu'ils offrent une emprise au sol minimale de 80 m²
- qu'une autre habitation est déjà présente dans un rayon de 30 mètres
- que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- que le bâtiment soit desservi par les réseaux d'eau et d'électricité de capacité suffisante,
- que le terrain permette l'accueil d'un dispositif d'assainissement autonome.
Dans tous les cas, le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers ».

Ainsi l'évolution du bâti existant non lié à une activité agricole est strictement encadré au sein de la zone A. Il est envisagé sous conditions particulières. Seuls les changements de destination et les extensions des habitations existantes sont autorisées.
Ainsi, toute construction nouvelle (habitation, annexe non accolée, …) sans lien et non nécessaires à l'activité agricole est interdite au sein de la zone A, afin de limiter les conflits d'usage entre agriculteurs et résidents non agriculteurs (bruit, poussière…) et ainsi de permettre un développement de l'agriculture dans les meilleures conditions au sein de cette zone agricole.

PRISE EN COMPTE DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

Les cours d'eau principaux et leurs vallons (L'Uzure, La Mée, …)

Les boisements majeurs (Forêt de Craon)

Traduction dans le P.L.U.

Zone N

+ boisements à protéger *(cf. ci-après)*

Documents règlementaires

La zone N couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le règlement pose le principe de l'inconstructibilité de la zone en restreignant strictement les possibilités de construction.

La zone N est délimitée de façon à inclure plusieurs fonds de vallées caractéristiques ainsi que les coteaux qui les bordent:

- Les cours d'eau principaux: La Mée au nord-est et L'Uzure en limite sud du territoire,
- Les ruisseaux les plus importants: La Piltière, Bardoul et La Pelleterie.

EXPOSÉ DES MOTIFS CONCERNANT LE RÈGLEMENT DE LA ZONE N

La zone N délimitée sur les plans exclut toute construction existante. L'article 2 précise les constructions et installations strictement autorisées au sein de la zone N :

« Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, éoliennes ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés dans la zone. Dans les zones humides figurant sur les documents graphiques, les affouillements et exhaussement du sol ne sont autorisés que sous réserve de satisfaire aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne.

La reconstruction des biens sinistrés, sur la même emprise qu'avant sinistre ou dans le respect des règles fixées aux articles 3 à 16 du présent règlement. ».

PRISE EN COMPTE DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Les zones humides

Traduction dans le P.L.U.

Trame spécifique - SAGE Oudon

Documents règlementaires

Les documents graphiques font apparaître une trame spécifique pour les zones humides recensées. Le règlement précise pour chaque zone concernée, les conditions de leur protection, conformément à l'article 8B-2 du SDAGE.

Extrait article 1 des zones concernées:

*« **Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques par une trame spécifique**, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liées à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides peuvent toutefois être autorisés après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes. Ces mesures seront rédigées conformément à la règlementation et aux prescriptions du SDAGE en vigueur lors de l'élaboration du règlement du PLU »*

Les boisements | **Les haies structurantes**

Traduction dans le P.L.U.

Application de l'article L.123-1-5 CU

Documents règlementaires

Les documents graphiques du PLU font apparaître un tracé spécifique pour les boisements et les haies à protéger au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme. Le règlement des zones concernées précise les conditions de leur protection.

Extrait article 13.2 - Eléments de paysage protégés:

*« **Les éléments de paysage (haies, arbres remarquables et boisements) figurant au plan par une trame particulière, notamment comme élément d'appui des trames vertes et bleues sont protégés en application de l'article L.123-1-5, III 2° du code de l'urbanisme**.*
Ils doivent être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.
Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes…) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole ou lorsque l'état sanitaire le justifie._Au-delà de 10m linéaires supprimés, une replantation d'un linéaire équivalent est imposée avec des essences locales.
Des arrachages ponctuels pourront être autorisés dans le cas de regroupement de parcelles sous réserve d'une replantation d'un linéaire de même longueur dans le cas d'une haie ou d'une surface égale dans le cas de boisements avec des *essences locales adaptées aux spécificités du sol (hors site de l'exploitation)».*

PRÉCISIONS CONCERNANT LE CHOIX DE PROTECTION DES BOISEMENTS

L'objectif de la protection au titre de l'article L.123-1-5 du cde de l'urbanisme est d'instaurer une **protection souple assurant une gestion évolutive des boisements et des haies**, afin de ne pas figer le paysage ni contraindre les activités agricoles.
En effet, une protection au titre des Espaces Boisés Classés aurait été plus stricte et plus contraignante. Le CRPF (Centre Régional de la Propriété Foncière) a émis un avis sur cette question et demande « d'éviter un surclassement des boisements présentant une garantie de gestion durable reconnue par la loi ». Pour cette raison, et parce que la forêt de Craon (à 90 % privée) est soumise à un plan de gestion simple, le PLU retient une protection moins stricte par l'art. L 123-1-5 CU.
Sur le reste du territoire, peu de boisements sont présents. Seul l'autre boisement situé à côté du Ronceray justifie une protection, mais pas les autres bosquets présents sur le territoire

La trame verte et bleue (TVB)

↓

Traduction dans le P.L.U.

Trame spécifique

↓

Documents règlementaires

Les documents graphiques du PLU font apparaître un tracé spécifique pour l'ensemble des éléments de la trame verte et bleue.
Les éléments rattachés à la Trame verte et bleue sont identifiés à titre informatif sur les documents graphiques conformément à l'article R.123-11 du code de l'urbanisme.
Au sein du périmètre de trame verte et bleue identifié sur les documents graphiques, des mesures devront être prises, telles que la mise en place de clôtures perméables pour la faune et la non-entrave des continuités écologiques (faune piscicole, …)

PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE D'HABITAT

PRISE EN COMPTE DE L'URBANISATION EXISTANTE SUR LE BOURG

Centre-bourg ancien de Ballots

↓

Traduction dans le P.L.U.

Zone UA

↓

Documents règlementaires

La **zone UA** est une zone urbanisée couvrant le centre historique de Ballots. Elle est entièrement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).
Elle présente une forme architecturale et urbaine de qualité caractérisée par :
- une forte densité liée à l'implantation des constructions en ordre continu et à l'alignement,
- une homogénéité remarquable du centre de l'agglomération.

Ses fonctions sont multiples. Cette zone est prioritairement destinée à l'habitat, elle accueille également des activités commerciales, de services publics, d'équipements et d'activités artisanales compatibles avec celui-ci.

Le règlement de cette zone s'attache à conserver les composantes de la forme urbaine - densité, implantation, hauteur, formes architecturales - et la multiplicité des fonctions urbaines, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone

Secteurs d'extensions résidentielles de l'agglomération

↓

Traduction dans le P.L.U.

Zone UB et secteur UBa

↓

Documents règlementaires

La **zone UB** est une zone urbanisée couvrant les secteurs d'extension récente de l'agglomération de Ballots. Elle est entièrement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

Elle se caractérise par sa plus faible densité et par la discontinuité du bâti.

Elle comprend un sous-secteur :
UBa, non raccordé à l'assainissement collectif.

Elle est destinée à accueillir essentiellement de l'habitat, mais peut intégrer également des équipements publics ou privés, des services et des activités artisanales et tertiaires, et des espaces publics ouverts.

Le règlement de cette zone s'attache à :
- Obtenir une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant et son environnement,
- Permettre une diversité et une mixité de l'habitat,
- Conserver le caractère du bâti tout en lui permettant d'évoluer.
- Multiplier les relations et connexions avec les autres secteurs de l'agglomération.

EXPOSÉ DES MOTIFS CONCERNANT LE RÈGLEMENT DES ZONE UA ET UB

Les règles définies pour les zones UA et UB assurent un bon fonctionnement et/ou renouvellement du bourg existant.

Les articles 1 et 2 précisent respectivement:

- les constructions et installations interdites qui seraient incompatibles avec le caractère de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions autorisées sous conditions afin de ne pas apporter de risques ou nuisances supplémentaires pour les habitants.

L'article 3 concernant les accès et voirie se base sur des règles générales garantissant la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.
Plus particulièrement, le règlement fixe des dispositions pour les voies nouvelles en impasse en fonction du nombre de constructions à desservir et de la longueur de l'impasse.

L'article 4 concernant la desserte par les réseaux rappelle les obligations en matière d'alimentation en eau potable et de rejet des eaux usées. Pour ce dernier, des dispositions particulières sont mises en place pour le secteur UBa non raccordé au réseau collectif d'assainissement. Les règles concernant les eaux pluviales encouragent leur gestion à la parcelle par infiltration et/ou stockage et incitent à limiter l'imperméabilisation des sols. Les autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, …) devront être réalisés en souterrain.

L'article 5 - *abrogé*. Ceci permet la densification du tissu urbain.

L'article 6 sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques présente des dispositions strictes d'alignement pour la zone UA, favorisant une continuité minérale sur rue. Des exceptions sont toutefois prévues pour répondre aux cas particuliers.
La règle pour la zone UB apporte une large souplesse aux possibilités d'implantation des constructions: d'une part parce que cette zone ne présente pas d'enjeux architecturaux justifiant la mise en place de règles d'implantation strictes, d'autre part permettre des implantations au plus près de la voie, dans une volonté d'économie d'espaces (permettre par exemple des extensions côté rue, vérandas, …).

L'article 7 sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est rédigé de manière souple en zones UA et UB, permettant des implantations diversifiées.

L'article 8 n'est pas règlementé par volonté de souplesse et de simplification.

L'article 9 n'est pas règlementé par volonté de souplesse et de simplification.

L'article 10 concernant les hauteurs des constructions, fixe les hauteurs maximales des constructions nouvelles en fonction de leur caractéristique (maison individuelle, immeuble collectif, annexes, …) et en cohérence avec le tissu urbain existant.

L'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions fixe des règles garantissant une homogénéité et une qualité architecturale d'ensemble sur l'agglomération: terrassement, toitures, façades, clôtures, abords des constructions). Ces règles ne s'opposent pas aux projet de constructions dits « durables », d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles (bâtiments basse consommation, constructions passives, ...).

L'article 12 sur le stationnement est souple pour la zone UA, afin de ne pas empêcher l'émergence de projets de renouvellement urbain, qui seraient empêchés pour cette question du stationnement. En zone UB, un nombre minimum de places de stationnement est fixé par type de construction, afin de garantir un bon fonctionnement du stationnement en agglomération.

L'article 13 fixe des règles de plantations afin d'assurer un bon équilibre entre végétal et bâti dans les nouvelles opérations urbaines.

L'article 14 - *abrogé*. Ceci pour garantir les possibilités de densification du bourg.

L'article 15 n'est pas règlementé par volonté de souplesse et de simplification.

L'article 16 impose l'installation de fourreaux lors des travaux de voirie et réseaux au sein des aménagements futurs.

PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE D'HABITAT

PRISE EN COMPTE DES SECTEURS D'HABITAT FUTUR

Secteurs de renouvellement urbain

↓

Traduction dans le P.L.U.

Secteurs d'OAP (orientations d'aménagement et de programmation) au sein des zones UA et UB

↓

Pour les secteurs de renouvellement urbain en cœur d'agglomération: La Closeraie, l'EHPAD et Le Bois, les documents graphiques font apparaitre un périmètre particulier informant de la mise en place d'orientations d'aménagement sur les terrains désignés, et se superposant aux zonages UA ou UB.

PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE D'HABITAT

PRISE EN COMPTE DES SECTEURS D'HABITAT FUTUR

Secteurs d'extension de l'urbanisation

À court terme	**À long terme**
Traduction dans le P.L.U. **Zone 1AUh**	**Traduction dans le P.L.U.** **Zone 2AUh**
Documents règlementaires La zone 1AUh est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation d'habitat à court et moyen termes. Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à la réalisation et l'application d'un programme global d'aménagement sur les terrains concernés. Les occupations et utilisations des sols, qui la rendraient ultérieurement impropre à l'urbanisation, sont proscrites. La zone 1AUh est destinée à permettre une urbanisation maîtrisée, optimisant l'espace mis à disposition par le P.L.U. dans le respect des caractéristiques urbaines et paysagères de l'agglomération et de ses abords.	Documents règlementaires La zone 2AU comprend des espaces naturels actuellement non équipés et destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à long terme. Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision du P.L.U. La zone 2AU doit permettre à la commune de répondre à ses besoins de développement à long terme, tout en assurant, grâce à un échelonnement dans le temps, une meilleure maîtrise de l'urbanisation et de la consommation d'espaces.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies pour l'ensemble de ces zones. Elles sont opposables. L'urbanisation de ces secteurs devra en respecter les principes *(cf. page précédente).*

Les ouvertures à l'urbanisation sont échelonnées dans le temps par la création de zones 1AUh et 2AUh, garantissant une urbanisation du court au long termes et une gestion du rythme de la construction de nouveaux logements par la collectivité. Ce phasage assure à la commune une intégration au fur et à mesure des nouveaux arrivants.

Cela garantit en outre la maitrise de l'étalement urbain, par une priorité donnée aux secteurs les plus proches du cœur de bourg (secteurs 1AUh « Mairie » et « CAM ») et une urbanisation différée et conditionnée pour les secteurs plus éloignés (secteur 2AUh « La Forêt »).

EXPOSÉ DES MOTIFS CONCERNANT LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le PLU met en place des « Orientations d'aménagement et de programmation » (*cf. dossier n°3*). Ce document a pour finalité d'expliciter :

- d'une part la programmation de la construction de logements sur l'ensemble des secteurs constructibles du court au long terme (secteur de renouvellement urbain et zones 1AUh / 2AUh) définis pour la commune de Ballots,
- d'autre part, définir des principes d'aménagement portant par exemple sur les accès, le stationnement, les liaisons douces, les formes urbaines, ….

Ces OAP sont opposables. Le futur aménageur devra respecter les principes minimaux d'organisation définis. Elles assurent:

- **une diversité des formes urbaines et de l'offre en logements** à travers les différentes typologies de logements définies par secteurs: lots libres ou logements groupés. Ces derniers peuvent recouvrir différentes formes de programmes (accession sociale - de petites parcelles ou de logements neufs, locatif social...). Des mixités fonctionnelles peuvent être envisagées : (mixité habitat, commerce, équipement...).

- **une gradation de la densité** en fonction des caractéristiques des secteurs avec une traduction graphique dans les schémas d'aménagement par une tache de couleur violette pour illustrer la localisation privilégiée de secteurs de logements groupés dont les parcelles seront de taille plus réduites et les espaces privés plus contraints.

- **une mixité sociale** possible à travers la diversité des formes urbaines et de l'offre en logements.

Chaque secteur définit, en fonction des besoins liés au site:

- une programmation des logements,
- des principes d'intégration urbaine,
- les conditions pour une qualité des espaces extérieurs publics et privés et leur confort climatique,
- des principes de maintien et de valorisation du paysage et la biodiversité,
- des principes de gestion des eaux pluviales et des déchets,
- des principes sur les modes de déplacements, la place de la voiture et le stationnement,
- les mesures favorables à une faible consommation énergétique et une qualité de vie dans le logement.

COHÉRENCE ENTRE LES SURFACES D'HABITAT FUTUR INSCRITES AU PLAN ET LES BESOINS EXPRIMÉS EN LOGEMENTS FUTURS AU PROJET

Cf. partie 3.1 - répartition des besoins en logements

EXPOSÉ DES MOTIFS CONCERNANT LE RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AUh

D'une manière générale, les règles de la zone 1AUh sont volontairement simples et souples de manière à favoriser un urbanisme de projet et à s'affranchir de règles trop rigides pouvant nuire à des projets de qualité. Les articles du règlement n'ayant pas d'effet sur les formes urbaines (réseaux, …) sont identiques à la zone UB. Pour les autres articles, des règles spécifiques sont prévues. En outre, les orientations d'aménagement et de programmation encadrent les densités et l'organisation d'ensemble des futurs quartiers.

Précisions concernant certains articles:

L'article 3 n'impose pas de largeur minimale de voirie, afin de permettre de réduire les largeurs de voirie lorsque cela est possible et de favoriser la réflexion sur la place de la voiture dans les futurs projets (ne pas aller dans le sens du « tout-voiture ». Le règlement précise ainsi que « *Pour les opérations d'ensemble, il sera nécessaire de prévoir une hiérarchisation des voies, et de respecter les principes édictés par le code de la rue et le nécessaire partage de l'espace* ».

L'article 4 définit « *Un taux maximum de surface imperméabilisée de 25% supérieur à l'emprise construite de l'habitation et ses annexes* », pour limiter l'imperméabilisation des sols.

L'article 6 précise « *qu'en tout état de cause, les constructions devront respecter les principes d'alignement définis par le plan de composition du secteur* ».

L'article 7 est plus strict qu'en zone UB, en imposant un alignement de la construction sur au moins une limite séparative. En effet, sur de petites parcelles, ce type d'implantation permet de libérer un passage plus large de l'autre côté de la construction et d'optimiser ainsi l'utilisation de la parcelle.

L'article 11 est rédigé en définissant des règles générales et des exceptions à ces règles, permettant d'autoriser les projets de constructions « durables» (bâtiments basse consommation, constructions passives, ...) ou d'architecture contemporaine.

L'article 12 distingue le stationnement privatif du stationnement public pour lequel une disposition oblige à l'emploi de matériaux limitant l'imperméabilisation des sols.

L'article 13 fixe des règles assurant une bonne intégration paysagère des futurs projet avec l'environnement existant.

PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE D'HABITAT

PRISE EN COMPTE DES SECTEURS D'HABITAT EN CAMPAGNE

Ecarts ruraux → **Traduction dans le P.L.U.** : **Zone A**

Hameaux → **Traduction dans le P.L.U.** : **Secteur Ah (STECAL à caractère exceptionnel)**

Documents règlementaires

En application de l'article L.123-1-5, II 6° du code de l'urbanisme, le PLU de Ballots identifie uniquement deux secteurs **Ah**, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, **pour les hameaux de Chauminet et de Civray.** Ces deux hameaux sont bien constitués, avec un noyau bâti ancien et comptent plusieurs habitations (au moins 4).
Les autres écarts ruraux, au regard de leur nombre important sur le territoire de Ballots et de leur taille réduite (souvent une seule habitation), n'ont pas été retenus pour la création d'un « STECAL », du fait de l'absence de leur caractère « exceptionnel ».

Extrait de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme - Modifié par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014

6° A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés : [
a) Des constructions
[…]
Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

EXPOSÉ DES MOTIFS CONCERNANT LE RÈGLEMENT DES SECTEURS Ah

Le règlement de la zone A intègre des dispositions complémentaires pour les secteurs Ah, conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5, II 6° CU

Extrait de l'article A2 :

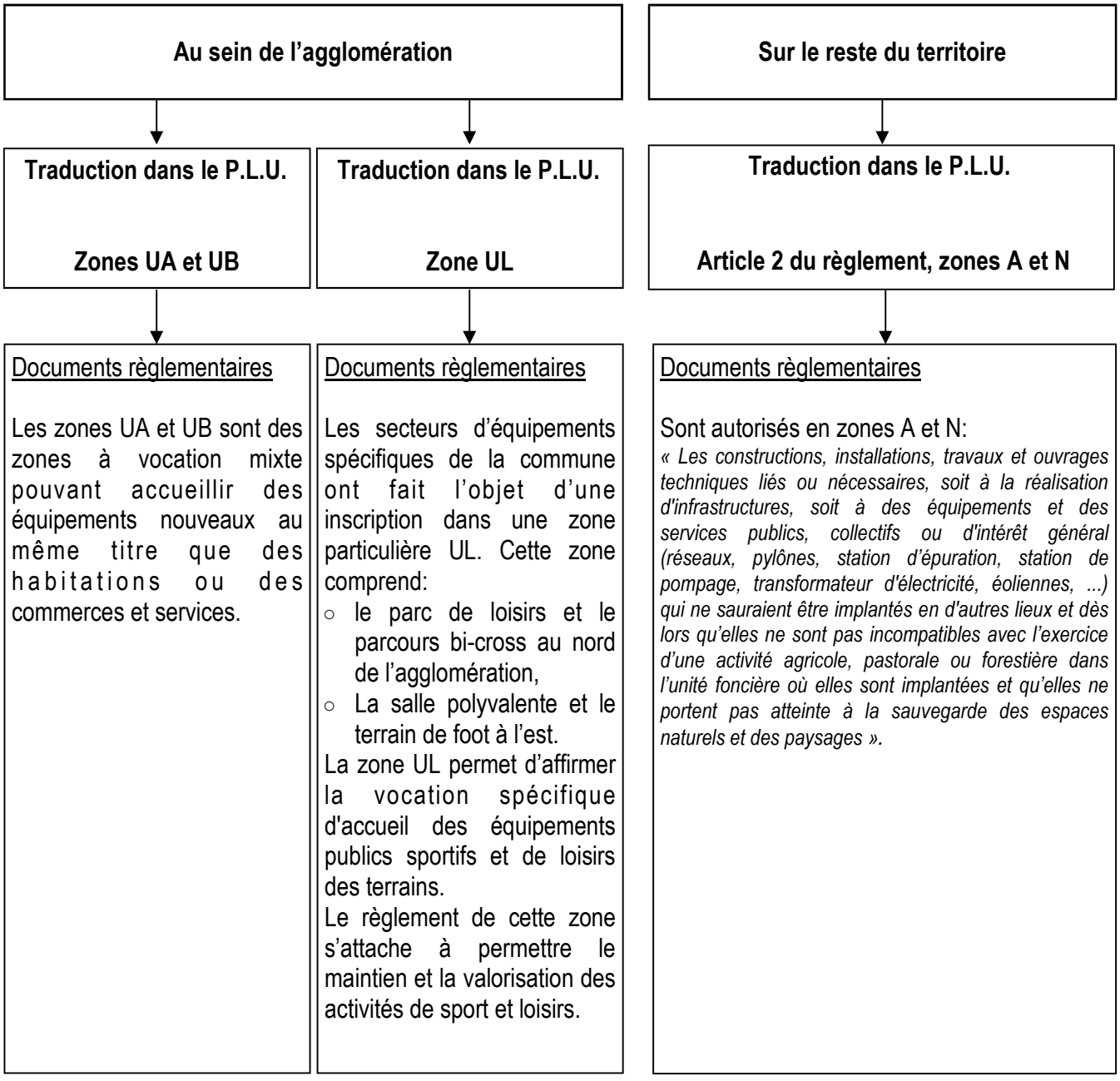
« Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs Ah:
Sont autorisés :

- *les constructions annexes (hors piscine) aux habitations dans la mesure où elles sont situées à 30 mètres maximum de l'habitation à laquelle elle se rattache et que et leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m² sur un niveau. Les abris de jardin créés dans ce cadre sont limités à un abri par unité foncière et ne doivent pas excéder 12m² d'emprise au sol.*
- *les piscines, couvertes ou non, sans limitation de surfaces dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent et ne portent pas atteinte aux activités agricoles.*
- *Les abris pour animaux à usage agricole non professionnel dès lors qu'il s'agit de structures adaptées aux besoins des animaux, qu'ils sont compatibles avec l'environnement et que leur emprise au sol n'excède pas 30m² par unité foncière ».*

Les constructions autorisées au sein des secteurs Ah restent liées à la notion d'annexes: annexes, piscines et abris pour animaux. Leur distance par rapport à la construction principale et leurs dimensions sont limitées, pour respecter la vocation initiale de la zone A, dédiée au développement des activités agricoles.

Les articles 2, 6, 7 et 10 du règlement de la zone A, précisant respectivement la densité, l'implantation et la hauteur des constructions autorisées, ont été règlementés, conformément à l'article L.123-1-5, II 6° CU cité précédemment.

PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS



EXPOSÉ DES MOTIFS CONCERNANT LE RÈGLEMENT DE LA ZONE UL

Certains articles du règlement de la zone UL ont été adaptés particulièrement au type de constructions autorisées dans la zone: bâtiments de gros volume, accueil du public, …

Notamment:

Les articles 6, 7 et 8 : des dispositions sont prises pour assurer un minimum de recul par rapport aux voies départementales, pour obliger à l'installation de murs coupe-feu en cas d'implantation du bâtiment en limite séparative, pour imposer des retraits minimaux de 3 mètres afin d'éviter les couloirs trop étroits entre deux bâtiment de grand volume, et pour garantir le respect des conditions de sécurité (incendie, protection civile, …).

L'article 11 définit des règles générales garantissant une bonne intégration du bâtiment dans son environnement.

L'article 12 assure l'adaptation des capacités de stationnement aux constructions envisagées et impose la prise en compte des stationnement pour les deux-roues.

PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE DE DÉPLACEMENTS

Les déplacements au sein de l'agglomération

Traduction dans le P.L.U.

Cheminements doux à créer ou conserver art. L.123-1-5 CU

Documents règlementaires

L'article L.123-1-5, IV 1° CU est appliqué au sein des documents graphiques par la mise en place d'un tracé spécifique. L'article 3 du règlement des zones concernées rappelle que *« Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L.123-1-5, IV 1° du Code de l'Urbanisme »*.

Les cheminements identifiés comprennent les liaisons douces existantes et à développer au sein de l'agglomération, qui assurent un lien entre les quartiers d'habitat et les équipements publics, commerces et services.

Traduction dans le P.L.U.

Orientations d'aménagement

Documents règlementaires

Les principes d'aménagement inscrits au sein des OAP répondent et sont en cohérence avec les orientations fixées au PADD: gestion du stationnement, incitation à l'utilisation des modes de déplacements doux...

PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE DE COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Traduction dans le P.L.U.

Article 16 du règlement

Documents règlementaires

L'article 16 concernant les infrastructures et réseaux de communication téléphoniques impose l'installation de fourreaux lors des travaux de voirie et réseaux au sein des aménagements futurs pour les zones UA, UB, 1AUh et 1AUe.

PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

Au sein du bourg

Traduction dans le P.L.U.

Zones UA et UB

Documents règlementaires

Le règlement des zones UA et UB a été défini de manière à prendre en compte la mixité fonctionnelle caractérisant l'agglomération de Ballots, qui mêle habitat, commerces, équipements et activités artisanales.

L'objectif est donc de permettre la création de nouvelles activités dans la ville dès lors que celles-ci sont compatibles avec la proximité de zones habitées. Cela est le cas des activités commerciales.

Traduction dans le P.L.U.

Outils spécifique de protection des commerces (symbole « étoile » au plan)

Documents règlementaires

Le règlement de la zone UA précise que « *pour les commerces identifiés au plan par un symbole particulier au titre de l'article L.123-1-5, II 5° du code de l'urbanisme, le changement de destination des locaux situés au rez-de-chaussée est interdit* ». Ceci dans un souci de préservation de la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Plusieurs commerces existants ont été retenus pour leur localisation en cœur de bourg: coiffeur, restaurant, pharmacie, bar-tabac, local de l'ancienne banque, épicerie.
La boulangerie n'a pas été identifiée en vue d'une protection car elle est située à l'écart par rapport aux autres commerces du centre-bourg.

PRISE EN COMPTE DES BESOINS EN MATIÈRE DE LOISIRS

Zone d'équipements	Zone naturelle de loisirs	Chemins de randonnée	
Traduction dans le P.L.U. **Zone UL**	**Traduction dans le P.L.U.** **Secteur Nℓ**	**Traduction dans le P.L.U.** **Application de l'article L.123-1-5, IV 1° CU**	**Traduction dans le P.L.U.** **Emplacement réservé**
Documents règlementaires *Voir précédemment « besoins en matière d'équipements ».*	Documents règlementaires Le **secteur Nℓ** est destiné à couvrir les secteurs naturels à vocation de loisirs et de tourisme. Il inclut des terrains au niveau de la forêt de Craon et de l'étang de La Rincerie.	Documents règlementaires *Voir précédemment « besoins en matière de déplacements ».* Plus particulièrement, le plan identifie un cheminement doux permettant de relier le bourg à la base de loisirs de La Rincerie.	Documents règlementaires En concertation avec la communauté de communes, le plan identifie un emplacement réservé n°2 à destination d'un sentier de randonnée, reliant le bourg à la forêt de Craon.

EXPOSÉ DES MOTIFS CONCERNANT LE RÈGLEMENT DU SECTEUR Nℓ

Le règlement de la zone N met en place des dispositions particulières pour répondre à la vocation du secteur Nℓ, de taille et de capacité d'accueil limitées, conformément à l'article L.123-1-5, II 6° du code de l'urbanisme.
Ainsi l'article 2 n'y autorise que:

> *«* - les constructions légères nécessaires à la fréquentation du public et limitées à 40m² d'emprise au sol
> - les équipements publics ou collectifs de loisirs
> - les aires de stationnement ouvertes au public et liées aux équipements autorisés dans le secteur, pour peu qu'elles soient aménagées avec des matériaux limitant l'imperméabilisation des sols.
> - les affouillements et exhaussements du sol ayant un rapport direct avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres*».*

En ce qui concerne le domaine de La Rincerie, le développement des équipements de tourisme s'y est fait exclusivement sur la rive sud, correspondant au territoire de la commune de La Selle-craonnaise. Ainsi, en cas d'arrivée d'un nouvel équipement touristique, celui-ci se positionnerait plus logiquement au sud, en continuité des équipements existants. Pour cette raison, la commune de Ballots a décidé de n'autoriser sur la partie la concernant, que la création de structures légères de loisirs (pontons de pêche, aire de pique-nique, …) en vue de la valorisation du site.

Les articles 9 et 10 du règlement précisent respectivement l'emprise au sol et la hauteur des constructions autorisées dans le secteur Nℓ. Ainsi, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la surface du secteur et la hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

PRISE EN COMPTE DES BESOINS DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Zones d'activités existantes

↓

Traduction dans le P.L.U.

Zone UE

↓

Documents règlementaires

La **zone UE** est une zone urbanisée couvrant les secteurs à vocation d'activités économiques du territoire.
Elle est entièrement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

Le règlement de cette zone s'attache à :

- Permettre l'implantation et l'extension des activités autorisées dans la zone à condition que celles-ci ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage et ne portent pas atteinte au paysage environnant
- Optimiser le potentiel constructible,
- Encourager la réalisation d'architecture de qualité.

Besoins en extension

↓

Traduction dans le P.L.U.

Zone 1AUe

↓

Documents règlementaires

La **zone 1AUe** correspond à l'extension de la zone d'activités existante à l'entrée sud-est du bourg.
La zone 1AUe est destinée à permettre une urbanisation maîtrisée, optimisant l'espace mis à disposition par le P.L.U. dans le respect des caractéristiques urbaines et paysagères de l'agglomération et de ses abords .

EXPOSÉ DES MOTIFS CONCERNANT LE RÈGLEMENT DES ZONES UE ET 1AUe

Les règles définies pour les zones UE et 1AUe assurent un bon fonctionnement des zones d'activités actuelle et des extensions futures et recherchent une bonne intégration des constructions dans l'environnement.

Les articles 1 et 2 précisent respectivement les constructions et installations interdites et autorisées sous conditions.
Pour les deux zones, les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition:

« - qu'il ne soit réalisé qu'un seul logement par unité foncière (sauf nécessité technique justifiée)
- que la surface du logement soit égale ou inférieure à 50 m²
- qu'il soit intégré dans le volume du bâtiment à usage d'activités ».

Cette disposition permet d'éviter les dérives et/ou conflits d'usage ultérieurs éventuels du fait de la présence d'un tiers résident sans lien avec les activités existantes dans la zone, ce qui peut se produire en cas de vente si le logement de fonction est détaché du bâtiment d'activités.

L'article 3 définit des dispositions générales concernant les accès et la voirie garantissant la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.
Pour la zone 1AUe, le règlement précise les conditions d'accès à la zone. Ainsi :

« L'accès à la zone 1AUe se fera depuis la voirie de desserte interne existante sur la zone UE adjacente. Aucun accès direct de parcelles ne sera autorisé depuis la route départementale ».

L'article 4 règlemente spécifiquement les rejets des eaux résiduaires industrielles.

Les articles 6, 7 et 8 mettent en place des règles d'implantation alliant des distances suffisantes et adaptées aux bâtiments de gros volume caractéristiques des zones d'activités, sans toutefois imposer des marges de recul allant à l'encontre d'une gestion maitrisée de la consommation d'espaces. Ceci permet de favoriser un urbanisme de projet, en laissant une souplesse dans le choix d'implantation des constructions.

L'article 9 n'est pas règlementé afin de ne pas compromettre l'utilisation optimale des parcelles, dans une volonté de maitrise de la consommation d'espaces.

L'article 10 n'est pas règlementé, afin de ne pas pénaliser l'installation d'une entreprise nécessitant de grands bâtiments.

L'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions est volontairement souple et fixe essentiellement des règles générales d'intégration dans l'environnement et de limitation des nuisances visuelles.

L'article 12 sur le stationnement pose des normes en terme de nombre de stationnements à créer en fonction du type de bâtiment et incite à la création d'emplacements réservés pour les 2 roues.

L'article 16 impose l'installation de fourreaux dans les nouveaux aménagements.

PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE

La protection des éléments du patrimoine communal a été assuré de différentes manières et au travers de différents outils au sein des documents règlementaires.

Monuments historiques et site protégé: zone N et secteur Np

L'Ancienne Celle Grandmontaine des Bonshommes et le Château du Roseray, classés au titre des monuments historiques, ont fait l'objet d'un classement spécifique en **secteur Np** au PLU.
Le règlement autorise exclusivement au sein de ce secteur:

> *« - Les travaux d'entretien et de gestion courante sans extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. (traitement des façades, réfection des toitures, etc.)*
> *- L'extension des constructions en vue de la création d'un projet d'hébergement hôtelier.*
> *- La création de nouvelles constructions pour des projets d'hébergement hôtelier et pour des constructions à usage de loisirs et de tourisme, sous réserve que celles-ci ne portent pas atteinte au caractère du site ».*

En outre, les documents graphiques font apparaitre une zone N de protection incluant les terrains du Domaine du Roseray classés comme site protégé en raison de son aspect patrimonial et historique.

L'identification du patrimoine archéologique

L'ensemble des zones de sensibilité archéologique de la commune a été spécifiquement identifié sur les documents graphiques par une trame particulière.
Le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.

L'identification du patrimoine bâti et paysager au titre de l'article L.123-1-5, III 2° du Code de l'Urbanisme

Les murs anciens identitaire du bourg de Ballots ont été identifiés sur les documents graphiques par une trame particulière et ont fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5, III 2° du Code de l'Urbanisme. L'objectif est de permettre la conservation de ce patrimoine.

Pour cela le règlement de la zone UA concernée précise :
*« La **démolition d'un élément bâti (mur en pierre) identifié et protégé au titre de l'article L. 123-1-5, III 2°du code de l'urbanisme sous condition de l'obtention d'un permis de démolir** et dans la mesure où cette démolition est justifiée :*

- *en vue de la création d'un accès à la parcelle,*
- *si une construction doit être implantée à l'alignement de la voie en lieu et place du mur existant,*
- *en vue de la reconstruction d'un mur d'apparence similaire »*

Sur l'ensemble du territoire (bourg et campagne), le petit patrimoine bâti identitaire (puits, croix, …) a également été identifié au plan en vue de sa protection.
*« La **démolition d'un élément bâti (petit patrimoine) identifié et protégé au titre de l'article L. 123-1-5, III 2°du code de l'urbanisme sous condition de l'obtention d'un permis de démolir** et dans la mesure où cette démolition est justifiée »* *Cf. photos page suivante.*

Egalement, les haies majeures, les bois et les arbres remarquables (cf. photos page suivante) ont fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, par un identification particulière sur les documents graphiques. Le règlement fixe les conditions de leur protection au sein de l'article 13.2 des zones concernées.

Photos des éléments de petit patrimoine et des arbres remarquables identifiés au plan en vue de leur protection



Croix du Presbytère



Puits, caserne des pompiers





Cèdre et puits, Les Masses





Four et puits, La Marinais



Arbre, Le Claray



Arbre, champ Planète en fête



Arbres, le long du ruisseau de Bardoul



Cimetière des chiens



Arbre, route de Livré



Four, Bel Air



Croix, Petit Pontmain

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Au titre de l'article L.123-1-5, V du Code de l'urbanisme, le PLU crée des emplacements réservés:
⇒ aux voies et ouvrages publics,
⇒ aux installations d'intérêt général,
⇒ aux espaces verts.

Les emplacements réservés figurent au plan par une trame particulière. Ces emplacements traduisent un engagement de la collectivité relatif aux équipements publics projetés sur le territoire de Ballots. La procédure des emplacements réservés apparaît clairement comme une option sur des terrains que la collectivité publique bénéficiaire envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général futur.

Le plan identifie en outre les emplacements réservés relatif aux aménagements des routes départementales.

3.3 MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR RAPPORT AU POS RÉVISÉ

Introduction

Article R. 123-2 du Code de l'urbanisme :
" Le rapport de présentation : […]
En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés."

Le chapitre suivant a pour finalité de justifier les changements réglementaires apportés au Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1992, suivant sa dernière modification (n°4) du 18 janvier 2010.
Certains de ces changements sont issus de la loi, d'autres résultent d'une réflexion ou d'une volonté politique locale.

TABLEAU RECAPITULATIF DE L'EVOLUTION DES ZONAGES ET DES SURFACES

Ce tableau permet de comparer l'évolution des zones et leurs surfaces entre le POS et le PLU .

Zones du PLU	Surface (en hectares)	Zones du POS (modification n°4-2010)	Surface (en hectares)
UA	6	U	45,3
UB	47	UE	13,2
UBa	1		
UE	13,8		
UL	4,5		
Total zones urbaines	**72,3**	**Total zones urbaines**	**58,5**
1AUh	4,6	NA	2,2
2AUh	1,3	NAh	20,3
1AUe	3,5	NAa	5
Total zones à urbaniser	**9,4**	**Total zones d'extension de l'urbanisation**	**27,5**
		NB	23,6
		NBa	18,6
		Total zones NB constructibles	**42,2**
A	2967	NC	2855
Ah	5,2	NCa	115,7
N	491	NDa	195
Nl	53,9	NAl	307
Np	2,6		
Total zones agricoles et naturelles	**3519,7**	**Total zones agricoles et naturelles**	**3472,7**
TOTAL surface communale	3601		3601

- **Analyse de l'évolution des surfaces des zones**

Le tableau ci-dessus permet de montrer les évolutions d'emprises des zones entre le POS, dernier document d'urbanisme opposable à Ballots et le nouveau PLU.
A un niveau global, **la surface des zones urbaines et à urbaniser est en réduction**, passant de 128,2 hectares à 81,7 hectares, soit une réduction 47 hectares. Plus précisément:

- les zones déjà urbanisées sont en augmentation de 13,6 hectares (passage de 58,5ha à 72,3ha, habitat, équipements et activités confondus), par l'effet de l'urbanisation des anciennes zones AU du POS de 1992, intégrées en zones U au PLU.

- Les zones à urbaniser (NA/AU) sont à l'inverse très fortement réduites. Le POS proposait 27,5 hectares de zones NA (habitat et activités), et plus de 42ha de zones NB constructibles. Le PLU supprime les possibilités offertes par les zones NB, fortes consommatrices d'espaces et n'assurant pas la maitrise de l'urbanisation, et réduit les zones d'urbanisation future aux stricts besoins exprimés au projet. Le PLU ouvre ainsi moins de 10 hectares de zones à urbaniser, dont environ 6 ha pour l'habitat à court et long terme, et 3,5 ha pour le développement de la zone d'activités.

En conclusion, le tableau des surfaces page précédente met en avant un projet en faveur des terres agricoles et naturelles avec la définition de surfaces d'urbanisation futures restreintes aux besoins, afin **d'assurer un bon équilibre entre les besoins de développement de la ville et la nécessaire préservation des espaces agricoles et naturels**.

LES CHANGEMENTS APPORTÉS AU NIVEAU DU ZONAGE

SUR LE BOURG

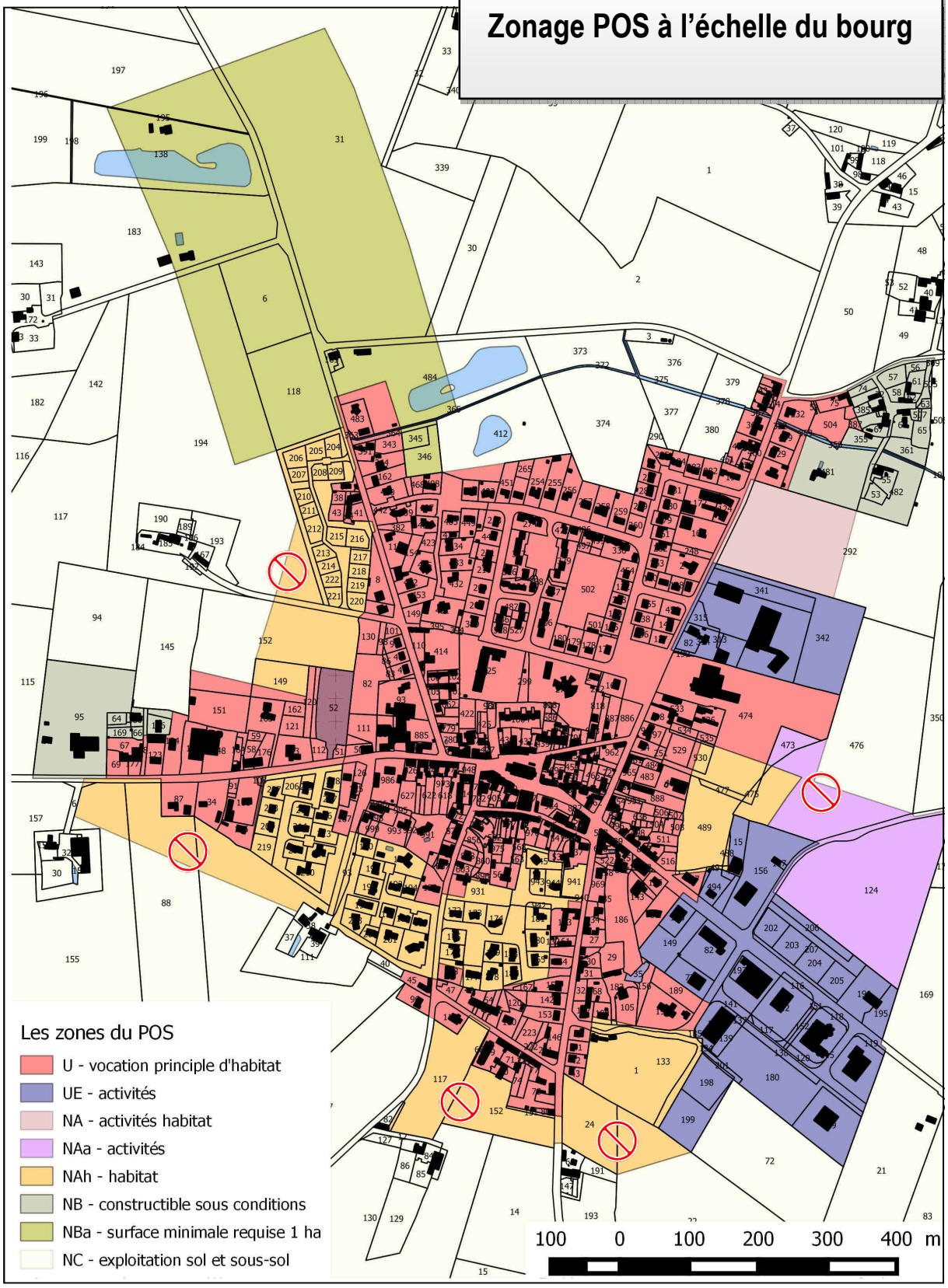
Les cartes pages suivantes reprennent les zonages du POS et du PLU à l'échelle du bourg.
Leur comparaison permet de faire ressortir les évolutions apportées au POS en vue de sa révision générale en PLU:

- création d'une zone spécifique UA pour le centre-bourg ancien,
- Intégration des extensions urbaines réalisées à la zone UB du PLU (zones NAh construites du POS),
- Création d'une zone UL spécifique pour les sites de loisirs incluant le parc avec le parcours bi-cross au nord du bourg et la salle polyvalente et le terrain de foot route de Cossé-le-Vivien.
- Suppression du secteur NBa route de Laubrières (RD127), constructible sous réserve d'une surface minimale de 1ha.
- Création d'une zone N de protection des espaces naturels en lisière nord de l'agglomération,
- Maintien en zone UE des terrains de la CAM - coopérative agricole, route de Cossé-le-Vivien (RD153),
- Maintien en zone UE, avec réduction mineure du périmètre aux parcelles bâties existantes, pour la zone d'activité route de Craon (RD25),
- Intégration des activités existantes route de La Roë (RD25) en zone UE.
- Intégration en secteur UBa (assainissement autonome) de l'ensemble bâti de l'Orgerie.

En ce qui concerne l'évolution des zones d'urbanisation future:

- la zone 1AUh de la CAM figure déjà en zone d'urbanisation future au POS (NA). Son périmètre a été réduit au PLU afin de tenir compte du périmètre de réciprocité de 50m par rapport aux silos de la coopérative agricole,
- La zone 2AUh de la Forêt figure déjà en zone d'urbanisation future au POS (NAh). Son périmètre a été légèrement réduit au PLU afin d'exclure les parcelles déjà urbanisées rue de la Forêt,
- La zone 1AUh de la Mairie figure en partie en zone d'urbanisation future au POS (NAh). Son périmètre a été étendu à l'intégralité de la parcelle n°152 afin de tenir compte des besoins en logements exprimés dans le projet,
- La zone 1AUe figure déjà en zone d'extension de la zone d'activités au POS (NAa). Son périmètre a été réduit au PLU afin de ne pas étendre la zone au-delà de la VC n°8 et de préserver les terres agricoles.

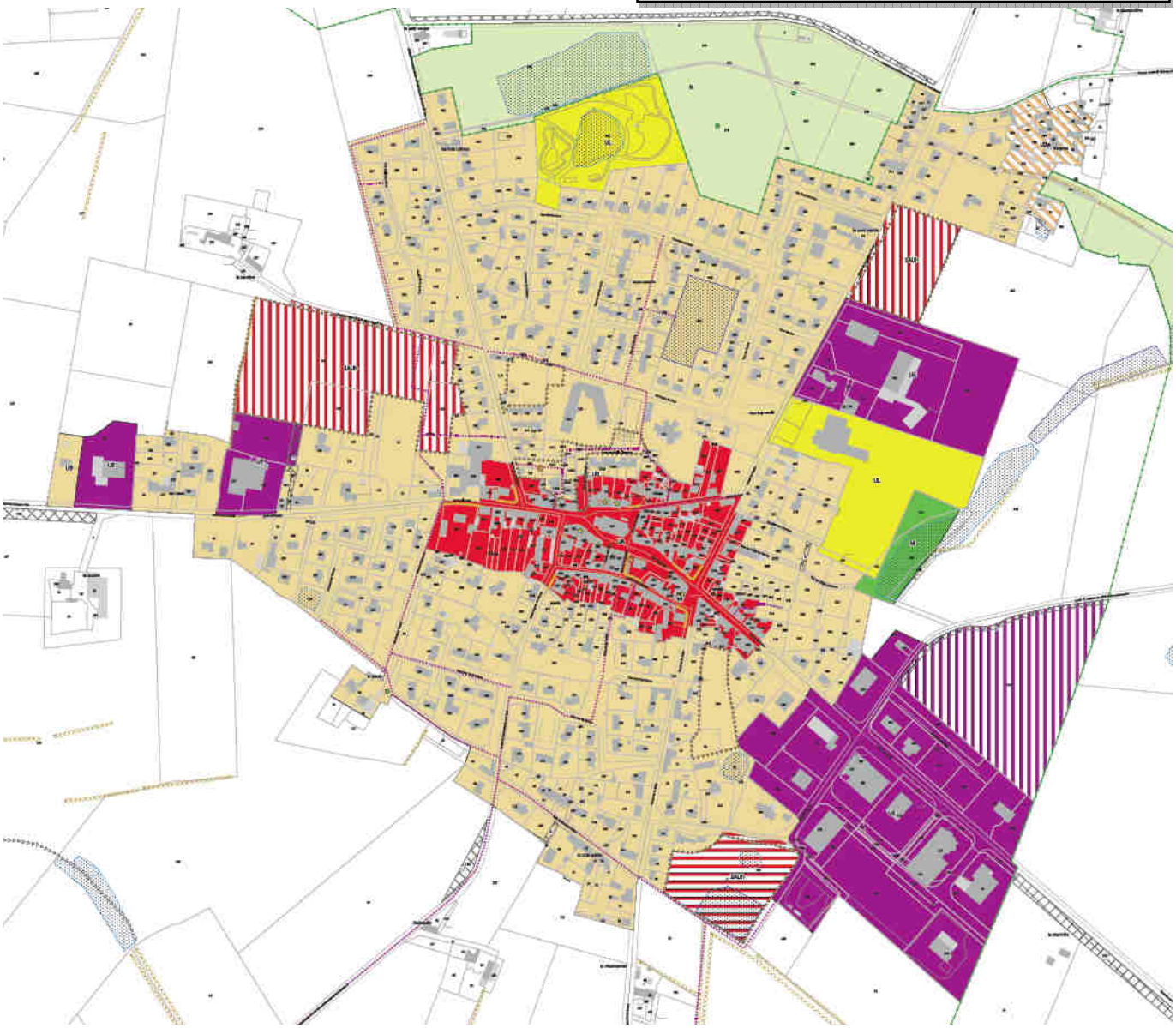
Zonage POS à l'échelle du bourg



Zones NA, NAh ou NAa du POS, supprimées au PLU

Précisions: les zones du POS ont été reportées sur un fond de plan cadastral récent. C'est pourquoi certaines zones NAh apparaissent construites sur la carte ci-dessus.

Zonage PLU à l'échelle du bourg



➢ <u>En ce qui concerne les zones NB:</u>

Le PLU supprime intégralement la zone NBa route de Laubrières, considérant qu'une telle zone est en contradiction avec les nouvelles dispositions règlementaires et ne se justifie pas eu égard au Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

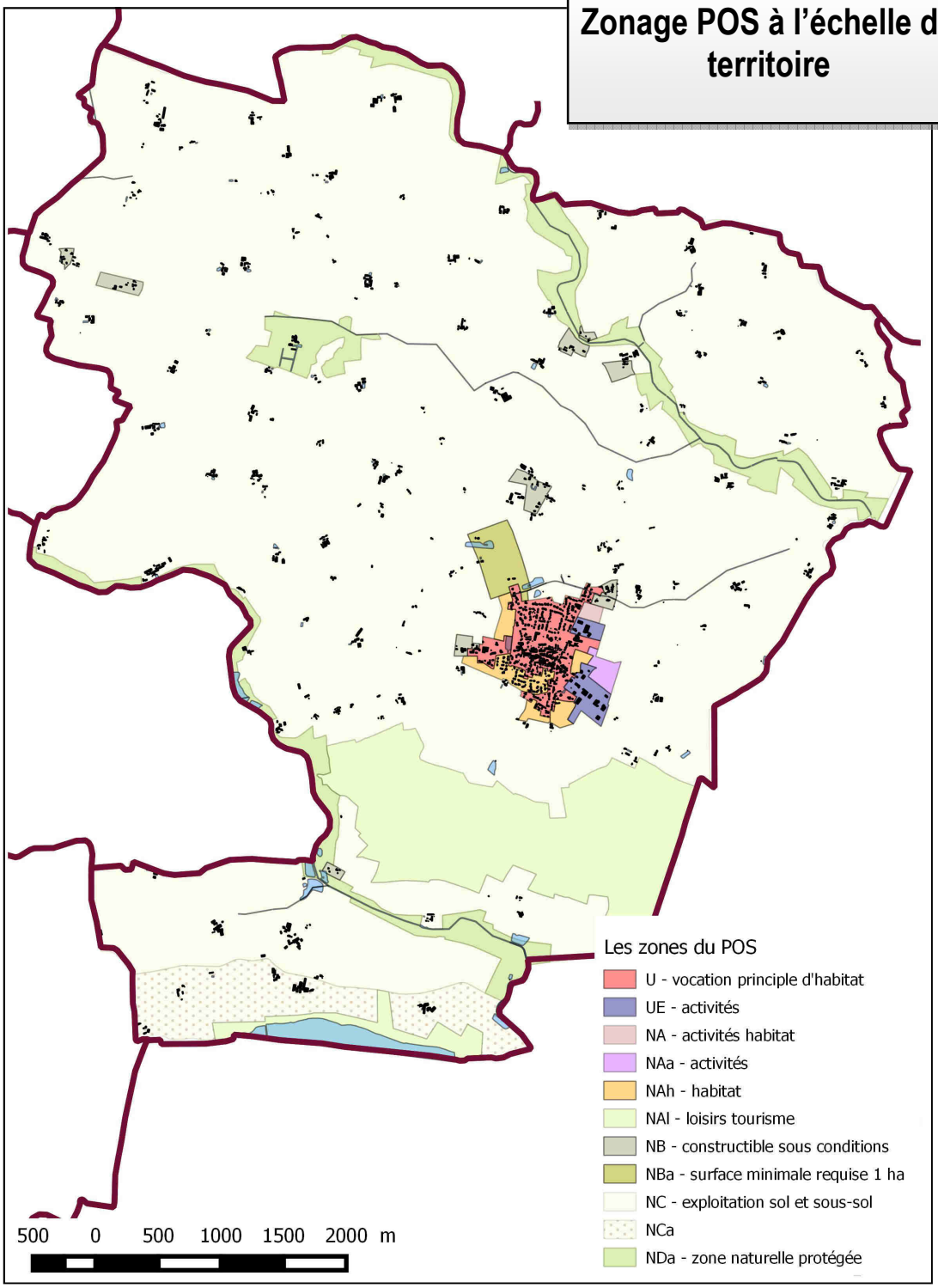
Les zones NB plus réduites prenant en compte l'ensemble bâti de l'Orgerie et les bâtiments artisanaux route de La Roë, ont été inclus en zone UB/UBa au PLU.

SUR LE TERRITOIRE

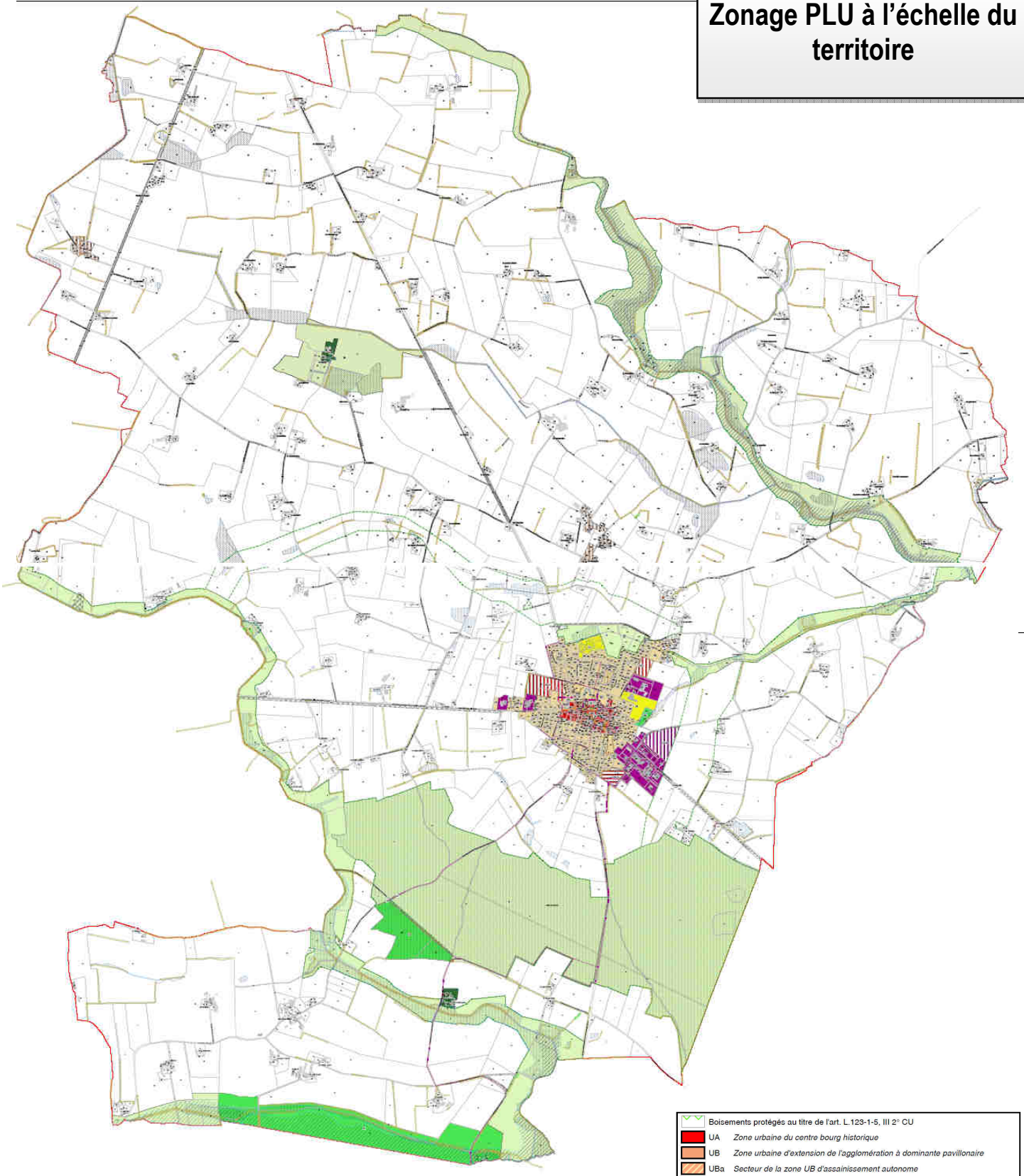
Les cartes pages suivantes reprennent les zonages du POS et du PLU à l'échelle du territoire de Ballots.
Leur comparaison permet de montrer que le zonage du territoire a connu peu d'évolutions entre le POS et sa révision en PLU:

- Maintien en zone Naturelle de protection des abords des cours d'eau principaux: la Mée, la Pelleterie, l'Uzure.
- Maintien en zone naturelle de tourisme et loisirs pour l'Etang de La Rincerie
- Maintien partiel en zone naturelle de tourisme et loisirs pour la Forêt de Craon, l'essentiel ayant été classé en zone N stricte au PLU, pour ne maintenir qu'une partie en Nl au sud-ouest des bois.
- Limitation de la création de Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) de type Ah aux deux hameaux principaux: Le Chauminet et Civray (cf. partie 3.2 pour justification).
- Maintien en zone Naturelle du site protégé du Domaine du Roseray.
- Création d'un secteur spécifique Np pour les bâtiments classés au titre des Monuments historiques: château du Roseray et Ancienne Celle Grandmontaine des Bonshommes.
- Suppression du secteur NCa au sud du territoire, pour lequel le POS n'autorisait pas, entre autre, l'ouverture de carrières, de même que les installations et constructions nécessaires à leur exploitation. La zone A du PLU n'autorisant pas ce type d'installations, la création d'un sous secteur particulier ne se justifiait plus.

Zonage POS à l'échelle du territoire



Zonage PLU à l'échelle du territoire



LES CHANGEMENTS APPORTÉS AU NIVEAU DU RÈGLEMENT

Depuis l'approbation du POS en 1992, et malgré les modifications/ révisions que le document a connu en amont de sa révision générale en PLU, les dispositions du règlement écrit ne sauraient être comparées à celle du PLU, étant donné les évolutions législatives et règlementaires majeures qu'à connu le Code de l'Urbanisme, notamment :

- La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains dite **Loi SRU**,
- La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite **loi ALUR**.

C'est pourquoi la présente partie ne traite pas des changements apportés au niveau du règlement écrit.

VOLET N° 4

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1 - PRISE EN COMPTE DU MILIEU PHYSIQUE PAGE 185

4.2 - PRISE EN COMPTE DU MILIEU NATUREL ET DES ESPACES DE LOISIRS PAGE 193

4.3 - PRISE EN COMPTE DE L'AGRICULTURE
DONT BILAN DE CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS PAGE 202

4.4 PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES PAGE 209

P R É A M B U L E

Article R. 123-2 Code de L'urbanisme :
" Le rapport de présentation :[…]
4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur."

Conformément au Code de l'Urbanisme, le P.L.U. affirme une prise en compte globale de l'environnement.

Le diagnostic exposé dans le présent rapport de présentation a permis de dégager les enjeux d'aménagement et de développement du territoire communal ainsi que les points forts et les points faibles de la commune sur le plan environnemental.

Le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) qui définit un ensemble d'orientations générales et de prescriptions qui représentent la stratégie du P.L.U., se doit quant à lui de répondre à l'exigence croissante d'une meilleure prise en compte de l'environnement et d'un plus grand respect du patrimoine ou de la diversité de nos cultures.

Il est indéniable que les orientations adoptées dans le Plan Local d'Urbanisme auront des incidences notables sur l'environnement rural et naturel du territoire communal.
Certaines d'entre elles seront positives, puisqu'elles découlent d'une volonté de valoriser l'environnement naturel et les paysages.
D'autres bénéficieront de mesures permettant de favoriser leur insertion dans leur environnement.
Les incidences environnementales du P.L.U. et les solutions retenues pour éviter, réduire et dans la mesure du possible compenser les conséquences de ces impacts ont été analysées au travers d'une lecture thématique des enjeux.

Ainsi, seront successivement traitées les incidences dans les domaines suivants :
- Le milieu physique (topographie, ressource en eau, hydrographie) ;
- Le milieu naturel, le paysage, le patrimoine culturel, le cadre de vie ;
- L'agriculture ; le chapitre fera entre autre un bilan de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers par les zones urbaines ou à urbaniser libres de constructions,
- Les risques naturels et technologiques ;
- Les sols pollués.

4.1 PRISE EN COMPTE DU MILIEU PHYSIQUE

LA TOPOGRAPHIE

➢ Incidences des projets

La topographie de Ballots est assez marquée sur l'ensemble du territoire: le relief de la commune est vallonné, du fait des vallées des principaux cours d'eau orientés est-ouest.
Au niveau du bourg, c'est la présence du ruisseau de Bardoul au nord qui impacte sur la topographie globale.
Depuis l'arrivée par le sud, route de La Selle Craonnaise, le bourg est de fait très peu perceptible. Depuis l'est et l'ouest seule la silhouette du clocher de l'église émerge des points hauts.
Par contre, les vues les plus importantes et les plus valorisantes du bourg sont celles à partir des accès nord, desquels le bourg apparait échelonné le long du coteau sud du ruisseau de Bardoul, avec en fond la masse arborée de la forêt.

Ainsi, de par leur localisation, les zones d'urbanisation future, n'auront que peu d'impacts sur la perception de l'enveloppe bâtie du bourg dans le grand paysage:

- Les opérations de l'EHPAD, du Bois et de La Closeraie sont intégrées dans le cœur de l'agglomération,
- Le secteur de La Mairie se localise en arrière des grands axes de circulation,
- Le secteur de la CAM se localise sur une parcelle déjà encadrée par des constructions existantes,
- Seul le secteur de La Forêt sera directement visible de la RD150, mais sa localisation au sud de l'agglomération n'impactera que faiblement sur le paysage, le bourg n'étant en effet que très peu perceptible depuis cet axe,
- Concernant l'extension de la zone d'activités, les terrains se localisent en continuité de la zone existante et sur les arrières de la RD25.

En tout état de cause, l'ensemble des secteurs d'urbanisation future présente un relief général plat, n'induisant pas de contraintes particulières pour l'implantation des constructions futures.
La réalisation d'affouillement et d'exhaussement ne sera pas de nature à modifier considérablement l'altimétrie et les mouvements de sols des différents espaces naturels. Ainsi, la topographie communale dans sa globalité n'est pas de nature à constituer une contrainte importante ou à compromettre la réalisation des projets envisagés dans le P.L.U.

Elle devra néanmoins être prise en compte dans l'aménagement des zones afin que l'impact dans le paysage ne soit pas négatif.

➢ Mesures pour une meilleure prise en compte de la topographie

Les mesures réglementaires déclinées dans le P.L.U.

Les incidences des projets sur la topographie étant faibles, peu de mesures ont été retenues dans le PLU.

Au sein du règlement, les affouillements et exhaussements du sol sont règlementés pour toutes les zones (articles 1 et 2).
En outre, l'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions, et plus particulièrement dans les zones d'urbanisation future, prévoit que:

> *« Les mouvements de sol seront limités au strict minimum pour faciliter l'adaptation au sol de la construction*
> *Toute construction devra être implantée au maximum à 0,30m au dessus du terrain naturel. Cote prise au croisement des diagonales du RdC de la construction »*

Les autres dispositions législatives à prendre en compte.

Au-delà du P.L.U. et de ces dispositions réglementaires, il convient de rappeler que d'autres articles du Code de l'Urbanisme, ou d'autres législations s'appliquent.
Ainsi, l'article L.123-5 indique notamment que « *Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan […]* ». La gestion des permis de construire permettra également une meilleure prise en compte de cette problématique.

LA PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

➢ Incidences des projets

Le projet de P.L.U. envisage une croissance de la population communale, et permet l'urbanisation future de plusieurs hectares de terrains pour l'extension de la ville, en termes d'habitat ou d'activités.
De ce fait, les besoins en eau potable et en assainissement vont augmenter. En outre, l'aménagement des secteurs aura pour conséquence un changement superficiel du sol: disparition de prés et champs, imperméabilisation de nouvelles surfaces provoquant un ruissellement plus importants des eaux pluviales.

➢ Mesures pour une préservation de la ressource en eau

Les mesures réglementaires déclinées dans le P.L.U.

Dans l'agglomération et ses zones d'extension, le sous-sol sera protégé par le réseau d'assainissement collectif ou, lorsque les terrains ne sont pas gravitairement raccordables, par un système d'assainissement autonome conforme aux dispositions règlementaires en vigueur. Dans l'article 4 du règlement des différentes zones, des dispositions réglementaires sont prises quant à la gestion des eaux usées et pluviales.

Extraits:

4.2 Eaux usées:

Dans les zones raccordées au système collectif d'assainissement:

> « Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.
> L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.
> Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.
> Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable ».

Dans les zones d'assainissement autonome:

> *«* Toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et règlementaires.
> L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite*».*

4.3 Eaux pluviales:

> « Pour toute construction ou installation nouvelle, le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :
> *les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sur*

sa parcelle par infiltration ou stockage,
les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ».

La commune est alimentée en eau potable à partir de plusieurs ressources (cf. 6.1-Annexes sanitaires). Le territoire communal est soumis à la servitude d'utilité publique AS1 correspondant aux périmètres de protection de points de captage AEP de L'Epronnière et des Chaintres, situées respectivement sur les territoires de Livré-la-Touche et Ballots. Ces périmètres de protection ont été pris en compte dans le zonage du territoire communal par la mise en place de zones A ou N inconstructibles. Ainsi aucun terrain situé à l'intérieur du périmètre de protection n'a été retenu pour l'urbanisation future.

Les autres dispositions législatives à prendre en compte.

Un certain nombre d'articles du Code de l'Urbanisme peut être appliqué dans le cadre de l'instruction des permis de construire si les projets venaient à compromettre la ressource en eau.

Les principaux sont l'article L. 421-3 (conformité des constructions aux dispositions législatives et réglementaires concernant notamment l'assainissement), l'article R 111-2 (autorise le refus de permis de construire s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique), l'article R. 111-14-2 (rappelle que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement),…

Par ailleurs, le Code de l'Environnement, par ses articles L 214 et suivants, induit la mise en place de mesures complémentaires à réaliser, dans le cadre d'une procédure dite « Loi sur l'Eau », pour les rejets d'eaux pluviales issues de surfaces aménagées de plus d'1 hectare.

LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE

➢ Incidences des projets

Les cours d'eau sont présents dans les préoccupations d'aménagement en terme qualitatif. Ils sont un enjeu essentiel du P.L.U. au niveau environnemental à travers une gestion collective et équilibrée du patrimoine commun que constituent l'eau et les milieux aquatiques.

Le territoire de Ballots est concerné par le passage de nombreux cours d'eau: La Mée, La Pelleterie, L'Uzure, …

➢ Mesures pour une meilleure prise en compte du réseau hydrographique

Les orientations déclinées dans le P.A.D.D.

Le projet communal met en place une orientation générale de protection de l'ensemble des cours d'eau de la commune en tant qu' « espaces naturels sensibles ».

Les mesures réglementaires déclinées dans le P.L.U.

Dans l'article 4 du règlement des différentes zones, des dispositions réglementaires sont prises quant à la gestion des eaux usées et pluviales. Ces dispositions sont similaires à celles visant à la protection de la ressource en eau *(voir chapitre précédent)*.

Les autres dispositions législatives à prendre en compte.

La commune de Ballots appartient au SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau) du bassin Loire-Bretagne 2010-2015. Il fixe les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau et avec lequel le PADD est compatible. Il concilie l'exercice des différents usages de l'eau avec la protection des milieux aquatiques.
Ballots appartient également au SAGE du bassin de l'Oudon, dont les orientations sont compatibles avec celles du SDAGE Loire-Bretagne.
Au sein du PLU, cela passe notamment par la protection des espaces sensibles de vallées (zone N).

Les orientations et les dispositions prises par le SDAGE sont les suivantes :

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique
- Maitriser la pollution par les pesticides
- Maitriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- Protéger la santé en protégeant l'environnement

- Maitriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides et la biodiversité
- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils règlementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Le PLU de Ballots est compatible avec les principales orientations du schéma directeur, par l'établissement de zones naturelles -N- de protection stricte dans les espaces de vallée présentant la plus grande sensibilité, et également par l'identification du réseau de zones humides.

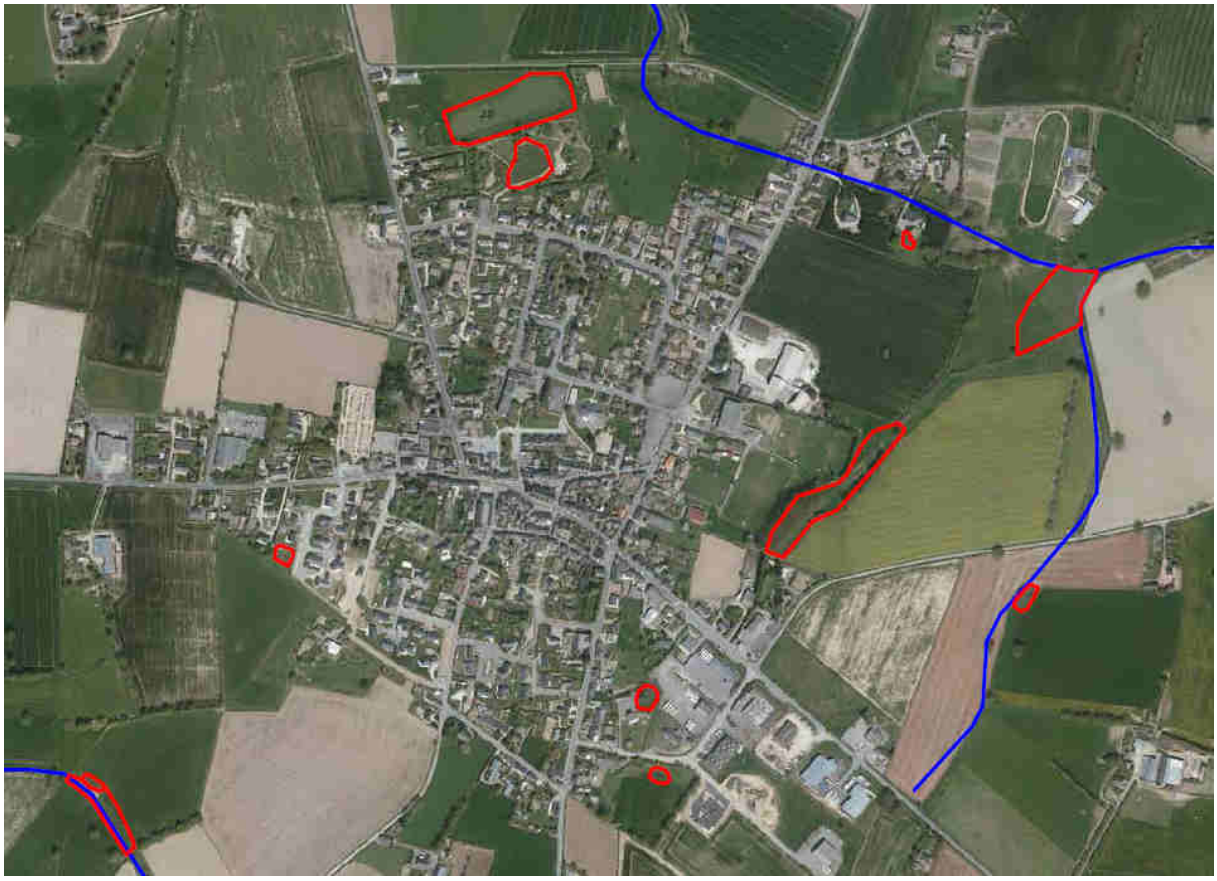
LES ZONES HUMIDES

➢ Incidences des projets

Les zones humides font partie des préoccupations de sauvegarde et de mise en valeur dans les PLU, conformément aux dispositions du SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau) du bassin Loire-Bretagne 2010-2015 présenté ci-avant.
L'ensemble des zones humides (talwegs, ruisseaux, mares,) assure un maillage écologique à préserver et à conforter. Les zones humides présentent également des fonctions de régulation des écoulements (autoépuration ou amortissement des variations de débit et de niveau d'eau).

Au niveau des zones d'urbanisation future, seule une zone humide a été identifiée à partir d'un sondage pédologique sur le secteur d'extension d'habitat de La Forêt au sud du bourg.

Zone humide recensée sur le bourg



Source: extrait du plan Inventaire des zones humides, carte de validation, syndicat mixte du Pays de Craon, D2L Betali, mars 2013.
En trait rouge = zones humides inventoriées.

➢ Mesures pour une meilleure prise en compte du réseau hydrographique

Les principes généraux

La Directive Cadre Européenne sur l'eau de 2000 et le Code de l'environnement précisent que la préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général (article L211-1-1 du code de l'environnement). De façon locale, ces objectifs sont repris dans le SDAGE:
« *une zone humide est définie comme étant un terrain exploité ou non, inondé ou gorgé d'eau, au moins une partie de l'année. La végétation, quand elle existe, présente une adaptation aux milieux humides (article L211-1 du code de l'environnement). Les zones humides sont le plus souvent associées à des cours d'eau, à des fonds de vallons ou à des remontées de nappe. Elles abritent une faune caractéristique (grenouilles, tritons, libellules, oiseaux d'eau, …)* ».

Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne précise (paragraphe VII.2.14.5) que les documents d'urbanisme doivent prendre en compte les zones humides, en édictant des dispositions appropriées avec des mesures du type:

⇒ Interdiction d'affouillements et d'exhaussements du sol,
⇒ Interdiction stricte de toute nouvelle construction,
⇒ Protection des boisements par classement en espaces boisés.

Les orientations du PADD

Le projet communal définit précisément une orientation de préservation et remise en état des continuités écologiques (conformément à l'article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme) dont font partie les zones humides :

> *« Concernant la protection des éléments de la trame bleue, il conviendra de protéger :*
> *Les secteurs humides identifiés sur le territoire communal, conformément aux dispositions du SAGE Oudon pour lesquels des mesures de protection strictes devront être engagées, conformément aux dispositions de la Loi sur l'Eau ».*

Les mesures réglementaires déclinées dans le P.L.U.

Dans l'article 1 du règlement des zones A et N, des dispositions réglementaires sont prises pour la préservation des zones humides :

> *«* **Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques par une trame spécifique**, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liées à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides peuvent toutefois être autorisés après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes. Ces mesures seront rédigées conformément à la règlementation et aux prescriptions du SDAGE en vigueur lors de l'élaboration du règlement du PLU *».*

4.2 PRISE EN COMPTE DU MILIEU NATUREL ET DES ESPACES DE LOISIRS

LES ESPACES NATURELS

➢ **Incidences des projets**

Le territoire de Ballots n'est pas concerné par un site d'importance communautaire de type Natura 2000.

En revanche, la ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique) du plan d'eau de La Rincerie se situe en partie sur la commune de Ballots et sur celle de La Selle Craonnaise.

En outre, le territoire communal comporte des éléments végétaux tels que bois et haies, dont les plus structurants, la forêt et de Craon par exemple, sont à préserver en tant que garant des continuités écologiques (trame verte).

➢ **Mesures pour une préservation et une valorisation des espaces naturels**

Les espaces naturels boisés correspondent sur les documents graphiques du PLU à une double protection:

⇒ tout d'abord la mise en place d'une protection au titre de l'article L.123-1-5, III 2° du code de l'urbanisme,

⇒ également, l'inscription en zone Naturelle inconstructible.

Concernant le réseau de haies, la protection est établie par la mise en place d'une protection au titre de l'article L.123-1-5, III 2° du code de l'urbanisme.

Cette protection soumet leur suppression à conditions, définies au sein du règlement (article 13):

> *«* **Les éléments de paysage (haies, arbres remarquables et boisements) figurant au plan par une trame particulière, notamment comme élément d'appui des trames vertes et bleues sont protégés en application de l'article L.123-1-5, III 2° du code de l'urbanisme**.
> Ils doivent être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes…) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole ou lorsque l'état sanitaire le justifie. Au-delà de 10m linéaires supprimés, une replantation d'un linéaire équivalent est imposée avec des essences locales.

Des arrachages ponctuels pourront être autorisés dans le cas de regroupement de parcelles sous réserve d'une replantation d'un linéaire de même longueur dans le cas d'une haie ou d'une surface égale dans le cas de boisements avec des essences locales adaptées aux spécificités du sol (hors site de l'exploitation) ».

La protection au titre de l'article L.123-1-5, III 2° du code de l'urbanisme permet une souplesse de gestion des éléments de paysage et assure le maintien d'une dynamique dans l'évolution des pratiques culturales et des paysages.

LES SITES NATURA 2000 LES PLUS PROCHES

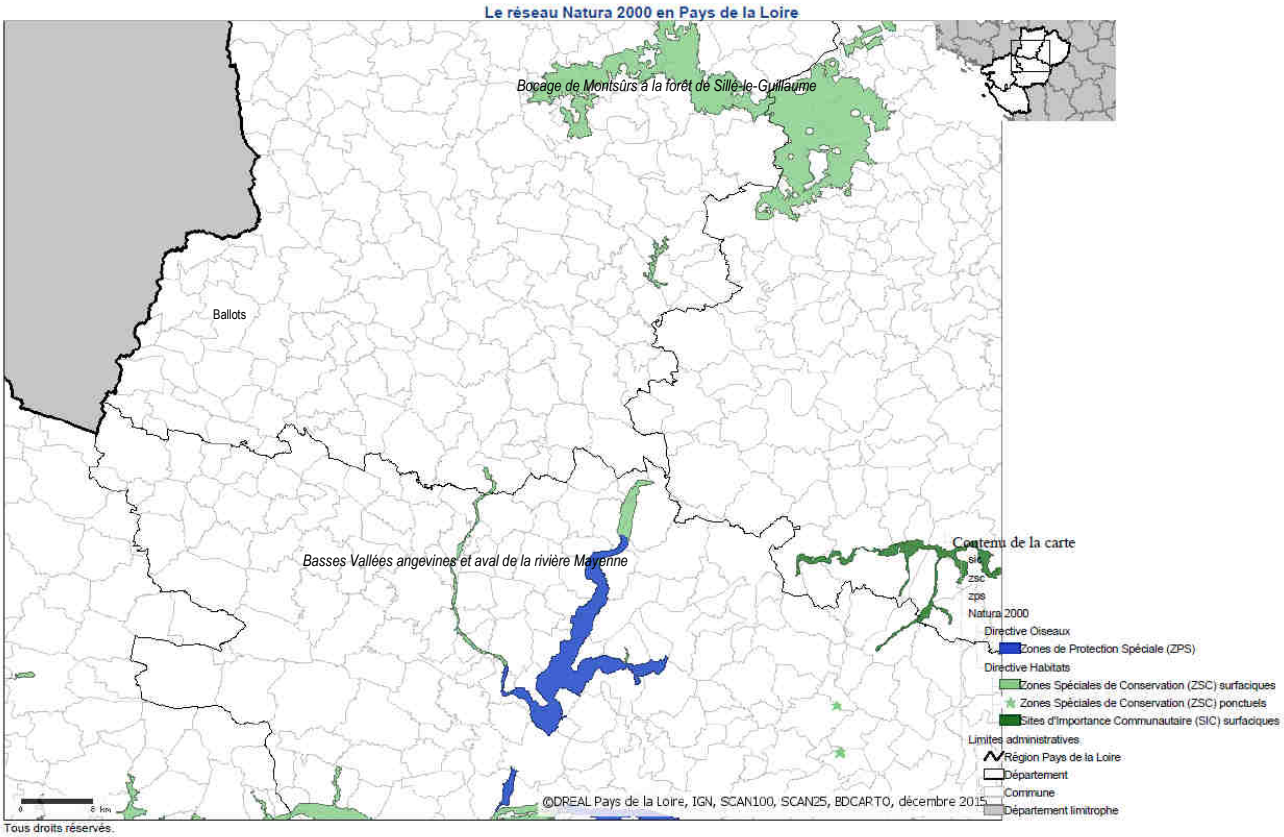
Cf. partie 2.1 du présent rapport de présentation

En application du décret n°2010-365 du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation environnementale des incidences Natura 2000 et selon l'article L.414-4 du Code de l'environnement, il convient de réaliser un examen préliminaire destiné à répondre à la question suivante: le PLU est-il susceptible d'avoir un effet sur un site Natura 2000 ?

La présente carte de situation indique la position de la commune de BALLOTS par rapport aux périmètres Natura 2000 les plus proches. Aucun site nature 2000 n'est situé à proximité de la commune.

L'autorité environnementale sollicitée pour un examen au cas par cas du projet de PLU de la commune a d'ailleurs conclu à la non nécessité de réalisation d'une évaluation environnementale (décision du 22.01.2014, Préfecture de La Mayenne, DREAL Pays de La Loire).

Sites Natura 2000 les plus proches



Tous droits réservés.
Document imprimé le 23 Decembre 2015, serveur Carmen v2.2, http:// carmen.developpement- durable.gouv.fr, Service: DREAL Pays- de- la- Loire.

LE PAYSAGE

➢ Incidences des projets

Le P.L.U. s'attache à minimiser les impacts des projets sur le paysage, comme les mesures développées ci-après – et ci-avant – en témoignent.
Les projets d'urbanisation envisagés dans le P.L.U. (aménagement des zones d'urbanisation future, requalification des zones déjà urbanisées, extension de la zone d'activités, …) auront des incidences sur les paysages naturels et ruraux, mais qui ont été évalués et pris en compte.

En effet, le projet urbain de Ballots s'est attaché à localiser les zones d'urbanisation future en priorité au cœur du bourg, dans l'enveloppe bâtie existante ou en continuité immédiate de la trame bâtie, avec la mise en place d'orientations d'aménagements opposables, prenant en compte la bonne intégration des futures opérations dans l'environnement à travers une gestion de la transition entre espaces bâtis et espaces cultivés.

Concernant les hameaux ou écarts ruraux dispersés sur l'ensemble du territoire, l'impact sur le paysage sera nul étant donné l'inconstructibilité de ces derniers (sauf constructions liées et nécessaires aux activités agricole).

➢ Mesures pour une préservation et une valorisation du paysage

Les orientations du PADD

Les dispositions qui ont été adoptées pour assurer la préservation et la mise en valeur des paysages dans le P.L..U. sont diverses: protection des boisements, des vallées, limitation de l'urbanisation sur la zone agglomérée,...

Les mesures réglementaires ou déclinées dans le P.L.U.

L'article 11 du règlement prévoit par exemple, pour la zone 1AUh que « *Les constructions doivent présenter une simplicité de volume : les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits de même que les tours etc* ».

Pour la zone 1AUe: « L'autorisation de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur des nouvelles constructions devra être en harmonie avec les bâtiments existants environnants »

Globalement pour chaque zone, le règlement impose des règles concernant l'aspect extérieur des constructions et des prescriptions architecturales et paysagères. Ces règles peuvent concerner les toitures, les façades, les annexes, les matériaux, ...

L'article 13 du règlement concerne les espaces libres et les plantations.
Cet article du règlement, précisé pour chaque zone du PLU, participe à la bonne cohérence avec le paysage urbain existant et à une bonne intégration à l'environnement paysager.

Dans les zones 1AUh d'habitat futur, le règlement met en place des dispositions assurant une bonne intégration des futurs quartiers d'habitat en créant des ambiances végétales champêtres :

> *« 13.1 Espaces libres de plantation*
> *Les haies monospécifiques de persistants tels que thuyas ou lauriers palmes sont interdites.*
> *Les haies devront comporter au minimum trois espèces d'essences variées.*
>
> *13.2 Eléments de paysage protégés*
> *Tout capital végétal répertorié sur le document graphique d'une OAP devra être préservé.*
> *Les continuités paysagères devront être préservées voire renforcées pour favoriser le développement de la biodiversité.*
> *Les cônes de vues permettant de dégager une fenêtre visuelle sur le lointain ou un repère urbain seront privés de toute construction et de végétation de haute tige ».*

Pour la zone A, concernant l'impact éventuel des bâtiments agricoles, souvent volumineux:

> *« Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement ».*

Les autres dispositions législatives à prendre en compte.

L'article R 111-21 (D .n°77-755 du 7 juillet 1977, art. 14) qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

LE PATRIMOINE CULTUREL

➢ Incidences des projets

Tout d'abord, le territoire communal est concerné par plusieurs **sites archéologiques**. D'une façon générale, la réalisation de travaux peut entraîner des dégâts irréparables aux vestiges archéologiques potentiellement présents dans les horizons superficiels des terrains. Le service régional de l'archéologique devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces zones. Par ailleurs, compte tenu de la sensibilité archéologique de la commune et en fonction des caractéristiques des projets, la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) de la région des Pays de La Loire est susceptible de prescrire des diagnostics archéologiques préalables dans le cadre de l'application de la loi relative à l'archéologie préventive.

Par ailleurs, relativement **aux périmètres de protection des monuments historiques,** l'Ancienne Celle Grandmontaine des Bonshommes, le Château du Roseray à Ballots ainsi que La Maison Forte de l'Epronnière à Livré-la-Touche, sont inscrits à l'inventaire des monuments historiques. De ce fait, un périmètre de protection d'un rayon de 500m est défini autour de ces bâtiments. En fonction de la situation des aménagements, une consultation de l'Architecte des Bâtiments de France concernant les projets et les modalités de réalisation des travaux sera à réaliser.

Par ailleurs, le PLU a recensé des murs anciens, **éléments bâtis présentant un intérêt patrimonial**, qui font l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5, III 2° du code de l'urbanisme.

➢ Mesures pour une préservation et une valorisation du patrimoine

Les mesures réglementaires déclinées dans le P.L.U.

Les périmètres de protection des monuments historiques impactent el territoire communal sont indiqués sur le plan des servitudes d'utilité publique (cf. Annexe 6.2).

Les éléments de patrimoine à préserver sont identifiés sur les documents graphiques par un tracé particulier. Le règlement de la zone UA concernée rappelle que:

> « La démolition d'un élément bâti (mur en pierre) identifié et protégé au titre de l'article L. 123-1-5, III 2°du code de l'urbanisme sous condition de l'obtention d'un permis de démolir et dans la mesure où cette démolition est justifiée :
> - en vue de la création d'un accès à la parcelle,
> - si une construction doit être implantée à l'alignement de la voie en lieu et place du mur existant,
> - en vue de la reconstruction d'un mur d'apparence similaire » .

Les autres dispositions législatives à prendre en compte.

L'article R 111-21 (D.n°77-755 du 7 juillet 1977, art. 14) qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

LE CADRE DE VIE

➢ Incidences des projets

Outre le paysage et les espaces naturels, l'incidence des projets sur le cadre de vie est liée essentiellement au contexte sonore et à l'augmentation de trafic générés par les aménagements. Les incidences seront donc dépendantes des modalités de raccordement des zones aménagées aux infrastructures.

Concernant les impacts sonores, l'augmentation du trafic routier induite par les projets d'aménagement est en effet susceptible d'augmenter significativement les niveaux sonores pour les populations riveraines des voies de desserte. Toutefois, compte tenu de la nature des déplacements générés par les aménagements (essentiellement représentés par des circulations douces (piétons, vélos) ou domicile-travail), ces incidences liées au bruit devraient rester limitées.

Le cadre de vie prend également en compte, comme défini au sein du PADD:

- Le maintien du bon fonctionnement des équipements existants,
- Le développement des liaisons douces et des sentiers de randonnée,
- Le développement des commerces et services dans le centre-bourg,
- la cohérence urbaine, architecturale et paysagère de la structure historique du centre-bourg
- ...

Les impacts du projet concernant ces éléments seront positifs car le PLU prévoit le maintien et/ou le développement de l'ensemble de ces points participant à la qualité du cadre de vie des habitants.

➢ Mesures pour une préservation du cadre de vie

Traduction dans le projet communal

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables affiche plusieurs orientations qui concourent au maintien et à l'amélioration du cadre de vie des habitants:

⇒ un projet urbain en cohérence avec la capacité des équipements,

⇒ des orientations de valorisation du patrimoine bâti,

⇒ des orientations en faveur d'une anticipation des changements des modes de déplacements,

⇒ des orientations concernant les communications numériques, l'équipement commercial et les loisirs…

Les mesures réglementaires déclinées dans le P.L.U.

Pour les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat, le règlement, au sein de l'article 2, interdit les occupations et utilisations du sol qui d'une manière générale sont « *incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique* ».

L'article 3 qui règlemente les accès et voirie assure la sécurité des usagers en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

En outre les documents graphiques identifient les voies de circulation douce au sein de l'agglomération à conserver ou à créer au titre de l'article L.123-1-5, IV 1° du Code de l'Urbanisme.

Concernant le stationnement, l'article 12 du règlement impose au minimum que: « *Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet* ». Des règles plus précises, par exemple la mise en place d'un nombre minimum de places de stationnement par type de construction est exigé dans les zones UB, UE, 1AUh et 1AUe.

Enfin le PLU met en place des emplacements réservés pour accès ou cheminement piéton afin d'assurer de bonnes conditions de fonctionnement aux futurs quartiers.

Les autres dispositions législatives à prendre en compte

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R111.1 à R 111.24 du code de l'Urbanisme, à l'exception de certains articles qui restent applicables, dont l'article R 111- 3.1 qui précise que le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

4.3 PRISE EN COMPTE DE L'AGRICULTURE

➢ Incidences des projets

Afin de répondre aux besoins et aux attentes de la population, tout projet de planification urbaine peut prévoir des capacités de développement et d'extension urbaine, induisant une réduction des espaces dévolus à l'usage agricole.
Pour autant, la définition d'un objectif de **densité nette globale de 17 logements par hectare** pour les futures opérations d'habitat à l'échelle de la commune, tend vers une moindre consommation d'espaces agricoles et /ou naturels.

Par ailleurs, les renforcements législatifs depuis l'approbation du POS révisé, ont amené renforcer la prise en compte d'un développement durable de l'urbanisme, remettant à plat la définition du projet.

La localisation et les surfaces dévolues au développement urbain conduisent globalement à une réduction de l'artificialisation des terres (cf. ci-après « bilan de la consommation d'espaces agricoles» et ci-avant partie 3.3 « tableau des surfaces »).

➢ Mesures pour une préservation de l'espace agricole

Les orientations du PADD

Afin de garantir et préserver la pérennité des activités agricoles sur le territoire communal, le P.A.D.D. affiche les enjeux suivants :

La protection du potentiel agronomique des sols en délimitant une zone spécifiquement réservée au développement des activités agricoles.

La concentration du développement de l'habitat prioritairement à l'intérieur de la zone agglomérée, pour limiter les zones de conflits entre agriculteurs et tiers à l'activité agricole.

La mise en place d'une densité importante dans les futurs quartiers, afin de réduire les besoins en surface d'urbanisation.

L'adaptation stricte du potentiel constructible (habitat / activités économiques / équipements) aux besoins de la collectivité afin de limiter la consommation d'espaces agricoles.

La définition d'une enveloppe maximale de développement à l'Ouest du bourg pour protéger l'exploitation agricole localisée sur ce secteur (La Touche)

La limitation du développement de la zone d'activités par une optimisation de l'occupation du foncier.

La lutte contre le mitage des espaces ruraux afin d'économiser l'espace et prévenir tous conflits

d'usage, notamment en assurant une parfaite maîtrise de l'enveloppe des hameaux existants.

La stricte limitation des constructions résidentielles en milieu rural afin d'éviter les conflits d'usage pouvant nuire au développement des activités agricoles »

Les mesures réglementaires déclinées dans le P.L.U.

Afin de satisfaire à ces objectifs, le PLU de Ballots met en place une zone agricole (zone A) qui couvre les terres exploitées ainsi que les sièges d'exploitations actifs.
Les limites de cette zone ont été déterminées sur la base d'un repérage des exploitations. Le classement de terres en zone A engendre un principe strict d'inconstructibilité au sein de cette zone agricole, exception faite de toute construction qui concoure à favoriser l'activité agricole ou qui lui est nécessaire.

Certaines terres agricoles ont toutefois fait l'objet d'un classement en zone naturelle (N) pour tenir compte de l'existence d'éléments naturels, environnementaux ou paysagers à protéger et pour répondre réglementairement aux autres orientations générales du PADD.
Cependant ce zonage ne fait pas obstacle à l'exploitation des terres ainsi classées. Il empêche uniquement l'implantation de nouvelles constructions qui pourraient entraver cette protection.

De plus l'aménagement des extensions urbaines est prévu prioritairement au sein de l'enveloppe existante, ainsi que dans une moindre mesure, dans le prolongement et en cohérence avec l'espace bâti existant, privilégiant la continuité urbaine. Le choix stratégique des zones AU a permis de réduire largement l'étalement urbain sur les espaces agricoles.

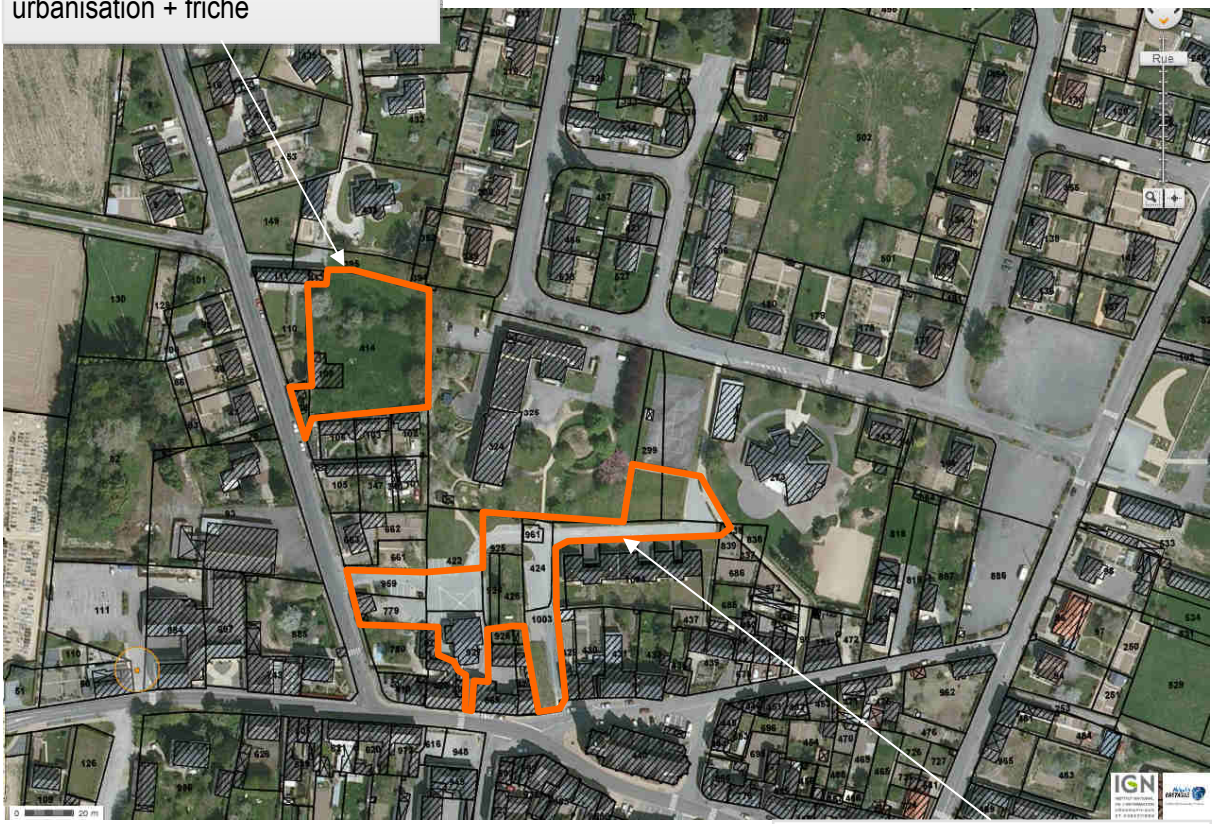
BILAN DE CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Le tableau ci-après a pour objectif d'expliciter les surfaces constructibles et actuellement non construites du P.L.U. et de définir pour chacune d'entre elles les surfaces consommées sur les espaces exploités par l'agriculture ou sur les espaces naturels.
Il doit permettre de faciliter l'instruction du dossier de P.L.U. par la **Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**.

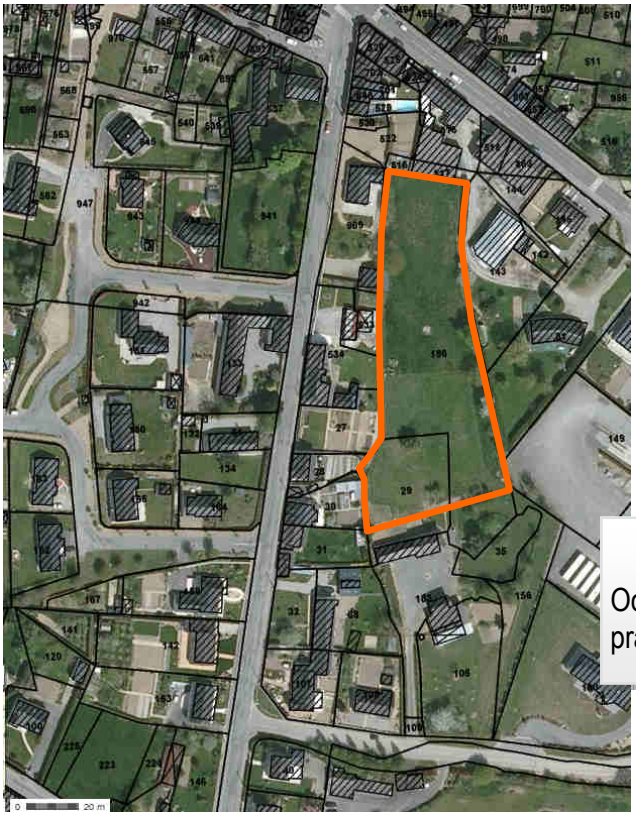
Ce tableau analyse ainsi l'occupation du sol des secteurs de développement de l'urbanisation 1AU et 2AU (habitat et activités), mais aussi les secteurs de renouvellement urbain en cœur d'agglomération.

LOCALISATION	SURFACE	OCCUPATION DU SOL ACTUELLE (cf. illustration photos aériennes page suivante)	SURFACES AGRICOLES ET NATURELLES EFFECTIVEMENT CONSOMMEES
Secteurs constructibles à vocation d'habitat			
Secteur de La Closeraie	0,5 ha	Vide urbain: terrains déjà urbanisés	0 ha
Secteur de l'EHPAD	0,2 ha	Vide urbain: terrains déjà urbanisés + friches	0 ha
Secteur du Bois	0,5 ha	Vide urbain: prairie d'agrément.	0 ha
Secteur 1AUh de la Mairie	3,4 ha	Parcelles n°149-152: Parcelles agricoles cultivées Reste du secteur, côté est du cimetière: prairie d'agrément, parc urbain	2,8 ha
Secteur 1AUh de la CAM	1,2 ha	Parcelles agricoles cultivées	1,2 ha
Secteur 2AUh de La Forêt	1,3 ha	Prairie d'agrément	0 ha
Secteurs constructibles à vocation d'activités			
1AUe - extension de la zone artisanale	3,5 ha	Parcelles agricoles cultivées	3,5 ha
Conclusions			
Total des surfaces d'urbanisation future	10,6 ha	Total des surfaces agricoles / naturelles consommées	7,5 ha

Secteur de l'EHPAD
Occupation actuelle des terrains = urbanisation + friche



Secteur de La Closeraie
Occupation actuelle des terrains = urbanisation

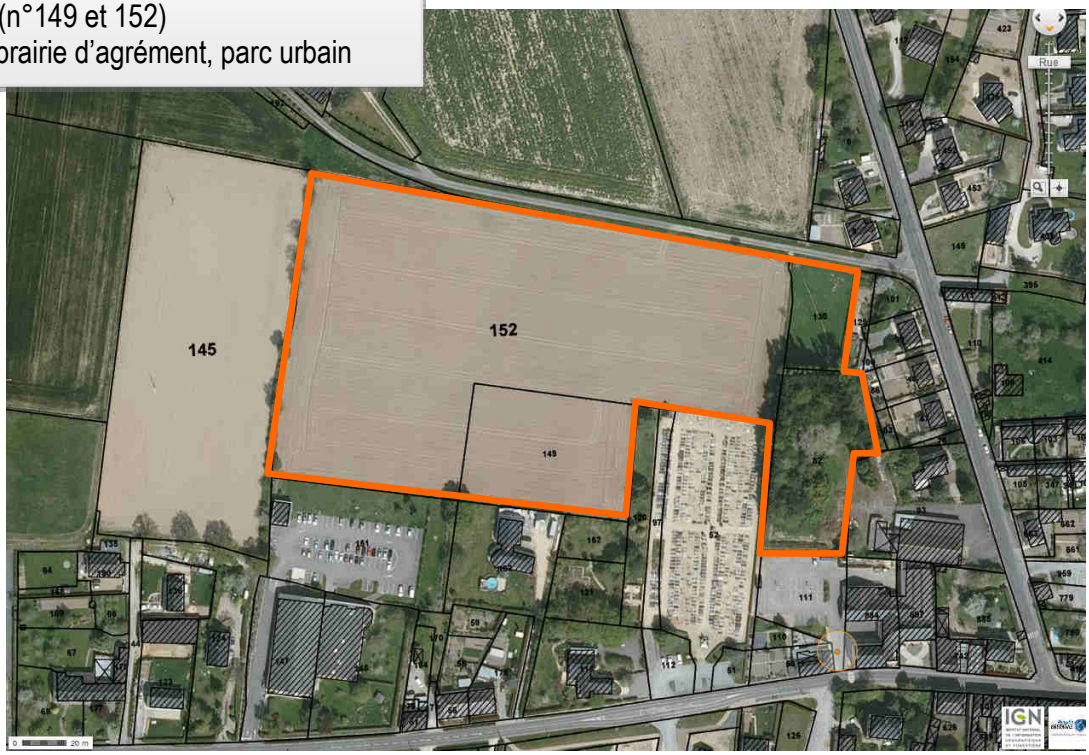


Secteur du Bois
Occupation actuelle des terrains = prairie d'agrément

Source photos aériennes: http://www.geoportail.gouv.fr/

Secteur de la Mairie

Occupation actuelle des terrains = parcelles agricoles (n°149 et 152)
Le reste: prairie d'agrément, parc urbain



Secteur de la CAM

Occupation actuelle des terrains = parcelles agricoles

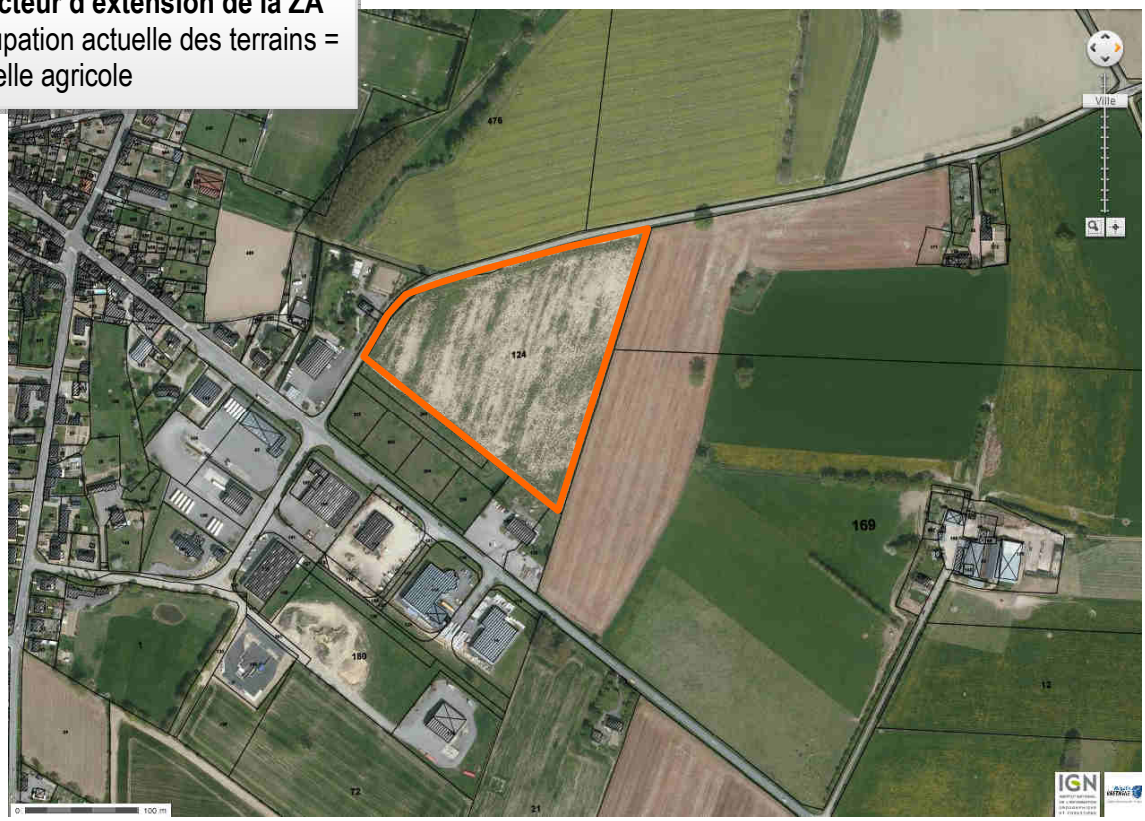


Source photos aériennes: http://www.geoportail.gouv.fr/

Secteur de la Forêt
Occupation actuelle des terrains = prairie d'agrément



Secteur d'extension de la ZA
Occupation actuelle des terrains = parcelle agricole



Source photos aériennes: http://www.geoportail.gouv.fr/

Le tableau précédent fait état de 7,5 hectares de surfaces agricoles qui vont potentiellement être consommées à travers l'application du PLU. Sur la totalité de ces surfaces:

⇒ 3,5 ha sont à destination de l'extension de la zone artisanale,

⇒ 4 ha sont à destination du développement de l'habitat.

L'ensemble de ces surfaces, prises sur des terres agricoles, concerne de l'urbanisation dont les besoins sont justifiés (cf. Volet 3). Les besoins de développement de l'habitat ou des activités du PLU en cours n'aggrave pas la situation par rapport au POS de 1992 (*cf. partie 3.3*). Enfin, la partie précédente 3.3 a pu montrer les effets positifs de la consommation d'espaces agricoles et naturels du PLU en cours par rapport au POS révisé.

4.4 PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

LES RISQUES NATURELS

➢ Incidences des projets

Le territoire communal est concerné par plusieurs types de risques naturels:

- Le risque inondation: existence d'un atlas des zones inondables de l'Oudon et ses affluents, dans lequel la vulnérabilité du territoire de Ballots face à ce risque est jugée faible,
- L'aléa sismique, de risque faible,
- Le risque de retrait et gonflement des argiles, d'aléa faible sur l'ensemble du territoire communal.

(Cf. partie 2.2)

Il s'agit de ne pas aggraver ces risques, de garantir la sécurité des personnes et des biens, afin de permettre des occupations du sol compatibles avec la nature des risques connus.

➢ Mesures pour une meilleure prise en compte des risques naturels

Les mesures réglementaires déclinées dans le P.L.U.

En fonction des zones concernées, le règlement rappelle en généralités que :

> *« la zone est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible). Au sein de la zone, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol »*
>
> *« la zone est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées ».*

Au sein des documents graphiques, la zone inondable identifiée par l'Atlas des zones inondables l'Oudon est reportée par une trame particulière.

LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

➢ Incidences des projets

Le territoire communal est concerné par plusieurs types de risques technologiques liés au transport de matières dangereuses par la route et à la présence d'installations classées *(Cf. partie 2.2).*

La base de données des anciens sites industriels et activités de service du BRGM (BASIAS) recense plusieurs activités sur la commune de Ballots.
(Consultable sur le site: http://basias.brgm.fr)
Cf. partie 2.2
Ces sites ne sont généralement pas une source de risque mais ils peuvent le devenir si des constructions ou des travaux sont effectués sans précaution particulière.

Les projets d'aménagement prévus sur la commune de Ballots ne sont pas de nature à générer de nouveaux risques technologiques importants ou à interférer avec les différents risques recensés sur les communes riveraines.

➢ Mesures pour une meilleure prise en compte des risques technologiques

Les mesures réglementaires déclinées dans le P.L.U.

L'article 1 des zones urbaines et à urbaniser prévoit que:
« *D'une manière générale, les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites* »

L'article 2 des zones d'habitat existantes et futures autorise:

> *« Les constructions nécessaires ou liées à l'artisanat, soumis ou non à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances (odeurs, bruit…),*
> *Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt dès lors qu'elles sont liées à une activité existante dans la zone, qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec les zones d'habitat, et qu'elles ne dénaturent pas le paysage urbain de la zone ».*

LES SOLS POLLUÉS

➢ Incidences des projets

La base de données BASOL sur les sites et sols pollués du Ministère de l'Écologie et du Développement Durable ne recense aucun site présentant un sol pollué sur la commune de Ballots.
(*Consultable sur le site: http://basol.ecologie.gouv.fr*)

Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tout projet d'aménagement, et ce le plus en amont possible, afin d'en limiter les incidences. Les mesures et les limites mises en œuvre dans le P.L.U. doivent permettre d'atteindre cet objectif.

➢ Mesures pour une meilleure prise en compte des sols pollués

Les mesures réglementaires déclinées dans le P.L.U.

Aucun site présentant un sol pollué n'étant recensé sur la commune, aucune mesure particulière n'a été retenue dans le P.L.U. pour une meilleure prise en compte de cet aspect.

Les autres dispositions législatives à prendre en compte

Le traitement des sites contaminés est issu des législations sur les installations classées pour la protection de l'environnement et sur les déchets (Code de l'Environnement). Cette police spécialisée est entre les mains de l'État. Le préfet dispose de l'essentiel des pouvoirs qu'il exerce avec les services de la DRIRE, notamment pour recenser les sites contaminés, les surveiller, imposer au dernier exploitant la remise en état du site, édicter les mesures d'urgence à prendre le cas échéant, appliquer les sanctions et prescrire des restrictions de l'usage du sol justifiées par des contaminations résiduelles. C'est également cette réglementation qui encadre les risques liés à de nouvelles implantations.

Au-delà de ces dispositions, certains articles du Code de l'Urbanisme peuvent être appliqués dans le cadre de l'instruction du permis de construire, dans le cas où des risques non identifiés actuellement apparaîtraient, notamment l'article R111-2.

Annexe 1
Diagnostic agricole

Commune de Ballots

Etude agricole

Réalisée dans le cadre
de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Virginie GUICHARD
Marc KERIVEN
Septembre 2012

AGRICULTURES
& TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
MAYENNE

- Sommaire –

Les résultats de cette étude sont déclinés en 12 cartes thématiques accompagnées de fiches explicatives.
Une fiche de synthèse et de conclusion vient compléter ce travail.

- Introduction : p 2
- Typologie des exploitations agricoles : p 3
  - Carte n°1 : Localisation des exploitations et de leur parcellaire
  - Carte n°2 : Exploitants venant de l'extérieur de Ballots
  - Carte n°3 : Exploitants de Ballots ayant des terres hors commune
- Surface, démographie agricole et perspectives d'évolution : p 4 et 5
  - Carte n°4 : Parcellaire agricole et démographie
  - Carte n°5 : Zoom sur le parcellaire autour du bourg de Ballots
  - Carte n°6 : Zoom sur la démographie des exploitants autour du bourg
- Productions agricoles : p 6
  - Carte n°7 : Productions agricoles sur Ballots
  - Carte n°8 : Parcellaire spécifique
- Contraintes des exploitations agricoles : p 7
  - Carte n°9 : Déplacements agricoles sur le territoire communal
  - Carte n°10 : Déplacements agricoles dans le bourg de Ballots
  - Carte n°11 : Les points noirs de circulation
- Mitage de l'espace agricole : p 8
  - Carte n°12 : Périmètres sanitaires et de réciprocité
- Synthèse et Conclusion : p 9
- Glossaire : p 10

L'objectif de cette étude est de caractériser l'activité agricole sur le territoire de Ballots, dans le but d'apporter les éléments nécessaires afin d'alimenter la réflexion globale des élus dans le cadre du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

Au-delà des indicateurs socio-économiques et structurels, elle propose une analyse prospective du devenir et des projets des exploitations agricoles d'ici 5 à 10 ans.

D'une manière générale, cette étude prend en compte les évolutions démographiques, foncières et les projets des agriculteurs de la commune.

Par contre, les évolutions de la politique agricole commune (PAC), qui ont une incidence importante sur l'évolution des exploitations, ne sont pas prises en compte ici.

La recherche d'un équilibre territorial conciliant l'ensemble des activités n'est pas une démarche aisée. C'est dans cet objectif que cette étude doit permettre d'aider les élus dans leurs prises de décisions pour élaborer le PLU.

- Méthodogie utilisée–

La demande de la commune de Ballots a été faite en mars 2012, elle s'est traduite par une réunion d'élus qui a permis de faire un premier recensement des agriculteurs exploitants sur la commune.

Une première réunion publique a été organisée le 21 mars 2012, elle a réuni environ 35 personnes.
La présentation des objectifs du PLU AEU (approche environnementale de l'urbanisme) a été faite par le Maire de Ballots.
Le bureau d'études "Ecce Terra" a ensuite présenté la démarche du PLU, ses intérêts et les différentes phases d'élaboration.
La Chambre d'agriculture a enfin présenté les objectifs du diagnostic agricole et la méthodologie proposée.

A la suite de cette réunion un rendez-vous individuel d'une demi-heure a été proposé à chacun des exploitants de la commune au cours de 4 journées de permanences en mairie. Quelques agriculteurs ont été relancés par téléphone et ont fait l'objet d'une visite sur place.

Le travail d'analyse et de cartographie s'est déroulé sur les mois de juin et de juillet 2012 et ont permis une restitution partielle concernant les déplacements et les contraintes de circulation mi-juillet et la restitution des documents définitifs en début septembre.

Pour tenir compte des travaux saisonniers et notamment de la période des moissons, la restitution orale au cours d'une réunion publique sera organisée en septembre 2012. Cette réunion clôturera le travail de diagnostic agricole fait par la Chambre d'agriculture.

****

En aucun cas, la Chambre d'agriculture ne réalisera de synthèse permettant de juger de la pérennité ou de la viabilité des exploitations. Celle-ci s'appréciant à travers plusieurs critères d'analyse (état et fonctionnalité des bâtiments, qualité du parcellaire, moyens de production, état de la mise aux normes, etc.), les résultats et constats sont laissés libres d'interprétations.

Enfin, même si tous ces critères ne sont pas réunis, certaines exploitations peuvent convenir pour des projets d'installation en société, ou des projets atypiques en rupture avec le système initial de l'exploitation.

TYPOLOGIE DES EXPLOITATIONS ENQUETEES

NOMBRE D' EXPLOITATIONS AGRICOLES :

La commune de Ballots a une superficie relativement importante (3600 hectares) ce qui laisse présager d'un nombre important d'exploitations agricoles. Cependant, toutes ces exploitations n'ont pas leur siège sur Ballots ; certaines d'entre elles ne viennent exploitées que des terres et/ou des bâtiments sur la commune et ont leur siège sur une commune voisine.

A ce jour, on dénombre 90 exploitations agricoles différentes sur Ballots mais elles sont 51 à avoir leur siège principal sur la commune (voir carte 1).

La majorité des exploitations a été rencontrée en rendez-vous individuel, lors des permanences à la Mairie (76 entretiens sur 90 au total). 14 exploitations ne se sont pas fait connaître mais l'impact de ces "non-réponses" est minime car il s'agit d'exploitations dont le siège est hors commune et/ou qui exploitent des parcelles pour lesquelles il n'y a pas d'enjeux par rapport au PLU.

Sur les 90 exploitations agricoles recensées, trois catégories ont été identifiées :

1. Les exploitations agricoles ayant leur **siège d'exploitation sur la commune,** ce qui représente 51 exploitations
2. Les exploitations ayant leur **siège principal hors commune** mais ayant **un ou des bâtiments sur la commune,** 6 exploitations sont dans ce cas
3. Enfin, les exploitations ayant leur **siège hors commune** et n'exploitant que des **terres sur Ballots**, au nombre de 33.

Seules 2 exploitations ayant leur siège principal sur Ballots nous ont indiqué avoir un ssite sur une autre commune.

Il faut rappeler que les exploitants agricoles ne sont en général pas propriétaires des terres qu'ils exploitent. En Mayenne environ 63% des terres agricoles sont en location à des tiers (source RA2010)

Pour ce qui est du parcellaire, hormis pour quelques exploitations, on peut dire que les parcelles sont relativement bien groupées autour des sièges (voir carte 1). Cet élément est important car il traduit une meilleure accessibilité aux parcelles (moins de temps de déplacement entre le siège et le parcellaire).

NOMBRE D'ACTIFS :

L'analyse concernant la forme juridique des exploitations et le nombre d'actifs porte uniquement sur les exploitations ayant leur siège d'exploitation et/ou des bâtiments sur la commune (tous les cas 1 et 2 de la typologie présentée ci-dessus), soit sur 57 exploitations.

Les **57** exploitations considérées comptent en moyenne 1,53 actif par exploitation.

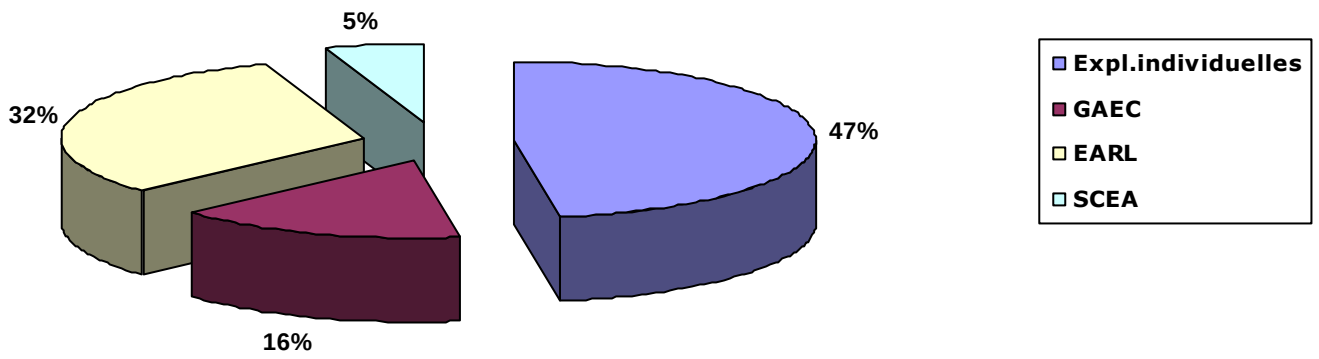
Au total, elles réunissent **89 chefs d'exploitations ou conjoints collaborateurs pour un peu plus de 80 équivalents temps plein.**

- dont 81 à titre principal[1] en 2012.
- dont 8 à titre secondaire ou retraité

50 % de ces exploitations ne comportent qu'un seul actif et seules 4 exploitations nous ont dit avoir un salarié permanent.

FORME JURIDIQUE :

Figure 1 : Répartition des 57 exploitations considérées selon leur forme juridique



La proportion d'exploitations individuelles sur la commune de Ballots est moins élevée que celle constatée à l'échelle du canton de St Aignan sur Roë ou à l'échelle du Pays (cf. tableau 1).

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

	Ballots*	Canton de St Aignan**	Pays de Craon**
Exploitations individuelles en %	47	51	54
Formes sociétaires en %	53	49	46
Dont EARL & SCEA	37	35	32
Dont GAEC	16	14	15

* *d'après les données déclarées lors des enquêtes (07/2012)*
** *d'après les données PAC 2010*

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

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

[1] Selon la définition donnée par la MSA, un exploitant est dit « à titre principal » s'il tire au minimum 50 % de son revenu global de son exploitation et/ou consacre plus de 50 % de son temps de travail à l'agriculture (au moins 1200 h/an). Sinon, il est exploitant « à tire secondaire ».

URFACE,DEMOGRAPHIE AGRICOLE ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

En 2010 (source DDT), la Surface agricole de la commune déclarée à la PAC s'élevait à 2 787 ha pour une surface totale de la commune de 3 600 ha. Les agriculteurs mettent donc en valeur plus de 77 % de la surface de la commune.

Au total, les 90 exploitations étudiées mettent en valeur 5 484 ha.

SURFACES D' EXPLOITATION :

La superficie moyenne, toutes exploitations confondues, est de 61 ha.
Cette moyenne atteint 65 ha si l'on ne tient compte que des exploitations supérieures à 10 ha.
Le tableau ci-dessous fournit le détail des superficies moyennes selon la forme juridique des exploitations ainsi que des éléments de comparaison avec ce qui est observé sur le canton de St Aignan sur Roë et sur le Pays de Craon.

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

	Ballots*	Canton de St Aignan sur Roë**	Pays de Craon**
Toutes exploitations	65	62	62
Exploitations individuelles	49	53	48
EARL et SCEA	60	56	58
GAEC	96	104	105

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

En moyenne, les structures des exploitations de Ballots sont de taille similaire à celle des exploitations du Pays de Craon

Nb : Beaucoup d'exploitations n'ont qu'une partie de leurs terres sur Ballots. Le calcul de la SAU moyenne des exploitations intègre l'ensemble des surfaces exploitées par les exploitations considérées, y compris les surfaces hors commune.

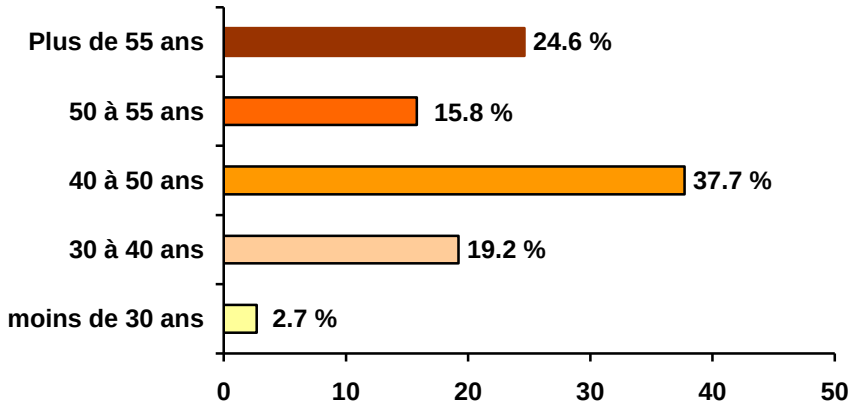
AGE DES EXPLOITANTS :

(Voir carte 4)

L'âge moyen des 146 chefs d'exploitation ou conjoints collaborateurs pris en compte est de 47 ans.

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

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



Près de 40 % des agriculteurs exploitant sur le territoire communal ont plus de 50 ans dont 25 % ont plus de 55 ans. Cette proportion est supérieure à celle constatée au niveau du canton de St Aignan sur Roë (16 %)[2] ou du département (19%)[2].

57 % des exploitants ont entre 30 et 55 ans, ce qui signifie qu'une part importante des exploitations implantées sur le territoire communal est en rythme de croisière.

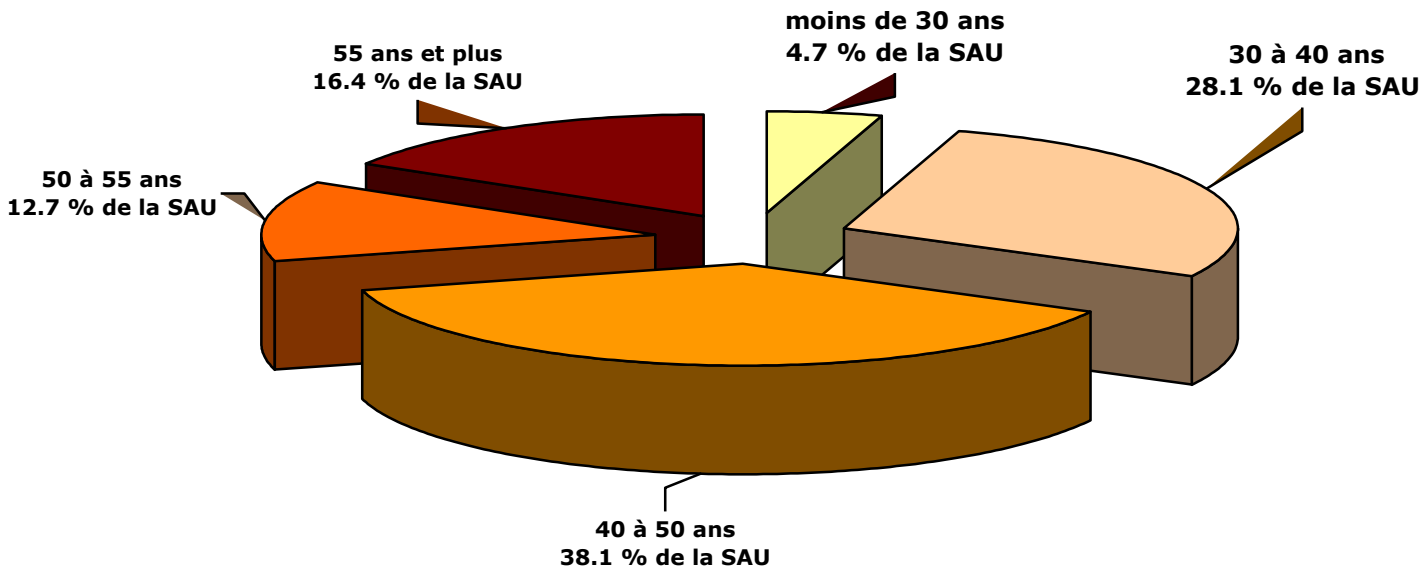
Avec 7 installations aidées enregistrées entre 2007 et 2011, (dont 3 en 2010) la dynamique d'installation observée sur la commune est plus soutenue que sur les autres communes du canton (27 installations en cinq ans sur les 12 communes).

[2] Source : Données MSA 2010.

REPARTITION DE LA SAU COMMUNALE PAR TRANCHE D'AGE :

(Voir carte 4)

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



La répartition des surfaces exploitées par tranche d'âge est ici analysée sur les surfaces strictement exploitées sur le territoire de la commune et pour lesquelles les exploitants ont participé à l'enquête.

33 % des terres sont mises en valeur par des exploitations dont au moins un des exploitants a moins de 40 ans. Si l'on prend en compte les exploitants de moins de 50 ans, cette proportion atteint 71 %.

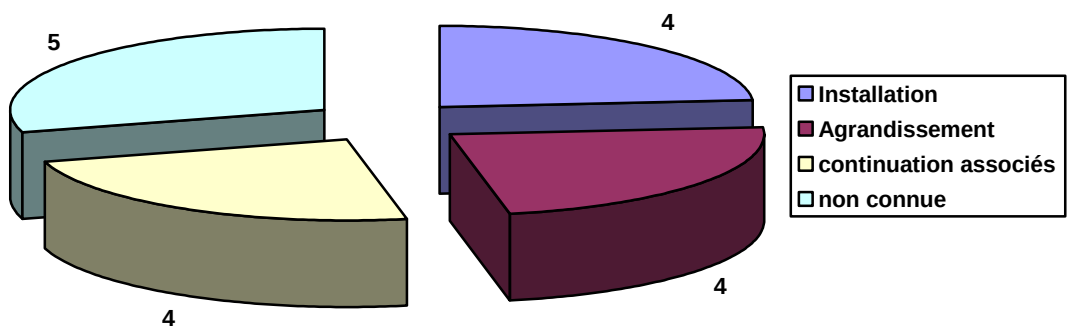
16 % de la surface agricole communale est exploitée par des exploitations où le plus jeune chef d'exploitation a plus de 55 ans.

PERSPECTIVES D'EVOLUTION POUR LES PLUS DE 55 ANS :

Sur les 51 exploitations dont le siège principal est sur la commune, 17 ont au moins un exploitant de plus de 55 ans, soit 33 % de l'ensemble des exploitations étudiées. Sur ces 17 exploitations, 10 ont le statut d' "exploitation individuelle".

Concernant les perspectives d'avenir, plusieurs orientations se présentent et ces exploitations peuvent être destinées soit à l'installation, soit à l'agrandissement ou à la continuation par un associé restant. A noter que pour cinq d'entre elles, le devenir n'est pas encore défini.

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



Parmi les 17 exploitations concernées, on compte :

- **10 exploitations individuelles,** dont seules 2 ont pour projet l'installation et 3 partiraient à l'agrandissement. Pour les autres, la destination n'est pas encore définie.
- **7 exploitations sociétaires**, dont 4 pensent que l'exploitation continuera avec le ou les associés restant(s).

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

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

Des changements sont à envisager dans les 5 ans à venir au niveau du foncier et du nombre d'exploitations puisque, parmi les 17 exploitations concernées par la présence d'un plus de 55 ans, au moins 9 à ce jour n'ont pas de successeur connu. Seules 4 installations nouvelles sont envisagées.

LES PRODUCTIONS AGRICOLES SUR BALLOTS

L'analyse porte uniquement sur les exploitations ayant leur siège principal d'exploitation sur la commune, soit 51 exploitations.

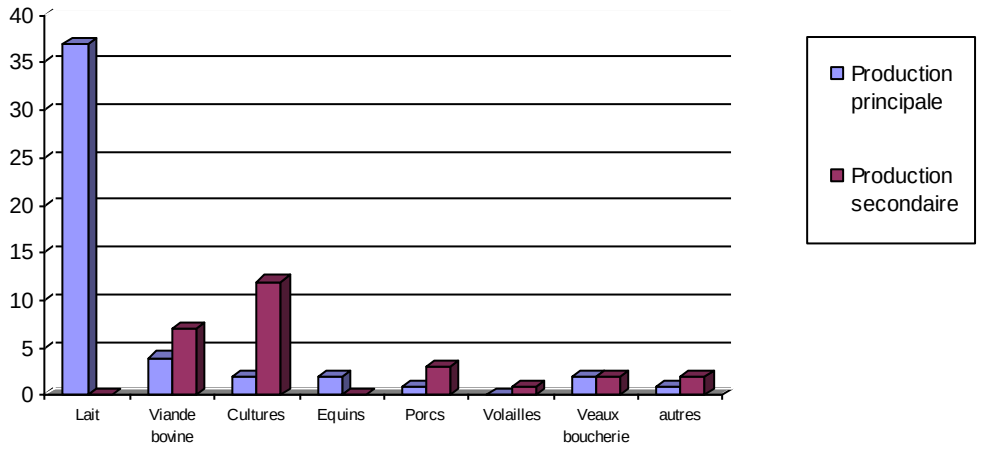
VOIR CARTE 7

LES PRINCIPALES PRODUCTIONS

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

Les exploitations agricoles de Ballots sont majoritairement orientées vers la production laitière (cf fig 5). Quelques exploitations ont développé la production de viande bovine. Par contre, il y a peu d'activité de diversification (vente directe, accueil à la ferme…).

Figure 5: Principales productions et activités de diversification des 49 exploitations considérées (2 non réponses)



La production laitière est présente dans 37 exploitations (sur 49, 2 non-réponses) soit 75 % des exploitations enquêtées, au titre de production principale (Voir carte 7).

La référence laitière moyenne par exploitation est proche de 320 000 l.

La viande bovine est présente dans 22 % des exploitations enquêtées, soit en production principale (4 exploitations), soit en production secondaire (7). Au total, ce sont 86 % des exploitations qui ont une activité d'élevage bovin.

Les cultures de vente sont généralement complémentaires à une activité d'élevage ; en effet, il n'y a que 2 exploitations qui ont déclaré avoir des cultures en production principale.

4 exploitations ont un atelier "porc" et le plus souvent au titre de production secondaire.

Enfin, près de 6 exploitations sur 10 disposent de plusieurs ateliers.

EXPLOITATIONS « ATYPIQUES »

Une seule exploitation a une production principale autre que les productions traditionnellement rencontrées dans le département (vergers de pommes à cidre).

Une exploitation a une production d'œufs mais sur un site hors commune.

DEMARCHES SPECIFIQUES

1 exploitation pratique la vente directe et 3 exploitations sont engagées dans des démarches « qualité » (agriculture biologique et label viande).

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

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

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

LES CONTRAINTES DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Sont considérées ici les 90 exploitations recensées sur la commune.

CONTRAINTES RENCONTREES

Lors des enquêtes, nous avons questionné les agriculteurs sur les contraintes qu'ils rencontrent dans le cadre de l'exercice de leur métier.

Sur les exploitations ayant répondu :

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

➢ Les **contraintes liées à la présence d'habitations** à proximité du siège d'exploitation ou d'un site d'élevage sont celles qui sont mentionnées le plus fréquemment : 24 exploitations mentionnent avoir un tiers à proximité du siège d'exploitation ; mais elles ne sont que 11 à vraiment ressentir les contraintes de cette proximité.

Il peut s'agir également d'exploitations à proximité de zones constructibles qui s'inquiètent de la perte éventuelle de terres pour l'urbanisation. Les 2 éléments peuvent être cumulatifs sur certaines exploitations.

Cette partie sera un peu plus détaillée page suivante.

➢ Viennent ensuite les **contraintes liées à la circulation**, mentionnées par 20 exploitations. (Voir cartes 9, 10 et 11)

⇨ Ces contraintes résultent de la nécessité de traverser (ou d'emprunter) les grands axes routiers (RD 127 ou RD 25) pour accéder aux parcelles. La fréquence d'utilisation de ces routes est différente selon les saisons et selon les travaux agricoles.

⇨ Pour les plus petits axes, quelques agriculteurs ont mentionné la problématique de traversées de leurs animaux pour accéder aux parcelles de pâturage et ce, 2 fois par jour aux heures de traite.

⇨ L'élargissement et la création d'une voie verte sur la RD 127 reliant Ballots à Laubrières peut augmenter la dangerosité notamment aux intersections avec les cyclistes et piétons. Cependant, pour une partie de ces exploitants, cela n'est pas vécu, aujourd'hui, comme une contrainte forte.

⇨ Quelques autres difficultés liées aux voies de circulation ont été mentionnées :

- l'étroitesse de certaines voies qui ne sont plus en rapport avec les largeurs des convois agricoles
- les passages de la Rincerie, de certains virages avec une faible visibilité ou de traversées de hameaux.

⇨ Enfin, plusieurs exploitants sont amenés, compte-tenu de leur parcellaire, à traverser, partiellement ou en totalité, la zone urbanisée de la commune de Ballots. Là aussi, cela ne leur apparaît pas, pour l'instant, comme un problème majeur. Toutefois, la traversée du bourg par des engins agricoles, souvent de dimension croissante, doit être un des facteurs à prendre en compte pour des aménagements ultérieurs du centre bourg. Il en est de même pour la visibilité aux carrefours principaux.

➢ 5 exploitations ont indiqué des contraintes liées au **morcellement de leur parcellaire**.

➢ 9 exploitations ont mentionné avoir d'**autres contraintes diverses**.

Par ailleurs, 23 exploitations affirment ne rencontrer **aucune contrainte particulière** sur la commune.

LE MITAGE DE L'ESPACE AGRICOLE

Il s'agit ici de mesurer l'impact de la présence de tiers à proximité des exploitations agricoles. L'analyse porte sur les exploitations ayant leur siège et des bâtiments sur la commune soit les cas 1 et 2 de la typologie, c'est-à-dire 57 exploitations.

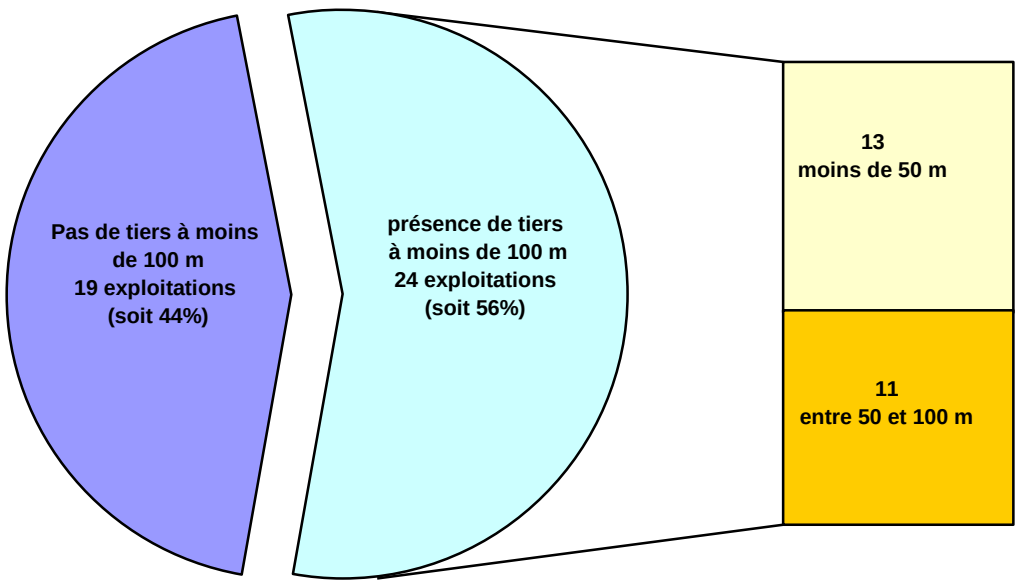
TIERS À PROXIMITE DES EXPLOITATIONS

Voir Carte 12

Toutes les exploitations agricoles n'ont pas répondu à cette question, seulement 43 réponses ont été formulées sur les 57 possibles.

Figure 6 : Présence de tiers à moins de 100 m des sièges d'exploitation

(43 réponses)



La présence de tiers à moins de 100 mètres du siège ou d'un site d'élevage concerne 24 exploitations (soit 56 % des exploitations considérées). Pour 13 d'entre elles, la distance est même inférieure à 50 m. Dans un certain nombre de cas, il peut s'agir d'exploitants différents ayant leur siège sur le même lieu-dit.

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

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

- pour l'épandage, ces distances pouvant aller jusqu'à 100 m. On estime que la présence de tiers en zone agricole peut faire perdre jusqu'à 3 ha de terres épandables à un exploitant ;
- pour la construction de bâtiments (ces distances allant jusqu'à 100 m également), ce qui peut lourdement entraver les possibilités de développement des exploitations agricoles.

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

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

Même si elle n'est pas toujours signalée comme une contrainte, il convient de souligner la présence récurrente de tiers à proximité directe des sièges d'exploitations pour près de 56% des exploitants enquêtés (moins de 100, voire moins de 50 mètres).

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

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

De nombreux exploitants mettent en valeur des terres situées de part et d'autre du bourg de Ballots qu'ils sont donc amenés à traverser avec des engins agricoles. Cet élément sera à prendre en compte lors d'aménagements futurs du centre bourg.

Enfin la traversée des principales routes représente un risque non négligeable et devra être réfléchie dans le nouvel aménagement de la RD 127.

SYNTHESE ET CONCLUSION

L'enquête a dénombré 90 exploitations ayant des terres sur la commune de Ballots. Elles mettent en valeur près de 5 500 ha.
En 2010 (source DDT) la surface PAC de la commune était de 2787 ha pour une surface communale de 3600 ha, les agriculteurs mettent donc en valeur plus de 77% de la surface communale. La superficie moyenne des exploitations est de 61 ha.

51 exploitations ont leur siège principal sur la commune et 6 ont un site secondaire. En termes d'emplois directs cela représente 89 chefs d'exploitations ou conjoints collaborateurs. Le salariat est peu présent puisque seules 4 exploitations nous ont dit avoir un salarié permanent.

L'âge moyen des exploitants est de 47 ans et 1 exploitant sur 4 est âgé de plus de 55 ans.

Des évolutions sont donc à prévoir, tant en terme de nombre d'exploitations que d'évolutions foncières, compte tenu de la proportion de la surface communale mise en valeur par des exploitants de plus de 55 ans (16% de la surface) et des perspectives de transmission pour les 17 exploitations concernées :

- 8 exploitations où le successeur est connu dont 4 installations.
- 9 exploitations où le devenir n'est pas formellement connu à ce jour.

La production agricole est peu diversifiée et concerne principalement l'élevage laitier (75% des exploitations) avec une référence laitière proche de 320 000 litres. Cette production est souvent accompagnée par soit de la culture soit de l'élevage de viande bovine.

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

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

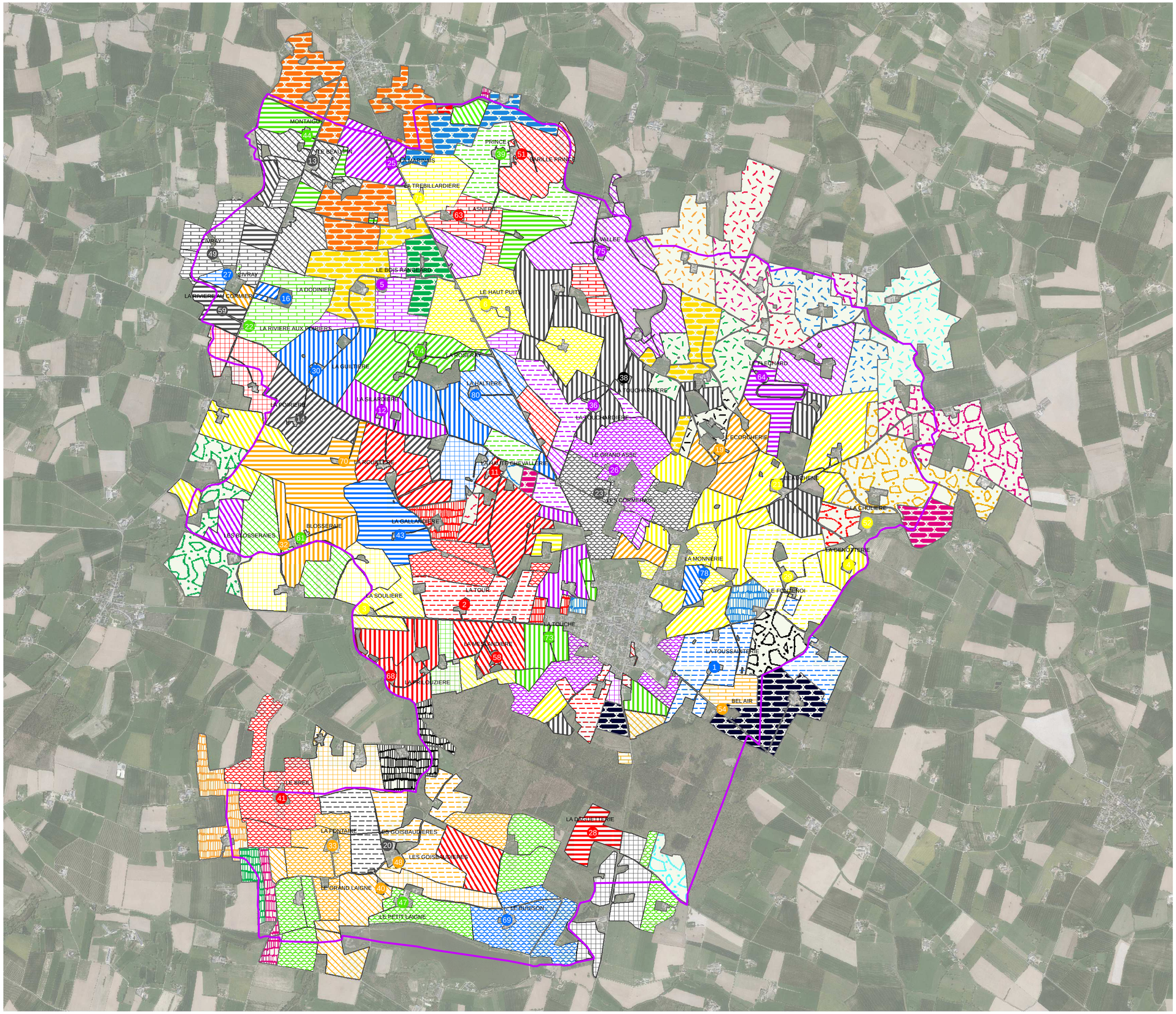
La proximité de zones d'habitations et/ou de zones constructibles est la principale contrainte mentionnée par les exploitants.
Par ailleurs, même si elle ne constitue pas toujours nécessairement une contrainte pour eux, la présence fréquente d'habitations de tiers non agricoles à proximité immédiate des sièges d'exploitation a été signalée. Ainsi, près de 50 % des exploitations sont confrontées à la présence d'un tiers à moins de 100 m de leur siège d'exploitation, ce qui peut entraver leur développement (construction de bâtiments rendue difficile) voire leur bon fonctionnement (perte de surfaces épandables pour les effluents d'élevage).

Les problèmes de circulation ont également été cités.
Les structures parcellaires d'un certain nombre d'exploitations ont pour conséquence des problèmes de circulation des engins agricoles, qui font partie des préoccupations relevées. Celles-ci prennent plusieurs formes :

- Le franchissement et l'accès à des axes routiers importants (RD127 & RD 25) sont perçus comme des problèmes plus ou moins aigus selon les exploitants concernés et ce, notamment en fonction de la fréquence des déplacements liés au fonctionnement de l'exploitation.
- L'élargissement et la création d'une voie verte sur la RD127 inquiète plusieurs exploitants.
- La traversée du bourg de Ballots n'apparaît pas aujourd'hui comme un problème majeur pour les exploitants concernés. Toutefois, l'utilisation de matériel de dimension croissante et la circulation de camions liée au fonctionnement de l'exploitation reste un élément majeur à prendre en compte lors d'aménagements ultérieurs de la zone urbanisée de la commune.

GLOSSAIRE

- DDT : Direction Départementale des Territoires
- EARL : Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée
- GAEC : Groupement Agricole d'Exploitation en Commun
- MSA : Mutualité Sociale Agricole
- PAC : Politique Agricole Commune
- RA : Recensement agricole
- SAU : Surface Agricole Utile
- SCEA : Société Civile d'Exploitation Agricole
- SMI : Surface Minimum d'Installation



51 exploitations ayant leur siège dans la commune :

11, 16, 74, 19, 21, 25, 14, 68, 30, 73, 32, 4, 12, 38, 2, 1, 39, 48, 29, 36, 20, 51, 80, 61, 40, 3, 75, 13, 41, 69, 47, 33, 6, 26, 23, 28, 43, 44, 70, 52, 64, 59, 63, 27, 22, 54, 71, 5, 49, 58, 78

39 exploitations ayant leur siège hors commune :

CUILLE
88

FONTAINE COUVERTE
81, 35, 77

GASTINES
72, 24

LA ROE
9, 17, 46, 50

LA SELLE CRAONNAISE
8, 45

LAUBRIERES
34, 31, 86, 89, 90

LIVRE LA TOUCHE
15, 79, 57, 60, 65, 66, 55, 87, 83

MERAL
53, 42, 67, 37, 10, 84, 56, 7

ST AIGNAN SUR ROE
62

ST MICHEL DE LA ROE
82, 18, 76

THOURIE (35)
85

Territoire : COMMUNE DE BALLOTS

Carte 1 - Localisation des exploitations et leur parcellaire

Echelle : 1/25000

BD Ortho 2006 ®, SCAN 25 ©

Reproduction interdite

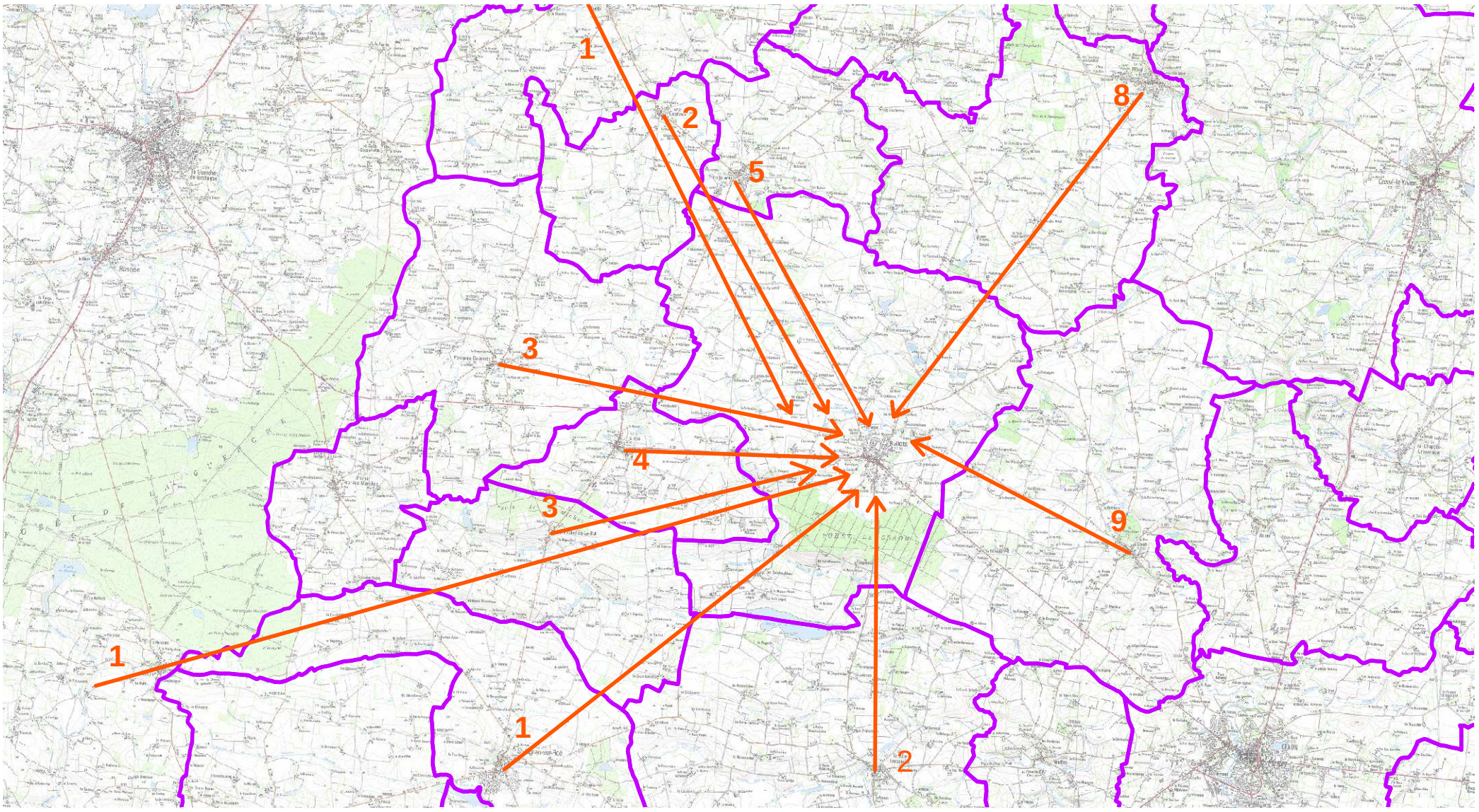
N

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE MAYENNE

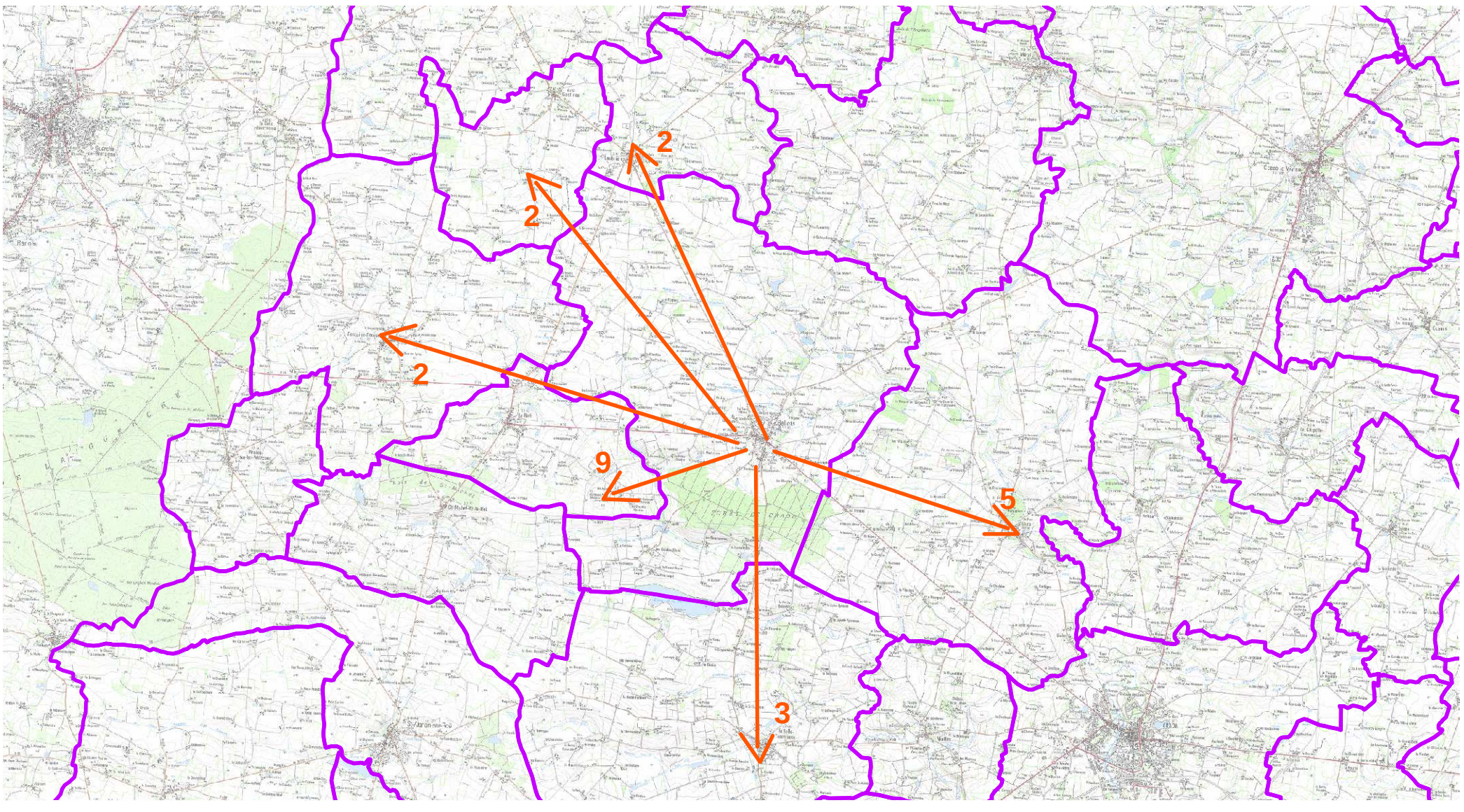
Juillet 2012

Territoire : COMMUNE DE BALLOTS

Carte 2 - Exploitants venant de l'extérieur



Carte 3 - Exploitants de Ballots ayant des terres hors commune



Commentaires :

39 exploitants dont le siège principal est extérieur à la commune viennent exploiter des terres à Ballots. Il s'agit cependant la plupart du temps de lieux dits proches de la commune.
A l'inverse 23 exploitants de Ballots ont des parcelles à l'extérieur de la commune.

Echelle : 1/100000

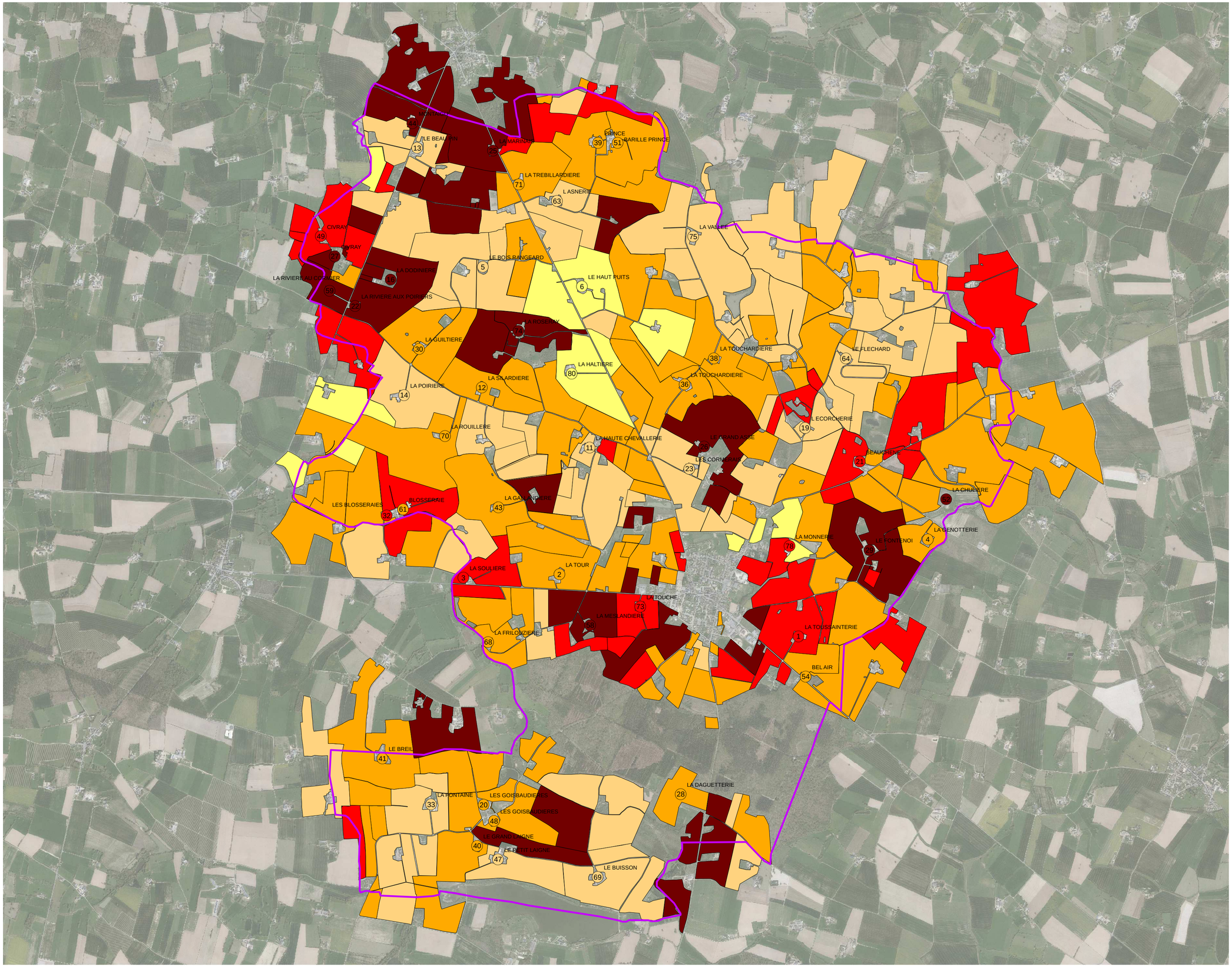
BD Ortho 2006®, SCAN 25©

Reproduction interdite

N

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE MAYENNE

Juillet 2012



Légende

Analyse qui porte sur l'ensemble des exploitations enquêtées soit 89 exploitations (1 non réponse).

Répartition de la SAU par tranche d'âge

Moins de 30 ans

4,7 % de la SAU communale,
4 exploitations (4,5%)

de 30 à 39 ans

28,1 % de la SAU communales,
21 exploitations (23,6%)

de 40 à 49 ans

38,1 % de la SAU communale
36 exploitations (40,4%)

de 50 à 54 ans

12,7 % de la SAU communale
13 exploitations (14,6%)

55 ans et plus

16,4 % de la SAU communale
15 exploitations (16,8%)

Limites communales

Territoire : COMMUNE DE BALLOTS

Carte 4 - Parcellaire agricole et démographie

Echelle : 1/25000

BD Ortho 2006 Ⓡ, SCAN 25 Ⓒ

Reproduction interdite

N

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE MAYENNE

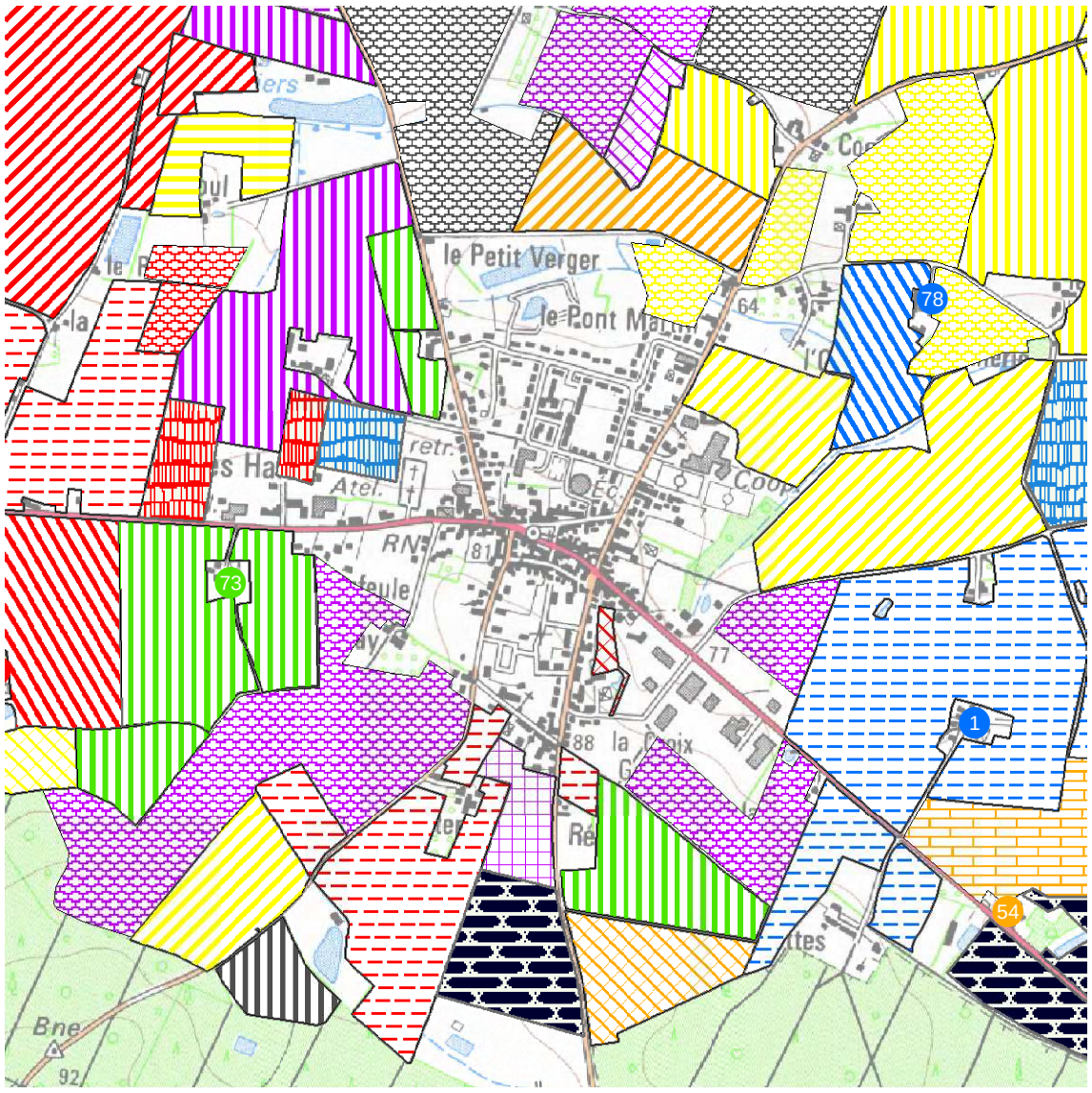
Juillet 2012

Territoire : COMMUNE DE BALLOTS
Carte 5 - Zoom sur le parcellaire autour du bourg

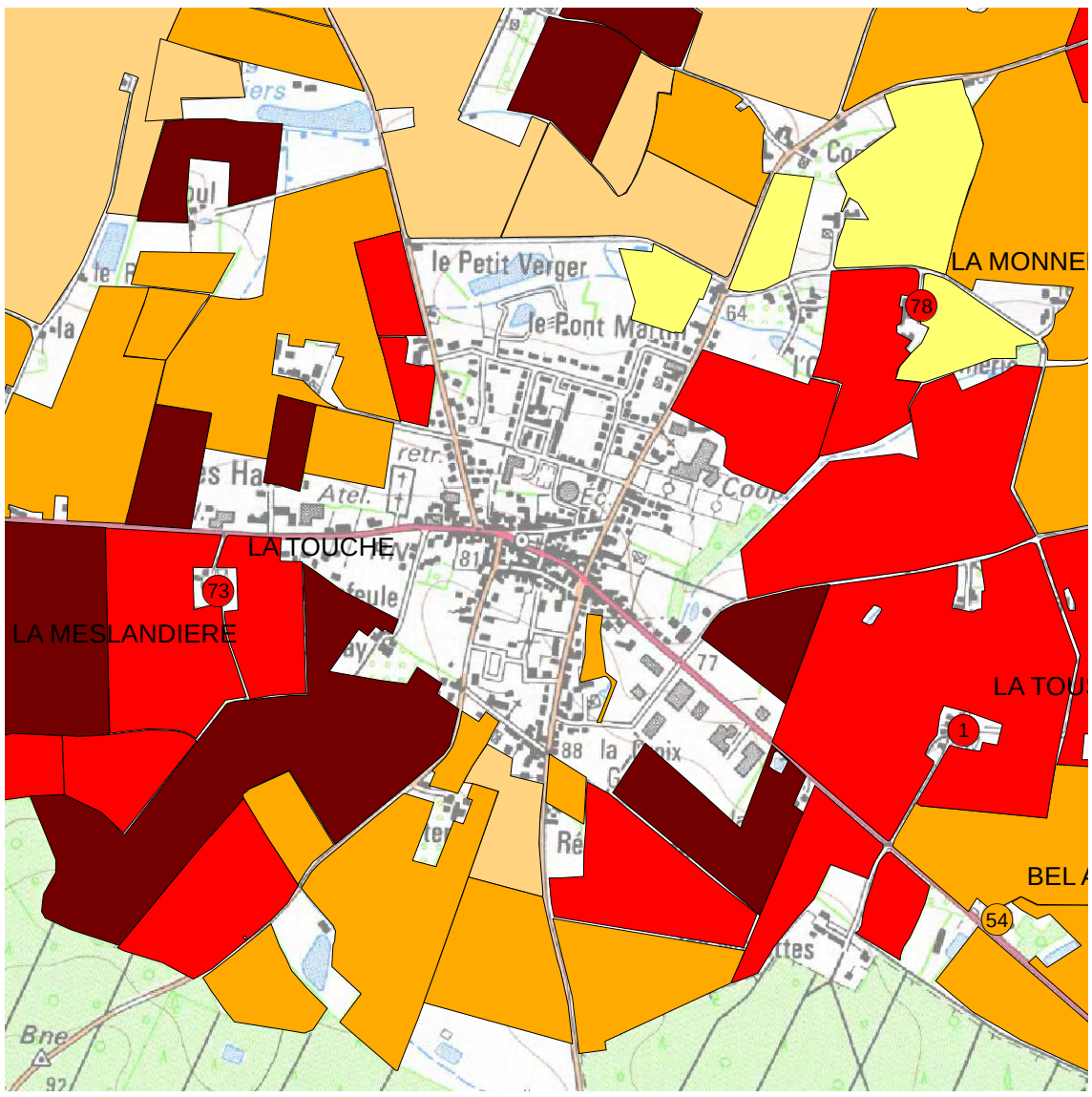
Commentaire :

Une dizaine d'agriculteurs exploite des terres à proximité du bourg et de la partie urbanisée. Selon les projets de commune, les exploitations concernées peuvent être plus ou moins impactées notamment par rapport à des pertes de terres.

A noter que plusieurs parcelles sont déjà propriété de la commune.



Carte 6 : Zoom sur la démographie autour du bourg



Commentaire :

Le foncier proche du bourg est notamment exploité par quatre personnes ayant plus de 50 ans.

Concernant les deux personnes ayant plus de 55 ans, l'une a un fils également exploitant sur la commune, l'autre personne a anticipé sa reprise et les parcelles près du bourg ne seront pas reprises par le jeune qui s'installera. Une parcelle dans le centre du bourg est très imbriquée dans la zone d'activité, elle reste exploitée en foin bien que très difficile d'accès.

Echelle : 1/15000

BD Ortho 2006Ⓡ, SCAN 25Ⓒ

Reproduction interdite

N

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE MAYENNE

Juillet 2012



Légende

Analyse qui porte sur les 51 exploitations ayant leur siège sur la commune

Production principale

- bovin lait *(37)*
- bovin viande *(4)*
- porc *(1)*
- cultures *(2)*
- équins *(2)*
- autre *(3)*
- non répondu *(2)*

Production secondaire

- bovin viande *(7)*
- porc *(3)*
- cultures *(12)*
- volaille *(1)*
- autre *(4)*

NB : Entres parenthèses, figure le nombre d'exploitations selon la classe

Limites communales

Territoire : COMMUNE DE BALLOTS

Carte 7 - Les productions

Echelle : 1/25000

BD Ortho 2006 ®, SCAN 25 ©

Reproduction interdite

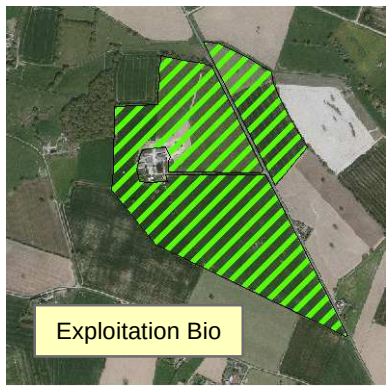
N

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE MAYENNE

Juillet 2012

Territoire : COMMUNE DE BALLOTS

Carte 8 - Le parcellaire spécifique



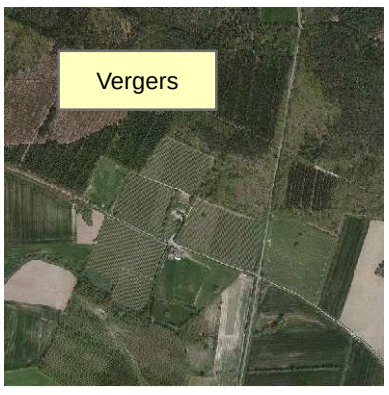
Exploitation Bio



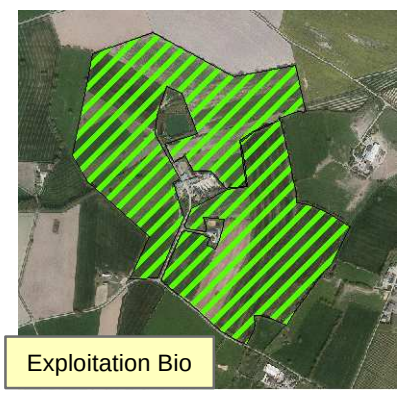
Piste d'entrainement



Vergers



Vergers



Exploitation Bio

Commentaires :

Chaque agriculteur a été questionné sur les particularités des parcelles qu'il exploite.
Ces particularités peuvent être liées soient à des modes de production (bio, cultures pérennes), soit à des investissements (pistes, irrigation..), soit à des contrats spécifiques liés à la parcelle de type MAE (Mesures agro environnementales, captages..).
Il y a peu de cas présents sur la commune de Ballots. Les parcelles drainées n'ont pas été prises en compte dans cette analyse.

Echelle : 1/30000

BD Ortho 2006Ⓡ, SCAN 25Ⓒ

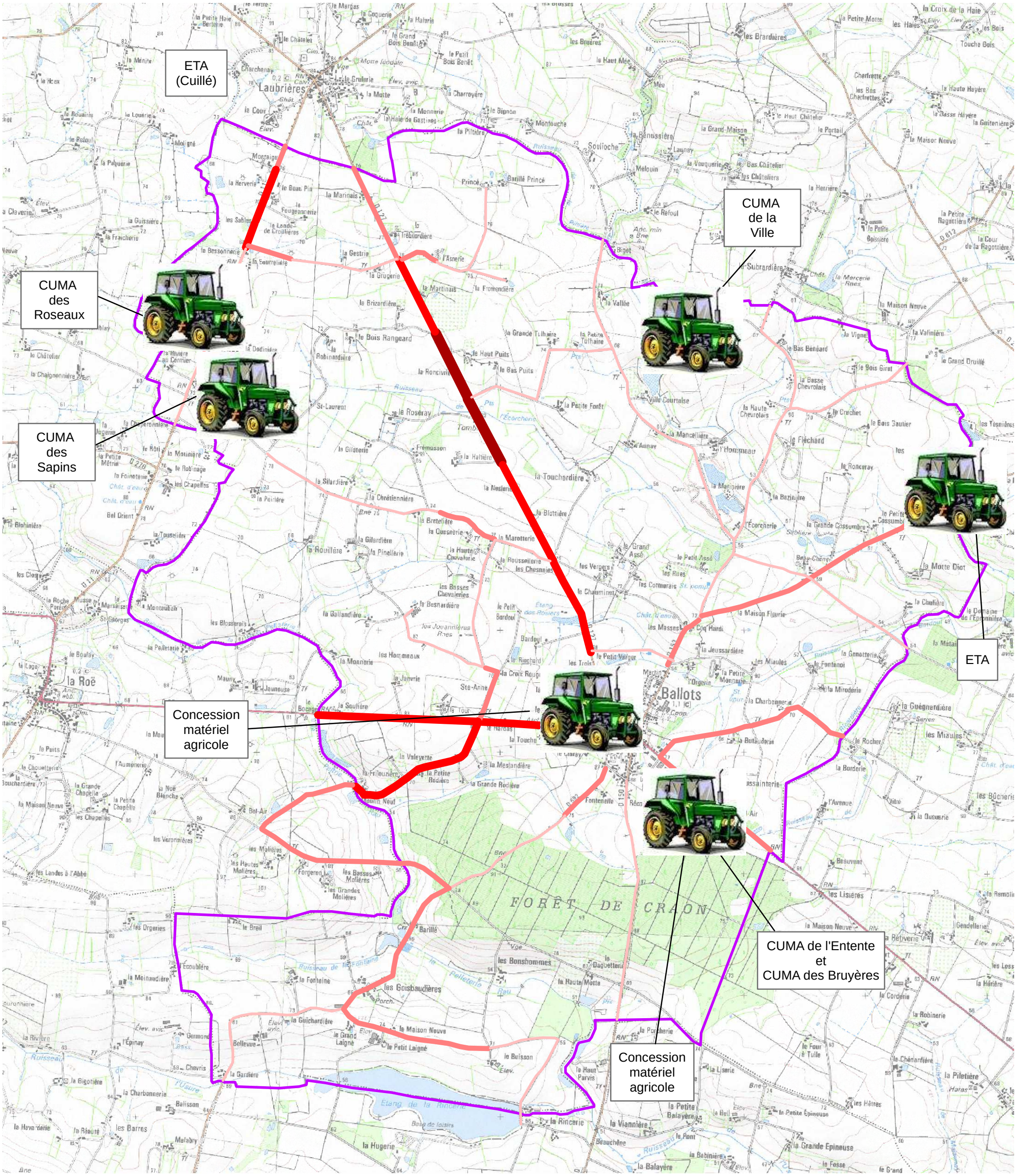
Reproduction interdite

N

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE MAYENNE

Juillet 2012

Territoire : COMMUNE DE BALLOTS
Carte 9 - Les déplacements sièges d'exploitation / parcelles



Nombre d'exploitation utilisant les différents axes routiers :

- 1 à 2 exploitations
- 3 à 4 exploitations
- 5 à 6 exploitations
- 7 à 8 exploitations

Limites communales

Echelle : 1/30000

BD Ortho 2006®, SCAN 25©

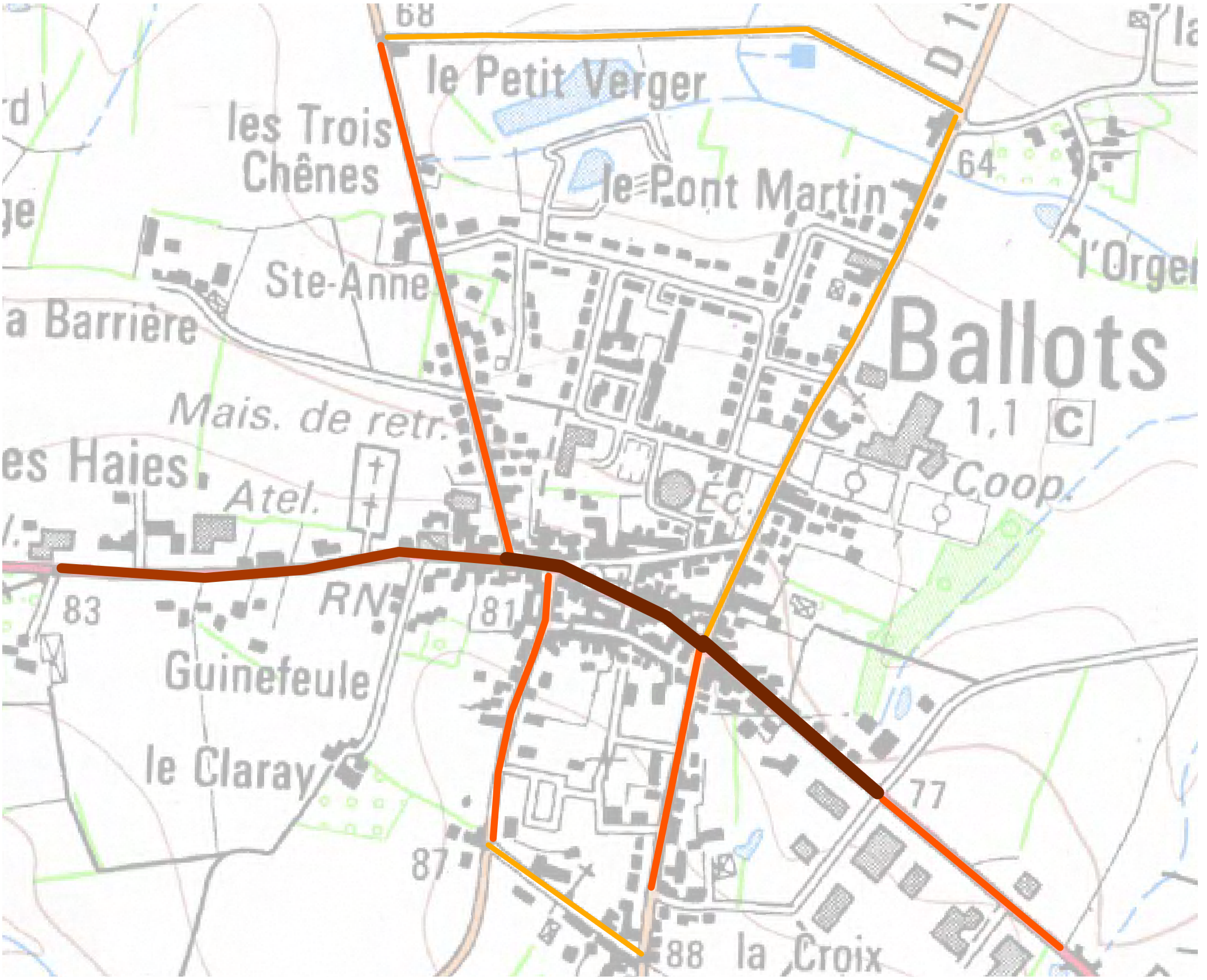
Reproduction interdite

N

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE MAYENNE

Juillet 2012

Territoire : COMMUNE DE BALLOTS
Carte 10 - Les déplacements dans le bourg



Les déplacements sièges d'exploitation - parcelles

Lors des entretiens individuels, nous avons cartographié les principaux axes utilisés par les agriculteurs lors de leurs déplacements entre leur siège d'exploitation et leurs parcelles. (voir cartes 9 et 10)
Les axes principaux de la commune sont également des axes importants pour les agriculteurs, en particulier l'axe Ballots/Laubrières et l'axe Ballots/La Roë.
D'autres axes moins importants sont cependant très utilisés :

. Le chemin de la Frilouzière
. La route de St Aignan sur Roë (D592) et vers l'étang de la Rincerie
. La route de Cossé le vivien (D153)
. La route de Livré la Touche
. La route de laubrières à La Roë
. La route de Craon (D25)

Les autres déplacements agricoles

Les agriculteurs de la commune de Ballots disposent de 4 CUMA* (dont 3 implantées dans la commune et 1 à Livré la Touche) et d'au moins 3 entreprises de travaux agricoles.
Leurs déplacements n'ont pas été pris en compte dans l'étude mais ils s'ajoutent à la circulation notamment lors des périodes de travaux agricoles. Il en est de même pour les camions de collecte laitière ainsi que de livraisons d'aliment.

** Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole*

Nombre d'exploitation utilisant les différents axes routiers :

- 1 à 2 exploitations
- 3 à 4 exploitations
- 5 à 6 exploitations
- 7 à 8 exploitations

Echelle : 1/5000

BD Ortho 2006®, SCAN 25©

Reproduction interdite

N

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE MAYENNE

Juillet 2012













Points noirs routiers

Traversée de routes

Autre points noirs routiers
(Etroitesse des routes, virages dangereux, piétons,...)

Limites communales

Territoire : COMMUNE DE BALLOTS
Carte 11 - Les principaux points noirs de circulation agricole

Echelle : 1/25000

BD Ortho 2006 ®, SCAN 25 ©

Reproduction interdite

N

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE MAYENNE

Juillet 2012

Légende

Zone de 100 m autour des bâtiments "élevage et annexe"

Zone de 100m autour des tiers

Limites communales

Territoire : COMMUNE DE BALLOTS

Carte 12 - Périmètre "sanitaire" autour des bâtiments d'élevage

Echelle : 1/25000

BD Ortho 2006® , SCAN 25©

Reproduction interdite

N

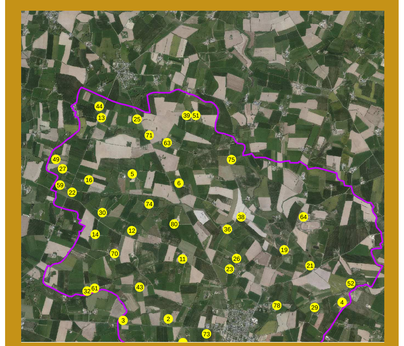
AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE MAYENNE

Juillet 2012

Légende

- ELEVAGE
- ANNEXE
  (Silos, fumière, fosse salle de traite, Stockage paille/Fourrage)
- ATELIER
  (Atelier, hangar matériel)
- AUTRE
  (Remise, garage, Gîtes)
- PROJET
- HABITATION
- TIERS

PLAN 1 - Ballots



n° Sièges d'exploitation

Limites communales

Territoire : COMMUNE DE BALLOTS
Localisation du bâti agricole - PLAN 1

Echelle : 1/8000

BD Ortho 2006 Ⓡ, SCAN 25 Ⓒ

Reproduction interdite

N

Septembre 2012

Annexe 2

Diagnostic bocager

Chambre d'agriculture, novembre 2014

Diagnostic bocager

Réalisé dans le cadre
de l'élaboration du plan local d'urbanisme

Ballots

Novembre 2014

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE MAYENNE

TERRES d'AVENIR



Table des matières

Table des matières **2**

Avant-propos **3**

Avis au lecteur **4**

1 – L'inventaire : méthodologie et observations **5**

1.1 – Une présentation préalable de la démarche *5*

1.2 – Un inventaire de terrain *5*

1.2.1 – Les moyens matériels 5

1.2.2 – Les critères de classification des haies dans le contexte communal 5

1.3 – La restitution *12*

1.3.1 – Deux réunions de restitution 12

1.3.2 – Les livrables 12

2 – Résultats opérationnels **13**

2.1 – Biomasse bocagère disponible *13*

2.2 – Prise en compte des haies dans le plan local d'urbanisme *13*

2.2.1 – Rappel de la réglementation 13

2.2.2 – Le croisement des critères 14

2.2.3 – Le diagnostic, et après ? 16

Avant-propos

Par délibération, le conseil municipal de Ballots a prescrit la révision du plan d'occupation des sols et sa transformation en plan local d'urbanisme. Conformément à l'article Article L121-1 du code de l'urbanisme, la commune s'est interrogée sur la préservation de son patrimoine naturel : maintien de la qualité de l'eau et du sol, protection des paysages, conservation des écosystèmes et de la biodiversité, préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. Le maillage bocager, omniprésent dans le paysage de Ballots, contribue à assurer l'ensemble de ces fonctions essentielles sur le territoire communal. C'est à ce titre que la multifonctionnalité de la trame bocagère a été intégrée à la phase de réflexion globale sur l'aménagement du territoire qui accompagne l'élaboration du document d'urbanisme. Le conseil municipal de Ballots a confié à la Chambre d'agriculture de la Mayenne le soin de réaliser le diagnostic bocager, qui a été conduit conformément au contrat de prestation signé le 29 juillet 2014 entre les deux parties.



Bocage de Ballots. Photo : Olivier Girma, 2013.

Le diagnostic bocager a pour objectif de porter à connaissance les informations nécessaires à une prise en compte de la trame bocagère dans les différentes parties du plan local d'urbanisme. La connaissance du maillage est indissociable de l'inventaire exhaustif des haies et de la description de leurs caractéristiques et de leurs fonctionnalités. Cet état des lieux quantitatif et qualitatif permet de décrire chacune des constituantes du maillage bocager ainsi que les enjeux liés à leur maintien sur le territoire. Ces données de terrain ont pour finalité de hiérarchiser les haies du territoire communal en fonction de l'importance de leurs rôles et de leur qualité intrinsèque. Cette approche permet à la municipalité d'avoir une vision globale de la trame bocagère, de choisir les haies les plus importantes à protéger dans le P.L.U. et de justifier ses décisions réglementaires.

Soucieuse des enjeux agricoles de son territoire, l'équipe municipale a également tenu à travailler en concertation avec les agriculteurs et les propriétaires du foncier agricole de la commune. La mise en place d'une démarche de protection réglementaire des haies ne peut être effective que si elle est acceptée et respectée par les acteurs locaux.

La Chambre d'agriculture de la Mayenne a mobilisé une équipe pluridisciplinaire pour mener ce travail d'inventaire et d'analyse de la trame bocagère :

- Gérard CLOUET, conseiller bois-bocage-paysage, et Olivier GIRMA, conseiller en développement local, pour l'élaboration de la méthodologie, la conduite de la réunion de présentation et la coordination d'ensemble de la prestation ;
- Mathieu REBENDENNE, conseiller forêt-bois-bocage, pour la réunion de lancement
- Philippe BOULVRAIS, conseillers forêt-bois-bocage-paysage, chargés de l'inventaire de terrain, du traitement des données et de la restitution du travail ;
- Ghislaine GOHIER, technicienne géomatique, et Bertrand ROUX, chef de projet géomatique, pour le traitement des données et la réalisation des cartographies à l'aide d'outils géomatiques ;
- An LUONG, conseillère Aménagement-Urbanisme, concernant la coordination avec le plan local d'urbanisme.

Avis au lecteur

L'utilisation des données techniques de cette étude, pour les phases de description et d'analyse, est soumise à l'accord préalable des co-financeurs. Ces données, spécifiques au contexte territorial de la commune de Ballots, ne sauraient être utilisées pour toute autre étude analogue.

1 – L'inventaire : méthodologie et observations

1.1 – Une présentation préalable de la démarche

La phase de terrain est précédée d'une réunion de présentation à laquelle la commune convie les exploitants agricoles qui exercent sur le territoire communal et les propriétaires connus. Cette session d'information a pour but d'exposer à la profession agricole la démarche entreprise par la collectivité et ses objectifs. Elle rappelle le rôle des haies dans l'espace rural, expose la méthode d'inventaire et présente les outils de protection réglementaire des haies ainsi que leurs conséquences. Cette réunion tente de favoriser, par une bonne compréhension de la démarche, une meilleure acceptation des mesures réglementaires mises en place par le conseil municipal. La politique de préservation du bocage engagée par les communes portera ses fruits si les agriculteurs adhèrent au cheminement retenu : toute cristallisation de divergences autour de l'arbre reste possible et est à éviter.

1.2 – Un inventaire de terrain

La pertinence de l'inventaire et de l'analyse de la trame bocagère est indissociable de la collecte de données sur le terrain. Les relevés réalisés du 26 septembre au 10 octobre 2014 par les conseillers spécialisés de la chambre d'agriculture de la Mayenne s'articulent autour de trois aspects majeurs :

- la cartographie exhaustive de l'ensemble du maillage bocager, qui permet une localisation et une comptabilisation du linéaire de haies. Il s'agit d'un préalable indispensable pour l'intégration de la haie dans le document d'urbanisme ;
- la description quantitative, mais aussi qualitative des haies (caractéristiques structurelles et rôles), souvent peu étudiée malgré les interprétations qu'elle permet ;
- un reportage photographique.

1.2.1 – Les moyens matériels

Dans un souci d'efficacité et de précision, l'enregistrement des données a été réalisé via l'utilisation d'une tablette électronique à écran tactile. Elle permet, grâce à une application conçue par les équipes de la chambre d'agriculture de la Mayenne et de la Sarthe, de collecter les informations dans le système d'information géographique *Quantum GIS*. Le tracé des haies peut donc être réalisé directement sur le terrain sur la base des orthophotos produites par l'institut géographique national (BD ORTHO® I.G.N. 2010) et du préinventaire aérien des haies réalisé de manière systématique et périodique par l'inventaire forestier national. Pour chaque entité tracée, un formulaire permet de saisir l'ensemble des données qualitatives décrites au point suivant. L'identification des éléments hydrographiques est basée sur les données présentes sur les cartes de l'institut géographique national (I.G.N.).

1.2.2 – Les critères de classification des haies dans le contexte communal

Différentes données techniques d'ordre quantitatif et qualitatif sont collectées sur le terrain afin de permettre une réflexion et une prise en compte globale du bocage dans le document d'urbanisme. Les relevés s'articulent autour de quatre thématiques, qui correspondent à une combinaison des principales fonctionnalités des haies :

- Fonction anti-érosive et hydraulique
- Fonction paysagère
- Enjeux agricoles
- Biodiversité

Les critères de classification intègrent les caractéristiques structurelles des haies (typologie et état de la végétation) et du maillage (organisation spatiale du réseau), qui exercent une influence à

plusieurs niveaux. Ils prennent également en considération les particularités propres à chacune des fonctions, afin de compléter les données d'ordre général. Si les caractéristiques structurelles sont prises en compte de manière indirecte pour la fonction anti-érosive et hydraulique ainsi que pour la fonction paysagère, elles sont prépondérantes pour les enjeux agricoles et pour la biodiversité. Ces deux dernières thématiques ont ainsi été évoquées de manière croisée dans la 3ème partie consacrée aux fonctionnalités structurelles.

Les paragraphes suivant détaillent les critères de classification retenus et leur intérêt, mais fournissent également quelques points de repère généraux sur les observations relevées sur le territoire communal.

Fonction anti-érosive et hydraulique

Les haies hydrologiquement actives contribuent directement à la protection du sol et de la ressource en eau dans la mesure où elles ont la capacité de contrôler les flux physiques et géochimiques. La trame bocagère constitue :

- un obstacle à l'érosion des sols. Le maillage bocager limite l'entraînement des éléments les plus riches, notamment les limons et la matière organique, en ralentissant le ruissellement de l'eau dans la pente et en favorisant son infiltration dans le sol ;
- un filtre pour les substances polluantes (nitrates, phosphates, biocides), plus particulièrement en bordure de bas-fonds humides et le long des cours d'eau.



Figure 1. – Position médiane, dans le sens des courbes de niveau (sud de Ballots). Photo : Olivier GIRMA. 2014.

L'identification d'un rôle anti-érosif et hydraulique est suivie de son report dans le formulaire de description des haies. Afin d'affiner l'appréciation de l'importance de cette fonctionnalité pour les haies inventoriées, trois critères d'évaluation ont été intégrés à l'ensemble des données collectées :

- la position en bordure de cours d'eau répertorié sur la carte I.G.N., qui permet de distinguer les ripisylves, soumises à une réglementation particulière. La végétation rivulaire joue un rôle de stabilisation des berges et d'épuration de l'eau de première importance ;
- la position par rapport au sens de la pente, essentielle dans l'évaluation du caractère hydrologiquement actif. Le niveau de fonctionnalité est évalué sur la base de deux indicateurs :
    - la position dans le sens des courbes de niveau, la plus efficace ;
    - la position dans un sens intermédiaire, à l'efficacité plus modérée ;
- le niveau de positionnement dans la pente, qui permet de juger du degré d'importance de la haie pour la protection du sol et de la ressource en eau sur la base de trois niveaux :
    - la position haute, qui constitue un premier rempart d'efficacité limitée en sommet de pente ;
    - la position médiane, fondamentale dans le contrôle des flux physiques ;
    - la position basse, primordiale dans le contrôle des flux géochimiques comme physiques.

La qualité structurelle de la haie et la présence de talus, qui accroit l'efficacité de la haie, sont également pris en considération par les techniciens au cours des relevés dans l'attribution d'un rôle anti-érosif ou hydraulique.



Figure 2. – Ripisylve. Photo : Olivier GIRMA, 2014.



Figure 3. – Les peupliers de culture ne sont pas des ripisylves (pas de maintien des berges). Photo : Olivier GIRMA. 2014.



Figure 4. – Ripisylve d'un petit cours d'eau. Photo : Olivier GIRMA, 2014.



Figure 5. – Tronçon sans ripisylve. Photo : Olivier GIRMA, 2014.

Repères sur Ballots…

La commune de Ballots compte un réseau hydrographique dense, avec de nombreux petits cours d'eau et notamment trois ruisseaux : la Pelleterie, la Mée et l'Usure. Les enjeux liés à la protection des sols et de la qualité de l'eau sont tout aussi importants le long de ces petits cours d'eau que dans la vallée peu profonde de l'Oudon.

La ripisylve est bien présente le long de la Pelleterie et de le Mée, où relativement peu de tronçons déficitaires sont recensés. Elle est en revanche plus disparate le long des petits cours d'eau, où de nombreux tronçons déficitaires sont recensés. Les secteurs de pente modérée souffrent quant à eux plus fréquemment d'un manque de haies. La longueur de pente parfois importante peut provoquer l'apparition de phénomènes érosifs moins visibles mais préjudiciables sur le long terme. La trame en place pourrait être avantageusement confortée par l'implantation de nouvelles haies hydrologiquement actives.

Fonction paysagère

La présence de haies bocagères dans le paysage est un élément structurant pour diverses raisons. Les haies auxquelles est attribué un intérêt paysager répondent à l'un des critères suivants :

- l'ensemble du réseau de haie crée de la profondeur dans le paysage par la délimitation de plans successifs. Un paysage sans profondeur n'attire pas le regard ;
- les haies peuvent contribuer à former des écrans opaques et à créer des ambiances intimes plus ou moins marquées selon le degré de continuité. Cette configuration est fréquente dans les maillages denses ainsi que le long des chemins creux et des axes routiers bordés de haies ;
- les haies favorisent l'intégration des bâtiments dans le paysage rural, en constituant des éléments de transition entre les arêtes vives du bâti et les formes arrondies du relief. Les haies, même si elles ne masquent pas les bâtiments, équilibrent de leur volume l'élément bâti.

L'importance du rôle paysager est pondérée sur la base d'indicateurs d'évaluation qui prennent en compte la visibilité de la haie :

- visibilité importante, en bordure de voirie (axes routiers, chemins de randonnée), en ligne de crête ou exposée visuellement ;
- Visibilité faible ;
- Visibilité réduite.



Figure 6. – Profondeur de champ. Photo : Olivier GIRMA, 2014.



Figure 7. – Alignements accompagnant le chemin. Photo : Olivier GIRMA, 2014.



Figure 8. – Chemins bocagers, appréciés des randonneurs. Photo : Olivier GIRMA, 2014.



Figure 9. – Chemins bocagers à proximité du bourg, appréciés des randonneurs. Photo : Olivier GIRMA. 2014.



Figure 10. – Bosquet, favorable à une perception large du paysage. Photo : Olivier GIRMA, 2014.



Figure 11. – Les bordures du chemin allant au château de Roseray. Photo : Mathieu REBENDENNE, 2014.

Fonctionnalités structurelles : application à la biodiversité et aux enjeux agricoles

L'évaluation des caractéristiques structurelles des haies permet de cibler leur potentiel en termes de production de bois (productivité), d'intérêt zootechnique et agronomique (brise-vent, auxiliaires des cultures, etc.), d'adéquation avec l'évolution du parcellaire (structures relictuelles de type têtards vestiges de haie souvent liées à un phénomène d'inclusion dans le parcellaire, etc.) et de capacité d'accueil pour la biodiversité (refuge et disponibilité alimentaire). Ces notions de structure sont également indirectement prises en compte dans l'évaluation du rôle anti-érosif et de la fonction paysagère. La description des caractéristiques intrinsèques des haies inventoriées repose sur deux indicateurs, relevés à l'aide d'un formulaire pour chacune des haies :

- la structure de la haie, identifiée via une typologie départementale élaborée par la Chambre d'agriculture de la Mayenne. Huit types de haie, regroupés en trois grandes catégories, sont différenciés :
    - haies hautes : haies trois strates et taillis ;
    - haies basses : haies arbustives, lices taillées et jeunes haies de moins de 20 ans ;
    - haies en phase de régression structurelle : têtards vestiges de haie, alignement d'arbres hors têtards et talus nus. La pérennité de ces structures est en général limitée dans le temps en l'absence de renouvellement à moyen terme.
- l'état général de la haie qui donne des indications sur les possibilités d'évolution du maillage à long terme. Un bon développement de la haie est relevé tout comme un état de vieillissement ou de dégradation marqué.



Figure 12. – Haie trois strates en bon développement. Photo : Olivier GIRMA, 2014.



Figure 13. – Haie trois strates dégradée. Photo : Olivier GIRMA, 2014.



Figure 14. – Haie trois strates en voie de régression. Photo : Olivier GIRMA, 2014.



Figure 15. – Haie avec présence de cépées. Photo : Olivier GIRMA, 2014.



Figure 16. – Lice taillée en bon développement. Photo : Olivier GIRMA, 2014.



Figure 17. – Jeune haie. Photo : Olivier GIRMA, 2014.



Figure 18. – Vestiges de haie, de pérennité limitée sans renouvellement. Photo : Olivier GIRMA. 2014.



Figure 19. – Absence d'arbres et de haies. Photo : Olivier GIRMA, 2014.

Ces informations relatives à chacune des composantes du maillage bocager sont complétées par d'autres données structurelles à caractère général. Elles ont trait à la configuration de la trame bocagère communale, c'est-à-dire au positionnement de chacune des composantes par rapport aux autres haies du réseau. L'outil géomatique permet de prendre en considération le degré de connexion et la longueur des haies, sur la base du géoréférencement des haies (cartographie dans un système d'information géographique). L'exploitation de ces données a pour objectif de prendre en compte l'évolution du parcellaire agricole (haies isolées de faible longueur incluses dans le parcellaire et potentiellement gênantes, etc.) et les enjeux de biodiversité (notion de corridor écologique, rôle des intersections de haies en tant qu'abri pour la faune, etc.).

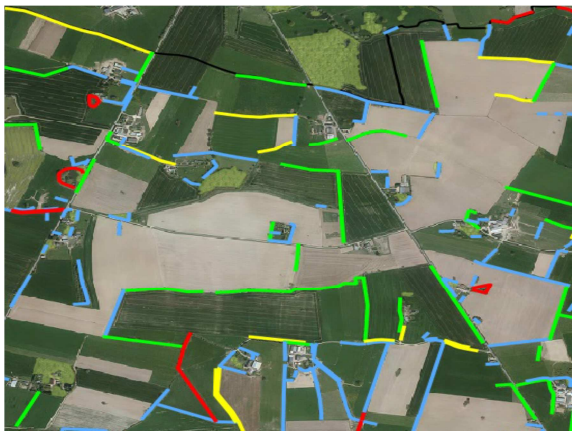


Figure 20. – Un maillage bocager qui nécessite un travail de restauration de l'existant et de connexion par création de haies nouvelles. Photo : Olivier GIRMA, 2014.

Repères sur Ballots…

Un linéaire de **151,9 km** de haies a été relevé sur le territoire communal de Ballots pour une surface agricole utile (S.A.U.) estimée à 2 868 ha, ce qui donne une densité moyenne d'environ **53 m/ha de S.A.U.**, située au-dessus de la moyenne départementale qui avoisinerait les 70 m/ha. Le croisement des relevés de terrains avec les orthophotos de l'institut géographique national utilisées pour l'inventaire (BD ORTHO® I.G.N. 2010) permettent de constater l'absence d'arasements depuis environ trois ans.

Type de haie	Linéaire total (km)	Proportion du linéaire total (%)
Trois strates	77,22 km	50,84 %
Taillis	36,48 km	24,02 %
Vestiges de haie	12,57 km	8,28 %
Haie de colonisation	8,73 km	5,75 %
Haie arborée	5,02 km	3,30%
Arbustive	4,88 km	3,21 %
Alignements d'arbres hors vestiges	2,56 km	1,68 %
Lice taillée	2,15 km	1,42 %
Talus nu	1,41 km	0,93 %
Ensemble des haies	**151,02 km**	**100 %**

La commune compte **63,5 %** de haies hautes, soit une large majorité, ainsi que **28,73 %** de haies basses et néanmoins **9,32 %** de structures régressives (14,16 km), qui ont une pérennité très limitée en l'absence de renouvellement à moyen terme. Les haies dégradées, toutes structures confondues, représentent **51,7 %** du linéaire global. **C'est plus de la moitié du linéaire qui nécessite une restauration !**

Les **16,56 km** de plantations réalisés ces dernières années (**10,90 %** du linéaire actuel) ne compensent pas la régression structurelle actuelle du bocage, principalement due à un phénomène de vieillissement des haies non compensé par les pratiques de gestion (déficit de renouvellement). Cette évolution se traduit par une augmentation du linéaire dégradé et par un phénomène de régression typologique, des haies hautes vers les structures régressives (têtards vestiges de haies, alignements d'arbres hors têtards et talus nus).

1.3 – La restitution

1.3.1 – Deux réunions de restitution

L'ensemble des conclusions issues de l'interprétation des résultats ont été présentées aux élus, aux agriculteurs et aux propriétaires le 15 décembre 2014 à Ballots. Les objectifs de ces réunions étaient de présenter les résultats de l'étude, en évoquant les critères de classification des haies, la méthode de croisement des critères, la hiérarchisation des haies, les outils de protection réglementaire et leurs conséquences ainsi que les actions de pérennisation du maillage bocager. Un soin particulier a été porté sur les illustrations : schémas et photos, pour la meilleure appropriation des données techniques. Ces échanges ont abordé de nombreux thèmes de manière à dresser un portrait fidèle des multiples facettes du maillage bocager communal. Ils ont permis d'expliquer aux acteurs du monde agricole les raisons de la mise en œuvre de cette étude pour le plan local d'urbanisme, ainsi que les objectifs de l'équipe municipale en matière de réglementation.

1.3.2 – Les livrables

Plusieurs supports, à partir desquels la collectivité est libre de communiquer, regroupent les résultats de ce travail d'inventaire. L'équipe municipale a désormais à sa disposition, en version numérique (P.D.F. et S.I.G.) sur CD et en version papier (double exemplaire) :

- deux cartes thématiques illustrant les différents sujets abordés concernant les structures bocagères :
    - la carte 1 « hiérarchisation des haies », qui comprend le résultat de traitement de la phase d'inventaire ;
    - la carte 2 « eau et sol », qui comprend les haies qui ont rôle antiérosif et un rôle pour la qualité des cours d'eau ;
    - la carte 3 « trame verte », qui comprend les points chauds de biodiversité (lieux où la biodiversité est importante) et les corridors écologiques fonctionnels.
- un diaporama (document PowerPoint), conçu pour la présentation finale des résultats à l'équipe municipale et pour la réunion de restitution au monde agricole ;
- ce rapport de synthèse, qui récapitule le contexte de l'étude, la méthodologie appliquée, les particularités éventuelles de la commune et les résultats opérationnels de l'inventaire.

2 – Résultats opérationnels

2.1 – Biomasse bocagère disponible

Les données structurelles collectées lors de la phase d'inventaire de terrain (typologie et état de la végétation) permettent de réaliser une approche simplifiée de la biomasse bocagère disponible sur le territoire communal. Il s'agit d'une estimation de la disponibilité brute : les contraintes techniques, environnementales, sociales et économiques qui limitent la mobilisation effective des bois ne sont pas prises en considération. Il s'agit également d'une disponibilité à l'instant présent : le vieillissement de la ressource bocagère et son exploitation sans renouvellement peuvent conduire à un appauvrissement à moyen terme du capital bois.

Seules les haies présentant un intérêt pour la production de bois (haies de type trois strates ou taillis, en bon développement ou dégradées) sont prises en compte dans le calcul de la biomasse bocagère disponible. Les jeunes haies, qui sont généralement destinées à évoluer vers le type trois strates ou taillis, sont également ajoutées au capital disponible, tout comme les têtards vestiges de haie, issues de la régression de haies pluristrates, qui peuvent encore fournir du bois malgré leur pérennité limitée.

Type de haie	Linéaire (km)	Production (MAP/100m)	Volume de biomasse potentiel (MAP/an)	
Haie trois strates	77,22 km	15 MAP/100m	772 MAP/an	Pour un cycle d'exploitation de 15 ans
Taillis	36,48 km	10 MAP/100m	243 MAP/an	
Haies arborées dont relictuelles	17,59 km	15 MAP/100m	176 MAP/an	
Ensemble des haies	**131,29 km**	**-**	**1191 MAP/an**	

Le maillage bocager productif de la commune de Ballots donnerait une quantité de biomasse totale de 17 865 MAP, soit une possibilité de prélèvement annuelle totale de 1191 MAP/an pour un cycle d'exploitation de 15 ans. Cette biomasse permettrait d'alimenter environ 30 chaudières de 30 kW, pour une consommation annuelle de 40 MAP.

2.2 – Prise en compte des haies dans le plan local d'urbanisme

2.2.1 – Rappel de la réglementation

Le plan local d'urbanisme est tenu de respecter les principes énoncés dans l'article L121-1 du Code de l'urbanisme qui stipule que : « […] les plans locaux d'urbanisme […] déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable […], la réduction des émissions de gaz à effet de serre, […] la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité […] de l'eau, du 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 pollutions et des nuisances de toute nature ». Ces sujets d'étude correspondent à de nombreuses fonctions assurées par les réseaux de haies. Le champ d'action dont dispose les communes les prédisposent dont à une prise en compte assez complète du maillage bocager lors de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme.

Certains éléments du paysage peuvent être identifiés dans le règlement du PLU. Ils sont alors repérés dans un document graphique et font l'objet d'articles spécifiques du règlement écrit, destinés à assurer leur protection. Le Code de l'urbanisme met à la disposition des collectivités deux outils juridiques :

- Article L. 130-1, espaces boisés classés (E.B.C.) : « Peuvent être classés comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement

peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

- Article L. 123-1-5-7°, Loi Paysage : « Le règlement peut « [...] Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

L'espace boisé classé est une mesure de protection contraignante, qui rapporte une réponse réglementaire très stricte entrainant le rejet de plein droit des demandes d'arasement. Les coupes et abattages d'arbres peuvent être potentiellement soumis à déclaration préalable. La suppression d'un E.B.C. ne peut être faite que dans le cadre d'une procédure lourde de révision du document d'urbanisme. L'espace boisé classé est donc un outil de protection à manier avec précaution, qui peut être éventuellement envisageable pour une portion mineure des haies à enjeux forts, telles que les ripisylves, déjà protégées au titre de la Directive Nitrate qui n'autorise aucun arrachage. Néanmoins, il est possible et souvent préférable de préférer l'utilisation de la Loi Paysage à l'instauration d'espaces boisés classés.

L'identification des haies au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme permet d'autoriser leur arrachage et de le soumettre à compensation environnementale équivalente. Cette règlementation souple est judicieuse pour protéger le patrimoine bocager sans hypothéquer les possibilités de travaux d'aménagement (mise au gabarit d'une voirie, aménagement parcellaire, etc.). Elle présente l'avantage de ne pas nécessiter une révision du PLU en cas d'intervention sur les haies. Ce mode de protection permet d'accompagner la dynamique d'évolution de la trame bocagère, dans un contexte d'évolution constante des pratiques agricoles : la réglementation mise en place par l'équipe municipale doit permettre de protéger le maillage bocager sans le figer, en permettant les adaptations nécessaires au bon fonctionnement des exploitations (entrées de parcelles, regroupement parcellaire suite aux échanges fonciers, reconfiguration des parcelles, etc.). Les opérations de gestion ne sont pas concernées par la réglementation au titre de la loi paysage. Un règlement qui autorise la destruction limitée (5 m de large par ex.) pour des entrées de parcelles peut également être envisagé pour certaines haies, sans demande de compensation.

La procédure de destruction des haies identifiées au titre de la loi paysage consiste en une déclaration préalable en mairie. Une commission municipale comportant des agriculteurs et des membres de l'équipe municipale peut être constituée afin de statuer sur les demandes de destruction et les projets de reconstitution de haies en compensation. Elle peut s'appuyer si besoin sur une expertise professionnelle.

Afin de faciliter l'intervention des collectivités dans la mise en œuvre d'une démarche de protection et dans la mobilisation des outils réglementaires adaptés à la préservation du bocage, la direction départementale des territoires et la Chambre d'agriculture de la Mayenne ont élaboré conjointement un guide méthodologique permettant, lors de l'élaboration des PLU, de prendre en compte le bocage afin d'en assurer une protection à la fois adaptée, réelle et souple.

2.2.2 – Le croisement des critères

Les critères de classification ont été croisés entre eux afin de pouvoir hiérarchiser les haies de manière objective. L'exploitation des données récoltées lors de la phase d'inventaire permet ainsi de mettre en évidence les haies les plus structurantes du territoire, sur la base de leurs qualités structurelles (typologie et état de la végétation) et de leurs fonctionnalités (fonction anti-érosive et hydraulique, intérêt paysager, enjeux agricoles, intérêt pour la biodiversité). Ces haies pourront faire l'objet de mesures de préservation dans les documents d'urbanisme. Les critères sont pris en

compte de manière simultanée. La méthode retenue pour le croisement des critères et les niveaux de hiérarchisation correspondants sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Niveaux de hiérarchisation	Critères de hiérarchisation
Haies déjà réglementées	• toutes les ripisylves (Directive nitrate) • Sites classés et inscrits ; Périmètres de protection des monuments historiques ; Z.P.P.A.U.P. et AMVAP ; Secteurs sauvegardés ; Périmètres de protection des captages ; Natura 2000
Haies fondamentales	• Haie antiérosive majeure • Haie au rôle majeur pour la production de bois et les atouts agronomiques et zootechniques (haies isolées exclues) • Haie importante pour la biodiversité • Haie avec un intérêt paysager ou patrimonial • Exclusion des jeunes haies et des haies avec plus de 20% de discontinuité
Haies importantes	• Haie antiérosive moyennement importante • Haie moyennement important pour la production de bois et les atouts agronomiques et zootechniques • Haie moyennement importante pour la biodiversité • Haie avec un intérêt paysager ou patrimonial • Exclusion des jeunes haies et des haies avec plus de 30% de discontinuité
Haies secondaires	• Haie antiérosive de faible intérêt • Haie au rôle faible pour la production de bois et les atouts agronomique et zootechnique • Haie faiblement importante pour la biodiversité • Haie avec un intérêt paysager ou patrimonial • Exclusion des haies avec plus de 50% de discontinuité
Haies à enjeu faible	• Haies restantes

Le géoréférencement des données, qui autorise le croisement de multiples informations, permet aussi de produire des cartes thématiques. Les cinq niveaux de hiérarchisation des haies ont ainsi été représentés sur la carte « hiérarchisation ».

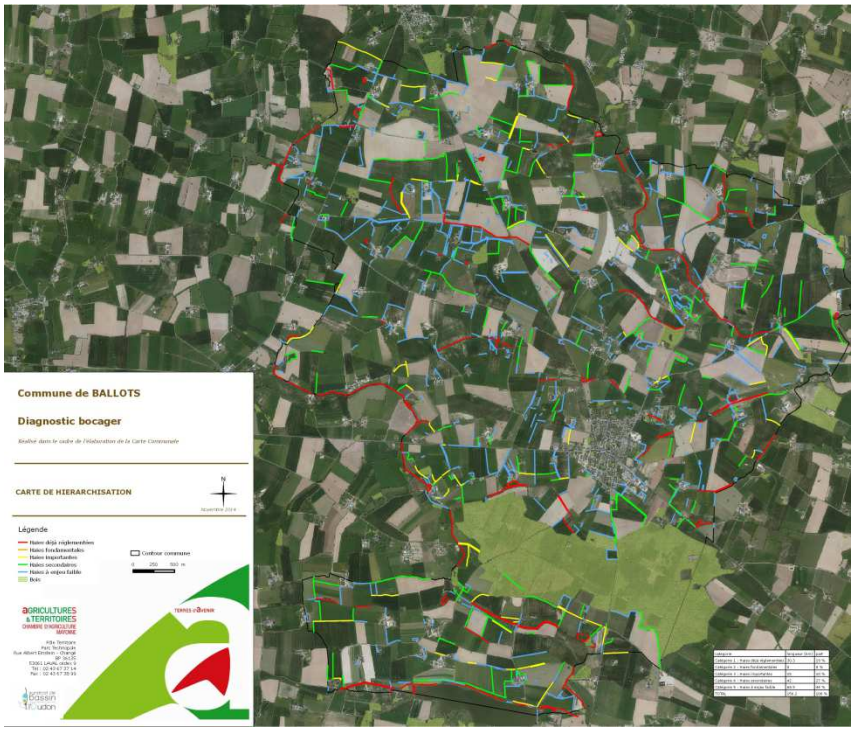


Figure 21. – Carte 1 « hiérarchisation ».
Source : Chambre d'agriculture de la Mayenne, 2014.

2.2.3 – Le diagnostic, et après ?

Traduction du diagnostic bocager dans le plan local d'urbanisme

Traduction du diagnostic bocager dans le plan local d'urbanisme

Les données d'inventaire ont pour objectif premier une prise en compte du bocage dans le plan local d'urbanisme. Les données recueillies sur le terrain ont été traitées de manière à mettre en évidence et à hiérarchiser les haies de bonne qualité jouant un rôle important sur le territoire. L'équipe municipale dispose désormais d'une base objective pour choisir des haies à préserver dans le plan local d'urbanisme.

Il est préférable que la réglementation ne porte en que sur une partie du linéaire, celui qui est qualitativement le plus intéressant, c'est-à-dire les haies les plus structurantes du territoire. Les haies à privilégier sont les haies de bonne qualité structurelle, de longueur suffisante, connectées à un réseau cohérent, d'intérêt antiérosif et paysager important. Le plan local d'urbanisme peut aussi avantageusement prendre en compte les haies déjà identifiées pour leur intérêt (ripisylves, etc.). Il est préférable de mener ce processus de sélection des haies destinées à être classées en étroite collaboration avec les agriculteurs et les propriétaires du foncier agricole : la qualité de l'information et des échanges est déterminante pour l'acceptation de la réglementation qui sera mise en place par le conseil municipal.

Le diagnostic bocager constitue une aide à la décision dans le choix des haies à prendre en compte dans le P.L.U., mais permet également à la municipalité d'expliquer des choix stratégiques. Le rapport de présentation du P.L.U. doit en effet expliciter la méthode et le résultat de l'inventaire.

Enfin, en ce qui concerne la traduction dans le règlement, les prescriptions réglementaires doivent être suffisamment souples afin de permettre l'évolution des parcellaires agricoles sans remettre en question l'efficacité de la protection du bocage, afin de favoriser une bonne appropriation des enjeux bocagers par les agriculteurs. **Nous proposons donc la réglementation suivante sur les haies les plus importantes :**
« *Les haies identifiées au titre de l'article L. 123-1-5 III 2°du code de l'urbanisme sont préservées. L'arasement de talus ou l'arrachage de haies dûment justifiés peuvent être autorisés, sous réserve d'un déplacement de talus et/ou d'une reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) d'intérêt environnemental équivalent (rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques…).* »
Il peut également être autorisé de supprimer 5 m de haie pour la création d'une entrée de champs, sans compensation (par exemple pour les haies à rôle paysager important, mais sans rôle hydraulique).

En pratique, une personne ayant la volonté de supprimer une haie réglementée devra déposer une déclaration de travaux et proposer un projet de reconstitution de haie et/ou talus, par plantation nouvelle ou regarnissage d'une haie de mauvaise qualité.

Il peut également être utile de rappeler dans le rapport de présentation que l'entretien et la valorisation des haies selon les usages locaux de la Mayenne restent autorisés, sans demande d'autorisation préalable.

Un besoin de gestion durable pour pérenniser

Le niveau de présence du bocage à l'échelle d'une commune peut s'apprécier à partir de la densité de haies qui permet de se situer par rapport aux autres communes. Le maillage bocager de Ballots présente une densité nettement inférieure à la moyenne départementale.

On note une tendance nette à la régression structurelle par un phénomène de vieillissement des haies lié à une absence de renouvellement des structures bocagères. En outre, les haies conservées peuvent également se détériorer par trop forte pression agricole (absence de mise en défend, pratiques d'entretien inadaptées, etc.) qui les conduit à décliner puis disparaître. Le plan local d'urbanisme présente un potentiel de préservation limité : une mesure de protection ne peut se substituer à des pratiques de gestion durable, seules garantes de la pérennité des haies.



Figure 22. – Exploitation sans renouvellement. Photo : Olivier GIRMA, 2014.

La préservation et la remise en état du réseau bocager est conditionnée par l'implication réelle et le volontarisme des acteurs locaux qu'il est nécessaire de favoriser. La commune a la possibilité de réutiliser de valoriser les données de l'inventaire pour réaliser une animation à l'échelle communale dans l'objectif de créer une véritable dynamique autour des haies. Ce travail d'animation tente de faire prendre conscience de l'intérêt du bocage et proposer des actions concrètes d'aménagement et de gestion permettant de redonner une cohérence globale au réseau bocager. Diverses actions ponctuelles peuvent potentiellement en découler :

- des plantations complémentaires (avec possibilité de subventionnement) :
    - pour conforter la trame en place ;
    - suite à un réaménagement parcellaire ;
- des restaurations de haies dégradées ;
- des actions de formation participative à destination des agriculteurs sur les méthodes de conduite des haies ;
- des projets de valorisation pour une valeur économique de la haie ;
- des démarches de structuration et d'organisation des projets par la réalisation de plans d'aménagement et de gestion durable.



Figure 23. – Dégradation de la haie par le vieillissement. Photo référence : Mathieu REBENDENNE, 2013.



Figure 24. – Dégradation de la haie par le bétail. Photo : Olivier GIRMA, 2014.

Annexe 3

Inventaire des zones humides (en zone agglomérée)

D2L, septembre 2013

D2L

COMMUNE DE BALLOTS

INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES

Dans le cadre du SCOT

du syndicat mixte du Pays

de Craon

AGENCE DE RENNES
(Siège social)

7,Avenue des Peupliers
Boîte postale 51311
35513 CESSON SEVIGNE
Tél: 02 99 83 33 33
Fax : 02 99 83 46 37
Email : cesson@d2l.fr
www.d2l-betali.fr

AUTRES AGENCES
SAINT BRIEUC (22)
VANNES -Séné (56)
BRUZ (35)
REDON (35)
LA ROCHE BERNARD (56)
MAURE DE BRETAGNE (35)
LANNION (22)
GUERANDE (44)

SELARL de géomètres-experts
Au capital de 600000.00€
SIRET : 325 122 513 00022

N° TVA : FR 56 325122513

Septembre 2013
Dossier n°62 861 HY

Chargées d'étude : N. Lucas
J. Fénéon

Pays de Craon
Bassin de l'Oudon
agence de l'eau Loire-Bretagne
Établissement public du ministère chargé du développement durable
Région PAYS DE LA LOIRE

TABLE DES MATIERES

1 REMERCIEMENTS 4

2 CONTEXTE DE L'ETUDE 5

2.1 PRESENTATION DU MAITRE D'OUVRAGE 5
2.2 PRESENTATION DU SITE D'ETUDE 6
2.2.1 Contexte climatique 6
2.2.2 Contexte hydrogéologique 6
2.2.3 Zones protégées 6
2.2.3.1 ZNIEFF 6
2.2.3.2 Site classé 6
2.2.4 Plan local d'urbanisme 8

3 REGLEMENTATION 8

3.1 ECHELLE INTERNATIONALE 8
3.2 ECHELLE EUROPEENNE 8
3.3 ECHELLE NATIONALE 9
3.3.1 La législation française 9
3.3.2 Outils de planification 9
3.3.3 Instruments de protection 10
3.3.4 La protection foncière 12
3.3.5 Incitations financières 12

4 CADRAGE SDAGE / SAGE 13

4.1 SDAGE : SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX 13
4.1.1 Généralité 13
4.1.2 SDAGE Loire-Bretagne 13

5 LE SAGE 14

5.1 GENERALITE 14
5.2 SAGE OUDON 14

6 INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES 15

6.1 OBJECTIFS 15
6.2 METHODOLOGIE 15
6.2.1 Inventaire communal 15
6.2.1.1 Inventaire des zones agglomérées 16

7 ELEMENTS DE CADRAGE 16

7.1 DEFINITION D'UNE ZONES HUMIDES 16
7.2 FONCTIONS DES ZONES HUMIDES 17
7.2.1 Fonctions hydrologiques 17
7.2.2 Fonctions biologiques 18
7.2.3 Paysages de qualité - espaces de loisirs 18
7.2.4 Production de ressources naturelles 18
7.3 LOCALISATION ET IDENTIFICATION 19
7.3.1 Pré-localisation 20
7.3.1.1 Présentation générale du SIG 20
7.3.1.2 Application à la réalisation de l'inventaire des zones humides 21
7.3.2 Travail de terrain 22
7.3.2.1 Groupe de travail communal 22
7.3.2.2 Vérification sur le terrain 22

8 CONCERTATION PUBLIQUE 23

9 RESULTATS 23

9.1 PLANNING DE L'ETUDE 23
9.2 DOCUMENTS PRODUITS 24
10 BILAN 24
10.1 INVENTAIRE COMMUNAL 24
10.2 INVENTAIRE DES ZONES AGGLOMEREES 25

1 REMERCIEMENTS

Le bureau d'études et le syndicat mixte du Pays de Craon tiennent à remercier l'ensemble des acteurs qui ont participé à l'inventaire et des zones humides, et qui ont donné bénévolement de leur temps afin de se rendre sur les sites et de discuter du classement ou non des secteurs recensées.

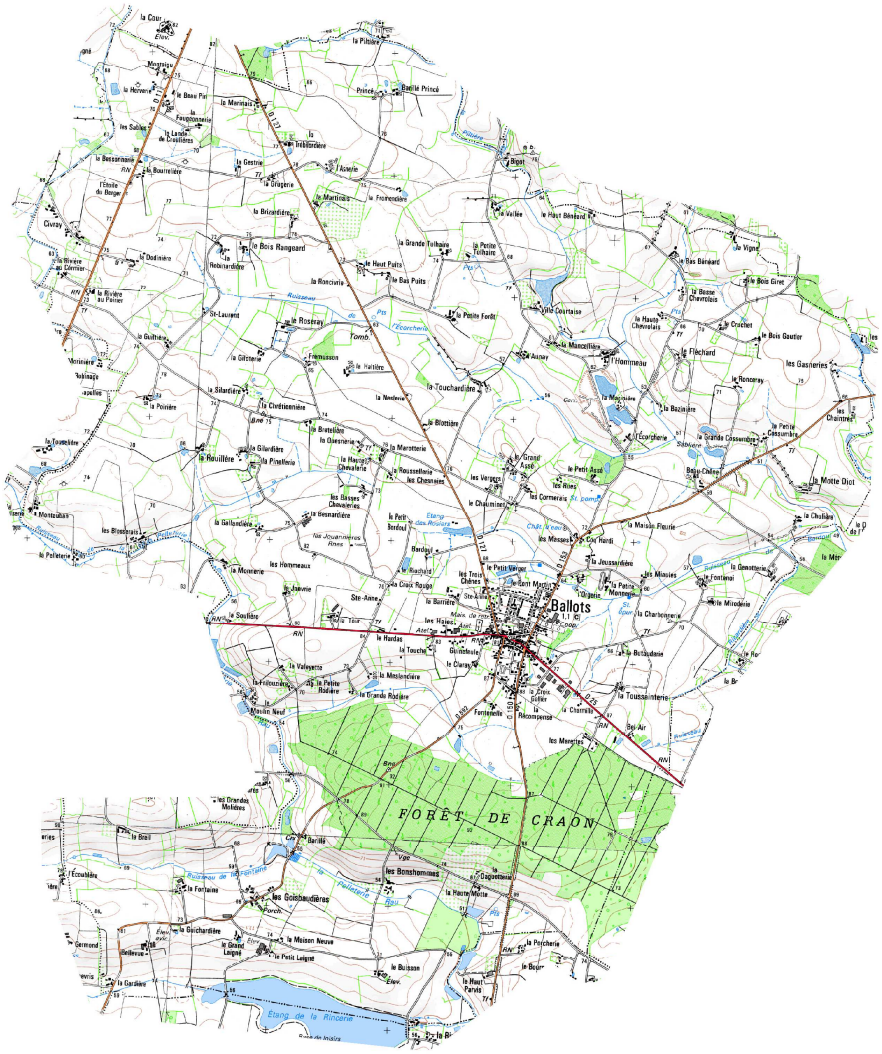
Par ailleurs, les connaissances personnelles de certains acteurs sur la commune ont permis de faire découvrir au groupe de travail des paysages à forte valeur patrimoniale et/ou environnementale et de travailler de manière efficace en écartant les secteurs où il n'y avait pas de zones humides identifiées.

2 Contexte de l'étude

2.1 Présentation du Maître d'ouvrage

La commune de Ballots est localisée dans le département de la Mayenne. Sa population est estimée à 1 299 habitants (donnée INSEE 2010) pour une surface de 36.01 km^2.

La commune de Ballots est située sur le territoire du syndicat mixte du Pays de Craon qui regroupe les communautés de communes du Pays du Craonnais, la communauté de communes de Saint Aignan Renazé et la région de Cossé le Vivien, soit 37 communes (28 361 habitants).



Carte I : TERRITOIRE COMMUNAL

2.2 Présentation du site d'étude

2.2.1 Contexte climatique

La commune de Ballots est soumise à un climat de type océanique intérieur, avec des précipitations moyennes de 765 mm par an.

2.2.2 Contexte hydrogéologique

Le sous-sol du territoire du Pays de Craon est majoritairement constitué de schistes. Ce contexte géologique a conduit la région à se tourner vers l'exploitation des schistes ardoisiers qui marque encore aujourd'hui le paysage local : villes ouvrières, anciens puits, carrières...

2.2.3 Zones protégées

Deux sites remarquables sont recensés sur la commune de Ballots : une ZNIEFF I « plan d'eau de la Rincerie » et un site inscrit « Domaine de Roseray » :

2.2.3.1 ZNIEFF

Les ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique) sont des zones d'inventaire qui correspondent au recensement d'espaces naturels terrestres remarquables. On distingue deux catégories de zones :

- Les ZNIEFF de type I, de superficie réduite, sont des espaces homogènes d'un point de vue écologique et qui abritent au moins une espèce et/ou un habitat rare ou menacé, d'intérêt aussi bien local que régional, national ou communautaire ;

- Les ZNIEFF de type II sont de grands ensembles naturels riches, ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure des zones de type I et possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère.

Outils de la connaissance de la biodiversité, les ZNIEFF ne bénéficient pas d'un statut de protection particulier. Les ZNIEFF constituent cependant un élément d'expertise pour évaluer les incidences des projets d'aménagement sur les milieux naturels, pris en considération par la jurisprudence des tribunaux administratifs et du Conseil d'État.

Une ZNIEFF I est recensée sur la commune de Ballots : l'étang de la Rincerie. Cet étang de 54 hectares est un réservoir de biodiversité qui abrite de nombreuses espèces d'insectes, de mammifères (campagnol amphibie) mais surtout de nombreux oiseaux, notamment des migrateurs.

2.2.3.2 Site classé

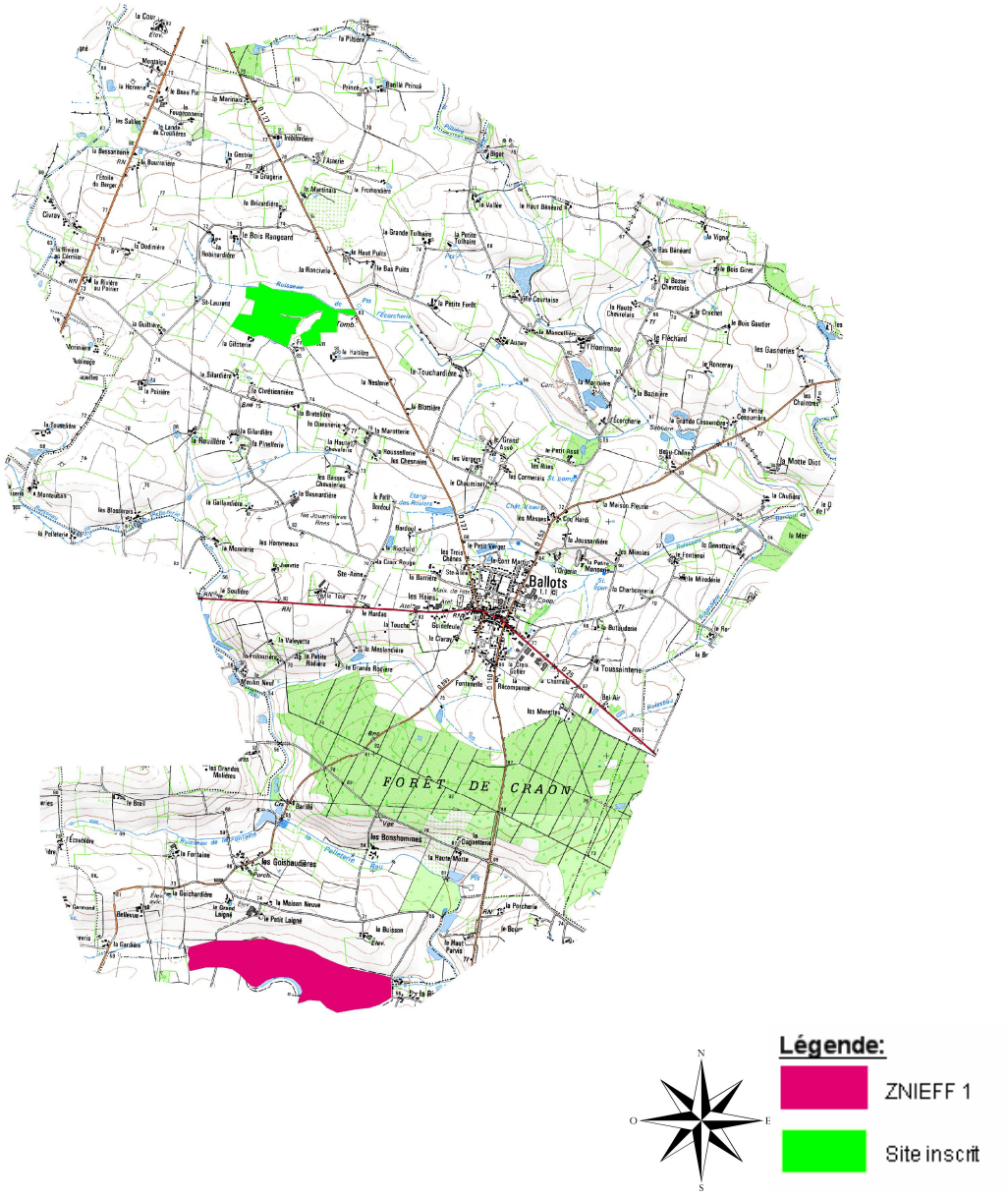
La loi du 2 mai 1930 permet de protéger des « monuments naturels et des sites dont la conservation ou la préservation présente du point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général » en les inscrivant ou les classant.

Cette loi, désormais codifiée (articles L.341-1 à 342-22 du code de l'environnement), énonce deux niveaux de protection :

- L'inscription est la reconnaissance de l'intérêt d'un site dont l'évolution demande une vigilance toute particulière. C'est un premier niveau de protection pouvant conduire à un classement. Le but est de favoriser une évolution harmonieuse de l'espace ainsi protégé.

- Le classement est une protection très forte destinée à conserver les sites d'une valeur patrimoniale exceptionnelle ou remarquable. Le classement a pour objectif principal de maintenir les lieux en l'état. La conservation y est la règle, la modification l'exception.

Un site inscrit est recensé sur la commune de Ballots : « Domaine de Roseray », château qui a été inscrit le 16/07/1969.



Carte II : ZONES NATURELS ET PROTEGEES

2.2.4 Plan local d'urbanisme

Cet inventaire zones humides sera intégré au document d'urbanisme en vigueur sur la commune (PLU/carte communale). Ces documents d'urbanisme déterminent, entre autre, les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises.

3 Réglementation

3.1 Echelle internationale

La Convention de Ramsar du 2 février 1971 relative aux zones humides d'importance internationale a été ratifiée par la France le 1er octobre 1986. C'est un traité international qui représente le cadre des actions nationales et la coopération internationale pour la conservation et l'utilisation rationnelle des zones humides. L'objectif ultime est de parvenir au développement durable dans le monde entier.

Le programme « Man and Biosphere » : dans le cadre de l'UNESCO, les zones humides peuvent être inscrites au « patrimoine mondial » et faire partie du programme « Man and biosphere »

La Convention de Bonn (relative à la conservation des espèces migratrices) et la convention de Berne (relative à la conservation de la vie sauvage et des milieux naturels d'Europe): ces conventions, dont l'objet est la protection d'espèces animales, contribuent à la protection des zones humides.

3.2 Echelle Européenne

La directive européenne cadre sur l'eau (2000/60/CE du Parlement Européen et du Conseil du 23 octobre 2000) établit un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau.

Cette directive a été transposée en droit français par la loi 2004-338 du 21 avril 2004, fixant l'échéance de 2015 pour atteindre un « bon état des eaux », notamment sur le plan écologique. Cette loi, dans son article 7, complète les articles L. 122-1, L. 123-1 et L. 124-2 du Code de l'Urbanisme, en précisant que les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) et les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) doivent être rendus compatibles avec les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGEs) et les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGEs) lorsqu'ils ont été approuvés avant ces derniers.

La directive du 12 avril 1979 relative à la conservation des oiseaux sauvages (Directive « Oiseaux ») prévoit la désignation de « Zones de Protection Spéciale » (ZPS) pouvant être des zones humides (192 500 ha sur les 730 502 désignés par la France) et la création au niveau national de l'inventaire des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO).

Les Etats peuvent faire l'objet de sanctions pour insuffisance de protection des ZPS (plusieurs arrêts de la Cour de Justice Européenne en ce sens sont connus). Il appartient donc notamment aux services de l'Etat dans leur ensemble, de veiller au respect de la

conservation des ZPS. Tout projet d'aménagement susceptible d'avoir un impact négatif significatif sur les espèces à préserver et leurs habitats doit être justifié par un intérêt public majeur, et s'il n'existe pas de localisation alternative, prévoir des mesures compensatoires dont la Commission Européenne est tenue informée.

Et pour finir, la directive du 21 mai 1992 relative à la conservation des habitats, de la faune et de la flore (Directive « Habitats ») prévoit la désignation de « Zones Spéciales de Conservation » (ZSC).

L'ensemble des espaces désignés par ces deux directives (ZPS et ZSC) forme le réseau Natura 2000. Les zones humides sont particulièrement visées par ces deux directives.

3.3 Echelle nationale

3.3.1 La législation française

La loi 92-3 sur l'eau du 3 janvier 1992 et son décret d'application du 29 mars 1993.

Cette loi a défini les principes d'une nouvelle politique de l'eau, en affirmant que l'eau est un patrimoine commun dont la gestion équilibrée est d'intérêt général.

La loi et son décret prévoient des procédures d'autorisation ou de déclaration pour tous ouvrages, installations, travaux… pouvant porter atteinte aux milieux aquatiques, y compris les zones humides situées sur le littoral. Certaines opérations d'assèchement, d'imperméabilisation ou de remblais de zones humides ou de marais sont également soumises à autorisation ou déclaration.

La loi 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral. Cette loi fixe une liste des espaces et des milieux littoraux à préserver, parmi lesquels figurent les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et les milieux temporairement immergés.

Dans ces zones, seuls certains aménagements légers peuvent être en principe autorisés. L'action de comblement d'une zone humide ou sa suppression est soumise à contrôle.

La loi 93-24 « Paysages » du 8 janvier 1993 impose aux maires d'identifier et de délimiter dans leur Plan Local d'Urbanisme (PLU) les zones à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique et écologique.

3.3.2 Outils de planification

Les instruments de planification tels que le Plan National d'Action pour les Zones Humides (PNAZH) adopté le 22 mars 1995 par le gouvernement, les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGEs) et les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGEs) issus de la loi sur l'eau 92-3 du 3 janvier 1992, ont vocation à s'appliquer aux zones humides, qui peuvent être identifiées dans ces schémas, ainsi que les mesures propres à assurer leur conservation.

3.3.3 Instruments de protection

Inscription ou classement des sites au titre de la loi du 2 mai 1930 : cette loi permet de protéger des « monuments naturels et des sites dont la conservation ou la préservation présente du point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général ».

Ces sites peuvent faire l'objet de programmes publics de restauration et de mise en valeur, donner lieu à des mesures réglementaires afin d'assurer leur protection. Les propriétés foncières sont soumises à un contrôle particulier.

Cette loi, désormais codifiée (articles L.341-1 à 342-22 du code de l'environnement), énonce deux niveaux de protection :

- L'inscription est la reconnaissance de l'intérêt d'un site dont l'évolution demande une vigilance toute particulière. C'est un premier niveau de protection pouvant conduire à un classement. Le but est de favoriser une évolution harmonieuse de l'espace ainsi protégé.

  L'inscription entraîne l'obligation de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et d'entretien normal en ce qui concerne les constructions sans avoir avisé, quatre mois à l'avance, l'administration.

  Les modifications sont autorisées par le maire, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France. La DIREN peut demander à être associée à l'instruction des dossiers en cas de difficulté ou de projets délicats.

- Le classement est une protection très forte destinée à conserver les sites d'une valeur patrimoniale exceptionnelle ou remarquable. Le classement a pour objectif principal de maintenir les lieux en l'état. La conservation y est la règle, la modification l'exception.

  Les modifications énoncées dans le décret du 15 décembre 1988 et pour l'essentiel mineures, relèvent d'une autorisation du préfet, délivrée après avis de l'architecte des bâtiments de France et si nécessaire, de la DIREN. Les modifications plus importantes sont instruites par la DIREN et autorisées par le ministre chargé des sites, après avis de la commission départementale des sites, perspectives et paysages.

  En France, 39 000 hectares de zones humides sont classés.

Classement en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

L'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) est un programme initié par le ministère en charge de l'environnement et lancé en 1982 par le Muséum national d'histoire naturelle (MNHN). Il correspond au recensement d'espaces naturels terrestres remarquables dans les vingt-deux régions métropolitaines ainsi que les DOM. On distingue deux catégories de zones :

- Les ZNIEFF de type I, de superficie réduite, sont des espaces homogènes d'un point de vue écologique et qui abritent au moins une espèce et/ou un habitat rares ou menacés, d'intérêt aussi bien local que régional, national ou communautaire ;

- Les ZNIEFF de type II sont de grands ensembles naturels riches, ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure des zones de type I et possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère.

Outil de la connaissance de la biodiversité, l'inventaire ZNIEFF n'est pas juridiquement un statut de protection. Les ZNIEFF constituent cependant un élément d'expertise pour évaluer les incidences des projets d'aménagement sur les milieux naturels, pris en considération par la jurisprudence des tribunaux administratifs et du Conseil d'État.

Le premier état national de l'inventaire (1997) a recensé, en France métropolitaine, plus de 12 800 ZNIEFF de type I et plus de 1 900 ZNIEFF de type II couvrant respectivement une superficie d'environ 4,4 millions et 11,6 millions d'hectares. Ces zones I et II, prises ensemble, représentent un quart de la superficie de la métropole, soit presque 13,8 millions d'hectares sur plus de 14 750 sites. Le second inventaire est en cours de validation.

Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) : L'inventaire ZICO recense les biotopes et les habitats des espèces d'oiseaux sauvages les plus menacées. Il est établi en application de la directive européenne du 2 avril 1979, dite directive « Oiseaux ».

Les Zones Importantes pour la Conservation correspondent ainsi à des surfaces qui abritent des effectifs significatifs d'oiseaux, qu'il s'agisse d'espèces de passage en halte migratoire, d'hivernants ou de nicheurs, atteignant les seuils numériques fixés par au moins un des trois types de critères :

- A : importance mondiale
- B : importance européenne
- C : importance au niveau de l'Union Européenne

En France métropolitaine, il y a 285 ZICO, dont 277 présentent une importance internationale (107 sites atteignent le critère A, 111 le B et 59 le C ; 8 sites sont d'importance nationale). La base de données ZICO, gérée par la LPO, intègre les informations relatives à la description des sites, telles que la liste des communes concernées, le statut de propriété et de protection, les milieux, les activités humaines, les menaces et les effectifs des espèces d'oiseaux présentes.

Elle a pour objet la protection des oiseaux vivant naturellement à l'état sauvage sur le territoire des Etats membres, en particulier des espèces migratrices.

Bien que cette protection vise uniquement les espèces ornithologiques, les zones humides (étangs, marais, etc.) sont généralement les habitats privilégiés des oiseaux (refuge, nourricière). Par conséquent, s'ils ne sont pas déjà inscrits en ZPS selon la Directive Oiseau, ils sont intimement liés aux mesures de conservation des ZICO.

Parcs naturels régionaux ou nationaux : une zone peut être classée en parc naturel dès lors que la conservation de la faune, de la flore, du sol, du sous-sol, de l'atmosphère, des eaux et en général d'un milieu naturel présente un intérêt spécial et qu'il importe de préserver ce milieu contre tout effet de dégradation naturelle et de le soustraire à toute intervention artificielle susceptible d'en altérer l'aspect, la composition, l'évolution.

Classement en réserve naturelle : le classement peut concerner des parties du domaine public.
Un décret prononce le classement et fixe les activités, travaux et modes d'occupation du sol qui sont interdits ou réglementés.

Les arrêtés préfectoraux de biotope (L. 411-1 et s du Code de l'Environnement) permettent de protéger les habitats d'espèces protégées. Le préfet peut interdire ou réglementer les activités susceptibles de porter atteinte à ces zones.

17 040 ha de zones humides font l'objet d'un arrêté de biotope en France.

3.3.4 La protection foncière

La maîtrise foncière se fait par le biais notamment, du Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres (C.E.R.L.C.). 140 000 ha de zones humides ont ainsi été achetés en France.

Les Espaces Naturels Sensibles (E.N.S.) sont des sites gérés et surveillés par les Conseils Généraux. 170 000 ha sont aujourd'hui acquis ou soumis à une convention avec les propriétaires.

3.3.5 Incitations financières

La loi 2005-157 du 23 février 2005 (loi DTR) relative au Développement des Territoires Ruraux complète l'article L. 213-10 sur les Etablissements Publics Territoriaux de Bassin (EPTB) en ajoutant « la préservation et la gestion des zones humides » à la prévention des inondations et la gestion équilibrée de la ressource en eau. Ainsi, après plus d'un an et demi de préparation, la loi établit un certain nombre de dispositions spécifiques aux zones humides (chapitre III du titre IV; articles 127 à 139).

La préservation et la gestion durable des zones humides sont encouragées grâce à un allégement de la fiscalité pesant sur ces zones, en nature de prés ou de landes, soit environ 40 % des zones humides (article 137). En conditionnant l'exonération fiscale à un engagement du propriétaire en faveur de la préservation et d'une gestion appropriée, la mesure proposée s'inscrit dans une logique de long terme.

Contrats type contrats territoriaux d'exploitation ou contrats Natura 2000 : ces contrats peuvent être souscrits entre une personne physique ou morale et l'Etat qui verse des aides en contrepartie d'actions de préservation de d'entretien des milieux naturels.

Au total, il existe une multiplicité de limites correspondant à des niveaux de protection et de réglementation variés, qui ne sont pas toujours cohérentes entre elles, bien qu'elles traitent du même objet. En effet, chaque instrument juridique prévoyant un type de protection particulier fournit également une ou des définitions des zones auxquelles il s'applique.

4 Cadrage SDAGE / SAGE

4.1 SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

4.1.1 Généralité

Les SDAGEs sont élaborés par les Comités de bassin pour chacun des six grands bassins hydrographiques français. Ils fixent, pour chacun d'eux les « orientations fondamentales » pour une gestion équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques (articles 2 et 3 de la loi sur l'eau).

Ils reprennent l'ensemble des obligations fixées par la loi, par les directives européennes et tiennent compte des programmes publics en cours. Ils coordonnent et orientent les initiatives locales de gestion collective : Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGEs), contrats de rivières, de baie, etc.

Par ailleurs, depuis l'intervention de la loi du 21 avril 2004, les documents d'urbanisme (schéma de cohérence territoriale, PLU, etc.) doivent être compatibles avec les orientations des SDAGE (et des SAGE), alors qu'ils n'étaient auparavant soumis qu'à un simple rapport de « prise en compte », moins contraignant (articles L. 122-1, L. 123-1 et L. 124-2 du code de l'urbanisme).

4.1.2 SDAGE Loire-Bretagne

Le bassin Loire-Bretagne couvre l'ensemble des bassins versants de la Loire, de ses affluents, les bassins côtiers bretons, la Vilaine et les côtiers vendéens. La superficie totale du bassin est de 155 000 km² (28 % du territoire national) et s'étale sur 10 régions, 31 départements et 7 283 communes, soit 11,5 millions d'habitants.

Ce bassin comporte une très grande variété de zones humides : les grands marais bordant le littoral de l'ouest et les estuaires, les zones inondables des basses vallées de la Loire et de la Maine, les prairies inondables et les zones humides de fond de vallée, les tourbières, les zones hydromorphes et les prairies humides des hauts bassins qui sont des milieux plus diffus.

Le SDAGE Loire Bretagne 2010-2015 a été adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne le 15 octobre 2009 et arrêté par le Préfet coordonnateur le 18 novembre 2009.

Il fixe les « orientations fondamentales » pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Loire-Bretagne pour les dix ou quinze prochaines années. Il comprend un état de la connaissance et des lieux, un diagnostic formulé à partir de cet état des lieux, sept objectifs vitaux que s'assigne le bassin, des préconisations générales intéressant tous les domaines de la gestion de l'eau et des préconisations locales pour atteindre les objectifs vitaux.

5 Le SAGE

5.1 Généralité

Le SAGE, est un document ne créant pas directement de droit nouveau vis-à-vis des « tiers » (comme les particuliers, les entreprises…). Il vise les décisions prises par les « autorités administratives » entendues au sens large (Etat, collectivités locales et leurs groupements, établissements publics).

5.2 SAGE Oudon

Les caractéristiques du SAGE Oudon, actuellement en première phase de révision, sont présentées dans le tableau suivant :

Territoire concerné	Bassin versant de l'Oudon
Surface totale du territoire	1487 km²
Départements concernés	Mayenne, Maine-et-Loire, Loire Atlantique et Ille-et-Vilaine
Communes concernées	101 communes
Objectifs généraux	- Qualité de l'eau - Gestion quantitative et inondations - Richesse et potentialité des milieux naturels

Ces objectifs généraux sont déclinés en sous objectifs qui permettent de mettre en place les actions nécessaires :

- ***Enjeu 1 : Qualité de l'eau*** :
  - Objectif 1a : Respecter les normes de qualité des eaux brutes destinées à la production d'eau potable
  - Objectif 1b : Respecter les objectifs de qualité physico-chimique pour assurer la fonction biologique

- ***Enjeu 2 : Gestion quantitative et inondations***
  - Objectif 2a : Renforcer la sécurité d'alimentation en eau potable
  - Objectif 2b : Respecter un débit d'étiage minimum
  - Objectif 2c : Diminuer le risque inondation 4.

- ***Enjeu 3 : Richesse et potentialités du milieu naturel***
  - Objectif 3a : Restaurer la fonction biologique des cours d'eau
  - Objectif 3b : Protéger les populations piscicoles
  - Objectif 3c : Préserver et restaurer le milieu naturel

Pour conclure, d'une manière générale, le SDAGE Loire Bretagne défini un ensemble d'orientations et d'objectifs permettant la préservation de la ressource en eau. La connaissance des zones humides et est un outil essentiel pour cette préservation. Cet inventaire doit, désormais, être annexé à tout nouveau document d'urbanisme : SCOT, PLU, cartes communales...

6 Inventaire des zones humides

6.1 Objectifs

Réaliser l'inventaire des zones est donc une mesure imposée par le SDAGE Loire-Bretagne, dans le cadre de la préservation des milieux aquatiques. Les objectifs de cet inventaire sont de :

- Repérer et délimiter les zones humides, quelle que soit leur superficie ;
- Permettre d'incorporer le recensement des zones humides aux documents d'urbanisme dans le but de les préserver ;
- Comprendre et décrire le fonctionnement des zones humides inventoriées, leurs caractéristiques, leurs fonctionnalités, en vue de proposer des mesures de restauration et de mise en valeur ;
- Sensibiliser élus, propriétaires et exploitants sur l'intérêt patrimonial de ces zones

Parallèlement à l'inventaire communal des zones humides, une expertise zone humide dans les zones agglomérées a été réalisée. Cette étude a consisté à réaliser une étude à la parcelle pour les secteurs pouvant faire l'objet d'un projet d'urbanisation à plus ou moins long terme. Cette opération a pour objectif de ne pas engager de projets de développement urbain incompatibles avec la réglementation actuelle.

6.2 Méthodologie

6.2.1 Inventaire communal

La méthodologie mise en place pour cet inventaire est basée sur le « guide méthodologique pour la détermination des zones humides fonctionnelles » édité par le SAGE Mayenne. Elle intègre les prescriptions formulées dans les documents de planification, les critères scientifiques d'identification et de caractérisation des zones humides, ainsi que la pédagogie indispensable à la sensibilisation des acteurs de la commune sur le sujet.



6.2.1.1 Inventaire des zones agglomérées

Pour les secteurs agglomérés, la méthode appliquée pour les vérifications de terrain a été validée par les services de la DDT. Elle consiste à effectuer un prélèvement au point le plus bas de la parcelle. Si aucune trace d'hydromorphie n'est constatée, la parcelle est considérée comme saine (un sondage de confirmation a, le plus souvent, été réalisé plus haut pour vérifier l'information). En cas de présence d'hydromorphie, une série sondage est réalisée jusqu'à l'identification de la limite d'apparition de l'hydromorphie. Une délimitation succincte la zone humide est alors réalisée.

7 Eléments de cadrage

7.1 Définition d'une zones humides

Une zone humide est une région où l'eau est le principal facteur qui contrôle le milieu naturel et la vie animale et végétale associée. Elle apparaît là où la nappe phréatique arrive près de la surface ou affleure ou encore, là où des eaux peu profondes recouvrent les terres.

Du fait de leur localisation à l'interface entre les milieux aquatiques stricto sensu et les milieux terrestres naturellement drainés, ces zones sont des écosystèmes complexes et hétérogènes. Ainsi, les critères caractéristiques de ces espaces sont la présence d'eau et la végétation.

Si des caractéristiques générales de bon nombre de zones humides sont plus ou moins aisées à quantifier, une définition précise du terme « zone humide » est toujours en débat et sujette à controverse. Dès lors de nombreuses définitions de ce terme sont utilisées, leur contenu étant souvent adapté aux objectifs visés. Les deux définitions les plus couramment utilisées sont :

- Au sens juridique, la loi sur l'eau (loi n°1992-3) définit les zones humides comme «les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année».

  Depuis le Décret n° 2007-135 du 30 janvier 2007 pré cisant les critères de définition et de délimitation des zones humides figurant à l'article L. 211-1 du code de l'environnement, les critères à retenir pour la définition des zones humides sont relatifs à la morphologie des sols liée à la présence prolongée d'eau d'origine naturelle et à la présence éventuelle de plantes hygrophiles. En l'absence de végétation hygrophile, la morphologie des sols suffit à définir une zone humide.

- La convention de Ramsar a adopté une optique plus large pour déterminer quelles zones humides peuvent être placées sous son égide. Les zones humides sont «des étendues de marais, de fagnes, de tourbières ou d'eaux naturelles ou artificielles, permanentes ou temporaires, où l'eau est stagnante ou courante, douce, saumâtre ou salée, y compris des étendues d'eau marine dont la profondeur à marée basse n'excède pas six mètres».

7.2 Fonctions des zones humides

Paradoxalement, la destruction des zones humides a souvent servi de révélateur vis à vis de leurs rôles environnementaux. Les zones humides remplissent en effet ce qu'on appelle des « fonctions » (hydrologiques, biogéochimiques, biologiques) déduites directement de leurs caractéristiques et de leur fonctionnement écologiques. Ces fonctions peuvent être traduites en services rendus ou « valeurs », correspondant aux avantages économiques et culturels qu'en retirent les populations locales et plus largement la société.

7.2.1 Fonctions hydrologiques

Agissant comme un filtre épurateur, les zones humides contribuent au maintien et à l'amélioration de la qualité de l'eau environnante.

Pour ce qui est du maintien de la quantité d'eau, ces espaces se comportent comme des éponges naturelles qui retiennent l'eau et la restitue dès qu'elle vient à manquer dans son milieu.

Lorsqu'elle n'est pas saturée en eau, une zone humide retarde le ruissellement des eaux de pluie et limite le transfert immédiat des eaux superficielles vers les cours d'eau situés en aval. Elle absorbe momentanément l'excès d'eau puis le restitue progressivement lors des périodes de sécheresse. Il existe donc un temps de réponse entre le moment où la zone humide absorbe l'eau et le moment où elle la restitue ; pendant ce temps l'eau est stockée.

Ce faisant, elle diminue l'intensité des crues et soutient le débit des cours d'eau en période d'étiage (basses eaux).

Par ailleurs, certaines zones humides participent à l'alimentation en eau des nappes phréatiques et permettent la restitution des eaux souterraines.

De part leurs caractéristiques physico-chimiques, les zones humides peuvent améliorer la qualité de l'eau en tant que filtre naturel en agissant :

- Sur le milieu physique : en favorisant le dépôt des sédiments, les éléments toxiques (métaux lourds, etc.) liés aux particules sont piégés au sein de cette matrice qui limite également leur remise en suspension ;

- Sur le milieu biologique : en privilégiant des dégradations biochimiques (grâce aux bactéries), de désinfection par destruction des gènes pathogènes grâce aux ultraviolets, d'absorption et de stockage par les végétaux, de substances indésirables ou polluantes tels que les nitrates et les phosphates à l'origine de l'eutrophisation des milieux aquatiques, de certains pesticides et métaux...

Les zones humides situées à proximité des zones d'apport de nitrates, jouent ainsi un rôle fondamental car elles permettent d'éliminer ces pollutions diffuses.

Par ailleurs, éléments importants de la **gestion qualitative et quantitative** sur le moyen terme de la ressource en eau grâce à leurs fonctions hydrologiques, ces espaces remplissent un rôle socio-économique indéniable en participant à l'alimentation en eau potable pour la consommation humaine et aux besoins liés aux activités agricoles et industrielles.

7.2.2 Fonctions biologiques

Interface entre le milieu aquatique et le milieu terrestre, les zones humides se caractérisent par une productivité biologique nettement plus élevée que les autres milieux (deuxième plus forte production de biomasse après la forêt équatoriale).

Ces dernières assurent ainsi des fonctions de refuge, d'alimentation en fournissant eau, produits primaires et de reproduction (les prairies inondables et les milieux annexes des rivières sont, par exemple, importants pour le frai de poissons tel le brochet).

En France, 30 % des espèces végétales remarquables et menacées vivent dans les zones humides; environ 50% des espèces d'oiseaux dépendent de ces zones et les 2/3 des poissons s'y reproduisent ou s'y développent.

D'un point de vue scientifique, il reste encore bien des aspects fonctionnels à élucider. Une meilleure compréhension des processus naturels façonnant les zones humides apparaît indispensable pour une gestion à long terme de ces milieux dans le cadre d'un développement durable.

7.2.3 Paysages de qualité - espaces de loisirs

Ces milieux sont le support de nombreuses activités touristiques et ludiques représentant un enjeu économique important : loisirs liés à l'eau, tourisme vert, chasse, pêche, observation de la nature, animation et sensibilisation à la protection des milieux naturels.

Ainsi, l'exubérance des manifestations biologiques des zones humides constitue un excellent support pédagogique pour faire prendre conscience de la diversité, de la dynamique et du fonctionnement des écosystèmes.

Les zones humides font donc partie de notre patrimoine culturel et paysager.

Les zones humides constituent aujourd'hui un pole d'attraction important et recherché, en particulier par les citadins. Ainsi, la frange littorale atlantique ou méditerranéenne, les pays de lacs et d'étangs attirent une foule de touristes avides d'activités nautiques. A côté de cette fréquentation de masse, un tourisme vert plus respectueux de l'environnement se développe dans ces espaces naturels. Certains visiteurs viennent ainsi profiter de la beauté des paysages et de la quiétude des lieux; d'autres y pratiquent des activités de chasse, de pêche, d'observation de la nature, de randonnées...

7.2.4 Production de ressources naturelles

L'économie de certaines régions peut dépendre fortement de zones humides, par leur utilisation en agriculture (pâturage, exploitation des roseaux...), pour la pêche et l'aquaculture (conchyliculture).

L'arrêt du tourbage depuis quelques décennies fragilise ces milieux qui se colmatent et dont les surfaces diminuent peu à peu.

7.3 Localisation et identification

De part leur interaction avec l'eau, les zones humides sont localisées en lisière de sources, de ruisseaux, de lacs, de bordures de mer, de baies, d'estuaires, dans les deltas, dans les dépressions de vallée ou dans les zones de suintement à flanc de collines.

A partir des ces éléments de définition, les paysages associées correspondent :

- Pour les zones marines et côtières : aux estuaires, aux vasières, aux prés salés ou schorres, aux slikkes, aux marais et lagunes côtiers, aux deltas ou encore aux marais saumâtres aménagé ;

- Pour les zones continentales : aux zones humides alluviales, aux étangs et leur bordure, aux ripisylves, aux prairies inondables, aux tourbières, aux prairies humides, aux marais agricoles aménagés, aux bras-morts, etc.

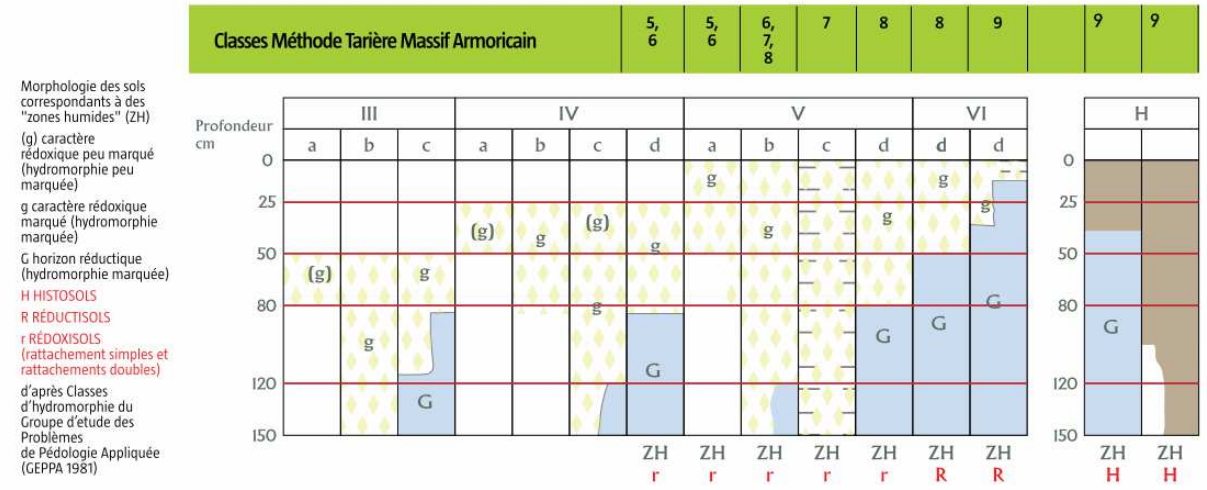
Les critères d'identification utilisés pour les caractériser sont ceux définis dans le guide méthodologique d'identification des zones humides fonctionnelles, édité par le SAGE Mayenne qui permet *« d'identifier les zones humides qui ont gardé leur(s) différente(s) fonction(s) et qu'il convient de préserver. La méthode développée (...) permet d'identifier les zones humides fonctionnelles qui ne représentent qu'une partie des zones humides identifiées au titre de la police de l'eau. Une zone humide fonctionnelle pour le SAGE Mayenne est une zone humide qui répond à ces deux critères :*

- *une végétation hygrophile,*

Et

- *un sol hydromorphe. Compte-tenu des conditions géologiques et pédologiques sur le bassin de la Mayenne, la profondeur de 30 cm pour l'apparition des traces d'hydromorphie est représentative de la présence des zones humides fonctionnelles. »* (extrait du guide méthodologique).

Illustration schématisant l'apparition des critères pédologiques caractéristiques des zones humides et correspondances avec la méthode Tarière Massif Armoricain.



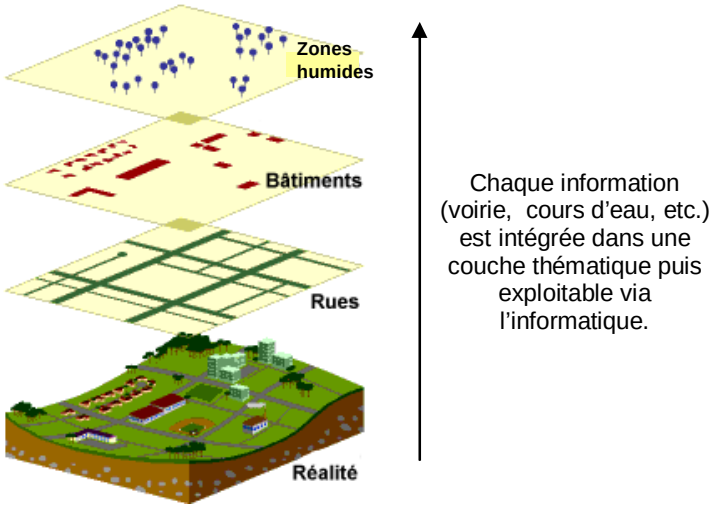
Cet inventaire ne recense donc qu'une partie des zones humides type « police de l'eau » telles qu'elles sont décrites dans l'arrêté d'octobre 2009.

7.3.1 Pré-localisation

7.3.1.1 Présentation générale du SIG

Un Système d'Information Géographique (SIG) est un outil informatique permettant de manipuler des bases de données géographiques.

Ainsi, un SIG stocke les informations concernant le monde sous la forme de couches thématiques (fond IGN, rivières, occupation du sol, etc.) pouvant être reliées les unes aux autres par la géographie.



L'intégration de données au travers des différentes couches d'information permet d'effectuer une analyse spatiale rigoureuse. Cette analyse, par croisement d'information, s'effectue à la fois visuellement (photographies aériennes ou redondance de calques superposés les uns aux autres) et par le croisement d'autres informations dites alphanumériques (nature d'un sol, sa déclivité, la végétation présente, le cadastre, etc.).

L'utilisation de l'outil SIG sur la commune dans une étape préliminaire a l'avantage principal de gain de temps dans :

- La pré-localisation des zones sensibles pour concentrer les recherches terrain ;
- La mise en place de l'outil cartographique qui sera affiné après les visites sur site ;

7.3.1.2 Application à la réalisation de l'inventaire des zones humides

A partir de données numériques déjà existantes (carte IGN, topographie, photographies aériennes, etc.) et en amont de la détermination terrain des zones humides, une étude cartographique préalable a été réalisée.

Ainsi, sachant que l'ensemble des zones humides est localisé dans les points bas, les talwegs ou les ruptures de pente et les bordures des cours d'eau, un travail de télédétection a été effectué à l'échelle de la commune pour déterminer les zones potentiellement humides.

Les données exploitées ont été l'IGN Scan 25, le réseau hydrographique (B.D. Carthage, et B.D Oudon), la topographie et les photographies aériennes (Orthophoto), le Cadastre, la carte des sol hydromorphes (Conseil Général de la Mayenne). Ainsi, l'analyse s'est déroulée sur les couches thématiques suivantes :

- Couches des cours d'eau;
- Zone tampon de ce réseau hydrique : 80% des zones humides étant à proximité des cours d'eau, dans la zone tampon, cet élément a été exploité dans l'analyse ;
- Pente : les zones humides peuvent se développer à la fois dans les talwegs mais également sur des plateaux hauts où l'eau peut stagner. Pour ne pas omettre cette dernière localisation, l'étude de la pente est intégrée ;
- Occupation du sol : cette couche a été créée à partir des photographies aériennes ;
- DREAL : cette couche d'information est une enveloppe des zones humides potentielles, réalisée par la DREAL Pays de la Loire ;
- Sols hydromorphes : un important travail d'identification des sols hydromorphes a été réalisé par le Conseil Général de la Mayenne. L'un des principaux critères de détermination des zones humides étant la présence de sols hydromorphes, cette base de donnée a été largement exploitée ;
- Autres études existantes : inventaire du bassin de l'Oudon Nord et syndicat mixte de l'Oudon, inventaire du bassin de Semnon.

Cette phase s'achève par la création d'une cartographie spécifique, à l'échelle de la commune, des zones potentiellement humides à vérifier et à analyser ensuite sur le terrain. 484.4 ha de zones humides potentielles ont été identifiés.

Carte III : ANALYSE SIG – ZONES HUMIDES POTENTIELLES

7.3.2 Travail de terrain

7.3.2.1 Groupe de travail communal

La bonne conduite d'une telle étude passe obligatoirement par une sensibilisation de l'ensemble des acteurs afin d'obtenir leur adhésion. Le bureau d'études s'est donc attaché à faire apparaître cette démarche, les enjeux associés (à l'échelle des bassins versant) et la finalité de l'inventaire tout au long du processus d'inventaire.

Un groupe de travail, constitué de membres représentatifs des acteurs locaux (élus, agriculteurs et propriétaires fonciers …) a été mis en place en 2012 (cf. liste des représentants en annexe 1).

La participation des acteurs locaux à cette étude présente ainsi trois principaux intérêts :

- Un objectif d'appropriation de l'inventaire par l'ensemble des usagers. Il apparaît utile de faire participer tous les acteurs ayant un rôle, une connaissance ou un intérêt lié aux zones humides;
- Si l'entente et le dialogue entre ces différents interlocuteurs peuvent s'établir, l'inventaire n'en sera que plus exhaustif ;
- L'association du groupe de pilotage, apportant le savoir local, et du bureau d'études, apportant les connaissances et les outils scientifiques se révèle indispensable pour garantir l'objectivité du recensement à l'échelle du territoire communal et limiter autant que possible les conflits d'intérêt.

7.3.2.2 Vérification sur le terrain

La validation sur le terrain est menée conjointement avec les acteurs (exploitants agricoles, pêcheurs, chasseurs, etc.) afin d'assurer l'appropriation de la démarche et l'objectivité de l'inventaire.

Tableau de présence des journées de terrain

Nom	Fonction - Entreprise	12/11/2012	26/11/2012	18/12/2012	05/02/2013	27/11/2013
Gatel C.	D2L					
Lucas N.	D2L					
Rivière F.	Agriculteur					
Sabin C.	Adjoint au Maire					
Garnier Y.	Agent technique					
Jégu C.	Propriétaire					
Boulay F.	Chasseur					
Gohier A.	Conseillé M.					
Gouhier S.	Agriculteur					

Cette visite de terrain constitue une phase indispensable et irremplaçable du travail de recensement. La totalité des zones humides potentielles a été visitée.

Les déplacements ont permis de :

- Confirmer ou d'infirmer la présence de chaque zone ;
- Localiser géographiquement et délimiter exactement les zones limitées ou les complexes (cas de plusieurs parcelles accolées) ;
- Identifier et décrire les grandes caractéristiques de chaque zone ou complexe ;
- Recenser la végétation hygrophile présente ;
- Identifier le(s) activité(s) sur ou dans l'environnement immédiat de chaque zone/complexe.

Pour chaque zone humide, une discussion a été engagée avec les acteurs sur la pertinence du classement.

8 Concertation publique

Un affichage en mairie a eu lieu du 15 février au 15 mars 2013, afin de permettre une concertation avec l'ensemble de la population de Ballots, et d'intégrer au mieux l'inventaire réalisé.

Lors de la consultation publique, trois remarques ont été relevées. Elles concernaient l'emprise de trois zones humides situées sur les parcelles YR57, YH22 et YD08. Un entretien téléphonique avec les propriétaires concernés et une vérification topographique a permis de rectifier le tracée des zones humides des parcelles YR57 (zone humide dégradée) et YD08. Une contre visite sur la parcelle YH22 a permis de redessiner les contours de cette zone humide.

9 Résultats

9.1 Planning de l'étude

Le planning de l'inventaire des zones humides sur la commune de Ballots a été :

Etape	**Date**
Travail de pré-localisation	Octobre 2012
Réunion de démarrage	24 octobre 2012
Phase de terrain	12/10/12, 26/11/12, 18/12/12, 05/02/13
Présentation du recensement au comité de pilotage	26 février 2013
Affichage en mairie	Du 15 février au 15 mars 2013
Validation des inventaires par le COPIL	Septembre 2013

9.2 Documents produits

L'étude préalable et les campagnes d'analyse terrain permettent de réaliser une cartographie générale des zones à l'échelle communale, ainsi qu'une cartographie précise des zones humides des secteurs agglomérés.

Elles permettent également de réaliser une cartographie de localisation des zones humides ainsi qu'une classification de celles-ci, suivant le type d'habitat rencontré. Pour cela, les codes Corine Biotopes ont été utilisés. Il s'agit d'une classification et d'une codification des différents types d'habitats français, en fonction de la faune et de la flore que l'on y retrouve

Toutes ces cartographies sont annexées au document ainsi que l'ensemble des données produites lors de cette étude :

- Rapport d'étude,
- Atlas des zones humides,
- Cartes sur fonds Scan 25, orthophoto (format A0),
- Données SIG (.shp, RGF 93),
- Ensemble des données sous format informatique.

10 Bilan

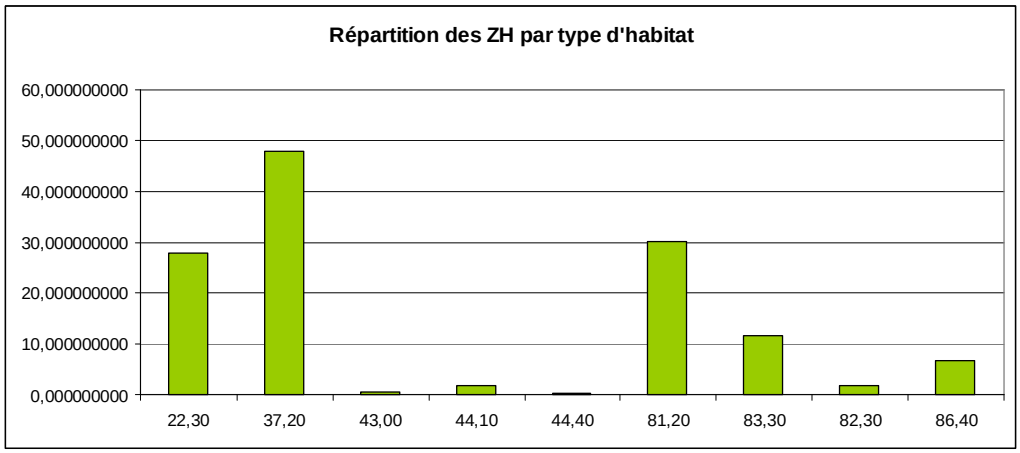
10.1 Inventaire communal

Toutes les zones validées ont été reportées sur la carte IGN (1/25 000ème), la BD Ortho (photo aérienne) et le cadastre.

Le travail de recensement en salle et sur le terrain a permis de répertorier 121 ha, sur les 484.4 ha de zones humides potentielles, soit 25%.

Cela correspond à 3.4% du territoire. La typologie de différentes zones a été identifiée avec le code CORINE Biotopes.

La majorité des zones humides correspondent à des prairies humides, ce qui indique un faible état de dégradation.



Code Corine	Type d'habitat
22.3	Eaux douces stagnantes
37.2	Prairies humides eutrophes
43	Forêt mixte
44.1	Saulaie
44.4	Forêt mixte de chênes, ormes et frenes
81.2	Prairies humides améliorées (bandes enherbées)
83.3	Plantations
82.3	Champs extensifs
86.4	Ancien site industriel

Carte IV : INVENTAIRE ZONES HUMIDES COMMUNE DE BALLOTS

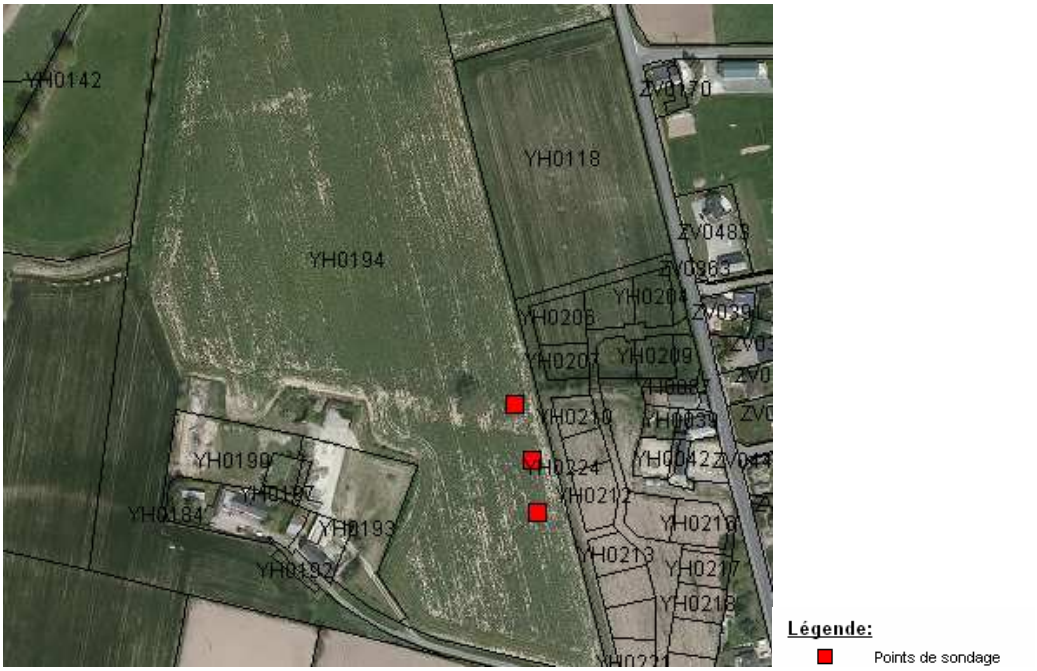
10.2 Inventaire des zones agglomérées

Huit secteurs ont été visités :

- ZV0502 : Les sondages effectués ont révélés la présence d'hydromrphie dès 30 cm.



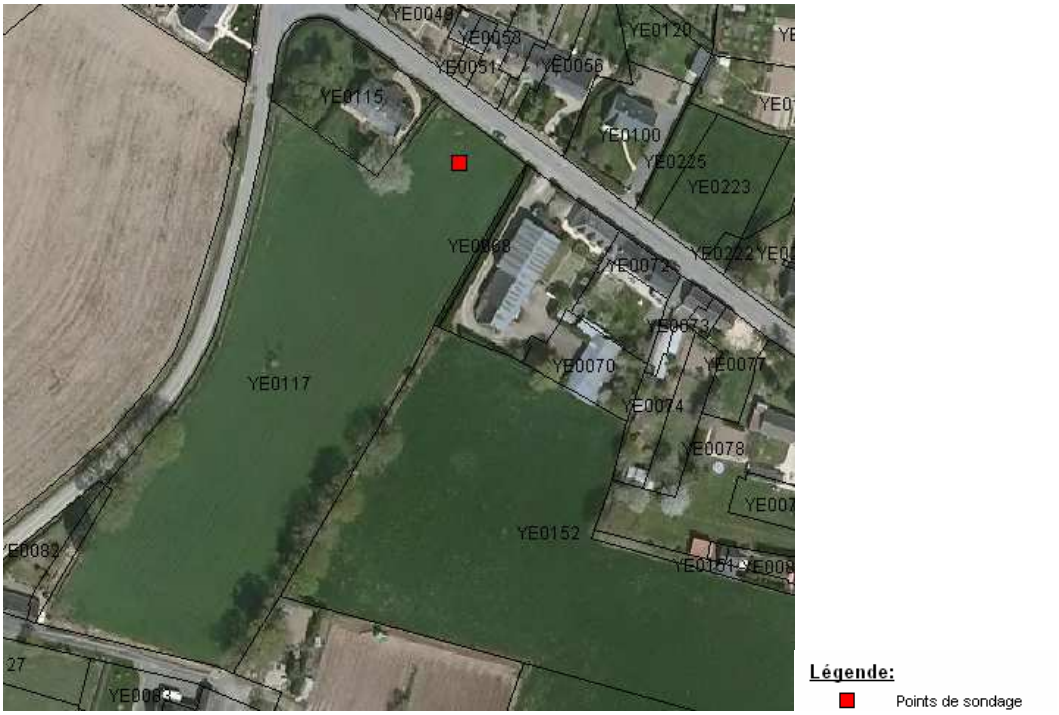
- YH0194. Les sondages effectués sur ces parcelles n'ont pas révélé de traces d'hydromorphie.



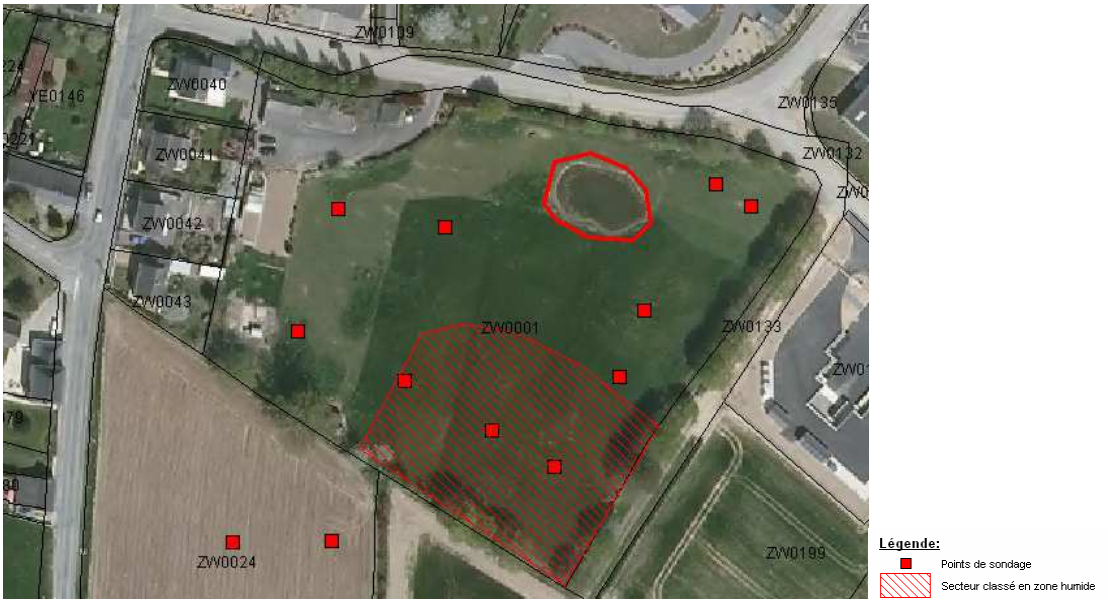
- ZV0292, ZV0342 : Quelques traces d'hydromorphie ont été relevées à 40-45 cm de profondeur sans l'apparition de traits réductiques après 80 cm. Ce sol ne correspond donc pas à l'une des classes zones humides dans le GAPPA modifié de 1981.



- YE0068 : Les sondages effectués sur cette parcelle n'ont pas révélé de traces d'hydromorphie.



- ZW0001 : Les sondages effectués ont révélés la présence d'hydromrphie dès 30 cm. La zone humide a pu être délimitée comme suit :



- ZW0024 : Les sondages effectués sur cette parcelle n'ont pas révélé de traces d'hydromorphie.



- ZW0124 : Les sondages effectués sur cette parcelle n'ont pas révélé de traces d'hydromorphie.





D2L - BETALI

Bureau d'études Aménagement - Ingénieur ESGT - INSA
7 Avenue des Peupliers B.P. 51311 35513 CESSON SEVIGNE Cedex
Tel: 02.99.83.33.33 Fax: 02.99.83.46.37
e-mail: cesson@d2l.fr

Commune de Ballots
Inventaire des zones humides
Zones humides
Maître d'ouvrage: SM Pays de Craon
Dossier n° 62861Hy - 1/4000°

LISTE DES CARTES

Carte I : Territoire communal.....5
Carte II : Zones naturels et protégées.....7
Carte III : Analyse SIG – Zones humides potentielles 21
Carte IV : Inventaire zones humides commune de Ballots 25

ANNEXES

Liste des personnes conviées aux comités de pilotage 31
Métadonnées, inventaire des zones humides 32

COMMUNE DE BALLOTS

INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES

ANNEXES

AGENCE DE RENNES
(Siège social)

7,Avenue des Peupliers
Boîte postale 51311
35513 CESSON SEVIGNE
Tél: 02 99 83 33 33
Fax : 02 99 83 46 37
Email : cesson@d2l.fr
www.d2l-betali.fr

AUTRES AGENCES
SAINT BRIEUC (22)
VANNES -Séné (56)
BRUZ (35)
REDON (35)
LA ROCHE BERNARD (56)
MAURE DE BRETAGNE (35)
LANNION (22)
GUERANDE (44)

SELARL de géomètres-experts
Au capital de 600000.00€
SIRET : 325 122 513 00022

N° TVA : FR 56 325122513

Liste des personnes conviées aux comités de pilotage

SABIN CLAUDE	Adjoint au maire
JEUDY FERNAND	Conseil municipal
GOUHIER STEPHANE	Conseil municipal
JEGU CHRISTEL	Exploitant
GOHIER ANDRE	Exploitant
CHAUVIN MAXIME	Exploitant
BOULAY FERNAND	Chasseur
GARNIER YVES	Agent technique
RIVIERE FRANCOIS	Exploitant à la retraite
LUCAS NOEMIE	D2L
GATEL CEDRIC	D2L

Métadonnées, inventaire des zones humides

Métadonnées : Inventaire des zones humides, Ballots

GENERALITES	
Titre	Inventaire des zones humides de la commune de **Ballots**
Nom de la couche	INVENTAIRE_ZONES_HUMIDES_SM_PAYS_DE_CRAON_SEPTEMBRE_2013
Résumé	Travail d'inventaire des zones humides. Les critères d'identification utilisés pour les caractériser sont : ▪ la présence d'une végétation caractéristique ; ▪ le sol correspond à un type pédologique caractéristique (présence de traits rédoxiques à moins de 25 cm de profondeur, ou présence de trait rédoxiques à moins de 50 cm de profondeur et de trait réductiques à moins de 120 cm de profondeur). Démarche participative, recensement avec l'aide d'un comité de pilotage communal (élus, agriculteurs, chasseurs, pêcheurs, associations environnementalistes,…)
Thèmes couverts	Eau, SAGE, Environnement, SCOT, PLU
Producteur de la donnée	**D2 L** pour le Syndicat Mixte du Pays de Craon
Informations sur la création de la donnée	
Référence temporelle	Date de création de la donnée : Octobre 2012 Périodicité de mise à jour : Date de la dernière mise à jour : Septembre 2013
Référentiel	Orthophoto
Généalogie de la donnée (source, traitement….)	repérage des zones humides potentielles (zones planes, proches de cours d'eau, …) et vérification terrain pour l'inventaire des zones humides
Eléments de qualité (sources, précision géométrique, structuration….)	- Structuration des données selon guide de recommandation du SAGE Mayenne - Saisie base de donnée avec logiciel MapInfo
Références spatiales et emprises	
Extension spatiale du lot de données (emprise, % de couverture)	Commune de Ballots
Système de positionnement (géoréférencement)	RGF93
Aperçu des données (impression écran…)	
CONTACTS	

	Producteur de la donnée	**Gestionnaire - Diffuseur**
Organisme/service	D2L	Syndicat mixte du Pays de Craon et commune de Ballots
Nom du contact	Noémie Lucas	Philippe ROUSSEAU
Adresse	7, Avenue des Peupliers - BP 51311- 35513 Cesson Sévigné	ZA Villeneuve, 1 rue de Buchenberg 53 400 Craon
e-mail	n.lucas@d2l.fr	direction.paysdecraon@wanadoo.fr
DIFFUSION DE LA DONNEE		
Restrictions d'usage (diffusion limitée à….., prêt temporaire à prestataire direct…..)	Diffusion sur demande motivée et sous réserve d'acceptation du diffuseur de la donnée - Données opposables aux tiers □ oui □ non - Avis CNIL ou CADA □ oui □ non	
Propriété intellectuelle		
Format de diffusion	shape	
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES		
Résolution spatiale Echelle d'utilisation	10 000e (base BD ortho) 1/5 000e	
Type de représentation (vecteur…)	Vecteur	
Si données vecteur : type d'objet	□ Objet surfacique	
Accès aux services associés (informations sur site web du producteur de la donnée, wms…)		
Langue des données	français	
INFORMATIONS SUR LES METADONNEES		
Date de création	Septembre 2013	
Date de mise à jour		
Contacts	SM Pays de Craon	
Restrictions d'usage	néant	

Annexe 4

ZNIEFF du plan d'eau de la Rincerie

Formulaire, *source: INPN*

1. DESCRIPTION

1.1 Localisation administrative

- Ballots (INSEE : 53018)
- Selle-Craonnaise (INSEE : 53258)

1.2 Altitudes

Minimum (m) : 50
Maximum (m) : 60

1.3 Superficie

53,88 hectares

1.4 Liaisons écologiques avec d'autres ZNIEFF

Non renseigné

1.5 Commentaire général

De création récente, le plan d'eau de la Rincerie se situe dans un bocage très ouvert. Les ceintures de végétation sont pauvres du fait de l'entretien systématique des bords d'étang.

L'étang constitue malgré tout un site d'hivernage et une halte migratoire de tout premier plan pour le département.

Intérêt ornithologique : site de nidification d'un anatidé rare et figurant sur la liste déterminante des Pays de la Loire. Site de halte migratoire et d'hivernage pour plusieurs espèces de la liste déterminante des Pays de la Loire.

1.6 Compléments descriptif

1.6.1 Géomorphologie

- Etang

Commentaire sur la géomorphologie

aucun commentaire

1.6.2 Activités humaines

- Pêche
- Navigation
- Tourisme et loisirs

Commentaire sur les activités humaines

aucun commentaire

1.6.3 Statut de propriété

- Domaine public d'une collectivité territoriale

Commentaire sur le statut de propriété

aucun commentaire

1.6.4 Mesures de protection

- Refuge - réserve libre

Commentaire sur les mesures de protection

Partiel

2. CRITERES D'INTERET DE LA ZONE

Patrimoniaux	Fonctionnels
Ecologique Faunistique Insectes Oiseaux Mammifères Floristique Phanérogames	Fonction d'habitat pour les populations animales ou végétales

Commentaire sur les intèrêts

aucun commentaire

3. CRITERES DE DELIMITATION DE LA ZONE

- Répartition des espèces (faune, flore)
- Répartition et agencement des habitats

Commentaire sur les critères de délimitation de la zone

Les limites de la zone englobent le plan d'eau et la périphérie immédiate du plan d'eau. En amont, la queue de l'étang et les prairies environnantes sont incluses.

4. FACTEURS INFLUENCANT L'EVOLUTION DE LA ZONE

FACTEUR	Pontentiel / Réel
Rejets de substances polluantes dans les eaux	pontentiel
Modification du fonctionnement hydraulique	pontentiel

Commentaire sur les facteurs

aucun commentaire

5. BILANS DES CONNAISSANCES - EFFORTS DES PROSPECTIONS

Aucun	Faible	Moyen	Bon
- Reptiles - Amphibiens - Poissons - Autres Invertébrés - Bryophytes - Algues - Champignons - Lichens - Habitats	- Mammifères - Oiseaux - Insectes - Phanérogames - Ptéridophytes		

6. HABITATS

6.1 Habitats déterminants

CORINE BIOTOPE	Source	Surface (%)	Observation
22.12 Eaux mésotrophes		95	
22.32 Gazons amphibies annuels septentrionaux		2	
37 Prairies humides et mégaphorbiaies		3	

6.2 Habitats autres

Non renseigné

6.3 Habitats périphériques

CORINE BIOTOPE	Source	Surface (%)	Observation
84.4 Bocages			

6.4 Commentaire sur les habitats

aucun commentaire