

le 26 OCT. 2007

Commune de

LA CHAPELLE CRAONNAISE

La responsable de l'unité
Planification & Environnement

Alain Dumon
Alain Dumon



Carte communale

Rapport de présentation

Vu pour être annexé à
l'arrêté de ce jour

Laval, le 18 OCT. 2007

La préfète,

Pour la PRÉFÈTE
et par délégation,
le secrétaire général

Ludovic Guillaum



19 rue Thalès de Milet, 72 000 LE MANS
tél : 02 43 39 48 74 - fax : 02 43 39 48 82



document annexé
à la délibération
date du 07/09/07
le Maire
M. Montini
[Signature]

SOMMAIRE

I.	CONTEXTE D'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE.....	2
II.	PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE	3
A.	LA SITUATION GEOGRAPHIQUE	3
B.	LES APPARTENANCES INTERCOMMUNALES	3
III.	DIAGNOSTIC TERRITORIAL DE LA COMMUNE	6
A.	LES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES	6
B.	LE MARCHE DU LOGEMENT	12
C.	LES ACTIVITES ECONOMIQUES	15
D.	LES EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES	19
E.	L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE NATUREL	21
F.	FORMES URBAINES ET PATRIMOINE	23
IV.	SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	28
V.	LES POLITIQUES SUPRACOMMUNALES ET LEURS INCIDENCES.....	29
A.	LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME	29
B.	LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	32
C.	LES SCHEMAS OU PLANS A PRENDRE EN COMPTE	33
D.	LES AUTRES ELEMENTS	34
VI.	LES OBJECTIFS ET LES CHOIX D'AMENAGEMENT.....	38
A.	LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT	38
B.	LES PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT	38
C.	INCIDENCES DE L'URBANISATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION	43
VII.	TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES DES ZONES	44
	ANNEXE : REGLES GENERALES DE L'URBANISME.....	45

I. CONTEXTE D'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

La commune de La Chapelle Craonnaise était une commune de 266 habitants en 1999. Le recensement 2005 qui vient de se terminer nous informe qu'elle totalise aujourd'hui 301 habitants. Elle est située au Sud-Ouest du département de la Mayenne et bordée par les communes de Cossé-le-Vivien, Cosmes, Simplé, Denazé et Athée.

La commune a perdu 14 habitants entre 1990-1999, mais elle en a gagné 35 entre 1999 et 2005. Ce gain est dû à un solde naturel qui s'est accéléré et à un solde migratoire qui est redevenu positif.

Parallèlement à cette croissance de population, la commune de La Chapelle Craonnaise a enregistré la construction de 11 nouveaux logements entre 1990 et 2004.

De par sa position géographique (à proximité des bassins d'emploi de Laval, Château-Gontier, Craon et Cossé-le-Vivien) et de par son environnement, la commune de La Chapelle Craonnaise dispose d'atouts afin d'attirer une population cherchant un cadre de vie agréable à proximité de pôles d'emplois.

Afin de mieux maîtriser son développement, la commune de La Chapelle Craonnaise souhaite se doter d'un document d'urbanisme.

Ainsi, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune, c'est la règle de constructibilité limitée qui s'applique. Celle-ci n'autorise pas les constructions ou installations en-dehors des parties actuellement urbanisées de la commune.

Dans les territoires couverts par la Carte Communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol continuent d'être instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

Cependant, ce document permet de déterminer des zones d'extensions, correspondant aux besoins de développement de la commune sur lesquelles les constructions seront autorisées.

La Carte Communale devient, depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi S.R.U.), un véritable document d'urbanisme. En ce sens, elle détermine pour l'ensemble du territoire de la commune une zone constructible et une zone inconstructible.

L'objectif visé par l'élaboration de la Carte Communale est le suivant :

- Poursuivre le développement de la commune.

Ce document permettra, à partir d'un cadre d'orientation simple, de transcrire les objectifs de développement de la commune, dans le respect des principes d'aménagement définis par l'Etat.

Enfin, les autorisations de construire seront délivrées au nom de l'Etat.

Service instructeur : Bureau d'Urbanisme de l'Unité Territoriale Sud Mayenne (U.T.S.M.)

II. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

A. LA SITUATION GEOGRAPHIQUE

Commune de 301 habitants environ et d'une superficie de 1 032 hectares, La Chapelle Craonnaise est située au Sud-Ouest du département de la Mayenne, dans le canton de Cossé-le-Vivien dont elle est distante de 5 Kms.

La Chapelle Craonnaise est bordée par les communes de Cossé-le-Vivien, Cosmes, Simplé, Denazé et Athée.



B. LES APPARTENANCES INTERCOMMUNALES

➤ COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA REGION DE COSSE-LE-VIVIEN

Les compétences obligatoires :

Aménagement de l'espace

- Maintenir sur le territoire de la Communauté de Communes une activité agricole et un nombre d'entreprises agricoles viables suffisant pour maintenir l'espace rural au moins dans son état présent et éviter sa dégradation dans l'avenir,
- Choix de l'implantation des futures zones d'activités intercommunales,
- Etablissement d'une carte de la Communauté de Communes qui soit un outil de diagnostic, de coordination et de choix d'urbanisme. Réflexion et mise en place d'un Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.).

Développement économique

- Créer et aménager des zones d'activités sur tout le territoire couvert par la Communauté de Communes, à l'exception de la zone des Platanes à Cossé-le-Vivien, compétence du Syndicat Mixte du Pays de Craon,
- Créer et aménager des locaux à usage d'activité artisanale ou industrielle sur la totalité du territoire qu'elle recouvre, à l'exception de la zone des Platanes à Cossé-le-Vivien, compétence du Syndicat Mixte du Pays de Craon,
- Maintenir le dernier commerce de nécessité alimentaire ou café sous réserve d'un repreneur déclaré dans les communes de moins de 2 000 habitants par l'acquisition et la réhabilitation de l'immeuble avec mise à disposition au repreneur sous forme de crédit-bail ou bail,
- Participer à toute action de formation et d'insertion en faveur des demandeurs d'emploi par le soutien à l'association ALPINE : Alpine étant le relais de la Mission Locale, prise en charge par la Communauté de Communes de l'adhésion à celle-ci pour l'ensemble des communes membres,
- Promotion touristique :
 - Aide au Syndicat d'Initiative Intercommunal de Cossé-le-Vivien,
 - Participation financière au Point Information à Cossé-le Vivien en juillet et août.

Les compétences optionnelles :

Logement – Cadre de vie

- Construction de logements locatifs sur l'ensemble du territoire que la Communauté de Communes recouvre, y compris les logements sociaux,
- Acquisition-réhabilitation de logements locatifs sur l'ensemble du territoire qu'elle recouvre, y compris les logements sociaux, afin de conserver et d'améliorer le patrimoine.

Environnement

- Servie Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Réalisation du diagnostic et du contrôle de bon fonctionnement,
- Collecte et traitement des ordures ménagères.

Affaires culturelles

- Construction, aménagement et gestion d'une école intercommunale de musique,
- Soutien aux associations dont l'objet ou l'activité pratiquée est unique sur le territoire de la Communauté de Communes et ouverte à l'ensemble de la population de son territoire,
- Soutien au Festival de l'Humour défini dans une convention,
- Création, mise en place et animation d'une bibliothèque-médiathèque « tête de réseau » en liaison avec des bibliothèques-relais et des points lecture, qui sont de compétence communale.

Actions sociales

- Actions en faveur de l'enfance et de la jeunesse,
- Mise en place et animation de services concernant la petite enfance (0-6 ans).

Les compétences facultatives

Contingent d'incendie

Corps de première intervention

Partenaire de ceux de Cuillé, Méral et Quelaines-Saint-Gault en participant à l'immobilier jusqu'à son transfert définitif au SDIS de la Mayenne.

Travaux et achats groupés

Réalisés sous mandat pour le compte des communes membres.

Affaires scolaires

- Apporter un soutien à diverses activités pédagogiques d'intérêt intercommunal pratiquées par les élèves dont les parents sont domiciliés sur le territoire,
- Apporter un soutien à diverses activités sportives d'intérêt intercommunal pratiquées par les élèves des collèges de Cossé-le-Vivien.

Affaires sportives

- Soutien aux associations sportives intéressant la population des jeunes de 0 à 20 ans de l'ensemble du territoire et dont l'activité y est unique,
- Soutien à la Société des Courses de Méral dont l'hippodrome est unique sur le territoire de la Communauté de Communes.

➤ **SYNDICAT MIXTE DU PAYS DE CRAON**

Le Syndicat Mixte du Pays de Craon regroupe 3 Communautés de Communes (Communauté de Communes de Saint Aignan Renazé, Communauté de Communes de la Région de Cossé le Vivien, Communauté de Communes du Pays Craonnais) pour une population totale de 26 729 habitants (RGP 1999).

Le Syndicat Mixte intervient dans les domaines économique, touristique puis dans ceux du logement, des loisirs et des déchets.

➤ **SYNDICAT DE BASSIN DE L'LOUDON**

Ce syndicat regroupe 39 communes. Son rôle est la conservation qualitative et quantitative du patrimoine hydraulique.

➤ **SYNDICAT D'ADDUCTION D'EAU POTABLE DE LA REGION OUEST**

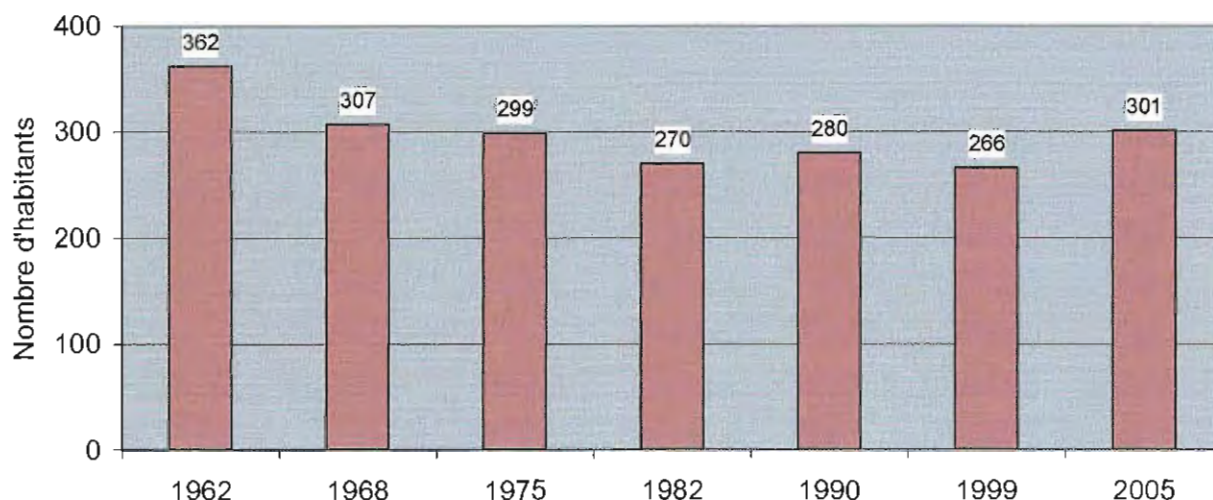
➤ **SYNDICAT D'ELECTRIFICATION**

III. DIAGNOSTIC TERRITORIAL DE LA COMMUNE

A. LES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES

➤ Evolution démographique

Evolution de la population



Source : INSEE 1999.

Depuis 1962, la commune de La Chapelle Craonnaise connaît une décroissance continue de sa population, ce phénomène s'observant jusqu'en 1982. Cette décroissance est liée au solde migratoire largement négatif (-1,44 de 1975 à 1982).

Jusqu'en 1982, la commune connaît une perte d'habitants continue entre chaque recensement. Entre 1962 et 1982, la commune a enregistré une baisse de sa population de 25%. Lors du recensement 1982-1990 en revanche, la commune a gagné 10 habitants, pour en perdre de nouveau 14 de 1990 à 1999.

Avec les nouvelles données disponibles de l'INSEE, nous pouvons constater en 2005 un net regain de population, puisque celle-ci est passée de 266 à 301 habitants.

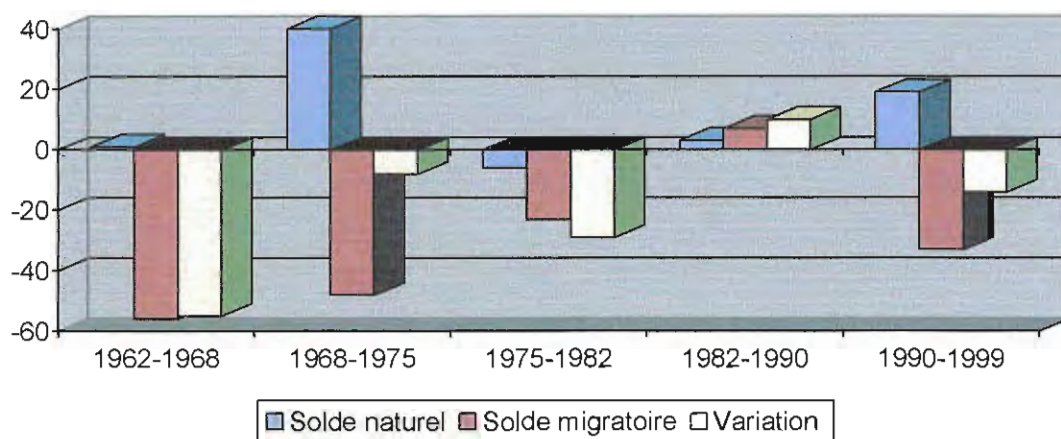
Taux			
	1990-1999	1982-1990	1975-1982
Taux de natalité ‰	14,19	11,38	9,93
Taux de mortalité ‰	6,49	10,02	12,91
Taux annuel - solde naturel %	+0,77	+0,14	-0,30
Taux annuel - solde migratoire %	-1,34	+0,32	-1,14
Taux variation annuelle total %	-0,57	+0,46	-1,44

Source : INSEE 1999

Depuis 1999, La Chapelle Craonnaise connaît à nouveau une croissance démographique : elle a gagné 35 habitants entre 1999-2005.

Ce gain est probablement dû au solde naturel déjà positif lors du recensement 1990-1999 (+0,77), alors que dans le même temps le solde migratoire était, quant à lui, toujours négatif (-1,34). Nous pouvons donc supposer que celui-ci soit devenu positif lors du recensement 1999-2005.

Evolution démographique

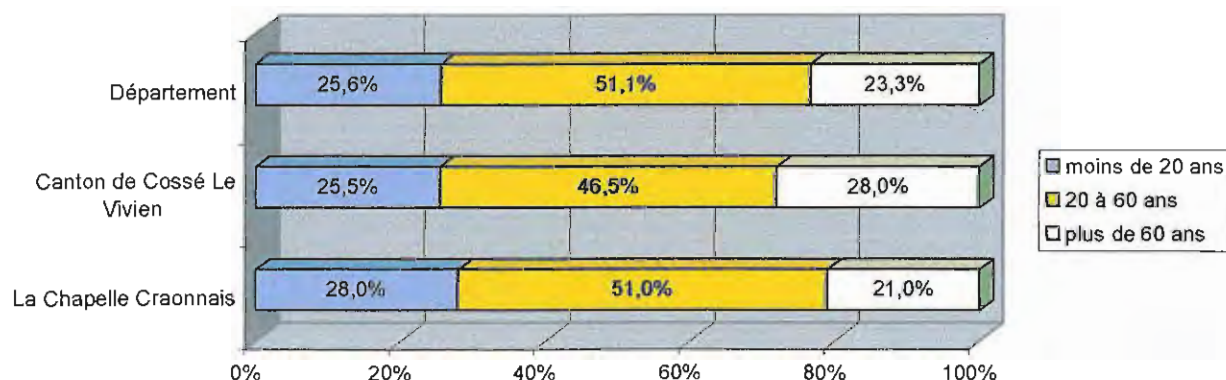


Source : INSEE 1999

Depuis 1962 et jusqu'en 1999, la commune de La Chapelle Craonnaise n'arrive pas à maintenir la population sur son territoire. Le solde migratoire n'a cessé d'être négatif pendant cette période. Ceci peut s'expliquer par l'offre d'emplois quasi inexistante sur la commune et peu de maisons récentes disponibles durant cette période.

➤ Structure par âge de la population

Structure par âge de la population en 1999



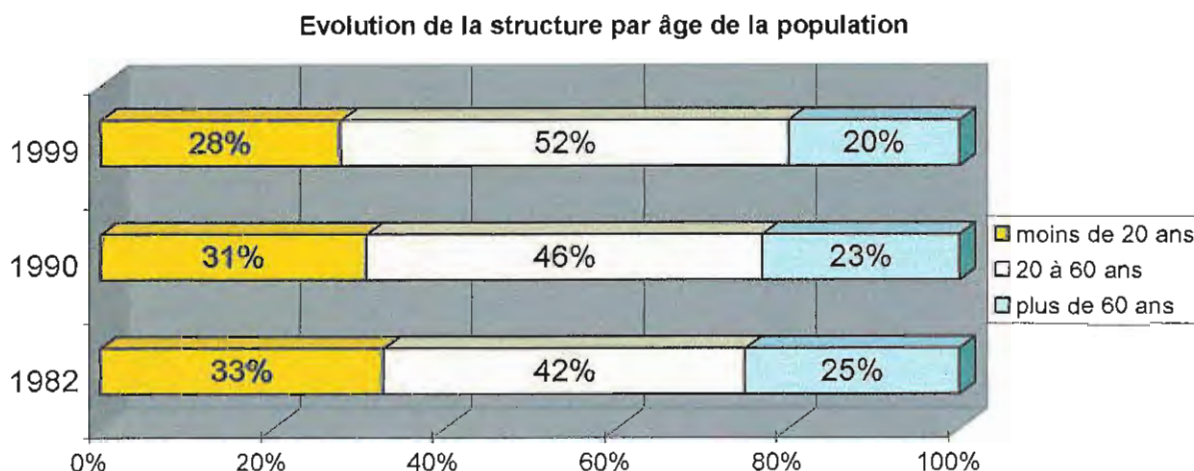
Source : INSEE 1999.

La commune de La Chapelle Craonnaise a une population relativement jeune.

En effet, la population de La Chapelle Craonnaise possède une part des moins de 20 ans supérieure à celle observée au niveau du canton et du département, avec une proportion de 28,0 %.

A l'opposé, les plus de 60 ans sont largement moins représentés. Ceux-ci représentent 21,0 % de la population de la commune, soit 7 points de moins qu'au niveau cantonal et 2,3 points de moins qu'au niveau départemental.

Les 20-60 ans représentent, quant à eux, 51% de la population, ce qui situe la commune au-dessus de la part observée au niveau cantonal avec 4,5 points de plus et au même niveau que le département (51,1 %).



Source : INSEE 1999

Depuis 1982, la proportion des plus de 60 ans ne cesse de diminuer. En 17 ans, cette tranche de la population sur la commune a perdu 5 points, passant de 25 % en 1982 à 20 % en 1999. Il en est de même pour les moins de 20 ans qui ont également perdu 5 points dans le même laps de temps, passant de 33 % à 28 %.

De fait, la part des 20-60 ans n'a cessé d'augmenter pendant la même période, gagnant ainsi 10 points et atteignant en 1999 une proportion de 52 %.

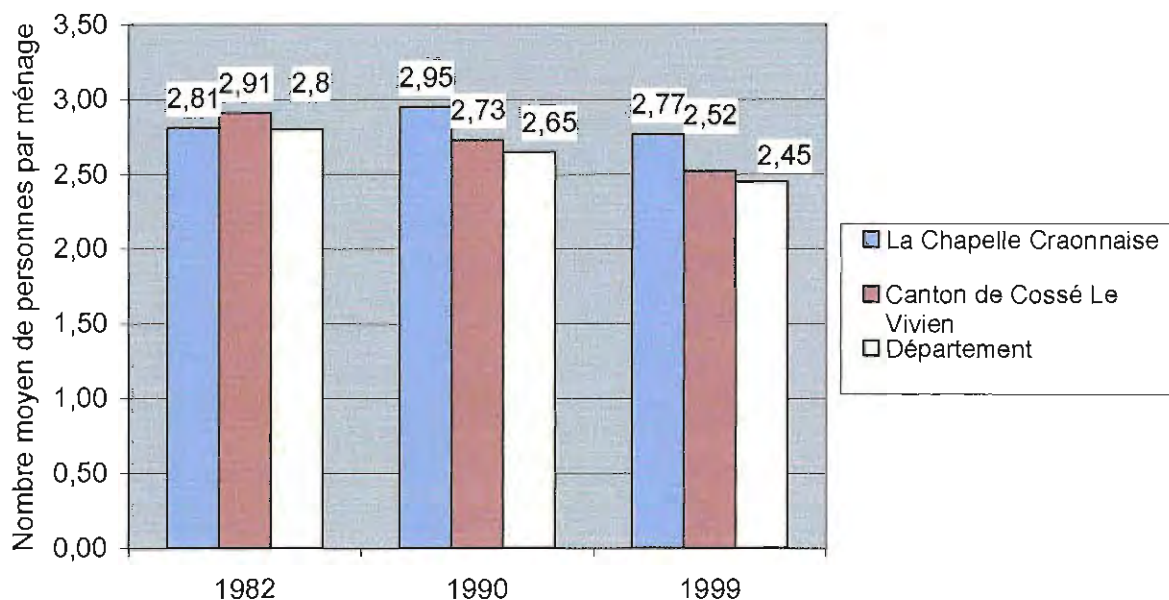
Malgré la baisse de la part des moins de 20 ans, l'âge moyen de la population évolue peu car parallèlement, les plus de 60 ans sont en nette diminution.

➤ Composition des ménages

La taille moyenne des ménages de La Chapelle Craonnaise a connu une hausse de 1982 à 1990, passant de 2,81 à 2,95, et elle se situe au-dessus de la moyenne cantonale et départementale en 1990 (2,73 et 2,65).

Par contre, la tendance s'est inversée de 1990 à 1999, période pendant laquelle la taille des ménages est passée de 2,95 à 2,77. Cependant, elle suit la tendance générale du canton et du département. Cette diminution peut s'expliquer par le départ des familles et des enfants de celles-ci qui vont trouver du travail dans les bassins d'emploi extérieurs et qui s'installent dans ces nouveaux territoires.

Taille des ménages



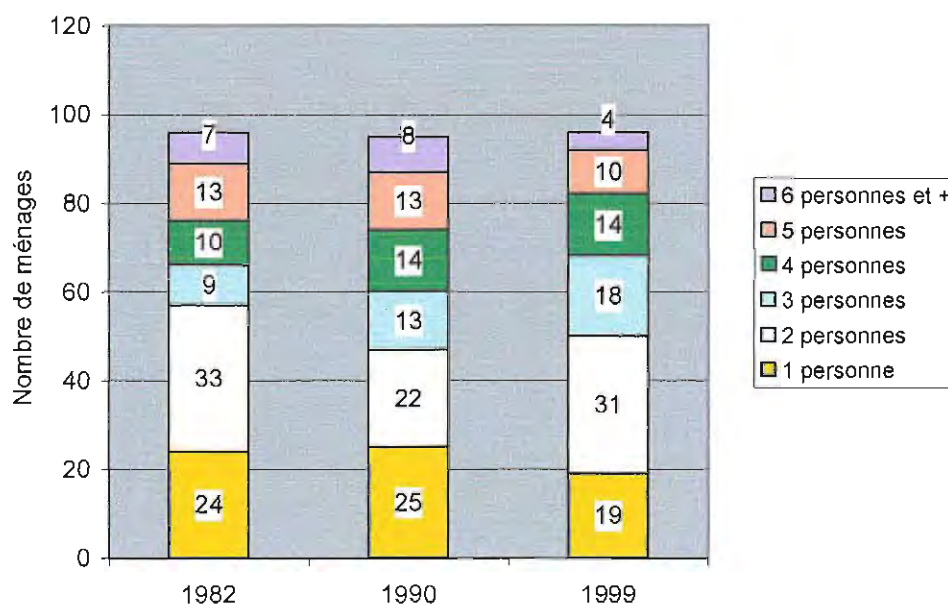
Source : INSEE 1999.

L'effet de décohabitation observé sur le plan cantonal et départemental se vérifie également sur La Chapelle Craonnaise, qui voit passer son nombre moyen de personnes par ménage de 2,95 en 1982, correspondant à des familles dites « nombreuses », à 2,77 en 1999, correspondant à des familles composées de parents et de deux enfants. Cependant, la taille moyenne des ménages reste relativement élevée.

Les ménages « couples avec enfant(s) » et « couples sans enfant(s) » constituent la proportion la plus élevée sur l'ensemble des ménages de la commune, avec une proportion de 92,2 % en 1999.

Les ménages composés d'une seule personne, quant à eux, ne représentent que 6,5 % du nombre total des ménages.

Composition des ménages



Source : INSEE 1999

Les familles nombreuses (au moins 5 personnes), après avoir connu une augmentation conséquente jusqu'au recensement de 1982, étaient en très net recul depuis cette date, et ne représentent plus que 14 familles en 1999, contre 20 en 1982 et 21 en 1990.

A contrario, ce sont surtout les ménages composés de 3 personnes qui ont connu la plus forte croissance puisque le nombre a doublé en 17 ans (+9). Cela peut s'expliquer par le départ des enfants dans les familles nombreuses.

Les ménages composés de 2 personnes, quant à eux, connaissent une augmentation de 1990 à 1999 (+9), alors qu'ils avaient diminué de 1982 à 1990 (-11).

➤ Population active

Population active totale						
	1999			Evolution de 1990 à 1999		
	Ensemble	Ayant un emploi	Chômeurs	Ensemble	Ayant un emploi	Chômeurs
Ensemble	128	93,8 %	5,5 %	8,5 %	9,1 %	40,0 %
de 15 à 24 ans	11	81,8 %	9,1 %	-50,0 %	-43,8 %	-66,7 %
de 25 à 49 ans	94	93,6 %	6,4 %	28,8 %	22,2 %	500,0 %
de 50 ans ou plus	23	100,0 %	0,0 %	0,0 %	4,5 %	-100,0 %
Hommes	78	94,9 %	3,8 %	8,3 %	10,4 %	50,0 %
Femmes	50	92,0 %	8,0 %	8,7 %	7,0 %	33,3 %

Source INSEE 1999

Il a été recensé 128 actifs (78 hommes et 50 femmes) sur la commune en 1999. 93,8 % possédaient un emploi, soit un taux de chômage de 5,5 %.

Le nombre de la population active a augmenté de 8,5 % entre 1990 et 1999.

Lieu de résidence - lieu de travail		
Actifs ayant un emploi	1999	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	120	9,1 %
Travaillent et résident :		
* dans la même commune	47	-19,0 %
%	39,2 %	-13,6 points
* dans 2 communes différentes :	73	40,4 %
- de la même unité urbaine	0	///
- du même département	67	39,6 %
- de départements différents	6	50,0 %

Source : INSEE 1999

Parmi les actifs, en 1999, 47 personnes travaillaient et résidaient sur La Chapelle Craonnaise tandis que 73 personnes travaillent à l'extérieur de la commune. Le phénomène s'accélère et s'explique par la proximité des bassins d'emplois de Laval, Craon, Cossé-le-Vivien, Château-Gontier et Denazé.

La majorité des emplois sur la commune correspond à des emplois agricoles.

Formes d'emploi des salariés				
	Hommes		Femmes	
	Nombre	Part	Nombre	Part
Ensemble	47	100,0 %	29	100,0 %
Contrat à durée indéterminée	34	72,3 %	21	72,4 %
Contrat à durée déterminée	3	6,4 %	3	10,3 %
Intérim	1	2,1 %	1	3,4 %
Emploi aidé	0	0,0 %	0	0,0 %
Apprentissage - stage	3	6,4 %	1	3,4 %
Titulaires fonction publique	6	12,8 %	3	10,3 %

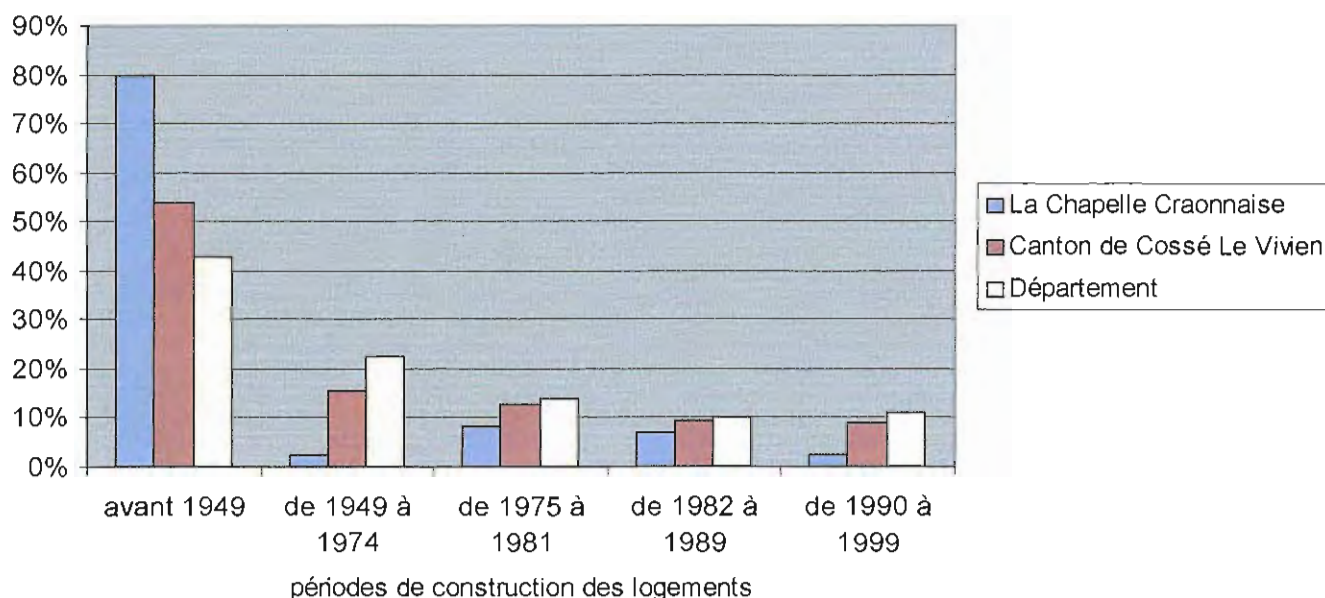
Source : INSEE 1999

Une part importante des actifs habitant à La Chapelle Craonnaise est en contrat à durée indéterminée (55 personnes). La proportion de femmes et d'hommes ayant ce type de contrat est quasiment la même (72,4 % pour les femmes et 72,3 % pour les hommes). En revanche, les titulaires de la fonction publique sont en plus large proportion des hommes (12,8 % contre 10,3 % pour les femmes) et les personnes bénéficiant d'un contrat à durée déterminée sont en plus large proportion des femmes (10,3 % contre 6,4 % pour les hommes).

B. LE MARCHE DU LOGEMENT

➤ Age du parc de logements

Age du parc de logements



Source : INSEE 1999.

116 logements ont été recensés en 1999 à La Chapelle Craonnaise. Le dernier recensement de 2005 porte ce nombre à 131.

Le parc de logements sur La Chapelle Craonnaise est relativement « ancien » : 80% des logements dénombrés avaient effectivement été construits avant 1949, soit une proportion largement supérieure à celle observée sur le canton (53,60 %) ou le département (42,80 %). En outre, très peu de nouvelles constructions ont vu le jour entre 1949 et 1974, et le rythme de construction était très en dessous de celui du canton et du département. Ce n'est qu'après cette date que le rythme s'est accéléré, sans toutefois dépasser ou même atteindre le niveau du canton ou du département.

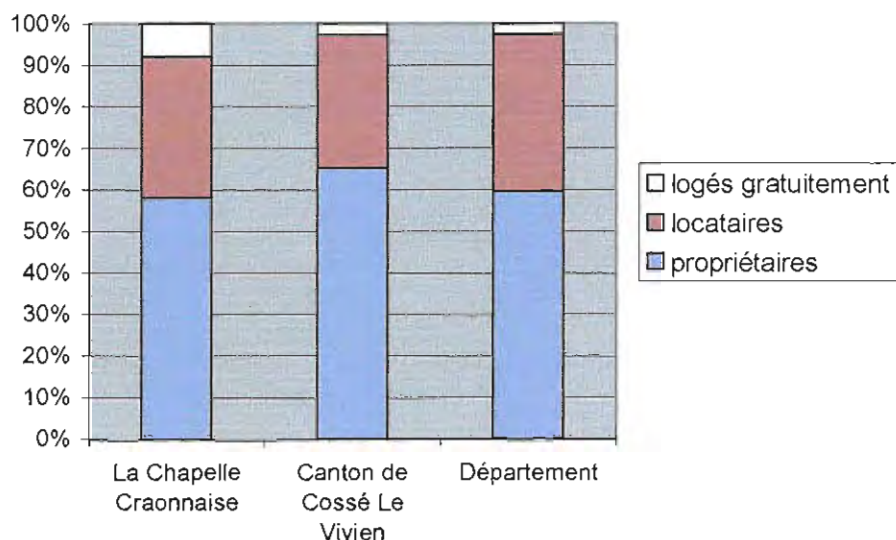
Logements construits	Nombre	nombre / an	%
avant 1949	93	/	75%
de 1949 à 1974	3	0,12	2.5%
de 1975 à 1981	9	1,5	7%
de 1982 à 1989	8	1,14	6.5%
de 1990 à 1999	3	0,33	2.5%
2000 – 2004*	8	2	6.5 %

Source : INSEE* données fournies par la Mairie

Les données récentes (relevé des permis de construire en Mairie) font apparaître une accélération du rythme de constructions de 1999 à 2005, avec une moyenne de 2 constructions par an.

➤ Composition du parc de logements

Statut d'occupation des logements



Source : INSEE 1999.

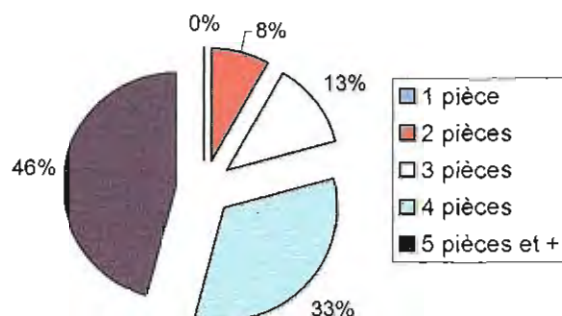
Les propriétaires sont majoritaires (58%) et les locataires représentent 34 % des habitants de la commune. Cependant, cette part de logements en location devrait permettre d'accueillir de jeunes familles. Cette proportion est à peu près la même que sur le département.

Ensemble des logements par type			
Types de logement	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	116	100,0 %	0,9 %
dont :			
Résidences principales	96	82,8 %	1,1 %
Résidences secondaires	11	9,5 %	57,1 %
Logements occasionnels	0	0,0 %	-100,0 %
Logements vacants	9	7,8 %	-18,2 %
dont :			
Logements individuels	116	100,0 %	0,9 %
Logements dans un immeuble collectif	0	0,0 %	///

82,8 % des logements sont des résidences principales et 9,5% sont des résidences secondaires, ce qui constitue une évolution de 1990 à 1999 de 57,1 %.

7,8 % des logements étaient vacants en 1999.

Composition des résidences principales



Source : INSEE 1999.

Le parc est composé à la fois de grands logements (5 pièces et plus : 46 % du parc) et de logements de taille moyenne (46% de T3 et T4). Ainsi, un parcours résidentiel complet sur la commune était rendu difficile car il manquait des maisons de taille intermédiaire pour le fluidifier.

La commune contribuait donc, jusqu'en 1999, à l'enracinement des familles accueillies sur son territoire. Cet enracinement empêchait l'accueil de nouvelles familles. Mais le nombre de logements est depuis cette date en continuelle augmentation, ce qui inversera cette tendance.

➤ Réhabilitations

Actuellement, aucune Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat n'est en cours sur la commune.

➤ Logements sociaux

La commune dispose de 15 logements locatifs : 7 dont un à caractère très social (loyer minoré) appartiennent à la Communauté de Communes de Cossé-le-Vivien. 3 appartiennent à Mayenne Habitat. Ces 9 logements sont soumis aux mêmes conditions de ressources). Enfin, 5 appartiennent à la Commune et au CCAS.

➤ Projets de construction

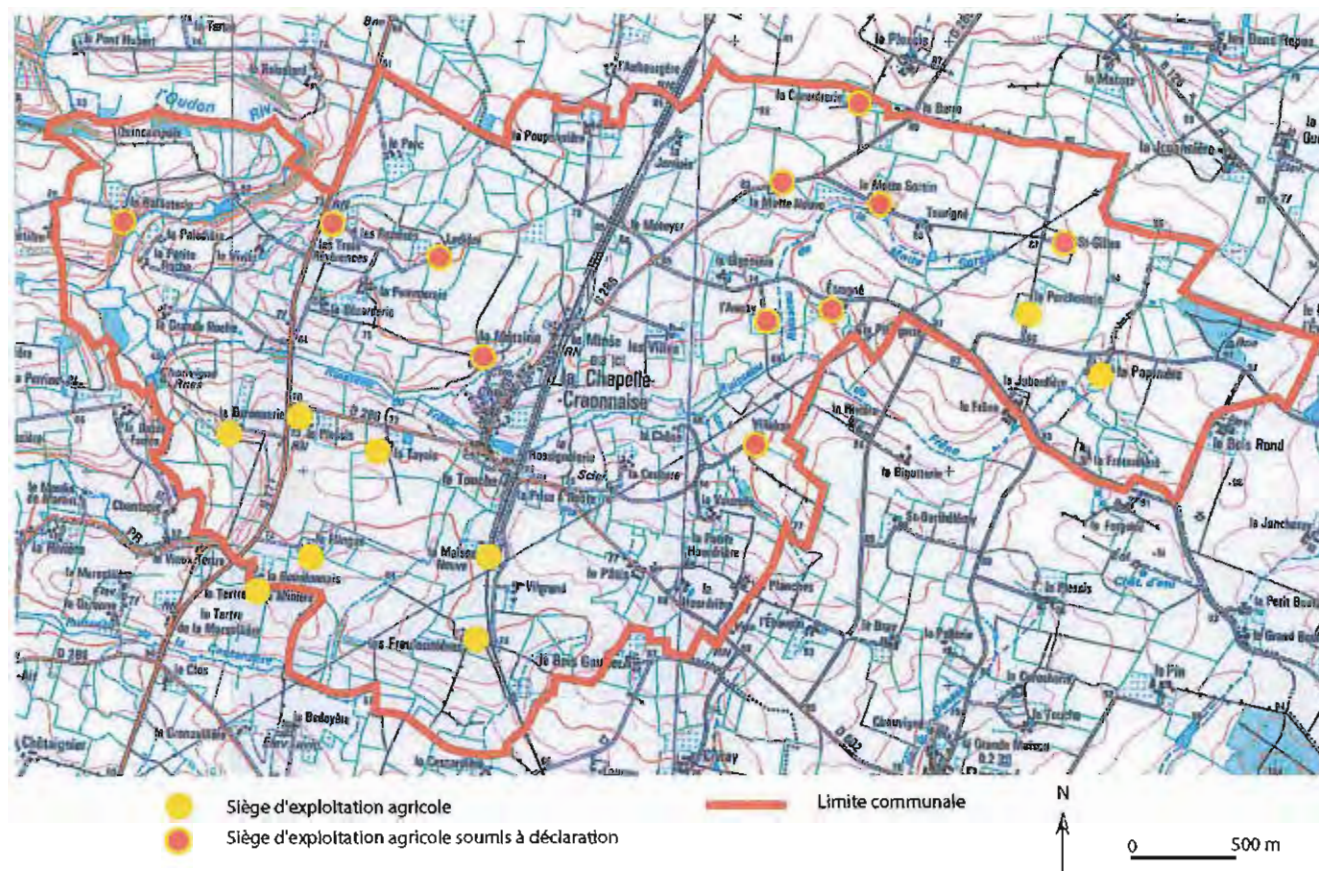
La construction d'un logement HLM est programmée.

La commune a également pour projet la création d'un nouveau lotissement communal. Une étude d'aménagement du bourg dans le cadre d'une convention avec le CAUE de la Mayenne a été réalisée.

C. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

➤ L'agriculture

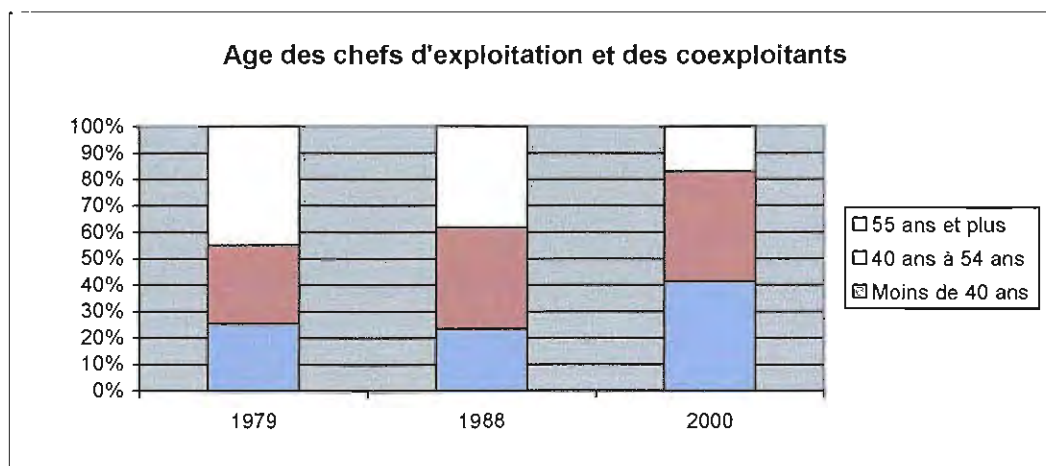
Localisation des sièges d'exploitation agricole



L'agriculture, une très forte empreinte sur la commune.

La superficie agricole utilisée communale (944 ha en 2000) représente 91 % de la superficie de la commune, et 30 % des actifs occupés sont agriculteurs (chefs d'exploitation ou ouvriers agricoles), alors que la moyenne nationale est de 5 %.

L'âge moyen du chef d'exploitation et des coexploitants tend vers un rajeunissement. La part des plus de 55 ans est passée de 21% en 1979 à 7% en 2000. Parallèlement, la proportion des moins de 40 ans est passée de 12% à 17% aux mêmes dates.



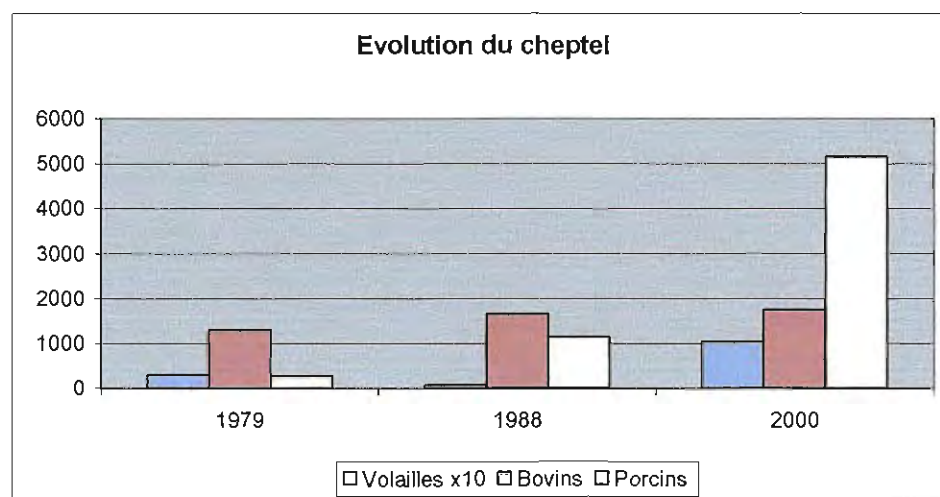
Source RGA 2000

Des exploitations moins nombreuses mais plus grandes

Le nombre d'exploitations professionnelles sur La Chapelle Craonnaise est en baisse continue (19 %) depuis 1979, puisqu'il est passé de 26 à cette date à 21 en 2000. Néanmoins, cette diminution a été compensée par l'augmentation de la taille des exploitations.

La surface agricole utilisée (SAU) moyenne des exploitations a augmenté de 18 hectares en 21 ans, soit une augmentation de 67 %.

Une production animale dominée par l'élevage porcin



Source : RGA 1979, 1988, 2000.

La production animale a connu une importante évolution sur la commune de La Chapelle Craonnaise.

En effet, la production porcine, minoritaire en 1979 et en 1988, a explosé et domine largement en 2000 (274 en 1979 contre 5 150 en 2000). La situation est la même en 2005.

L'élevage bovin, quant à lui, est en constante augmentation, mais dans des proportions moindres que celles concernant l'élevage porcin. Le nombre de bovins a ainsi augmenté de 453 en 21 ans.

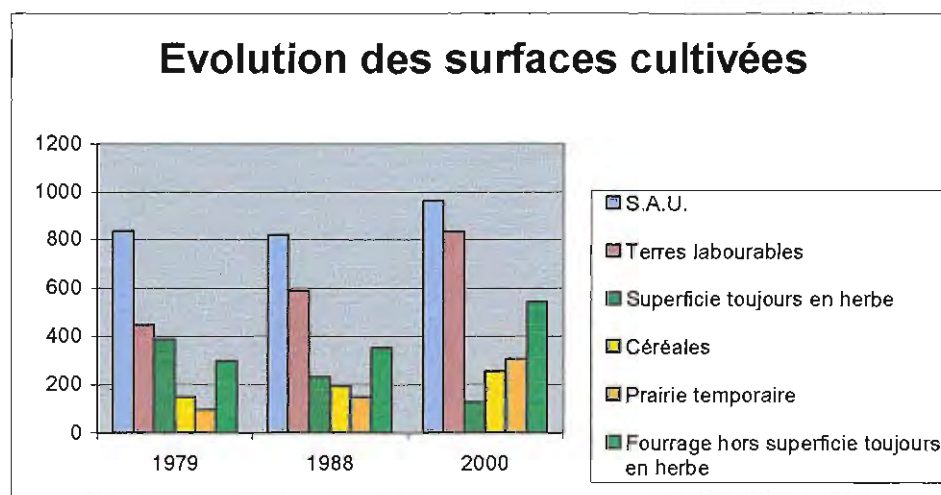
Parallèlement, la production de volailles, minoritaire, a connu une légère baisse lors de la période 1979-1988 pour de nouveau augmenter de 1988 jusqu'en 2000. Elle est ainsi passée de 2 966 têtes en 1979 à 10428 têtes en 2000.

La commune de La Chapelle Craonnaise a donc assisté, en l'espace de 21 ans, à une intensification et à une densification de la production porcine sur son territoire. Il en est de même pour la production avicole, mais dans de plus faibles proportions.

Evolution des surfaces cultivées

En 21 ans, la surface agricole utilisée des exploitations ayant leur siège sur la commune de La Chapelle Craonnaise, a augmenté de 15 %.

L'utilisation des terres agricoles suit la même évolution que sur le plan national. Les prairies permanentes sont en net recul pour laisser la place aux terres labourables et donc pour la production de fourrages destinée à l'alimentation des animaux.



Source : RGA 1979, 1988, 2000.

➤ Les entreprises – commerces - artisans

La commune dispose sur son territoire d'un certain nombre d'artisans et de commerçants.

Les artisans :

- 1 entreprise de terrassement
- 1 menuisier poseur
- 1 maçon
- 1 entreprise conseil en désamiantage

Les commerçants :

- 1 bar restaurant



Le bar restaurant

➤ Le tourisme

La commune dispose sur son territoire de :

- 1 chemin de randonnée qui emprunte l'ancienne ligne de chemin de fer



D. LES EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES

➤ Les équipements

- 1 mairie
- 1 école maternelle privée
- 1 terrain de football
- 1 salle des fêtes
- 1 plan d'eau
- 1 aire de pique-nique
- 1 chemin de randonnée



Mairie



Ecole

➤ Les associations

La commune compte 9 associations sur son territoire :

- Comité des fêtes
- Foyer des jeunes
- Football « AS La Chapelle Craonnaise »
- APEL OGEC école maternelle privée
- AFN
- CLUB 3^{ème} AGE dit « Club de la bonne entente »
- Tennis de table
- Capello's club (moto club)
- Groupement de défense contre les nuisibles

➤ Les infrastructures de transport

Les infrastructures routières

La commune est traversée par plusieurs axes routiers :

- La RN 171, axe allant du Nord-Ouest au Sud-Ouest de la commune (et à plus grande échelle de Laval à Châteaubriand ou Saint-Nazaire) et ayant le statut de « route à grande circulation »,

- o La RD 286, allant de l'Ouest au Centre puis du Nord-Est au Centre, dans la partie inférieure de la commune. Cet axe relie la RN 171 et Cosmes en passant par le centre bourg de la Chapelle Craonnaise,
- o La RD 602, partant du centre de la commune pour aller vers le Sud-Est, dans la partie inférieure de la commune. Cet axe permet de rejoindre Denazé.

Les transports collectifs

Le nouveau système de transport à la demande, Petit Pégase, offre la possibilité à tous les Mayennais, plus particulièrement à ceux qui n'ont pas de moyen individuel de transport, de se déplacer. Son principe est simple : des véhicules assurent la prise en charge depuis votre domicile ou du point d'arrêt « réseau Pégase » le plus proche vers la destination choisie.

Un ramassage scolaire, géré par le Conseil Général de la Mayenne, emmène les enfants de La Chapelle Craonnaise à l'école primaire et au collège de Cossé-le-Vivien et de Craon, ainsi qu'au lycée de Laval.

➤ Le traitement des déchets

La collecte sélective

Un site sur la commune pour le tri sélectif (verre, papier, plastique) est à la disposition des habitants dans le bourg, rue de la Mairie.



La collecte des ordures ménagères

La collecte se fait en porte à porte dans le bourg une fois par semaine. La campagne dispose également de points de collecte, une fois par semaine. Des containers sont mis à disposition de la population.

Le Syndicat du Pays de Craon assure le traitement.

➤ L'assainissement

Le réseau et la station d'épuration

Actuellement, la commune dispose d'un réseau unitaire. Les eaux collectées se jettent dans la lagune (400 équivalents habitants), composée de trois bassins, situés à l'Ouest du bourg.

➤ L'approvisionnement en eau potable

L'approvisionnement en eau potable est géré par le Syndicat d'Adduction d'eau potable de la région Ouest.

E. L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE NATUREL

➤ Le milieu physique

La commune se situe dans l'unité paysagère « Le Haut Anjou Mayennais ».

La commune est peu vallonnée. Le point bas se situe à la limite Ouest de la commune, au niveau de l'Oudon, à 49 m d'altitude.

Le point haut se localise à l'Est du territoire de la commune, à proximité du lieu dit « La Papinière », à une altitude de 97 mètres.

La commune repose sur des schistes.

➤ Le réseau hydrographique

La commune de La Chapelle Craonnaise se situe dans le bassin versant de l'Oudon.

Plusieurs ruisseaux traversent la commune. Ces ruisseaux s'écoulent de l'Est vers l'Ouest pour rejoindre l'Oudon.

L'Oudon traverse la commune en limite Ouest de celle-ci, du Nord vers le Sud. Le bassin de l'Oudon forme une assez large bande alluviale.

En plus de l'Oudon, les principaux cours d'eau sont le ruisseau de La Motte Sorsin, le ruisseau du Frêne, et le ruisseau de la Cessardière.

Les abords de l'Oudon sont classés en zone inondable. Une zone de stockage est comprise de part et d'autre du cours d'eau. Cette zone est constituée d'une bande enherbée.

La commune de La Chapelle Craonnaise se situe dans le périmètre du S.A.G.E (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de l'Oudon, mais également, et de fait, dans celui du S.D.A.G.E (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Loire Bretagne.



L' Oudon

➤ Le paysage

La commune de La Chapelle Craonnaise présente une forme ovoïdale d'environ 6 Km de long d'Est en Ouest, et de 3,2 km du Nord au Sud au plus large.

Le bourg, quant à lui, est localisé dans la partie Sud-Ouest de la commune.

La Chapelle Craonnaise se situe sur un plateau découpé par les différents cours d'eau. Le paysage est plus marqué par la rivière l'Oudon à l'Ouest, qui donne un paysage plus fermé.

Les ondulations, d'échelles très variables, sont continues mais ne se répètent pas au même rythme.

La route nationale 171 scinde la commune en deux. Néanmoins, cet aménagement routier est assez peu visible dans le paysage. Cependant cette coupure isole la partie Ouest du reste de la commune.

Le paysage sur la commune de La Chapelle Craonnaise est homogène sur l'ensemble du territoire, même si on peut observer des ondulations du relief plus prononcées à proximité de l'Oudon.

Ce paysage se caractérise par un maillage bocager moyennement dense, constitué parfois de quelques bosquets. Cependant, les espaces boisés sont rares.

De nombreuses haies se sont développées sur des talus.

L'occupation des sols est constituée d'un mixte entre les prairies et les champs de céréales.

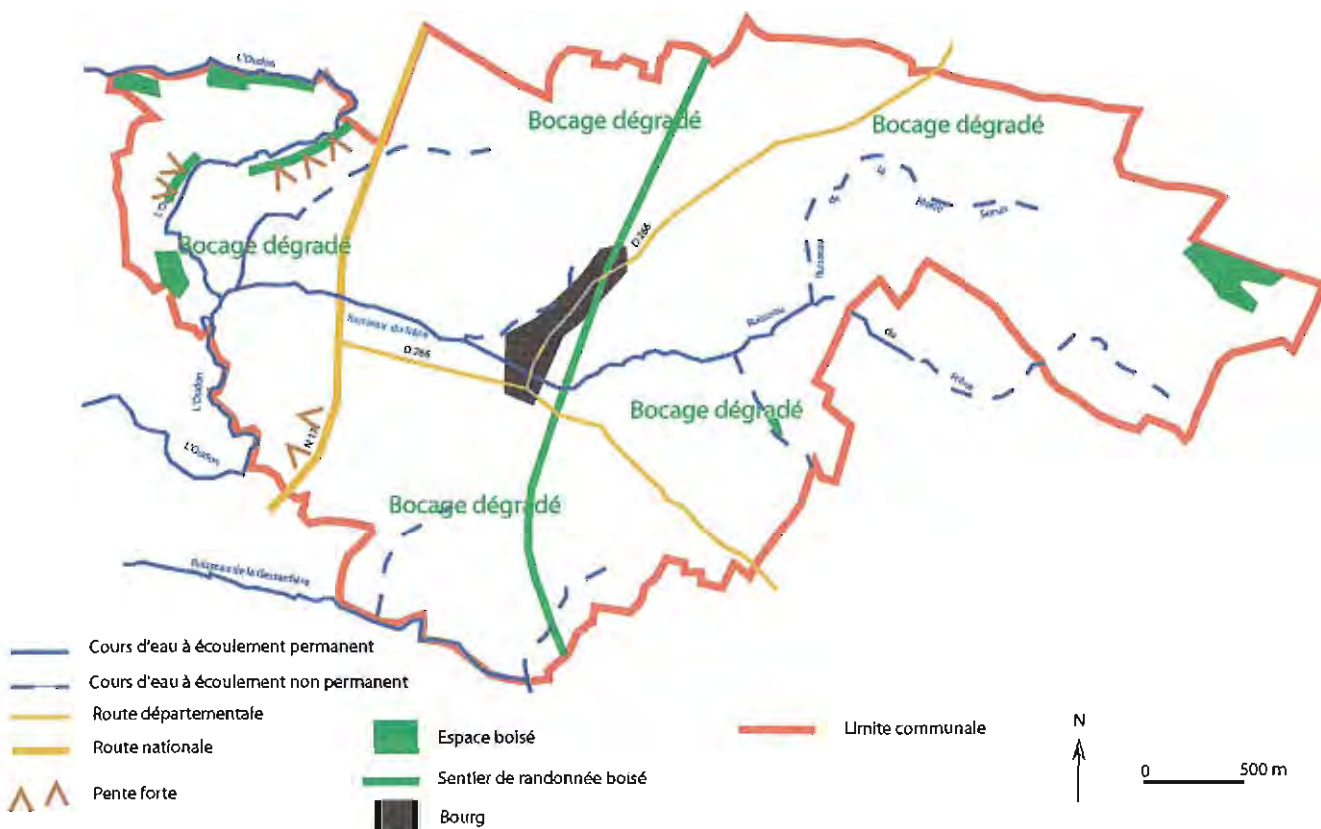
L'habitat agricole regroupe plusieurs bâtiments. Sur la commune, les hameaux sont souvent constitués de plusieurs maisons d'habitation.

Les haies sont pour l'essentiel constituées de chênes, cependant il est possible d'observer quelques acacias, hêtres, prunelliers, noisetiers, charmes et aubépines.

A la place de l'ancienne ligne de chemin de fer, un chemin de randonnée a été créé permettant de traverser la commune du Sud au Nord, dans une coulée verte très arborée.

Au fond de quelques vallées se trouvent des peupleraies.

Carte des paysages



F. FORMES URBAINES ET PATRIMOINE

➤ Le bâti et les formes urbaines

Le Bourg

Le bourg de La Chapelle Craonnaise s'est développé sur le versant d'une colline, le long de la route départementale 286.

Le bâti ancien se localise le long de la route départementale 286.

Aucun type architectural ne se dégage dans le bourg. En effet, il est possible d'observer des maisons en appareillage de petites pierres (schistes) rejointoyées, en façade enduite de couleur claire, des maisons à un seul niveau mais également à deux niveaux, des tailles de fenêtres très différentes, des volets ou des persiennes, des encadrements d'ouvertures en tuffeaux, ou de briques. Le seul point commun de toutes les constructions du bourg ancien est la couverture en ardoises ou matériaux de même apparence (ardoises artificielles en fibre ciment) pour l'essentiel, et une toiture à deux pentes.

Nombre de ces maisons ont été réhabilitées récemment, ce qui donne une qualité particulière au bâtiment.

Il est possible d'observer plus particulièrement et en nombre assez important, des maisons basses, en bordure de route mitoyenne, avec des lucarnes gerbières.

Cependant, il reste quelques efforts à effectuer sur certaines bâtisses et il est regrettable de rencontrer des menuiseries PVC sur des maisons de caractère.



Vues de quelques belles maisons du bourg



Maisons avec lucarnes gerbières

Les extensions récentes du bourg se sont faites essentiellement au niveau de l'entrée Nord du bourg et au Sud du bourg, à l'intersection de la route départementale 286 et de la route départementale 602.

Dans les années 70-80, les constructions correspondent à des pavillons situés en milieu de parcelle. Celles-ci sont peu nombreuses et différentes les unes des autres. Le seul point commun architectural est la couverture en ardoises. Ce sont des maisons enduites, de façades claires, mais de couleurs différentes (blanc, beige, rosé). Les parcelles sont délimitées, côté rue, par des barrières en béton doublées d'une clôture, d'un muret en pierres d'une cinquantaine de centimètres, ou d'un muret enduit d'un mètre.

Dans les années 1990- 2000, l'urbanisation s'est développée au Sud du bourg. Les maisons sont à un seul étage avec des combles aménagés.

Les façades sont en maçonnerie enduite, les teintes des enduits sont souvent claires (blanc ou beige). Sur les plus récentes, il est possible d'observer l'utilisation de briques pour les piliers des auvents. Ces logements sont mitoyens. Chaque logement dispose d'un garage.

Excepté les maisons des années 90, les limites de parcelles sont constituées par des haies végétales.



Maisons année 1980-1990



Maisons du lotissement de la Touche



Lotissement des acacias, en cours de réalisation

Actuellement, le développement du bourg se fait au Nord de celui-ci au niveau de la rue des acacias.

Ces constructions se situent en milieu de parcelles de 1000 m² environ, clôturées par du grillage, un muret ou une haie végétale. Elles sont sur un seul niveau, avec parfois des combles aménagés. Certaines reprennent l'architecture de l'ancien avec des lucarnes gerbières. Les toitures sont à deux pentes, en ardoises. Les façades sont en enduit maçonné, de couleur beige ou rosé. Ce type architectural se marie bien avec l'existant.

Ces dernières constructions ont une emprise au sol relativement importante par rapport aux autres constructions du bourg.

Le bourg va bénéficier courant 2006, de l'enfouissement de ses réseaux.

Les entrées de bourg

Aucun traitement particulier n'a été engagé pour les entrées de bourg.



Les hameaux

Les hameaux sont nombreux sur la commune. La majorité est constituée d'une exploitation agricole.

Les hameaux sont généralement constitués de plusieurs bâtiments, voire de plusieurs maisons d'habitation. Le type architectural de ces bâtiments est le même que celui observé pour le bâti ancien au niveau du bourg (maison basse, présence de briques, couverture en ardoise). Il est à noter que le hameau du « Patis » comprend quelques maisons récentes. Celles-ci ne sont pas à proximité immédiate des anciennes, ce qui nuit à l'harmonie originelle de ce hameau.

Hameau du Patis



➤ Les espaces publics

La commune ne compte pas réellement d'espaces publics centraux.

Cependant, des parkings à proximité de l'église et de la mairie sont disponibles.

Le plan d'eau

Au sud du bourg, à proximité du plan d'eau, un barbecue, des tables de pique nique ainsi qu'un petit abri sont à la disposition des gens de passage, mais également des habitants de la Chapelle Craonnaise.



aire de pique nique

➤ Le patrimoine bâti

La commune de La Chapelle Craonnaise possède un patrimoine bâti assez riche : L'Eglise Saint Martin, avec son puits de lumière, la Chapelle des 7 douleurs au pied de l'Eglise, la Chapelle de la Croix adorée en face du cimetière, le mausolée des curés dans le cimetière, le manoir de Vilgrand au Sud de la commune. Il faut ajouter à cette liste non exhaustive, de belles maisons « bourgeoises » dans la partie haute du bourg.



Chapelle des 7 douleurs



Chapelle de la Croix adorée



Manoir de Vilgrand

IV. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

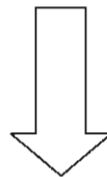
Atouts

- ✓ La proximité de Craon, Laval et Château-Gontier
- ✓ Une bonne desserte routière
- ✓ Une bonne qualité du bâti ancien
- ✓ Des hameaux de qualité
- ✓ La qualité de vie
- ✓ Une activité agricole dynamique
- ✓ Une dynamique démographique naissante

Handicaps

- ✓ Une commune scindée par la RN
- ✓ Peu de réserves foncières disponibles
- ✓ Pas ou peu de services

Objectifs



- Accueillir de nouveaux habitants
- Préserver l'activité agricole
- Préserver la qualité des paysages et des hameaux
- Maintenir le bar-restaurant
- Maintenir l'école
- Assurer un développement cohérent et maîtrisé du bourg
- Développer une vie de bourg

V. LES POLITIQUES SUPRACOMMUNALES ET LEURS INCIDENCES

La Carte Communale doit être élaborée dans le souci constant du respect des réglementations supracommunales qui s'imposent à la commune. Celles ci concernent :

- les lois d'aménagement et d'urbanisme,
- les servitudes d'utilité publique et les éléments susceptibles de devenir à terme des servitudes,
- les différents plans ou schémas élaborés à une échelle supérieure de celle de la commune et qui doivent être intégrés dans le cadre de l'élaboration de la Carte Communale,
- les autres éléments et opérations intercommunales.

A. LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

- o **la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 : principes généraux applicables en matière d'aménagement et d'urbanisme**

Les différentes dispositions du présent dossier de Carte Communale sont compatibles avec la réglementation fixée par le Code de l'Urbanisme, et en particulier aux articles :

Article L110, qui énonce les principes généraux en matière d'aménagement et d'urbanisme

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Article L121-1, qui rappelle les principes permettant de favoriser un développement durable

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

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

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

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

➤ la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992

Elle vise à améliorer la gestion et la qualité de la ressource en eau potable et la gestion des rejets d'eaux pluviales et d'eaux usées.

Elle impose notamment pour chaque commune d'adapter les choix en matière d'urbanisation aux choix en matière d'assainissement et de définir les secteurs dans lequel un assainissement est ou sera collectif et les secteurs dans lesquels l'assainissement sera autonome lorsque le raccordement présente des difficultés techniques.

L'étude de zonage d'assainissement a été faite en 2006.

Par ailleurs, la D.D.A.S.S. (Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales) rappelle qu'il convient d'établir une zone tampon « non aedificandi » (ne devant pas accueillir de constructions) de 100 mètres minimum entre les zones d'habitat et le site de traitement, afin de préserver les habitants d'éventuelles nuisances. Cette prescription a été prise en compte dans l'établissement des zones constructibles de la Carte Communale.

➤ la loi sur les Paysages du 8 janvier 1993

Elle a pour objet une meilleure prise en compte des paysages urbains et naturels. La mise en œuvre de cette loi est facilitée par la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain qui insiste sur la prise en compte des paysages dans les documents d'urbanisme.

La Chapelle Craonnaise est située dans l'unité paysagère du « Le Haut Anjou Mayennais » définie dans l'atlas des paysages du département de la Mayenne.

Cet atlas des paysages de la Mayenne propose par ailleurs des objectifs thématiques en terme de protection du paysage :

- Inscrire les nouvelles plantations en cohérence avec les structures végétales en place (arbres isolés, haies bocagères, boisements...),
- Valoriser les éléments forts de l'identité locale (vergers, alignements de fruitiers, éléments bâtis liés au vignoble...),
- Gérer, entretenir, conforter les alignements d'arbres le long des routes tout en maintenant des vues latérales par transparence,
- Veiller au respect des matériaux et des couleurs locales spécifiques : présence accentuée du tuffeau au fur et à mesure que l'on tend vers le sud.

L'élaboration de la Carte Communale doit être l'occasion d'appréhender le développement de la commune dans le respect de ces objectifs de protection du paysage.

➤ la loi sur le renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 (loi Barnier)

L'article 52 de la loi du 2 février 1995 dite « loi Barnier » crée un nouvel article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Cet article part du constat de la dégradation des paysages des entrées de ville ou de bourg. Afin de lutter contre un développement anarchique des constructions le long des axes routiers, la loi prévoit qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (100 mètres pour les autoroutes, voies express et déviations).

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

Sur La Chapelle Craonnaise, la RN 171 est classée à grande circulation, elle est donc soumise aux dispositions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Cette bande inconstructible cesse d'exister dès lors qu'un plan d'aménagement paysager accompagne l'urbanisation de ces zones et que celle-ci est justifiée et motivée au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

➤ Les nuisances sonores

La commune est traversée par un axe de communications classé à grande circulation (route nationale N171). Cet axe engendre des nuisances sonores importantes.

Une zone de nuisance sonore (de 100 mètres de large de part et d'autre du bord de la chaussée de la RN 171) a été définie lors de l'arrêté préfectoral n°99-716 en date du 22 septembre 1999 (cf.annexe 2 du porter à la connaissance de la Commune de La Chapelle Craonnaise). Cet arrêté oblige des normes en matière d'isolement acoustique pour toutes constructions à l'intérieur de la zone définie.

B. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

➤ Le curage et entretien des cours d'eau.

Cette servitude de libre passage des engins mécaniques de curage et de faucardement s'applique sur les berges et dans le lit des cours d'eau désignés ci après :

- L'Oudon et ses affluents.

Art. L.215-19 du code de l'environnement :

Pendant la durée des travaux, les propriétaires sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs et ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation des travaux.

Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et les jardins attenants aux habitations, sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.

Ce droit s'exerce autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et les plantations existants.

Service concerné :

Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt
BP 3841 Cité administrative
Rue Mac Donald
53030 LAVAL Cedex

➤ L'alignement

Plans d'alignement approuvés les 12 octobre 1882, relatifs à la voirie communale: la rue de la gare (anciennement rue de Craon et rue de Cosmes), la rue de Cossé, la rue de l'Eglise et la place de l'Eglise, dans la traversée de la commune.

Service responsable :

Direction des Routes et des Bâtiments
Hôtel du département
39, rue Mazagran – BP 1429
53 014 LAVAL cedex

➤ Protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception, liés aux transmissions radioélectriques, exploités par l'Etat.

Dans un périmètre de rayon de 1 000 mètres, il est interdit, en dehors des limites du domaine de l'Etat, sauf autorisation du Ministère des Postes et Télécommunications de créer des obstacles fixes ou mobiles dont la partie la plus haute excède la hauteur précisée sur le plan par rapport au niveau de la mer.

Dans le couloir dessiné sur la carte jointe à la page suivante, il est interdit, en dehors des limites du domaine de l'Etat, sauf autorisation du Ministère des Postes et Télécommunications, de créer des obstacles fixes ou mobiles dont la partie la plus haute excède la hauteur précisée sur le plan par rapport au niveau de la mer sans cependant que la limite supérieure imposée à une construction puisse être inférieure à 25 mètres.

Service responsable

France Télécom
Union Régionale Réseau Maine Anjou
52, boulevard Gaston Ramon
49 043 ANGERS CEDEX 1

➤ le passage d'une ligne d'énergie électrique à 90 000 volts

Une ligne aérienne de 90 kV traverse la commune de La Chapelle Craonnaise, dans sa partie Sud Est. Electricité De France souhaite ainsi être consulté, par lettre recommandée, pour tout projet de construction sur les parcelles traversées par la ligne électrique. Les propriétaires doivent réserver un libre passage et d'accès aux agents de l'entreprise.

Service responsable

RTE gestionnaire du réseau de Transport d'électricité
Transport électricité Ouest
Ecoparc – ZI nord avenue des Fusillés
49 412 SAUMUR cedex

C. LES SCHEMAS OU PLANS A PRENDRE EN COMPTE

➤ Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) du Bassin Loire-Bretagne

Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne, entré en vigueur fin 1996, fixe, pour les 10 à 15 prochaines années, les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau.

Il cherche à concilier l'exercice des différents usages de l'eau avec la protection des milieux aquatiques. Il définit le cadre des futurs SAGE (Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et identifie en particulier les secteurs prioritaires. Les préconisations du SDAGE, qui s'imposent aux administrations publiques, s'articulent autour de 7 objectifs vitaux :

- Gagner la bataille de l'alimentation en eau potable. Il s'agit essentiellement de résoudre les difficultés d'approvisionnement et d'améliorer la qualité des eaux potabilisables et distribuées,
- Poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface, en réduisant les flux polluants rejetés,
- Retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer, en assurant en particulier un débit minimal et en respectant leur dynamique naturelle,
- Sauvegarder et mettre en valeur les zones humides dont la haute valeur écologique et les fonctions de régulation ont souvent été négligées,
- Préserver et restaurer les écosystèmes littoraux,
- Réussir la concertation notamment avec l'agriculture qui est fortement impliquée tant par les prélèvements d'eau pour l'irrigation que par les pollutions par les nutriments et les produits phytosanitaires,
- Savoir mieux vivre avec les crues. Celles-ci ont un rôle majeur dans le renouvellement des écosystèmes et dans l'évolution morphologique des cours d'eau. Ce rôle doit être préservé tout en réduisant les dommages causés aux populations.

Les enjeux et objectifs d'amélioration de la qualité des eaux du SDAGE Loire Bretagne doivent être pris en compte par la commune lors de l'élaboration de la Carte Communale.

D'autre part, la commune de La Chapelle Craonnaise se situe dans le périmètre du SAGE de la Mayenne, périmètre approuvé le 8 novembre 1997.

Service responsable :

Pole de compétence Eau
Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt
Cité de l'agriculture
15 av Cucille
35000 RENNES

D. LES AUTRES ELEMENTS

➤ Eléments du patrimoine naturel ou bâti à protéger inscrits à l'inventaire départemental

Un inventaire du patrimoine culturel et paysager a été établi sur le département de la Mayenne. Quelques édifices sont ainsi recensés sur La Chapelle Craonnaise. :

- L'Eglise « Saint Martin »
- La Chapelle des « 7 douleurs »
- La Chapelle de la « Croix adorée »
- Le Mausolée des curées
- Le Manoir de « Vilgrand »
- La Motte Sorcin

Site naturel :

- La vallée de « l'Oudon » (Quincampoix)
- Les traces paysagères (haies, chemins, arbres) d'une voie antique

Service responsable :

Service départemental de l'architecture et du patrimoine
7, rue du Jeu de Paume
53000 LAVAL

➤ Les sites archéologiques à protéger

Plusieurs sites contenant des vestiges archéologiques ont été recensés sur le territoire de la commune de La Chapelle Craonnaise :

- Les Freulonnières, motte castrale et enclos rectilinéaire circulaire (n° 53 058 001 AH)
- La Motte Sorcin, motte castrale (n° 53 058 002 AH)
- Quincampoix, enclos complexe (n° 53 058 003 AH)
- Les villes, enclos complexe (n° 53 058 004 AH)
- La Paledière, enclos rectilinéaire (n° 53 058 005 AH)
- La Motte neuve, enclos complexe (n° 53 058 006 AH)
- Saint Gilles, enclos rectilinéaire (n° 53 058 007 AH)
- Etrogne, enclos rectilinéaire (n° 53 058 008 AH)
- La Pouponnière, fossé et parcellaire (n° 53 058 009 AH)
- La Flingue, enceinte et fossé (n° 53 058 010 AH)
- L'Eglise Saint Martin

Ce site est concerné par les dispositions de la loi validée du 27 septembre 1941, par le décret n° 86-192 du 5 février 1986, relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine et par la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003.

Un zonage spécifique de protection de ces sites doit permettre de les préserver de toute dégradation inopportune.

Aspects réglementaires et législatifs

Les articles du Livre V titre II, chapitre 4 du Code du patrimoine (partie législative) et le chapitre X du décret n° 2004-490 ont modifié la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article L. 524-2 de ce même code institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter sur un terrain d'une superficie de 3000 m², des travaux affectant le sous-sol qui sont soumis à une autorisation ou à une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans les

cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret du Conseil d'Etat.

Le fait générateur de la redevance d'archéologie préventive est énuméré par les alinéas suivants de l'article L 524-4 du Code du patrimoine. Les nouvelles dispositions relatives à cette redevance seront appliquées à compter du 1er novembre 2003.

L'article L. 524-7 indique que le montant de la redevance d'archéologie préventive est égal à 0,32 Euro par mètre carré. Ce montant est indexé sur l'indice du coût de la construction.

L'article L. 524-3 prévoit les exonérations de la redevance d'archéologie préventive, c'est à dire les travaux relatifs aux logements à usage locatif construits ou améliorés avec le concours financier de l'Etat en application des 3° et 5° de l'article L-351-2 et des articles L. 472-1 et L. 472-1-1 du code de la construction et de l'habitation au prorata de la surface hors d'œuvre nette effectivement destinée à cet usage, ainsi que les constructions de logements réalisés par une personne physique pour elle-même et les affouillements rendus nécessaires pour la réalisation de travaux agricoles ou forestiers.

Il importe aussi de rappeler les dispositions de l'article R. 111-3-2 du code de l'urbanisme ainsi que toutes les modifications, toujours en vigueur, apportées au code de l'urbanisme par le décret n° 2004-490 du 3 juillet 2004, ainsi que les dispositions de l'article L. 112-7 du code de la construction et de l'habitation.

Il importe que la commune intègre les termes de l'article L. 531-14 du Code du patrimoine applicables à l'ensemble du territoire communal:

<< Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble ou ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie - 1, rue Stanislas Baudry BP 63 518 - 44 035 NANTES CEDEX I - tel. 02 40 14 23 30).

Il est souhaitable que soient mentionnées les dispositions sanctionnant le non respect de ces textes, dont celles de l'article 322-2 du code pénal relatif aux crimes et délits contre les biens précédemment introduites en annexe I dans les POS.

Proposition de recommandation ou d'association

Patrimoine archéologique

Pour finir, concernant la recommandation ou l'association, il nous apparaît nécessaire d'inviter la commune à prendre en compte, le plus en amont possible, la recherche du patrimoine archéologique dans le cadre de sa future urbanisation.

A cet effet, l'article L. 522-4 du Code du patrimoine permet, hors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5 de ce même code, aux personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux, de saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. Si l'Etat fait connaître la nécessité d'un diagnostic archéologique, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée. Les articles 10 à 12 du décret n° 2004-490 viennent préciser la procédure de la demande.

Service responsable

Service Régional de l'Archéologie,
Secrétariat : 02.40.14.23.30

Service responsable

Service Départemental du Patrimoine,
Conseil Général de la Mayenne
39, rue Mazagran
53 000 LAVAL
Secrétariat : 02.43.66.52.68

➤ **Prévision des ressources hydrauliques pour la défense publique contre les incendies**

L'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme sur une commune nécessite une étude sur l'implantation des réseaux d'infrastructures, notamment la réalisation de la défense externe contre l'incendie sur le réseau d'adduction d'eau potable, ainsi que les voies d'accès pour les véhicules de lutte contre l'incendie.

La réglementation en vigueur s'appuie sur différents textes :

- Le code de la construction et de l'habitation (2^{ème} partie - livre 1^{er} – titre II – chapitre III) concernant la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public ainsi que son règlement annexé,
- L'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie,
- La loi n°76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- La circulaire du 5 octobre 1994 « Prévision des ressources hydrauliques pour la défense publique contre les incendies ».

La Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours demande ainsi à ce que tout nouveau projet sur la commune soit compatible à la réglementation en vigueur.

Service responsable

Service Départemental d'Incendie et de Secours
24 rue Eugène Messmer
53000 LAVAL
02.43.59.16.00

➤ **Les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental concernant les bâtiments d'élevage**

Le règlement sanitaire départemental de la Mayenne, approuvé par arrêté préfectoral du 10 janvier 1980, impose un retrait des constructions à usage d'habitation par rapport aux bâtiments d'élevage (art. 153.3 et 153.4).

« Sans préjudice de l'application des documents d'urbanisme existant dans la commune ou dans le cahier des charges de lotissement, l'implantation des bâtiments renfermant des animaux, à l'exception des salles de traite, doit respecter les règles suivantes :

- les élevages de porcs et de veaux de boucherie sur lisier ne peuvent être implantés à moins de 100 m des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public ;
- les autres élevages, à l'exception des élevages de type familial et de ceux de volailles et de lapins de moins de 50 animaux de plus de 30 jours, ne peuvent être implantés à moins de 50 mètres des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des parcs de loisirs et de tout établissement recevant du public à l'exception des installations de camping à la ferme.

Ces distances pourront néanmoins être réduites dans le cas d'aménagements de bâtiments existant après consultation du Conseil Départemental d'Hygiène ».

Service responsable :

Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales
2 bd Murat
53000 LAVAL

➤ **La règle de réciprocité : art. L. 111-3 du Code Rural**

Elle impose un retrait réciproque entre les constructions à usage d'habitation et les bâtiments agricoles, afin d'éviter les nuisances présentant un caractère permanent pour le voisinage, tout en permettant aux exploitations agricoles de se développer sans contraintes liées à la présence de tiers.

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à

usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

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

➤ Les installations classées agricoles pour la protection de l'environnement

Les installations classées correspondent à des sites publics ou privés, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Elles sont soumises à deux régimes différents :

- la déclaration pour les installations qui ne présentent pas de graves dangers ou inconvénients,
- l'autorisation pour les installations qui présentent de graves dangers ou inconvénients. Dans ce cas, la délivrance de l'autorisation peut être subordonnée notamment à leur éloignement des habitations.

Ces installations classées imposent toutes un retrait de 100 mètres pour les constructions à usage d'habitation. La règle de réciprocité (art. L.111-3 du Code Rural) impose là encore un retrait réciproque entre les constructions à usage d'habitation et les bâtiments agricoles.

Service responsable :

Services vétérinaires
224, rue du Bas des Bois
BP 1427
53014 LAVAL Cedex

VI. LES OBJECTIFS ET LES CHOIX D'AMENAGEMENT

A. LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT

Objectifs déterminés dans le cadre de la Carte Communale :

- Accueillir de nouveaux habitants
- Préserver l'activité agricole
- Préserver la qualité des paysages et des hameaux
- Assurer un développement cohérent et maîtrisé du bourg
- Maintenir le commerce de proximité
- Maintenir les effectifs de l'école
- Accueillir de nouvelles activités économiques

La prise en compte de ces objectifs se traduit au travers de la Carte Communale par la délimitation de :

- La zone constructible C
- La zone inconstructible

Malgré ce principe d'inconstructibilité, restent autorisés en zone inconstructible :

- Les adaptations, réfections ou extensions de constructions existantes (sous réserve de compatibilité avec le Règlement National d'Urbanisme),
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles,
- Le changement de destination d'un bâtiment (par exemple la transformation d'une grange en habitation).

B. LES PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

➤ Les besoins

La Carte Communale doit permettre de déterminer les besoins en terme d'urbanisation pour la commune à une échéance minimum de 10 ans.

Les différents scénarii de croissance ci-après envisagés se traduisent par une estimation de la surface de terrains constructibles nécessaire pour accompagner le développement communal.

Le taux d'occupation des logements

	1982	1990	1999
Taille moyenne des ménages	2,01	2,95	2,77

Source : RGP, INSEE

Le nombre d'occupants par résidence principale est en diminution, phénomène de desserrement s'expliquant par la décohabitation (départ des jeunes du foyer familial) et le vieillissement de la population.

Ce phénomène de décohabitation va se ralentir avec l'arrivée de nouvelles familles. Les ménages intéressés par la construction à La Chapelle Craonnaise sont des ménages relativement jeunes, avec des enfants, ou avec le souhait d'en avoir.

Ainsi, pour les prévisions à l'horizon 2015, on retiendra un chiffre de 2,71 personnes par ménage, chiffre plus en rapport avec la moyenne cantonale et correspondant aux objectifs de la commune, à savoir accueillir de nouvelles familles afin de rajeunir sa population.

Le taux de croissance de la population

	Taux		
	1990-1999	1982-1990	1975-1982
Taux de natalité ‰	14,19	11,38	9,93
Taux de mortalité ‰	6,49	10,02	12,91
Taux annuel - solde naturel ‰	+0,77	+0,14	-0,30
Taux annuel - solde migratoire ‰	-1,34	+0,32	-1,14
Taux variation annuelle total ‰	-0,57	+0,46	-1,44

Source : RGP, INSEE.

Le rythme de construction actuel

Le rythme de constructions sur La Chapelle Craonnaise a connu une légère accélération ces dernières années. Depuis 1999, la commune a enregistré une dizaine de constructions neuves. La mairie continue d'enregistrer encore des demandes.

Enfin, « la période 2000 – 2004 », pendant laquelle 8 permis de construire ont été déposés, apparaît comme « remarquable ».

➤ Les objectifs

La Chapelle Craonnaise connaît actuellement un renouvellement de sa population, avec le départ de personnes âgées remplacées par des jeunes familles. Afin que ce renouvellement ne se ralentisse faute de logements disponibles, la commune souhaite pouvoir proposer des terrains pour la construction. L'attractivité de la commune est due à sa proximité avec les agglomérations de Craon, Château Gontier, et de Laval, ainsi qu'aux coûts peu élevés des terrains.

Il s'agit ainsi pour La Chapelle Craonnaise de continuer à accueillir de nouveaux habitants dans un cadre de vie agréable, afin d'éviter un vieillissement de sa population.

Le développement de la commune devra se faire de façon cohérente, en préservant le paysage rural, le caractère du bourg et en permettant la pérennité de l'activité agricole.

Suite à un comptage et à un recensement minutieux, il s'avère que la population de la commune est de 301 habitants en 2005, et compte sur son territoire 111 résidences principales.

La commune souhaite croître sur le rythme de 1,5% par an, soit un rythme inférieur à celui constaté entre 1999 et 2005 (2 %), c'est à dire accueillir environ 350 habitants en 2015, soit 49 habitants de plus qu'en 2005.

Pour accueillir cette nouvelle population, la commune définit de nouveaux secteurs constructibles. Ces surfaces devront permettre la construction d'au moins 18 nouvelles résidences principales.

La commune souhaite que les personnes puissent construire leur maison sur des parcelles de taille moyenne (1000 m² environ y compris voirie et espaces verts).

En retenant une taille moyenne de parcelle de 1000 m² par habitation, les besoins s'élèvent à environ 1,8 ha.

Actuellement, la commune dispose de 3,1 hectares sur lesquels les élus ont engagé la réalisation d'un lotissement.

La commune souhaite bénéficier d'un droit de préemption sur les grandes parcelles, afin de conserver une certaine maîtrise des terrains rendus constructibles.

Localisation des zones constructibles et justification du choix des zones

Sont inscrits en zone constructible C les secteurs d'extension projetée du bourg.

L'ensemble des parcelles du bourg ouvertes à l'urbanisation sera raccordé à l'assainissement collectif, excepté les maisons au niveau du lieu dit « La Minée » (parcelles 105a, 234, 236, 237 et 196a et b), au Nord Ouest..

La commune a choisi de porter un droit de préemption sur les parcelles dont l'énumération va suivre, et ceci pour deux raisons. La première consiste en un épaississement du centre bourg. Quant à la seconde, elle aura pour but de combler les dents creuses et ainsi aboutir à une urbanisation continue.

Zonage du bourg

Cf. carte jointe

Les élus souhaitent reprendre l'essentiel des parties urbanisables de la Carte Communale précédente.

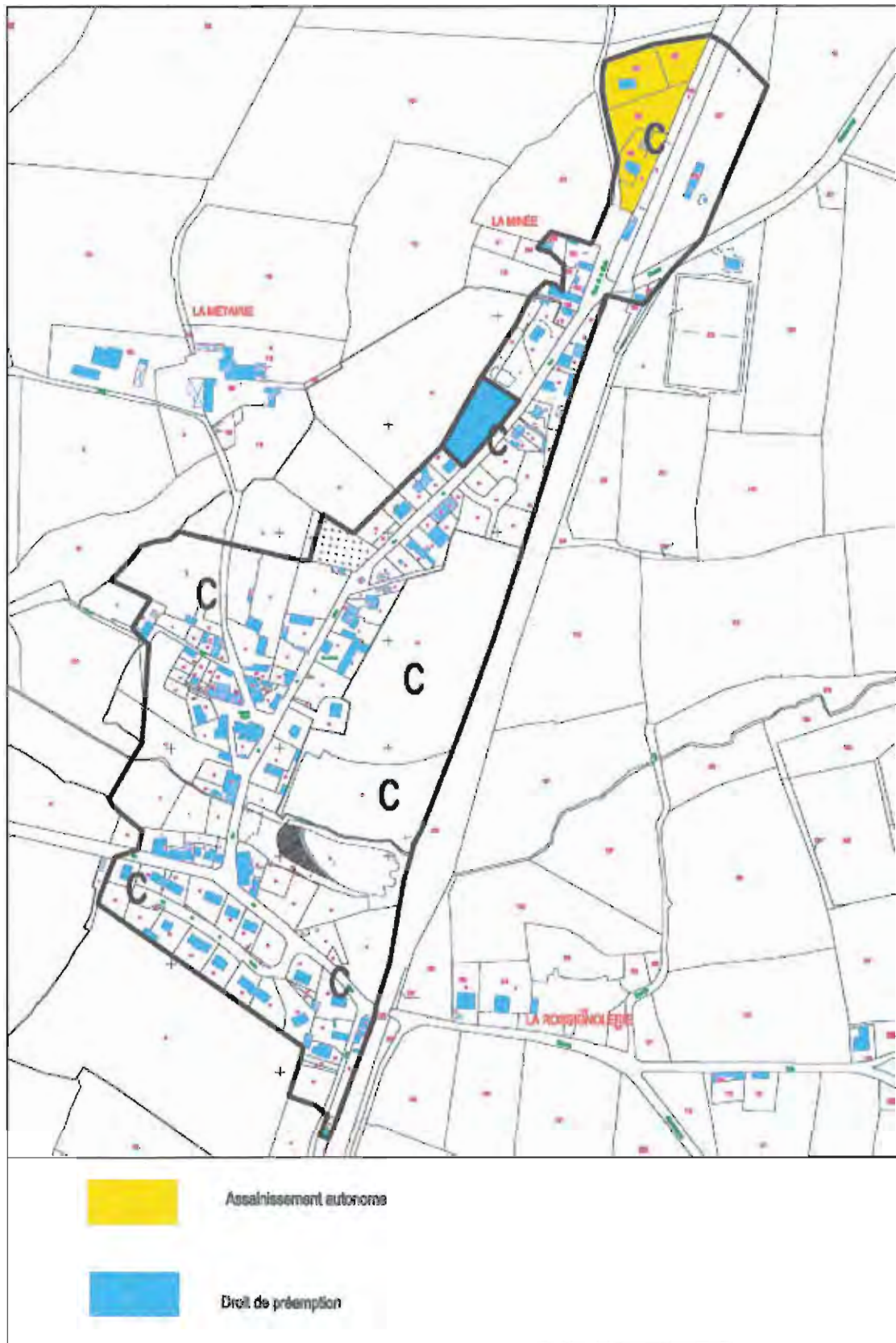
Au Centre du bourg

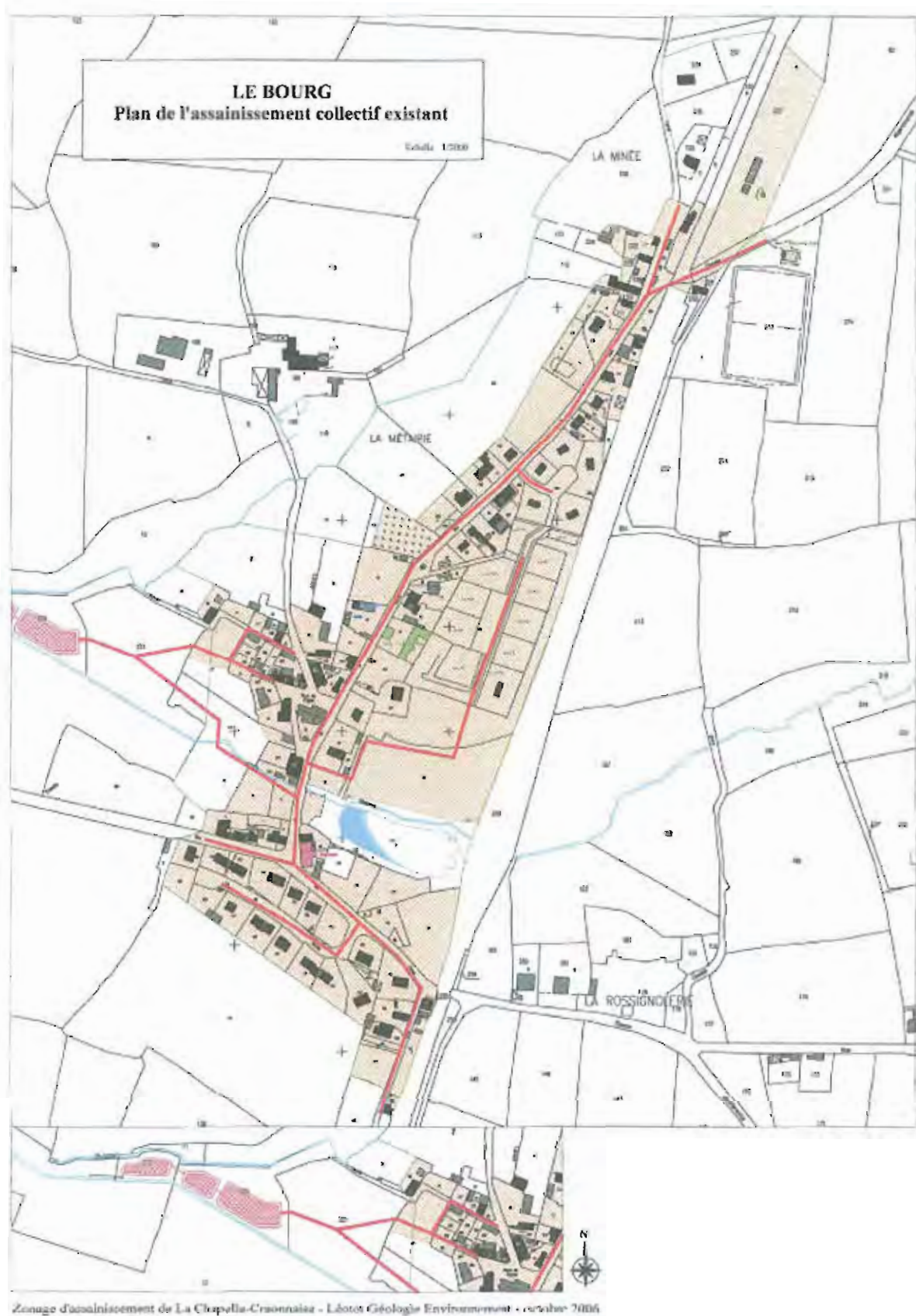
Le souhait des élus est avant tout d'épaissir le bourg, car celui-ci est déjà très allongé. Ils ne souhaitent pas laisser trop de terrain hors agglomération. Ils précisent qu'actuellement un lotissement est en cours d'élaboration, à l'Ouest du Bourg, sur les parcelles 240 et 85.

Les élus souhaitent obtenir un droit de préemption sur une partie de la parcelle 150, celle située au Nord de la parcelle 112, dans son prolongement. Celui-ci leur permettrait d'avoir un accès sur les parcelles situées en arrière de celle-ci.

Au Sud du bourg

Les élus souhaitent ici ajouter au zonage la résidence secondaire située sur la parcelle 100.





Zonage d'assainissement de La Chapelle-Craonnaise - Léotos Géologie Environnement - octobre 2006

L'urbanisation des hameaux.

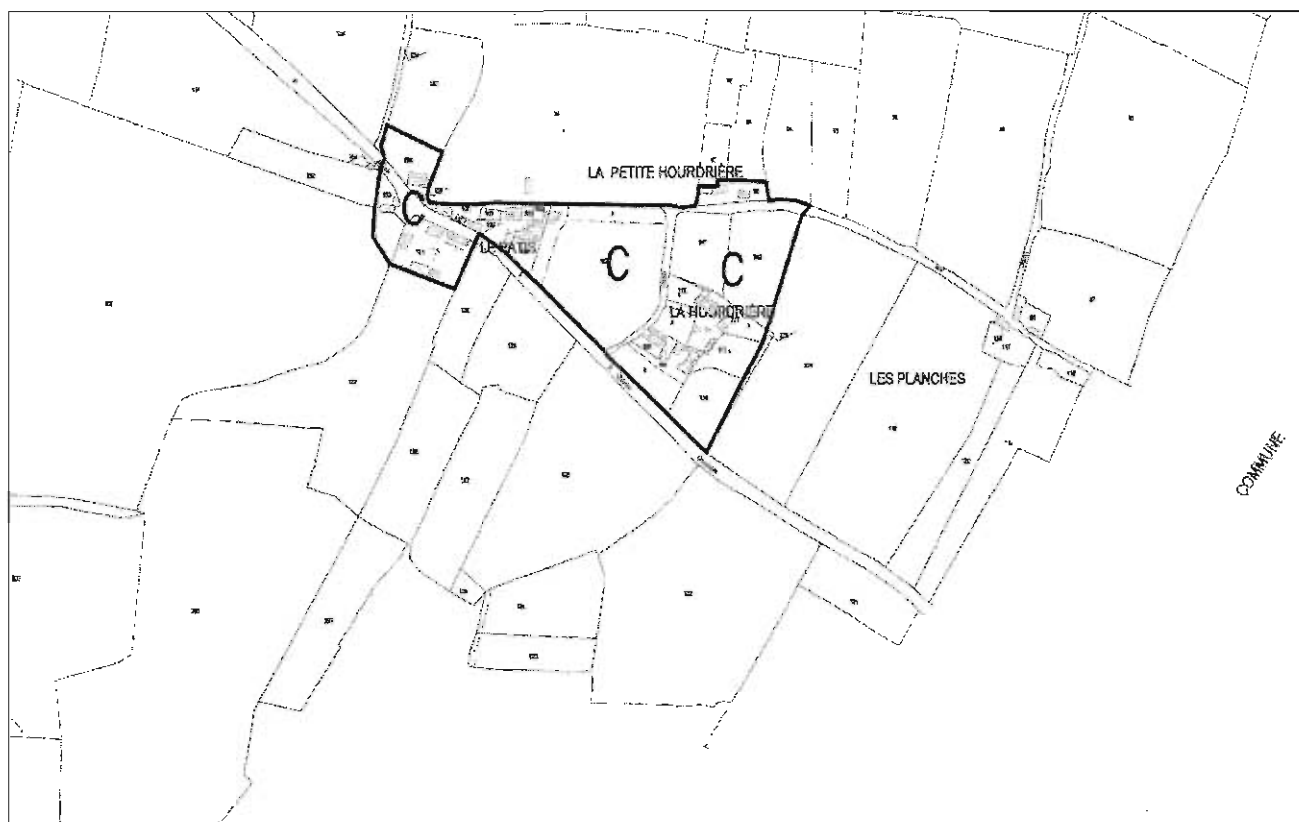
Dans la Carte Communale précédente, le hameau était en zone constructible. Les élus souhaitent donc que celui-ci reste constructible, mais en l'étendant moins que dans le document précédent.

Le Patis

Au niveau de ce hameau, on ne note pas la présence de siège d'exploitation.

Un certificat d'urbanisme a été accepté au niveau de la parcelle 302. Le nouveau zonage de ce hameau l'incorporerait. Il reprendrait celui de l'ancienne Carte Communale mais passerait au ras des habitations des parcelles 96 et 97 afin de limiter toute nouvelle construction sur l'espace agricole et ne pas trop réduire les surfaces d'épandage nécessaires à l'agriculture locale. Une exception est faite pour la parcelle 156, sur laquelle le propriétaire envisage de construire un garage ou un local à bois. Par conséquent, cette parcelle est incluse dans sa totalité dans la zone constructible.

L'ensemble sera en assainissement autonome.



C. INCIDENCES DE L'URBANISATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION

Les nouvelles constructions à usage d'habitation dans les hameaux seront en assainissement autonome. Le choix de ne pas développer les hameaux permettra de préserver les paysages naturels et de protéger l'activité agricole.

Le rééquilibrage des nouvelles surfaces urbanisables sur le bourg permettra également de favoriser l'animation du bourg.

Les nouvelles habitations sur le bourg seront dans leur totalité raccordées au système d'assainissement collectif afin de préserver la qualité des eaux. La réalisation de l'étude de zonage d'assainissement, en parallèle avec la Carte Communale, garantit une bonne adéquation entre les deux documents et la cohérence des choix effectués.

Mise en œuvre d'un Droit de Prémption

Il peut être instauré par délibération du conseil municipal, sur tout ou partie des zones urbaines (C). Il confère à la commune une priorité à l'achat pour tous les biens mis en vente sur ces périmètres.

Lorsque la DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner) arrive en Mairie, la commune peut décider d'acheter. Si le prix ne convient pas, elle peut demander aux Domaines de faire une estimation. Le bien ne pourra alors pas être acheté à un autre prix que celui fixé par les Domaines.

En cas de vente effectuée sans que la commune ait été avisée, la collectivité dispose de 5 ans pour annuler la vente.

VII. TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES DES ZONES

Désignation des zones	Surfaces en ha
Zone C constructible à usage mixte	21,25
Zone N inconstructible	1 010,75
Total	1 032