

Carte Communale de CHÂTELAIN

Rapport de présentation



Version en date du 22 août 2013

SOMMAIRE

Préambule	Page 2
Présentation de la commune de CHÂTELAIN	Page 3
CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE	Page 5
1 Les évolutions socio-démographiques	Page 6
2 L'habitat	Page 9
3 La situation socio-économique	Page 14
4 Les déplacements	Page 18
5 Le fonctionnement urbain	Page 20
CHAPITRE 2 : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	Page 21
1 L'environnement physique	Page 22
2 L'environnement biologique	Page 30
3 Analyse urbaine et architecturale	Page 35
4 Les ressources naturelles et leur gestion	Page 42
5 Les pollutions et nuisances	Page 46
6 Les risques majeurs	Page 48
CHAPITRE 3 : PRÉVISIONS ÉCONOMIQUES ET DÉMOGRAPHIQUES	Page 51
1 Les prévisions économiques	Page 52
2 Les prévisions démographiques	Page 52
CHAPITRE 4 : CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES SECTEURS OÙ LES CONSTRUCTIONS SONT AUTORISÉES	Page 54
1 Les choix de développement	Page 55
2 Traduction des objectifs communaux	Page 56
3 Mise en œuvre des objectifs communaux	Page 57
4 La compatibilité avec les lois et les principes généraux du code de l'urbanisme	Page 66
5 La compatibilité avec les documents supérieurs	Page 68
CHAPITRE 5 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR	Page 70
1 Incidences sur la consommation de l'espace	Page 71
2 Incidences sur les milieux et les paysages	Page 73
3 La problématique des réseaux et des déchets	Page 75
4 La prise en compte des risques	Page 76
Conclusion générale	Page 77

PRÉAMBULE

L'ensemble du territoire de la commune de CHÂTELAIN est actuellement concerné par les règles générales d'urbanisme instituées par l'article L 111-1, dites règles nationales d'urbanisme, et le principe de constructibilité limitée institué par l'article L 111-1-2, fixant les cas et conditions dans lesquels une demande de permis de construire peut être accordée ou non.

La commune, dotée ou non d'un document d'urbanisme, peut également :

- instituer le permis de démolir.
- identifier des éléments présentant un intérêt patrimonial ou paysager via une délibération prise après enquête publique : les travaux ayant pour effet de les modifier ou de les détruire doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Régime juridique des cartes communales

Les cartes communales ont un réel statut de document d'urbanisme grâce à l'article 6 de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 confirmé par l'article 41 de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 :

- Elles sont approuvées, après enquête publique, par le conseil municipal **et** le préfet.
- Elles sont pérennes et leurs documents graphiques sont opposables aux tiers.
- Elles peuvent donner au maire, s'il le souhaite, les compétences en matière de délivrance des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol au nom de la commune.

Elles peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte.

Contenu de la carte communale

Le présent dossier de carte communale se compose d'un rapport de présentation et d'un plan de zonage, ainsi que d'un plan des annexes comprenant l'ensemble des informations complémentaires (servitudes d'utilité publique A4, EL7, I3 et I6, zones humides, boisements subventionnés, sites archéologiques...).

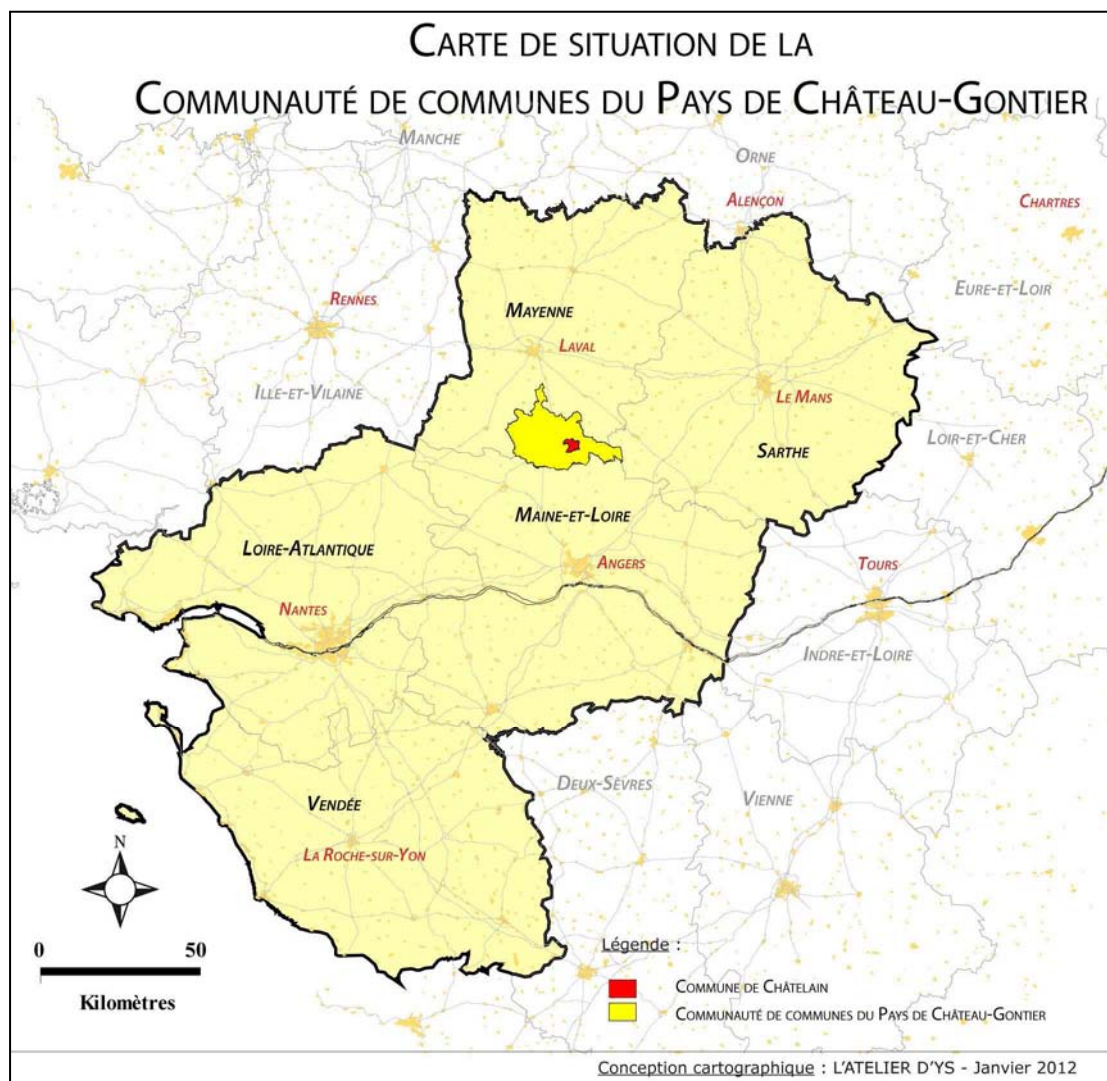
Le rapport de présentation analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique, explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L 110 et L 121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées et évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement, et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Le plan de zonage délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où elles sont soumises à la règle de la constructibilité limitée.

Les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol seront instruites et délivrées sur le fondement des règles nationales d'urbanisme.

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE CHÂTELAIN

CHÂTELAIN se situe au sud-est du département de la Mayenne, dans la région Pays-de-la-Loire.

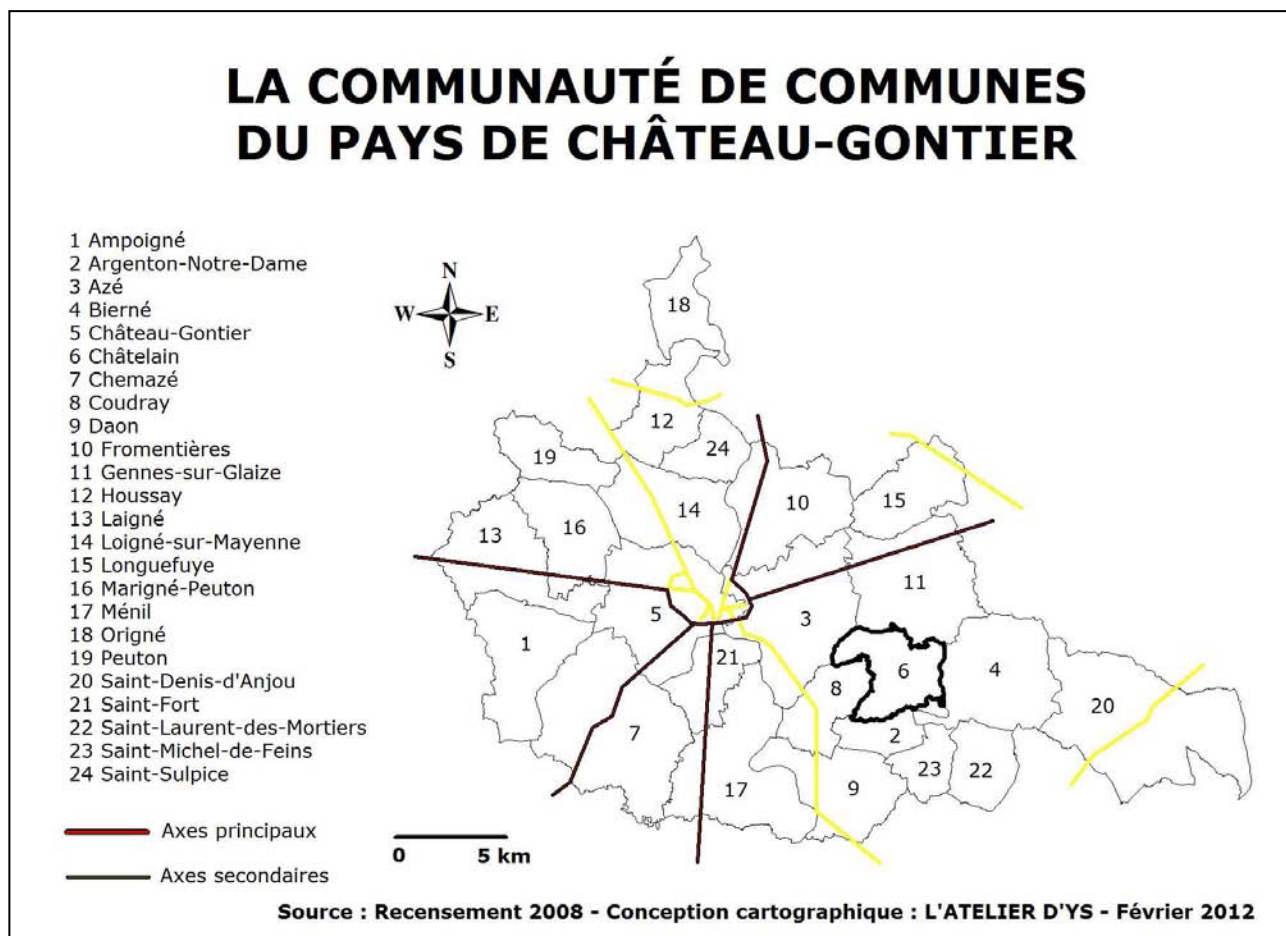


À une dizaine de kilomètres à l'est de Château-Gontier, le territoire communal s'étend sur 1 391 hectares. Sa population est de 484 habitants en 2009. Selon la codification de l'INSEE, CHÂTELAIN est une commune monopolarisée, faisant partie de l'aire urbaine de Château-Gontier.

Les communes limitrophes de CHÂTELAIN sont :

- Gennes-sur-Glaize au nord,
- Coudray et Azé à l'ouest,
- Argenton-Notre-Dame au sud,
- Bierné à l'est.

CHÂTELAIN fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Château-Gontier, établissement public de coopération intercommunale regroupant 24 communes pour un total d'environ 30 000 habitants.



Administrativement, CHÂTELAIN est rattachée au canton de Bierné et à l'arrondissement de Château-Gontier.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 70 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 91 mètres.

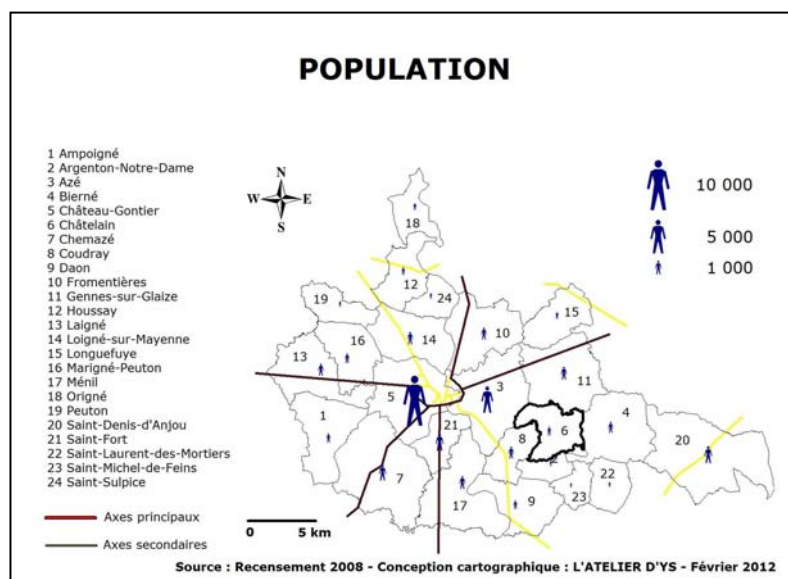
CHAPITRE 1

DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

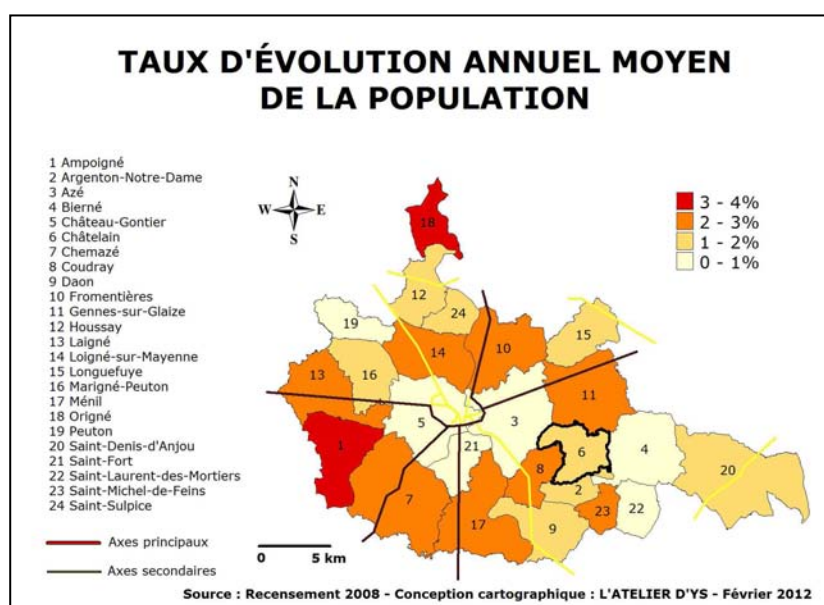
1 Les évolutions socio-démographiques

1.1 Une population en hausse...

Avec 484 habitants en 2009, CHÂTELAIN constitue une petite commune de l'EPCI¹.



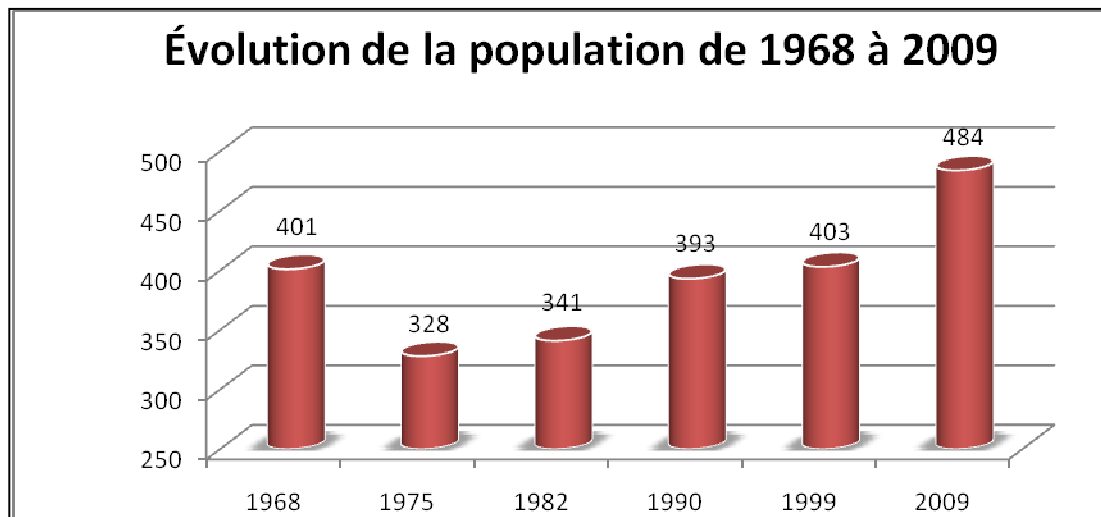
Preuve d'une croissance démographique plutôt soutenue (403 habitants en 1999), son taux d'évolution annuel moyen de la population entre 1999 et 2008 est de +2%. CHÂTELAIN, comme toutes les communes de la Communauté de Communes, gagne des habitants entre 1999 et 2008.



¹ Établissement Public de Coopération Intercommunale.

Après avoir perdu plus de 70 habitants entre 1968 et 1975, CHÂTELAIN est dans une phase de croissance démographique depuis.

A noter que le paroxysme de cette croissance a eu lieu lors de la dernière période intercensitaire.

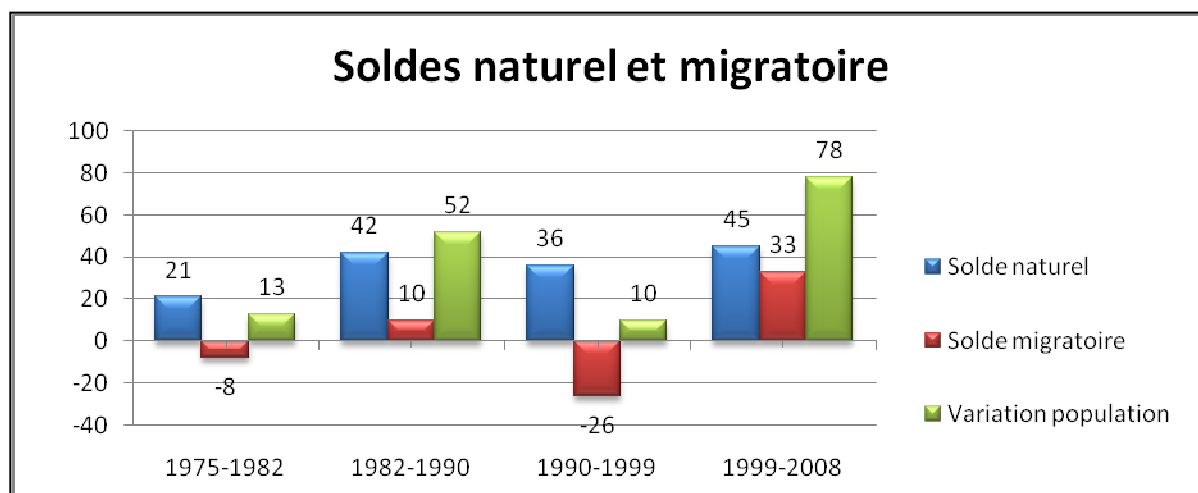


1.2 ...liée à des soldes migratoire et naturel positifs

Globalement, on remarque qu'entre 1975 et 2008, le solde naturel (différence décès-naissances) est systématiquement excédentaire à CHÂTELAIN.

C'est donc le solde migratoire (différence départs-arrivées) qui dicte l'ampleur de la variation de population :

- lorsque celui-ci est déficitaire, comme lors des périodes 1975-82 et 1990-99, la croissance démographique est limitée.
- à l'inverse, lorsqu'il est positif, comme entre 1982 et 1990 ainsi qu'entre 1999 et 2008, le gain de population est plutôt soutenu.



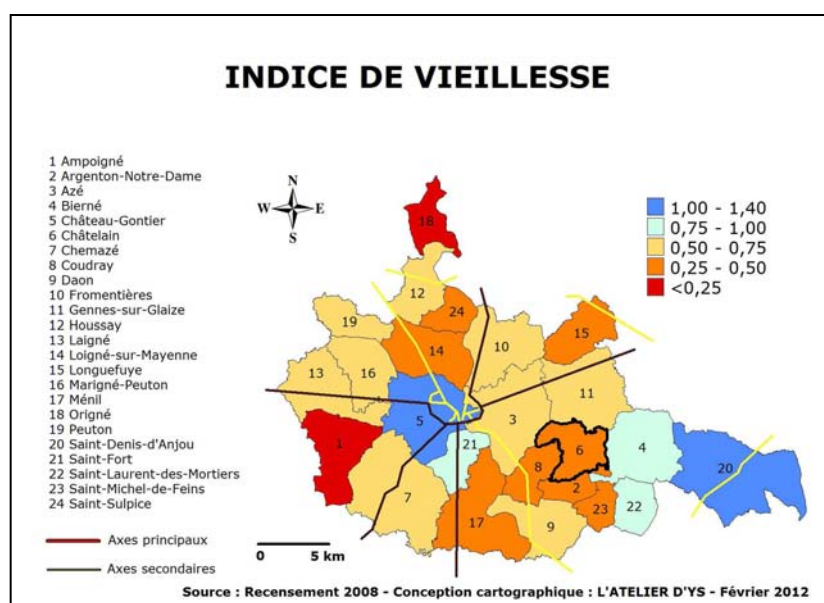
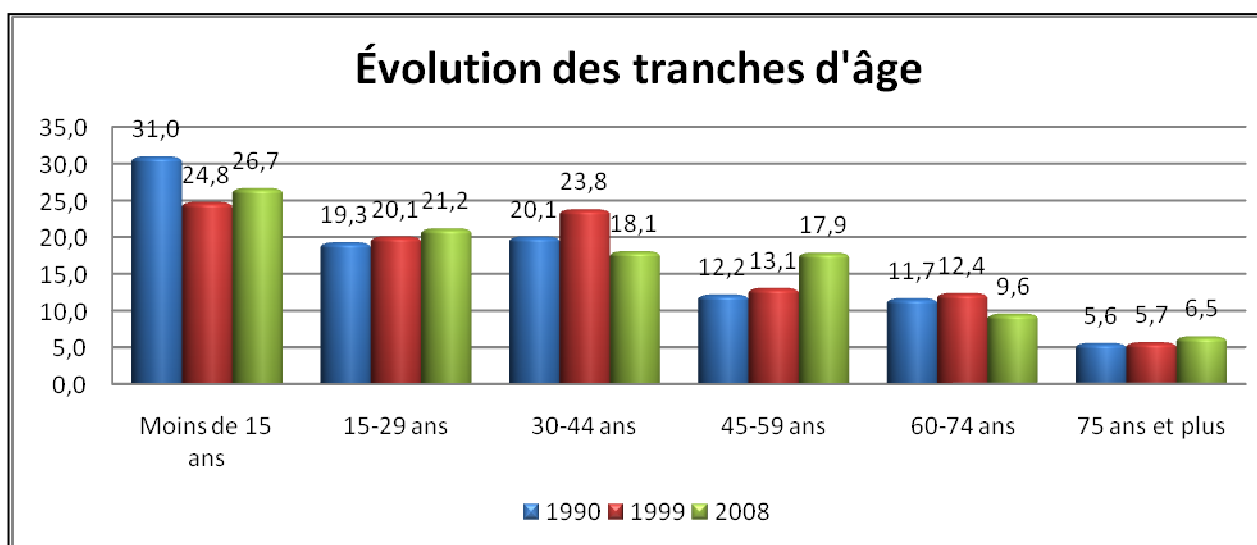
1.3 Une population très jeune

D'une manière générale, la population de CHÂTELAIN est très jeune : en 2008, 2 habitants sur 3 ont moins de 45 ans.

De même, la proportion des « moins de 15 ans » représente 1 habitant sur 4, soit 5 points de plus que la moyenne intercommunale.

Soulignons cependant que les « 45-59 ans », à savoir une partie des retraités de demain, voient leur pourcentage augmenter sensiblement depuis 1990.

En revanche, les deux classes d'âge « supérieures » sont plutôt stables.



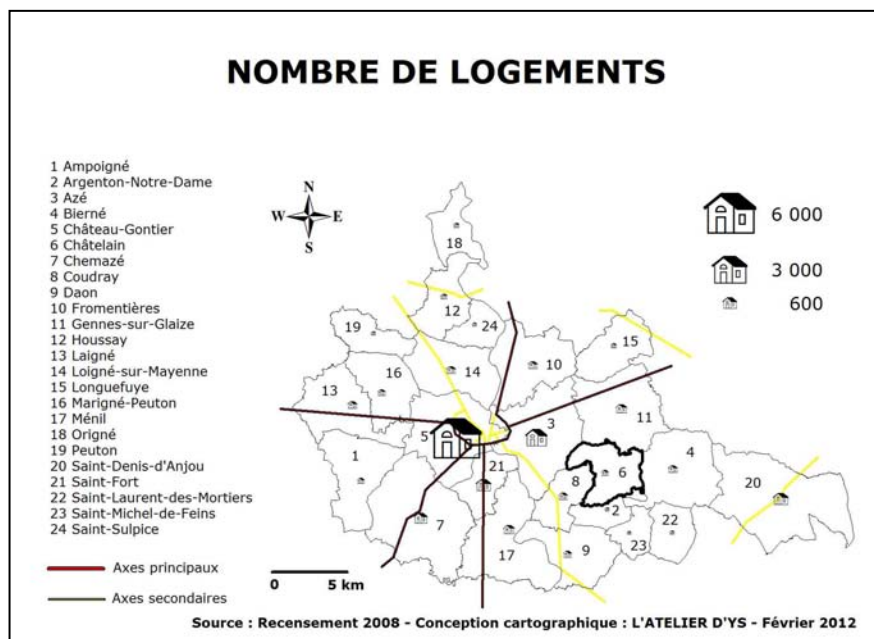
A l'échelle intercommunale, on remarque d'énormes disparités entre les communes.

L'indice de vieillesse de CHÂTELAIN est de 0,49, nettement inférieur à l'indice de la Communauté de Communes du Pays de Château-Gontier (1,10) et du département de la Mayenne (0,91).

2 L'habitat

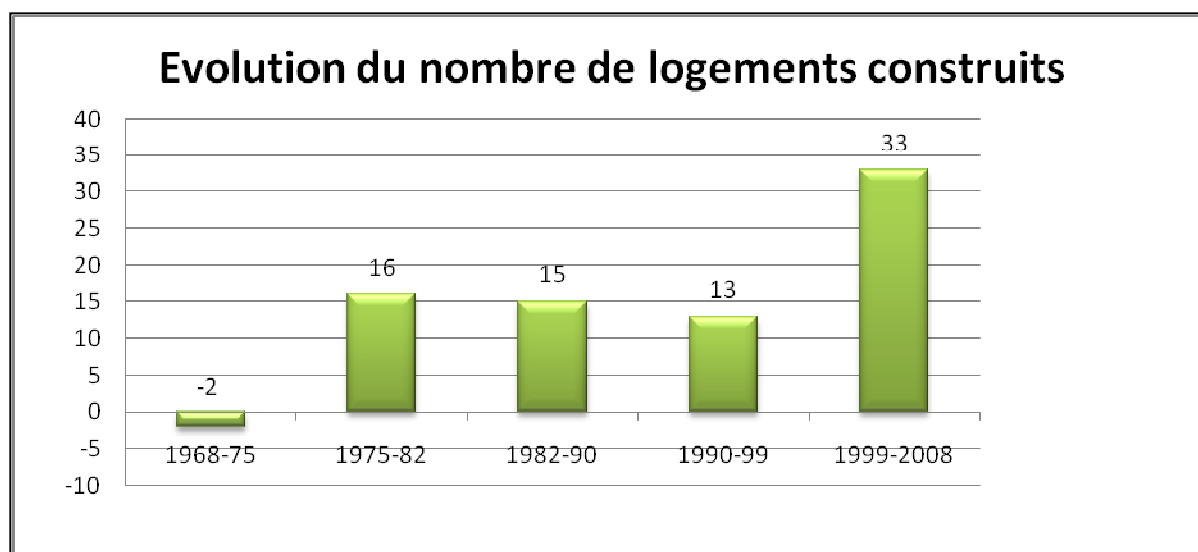
2.1 Composition du parc de logements

En 2008, CHÂTELAIN compte 196 logements dont 175 résidences principales, soit à peine 1,5% du parc de logements intercommunal. A noter que la commune de Château-Gontier concentre à elle seule quasiment 1 logement sur 2.



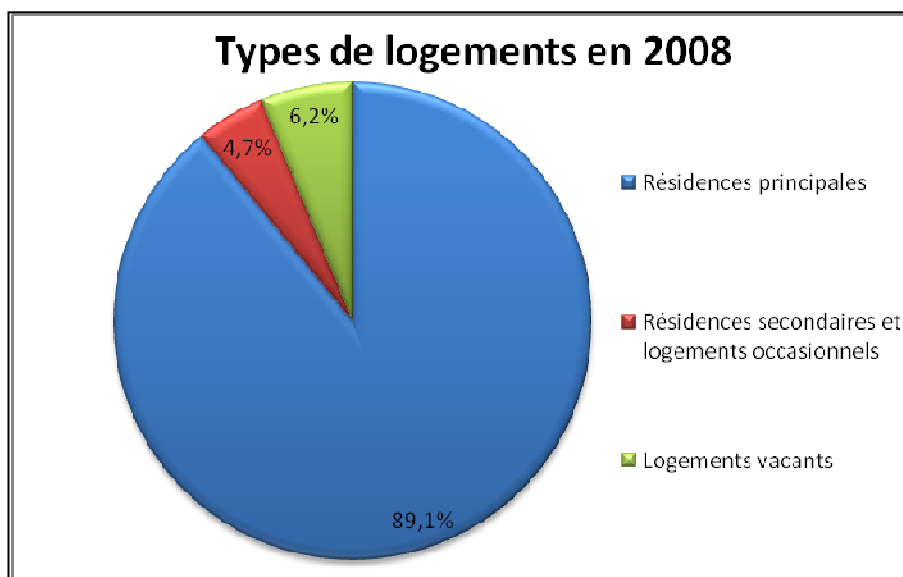
Entre 1968 et 2008, le parc de logements s'est enrichi de 75 nouvelles habitations, soit une augmentation moyenne de presque 2 unités par an.

On remarque que le rythme de construction Castelinois, constant entre 1975 et 1999, s'est nettement accéléré depuis.



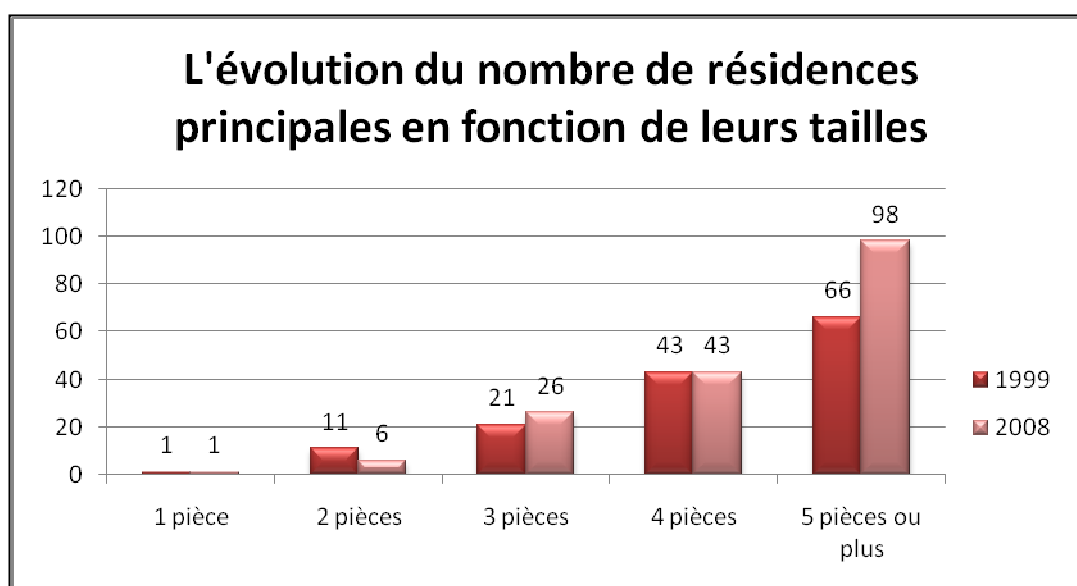
La part des résidences secondaires est faible.

Quant à la vacance, elle se situe dans la moyenne intercommunale, c'est-à-dire légèrement en-dessous de la moyenne départementale, et ne concerne que 12 logements.



2.2 Des logements toujours plus grands

Un constat intéressant permet de caractériser le parc de logements Castelinois : seul le nombre de « très grands logements » (5 pièces ou plus) a augmenté de façon significative entre 1999 et 2008. En chiffres bruts, on dénombre 32 résidences principales de plus en 2008 par rapport à 1999, comportant au moins 5 pièces.



Cette hausse du nombre de pièces par logement s'explique en partie par l'importante construction de maisons individuelles lors de la dernière décennie.

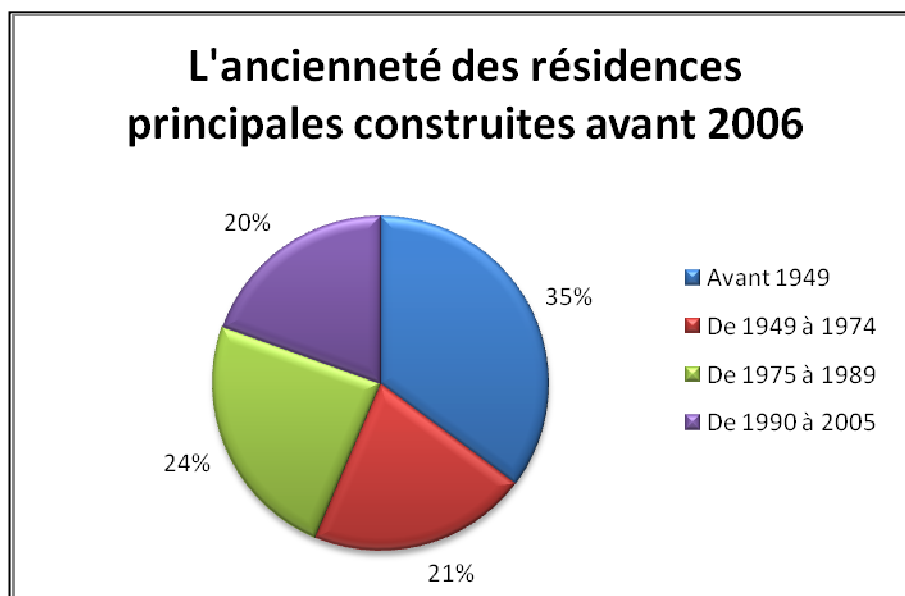
En 2008, la taille moyenne d'une résidence principale Castelinoise est de 4,8 pièces contre 4,5 et 4,4 aux niveaux intercommunal et départemental.

Le risque, à terme, est l'inadéquation entre l'offre et la demande de logements car cette caractéristique va à l'encontre de deux phénomènes :

- le « desserrement des ménages », qui s'explique par la proportion de plus en plus importante des personnes seules (célibataires, personnes âgées seules...) et des foyers monoparentaux.
- le « parcours résidentiel », qui consiste à accompagner les habitants tout au long de leur vie en leur proposant des logements adaptés à leur situation (revenus), aux évolutions de la famille (naissance, départ d'un « grand enfant », décès...) et en fonction de leur âge (logement adapté à une moindre mobilité), en facilitant les mutations au sein du parc de logements.

2.3 Un parc de logements plutôt récent

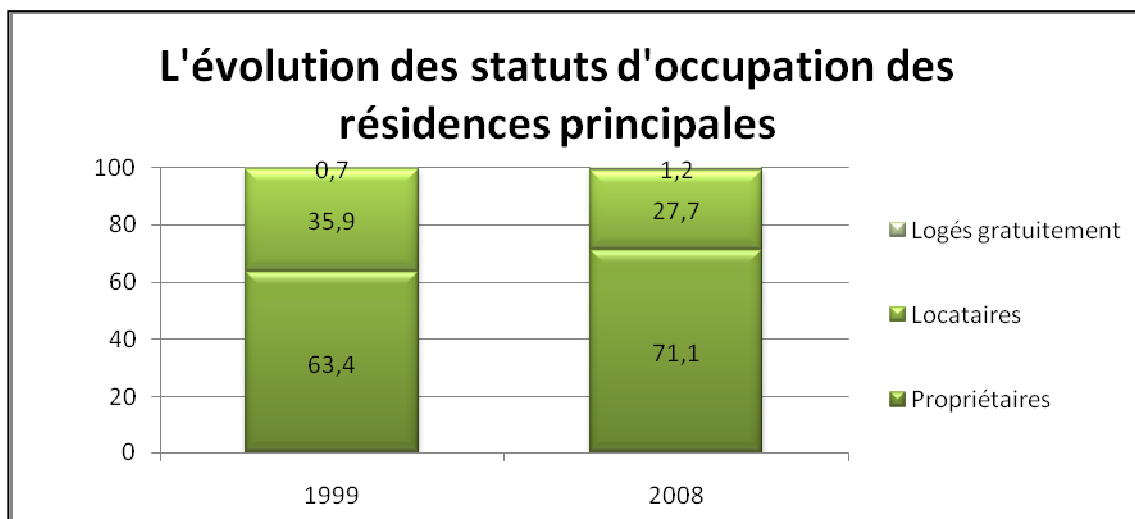
Le parc de logements Castelinois semble plutôt récent. En effet, seul 1 logement sur 3 date d'avant 1949. Et près d'1 sur 2 date de la période 1975-2005, qui représente pourtant une infime partie de l'histoire de la commune.



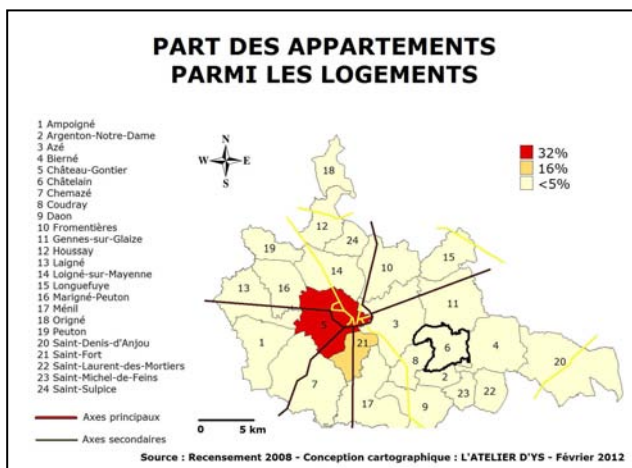
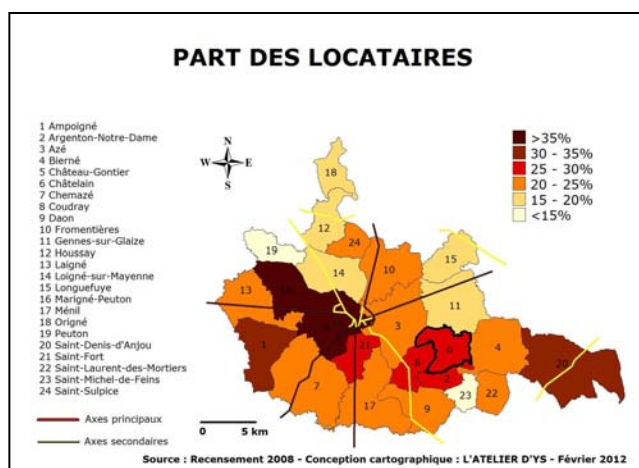
En 2008, en termes de confort, la part des résidences principales ne disposant pas de salle de bain avec baignoire ou douche est dérisoire. En effet, seuls 5 logements sont concernés.

2.4 Une proportion en hausse de ménages propriétaires

Le statut d'occupations des ménages a sensiblement évolué entre 1999 et 2008 : la proportion de résidences principales occupée par des propriétaires a nettement augmenté, au détriment de la part des locataires, qui n'est cependant pas dérisoire puisqu'elle représente plus d'1 ménage sur 4.



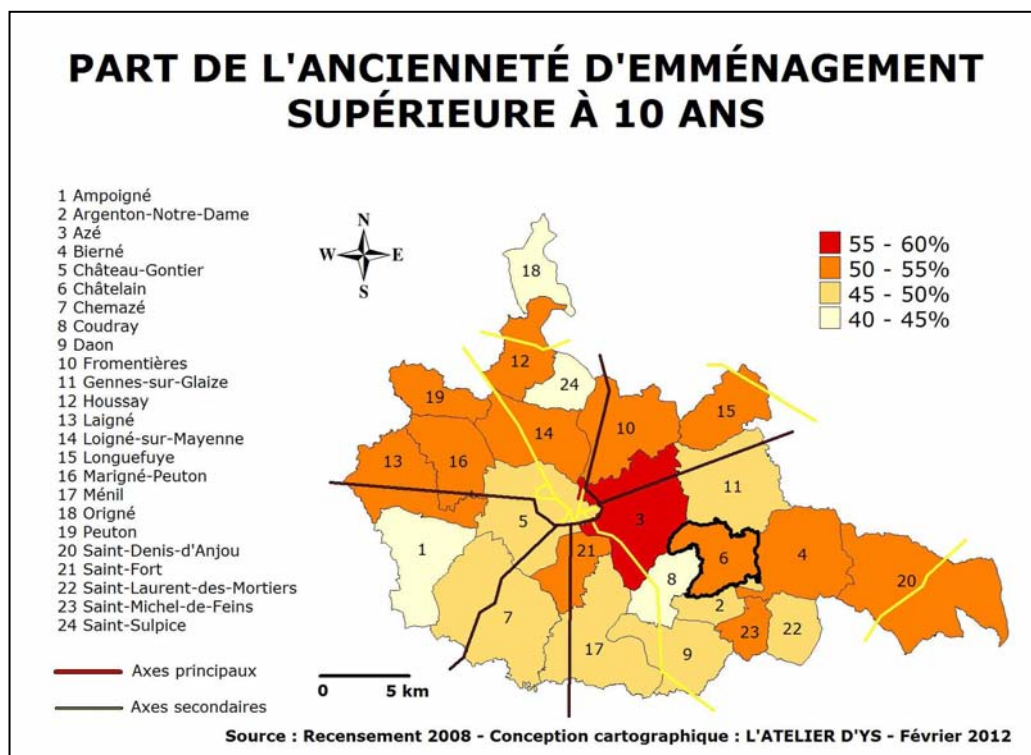
Cette proportion de locataires est inférieure aux moyennes de la Communauté de Communes (32,6%) et du département (33,9%), ce qui peut s'expliquer en partie par le très faible nombre d'appartements (2) sur la commune.



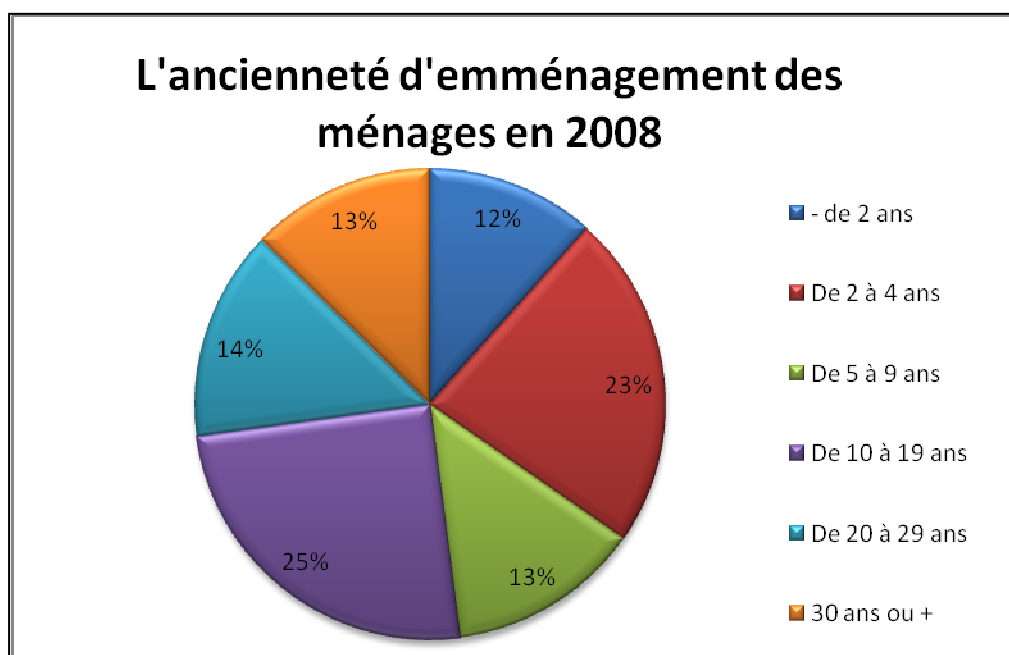
2.5 Une ancienneté d'emménagement moyenne

La mobilité des ménages Castelinois est moyenne, comparable à la tendance intercommunale et départementale : un peu plus d'1 ménage sur 2 habitait déjà la commune il y a 10 ans.

On peut noter une certaine homogénéité à l'échelle intercommunale.



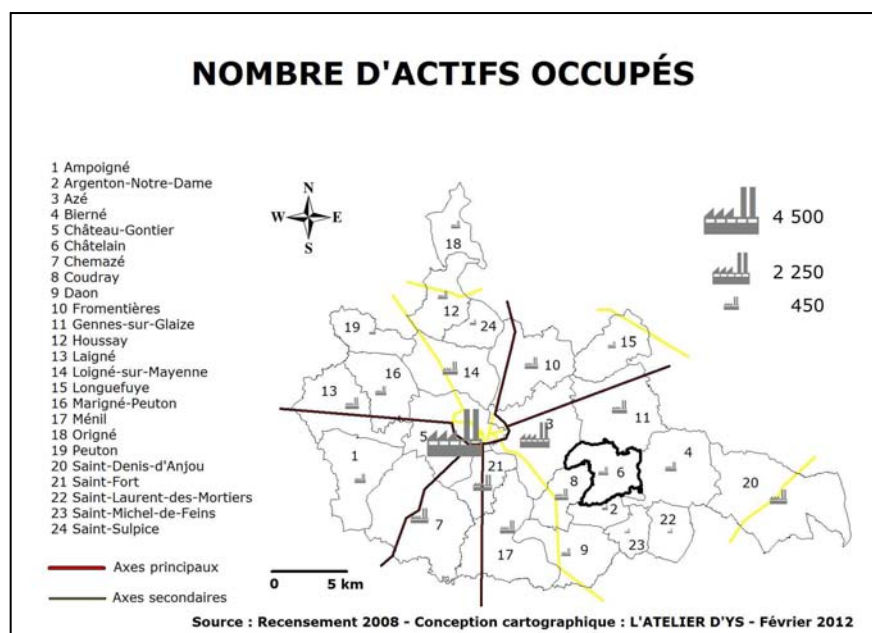
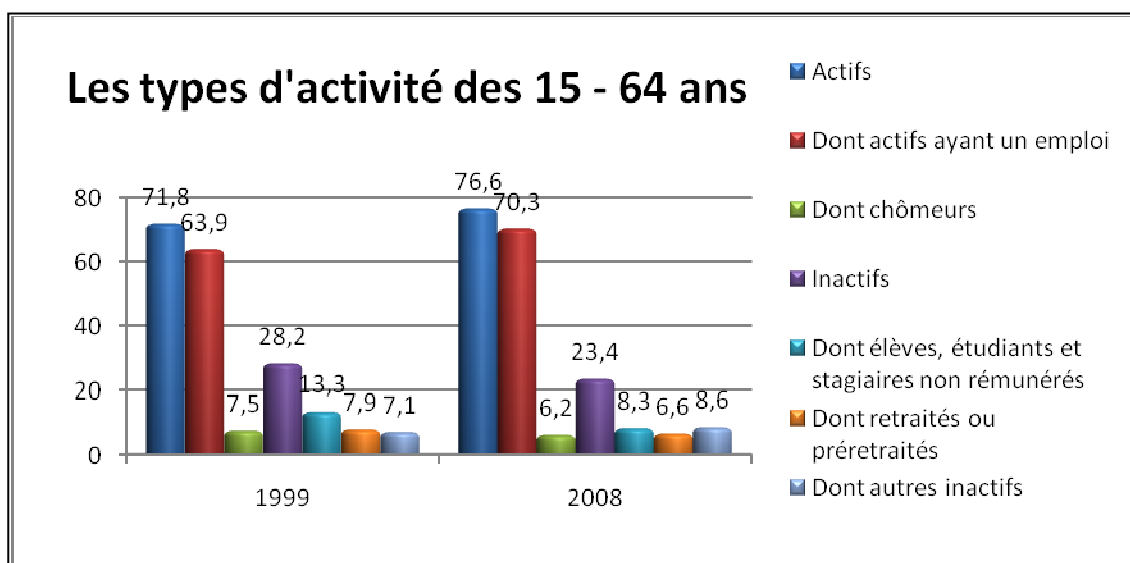
Cette proportion chute à 13% si l'on s'intéresse aux ménages dans leurs logements depuis au moins 30 ans.



3 La situation socio-économique

3.1 La population active

En 2008, le taux d'activité² des 15-64 ans est de 76,6%, en hausse par rapport à 1999. Cette proportion est similaire à celle des échelons intercommunal (77,2%) et départemental (75,1%).



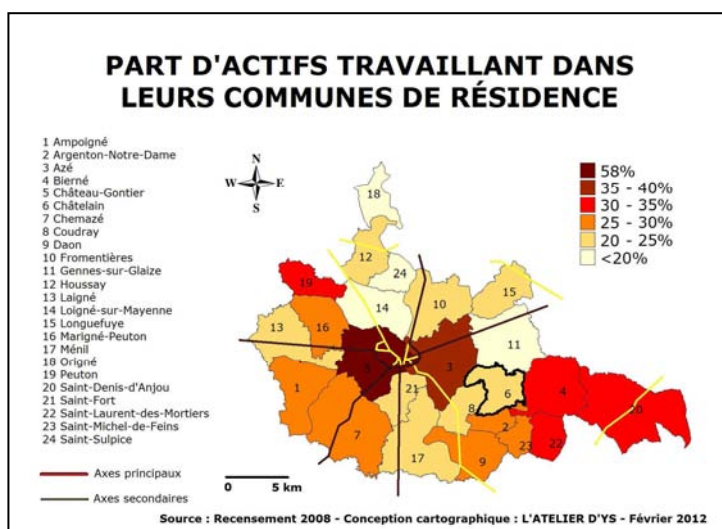
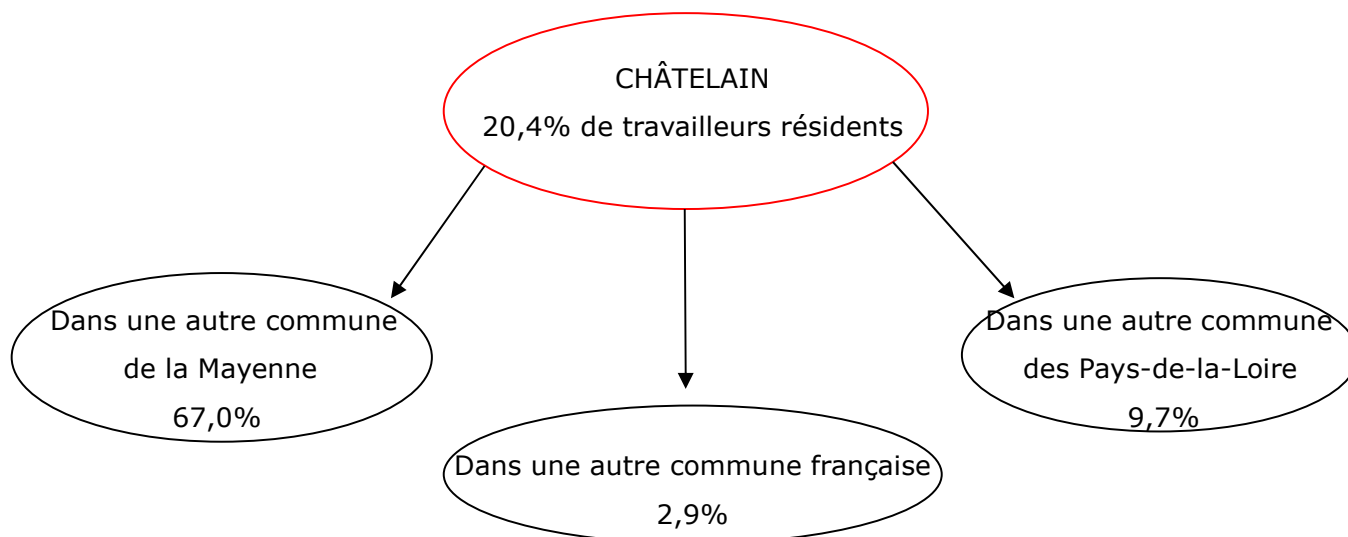
En 2008, CHÂTELAIN compte parmi ses habitants 206 actifs occupés, soit 52 de plus qu'au précédent recensement de 1999.

² Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante.

3.2 Une mobilité professionnelle en forte hausse

Parmi les actifs ayant un emploi en 2008, seul 1 sur 5 travaille à CHÂTELAIN, et ce pourcentage est en forte diminution (-11 points).

La grande majorité des autres actifs ayant un emploi travaille dans une autre commune du département.



À CHÂTELAIN, la part d'actifs résidents est faible. Quatre communes affichent des proportions encore moindres : Gennes-sur-Glaize, Loigné-sur-Mayenne, Origné et Saint-Sulpice.

Seule la commune de Château-Gontier (chef-lieu) voit plus de la moitié de sa population travailler sur sa commune.

3.3 Des revenus plutôt faibles

Les revenus Castelinois sont plutôt faibles, si on les compare à ceux des communes limitrophes. En effet, toutes les communes voisines présentent des revenus moyens plus élevés.

De même, les revenus moyens départementaux sont assez nettement supérieurs à la moyenne Castelinoise.

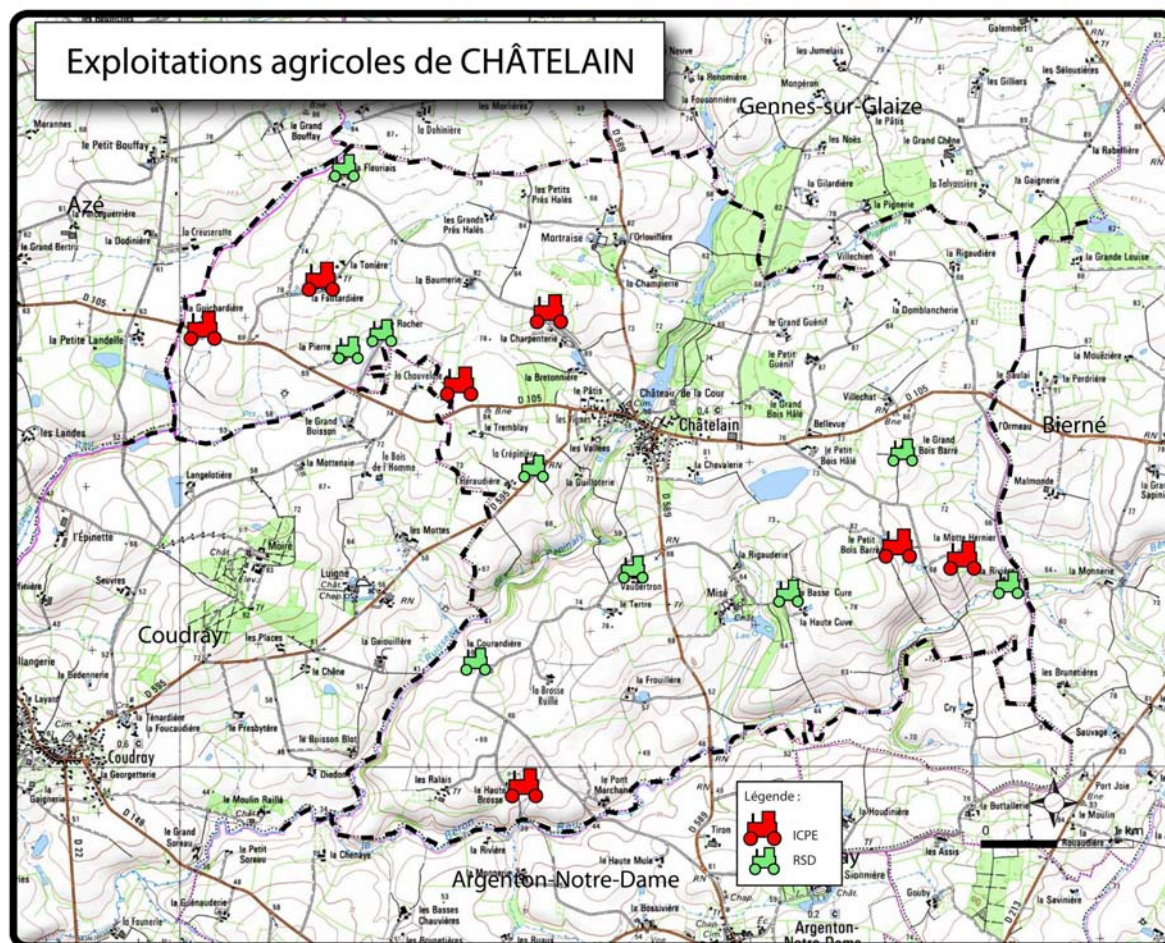
	Revenu net moyen annuel imposable par foyer fiscal	% de foyers fiscaux non imposés
CHÂTELAIN	17 680 €	56,6
ARGENTON-NOTRE-DAME	18 113 €	54,9
BIERNÉ	18 862 €	61,2
COUDRAY	18 894 €	52,3
GENNES-SUR-GLAIZE	21 027 €	46,2
MAYENNE	21 064 €	49,4
AZÉ	24 210 €	43,1

3.4 Le secteur agricole

On dénombre 16 exploitations agricoles ayant leur siège sur le territoire communal de CHÂTELAIN. Aucune ne se situe à proximité immédiate du bourg.

Parmi ces 16 exploitations, 7 sont des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et 9 sont soumises au règlement sanitaire départemental (RSD).

Ces polices sanitaires déterminent les conditions dans lesquelles l'activité doit se pratiquer : état des bâtiments, bruit, pratiques agricoles (épandage...), éloignement vis-à-vis des tiers...



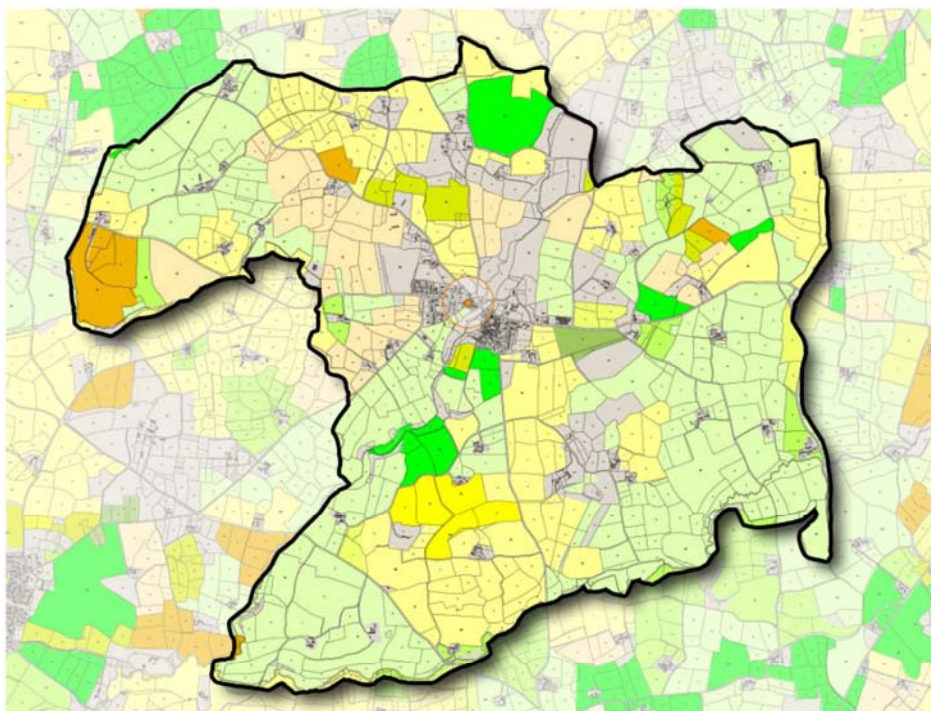
Source : IGN SCAN - 25 Cadastre numérisé 2011

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Avril 2012

Les vaches laitières sont présentes dans 9 exploitations Castelinoises sur 16. Quelques-uns de ces exploitants laitiers diversifient leurs productions avec de la viande bovine ou des volailles. A noter également qu'il existe 3 céréaliers.

Quant à la vocation des terres agricoles, elle est majoritairement tournée vers la prairie et la culture du blé.

Vocation des terres agricoles



Source : 2010 - IGN SCAN 25

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Novembre 2012

Ministère de l'Agriculture et de l'Agroalimentaire



4 Les déplacements

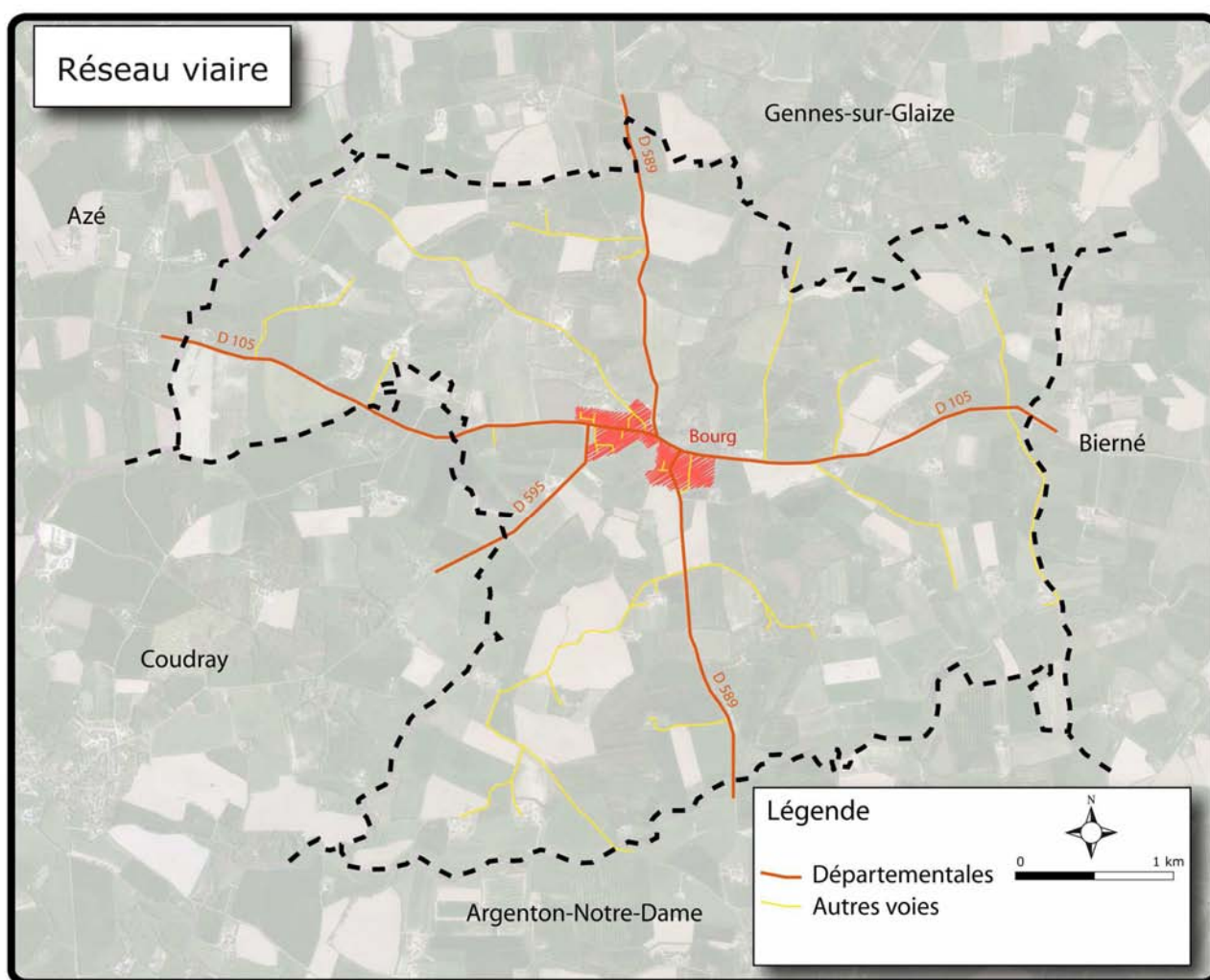
4.1 Le réseau de voiries

Le bourg de CHÂTELAIN est traversé par deux routes départementales :

- la Route Départementale 105, reliant vers l'ouest Azé et vers l'est Bierné.
- la Route Départementale 589, reliant vers le nord Gennes-sur-Glaize et vers le sud Argenton-Notre-Dame.

A noter qu'une autre route départementale traverse et irrigue le territoire communal : la RD 595, qui relie vers le sud-ouest Coudray.

Le maillage du territoire par le réseau de voiries se fait principalement autour de la RD 105, qui traverse le bourg dans toute sa longueur. En effet, le réseau de voiries secondaires, destiné à desservir les différents quartiers et hameaux, se raccorde principalement à cet axe.



Source : IGN SCAN - 25

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2012

4.2 Les déplacements automobiles

L'automobile reste prépondérante dans les moyens de déplacement. Ceci peut notamment s'expliquer par une offre en transports en commun inexistante.

Sur 175 ménages recensés, 93,6% des ménages ont au moins une voiture. Ce taux de motorisation des ménages Castelinois en 2008 traduit l'importance de la voiture dans les déplacements. Cette proportion est nettement supérieure à la moyenne communautaire et départementale (87,7%).

Ceci s'explique en partie par le vivier d'emplois limité quantitativement sur la commune et par un manque d'offre en transports collectifs.

4.3 Les transports collectifs

Les bus

CHÂTELAIN ne figure pas sur le réseau Pégase (autocars) géré par le Conseil Général de Mayenne. Néanmoins, à proximité immédiate (Gennes-sur-Glaize ou Château-Gontier), la ligne n°18 permet de relier Sablé-sur-Sarthe et Segré en 30 mn environ.

Par ailleurs, le système de transport à la demande « le 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 le domicile ou le point d'arrêt « réseau Pégase » le plus proche vers la destination choisie.

Le ramassage scolaire

Le ramassage scolaire est assuré, dans les hameaux et dans le bourg, par le Conseil Général de Mayenne.



5 **Le fonctionnement urbain**

La mairie se situe au cœur du bourg.



D'autre part, CHÂTELAIN est dotée d'une école primaire privée accueillant une soixantaine d'élèves. Une bibliothèque se trouve sur le même site.



Enfin, au nord-ouest du bourg, existent un terrain de football et un plateau sportif.



CHAPITRE 2

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1 L'environnement physique

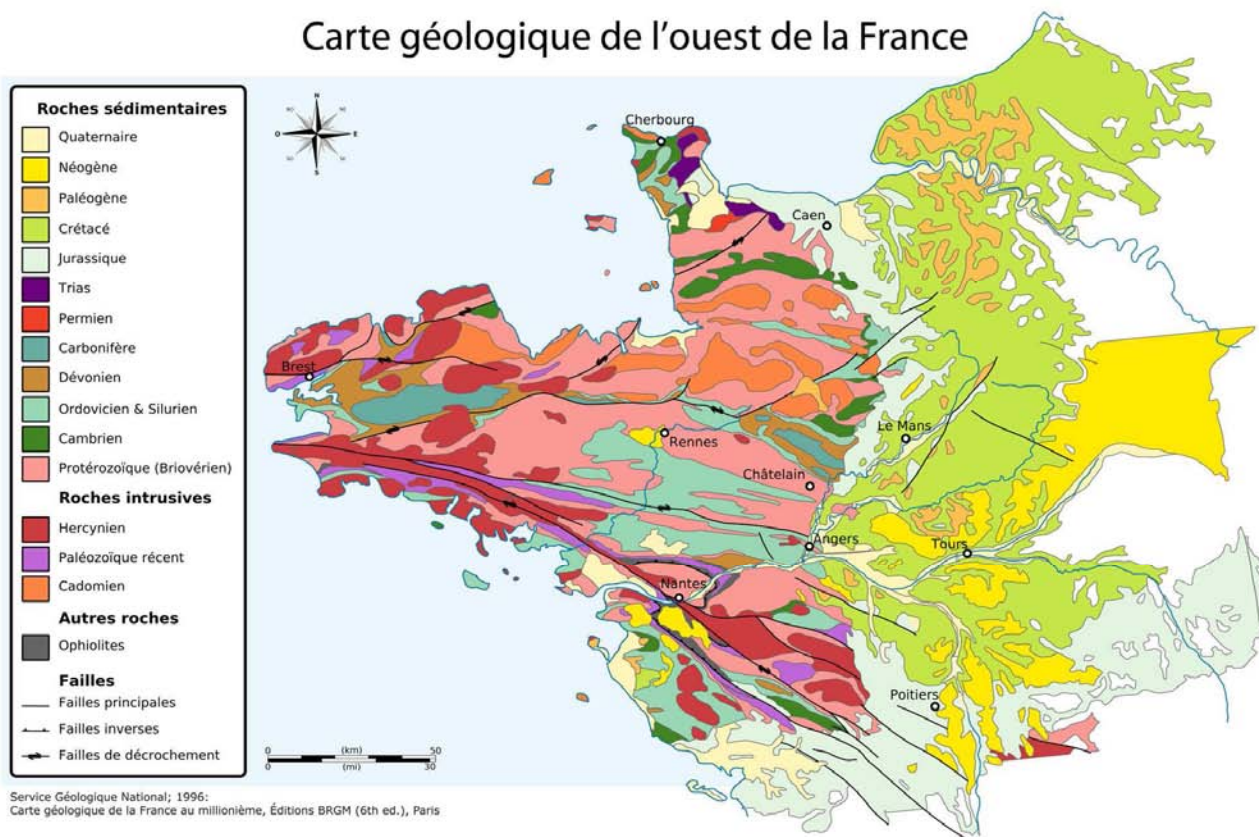
1.1 Une commune à l'est du massif Armorica

Le sous-sol du département de la Mayenne est tout entier contenu dans une entité géologique connue sous le nom de Massif Armorica qui représente une des parties les plus anciennes et les plus complexes du territoire français.

Ce sous-sol est constitué de roches variées qui caractérisent une ancienne chaîne de montagne aujourd'hui fortement érodée : la Chaîne Hercynienne qui s'est formée au Paléozoïque (ère primaire) entre 450 et 300 millions d'années.

Cette chaîne de montagne, à l'origine continue sur plus de 3 000km, occupait une grande partie du territoire de l'Europe de l'Ouest, et affleure actuellement en massifs isolés (comme le Massif Armorica).

Carte géologique de l'ouest de la France

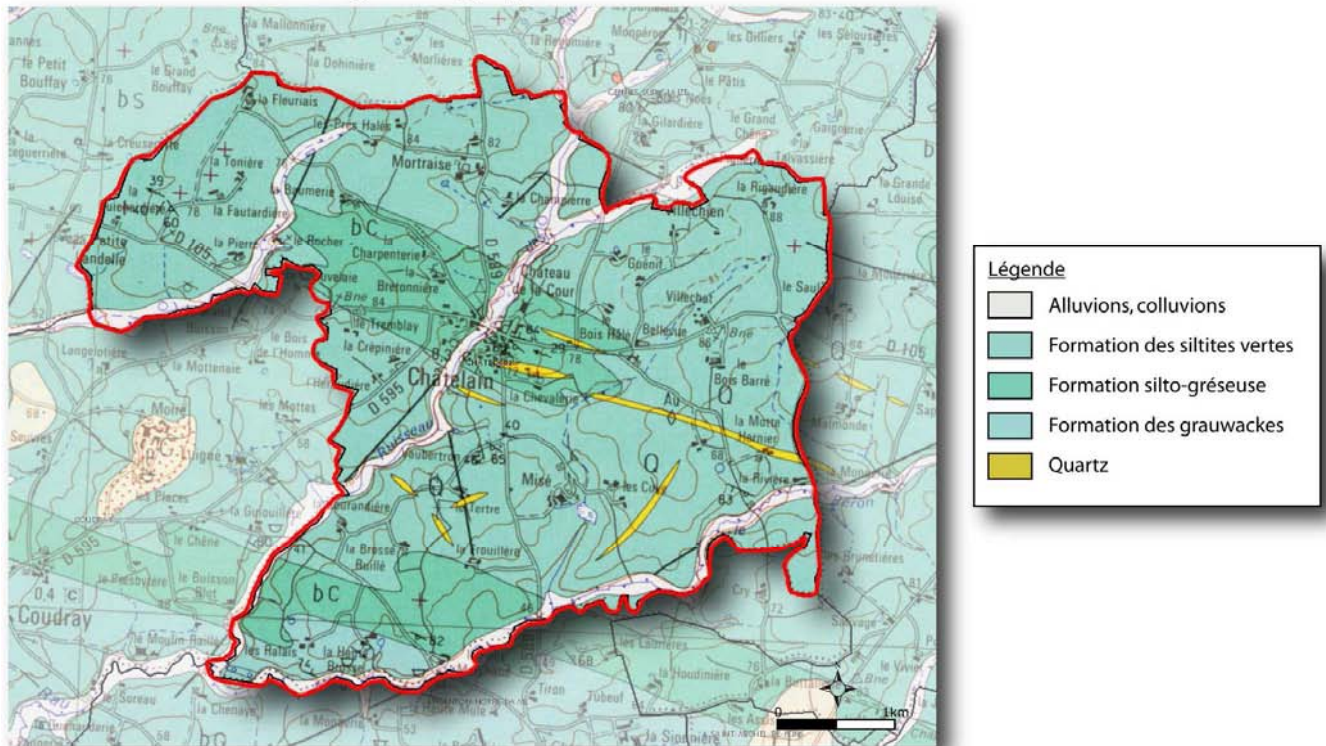


Les roches variées du sous-sol de la Mayenne sont le résultat de l'action de phénomènes géologiques complexes où interviennent des paramètres comme la composition chimique, la profondeur, la pression, la température, la déformation, etc...

La structure géologique et les mouvements qui l'ont animée ont façonné le relief du territoire communal.

La commune de CHÂTELAIN est située non loin de la jonction du bassin Parisien et du massif Armorica.

Carte géologique de CHÂTELAIN



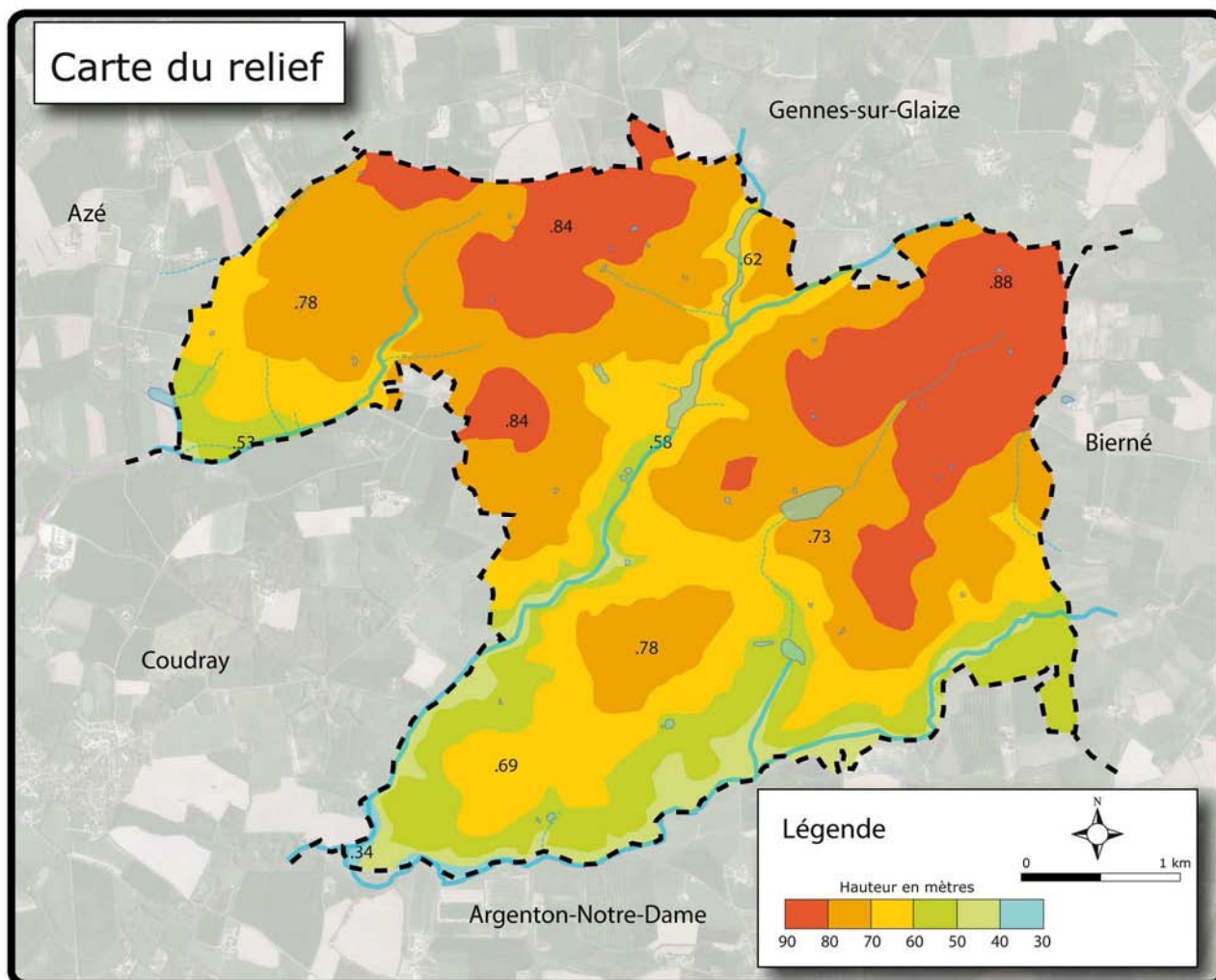
Source : 2008 - IGN SCAN 25
GEOATLAS ; GEOSIGNAL

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2012

À CHÂTELAIN, plusieurs types de couches sédimentaires composent le sous-sol :

- o Des grès sur quasiment l'intégralité du territoire.
- o Des grauweekes sous le bourg.
- o Des siltites à l'extrême sud de la commune.
- o Des linéaires de quartz de manière résiduelle.
- o Des alluvions et des colluvions le long des cours d'eau.

1.2 Un plateau incisé par l'eau



Le relief du territoire communal est marqué par la traversée du nord au sud des ruisseaux des Papinais, de Choiseau et du Bérû, qui ont incisé le plateau, formant ainsi de petites vallées alluviales.

Ces vallées s'inscrivent dans le paysage et présentent des versants aux pentes modérées. La dénivellation entre le lit du ruisseau des Papinais et Les Ralais atteint environ 30 mètres. Quant au Bérû, ses coteaux peuvent posséder une dénivellation d'environ 20 mètres.

Ces vallées sont relativement étroites mais s'évasent localement et notamment dans la partie sud de la commune.

Les plateaux situés de part et d'autre de ces ruisseaux ont une altitude moyenne de l'ordre de 70 à 80 mètres NGF. Ces plateaux sont incisés par plusieurs petits talwegs d'orientation nord-sud qui assurent le drainage des eaux vers les affluents de la Mayenne.

1.3 Un climat tempéré océanique dégradé

Le climat de la région de CHÂTELAIN est de type tempéré océanique avec une légère influence continentale (climat océanique dégradé). Il est caractérisé par des températures estivales moyennes et des hivers peu rigoureux.

Les précipitations présentent un maximum en automne-hiver et un minimum en été. Elles sont assez faibles et représentent en moyenne 700 mm par an. Elles sont fréquentes en toutes saisons mais peu intenses (au moins 113 jours de pluies par an).

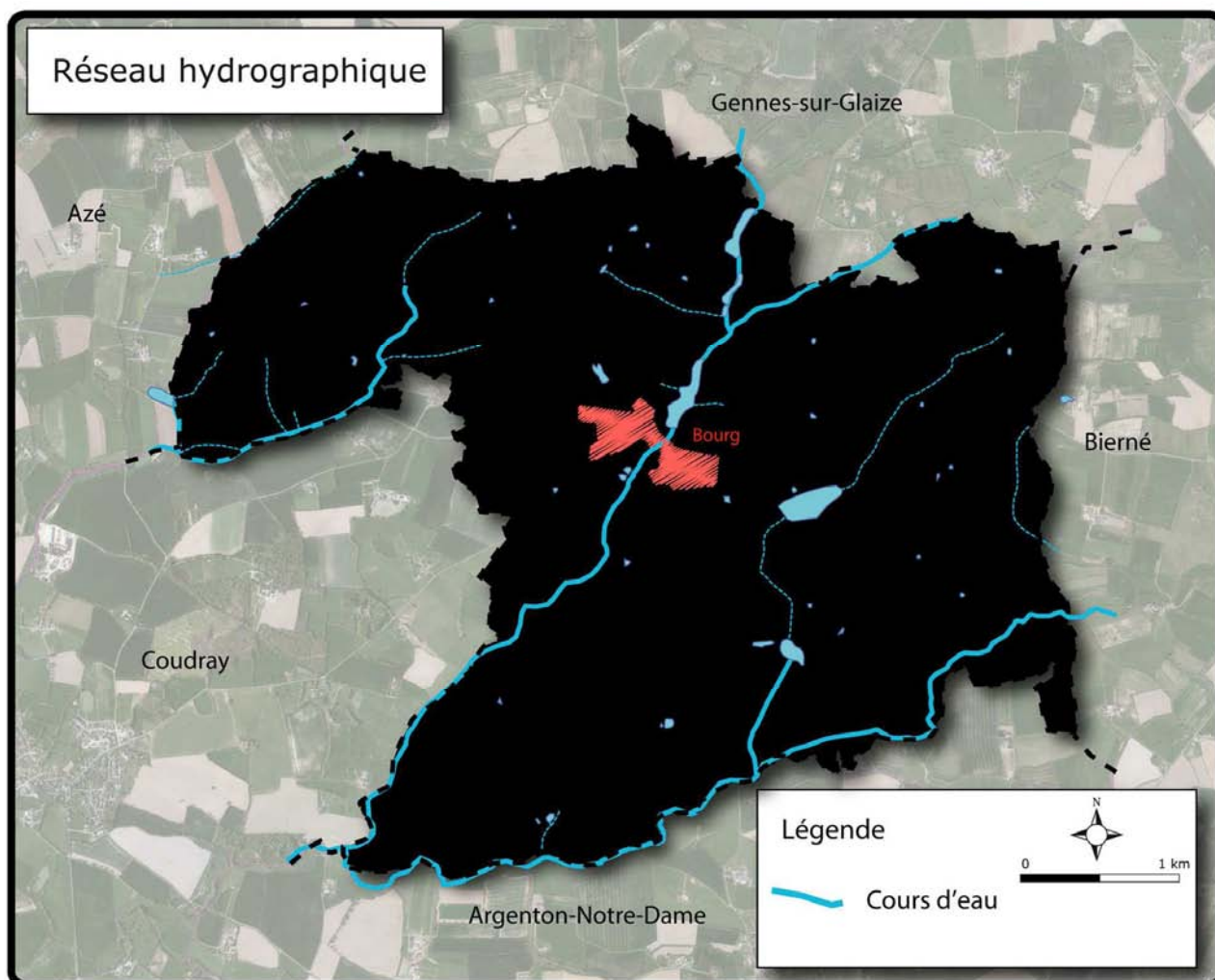
Les hivers sont très légèrement plus froids et les étés plus chauds que sur les régions littorales. La région de CHÂTELAIN enregistre environ 40 jours de gel et 10 jours de neige par an ce qui confirme l'influence du climat continental.

La température moyenne annuelle est de 11°C et l'ensoleillement d'environ 1 770 heures par an.

Durée totale d'insolation en heure

Villes	Lille	Strasbourg	Région de CHÂTELAIN	Paris	Rennes	Bordeaux	Marseille
Durée totale d'insolation en heure	1641	1696	Environ 1800	1814	1835	2076	2866

1.4 Un réseau hydrographique convergeant vers la Mayenne



Source : IGN SCAN - 25

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2012

Il s'agit des cours d'eau référencés par l'IGN. On notera que certains ruisseaux de CHÂTELAIN matérialisent les limites communales (le Bérus et le Choiseau).

L'eau est une composante marquant le paysage communal. Les ruisseaux des Papinais et du Bérus ont creusé le paysage, formant de petits vallons qui traversent la commune du nord au sud.

La commune est située dans le bassin versant de la Mayenne (4 333 km²).

Longueur du réseau hydrographique :

- ✓ Ruisseau des Papinais : environ 4,8 km
- ✓ Le Bérus : environ 5,2 km
- ✓ Le Choiseau : environ 2,3 km

L'eau est également présente sur le reste du territoire communal, par de petits rus qui alimentent les ruisseaux précédents cités (comme le ruisseau de la Pignerie).

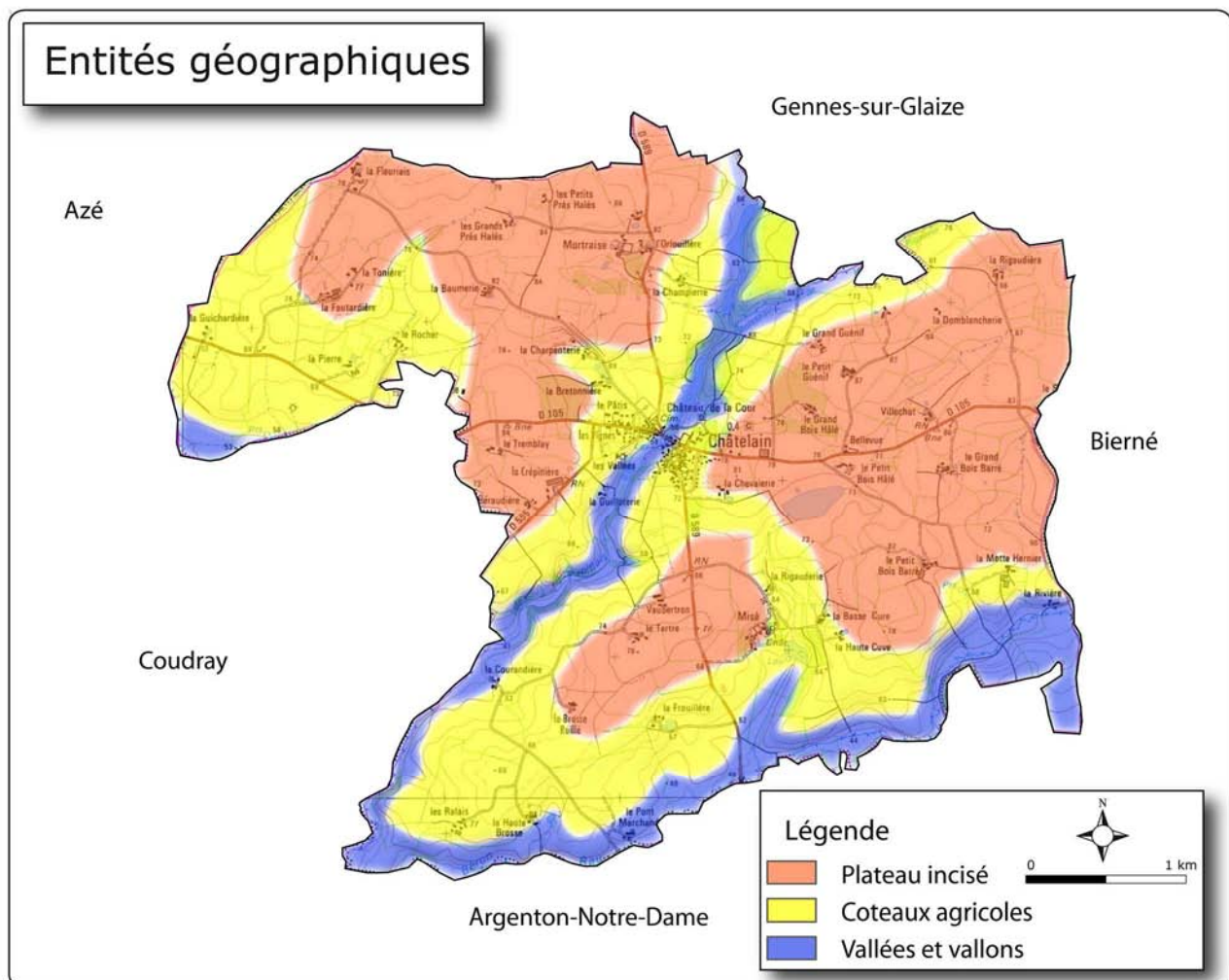
De multiples points d'eau ponctuent également la commune : des étangs et mares qui se placent en périphérie ou continuité des cours d'eau et qui animent des parcelles sans relation directe aux rivières, ruisseaux et rus.

1.5 Les entités géographiques

On distingue plusieurs entités naturelles, à travers le relief et l'occupation des sols.

Le paysage s'organise en trois unités principales :

- ✓ Un plateau incisé,
- ✓ Des coteaux agricoles,
- ✓ Les vallées et vallons.



Source : IGN SCAN - 25

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2012

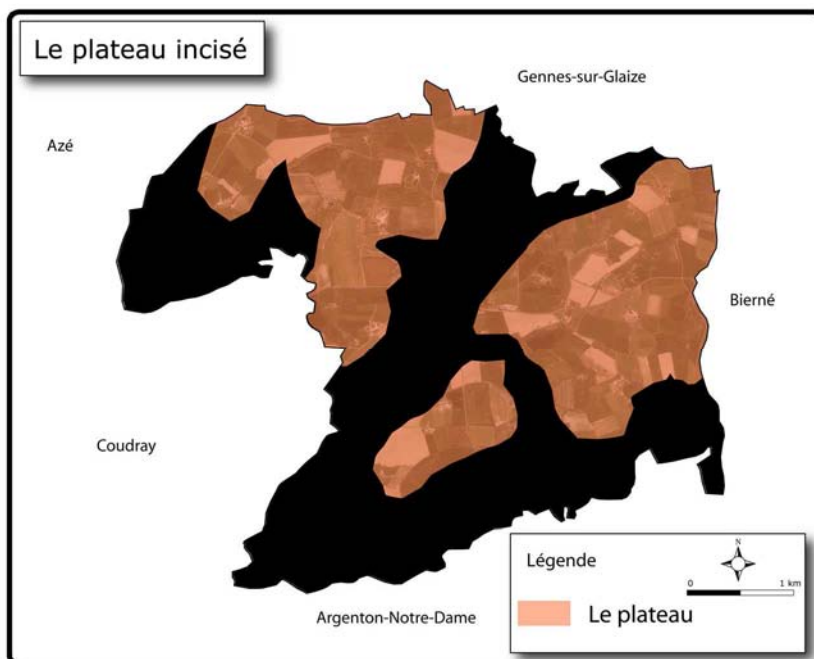
Un plateau incisé

Représentant une surface de près de 44% de la commune (environ 6,1 km²), le plateau couvre les parties nord-ouest et nord-est de CHÂTELAIN.

Cette entité, possédant un dénivelé d'une dizaine de mètres, a été incisée par les ruisseaux des Papinais, du Bêru et leurs petits affluents.

Le plateau possède quelques rares boisements et un bocage pouvant paraître dégradé (bois de la Bretonnière, du Hâlé...) qui animent un paysage grandement agraire.

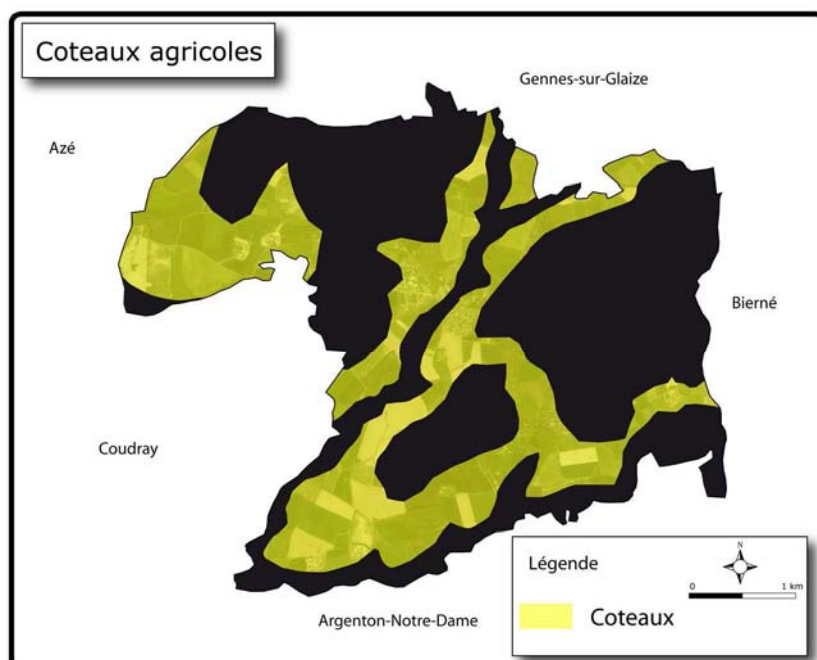
L'accès à cet espace est aisé. Il est traversé par les RD 105, RD 589 et RD 595 et irrigué par de multiples routes communales.



Source : IGN SCAN - 25

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2012

Des coteaux agricoles



Source : IGN SCAN - 25

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2012

Représentant une surface de près de 40% du territoire d'étude (environ 5,5 km²), les coteaux agricoles suivent une pente douce en direction des cours d'eau.

Cette entité possède un dénivelé dépassant parfois les 30 mètres.

Le couvert végétal est majoritairement d'origine agraire. Les champs sont ici et là entrecoupés par de linéaires arbustifs (talus), se faisant plus rares dans la partie ouest de la commune.

Le coteau situé au nord de la commune, à la confluence du ruisseau des Papinais et de la Pignerie, est grandement boisé.

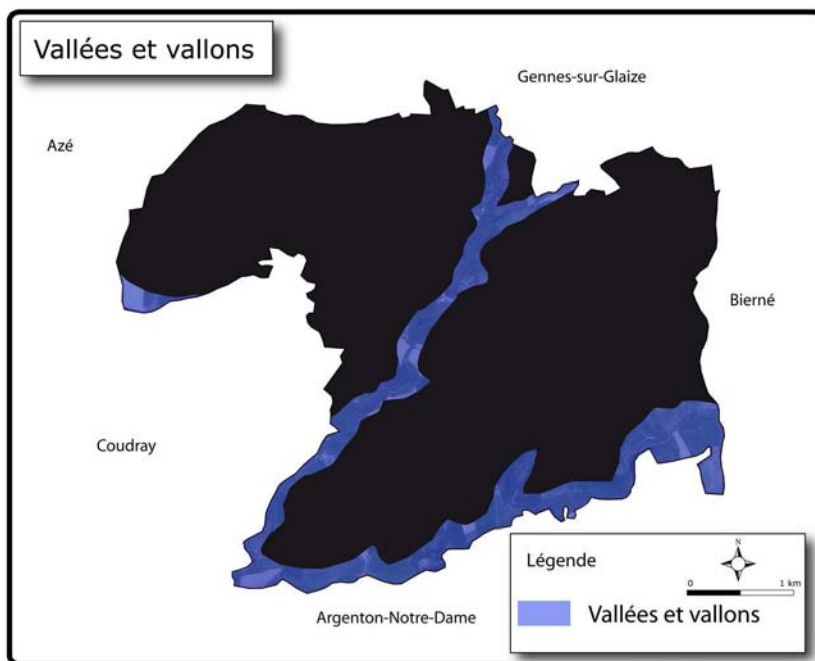
Cette entité accueille le bourg de CHÂTELAIN. Ainsi, l'accès à cet espace est aisé. Il est traversé par les RD 105, RD 589 et RD 595 et irrigué par de multiples routes communales.

Les vallées et vallons

Représentant une surface équivalente à 16% du territoire d'étude (environ 2,2 km²), les vallées et vallons traversent la commune du nord-est au sud-ouest.

Cette entité, pouvant être généreusement boisée, possède de manière quasi-continue une ripisylve. Seule la vallée du Choiseau semble moins arborée.

Le couvert végétal et les pentes, pouvant atteindre un dénivelé important, rendent l'accès à ce site relativement difficile. Néanmoins, la RD 105 permet, au cœur du bourg, d'enjamber le ruisseau des Papinais et sa vallée.

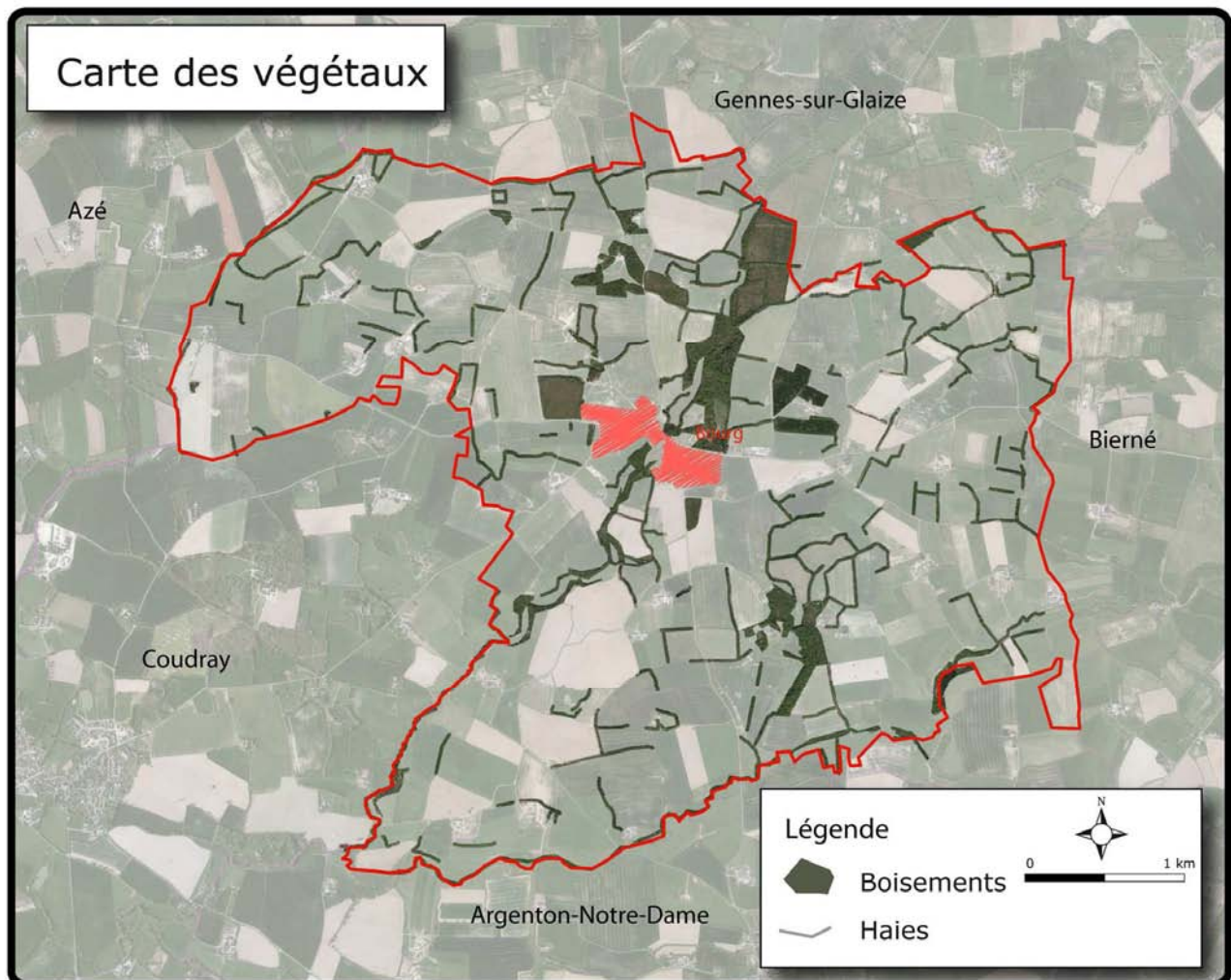


Source : IGN SCAN - 25

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2012

2 L'environnement biologique

2.1 La structure végétale



Source : IGN SCAN - 25

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2012

Les boisements de CHÂTELAIN constituent un patrimoine naturel. Ils prennent différentes formes : bois, haies bocagères, ripisylves (gainés boisées qui accompagnent les ruisseaux).

L'unité boisée la plus consistante étant située au nord du bourg, en limite communale avec la commune de Gennes-sur-Glaize.

Les continuités vertes que composent les unités boisées serviront de trames pour les corridors écologiques.

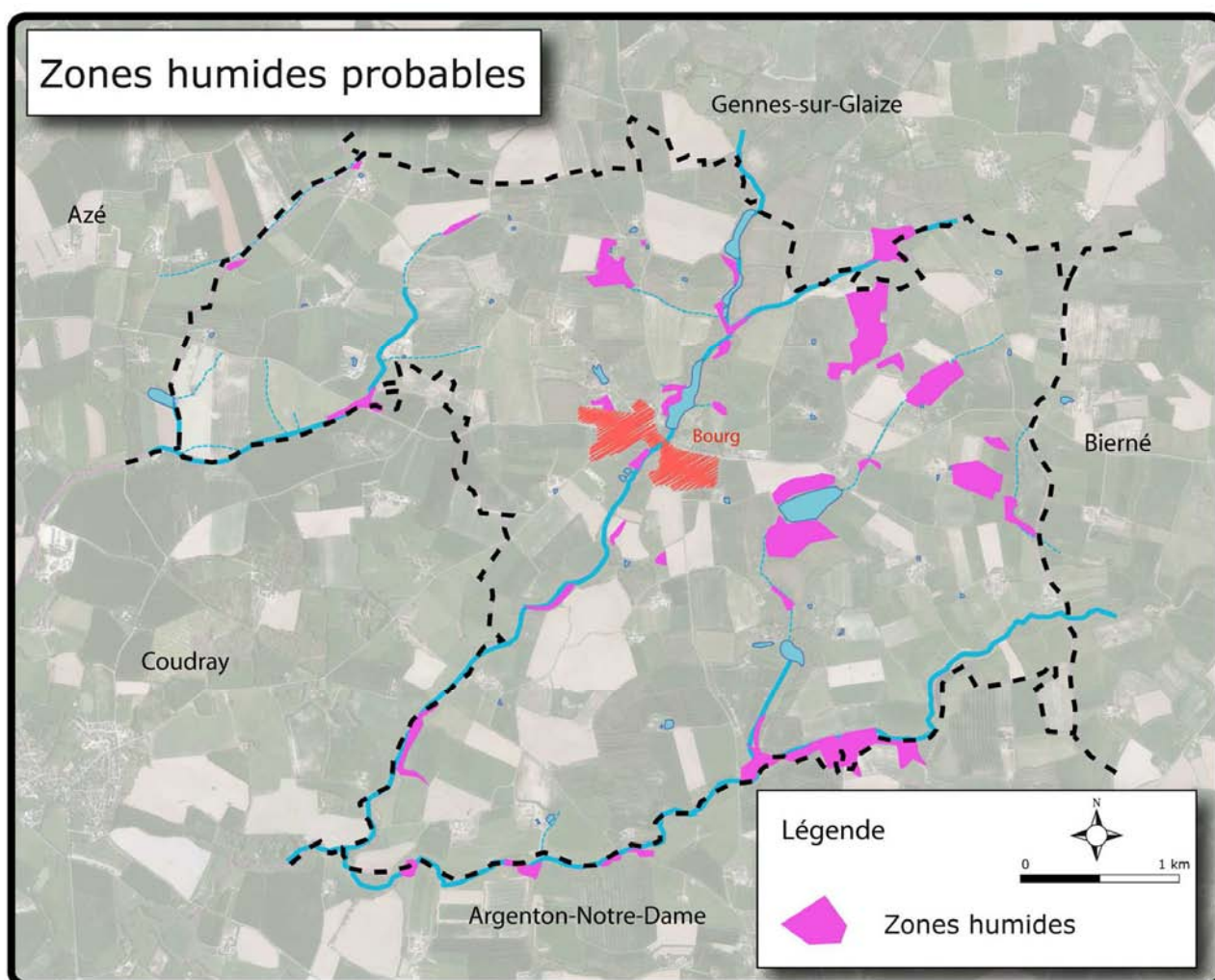
2.2 Les zones humides

Il faut entendre par zone humide **"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"**. (article L.211-1 du Code de l'environnement)

Les zones humides sont parmi les milieux naturels les plus riches du monde, elles fournissent l'eau et les aliments à d'innombrables espèces de plantes et d'animaux et jouent un rôle important en matière de régulation hydraulique et d'autoépuration.

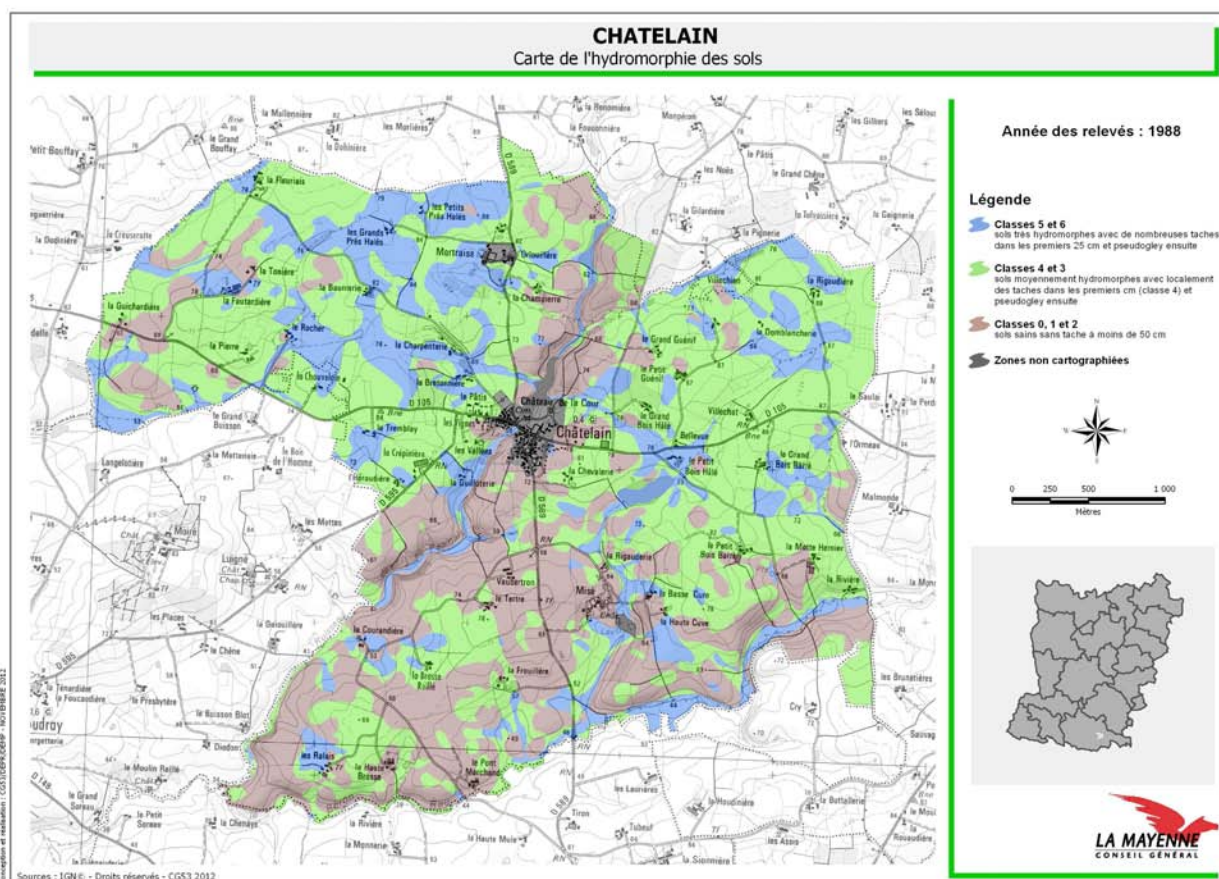
La commune de CHÂTELAIN dépend du SAGE du bassin versant de la Mayenne qui préconise, dans son programme d'actions n°6.3, la mise en œuvre d'un inventaire des zones humides sur les territoires communaux afin de les intégrer, en vue de leur préservation, dans les documents d'urbanisme.

Cependant, la commune n'a pas réalisé d'inventaire. Toutefois, le plan des annexes de la carte communale fait figurer les zones humides fonctionnelles, issues du croisement des données de la pré-localisation des zones humides probables de la DREAL et de la carte des sols hydromorphes du Conseil Général.



Source : IGN SCAN - 25

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2012



2.3 Les continuités écologiques

De nos jours, le territoire est morcelé par des infrastructures linéaires de transport (TGV, autoroutes, rocadés, canaux), de lignes à haute tension, des zones urbaines... Ces infrastructures et ces zones, bien qu'utiles, induisent une fragmentation des systèmes écologiques, reconnue comme l'une des premières causes de raréfaction ou de disparition d'espèces vivantes et de **perte de biodiversité** en général.

En effet, le processus de fragmentation va transformer un habitat vaste d'une espèce (par exemple une forêt pour un cervidé) en plusieurs îlots ou taches de plus en plus petites.

Ce processus explique alors que l'aire totale de l'habitat d'origine diminue. En parallèle, l'isolation des fragments d'habitats augmente. Par habitat il faut entendre le lieu où vit l'espèce et son environnement immédiat biotique et abiotique.

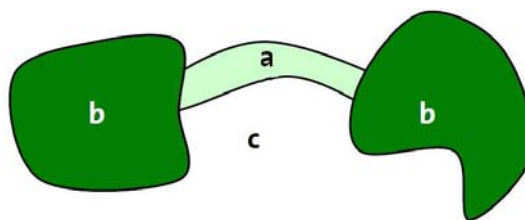
Divers travaux ont montré que le maintien de la biodiversité dépend non seulement de la préservation des habitats mais aussi des espaces interstitiels qui permettent les échanges biologiques entre ces habitats.

L'une des premières recommandations qui a émané des études de fragmentation des habitats pour améliorer la conservation de la faune sauvage a été le fait que des fragments liés par des **corridors d'un habitat convenable** ont une valeur de conservation plus grande que des fragments isolés de taille similaire.

Les corridors, garants de la biodiversité ?

Les corridors ont été définis comme étant des "éléments linéaires du paysage dont la physionomie diffère de l'environnement adjacent.

Les corridors peuvent être naturels (rivières, crêtes, passages d'animaux) ou créés par l'homme (routes, lignes à haute tension..). Ils sont pour la plupart organisés en réseaux et leur linéarité leur confère un rôle particulier dans la circulation des flux de matières ou d'organismes".



a : Corridor

b : Taches d'habitat favorable pour une ou plusieurs espèce(s) considérée(s)

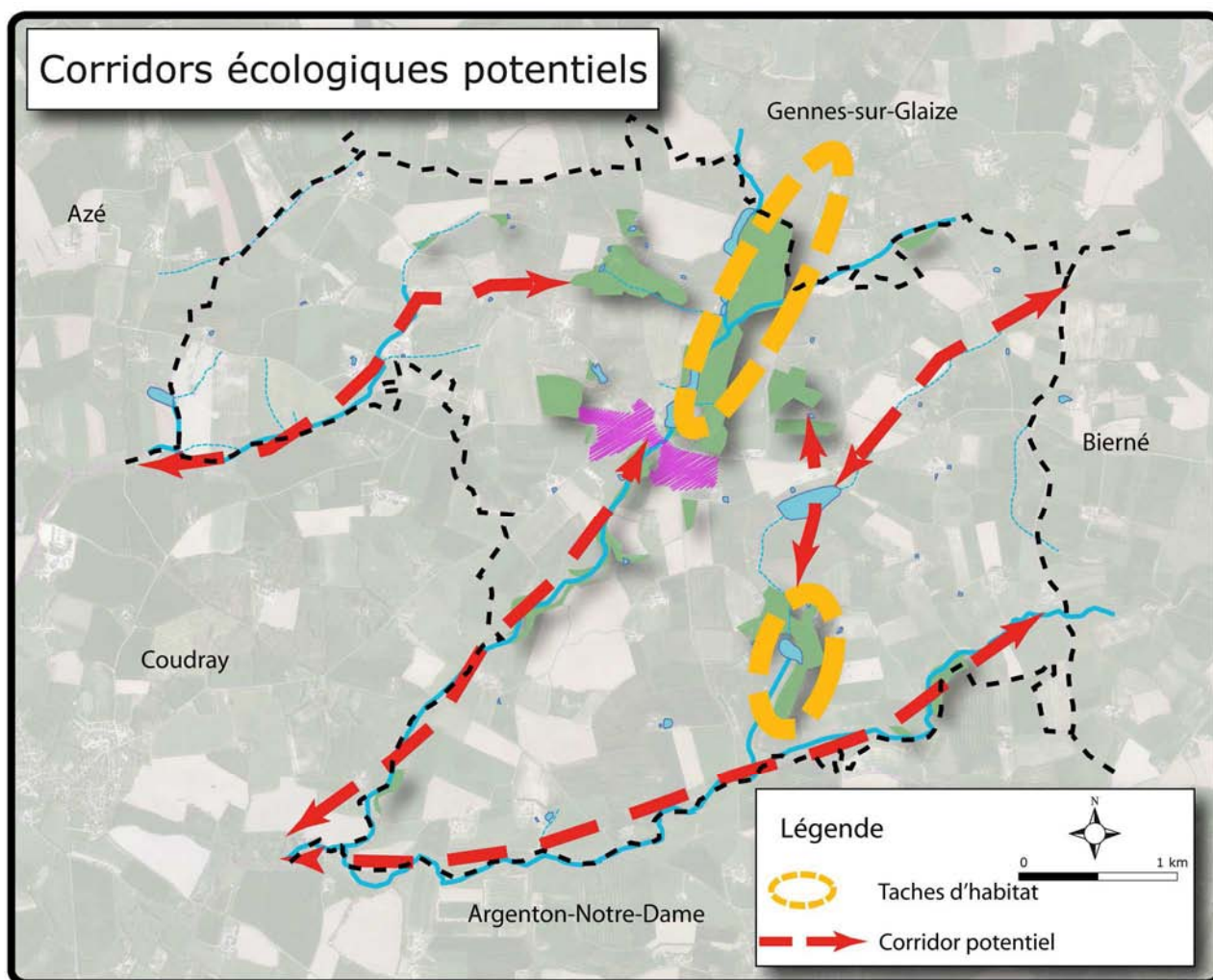
c : matrice (élément dominant du paysage par exemple dans un paysage agricole la matrice est l'ensemble des parcelles destinées à la production agricole –Burel & Baudry, 1999)

Différents types de corridors ont été distingués en fonction de leur origine :

- **Corridors d'habitats naturels** : qui suivent en général la topographie ou des contours environnementaux, et qui sont le résultat de processus environnementaux ;
- **Corridors d'habitats régénérés** : lorsqu'il y a à nouveau croissance d'une végétation initialement perturbée (exemple : des haies) ;
- **Des corridors d'habitats plantés** : ce sont des corridors qui ont été établis par l'être humain et sont composés généralement d'espèces de plantes non indigènes ou bien d'espèces exotiques ;
- **Corridors d'habitats perturbés** : comme les voiries, les couloirs laissés par l'implantation de lignes à haute tension.

Les corridors possèdent plusieurs fonctions principales : habitat (si l'espèce se reproduit), conduit (pour le déplacement), barrière (exemple une haie pour des vaches), filtre (si le déplacement dans le corridor est amoindri), source (si le corridor est un habitat qui "fournit" des individus).

Le rôle des corridors dépend de leur structure, de leur place dans le paysage, des caractéristiques biologiques de l'espèce considérée, de leur place dans le réseau d'éléments linéaires. Ces réseaux se caractérisent par ailleurs par leur linéaire, leur nombre, la qualité de leur connexions et de leur éléments.



Source : IGN SCAN - 25

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2012

Comment envisager la mise en place de continuités écologiques sans aller à l'encontre du développement de la commune ?

Des cours d'eau « quadrillent » le territoire communal. Leurs abords directs représentent une bonne opportunité en termes de continuité. En effet, ils permettent de traverser la commune d'est en ouest, et du nord au sud, en rejoignant les unités boisées.

De plus, les cours d'eau s'accompagnent souvent d'une ripisylve et d'espaces ouverts, correspondant ainsi à des biotopes de différents genres, et donc favorables d'un point de vue environnemental.

Les haies bocagères et les petits boisements permettant des continuités vertes sont également inclus dans les corridors.

Le bourg de CHÂTELAIN peut être considéré comme une barrière à ces corridors écologiques.

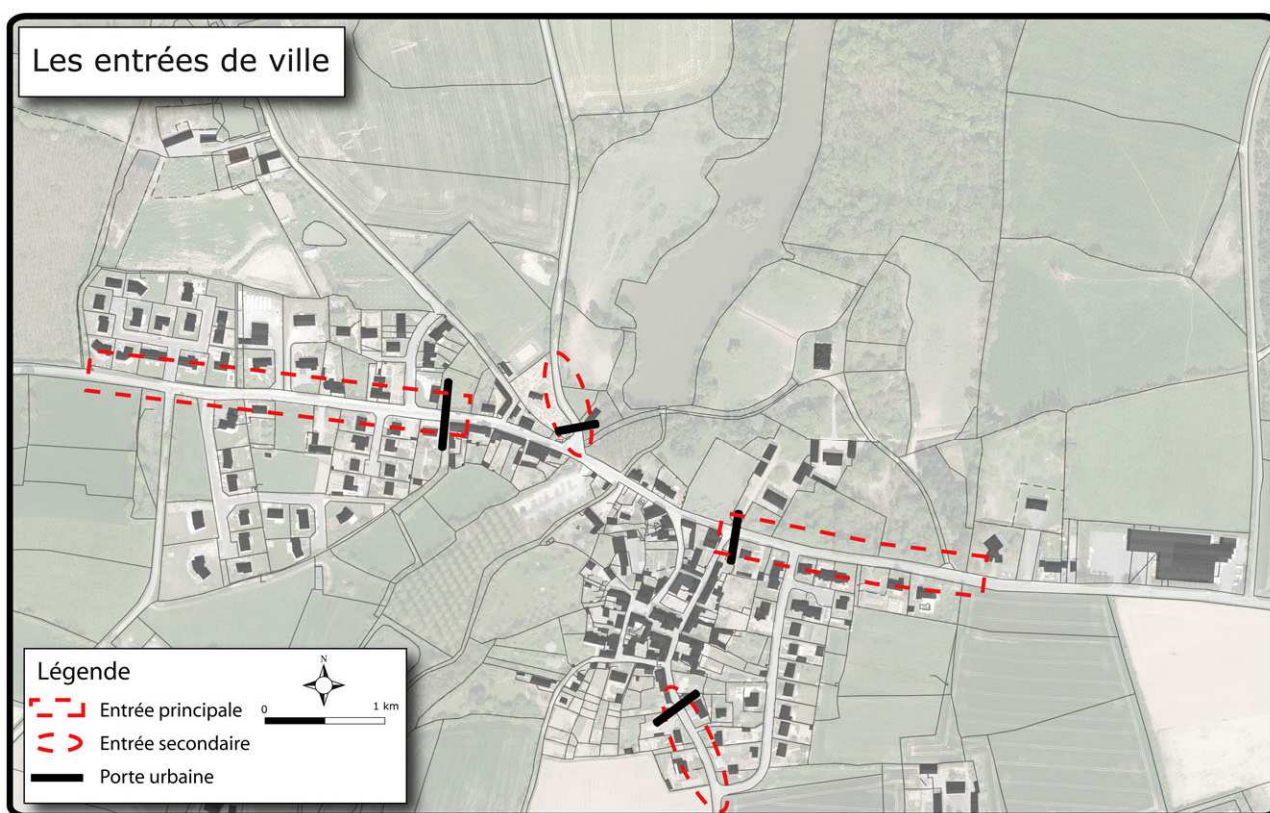
3 Analyse urbaine et architecturale

3.1 Les entrées de ville

Les entrées de ville offrent souvent la première image urbaine d'une commune rurale. Elles participent à la construction de l'image de la commune.

Historiquement, la commune s'est développée à l'intersection de deux axes :

- ✓ l'axe majeur est-ouest, reliant Bierné à Château-Gontier.
- ✓ l'axe secondaire nord-sud, reliant Gennes-sur-Glaize à Argenton-Notre-Dame.



Source : IGN SCAN - 25
Cadastre numérisé 2011

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2012

Dès lors, nous distinguerons deux entrées principales et deux entrées secondaires. Elles sont répertoriées ainsi par l'usage qui en est fait (importance de leur fréquentation, du trafic routier), mais aussi par la perception qu'elles offrent sur le bourg.

Les entrées principales correspondent aux points d'entrée de la D 105 (Rue Principale) et les entrées secondaires aux points d'entrée de la D 589 (Rue d'Anjou et Rue de Gennes).

De par l'implantation du bâti, ces deux entrées principales sont très étirées le long de la départementale, ce qui engendre des coûts importants pour la collectivité et des problèmes de sécurité routière (vitesse des véhicules).

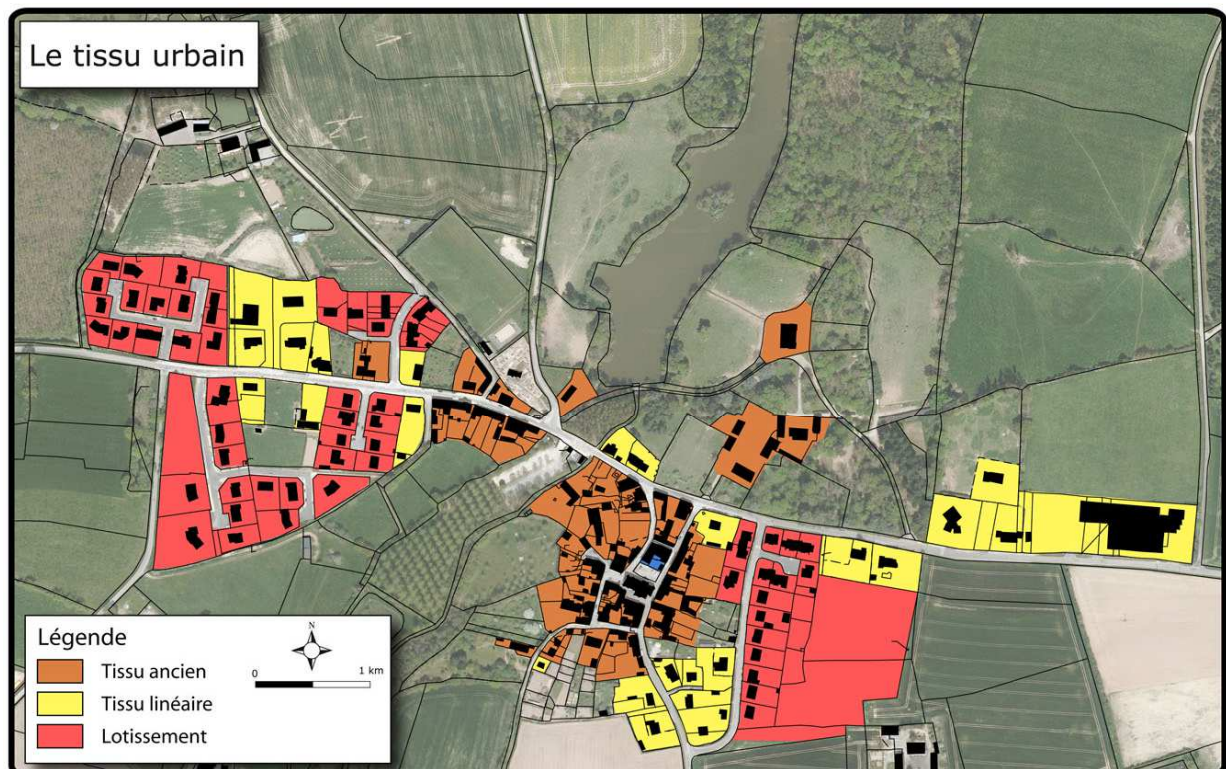
Les entrées secondaires, quant à elles, sont très peu étirées, offrent des vues directes sur le cœur du bourg.



Vue depuis l'entrée sud du bourg (Rue d'Anjou)

3.2 L'organisation du bâti

3.2.1 Morphologie urbaine



Source : IGN SCAN - 25
Cadastre numérisé 2011

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2012

La tache urbaine de CHÂTELAIN occupe une place limitée sur le territoire communal. D'une superficie d'environ 20 ha, le bourg s'étire d'ouest en est sur près d'un kilomètre.

On distingue trois types de tissu urbain sur CHÂTELAIN.

Le tissu ancien

Le centre ancien de CHÂTELAIN s'est développé sur deux coteaux, de part et d'autre de la vallée du ruisseau des Papinais.

Le secteur s'est développé harmonieusement autour de l'église, le long de petites ruelles, contrairement au secteur ouest qui s'est plutôt développé de manière linéaire en direction de Château-Gontier.

Il s'agit d'un tissu dense à front bâti continu positionné sur des parcelles souvent étroites. Lorsque la construction principale n'est pas implantée en limite d'emprise publique, des murs de pierre structurent la rue et l'espace public.



A noter la présence du château de la Cour et de ses dépendances qui se sont développés sur la rive gauche du ruisseau des Papinais.



Le tissu lâche

Il s'est essentiellement développé en bordure de voie, le long des différents accès au bourg.

Ce type d'implantation le long d'une route soulève plusieurs problèmes :

- ✓ l'étirement linéaire de l'urbanisation,
- ✓ l'incapacité d'accéder aux terrains situés à l'arrière de ce « front lâche bâti » sauf à créer des boucles importantes,
- ✓ une banalisation du paysage bâti par la répétition de modèles de maisons standardisées...

Cette urbanisation est en rupture avec le tissu traditionnel, notamment par l'implantation des constructions au milieu des parcelles.



Les lotissements

Les extensions urbaines récentes se sont également faites sous forme d'opérations d'aménagement (lotissements).

Ces extensions, pour certaines assez excentrées, sont connectées au tissu ancien par le biais de liaisons douces.

De la même façon que pour le pavillonnaire lâche, les constructions sont souvent implantées au milieu de grandes parcelles.

Néanmoins, lors des dernières opérations, un effort de mixité des terrains a été réalisé (différentes tailles de parcelles).



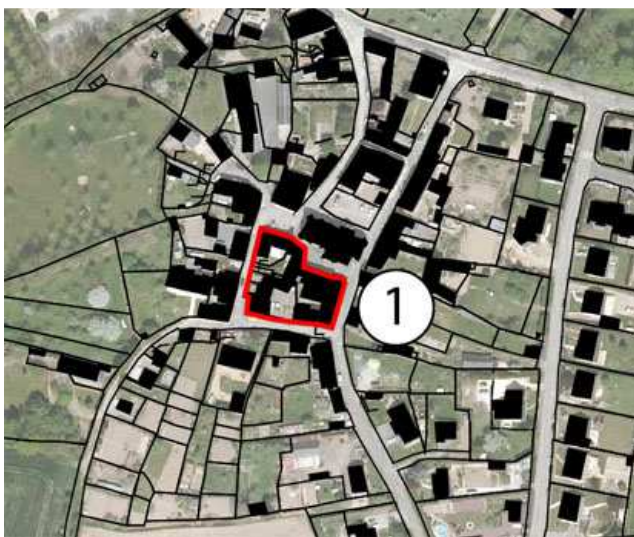


Le bourg possède encore de nombreux lots non vendus et des espaces non bâtis situés en son cœur.

Ces potentialités de terrains à bâtir devront être prises en compte dans la définition de la zone constructible.

3.2.2 Les densités

Nous analyserons ici, sur la base de trois échantillonnages, les principaux types de tissus urbains composant la commune de CHÂTELAIN.



Le tissu ancien

Densité : 44 logements/hectare.

7 000m² habitables/hectare.

Type : maisons de ville accolées de niveau R au R+1.

Parcellaire : 100m² à 365m².

Observations : façades présentant un intérêt architectural. Maisons implantées en limites séparatives de voies et latérales avec présence de jardinets.



Le lotissement

Densité : 10 logements/hectare.

1 500m² habitables/hectare.

Type : habitat pavillonnaire en RDC.

Parcellaire : 390 m² à 1 000m².

Observations : lotissements uni-générationnels, voie en impasse type raquette, habitants utilisant facilement leurs véhicules pour les petits trajets.



Le pavillonnaire lâche

Densité : 5 logements/hectare.

600m² habitables/hectare.

Type : habitat pavillonnaire de niveau R au R+1.

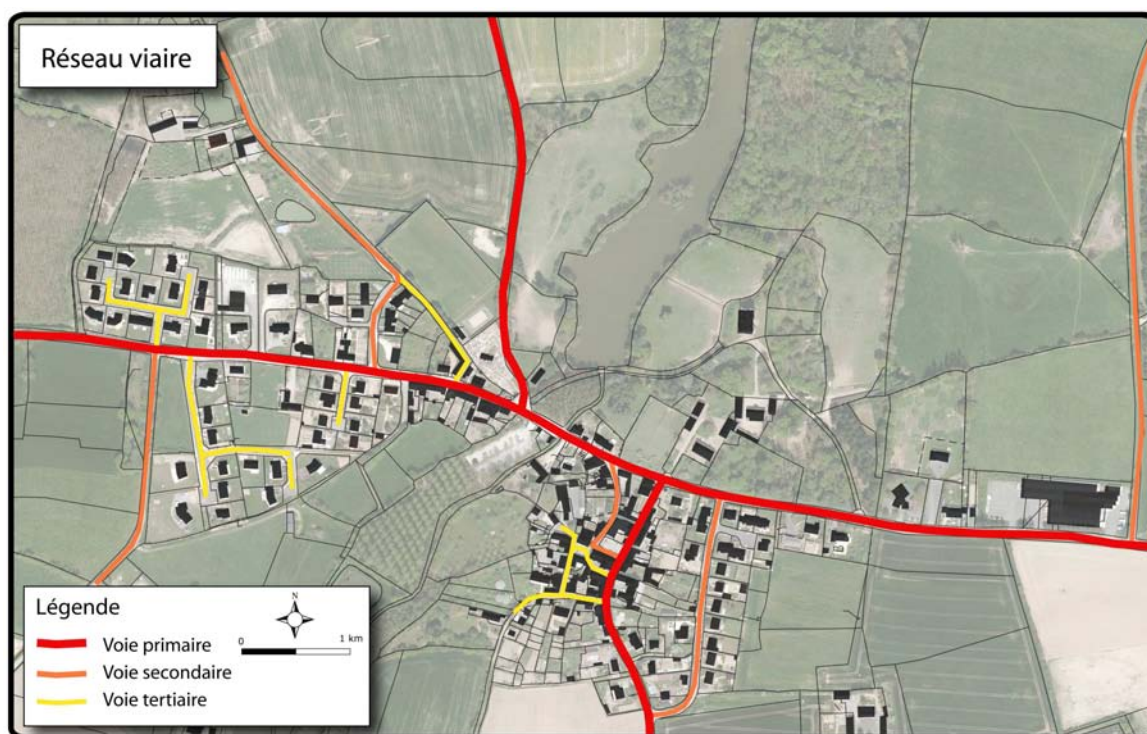
Parcellaire : 1 900m² à 2 000m².

Observations : très grandes parcelles consommatrices d'espace engendrant également un étirement préjudiciable des réseaux.

3.3 La trame viaire

La trame viaire qui draine le centre-bourg possède une armature simple et hiérarchisée, articulée à partir du croisement des deux voies historiques.

Quelques voies secondaires et tertiaires se développent en maillage autour de ce système principal.



Source : IGN SCAN - 25
Cadastre numérisé 2011

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2012

3.4 Les entités archéologiques

5 zones de sensibilité archéologique sont localisées sur le territoire communal.

Zone	Seuil en m ²	Entité archéologique	Vestiges connus
1	100	53 063 0001	cimetière[MED] inhumation[MED] sarcophage[MED] église[MED]
2	3000	53 063 0004	enclos[IND]
3	3000	53 063 0003	enclos[IND]
4	10000	53 063 0002	occupation[IND]
5	10000	53 063 0005	mobilier en surface[BRO] mobilier en surface[BRO]

Tous les projets d'occupation et d'utilisation du sol situés sur des entités archéologiques identifiées devront faire l'objet d'un avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

4 Les ressources naturelles et leur gestion

4.1 La gestion des sols : une commune marquée par l'agriculture

La base de données géographiques CORINE Land Cover est produite dans le cadre du programme européen de coordination de l'information sur l'environnement.

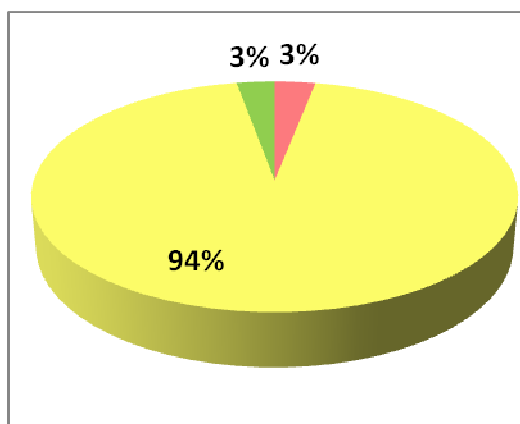
Cet inventaire biophysique de l'occupation des terres fournit une information géographique de référence pour 38 états européens et pour les bandes côtières du Maroc et de la Tunisie.

Composition du sol intercommunal en 2006

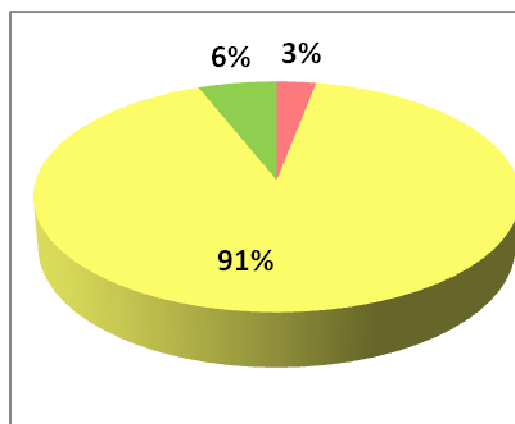
Destination des sols en ha	2006
Artificialisés	1 405
Agricoles	42 713
Milieux aquatiques	0
Forêts et milieux semi-naturels	1 334
Total	45 452

	Artificialisés
	Agricoles
	Milieux aquatiques
	Forêts et milieux semi-naturels

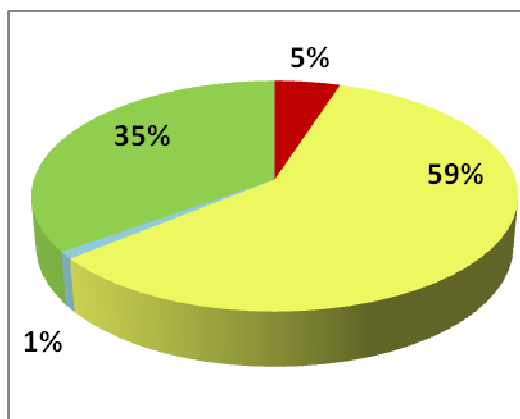
CC du Pays de Château-Gontier



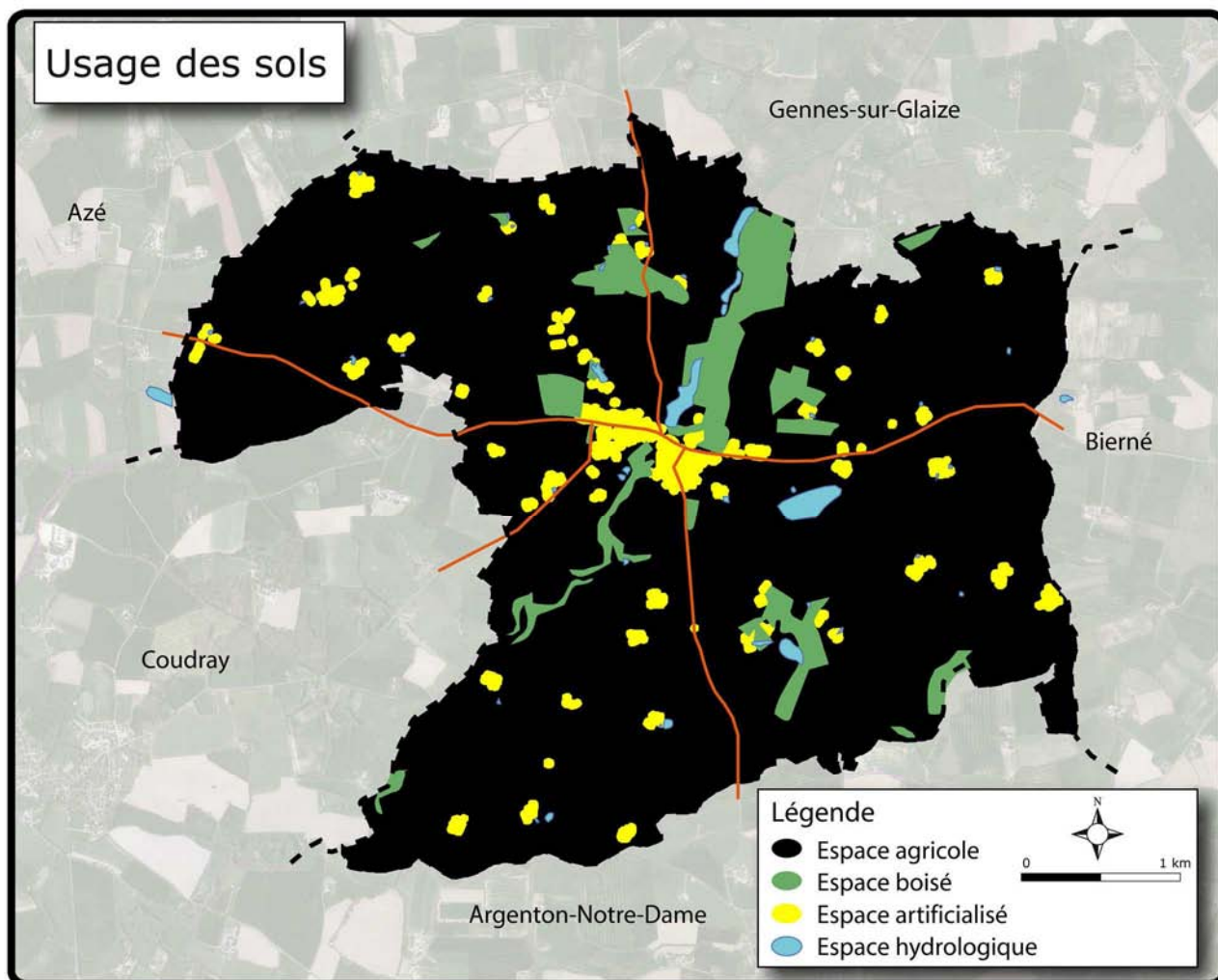
Département de la Mayenne



Territoire métropolitain



Si l'on fait une analyse de l'usage des sols de CHÂTELAIN, nous pouvons constater que l'artificialisation des sols représente près de **75 ha** (soit 5,4% de la commune).

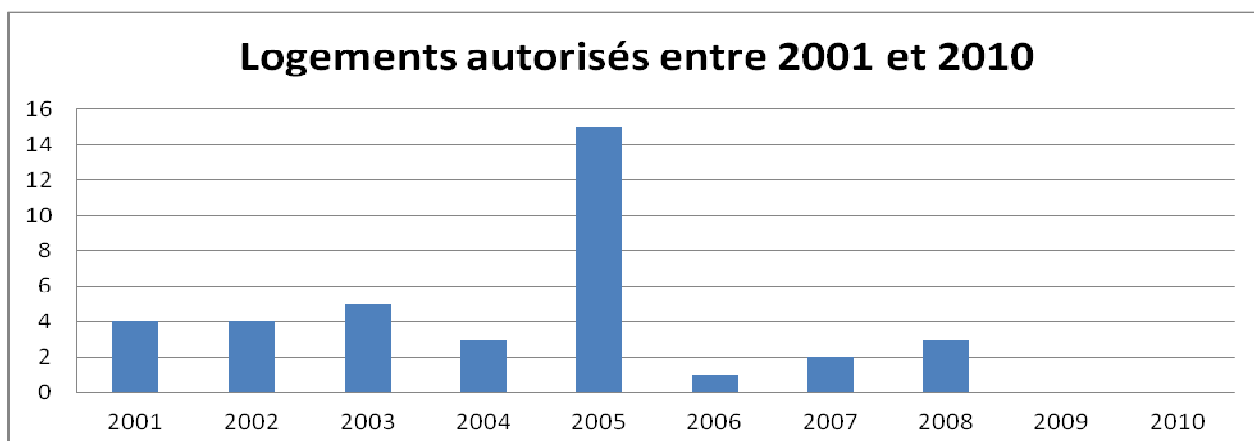


Source : IGN SCAN - 25 Cadastre numérisé 2011

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2012

Un milieu agricole de plus en plus artificialisé

La commune de CHÂTELAIN a enregistré une certaine évolution de la destination de ses sols entre 2001 et 2010. Lors de cette période, 37 logements ont été autorisés (environ 3 à 4 par an) dont 75% de maisons individuelles pures.



Quelles sont les contraintes d'une urbanisation en mitage ?

- Coût important pour acheminer les réseaux (eau, électricité, gaz etc.) ;
- Grignotage de l'espace agricole entraînant de fortes contraintes pour les exploitants agricoles (réduction des périmètres d'épandage, problèmes de voisinage dus aux éventuels bruits, odeurs etc. liées à l'activité agricole) ;
- Impact sur le paysage (constructions type pavillonnaire non intégrées au site) ;
- Risque de pollution des cours d'eau causée par des systèmes d'assainissement autonome défectueux ;
- Problèmes de transport (ramassage scolaire, acheminement des personnes âgées vers les commerces du bourg etc.) ;
- Coût important pour le ramassage des déchets ménagers ;
- Polarisation des habitants "ruraux" vers des communes limitrophes (manque à gagner pour les commerces du bourg) ;
- L'imperméabilisation excessive des sols conjuguée au manque de réseaux d'eaux pluviales peut entraîner un ruissellement important.
- ...

4.2 La gestion des déchets

La collecte des déchets ménagers et déchets assimilés relève des compétences de la Communauté de Communes du Pays de Château-Gontier.

La collecte individuelle se fait en porte-à-porte ou en bout de chemin pour les zones plus rurales.

La Communauté de Communes gère actuellement deux déchetteries situées dans les communes d'Azé et Bierné.

4.3 La gestion de l'eau potable

Il n'existe pas de captage public d'eau potable sur la commune de CHÂTELAIN.

La commune est adhérente au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de Bierné qui regroupe 26 communes, dont l'eau provient du captage de Daon.

4.4 La gestion des eaux usées

L'assainissement collectif

Le bourg dispose d'un assainissement collectif.

La station d'épuration est une lagune naturelle d'une capacité de 267 équivalents habitants (EH). Elle a été mise en service en 1986.

En 2010, cette station était chargée à 52% de sa capacité organique nominale. Cependant, compte tenu d'une surcharge hydraulique liée à la présence d'eaux parasites, un diagnostic du système d'assainissement est préconisé d'ici fin 2014.

La commune dispose d'un zonage d'assainissement approuvé après enquête publique le 15 octobre 2004.

L'assainissement non collectif

La commune de CHÂTELAIN n'adhère à aucun Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

La gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales du bourg sont collectées par un réseau dédié. L'évacuation se fait ensuite par un fossé.

5 Les pollutions et nuisances

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets, d'infiltration de substances polluantes, ou d'installations industrielles, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque durable pour les personnes ou l'environnement.

La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum). Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.

Il existe deux bases de données nationales recensant les sols pollués connus ou potentiels :

BASOL

La base de données BASOL dresse l'inventaire des sites pollués par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. BASOL a été renouvelée durant l'année 2000 et recense plus de 3 000 sites au niveau national. Un tel inventaire doit permettre d'appréhender les actions menées par l'administration et les responsables de ces sites pour prévenir les risques et les nuisances.

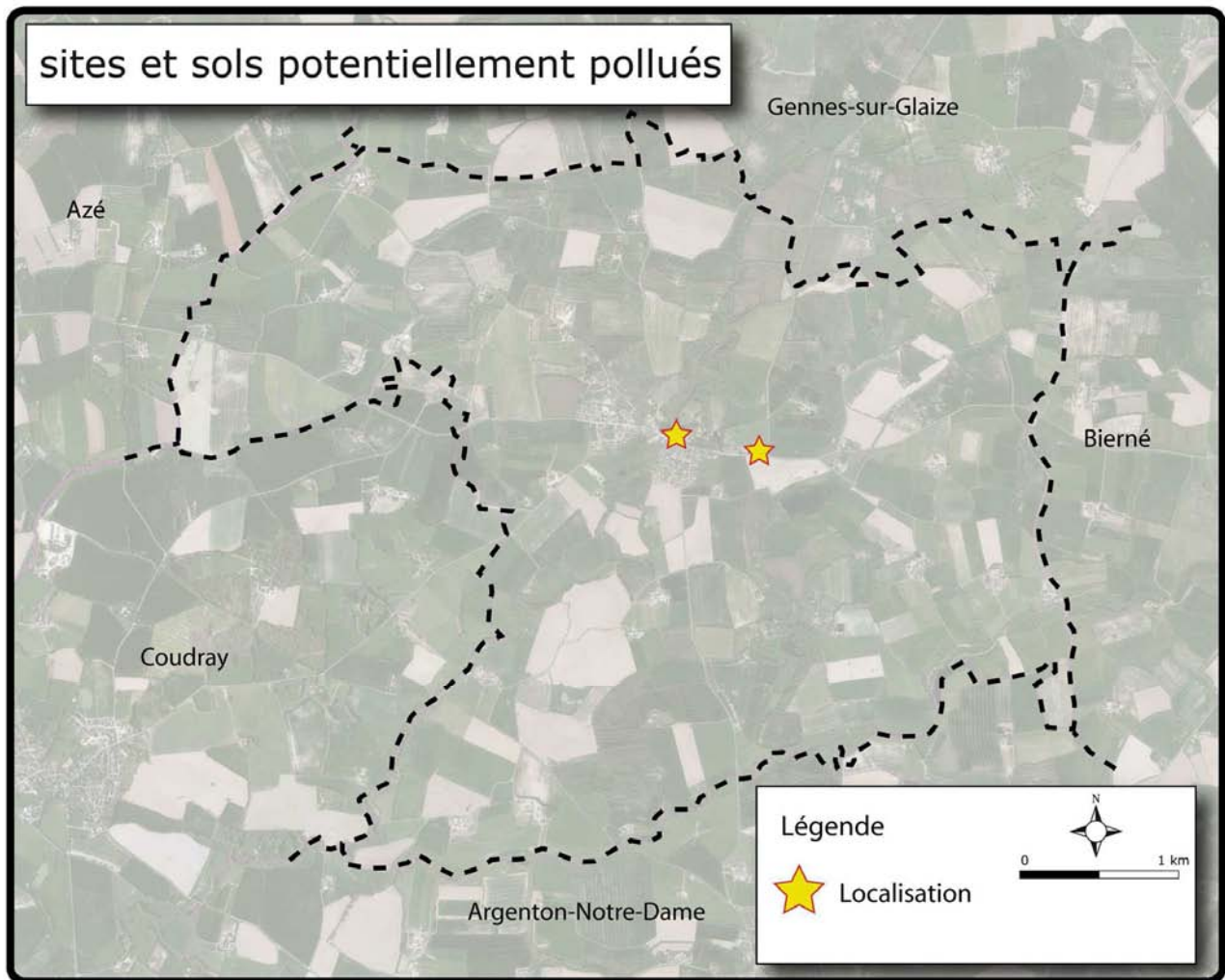
Il n'existe pas de site inscrit dans la base BASOL à CHÂTELAIN.

BASIAS

La base de données BASIAS recense les sites industriels et de service en activité ou non, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols. La finalité est de conserver la mémoire de ces sites pour fournir des informations utiles à la planification urbaine et à la protection de l'environnement. Cette base de données a aussi pour objectif d'aider, dans les limites des informations récoltées forcément non exhaustives, les notaires et les détenteurs des sites, actuels ou futurs, pour toutes transactions foncières.

Il existe deux sites inscrits dans la base BASIAS à CHÂTELAIN.

Identifiant	Nom	Activité	État
PAL5301048	ARTIMEN SA	FABRICATION DE DETERGENTS	En activité et partiellement réaménagé
PAL5300458	COMMUNE DE CHÂTELAIN	ANCIENNE STATION-SERVICE	Activité terminée



Source : Basias

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Mars 2012

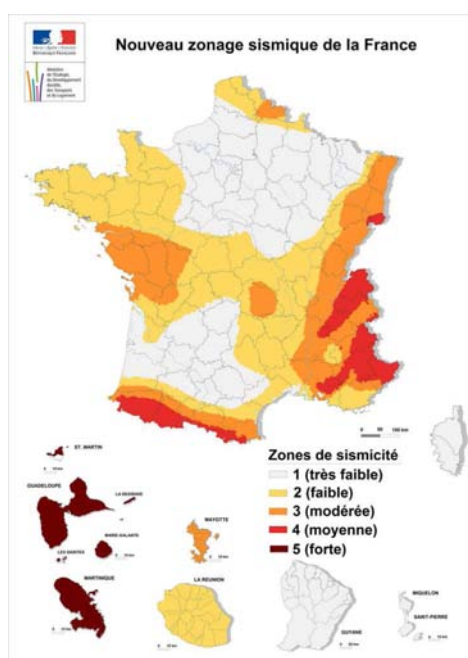
6 Les risques majeurs

6.1 Les risques naturels

La commune de CHÂTELAIN a fait l'objet d'un arrêté de reconnaissance de l'État de catastrophe naturelle lié à des inondations, coulées de boue et mouvements de terrain consécutifs à la tempête survenue dans la nuit du 26 et 27 décembre 1999 (arrêté du 29/12/1999).

Les risques liés aux séismes

La commune de CHÂTELAIN est classée en zone 2 : sismicité faible.



Le risque lié aux mouvements de terrain au titre du retrait-gonflement des argiles

L'étude concernant l'aléa retrait-gonflement des sols argileux dans le département de la Mayenne a été finalisée en janvier 2011 et les résultats obtenus sont disponibles sur le site internet www.argiles.fr.

Compte-tenu du faible niveau de sinistralité du département au regard d'autres départements et de l'absence d'aléa fort, la mise en œuvre d'un plan de prévention du risque (PPR) n'a pas été jugé prioritaire sur le département de la Mayenne. Toutefois, la nécessité de communiquer sur le phénomène et de sensibiliser les différents acteurs concernés par celui-ci (professionnels de la construction, élus, maîtres d'ouvrages...) par de l'information préventive reste primordiale.

La commune de CHÂTELAIN est impactée en totalité par le retrait-gonflement des argiles en aléa faible.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur :

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

Le risque lié aux mouvements de terrain au titre du risque minier

La commune de CHÂTELAIN compte sur son territoire une ancienne zone minière (La Houdinière). Cette ancienne zone minière (53SM0016) n'a pas fait l'objet de cartographie de l'aléa car elle est considérée sans risque.

6.2 Les risques technologiques

Le risque de transport de marchandises dangereuses

Le risque lié au transport de matières dangereuses (produits inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs), consécutif à un accident, peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens ou l'environnement. Les principaux dangers, associés ou non,

peuvent être l'explosion, l'incendie ou la dispersion dans l'air de ces matières dangereuses.

La commune de CHÂTELAIN est traversée par la canalisation importante de transport de gaz de Nozay-Cherré d'un diamètre de 900 mm.

Dans le cadre d'un arrêté du 4 août 2006, le gestionnaire du réseau de transport de gaz a établi une étude de sécurité sur CHÂTELAIN qui répertorie les canalisations traversant la commune en catégorie X et porte les effets irréversibles sur une zone de dangers correspondant à un cercle glissant d'un rayon de 505 mètres pour la conduite de gaz de Nozay-Cherré.

Cette étude de sécurité rappelle que les Établissements Recevant du Public (ERP) et les immeubles de grande hauteur sont proscrits dans les cercles des premiers effets létaux et des effets létaux significatifs.

Les installations classées

Les services de l'État ont enregistré 8 installations classées sur la commune de CHÂTELAIN (entreprises présentant un risque pour l'environnement), dont une classée au titre de l'élevage de bovins et de volailles :

- ✖ 4 élevages de bovins.
- ✖ 1 élevage de porcs.
- ✖ 3 élevages de volailles.

Objectifs :

> Limiter les constructions à usage d'habitation à proximité de ces sites.

CHAPITRE 3

PRÉVISIONS ÉCONOMIQUES ET DÉMOGRAPHIQUES

Conformément à l'article R 124-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique.

Ainsi, au sein de cette partie, nous allons mettre en évidence l'ensemble des besoins au regard des **perspectives économiques et démographiques**.

1 Les prévisions économiques

1.1 Économie artisanale et commerciale

Le diagnostic a mis en évidence l'existence d'une petite activité artisanale ou commerciale, notamment dans le secteur du bâtiment.

Cette activité pourra continuer de se développer si elle ne crée pas de nuisance pour les habitations voisines.

1.2 Économie agricole

L'activité agricole est présente sur le territoire communal. Le développement de celle-ci est plus difficile à définir. L'objectif communal est d'assurer la pérennité de cette économie agricole et de permettre son développement.

2 Les prévisions démographiques

La commune de CHÂTELAIN a connu une croissance démographique plutôt soutenue entre 1999 et 2009. En effet, en 1999, la population communale était de 403 habitants, contre 484 en 2009. En 2012, on estime que la population est de 499 habitants.

Population en 1999	403
Population en 2012	499

Évolution	90-99	99-09	09-12
	+0,3%	+1,8%	+1,0%
Nombre de personnes par ménage	1999	2009	2022
	2,8	2,8	2,4

Prévisions démographiques : les scénarios

En s'appuyant sur ces rythmes de croissance, on peut établir différents scénarios de développement.

Du fait du vieillissement de la population et l'effet croissant du desserrement des ménages, les perspectives de développement démographiques sont établies en se basant sur un taux d'occupation de 2,4 personnes par ménage en 2022 :

- ✓ Hypothèse n°1 : une hypothèse basse de croissance démographique de 0,7% par an. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 36 habitants d'ici 2022. Cet apport engendrerait un besoin de logements d'environ 15 unités (1,5 logement par an).
- ✓ Hypothèse n°2 : une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de 1,2% par an. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 64 habitants d'ici 2022. Cet apport engendrerait un besoin de logements d'environ 27 unités (2,7 logements par an).
- ✓ Hypothèse n°3 : une hypothèse haute de croissance démographique de 1,7% par an. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 92 habitants d'ici 2022. Cet apport engendrerait un besoin de logements d'environ 38 unités (3,8 logements par an).

Un apport de population trop important sur CHÂTELAIN entraînerait des problématiques d'équipements pour la commune et une modification de son caractère rural.

A contrario, des prévisions trop faibles ne permettraient pas d'assurer un renouvellement de la population et la pérennité de ces équipements.

De ce fait, les prévisions démographiques se basent sur l'hypothèse n°2, à savoir un objectif de 563 habitants à l'horizon 2022. Cette arrivée correspond à l'apport de 64 nouveaux habitants, soit 27 nouveaux logements.

CHAPITRE 4

CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES SECTEURS OÙ LES CONSTRUCTIONS SONT AUTORISÉES

Conformément à l'article R 124-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 110 et L. 121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées.

1 Les choix de développement

Dans l'esprit d'un développement durable, la détermination des zones vouées à recevoir une population nouvelle doit tenir compte des zones déjà bâties, des réseaux existants, de l'activité agricole, des édifices constituant le patrimoine communal et des unités paysagères.

Le territoire communal est constitué du bourg, mais aussi de hameaux et écarts, disséminés sur toute la commune.

L'urbanisation à venir aura sa place exclusivement dans le bourg, desservi par l'assainissement collectif.

Lors des dix dernières années, la commune a accueilli quelques constructions neuves, essentiellement de type pavillonnaire.

Pour les dix années à venir, la municipalité s'est fixée comme objectif de pouvoir accueillir 64 nouveaux habitants afin d'atteindre une population communale de 563 habitants et ce, tout en préservant le caractère rural et en maîtrisant le développement de l'urbanisation.

En projetant un taux d'occupation de 2,4 personnes par ménage en 2022, la zone constructible doit ainsi permettre l'accueil de 27 habitations nouvelles, au sein du bourg, afin d'optimiser l'ensemble des réseaux existants dont l'assainissement collectif.

Face au phénomène de desserrement des ménages, l'arrivée d'une population nouvelle permettra donc à minima de maintenir le nombre d'habitants actuel, voire de le faire augmenter. Cette évolution modérée permettra aux nouveaux arrivants de s'intégrer aisément dans la vie communale.

Ainsi :

- ✓ Choisir d'élaborer une Carte Communale, c'est s'assurer d'un développement harmonieux et encadré aussi bien en favorisant la construction d'habitations nouvelles qu'en permettant la réhabilitation et le changement de destination dans le respect de l'activité agricole.
- ✓ Accueillir quelques nouveaux habitants sur la commune, c'est assurer le renouvellement de la population.
- ✓ Choisir de continuer à développer de façon prioritaire le bourg pour accueillir de nouvelles constructions, c'est optimiser l'ensemble des réseaux existants et permettre d'anticiper les investissements à venir et ce, dans l'esprit d'un développement durable.

2 Traduction des objectifs communaux

Au vu des objectifs communaux, les membres du groupe de travail ont déterminé :

- ✓ Les zones qui pourraient accueillir de nouvelles constructions.
- ✓ Les zones qui ne pourront pas (ou plus) accueillir de nouvelles constructions.

Les objectifs communaux se traduisent par :

- ✓ La délimitation d'une zone urbaine qui couvre l'entité bâtie du bourg.
- ✓ La prise en compte des milieux naturels de la commune.
- ✓ L'économie de l'espace et des infrastructures en choisissant de s'installer à proximité des équipements existants sans en altérer le dimensionnement actuel et en choisissant de privilégier l'urbanisation des terrains de faible valeur agricole.

La commune de CHÂTELAIN souhaite ainsi s'inscrire dans une démarche de développement durable.

3 Mise en œuvre des objectifs communaux

3.1 Zonage et justification

La matérialisation sur le fond de plan des objectifs communaux crée deux types de zones :

Une zone constructible

À CHÂTELAIN, il existe un faible potentiel résiduel au sein de ce qui peut être perçu comme étant la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) du bourg. En effet, le bourg forme une enveloppe déjà urbanisée qui, en raison notamment de la densité du tissu ancien, n'offre que 3 dents creuses.

Cependant, au sein de cette PAU, le lotissement communal du Verger, situé Route de Bierné, dispose de 16 lots (dont 3 réservés par Mayenne Habitat). De même, il reste 3 parcelles disponibles au sein du lotissement des Vallées, situé route de Château-Gontier.

D'autre part, un secteur non bâti, d'environ 4 500 m², situé entre le lotissement des Vallées et celui des Vignes, est inclus dans la zone constructible étant donné sa situation géographique (encerclé par l'urbanisation). Un potentiel de 5 constructions peut ainsi être pris en compte.

Ainsi, les élus ont pris le parti de permettre le développement de l'urbanisation uniquement au sein de la zone déjà bâtie du bourg, dans le souci de conforter cet espace, et ce sans consommer d'espaces agricoles ou naturels.

Une zone non constructible

Elle correspond au reste du territoire communal sans distinction entre zones naturelles et agricoles. C'est une zone peu ou pas équipée, non destinée à être aménagée à court terme par la collectivité, où seules seront autorisées les réhabilitations de bâtiments existants, les extensions, la reconstruction après sinistre et les constructions relatives à l'activité agricole.

Ce zonage résulte ainsi :

- ✓ De la législation en vigueur en matière d'agriculture, d'environnement et d'urbanisme (urbanisation limitée en l'absence d'assainissement collectif, recul imposé par rapport aux bâtiments agricoles pour toute nouvelle habitation, protection des sites naturels...).
- ✓ De la prise en compte des risques naturels.

3.2 La zone constructible

La zone constructible est une zone à vocation principale d'habitat, d'équipements et d'activités. Elle est déjà pourvue d'équipements sans cesse en cours d'amélioration.

Compte-tenu du tissu bâti existant, une seule zone constructible a été définie, recouvrant les parcelles déjà bâties et les dents creuses du bourg, le lotissement communal du Verger, les lots libres du lotissement des Vallées ainsi que la « grande dent creuse » située entre le lotissement des Vallées et celui des Vignes.

3.2.1 Le projet d'aménagement communal

La commune a défini un projet d'aménagement permettant :

- ✓ D'assurer la pérennité de l'activité agricole.
- ✓ De protéger le patrimoine naturel (boisements, zones humides, cours d'eau...).
- ✓ De conforter les équipements existants (assainissement, équipements communaux...).

Assurer la pérennité de l'activité agricole

Une quinzaine de sièges d'exploitation est située sur la commune de CHÂTELAIN. Le développement de l'urbanisation sera proscrit à proximité de ces sièges afin d'assurer leur pérennité et leur développement futur.

De même, une attention particulière est portée sur la protection des terrains agricoles. Le développement de l'urbanisation se fera uniquement au sein du cadre bâti existant, sans empiéter sur des parcelles exploitées.

Protéger le patrimoine naturel

Le diagnostic a mis en évidence l'existence d'un patrimoine naturel. Le projet de développement de la commune ne viendra pas empiéter sur ces éléments remarquables (cours d'eau, zones humides, haies, corridors écologiques...).

Conforter les équipements

Le développement de l'urbanisation se fera essentiellement au niveau de la PAU du bourg afin de conforter et rationaliser les équipements existants.

État initial du bourg

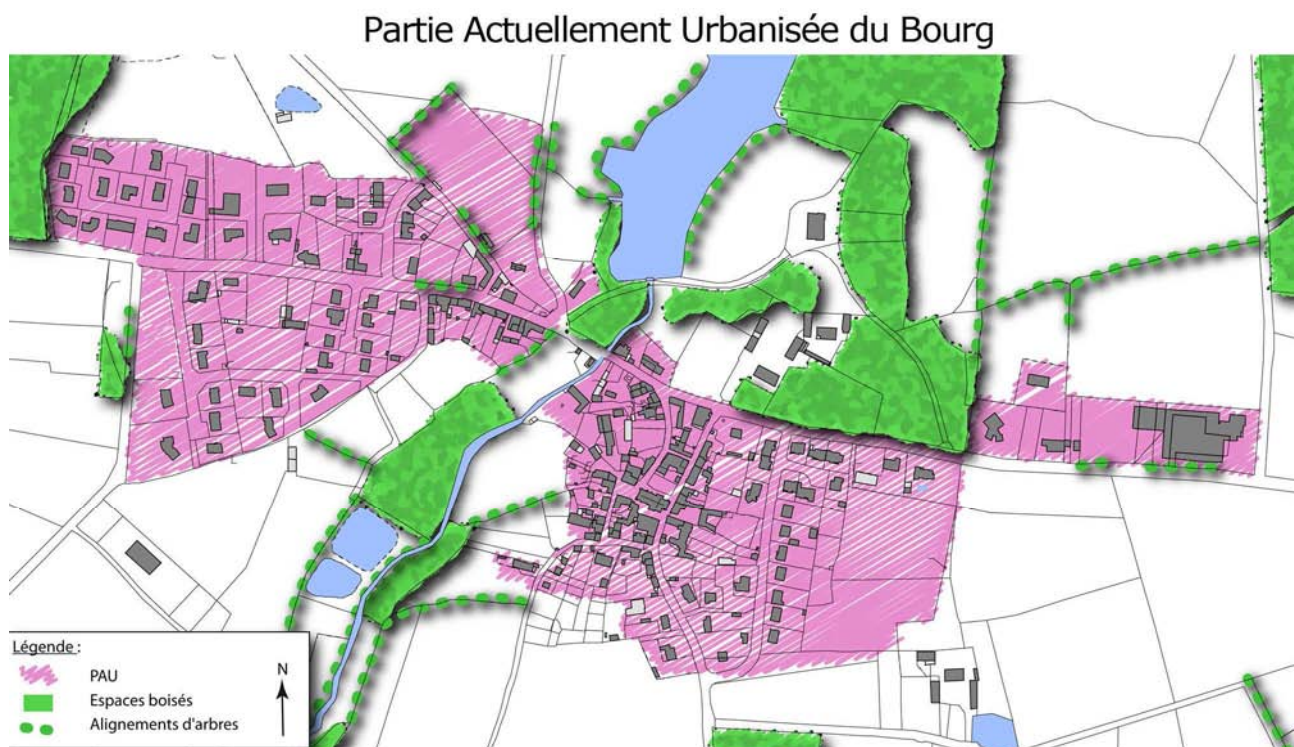


3.2.2 Des constructions au sein du bâti existant

La commune a souhaité définir comme projet de développement le secteur du bourg, déjà urbanisé ou artificialisé (en violet sur la cartographie ci-dessous), et desservi par l'assainissement collectif.

Au vu de la configuration spatiale des lieux, des terres exploitées, et des éléments naturels à protéger, la Partie Actuellement Urbanisée du bourg (incluant le lotissement du Verger) offre un potentiel de constructions suffisant.

De ce fait, il ne semble pas opportun de consommer le moindre espace agricole ou naturel en extension du périmètre ci-dessous.



Ainsi, les constructions projetées pour les 10 prochaines années pourront être réalisées :

- dans les dents creuses du bourg, représentant environ 1 400m².



- dans le lotissement du Verger.



Localisation du lotissement

- dans les lots libres du lotissement des Vallées.



- dans la grosse dent creuse située entre le lotissement des Vallées et celui des Vignes.



3.2.3 Le règlement applicable dans la zone

Le RNU fixe trois catégories de règles qui concernent :

- la localisation et la desserte de la construction (articles R.111-2 à R.111-15 du code de l'urbanisme).
- l'implantation et le volume des constructions (articles R.111-16 à R.111-20 du code de l'urbanisme).
- l'aspect des constructions (articles R.111-21 à R.111-24 du code de l'urbanisme).

Ces règles permettent de définir la nature de l'occupation du sol dans le respect :

- de l'intégrité des espaces naturels (lutte contre le mitage, protection des terres agricoles...).
- de la protection du patrimoine esthétique et culturel (sauvegarde des sites et paysages, conservation et mise en valeur des sites et vestiges archéologiques).
- de la sécurité et de la salubrité.

Lorsque le projet de construction ne respecte pas ces règles définies par le RNU, le permis de construire peut être refusé ou accordé sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

3.3 La zone non constructible

La zone non constructible correspond au reste du territoire communal sans distinction entre zones naturelles ou agricoles. C'est une zone peu ou pas équipée, non destinée à être aménagée à court terme par la collectivité. Elle doit donc permettre d'assurer la pérennité de l'activité agricole et forestière et de protéger les nombreux espaces naturels.

3.3.1 Les secteurs identifiés

A CHÂTELAIN, sont classés en zone non constructible :

Les écarts et hameaux

La commune de CHÂTELAIN possède de nombreux hameaux et écarts. Tous ceux-ci seront classés en zone non constructible.

Les exploitations agricoles

CHÂTELAIN compte plusieurs exploitations agricoles (14 en 2012 selon la mairie).

La très grande majorité du territoire communal est ainsi à vocation agricole. Ainsi, dans le but de ne pas nuire à cette activité économique, pourvoyeuse de quelques emplois et garante de la gestion des paysages, ces espaces seront également préservés.

Les espaces végétalisés

Ces espaces sont représentés par une trame bocagère relativement riche, quelques boisements et des ripisylves.

Afin de maintenir le caractère paysager de la commune, ces éléments se verront majoritairement attribuer un zonage non constructible.

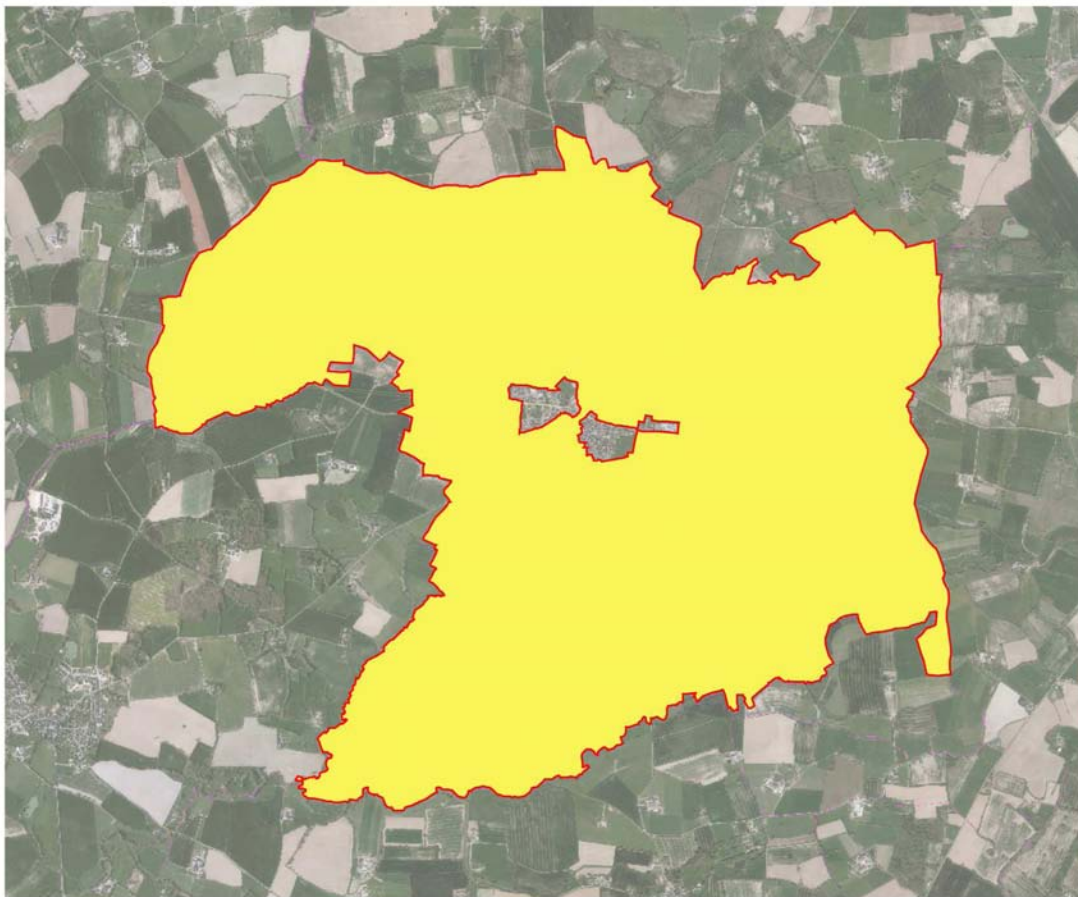
Les espaces hydrauliques

Mis à part les éléments arborés, les milieux les plus intéressants du point de vue écologique sont de nature hydrologique. Ces entités très fragiles méritent d'être protégées.

Ainsi, les étangs, les vallées ainsi que les zones humides seront classés en zone non constructible.

Compte-tenu de la nécessité de préserver l'activité agricole, de la qualité du paysage encore rural et de la morphologie lâche de toutes ces entités, les élus ne souhaitent pas y voir arriver de nouvelles constructions.

Zone non constructible



3.3.2 Le règlement applicable dans la zone

C'est également le RNU qui s'applique dans cette zone.

Les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

3.4 Les secteurs d'activité

Etant donné que l'activité économique relève des compétences de la Communauté de Communes du Pays de Château-Gontier, la Carte Communale ne prévoit pas de secteur spécifique pour des activités à nuisances.

Cependant, les activités commerciales, artisanales et de services, compatibles avec l'habitat, peuvent normalement s'insérer dans le tissu urbain.

3.5 Récapitulatif des zones

Rappelons que l'objectif principal des élus, pour les dix années à venir, est de pouvoir atteindre la population d'environ 563 habitants afin de préserver le caractère rural et de maîtriser le développement de l'urbanisation.

En 2008, le taux d'occupation est de 2,8 personnes par ménage. Du fait du desserrement des ménages, le taux d'occupation en 2022 a été défini à 2,4. La zone constructible doit ainsi permettre la construction de 27 habitations nouvelles. Les deux lotissements (du Verger et des Vallées) et les dents creuses permettent la construction de ces 27 logements.

La zone ouverte à l'urbanisation est exempte de risque naturel connu. Toutes les nouvelles constructions pourront être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Au vu de la configuration spatiale des entités bâties au sein du territoire communal de CHÂTELAIN et au vu des activités agricoles et de l'environnement, les élus ont choisi de ne pas artificialiser de nouveaux espaces cultivés ou naturels.

A noter qu'en l'absence de tout document d'urbanisme, certaines parcelles qui seront « protégées » de toute urbanisation auraient pu être bâties à court terme dès lors que leurs propriétaires les auraient mises sur le marché et ce, du fait de leur localisation en périphérie immédiate de la Partie Actuellement Urbanisée et de leur desserte par l'ensemble des réseaux.

Le potentiel des zones constructibles définies par les élus montre que les choix retenus par la commune sont compatibles avec les objectifs énoncés, à savoir une évolution dans l'esprit d'un développement durable via l'optimisation de la ressource foncière et des réseaux.

La totalité des zones constructibles ne représentera à terme que 1,4% du territoire communal.

Zones	Superficies en hectares	Pourcentage
Constructible	20	1,4 %
Non constructible	1 371	98,6 %
Total	1 391	100 %

4 La compatibilité avec les lois et les principes généraux du code de l'urbanisme

4.1 L'article L 110

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

La carte communale de CHÂTELAIN prend en compte les besoins de la commune en matière d'habitat. Il inscrit, en effet, des objectifs de croissance démographique et prévoit les besoins en logements qui en découlent. Il tient compte des caractéristiques rurales du territoire et applique une gestion économe du territoire au travers d'une urbanisation raisonnée, en priorisant le développement urbain dans la partie agglomérée du bourg. Il est ainsi compatible avec les dispositions de l'article L 110.

4.2 L'article L 121-1

L'article L 121-1 du code de l'urbanisme précise que les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1. *L'équilibre entre:*
 - o *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
 - o *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 ;*
 - o *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
2. *La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;*
3. *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des*

communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

4. *La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

1. Le principe d'équilibre

Le projet respecte le principe d'équilibre entre développement urbain maîtrisé (pas de zone d'extension) et revitalisation du bourg (comblement des dents creuses du bourg apportant une nouvelle population au cœur même du bourg).

D'autre part, la carte communale respecte l'équilibre entre le développement de l'espace rural, la préservation des espaces agricoles et forestiers, ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages tout en tenant compte des objectifs du développement durable.

En effet, la carte communale prévoit, d'une part, suffisamment de secteurs constructibles pour répondre aux besoins en matière d'habitat et de développement économique compatible avec l'habitat et, d'autre part, elle préserve l'ensemble des espaces naturels dans la mesure où ils sont tous classés dans le secteur inconstructible.

De plus, le projet intègre au niveau de son zonage les dispositions réglementaires (issues du règlement sanitaire départemental et de la législation sur les installations classées) relatives aux distances d'implantation des bâtiments agricoles par rapport aux zones d'habitat.

2. Principe de diversité et de mixité

La carte communale ne disposant pas de règlement, elle ne peut apporter aucune restriction au principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale. Les secteurs constructibles peuvent recevoir pratiquement tout type d'opération (logement social ou non, commerce, artisanat...).

3. Principe d'utilisation économe et équilibrée des espaces

Le projet veille à utiliser le sol de façon économe et à maîtriser l'expansion urbaine. En effet, l'intégralité du secteur constructible ne représente que 1,4% du territoire communal.

5 La compatibilité avec les documents supérieurs

La carte communale doit être compatible avec les différents documents supérieurs s'appliquant sur le territoire et inscrits au L 111-1-1 et L 124-2 du code de l'urbanisme. Ce principe a été pris en compte dans l'élaboration de la carte communale. Le zonage assure une parfaite compatibilité avec les documents supra communaux :

- ✓ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.
- ✓ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Mayenne.
- ✓ Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département de la Mayenne.

5.1 Le SDAGE Loire-Bretagne

CHÂTELAIN est incluse dans le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne, adopté le 18 novembre 2009, visant à fixer les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Quinze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique
4. Maîtriser la pollution par les pesticides
5. Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
6. Protéger la santé en protégeant l'environnement
7. Maîtriser les prélèvements d'eau
8. Préserver les zones humides et la biodiversité
9. Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
13. Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
14. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
15. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

L'ensemble des objectifs concernant la commune de CHÂTELAIN a été respecté dans le cadre de l'élaboration de la carte communale.

5.2 Le SAGE Mayenne

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) est un document de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin versant, aquifère...). Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau et il doit être compatible avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE).

CHÂTELAIN est incluse dans le SAGE Mayenne, approuvé le 28 juin 2007.

Le SAGE se mobilise autour de 5 enjeux majeurs :

1. L'adduction d'eau potable (AEP)
2. La lutte contre l'eutrophisation
3. L'amélioration de la qualité des eaux
4. La reconquête des migrateurs
5. La gestion quantitative

L'ensemble des objectifs concernant la commune de CHÂTELAIN a été respecté dans le cadre de l'élaboration de la carte communale.

5.3 Le SDTAN du département de la Mayenne

Depuis la loi Grenelle II, les documents d'urbanisme déterminent, à l'échelle locale, les conditions permettant d'assurer le développement des communications électroniques.

A ce titre, l'étude de la carte communale doit prendre en compte le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département de la Mayenne qui a été approuvé dans son principe le 4 février 2011.

La prise en compte de ce schéma a contribué aux choix de zones propices d'aménagement (au sein de l'agglomération) susceptibles de s'inscrire dans un développement numérique équilibré du territoire.

CHAPITRE 5

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

Comme indiqué dans les paragraphes précédents du présent rapport de présentation, les élus de CHÂTELAIN ont particulièrement veillé à préserver le caractère originel du territoire communal. Le cadre de vie, le paysage et les milieux naturels sont des points forts de la politique urbaine communale.

Les orientations du projet de carte communale auront néanmoins des incidences sur l'environnement.

Toutefois, pour chacun des choix effectués, leur prise en compte a été effective et leur minimisation recherchée.

1 Incidences sur la consommation de l'espace

1.1 Analyse de la consommation de l'espace

L'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation doit présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le projet de loi portant Engagement National pour l'Environnement préconise de mesurer la consommation d'espace depuis une dizaine d'années.

Dans le but de mieux appréhender la consommation de l'espace effective sur la commune de CHÂTELAIN lors de la dernière décennie, une analyse des permis de construire délivrés depuis 2002 a été effectuée.

Ce travail, qui fait apparaître les surfaces artificialisées, permet un chiffrage précis de la densité moyenne des logements construits entre 2002 et 2012.

Année	Nombre de logements	Surface artificialisée (en m ²)
2002-2012	32	28 011

1.2 Bilan de la consommation d'espace à venir

Consommation d'espace pour l'habitat

Aucune ouverture à l'urbanisation de secteurs à vocation agricole ou naturelle n'est prévue, les dents creuses du bourg et les lots libres des lotissements étant suffisants pour accueillir la population projetée.

Pour rappel, la zone constructible représente une surface totale d'environ 20 ha, soit 1,4% de la surface de la commune.

1.3 Analyse comparative

	2002-2012	Projection 2012-2022
Surface nouvellement bâtie	Environ 2,8 ha	Dents creuses du bourg + lots libres des lotissements (0 ha en extension)
Nombre de logements réalisés	32 logements	27 logements
Densité moyenne	11 lgts/ha	12 lgts/ha
Surface moyenne des parcelles	875 m ² /lgt	620 m ² /lgt*

* Auxquels il faut ajouter environ 25% d'espaces communs

Entre 2002 et 2012, 2,8 hectares de surfaces naturelles et agricoles ont été consommées, permettant la construction de 32 logements, ce qui correspond à une densité moyenne de 11 logements à l'hectare.

Pour l'horizon 2022, la présente carte communale prévoit la construction de 27 logements. Bien que la volonté des élus soit de densifier la partie agglomérée de CHÂTELAIN, aucun outil ne permet de maîtriser cette densité dans les dents creuses. Concernant le dernier lotissement du Verger, une densité moyenne de 12 logements à l'hectare est recherchée.

En conclusion, tandis qu'une habitation consommait en moyenne plus de 875 m² de terrain entre 2002 et 2012, dans le lotissement du Verger, les futures habitations devront se construire sur des parcelles de 620 m² en moyenne. La consommation d'espace moyenne est donc réduite.

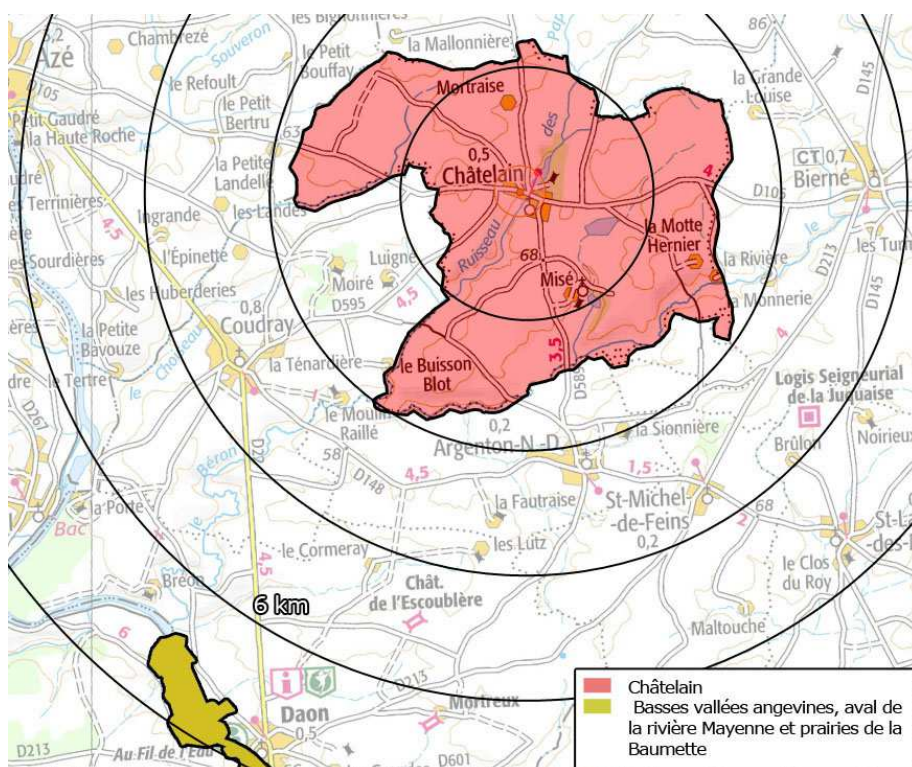
2 Incidences sur les milieux et les paysages

Examen préliminaire des incidences Natura 2000 (Décret n°2010-365 du 9 avril 2010)

Le département de la Mayenne compte 7 sites Natura 2000 d'importance communautaire (SIC), auxquels il faut ajouter 1 site classé Zone de Protection Spéciale (ZPS). Sur ces 8 sites, 6 sites sont rendus opérationnels par la validation de leur Document d'Objectifs (DOCOB).

La commune de CHÂTELAIN est située en dehors d'un périmètre Natura 2000.

Le site Natura 2000 le plus proche est « Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette ». Ce site, d'une superficie de 9 210 hectares, constitue un vaste complexe de zones humides formé par la confluence de la Sarthe, de la Mayenne et du Loir en amont d'Angers puis de la Maine avec la Loire. La forte inondabilité associée à une mise en valeur agricole forme des milieux et des paysages originaux. Il a une importance fondamentale pour la régulation des crues et la protection des implantations humaines en aval (agglomération d'Angers puis vallée de la Loire).



Son altitude est comprise entre 14 et 25 mètres.

Le secteur du site Natura 2000 le plus proche géographiquement de la commune de CHÂTELAIN correspond à l'extrémité nord-ouest de ce site.

Il s'agit de la vallée de la Mayenne, située sur le territoire communal de Daon, à 6,7 kilomètres au sud-ouest de CHÂTELAIN.

La section de la vallée de la Mayenne protégée au titre de Natura 2000 est séparée de la commune de CHÂTELAIN par les communes de Coudray, Argenton-Notre-Dame et Daon.

Compte-tenu de cette situation géographique et topographique de la commune, le parti d'aménagement, développé dans la Carte Communale de CHÂTELAIN, ne porte pas atteinte au site Natura 2000. En conséquence, **la Carte Communale de CHÂTELAIN n'est pas soumise à évaluation des incidences Natura 2000.**

Les conséquences fonctionnelles des ouvertures à l'urbanisation

Les élus ont veillé à permettre un développement qui s'intègre parfaitement dans le fonctionnement actuel.

En ouvrant des zones à l'urbanisation au cœur de la Partie Actuellement Urbanisée du bourg, les élus ont pris le parti de conserver le cadre de vie existant.

Les nouvelles habitations engendreront une légère augmentation des déplacements. Les nouveaux habitants utiliseront inévitablement leur véhicule afin de se rendre sur leur lieu de travail ou dans le cadre des loisirs. L'absence d'emplois suffisants dans la commune ainsi que l'absence de transports en commun ne permettent pas d'aller à l'encontre de ce phénomène.

Les zones ouvertes à l'urbanisation empruntent des accès suffisamment dimensionnés et sécurisés.

Les conséquences paysagères des ouvertures à l'urbanisation

Les élus ont veillé à conserver le paysage existant dans le choix des zones ouvertes à l'urbanisation. Le projet n'aura pratiquement pas d'incidence sur les grandes unités paysagères, dans la mesure où l'occupation du sol sera peu modifiée. Seules des constructions mal insérées dans ce site pourraient avoir un impact visuel.

Les parcelles ouvertes à l'urbanisation ont été choisies dans un souci de cohérence avec l'urbanisation et la végétation existantes.

Aucun talus planté ni espace boisé ne devrait disparaître du fait du développement de l'urbanisation.

Les conséquences des ouvertures à l'urbanisation en termes de consommation des espaces

Les élus ont veillé à ne pas réaliser d'étalement urbain consommateur d'espace, dont les conséquences seraient la dégradation de la qualité des sites, la consommation excessive des espaces naturels et agricoles, la création de nouveaux besoins de déplacements motorisés... Centraliser l'urbanisation participe à la conservation du paysage local.

Poursuivant l'objectif de densifier la zone urbaine, les élus de CHÂTELAIN ont opté pour un développement futur au sein-même de cet espace déjà urbanisé. Le dimensionnement de la zone constructible répond aux objectifs préalablement fixés par le groupe de travail.

Les conséquences des ouvertures à l'urbanisation en termes de préservation de l'environnement et de sa mise en valeur

Les espaces naturels et les paysages ont été préservés en ouvrant à l'urbanisation future des zones où l'apport de constructions nouvelles n'aura pas d'impact sur le site.

Le zonage de la carte communale s'efforce donc de préserver ces entités, mais aussi de préserver des corridors biologiques, pour la diversité des espèces et des milieux.

Les zones naturelles intéressantes au niveau de la faune et de la flore (zones humides, vallées, étangs) sont classées en secteur non constructible.

D'autre part, parallèlement au projet de carte communale, un dossier pour la protection des éléments présentant un intérêt patrimonial ou paysager a été réalisé, suivant les articles R.421-17e, R.421-23i et R.421-28e du code de l'urbanisme.

3 La problématique des réseaux et des déchets

Les eaux usées

L'intégralité de la zone constructible sera raccordable au réseau d'assainissement des eaux usées de CHÂTELAIN.

Cf. dossier de révision de l'étude de zonage d'assainissement.

Le réseau d'eau potable

La commune est desservie par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de Bierné. L'eau vient du point de captage situé sur la commune de Daon.

Les ordures ménagères

Les zones constructibles sont situées sur l'itinéraire de collecte des ordures ménagères gérée par la Communauté de Communes du Pays de Château-Gontier. Les nouvelles constructions s'intégreront ainsi dans les circuits existants sans apporter de contraintes supplémentaires.

La définition de terrains constructibles sur la commune peut se traduire à court terme par l'augmentation du nombre d'habitants. Ainsi, cela aura une incidence directe sur la production de déchets sur la commune, ainsi que sur les moyens de traitement de ces déchets en aval.

La commune de CHÂTELAIN ne possède pas d'installation de stockage de déchets inertes (ISDI) sur son territoire. Le Conseil Général de la Mayenne est en cours d'élaboration du plan départemental de prévention et de gestion des déchets du bâtiment et des travaux publics (PDPGDBTP) avec une échéance fixée au 1^{er} juillet 2013.

4 La prise en compte des risques

Le risque sismique

L'ensemble du département de la Mayenne étant soumis à un risque sismique faible, aucune prescription visant à lutter contre ce risque ne figure dans la carte communale.

Le risque de transport de marchandises dangereuses

Le transport de matières dangereuses ne concerne pas que des produits hautement toxiques, explosifs ou polluants. Tous les produits dont nous avons régulièrement besoin, comme les carburants, le gaz ou les engrais, peuvent, en cas d'événement, présenter des risques pour la population ou l'environnement.

Les élus de CHÂTELAIN ont pris en compte ce risque en décidant d'exclure toutes nouvelles zones à urbaniser dans une zone de 505 mètres de part et d'autre de la conduite de gaz Nozay-Cherré.

Conclusion générale

L'objectif initial de la commune est de maîtriser son développement et d'atteindre 563 habitants.

Tout au long de l'élaboration de la carte communale, la commune a particulièrement porté attention :

- à définir des perspectives modérées de développement urbain.
- à conforter l'activité agricole.
- à préserver l'intégralité de ses sites naturels.
- à appliquer une politique réfléchie de conservation et d'enrichissement du paysage ainsi que du patrimoine communal.
- à prendre en compte les différents risques naturels.
- à respecter la réglementation en vigueur.
- à respecter la qualité de vie de chacun des habitants.
- à ne pas créer de problèmes de sécurité routière.

Cette réflexion a alors permis d'établir le plan de zonage annexé au présent rapport de présentation.

Les objectifs de la commune de CHÂTELAIN sont modérés et limités au cadre de son territoire : ils n'entravent pas le fonctionnement général de la commune ni celui de l'intercommunalité.

L'ensemble des choix communaux s'inscrit dans une démarche de développement durable, pour plus de cohérence, et de respect de l'environnement naturel et humain.