

DÉPARTEMENT DE LA MAYENNE

COMMUNE DE CUILLE



PLAN LOCAL D'URBANISME

Document n° 1 : Rapport de présentation

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du 28 novembre 2019

A. PRESENTATION GENERALE DU TERRITOIRE	4
1. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE	5
2. APPARTENANCES INTERCOMMUNALES	6
B. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	8
1. MILIEU PHYSIQUE, RESSOURCES NATURELLES ET ENERGIE	9
2. MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE	14
3. RISQUES ET NUISANCES	17
4. ENJEUX EN MATIERE DE PROTECTION DES MILIEUX PHYSIQUES ET NATURELS	19
C. OCCUPATION HUMAINE DU TERRITOIRE	20
1. MORPHOLOGIE ET PAYSAGE DES ESPACES URBAINS	21
2. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	27
3. POTENTIELS DE MUTATION DES ESPACES	28
4. ENJEUX EN MATIERE D'AMENAGEMENT URBAIN	29
5. ANALYSE DU GRAND PAYSAGE	30
6. ENJEUX PAYSAGERS	32

D. LES ACTIVITES HUMAINES : ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE	33
1. DEMOGRAPHIE ET STRUCTURE DE LA POPULATION.....	34
2. EVOLUTION ET CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS	38
3. ACTIVITES ECONOMIQUES ET MOBILITES	43
4. ENJEUX – ACTIVITES HUMAINES	48
E. LES SERVICES ET EQUIPEMENTS.....	50
1. OFFRE DE SERVICES ET D'EQUIPEMENTS.....	51
2. TRANSPORTS.....	54
3. INFRASTRUCTURES.....	56
4. ENJEUX - SERVICES ET EQUIPEMENTS - INFRASTRUCTURES.....	59
F. JUSTIFICATIONS DES CHOIX	60
2. TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD DANS LE PLU ET JUSTIFICATION DES CHOIX	67
3. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	87
4. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE	92
5. INDICATEURS DE SUIVI DE L'APPLICATION DU PLU	105
6. ÉVALUATION DES INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	106

A. Présentation générale du territoire

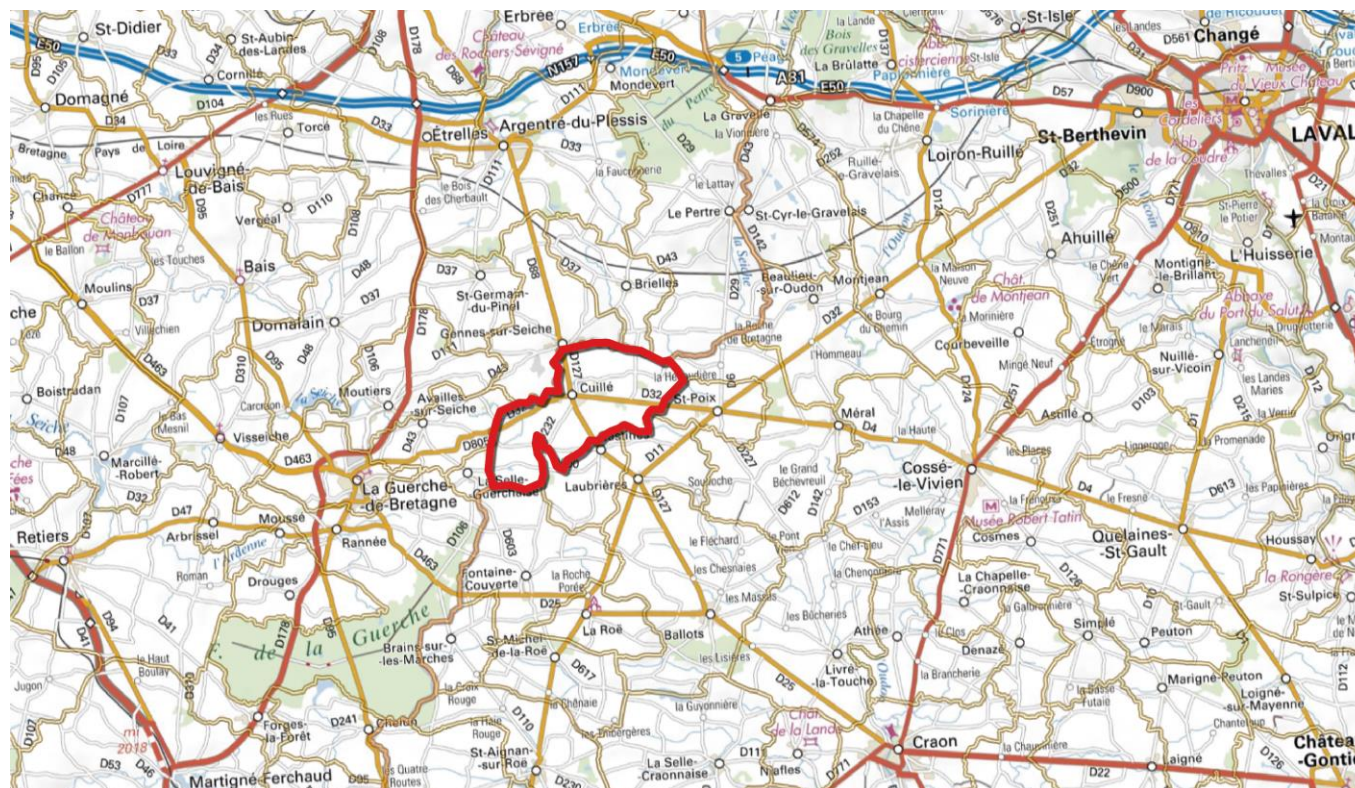
1. Contexte géographique

Cuillé est une commune du département de la Mayenne. Le territoire communal couvre une superficie de 42 km². Elle est bordée par les communes de Fontaine-Couverte, Gastines et Laubrières au Sud, Saint-Poix et Méral à l'Est. Les frontières Nord et Ouest sont communes avec le département, ainsi que la région. Ainsi, les communes suivantes sont en Ile-et-Vilaine, région Bretagne : Le Pertre, Brielles, Gennes-sur-Seiche au Nord de Cuillé, Availles-sur-Seiche, La Selle-Guerchaise à l'Ouest. Le bourg de Cuillé lui-même borde la frontière régionale.

Cuillé est ainsi situé entre La Guerche-de-Bretagne et Cossé-le-Vivien.

Le bourg communal est situé au croisement de la D127 vers Argentré-du-Plessis et Craon avec la D32 sur un axe La-Guerche-de-Bretagne – Cossé-le-Vivien.

Ses habitants, au nombre de 909 en 2015, sont les Cuilléens et Cuilléennes.



2. Appartenances intercommunales

Cuillé fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Craon. Cette intercommunalité, dont le siège est à Craon, compte 37 communes pour 28629 habitants. Cuillé se positionne en 9^{ème} position en termes de taille de population.

2.1. Les compétences des collectivités

2.1.1. Compétences intercommunales

La Communauté de Communes du Pays de Craon est compétente sur :

- Développement économique
- Aménagement de l'espace (SCoT)
- Protection et de mise en valeur de l'environnement (déchets, énergie)
- Voirie d'intérêt communautaire
- Politique du logement et du cadre de vie
- Equipements culturels et sportifs, équipements de l'enseignement pré-élémentaire et élémentaire d'intérêt communautaire
- Action sociale d'intérêt communautaire
- Assainissement- Mise en place et gestion du service public de l'assainissement non collectif- Diagnostic et contrôle

2.1.2. Compétences supplémentaires

- Développement touristique
- Actions en matière sportive, culturelle, éducative ou environnementale
- Service funéraire
- Aire d'accueil des gens du voyage
- Politiques contractuelles de développement local
- Contribution annuelle au SDIS de la Mayenne
- Centre d'entraînement du galop Anjou-Maine



Figure 1 : Communauté de Communes du Pays de Craon (source : CC)

- Assurer un développement résidentiel et économique compatible avec la protection des espaces naturels et le maintien de son agriculture.
- Conforter son accessibilité en développant une nouvelle offre de déplacements

Le Plan Local d'Urbanisme de Cuillé doit être compatible avec les orientations et objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale. Cuillé est un bourg de proximité dans le SCoT, proche du pôle complémentaire de Ballots.

2.2. Le SCoT de la Communauté de Communes du Pays de Craon

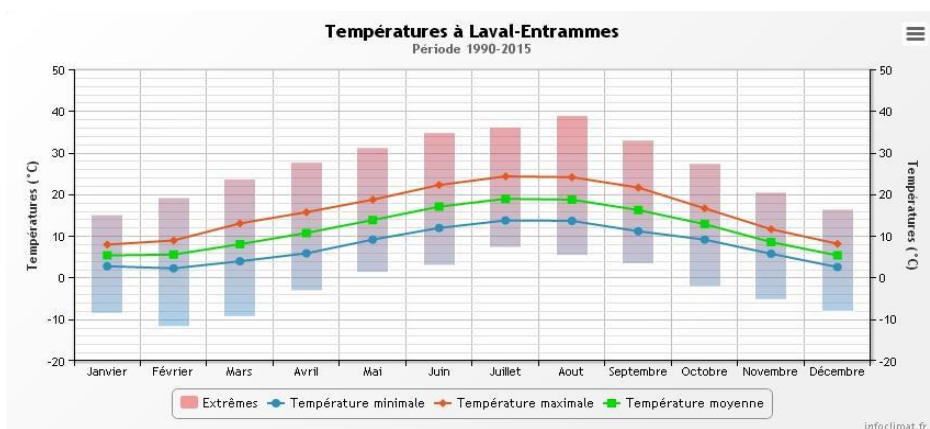
La Communauté de Commune du Pays de Craon porte le projet du SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) approuvé le 22 juin 2015, dans le but d'accompagner un développement équilibré du territoire. Ses objectifs sont les suivants :

- Concilier le développement local et ses relations avec les agglomérations voisines.

B. Etat initial de l'environnement

1. Milieu physique, ressources naturelles et énergie

1.1. Un climat océanique dégradé



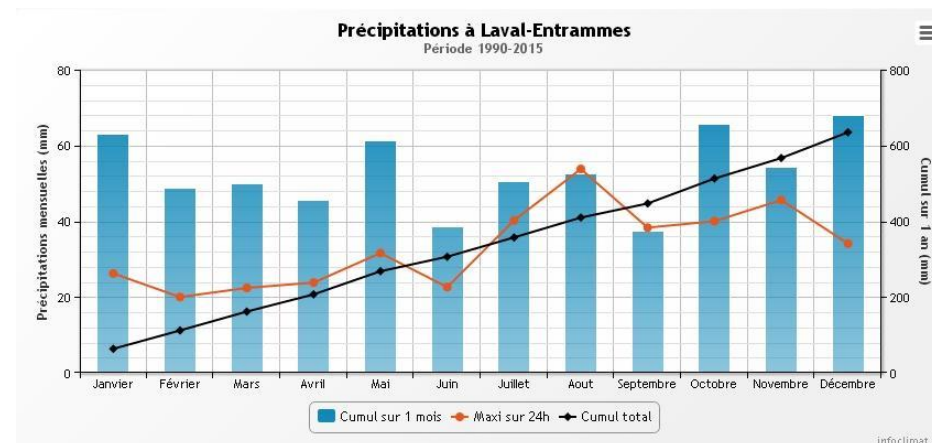
En Mayenne, le climat tempéré est soumis aux influences océaniques. La température moyenne à l'échelle du département est d'environ 12°C. L'exploitation des données présentées ci-après provient de la station météorologique de Laval-Entrammes, située à 29 km à l'est de Cuillé. Les données sur les moyennes mensuelles des températures et précipitations portent sur les périodes 1990-2015.

En 2015, la station Laval-Entrammes indique les données suivantes :

Température maximale extrême : 32,6
 Température maximale moyenne : 16.9
 Température moyenne : 12.6
 Température minimale moyenne : 8.4

Température minimale extrême : -5,2

Comme l'illustre le graphique, il y a des faibles écarts de températures annuels. Les hivers sont généralement cléments et les étés sont plutôt tempérés. Cuillé, comme le sud du département de la Mayenne, bénéficie de la douceur angevine. La température moyenne oscille dans ses extrêmes entre environ 5°C et 20°C durant l'année selon la station Laval-Entrammes (1990-2015). Les périodes rigoureuses restent exceptionnelles.



Les précipitations sont réparties de manière plutôt équivalente sur l'ensemble de l'année. Les plus hautes lames d'eau sont observées d'octobre à janvier.

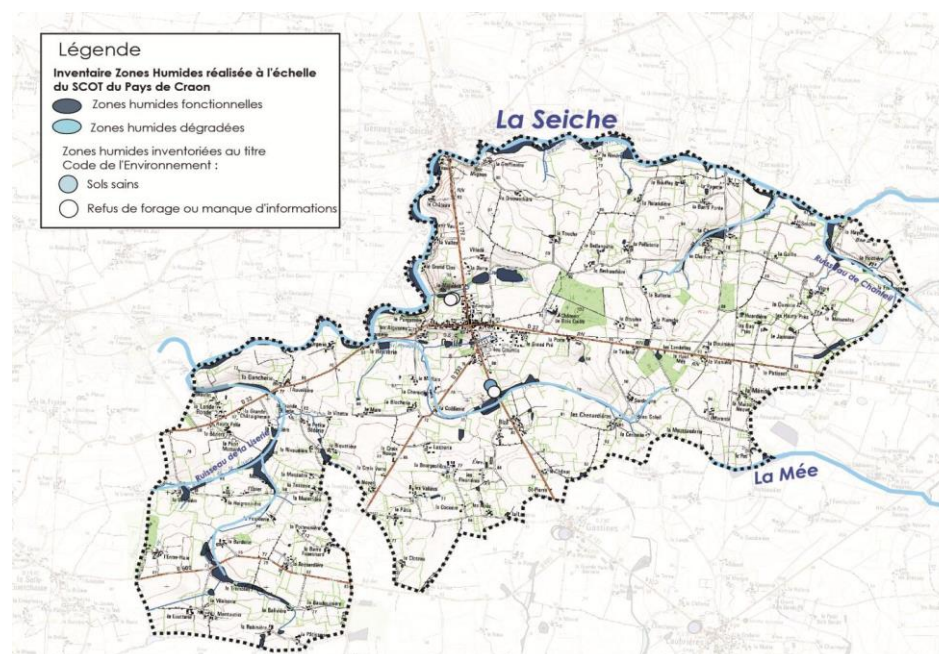


Le département de la Mayenne atteint un taux d'ensoleillement moyen de l'ordre de 1700 heures annuelles. Cet ensoleillement permet un rendement suffisant des panneaux solaires à partir d'une certaine surface installée. Les vents dominants sont Ouest à Sud-Ouest aux vitesses modérées.

1.2. Un réseau hydrographique dense

La commune de Cuillé est marquée par la présence de l'eau de par sa localisation sur les bassins versants de la Seiche et de l'Oudon. Ce réseau hydrographique dense se constitue de ruisseaux qui affluent vers la Seiche au Nord et la Mée au Sud qui affluent vers l'Oudon.

Concernant les zones humides, une étude de pré-localisation des zones humides a été réalisée par la DREAL Pays de la Loire. Le SCOT du Pays de Craon a réalisé un inventaire des zones humides fonctionnelles. La prise en compte de ces espaces au sein des documents d'urbanisme est mise en avant par le SDAGE. En 2010, l'état physicochimique est de la Seiche est considéré comme bon. Quant à son état écologique, il est considéré comme moyen.



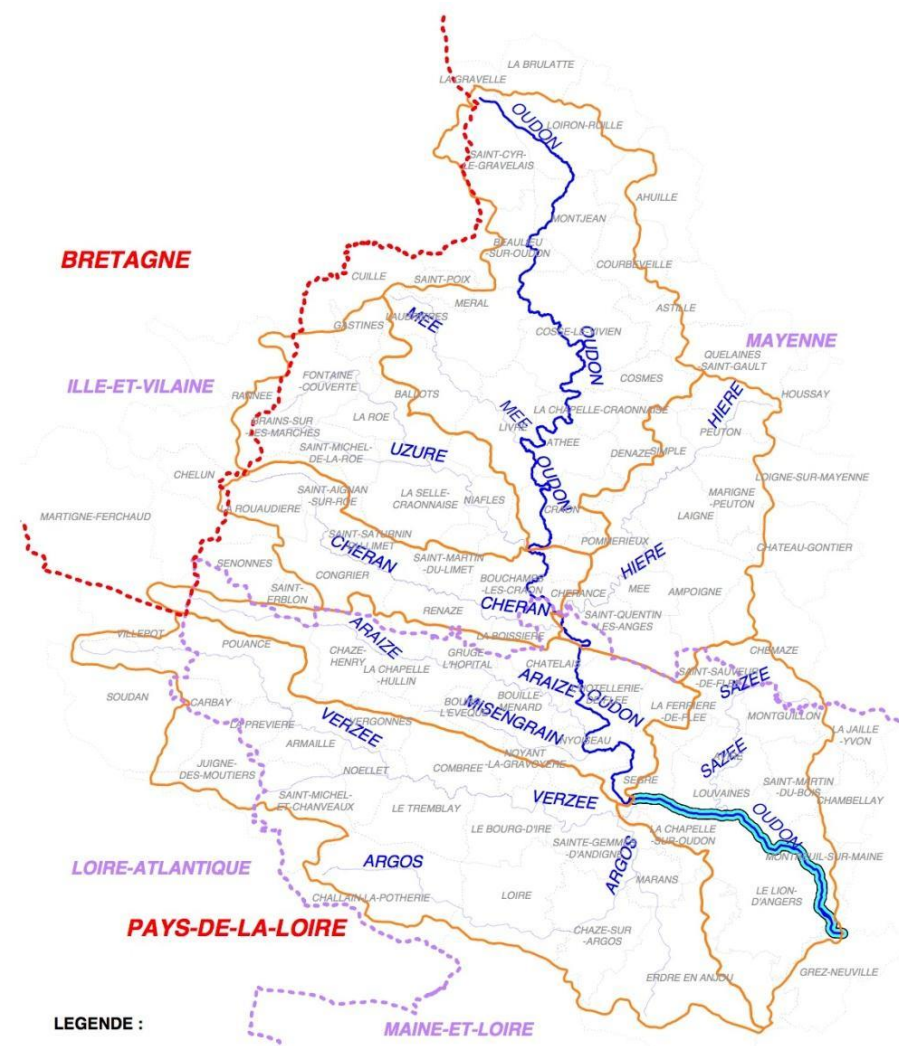
1.3. Une ressource en eau vulnérable

La commune de Cuillé est couverte par les SAGE Oudon et Vilaine, chargés de la gestion de la ressource en eau. En outre, la commune appartient à plusieurs syndicats :

- Syndicat Intercommunal du Bassin de la Seiche : contrat territorial de bassin versant

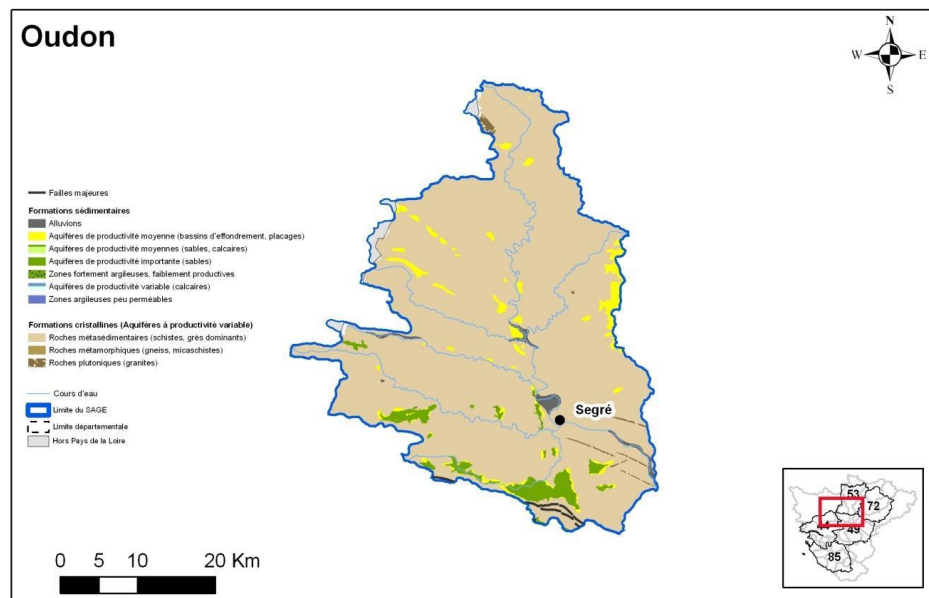


- Syndicat de Bassin de l'Oudon pour la lutte contre les Inondations et les Pollutions. La rivière ne passe pas sur la commune de Cuillé



Cuillé ne possède pas de ressource en eau potable exploitée sur son territoire. Par conséquent, la station de l'Eperonnière du SIAEP de Livré-la-Touche assure l'alimentation de la commune. Cette station est suppléée par les apports de l'usine de la Roche (prise d'eau de Loigné-sur-Mayenne). L'eau distribuée sur le territoire de la commune présente une qualité

satisfaisante. Des questionnements se justifient face au déséquilibre grandissant entre les capacités de prélèvements sur le Bassin Versant de l'Oudon et les besoins supérieurs des collectivités. Il existe un secteur protégé et un bassin classé en Zone de Protection Renforcée à l'Etiage.

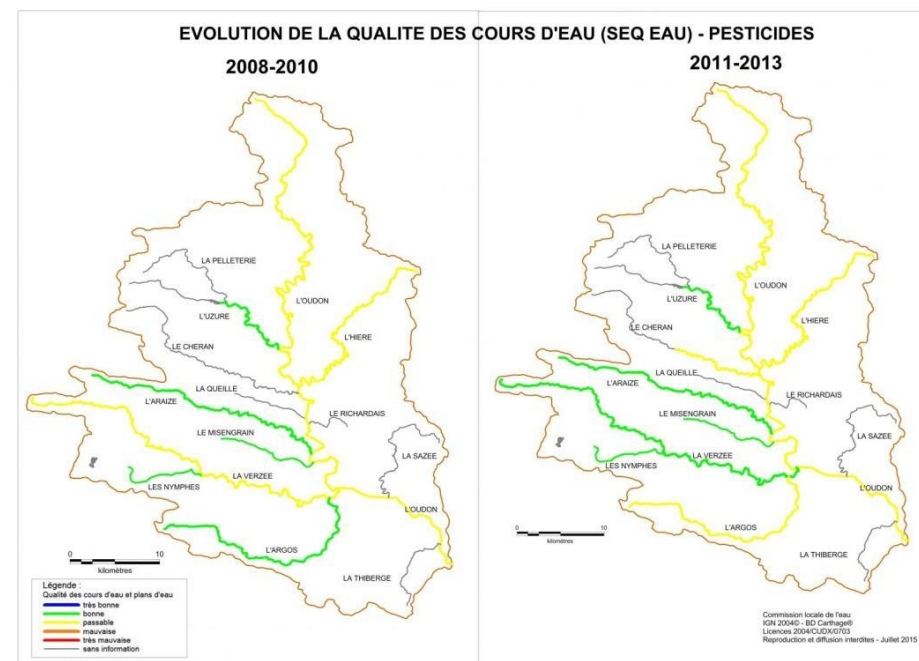


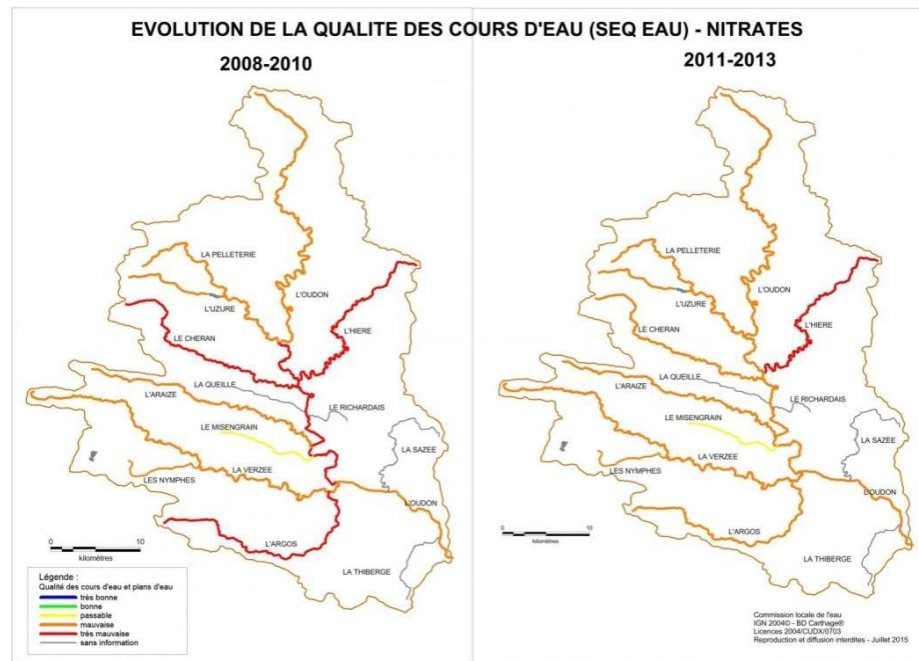
Le potentiel hydrogéologique est limité. Les nappes de schistes et de grès sont de faible perméabilité, ce qui limite le stockage de l'eau. Le potentiel en matière de géothermie reste à être explorer.

Une proportion non négligeable des eaux souterraines et de surfaces sont concernées par des problématiques de pollution comme l'illustre les cartes d'évolution :

- Nitrates, pesticides, fer manganèse et sulfates en profondeur
- Pollution de surface pour les moins profondes

Des interrogations se posent également par rapport à un dépassement des normes en nitrates sur le captage de l'Eperonnière.

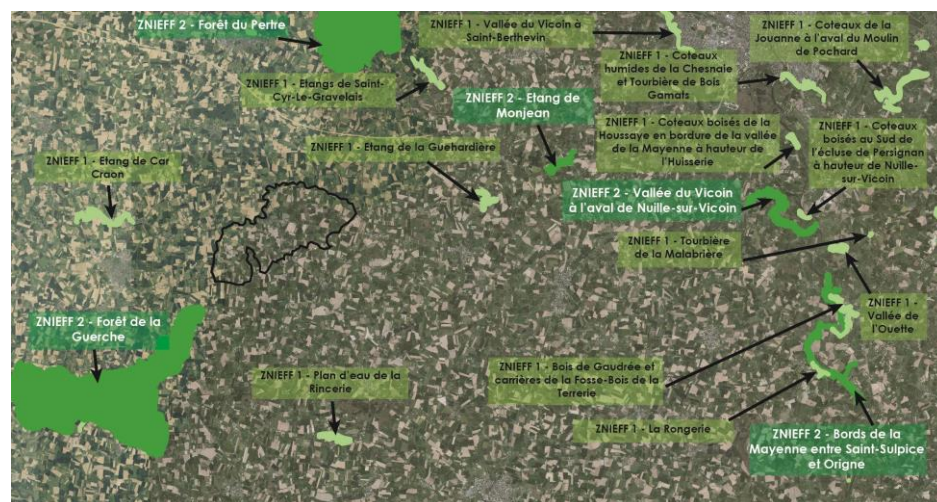




2. Milieux naturels et biodiversité

2.1. Un patrimoine naturel identifié autour de la commune

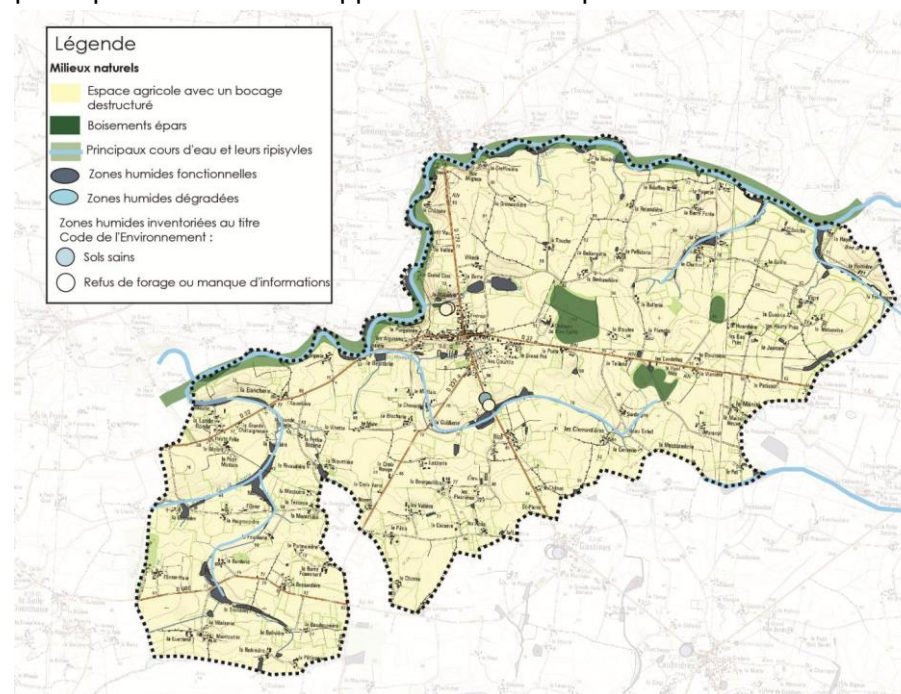
Le patrimoine naturel identifié autour de la commune de Cuillé est assez diversifié. Il se compose de réservoirs de biodiversité localisé autour du territoire. Comme l'illustre la carte, les ZNIEFF 1 et 2 se composent d'étangs, de bois et de vallées. Aucune ZNIEFF n'est situé sur le territoire de la commune de Cuillé.



2.2. Des liens tissés par l'intermédiaire des milieux hydrographiques et boisés

Les milieux hydrographiques ont une importance fondamentale de par les liens qu'ils créent pour le développement de la biodiversité. Les vallées

associées à des milieux humides (cours d'eau, zones humides, ripisylves) participent au développement d'un patrimoine naturel riche.



Des boisements et des espèces épars et un maillage agricole semi-bocager permettent la circulation de la biodiversité comme le montre la carte ci-contre. En ce sens et dans une optique de préservation, une étude bocage a été réalisée par la Chambre d'Agriculture. Une complément d'inventaire des zones humides « Police de l'eau » a été réalisé sur les zones d'extension prévues au projet de zonage de PLU, et son annexé au présent rapport de présentation. Le bois du Château sur le territoire de Cuillé est le principal boisement de la commune, mérite une attention particulière.

2.3. Une Trame Verte et Bleue cohérente à préserver

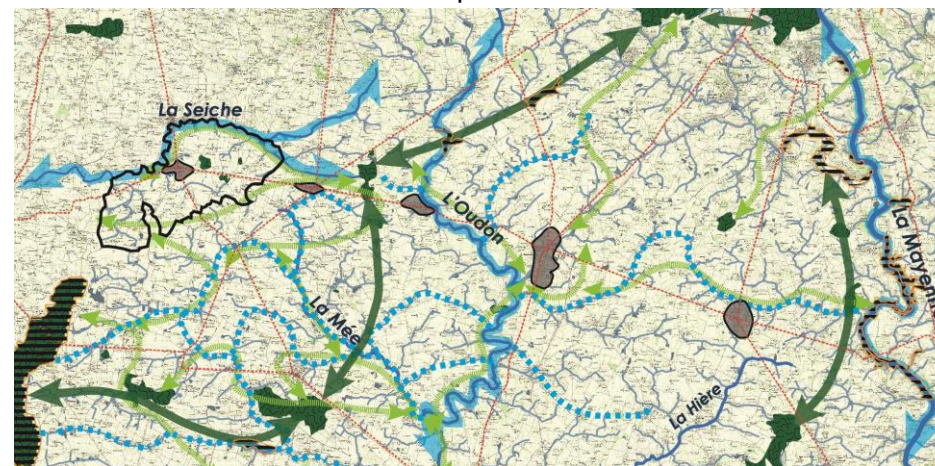
La Trame Verte et Bleue (TVB), l'un des engagements phares du Grenelle de l'Environnement, est une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau de fonctionnalités écologiques sur le territoire national pour que l'ensemble des espèces faunes/flores puissent, comme l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer...

La Trame Verte et Bleue constitue un outil de préservation de la biodiversité intégrant l'ensemble des autres outils (stratégie de création des aires protégées, parcs nationaux, réserves naturelles, arrêtés de protection de biotope, Natura 2000, parcs naturels régionaux, plans nationaux d'actions en faveur des espèces menacées, etc.)

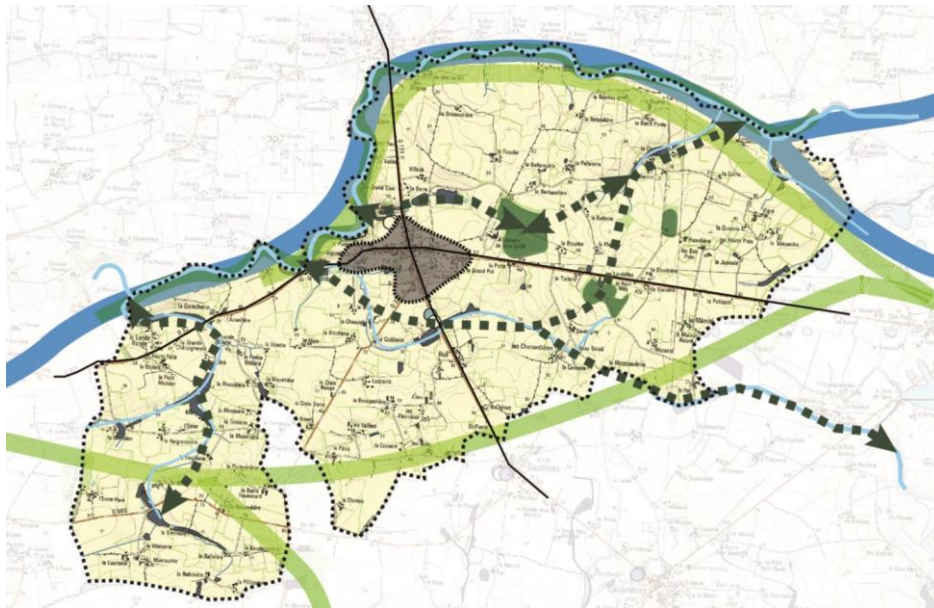


Figure 2 Schéma TVB du Schéma de Cohérence écologique de la Région Bretagne

Celle-ci se structure autour de différents types d'espaces qui forment un réseau d'échanges cohérents. Elle se décompose en réservoirs de biodiversité (ou zones nodales), représentés par des espaces où le biotope apparaît remarquable et où vivent les espèces «dites» patrimoniales (Sélection des zonages déjà connus pour leur intérêt écologique : Natura 2000 ou ZNIEFF etc.), reliés à des espaces de transition (espaces indispensables à la survie des espèces (sites de nourrissage, de reproduction) mais où les niches écologiques apparaissent plus pauvres), par des corridors écologiques (liaisons) nécessaires à la biodiversité de par leurs multiples fonctions.



La trame verte et bleue à l'échelle du SCOT du Pays de Craon se compose de la vallée humide de la Seiche au Nord et à l'Ouest, identifiée comme corridor bleu structurant, ainsi que des sous-trames bocagères identifiées comme des espaces de transition vers les corridors et les réservoirs de biodiversité constitués par le secteur bocager tampon de la Lande Ronde au Sud-Ouest.

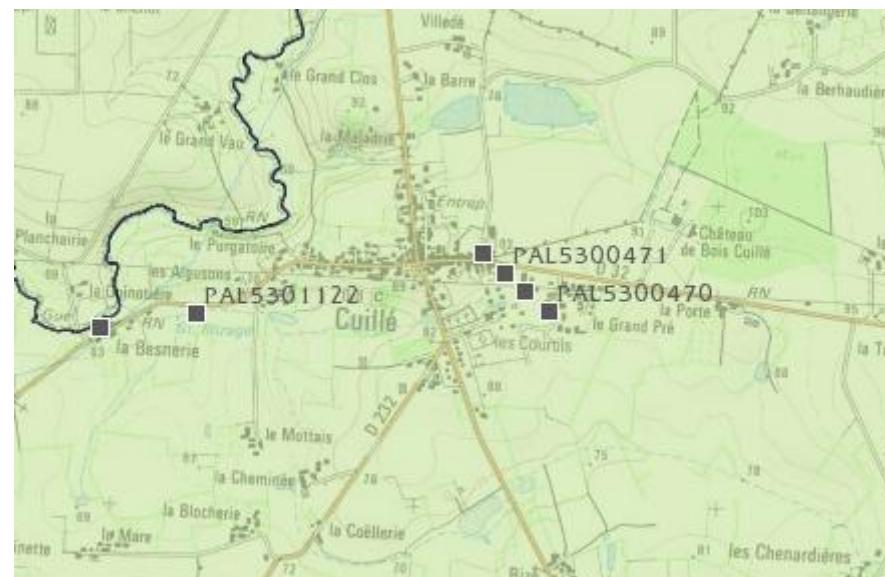
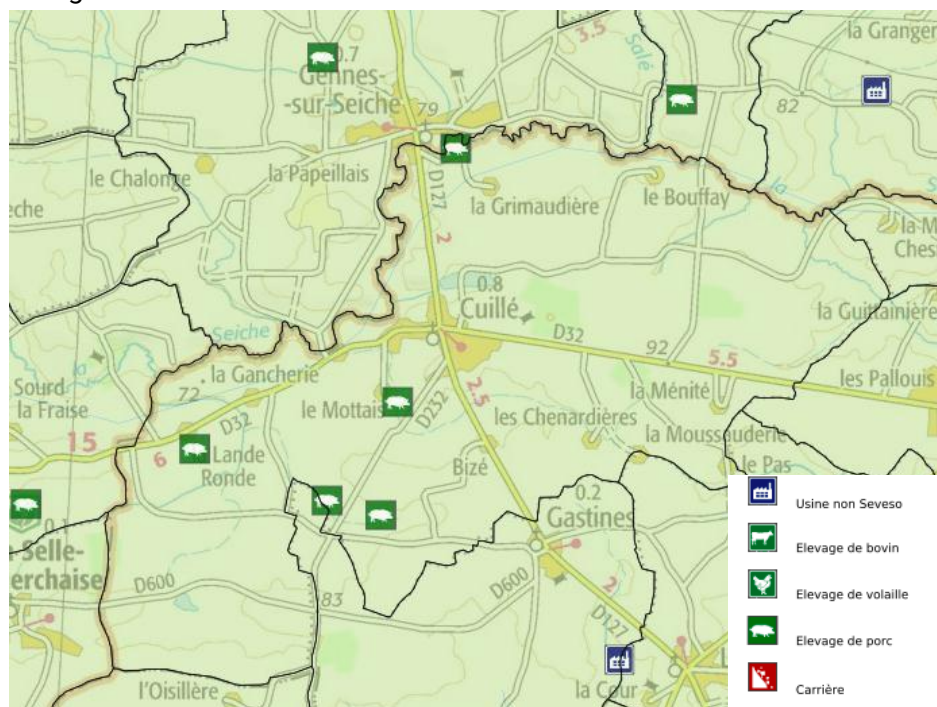


Comme l'illustre la carte, la trame verte et bleue alterne entre des zones humides et des zones de semi-bocage à l'échelle locale. Concrètement, les continuités humides se basent sur le réseau de ruisseaux et de rus. Pour les continuités bocagères, il s'agit principalement de haies et de boisements épars.

3.2. Un risque technologique lié aux ICPE

Ils sont principalement liés à la présence de 5 installations classées pour la protection de l'environnement, ayant un régime enregistrement. Ces installations sont situées dans l'espace rural.

En outre, des sites potentiellement pollués sont situés à l'Est et à l'Ouest du Bourg.



La commune est également concernée par les trois risques diffus suivants :

- Transport de matières dangereuses (TMD) par voie routière
- Risque aléas climatiques
- Risque sismique

Le risque radon est également présent sur la commune, mais la cartographie du risque le classe comme potentiel faible et n'étant pas impactant.

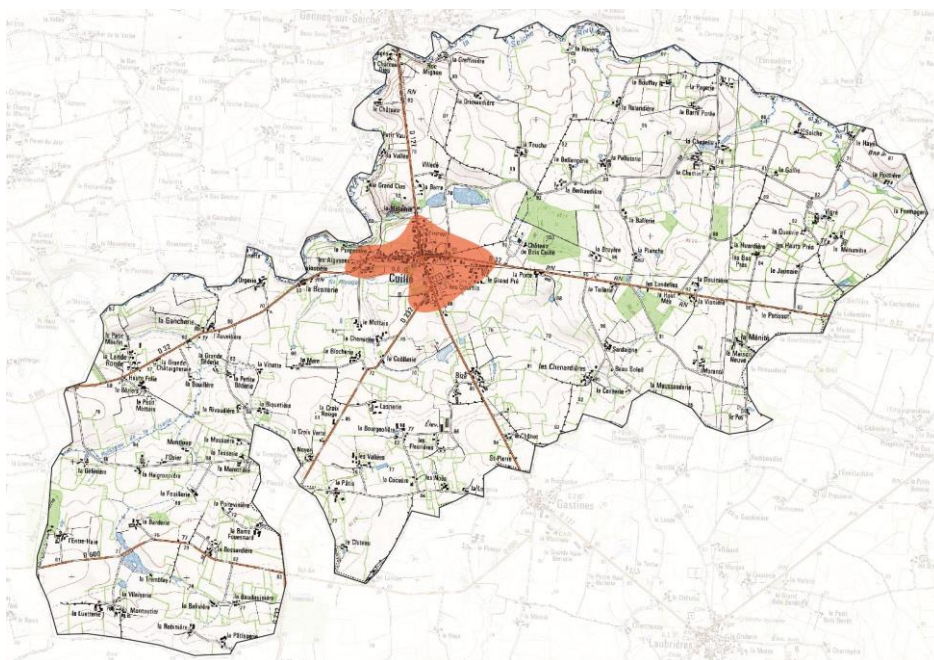
4. Enjeux en matière de protection des milieux physiques et naturels

- Le besoin de prise en compte du contexte local, topographique et climatique pour adapter les projets aux contraintes territoriales (ensoleillements, vents...)
- L'utilisation du potentiel de la commune en matière de production d'énergie renouvelable (solaire, éolien, hydroélectricité, géothermie, biomasse, chaufferie bois)
- La nécessité de protéger les ressources en eau : Nappe phréatique utilisée en AEP / Réseau hydrographique de surface (La Seiche, la Mée et les ruisseaux) / zones humides fonctionnelles identifiées
- Le besoin de compléter les connaissances des zones humides sur le territoire communal
- La prise en compte de la gestion des eaux pluviales sur et en amont des projets d'aménagement pour éviter les phénomènes de ruissellement
- La protection des éléments constitutifs de la trame verte et bleue en tant qu'éléments de maintien de la biodiversité : les vallées de la Seiche et de la Mée, et les milieux humides associés (ruisseaux, zones humides et ripisylves), trame semi-bocagère formant des continuités à grande échelle et des réservoirs de biodiversité à l'échelle communale
- La mise en valeur d'une trame verte et bleue à l'échelle communale et notamment en milieu urbain
- La prise en compte des risques naturels, et notamment du risque inondation

C. Occupation humaine du territoire

1. Morphologie et paysage des espaces urbains

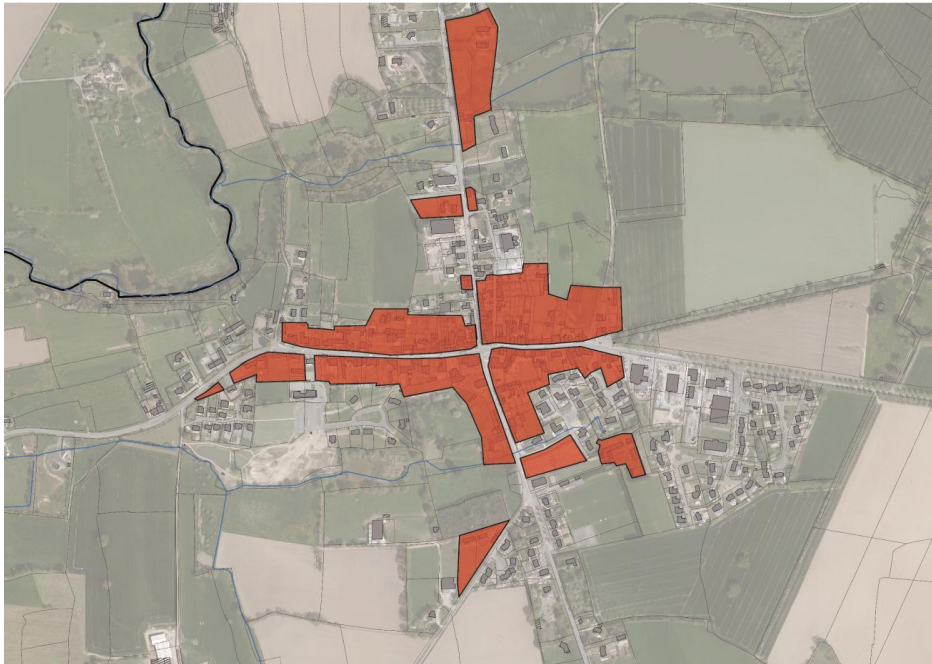
Le territoire communal de Cuillé s'organise sous la forme d'un bourg et de lieux dits dispersés.



1.1. Le bourg de Cuillé

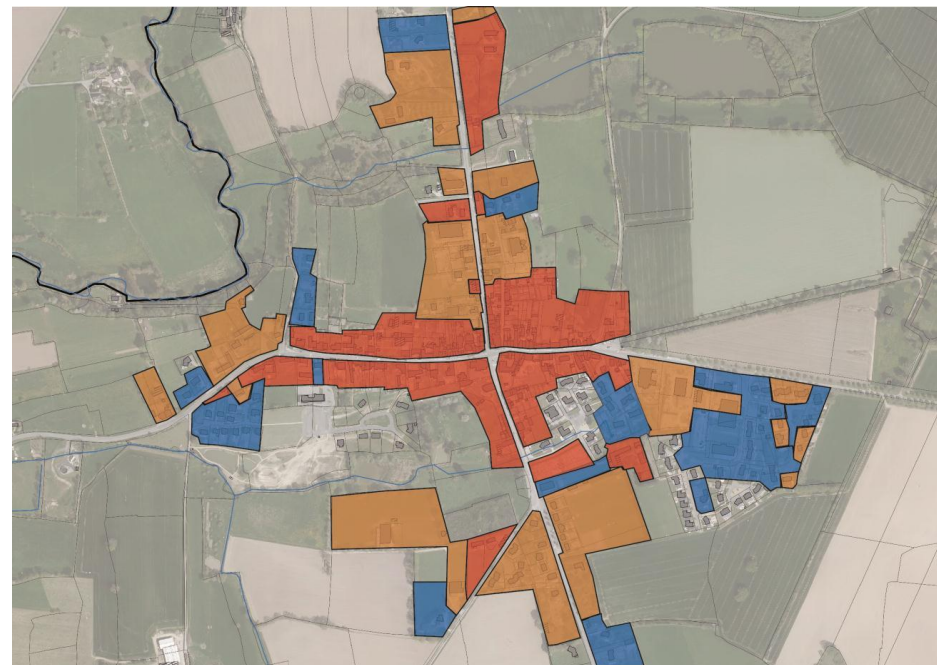
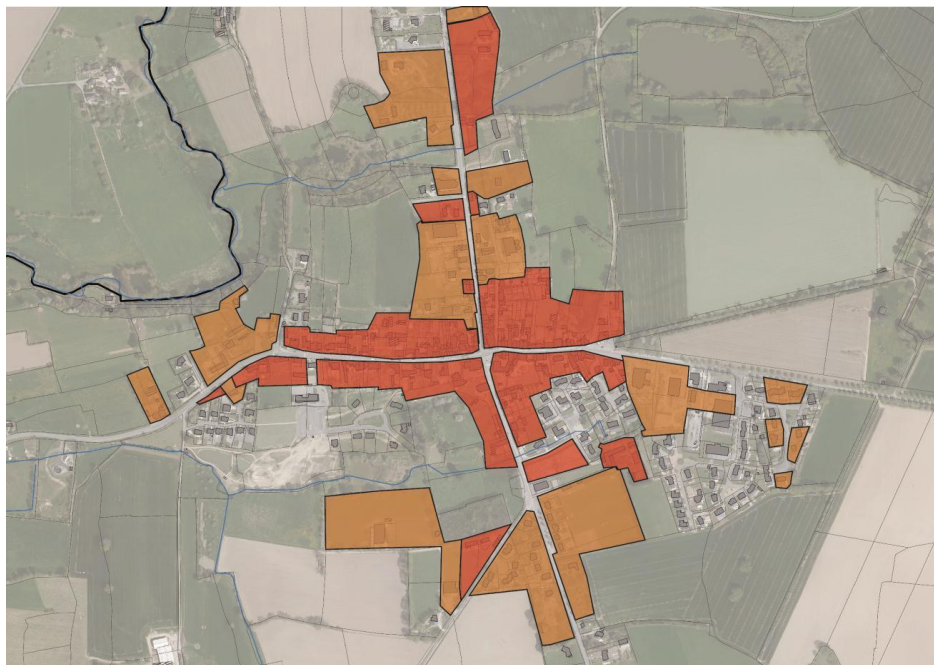


Le développement du bourg historique de Cuillé s'est principalement réalisé autour de l'église et du carrefour de voies de communication reliant la D32 et D127. Le centre urbain historique est relativement dense et se compose de maisons anciennes mitoyennes. Les maisons occupent généralement la quasi-totalité de la parcelle. Celles-ci sont de taille hétérogène oscillant entre plus de 1000m² et moins de 100m². La densité de ce type de tissu historique est d'environ 30-40.



Entre 1960 et 1980, l'enveloppe urbaine du bourg évolue quelque peu. Mis en évidence en orange sur la carte, l'évolution se fait le long des principaux axes de communication de manière linéaire. Le bâti est composé de maisons individuelles sous formes de pavillons non mitoyens. De nombreuses maisons présentent des toits à 4 pentes, et ont leur garage en sous-sol. Les maisons sont généralement placées en milieu de parcelles. Celles-ci, sont plus grandes que dans le cœur historique, allant de moins de 500m² à plus de 1500m² pour les plus grandes. La densité relevée est de 11...

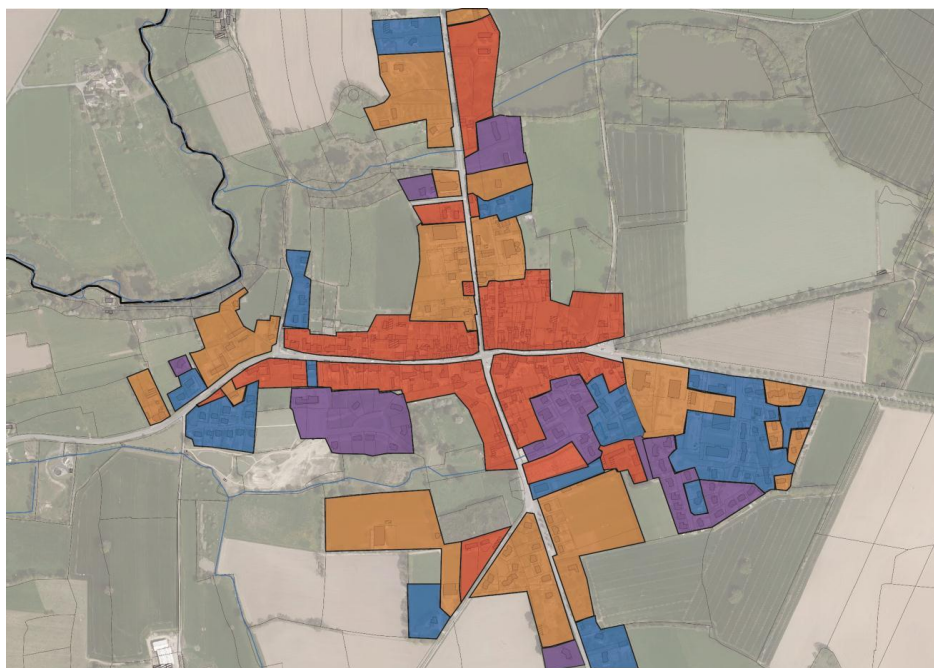




Dans les années 1980-2000, le développement urbain s'opère par un épaississement sur certains secteurs. L'aplat bleu sur la carte montre l'évolution du bourg au cours des années 1980. Le développement du bourg se fait alors par l'intermédiaire d'opérations en « blocs ». Les rues ont un gabarit assez large laissant également de la place à des espaces

1.2. Développement urbain

végétalisés. Quant aux espaces publics, ils occupent aussi une surface importante. Les rues se terminent souvent en impasse. Le bâti et les parcelles s'orientent par rapport à la voirie, il y a peu de prise en compte de l'orientation solaire. Les clôtures sont souvent hautes et maçonnées, parfois constituées de haies hautes. Les pavillons, qui occupent les milieux de parcelles, ont une teinte plus claire que ceux des années 1980. Les garages sont attenants pour la majorité. La densité moyenne est de 11. La taille moyenne des parcelles est plus petite que celle des années 1960, la faible densité constatée s'explique notamment par l'emprise conséquente des espaces publics. Les interstices créés par le développement urbain des années 1970 sont comblés dans les années 1980. Les nouveaux pavillons sont venus ainsi densifier le tissu urbain. En outre, les premiers habitats sociaux apparaissent et prennent la forme d'un habitat individuel groupé et mitoyen.



Depuis les années 2000, le développement urbain du bourg a essentiellement consisté en un complément d'espaces non urbanisés. L'aplat violet sur la carte montre l'évolution du bourg au cours des années 2000. Le développement du bourg se traduit par un épaississement plus marqué et un comblement des dents creuses.

1.3. Un paysage urbain qualitatif

Le paysage urbain de Cuillé se démarque par **des éléments qualitatifs** que ce soit au niveau du patrimoine bâti, ou bien des parcs et jardins communaux. Les grandes demeures du cœur historique font partie du patrimoine remarquable communal. De par les matériaux qui le composent, le patrimoine bâti de Cuillé peut subir des altérations.



L'aménagement de larges trottoirs au cœur du bourg permet une bonne accessibilité. Ce type d'espace partagé sécurise davantage les déplacements.



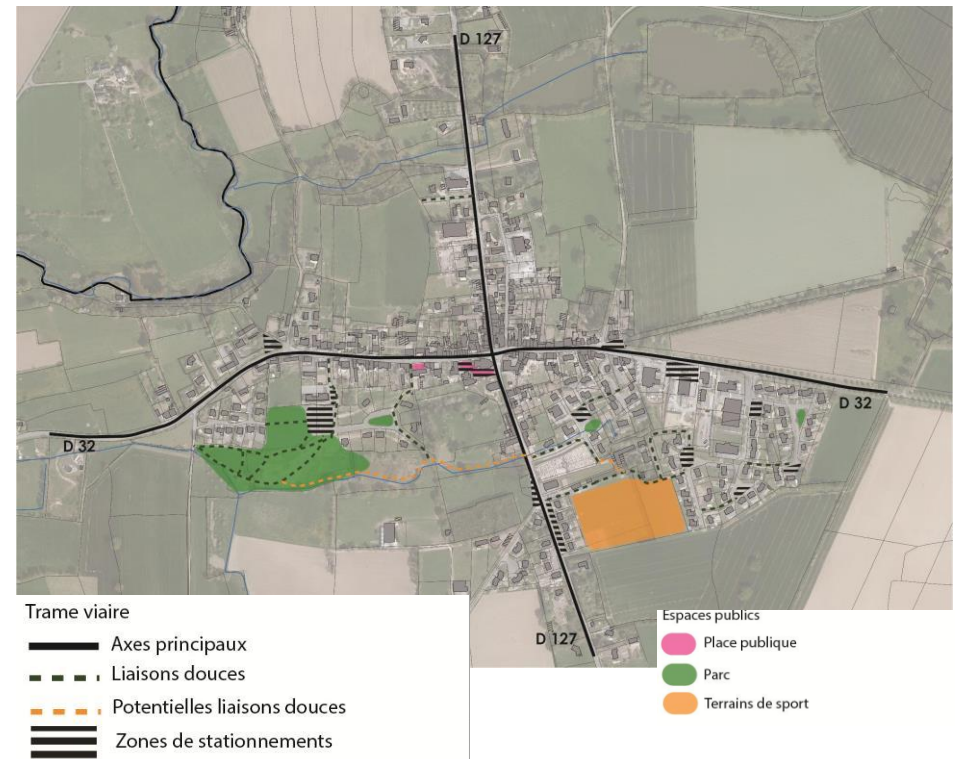
Le centre de Cuillé façonne une ambiance urbaine plutôt « minérale ». Le mobilier urbain ne fait que peu de place à la végétation. Cela tranche avec l'ambiance des espaces publics des lotissements où la présence de végétation est conséquente. Dans ces lieux, la végétation est utilisée pour marquer les alignements mais sert aussi de maille structurante pour les liaisons douces.



Récemment, la commune de Cuillé s'est dotée de nouveaux espaces publics qualitatifs. La multifonctionnalité des espaces publics a été recherchée (transition paysagère, écoulement des eaux, fonction récréative).



L'église de Cuillé constitue le point de repère dans le paysage urbain. Les perspectives et vues sur l'édifice sont préservées. Le développement urbain linéaire de Cuillé a engendré une organisation assez fragmentée du bourg en 4 espaces. Un manque de liens entre ces espaces est la résultante de ce développement sur le long terme.



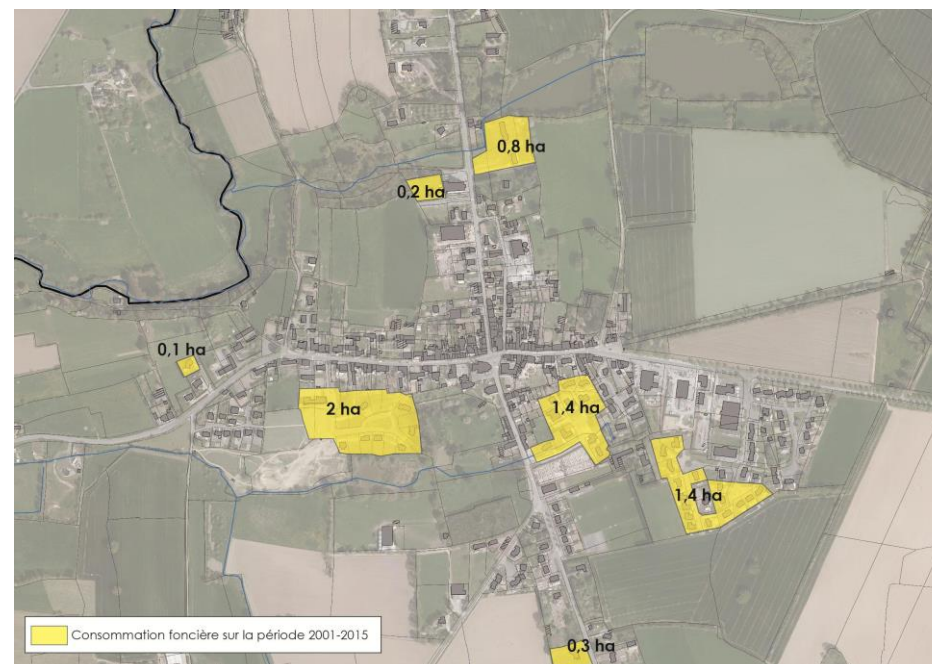
2. Analyse de la consommation d'espace

Le développement récent sous la forme de lotissements pavillonnaires est très consommateur d'espaces. Il est symptomatique d'un phénomène commun d'étalement urbain. Les opérations les plus récentes sur la commune de Cuillé présentent des niveaux de densité plus faibles qu'auparavant. L'analyse de la consommation d'espace s'appuie sur les résultats de la photo-interprétation de 2001 et du cadastre de 2015.

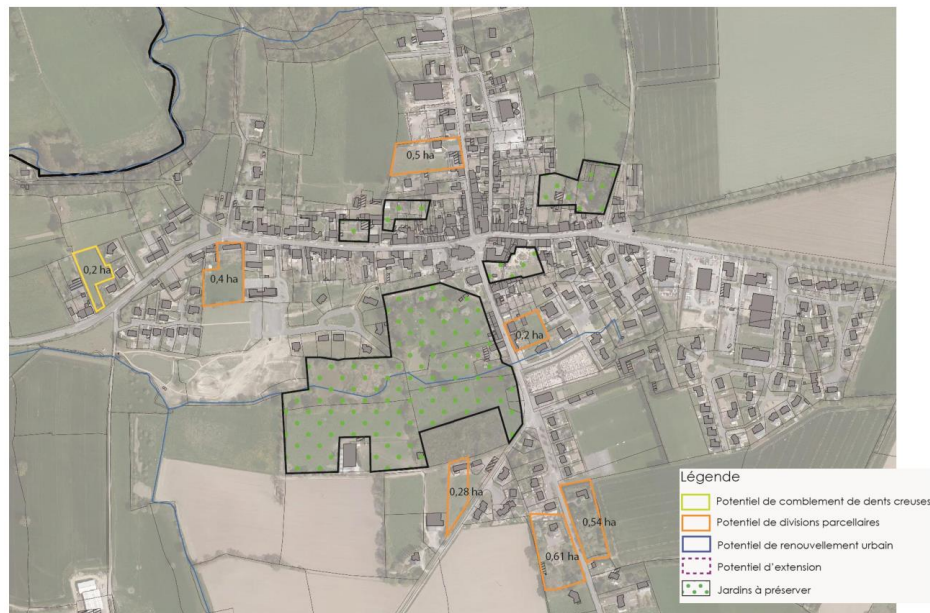
Opérations / densité	Tissu ancien	1960-1980	1980-2000	2000-2015
Densité	30-40 logements / ha	0,47 ha 11 logements / ha	1,26 ha 11 logements / ha	1,6 ha 8 logements / ha



Entre 2000 et 2015, la densité moyenne des opérations d'habitat est de 8 logements à l'hectare tandis qu'elle était de 11 logements à l'hectare en moyenne de 1980 à 2000. Les nouvelles constructions se font en extension mais aussi en comblement de dents creuses. La consommation brute d'espaces destinés à l'urbanisation est estimée à 6,2 hectares entre 2001 et 2015 inclus et 1,8 hectares pour l'espace public. Par ailleurs, 39 logements ont été construits pour une densité moyenne de 6 logements par hectare sur la période de 2001 à 2015.



La répartition de la consommation foncière entre 2001-2015 est assez équilibrée sur le territoire. On constate qu'une seule opération d'envergure a été réalisée en extension. L'aménagement de l'espace public au sud-ouest de la commune explique la baisse de la densité moyenne. Des potentiels en renouvellement urbain existent à Cuillé. Le potentiel futur du développement urbain se décline également en dents creuses et divisions parcellaires. Ces différents secteurs sont autant de leviers de densification pour le bourg de Cuillé.



3. Potentiels de mutation des espaces

La nécessaire densification des futures opérations d'aménagement apparaît comme une priorité. Néanmoins, les jardins et les parcs du centre bourg doivent être préservés car ils constituent des espaces d'aérations indispensables dans le tissu urbain.

12 espaces potentiels de mutations ont été identifiés. Ces secteurs apparaissent comme prioritaires bien qu'ils soient plus difficilement mobilisables à court terme.

Le SCoT du pays de Craon fixe une densité minimale par les opérations d'habitat, soit 12 logements par hectare. En outre, le SCoT exige qu'une part significative de la production de logement s'effectue à l'intérieur du tissu urbain existant.



4. Enjeux en matière d'aménagement urbain

- La préservation d'un cœur de bourg attractif et agréable à vivre par la valorisation des espaces publics centraux
- La prise en compte du caractère patrimonial du bâti historique dans les réhabilitations
- La conservation des éléments identitaires du paysage de centre bourg (maisons de bourgs et leurs parcs) et la valorisation des vues sur le paysage bâti, et notamment sur le clocher de l'église, mais aussi sur le paysage naturel environnant
- Le besoin de requestionner la sectorisation du bourg, renforcer les liens doux entre « secteurs » (piétons et cycle) pour de meilleures mobilités internes
- Le développement de stationnements vélos sur des sites stratégiques
- La limitation de la consommation d'espace par la priorisation d'actions sur les secteurs potentiels de mutation et de renouvellement urbain (terrains déjà viabilisés et pas encore bâtis, dents creuses, potentiel de divisions foncières)
- Le besoin de réfléchir au devenir des grands espaces naturels en milieu urbain : potentiel de développement urbain ou d'aménagement d'espaces publics et espaces verts ?
- La prise en compte des potentialités d'économie d'énergie dans le choix d'implantation du bâti (positionnement des ouvertures au Sud, compacité des volumes...)
- Assurer le travail sur l'habitat et sur la continuité des parcours résidentiels dans une commune où le parc de logements est très homogène
- L'adaptation du développement communal aux contraintes environnementales et aux risques (risque inondation et potentielles zones humides)

5. Analyse du Grand Paysage

5.1. Cuillé au cœur d'un paysage bocager

La commune de Cuillé est située dans la sous-unité du bocage ouvert de l'Oudon, de l'unité paysagère du bocage du Haut Anjou (en référence à l'Atlas régional des paysages des Pays de la Loire, en ligne sur le site de la DREAL depuis 2016). Cette zone se distingue par diverses caractéristiques. En premier lieu, il s'agit d'un plateau agricole bocager semi-ouvert et de boisements épars. La zone est également marquée par des zones humides (plans d'eau et des étangs). Le relief se distingue par des vallées marquées dont la vallée de la Seiche qui dessine de larges méandres. Il existe des bourgs points de repères dans les paysages ouverts. Le bâti rural présente la particularité d'être dispersé.



Paysage de plateau agricole légèrement vallonné avec un bocage semi-ouvert et des boisements épars



Paysage lié à l'eau avec des zones humides et la vallée marquée de la Seiche

Dans l'espace rural, on relève un patrimoine bâti qualitatif mais qui n'est pas protégé réglementairement. Il se compose de chapelles, châteaux, moulins ou simplement de bâti rural remarquable.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, un inventaire du patrimoine bâti de qualité a été réalisé, notamment en référence à l'Atlas régional des patrimoines, ainsi que la définition de règles de protection particulières pour ces éléments de patrimoine. Dans l'espace agricole, les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination sont repérés et annexés au rapport de présentation.

Le paysage est marqué par une topographie qui entraîne des co-visibilités du Grand Paysage vers les espaces habités. Cela concerne le clocher de l'église, le point de repère du bourg, mais également les extensions pavillonnaires du bourg.



Un patrimoine bâti qualitatif mais non protégé (chapelle, château, moulins, bâti rural)



5.2. Des entrées de villes paysagées mais des voies départementales dangereuses

Les entrées de la commune de Cuillé présentent des qualités paysagères certaines. Néanmoins, les voies départementales traversant la commune (D32/D127) sont dangereuses. Les entrées sont assez rapides du fait des tracés en ligne droite.



Entrée de ville par la D32 (Ouest)



Entrée de ville par la D32 (Est)



Entrée de ville par la D127 (Nord)



Entrée de ville par la D127 (Sud)

5.3. Des éléments moins qualitatifs en entrée de cœur de ville

Dans le cœur de ville, des éléments moins qualitatifs sont présents. Cela concerne principalement des abords d'entreprises, dont les chaussées et les trottoirs sont dégradés sur ces secteurs.



6. Enjeux paysagers

- La préservation des points de vue de qualité et la prise en compte des co-visibilités entre le Grand Paysage et les espaces habités
- La préservation du caractère rural de l'habitat dispersé
- La préservation et la mise en valeur du paysage caractéristique du « bocage ouvert de l'Oudon » : milieux humides et vallée de la Seiche, milieux semi-bocagers
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine identitaire du territoire : château, moulins, chapelle, bâti rural et petit patrimoine
- Le besoin de mise en valeur de certaines entrées en cœur de bourg
- La nécessité de renforcer la sécurité sur les entrées de bourg et les voies départementales

D. Les activités humaines : analyse socio-économique

1. Démographie et structure de la population

1.1. Une baisse démographique jusqu'en 1982, puis une croissance irrégulière générée par la construction de lotissements

A partir des données de l'INSEE depuis 1968, on constate tout d'abord un déclin de la population sur la période 1968-1982. Ainsi, de 997 habitants en 1968, la commune a vu sa population diminuer jusqu'à 827 habitants. Faute à un exode rural, qui ne touche pas cependant les pôles voisins comme Cossé-le-Vivien, Argentré-du-Plessis ou La Guerche de Bretagne qui, au contraire, voient leur population augmenter durant cette période.

En 1982 la tendance s'inverse. La commune retrouve une dynamique positive. C'est l'arrivée des premiers lotissements.

Cette dynamique fût toutefois courte avec une nouvelle baisse de 1990 à 1999. Une forte progression intervient alors jusqu'en 2008 avec un gain de près de 100 habitants. Cette nouvelle impulsion se fait sous l'influence combinée de Laval et Vitré ainsi que de plus petits pôles proches, conférant un statut périurbain à la commune de Cuillé.

Entre 2008 et 2013, une nouvelle fois la tendance s'inverse avec une nouvelle baisse de population, passant de 952 à 916 habitants.

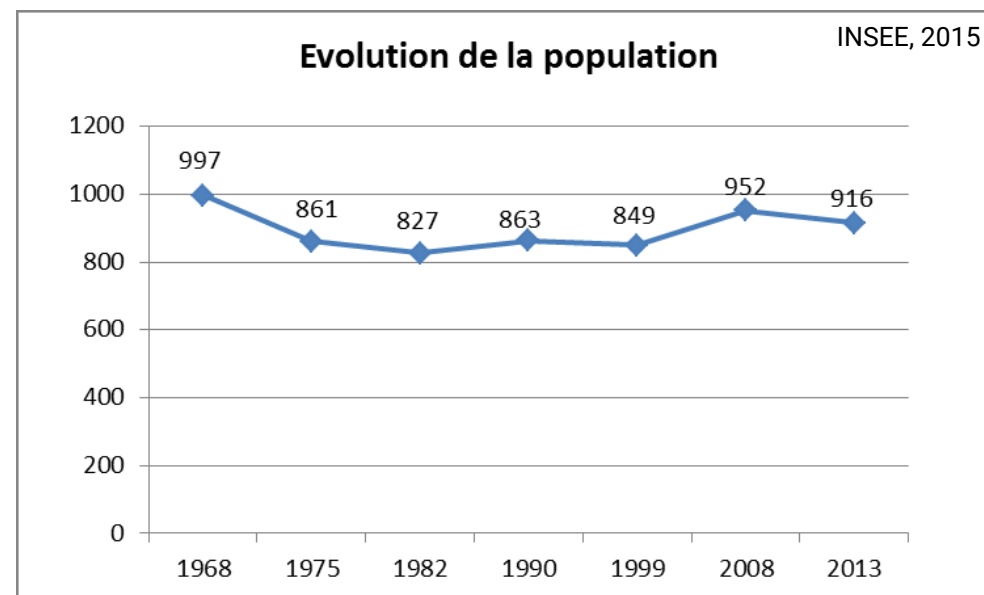


Figure 3 : Evolution de la population depuis 1968

Ces fluctuations s'expliquent par un solde migratoire souvent négatif à Cuillé, contrairement au solde naturel qui est toujours resté positif depuis 1968.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013
Variation annuelle moyenne de la population en %	-2,1	-0,6	0,5	-0,2	1,3	-0,8
due au solde naturel en %	0,1	0,2	0,1	0,5	0,5	0,6
due au solde apparent des entrées sorties en %	-2,2	-0,8	0,4	-0,7	0,8	-1,3

Figure 4 : variation des soldes migratoire et naturel

1.2. Des ménages de grande taille et un profil familial de la population, marquant un enjeu fort de renouvellement de la population

La taille des ménages, comme dans l'ensemble du Pays de Craon, a progressivement baissé depuis 1968, passant de 3,18 personnes par ménage à 2,41 personnes. En 1990, sous l'effet de l'arrivée de jeunes ménages grâce à de nouvelles opérations urbaines, cette tendance s'est inversée pour atteindre un maximum de 2,72 personnes par ménage. Puis, de nouveau, par le départ des enfants, la taille des ménages a poursuivi sa baisse jusqu'en 2013.

Cette tendance à la baisse suit de près l'évolution du Pays de Craon, en restant toutefois supérieure (2,3 en 2013 pour le Pays de Craon contre 2,41 à Cuillé).

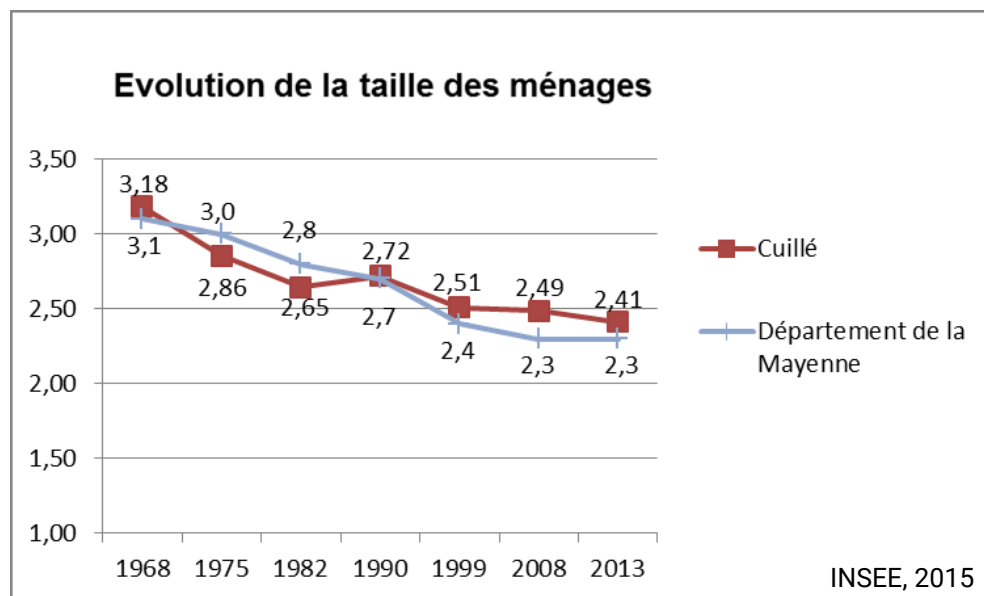


Figure 5 : évolution de la taille des ménages depuis 1968

1.3. Un vieillissement de la population

En 2013 près de 72,4% des ménages sont des familles, avec ou sans enfants. Ce chiffre est plus élevé que pour le département de la Mayenne qui atteint les 65,8% de familles.

La structure des ménages a quelque peu évolué entre 2008 et 2013. La tendance la plus forte tient à la forte diminution des couples avec enfants, perdant plus de 5 points (41,7 – 36,2%). Dans le même temps, on constate une forte augmentation du nombre de couples sans enfants. Une hypothèse probable est le départ des enfants de ces couples. Au global, la proportion de familles reste la même. Une augmentation du nombre de personnes seules est également observable, passant de 26 à 27,7%.

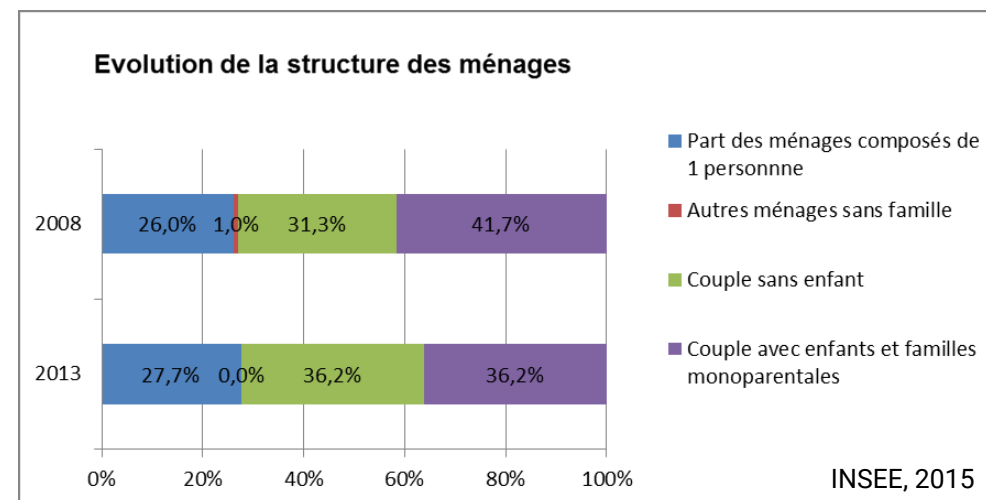


Figure 6 : évolution de la structure des ménages

1.4. Un fort taux d'activité de la population et des revenus plus faibles que la moyenne du Pays de Craon

La structure par âge de la population de Cuillé est proche de celles observées sur le Pays de Craon et sur le département. Mis à part pour la population des 75 ans et plus qui est légèrement supérieure.

Ainsi, on retrouve la même structure pour les 30-44 ans pour la Mayenne, le Pays de Craon et Cuillé avec 16%. Pour les moins de 15 ans, Cuillé est au même niveau que le département avec 20%.

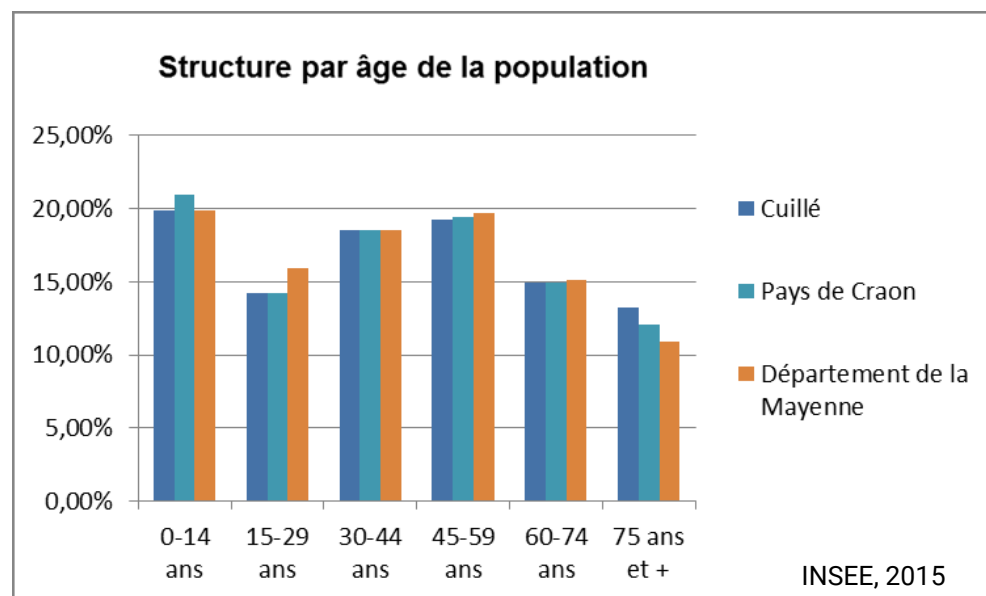


Figure 7 : structure par âge de la population

La population présente donc un profil familial, avec des jeunes, des jeunes couples, mais un vieillissement est engagé. La proportion des plus de 60 ans est donc élevée. Le phénomène est à anticiper rapidement.

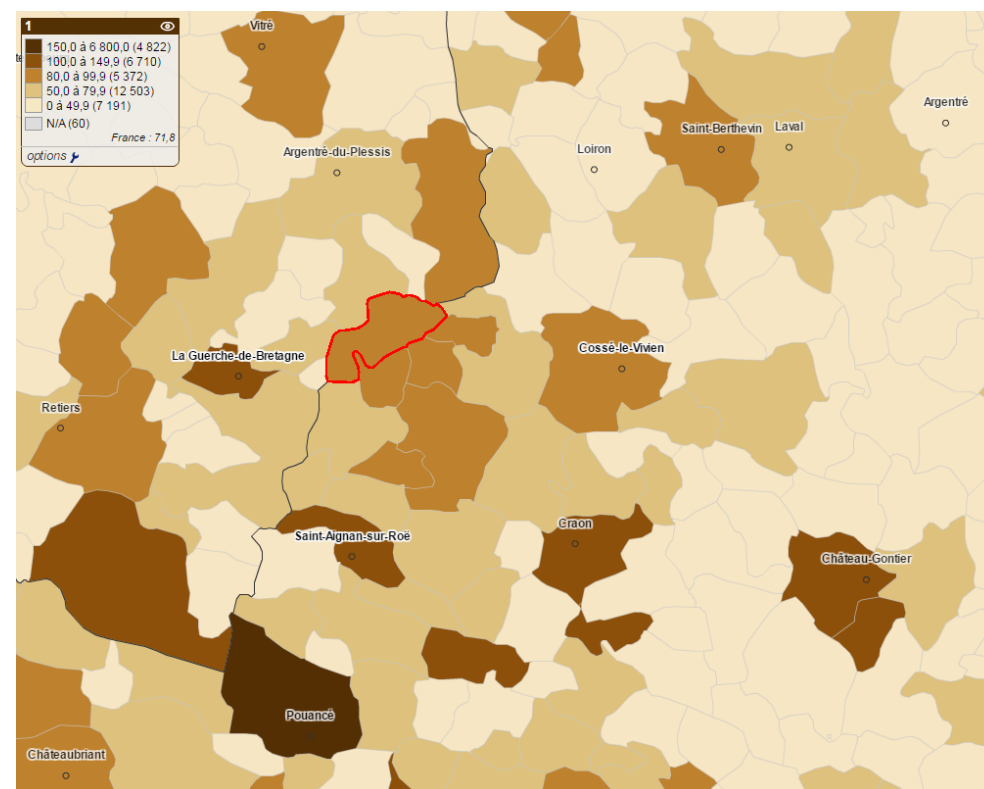


Figure 8 : indice de vieillissement de la population par commune, autour de Cuillé SOURCE

Avec un indice de vieillissement de la population de 83,3 (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 65 ans), Cuillé fait partie des communes avec les plus forts indices.

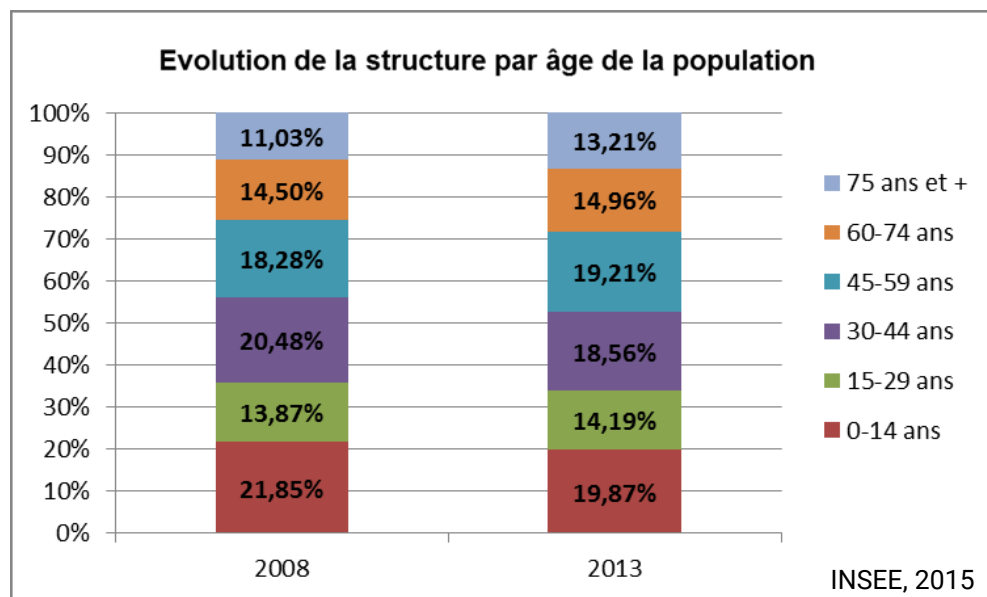


Figure 9 : évolution de la structure par âge de la population entre 2008 et 2013

Cet indice de vieillissement a été directement influencé par la baisse des 0-14 ans et des 30-44 ans entre 2008 et 2013, correspondant aux familles avec enfants. Les 15-29 ans ont cependant connu une légère augmentation (0,3 point), d'où un enjeu de renouvellement des familles.

1.5. Une forte représentation des retraités, agriculteurs et ouvriers

Le taux d'activité de Cuillé est supérieur au département, avec 78,4% d'actifs dans la population en âge de travailler. Parmi eux, moins de 5% sont au chômage, ce qui est très peu et inférieur à ce que l'on observe dans le département ou le Pays de Craon.

Les élèves, étudiants et stagiaires représentent un peu moins de 9% de la population de 15 à 64 ans, dans les moyennes des autres collectivités comparées. On retrouve les mêmes observations pour les retraités ou préretraités, correspondant à 10% du total.

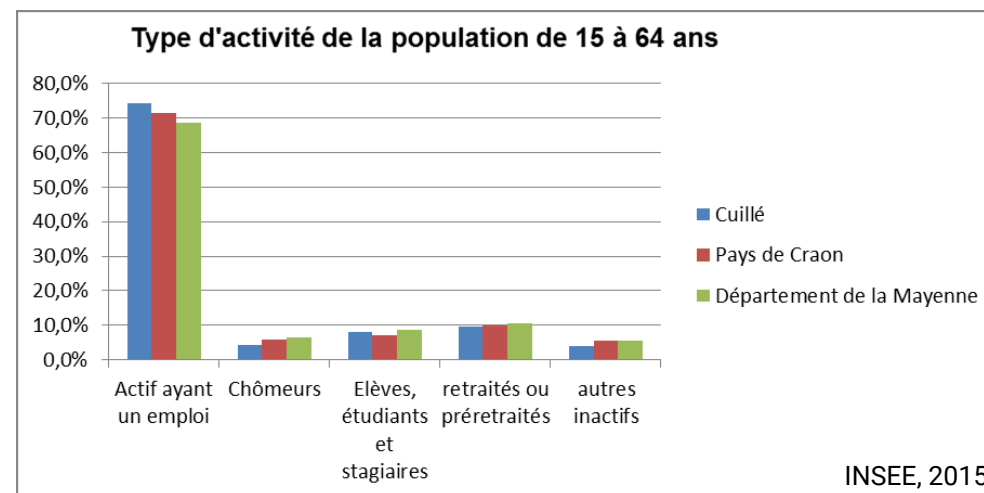


Figure 10 : type d'activité de la population de 15 à 64 ans

Par ailleurs, si la population présente un fort taux d'activité, le revenu médian par ménage fiscal est pourtant relativement faible comparativement aux communes voisines, témoignant de revenus plus bas que chez les communes voisines ou que dans le département. Ainsi, ce revenu médian par ménage fiscal est de 17994€ à Cuillé alors qu'il est de 19295€ en Mayenne. Cette médiane est parmi les plus faibles du Pays de Craon.

2. Evolution et caractéristiques des logements

2.1. Une progression continue du nombre de logements

Entre 1968 et 2013, le nombre de logements a continuellement augmenté, et ce de manière très linéaire. De 344 logements en 1968, Cuillé compte 448 logements en 2013, soit une production de 104 logements en 45 ans. Cette augmentation a continué malgré la perte de population des années 90. Il s'agit donc d'une décohabitation sur le parc existant au cours de cette période.

Au cours des 10 dernières années, le rythme de construction a été de l'ordre de 4 logements à l'année.

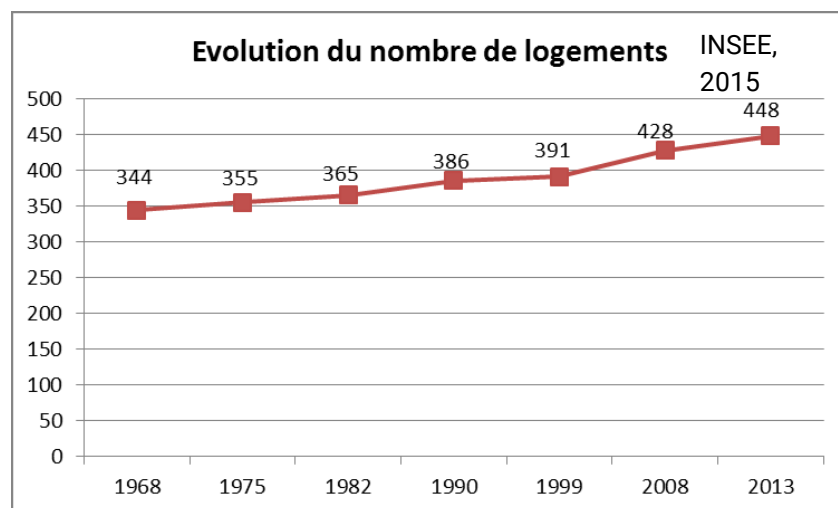
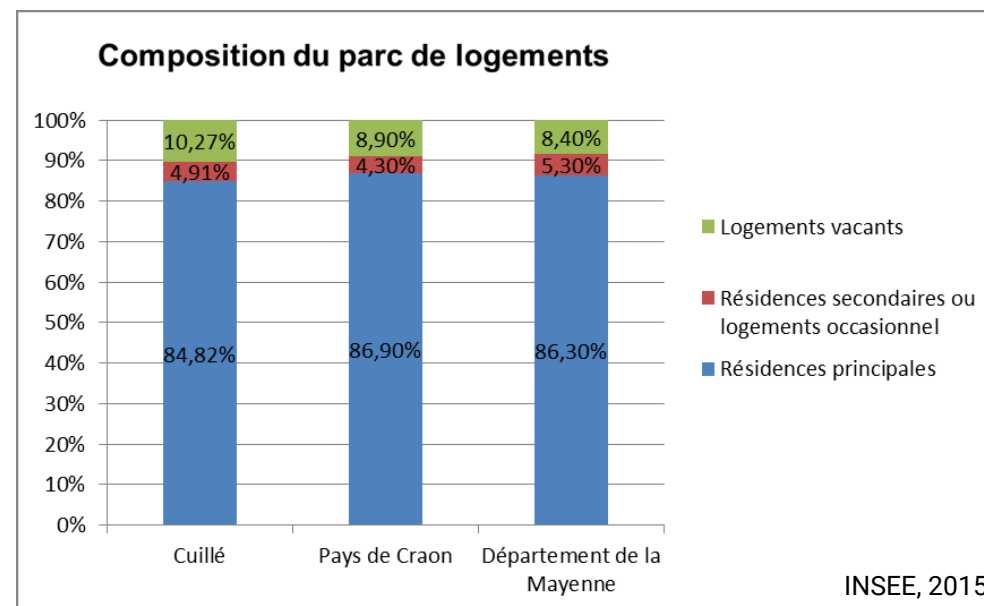


Figure 11 : évolution du nombre de logements depuis 1968

2.2. Une vacance des logements en forte augmentation

Sur les 448 logements du territoire communal, 380 sont des résidences principales en 2013, soit 84,8%. Ce taux est légèrement plus bas que sur le département ou le Pays de Craon, en raison d'un fort taux de vacance. En effet, déjà élevé en Mayenne et dans le Pays de Craon avec respectivement 8,4% et 8,9%, il est de plus de 10,2% à Cuillé.



En outre, ce taux de vacance élevé s'inscrit dans une dynamique d'augmentation depuis 1999.

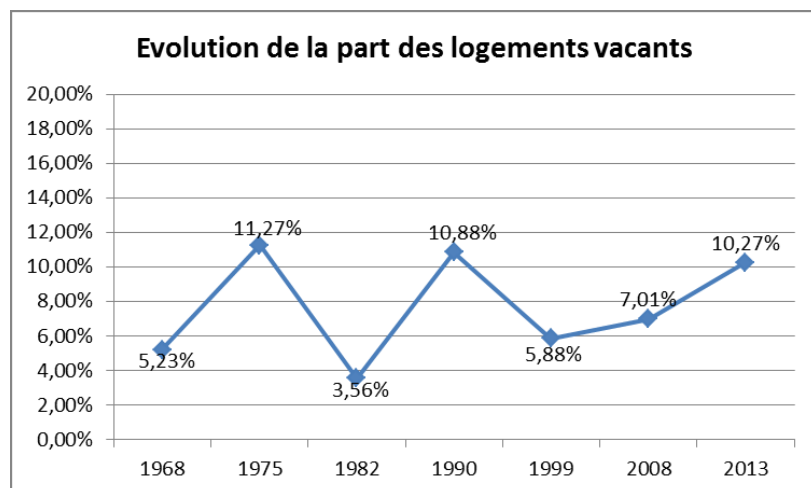


Figure 12 : évolution de la part des logements vacants

2.3. Un parc composé essentiellement de résidences principales de type maison individuelle

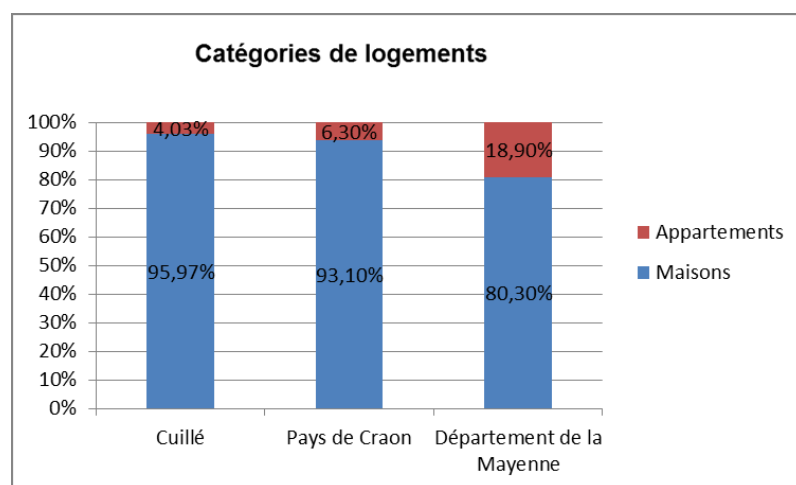


Figure 13 : catégories de logements

La grande majorité des logements correspond à des maisons individuelles. Elles composent près de 96% des logements de la commune. C'est presque 3 points supérieur à la proportion de maisons individuelles sur le Pays de Craon, et 16 points supérieur au département de la Mayenne.

Ainsi, le nombre d'appartement est faible avec 4% des logements, contre 6,30% pour le Pays de Craon et 18,9% pour le département Mayennais.

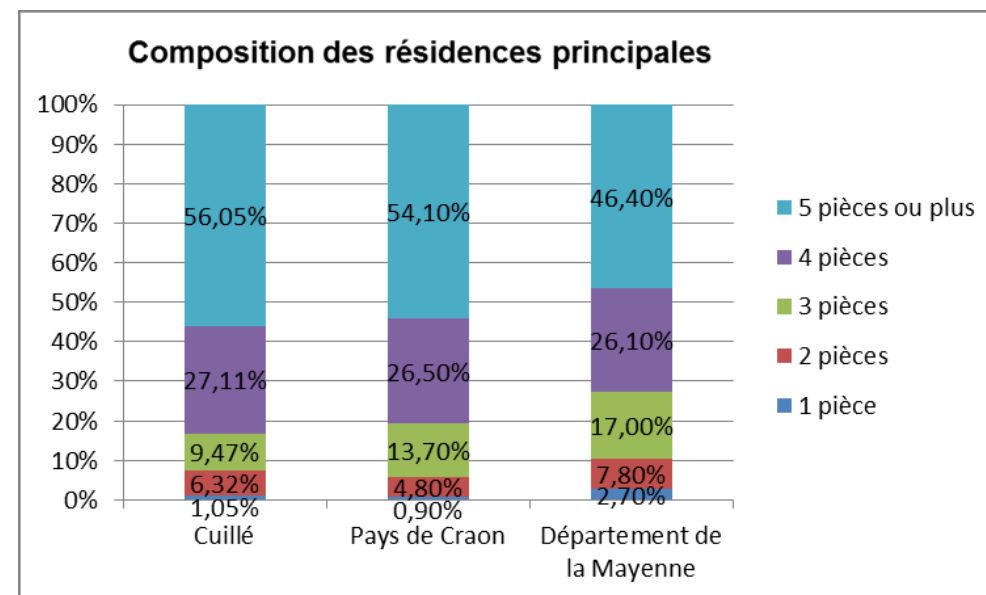


Figure 14 : composition des résidences principales

83% des logements sont constitués de 4 pièces ou plus. La part des T3, correspondant le plus souvent aux demandes des jeunes couples et personnes âgées est faible (9,5%). Les petits logements, T1 et T2, sont minoritaires (7,4%).

2.4. Un parc de logement ancien sensiblement dégradé

Près de 37% des résidences principales de Cuillé ont été construites avant 1919, soit plus du tiers du parc. C'est ainsi qu'une part des logements existants actuellement (48,5%) ont été construits avant 1971 et les premières réglementations thermiques en France. Ainsi à Cuillé, la plupart des logements sont très énergivores, n'ayant été soumis à aucune norme thermique (isolation...).

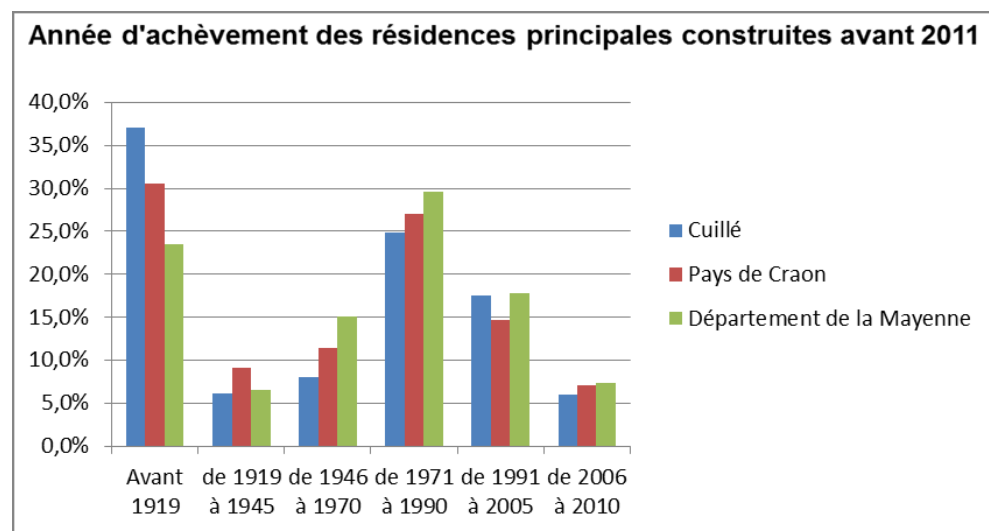


Figure 15 : année d'achèvement des résidences principales construites avant 2011

Le parc de résidences principales s'est considérablement développé entre 1971 et 2005, comme en témoigne la part des logements actuels construits entre ces deux dates (47%). Les logements les plus récents, donc soumis aux réglementations thermiques les plus avancées, sont minoritaires dans le paysage des résidences principales avec seulement 6% du total.

Ces données sont à replacer dans le contexte de l'OPAH du Pays de Craon depuis 2012 afin d'améliorer les économies d'énergie, l'accessibilité et la résorption de l'habitat dégradé et indigne. En effet, à l'échelle du Pays de Craon,

le Parc Privé Potentiellement représente 6% du parc des résidences principales.

2.5. Un parc social de 34 logements

Le parc social de la commune est de 34 logements, soit 8,9% du parc des résidences principales. 19 logements sont gérés par Mayenne Habitat et 7 le sont par la Communauté de Communes du Pays de Craon. Parmi ces logements, la majorité sont de type T3 avec 12 logements, suivis des T4 avec 10 logements. Enfin, 4 logements sont des T5+. Une part importante des logements, 8 au total, n'est pas renseignée. L'offre est donc tournée vers du grand logement, avec 14 logements de tailles T4 et plus. Aucun logement de type T1 et T2 n'est présent dans ce classement.

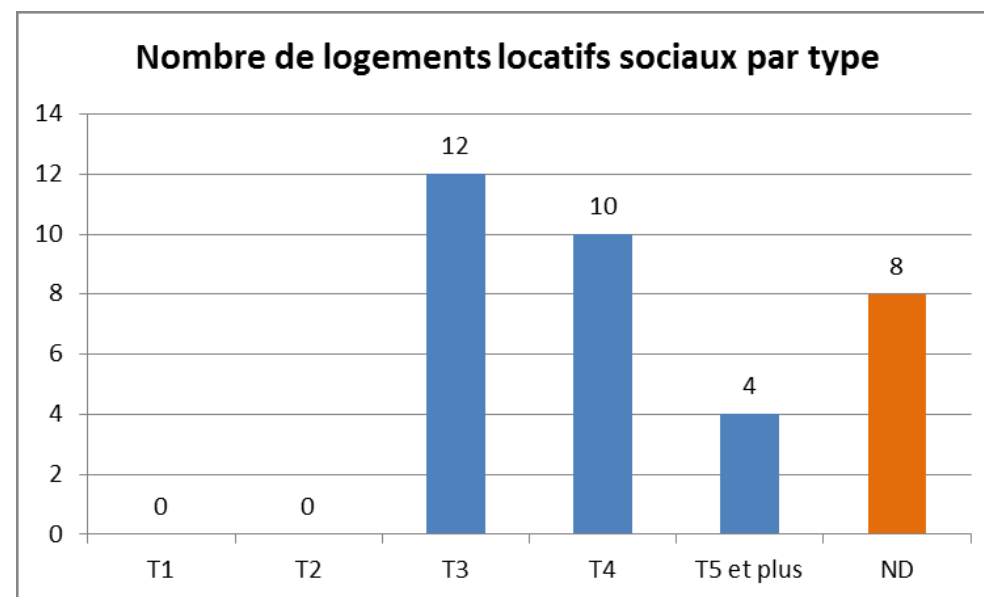


Figure 16 : nombre de logements locatifs sociaux par type

La demande est relativement faible. En janvier 2017, 3 demandes étaient en cours sur Cuillé. Habituellement, les demandes portent sur des T4 en périphérie de bourg pour les familles, des T2-T3 pour des personnes âgées. En proportion, une forte demande de familles monoparentales et divorcées est observée.

La commune compte également des logements destinés à des publics spécifiques. Ainsi, une résidence sénior de 5 logements, avec passage d'infirmière, aide à domicile et animations, est présente dans le bourg.

Enfin, pour les gens du voyage, deux aires permanentes à Craon et Château-Gontier leur sont réservées.

2.6. Une offre globalement adaptée mais une faible dynamique du marché

A dire d'experts, les logements du centre-bourg de la commune de Cuillé ne sont pas en bon état. En outre, on retrouve des problématiques complexes de jardins dissociés et de servitudes de passage. Ces petites maisons de bourgs se vendent entre 30 000 et 50 000€. Aucune vente ne dépasse les 130 000€. La différence est importante avec les communes voisines comme Méral et Cossé-le-Vivien. Ces maisons proviennent principalement de la libération par des personnes âgées.

Il existe un potentiel en dehors du bourg pour la réhabilitation, mais cette dernière est souvent coûteuse.

La demande provient principalement de familles demandant des maisons en bon état, avec jardin. Cuillé reste relativement attractive grâce à la présence des services.

Quelques besoins viennent de personnes âgées dans le centre-bourg.

Il est également observé un départ des anglais, occupant des résidences secondaires.

2.7. La nécessaire prise en compte du SCoT et du PDH

Cuillé est identifié au SCoT comme un bourg de proximité. A ce titre, le SCoT recommande de rester sur la création de 5 logements par an sur la commune. (Parmi les 158 logements par an à l'échelle du Pays de Craon).

Ces logements doivent être répartis comme suit : 90 % de logements individuels, 10 % en collectif.

A 10 ans, une enveloppe de 4 hectares peut être consommée pour la création de nouveaux logements, avec une densité minimale de 12 logements à l'hectare. Le SCoT recommande que 20% de ces nouveaux logements soient créés dans le tissu urbain existant.

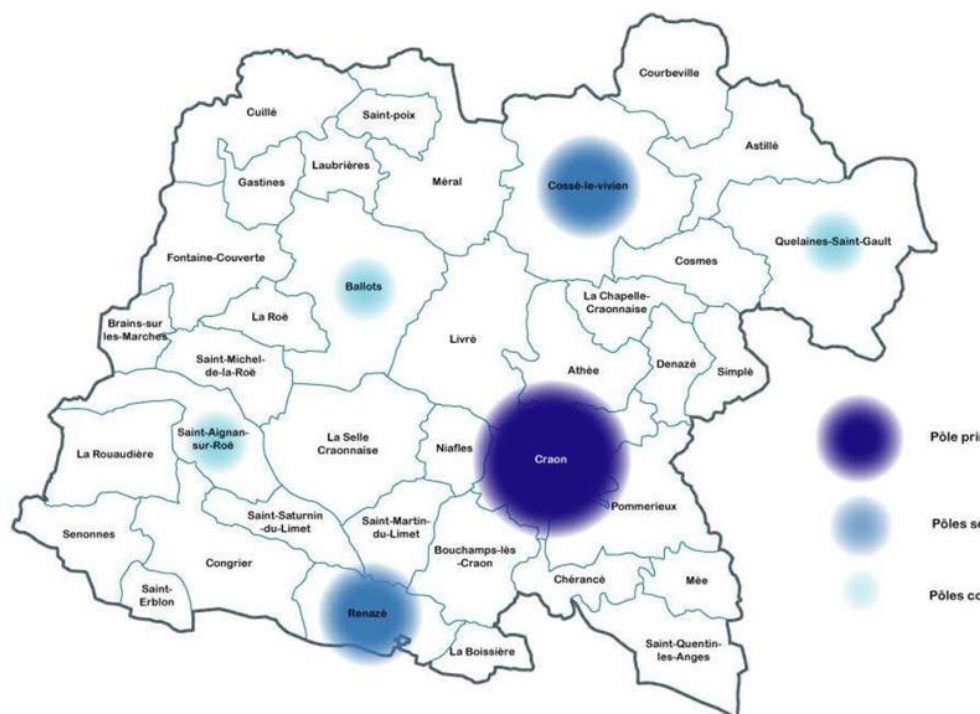


Figure 17 : armature urbaine du Pays de Craon dans le cadre du SCoT

Le Plan Départemental de l'Habitat, courant de 2015 à 2020, Cuillé est défini par les objectifs suivants :

- La diminution de la vacance avec un objectif de 205 logements reconquis dans le Sud Mayenne
- La production de 150 logements par an sur le Pays de Craon, chiffre relayé dans le SCoT, dont 13% de logements sociaux

La commune est également concernée par les orientations stratégiques du PDH :

- Conforter l'armature territoriale par un renforcement des polarités et l'adaptation de l'offre d'habitat.
- Améliorer la qualité des logements et mobiliser les logements vacants
- Renforcer le parc social

Répondre aux besoins des personnes en situation de fragilité



Figure 18 : maquette du PDH

3. Activités économiques et mobilités

3.1. Un tissu économique structuré autour de l'agriculture et des services

Le tissu économique du Pays de Craon est résolument structuré autour du secteur agricole avec 40% des emplois, ce qui est singulier par rapport au Pays de Craon (15%) et au département (8%).

En outre, Cuillé se démarque par le secteur industriel qui est très peu représenté avec un peu moins de 5% des emplois. A titre de comparaison, ce secteur occupe 25% des emplois du Pays de Craon et 20% du territoire Mayennais.

Les emplois de Cuillé sont également tournés vers les services administratifs pour 30% d'entre eux. Le secteur du commerce, transports et services divers est représenté à hauteur de 17% des emplois de la commune.

En ce qui concerne le secteur de la construction, Cuillé est dans la moyenne départementale et du Pays de Craon avec 8% des emplois.

3.2. Un faible nombre d'emplois localement

Il est dénombré sur Cuillé 189 emplois. La commune ne dispose pas de zone d'activité communautaire sur son territoire.

La quasi-totalité des entreprises présentes sur Cuillé emploie moins de 10 salariés, et aucune ne compte plus de 20 salariés.

3.3. Des actifs tournés vers la Bretagne

108 actifs résident et travaillent sur la commune de Cuillé en 2013, soit 30,3% des actifs de plus de 15 ans.

Les 69,7% des autres actifs résidents à Cuillé travaillent dans une autre commune, soit 248 actifs. La majorité d'entre eux va travailler dans la région voisine, la Bretagne, notamment à La Guerche de Bretagne, Argentré-du-Plessis ou Vitré.

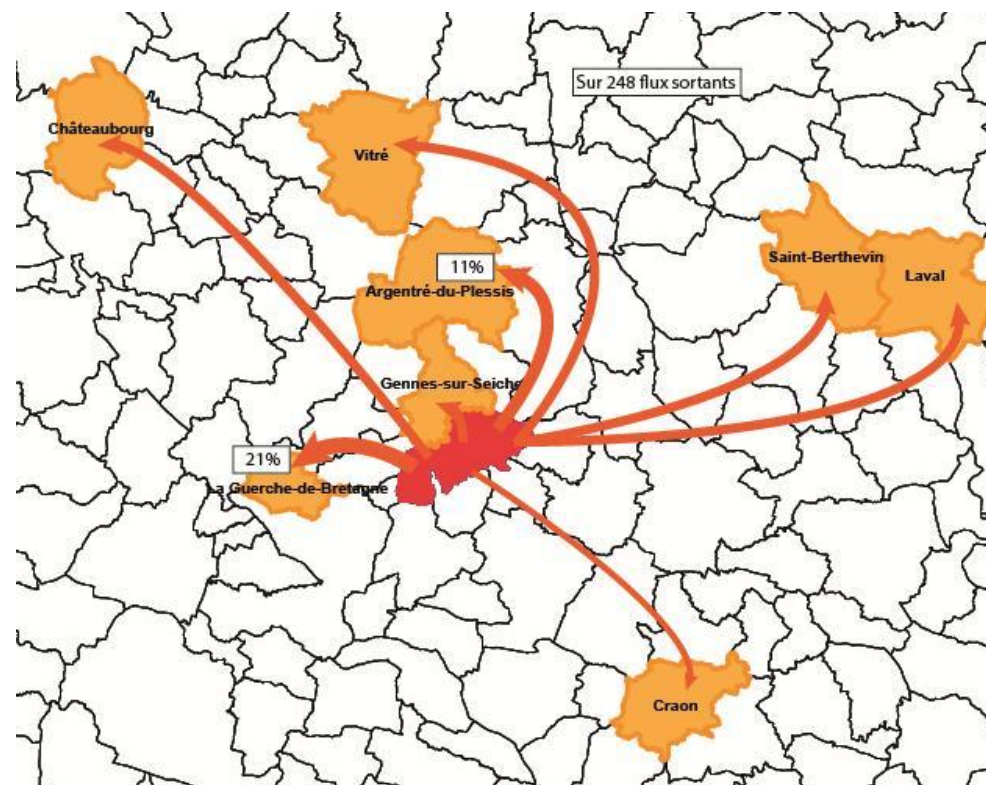


Figure 19 : flux pendulaires journaliers sortants SOURCE

Enfin, 32 actifs viennent travailler à Cuillé. Ils proviennent principalement des communes voisines (Gastines, Cossé-le-Vivien, Méral).

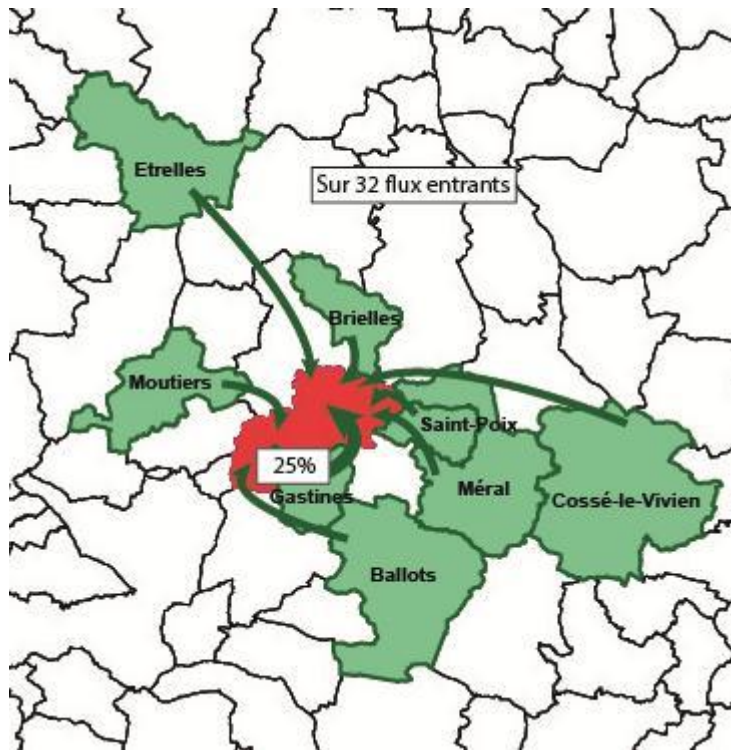


Figure 20 : flux pendulaires journaliers entrants SOURCE

3.4. Une activité agricole très présente : 2027 ha de SAU

On dénombre 54 exploitations agricoles sur la commune de Cuillé en 2010. L'évolution entre 2000 et 2010 est très négative, avec une perte de 26% des exploitations. La Surface Agricole Utile de ces exploitations est importante : 2442 ha, soit près de 105,6% du territoire ; sont comptabilisées les surfaces exploitées par les exploitations agricoles dont le siège est localisé sur le territoire communal.

Pour contrebalancer la diminution du nombre d'exploitations, leur taille s'est agrandie : 37,5 ha en moyenne par exploitation en 2010, soit près de 40,5% par rapport à 2000.

Ces exploitations sont majoritairement individuelles, (59,3%).

Le détail du diagnostic agricole est disponible en annexe du rapport de présentation

3.5. La nécessaire prise en compte des orientations du SCoT en matière d'économie

80% de la programmation des zones d'activités à l'échelle du Pays de Craon se fait sur Craon, Rénazé et Cossé-le-Vivien. Les 20% restants concernent les zones d'activités complémentaires sur les axes routiers secondaires.

Les orientations au SCoT permettent le développement de nouvelles structures commerciales, uniquement sur les pôles principaux et secondaires pour les commerces ayant une surface de vente supérieure à 1000 m².

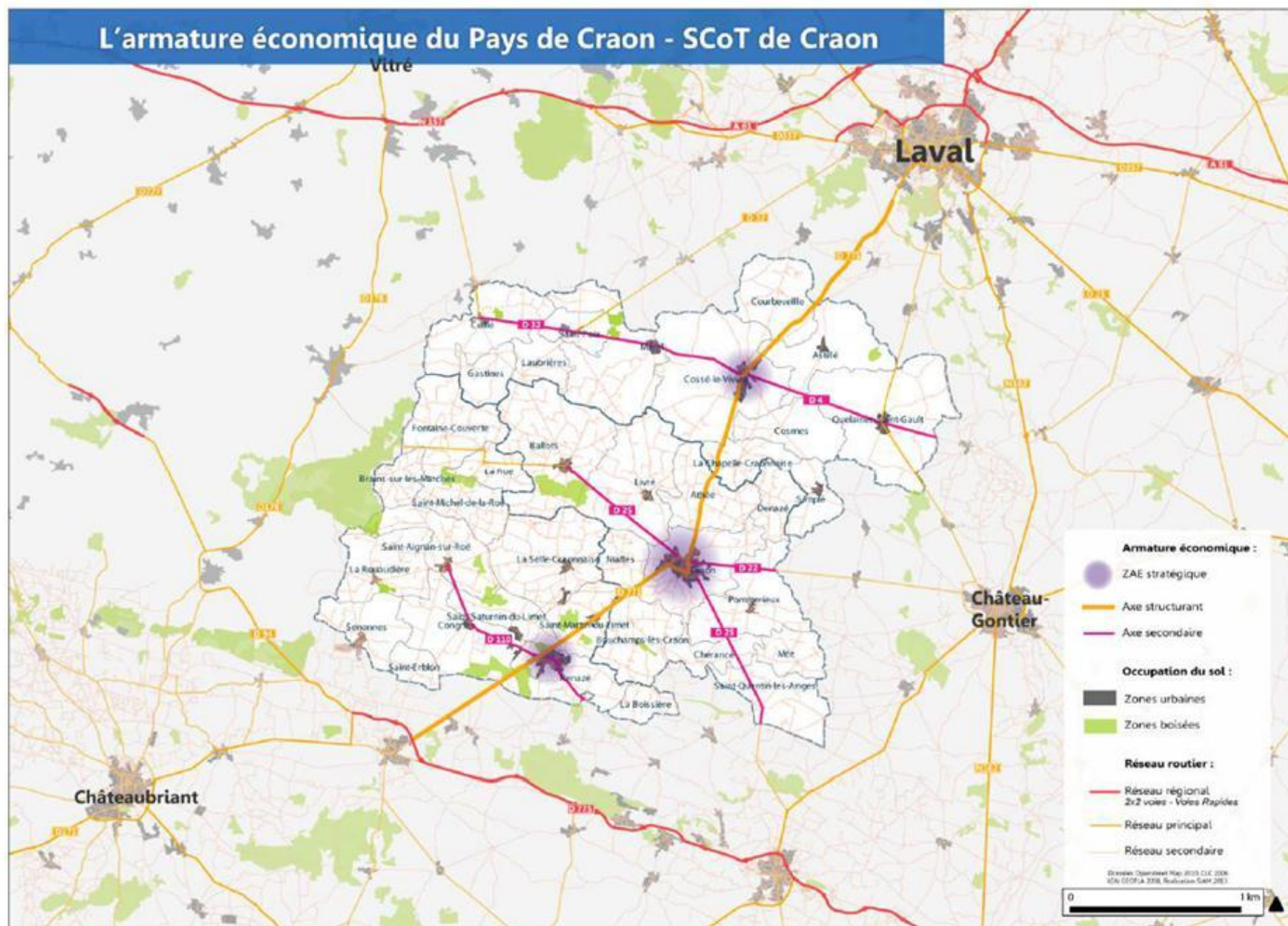


Figure 21 : armature économique du SCoT du Pays de Craon

3.6. Des gîtes et circuits de randonnée

Le Sud Mayenne occupe une place importante dans l'activité touristique du département, avec près de 30% des lits touristiques. Les touristes sont en premier lieu des Franciliens, des Belges et des Britanniques.

Afin d'accueillir au mieux ces touristes, on dénombre 3 structures d'hébergement : 2 gîtes et une chambre d'hôtes. Il existe également des campings à proximité de la commune, notamment à Craon.

Les circuits de randonnées permettent la découverte des paysages de Cuillé. Le réseau compte 3 chemins de randonnées, traversant le bourg et la campagne Cuilléenne.

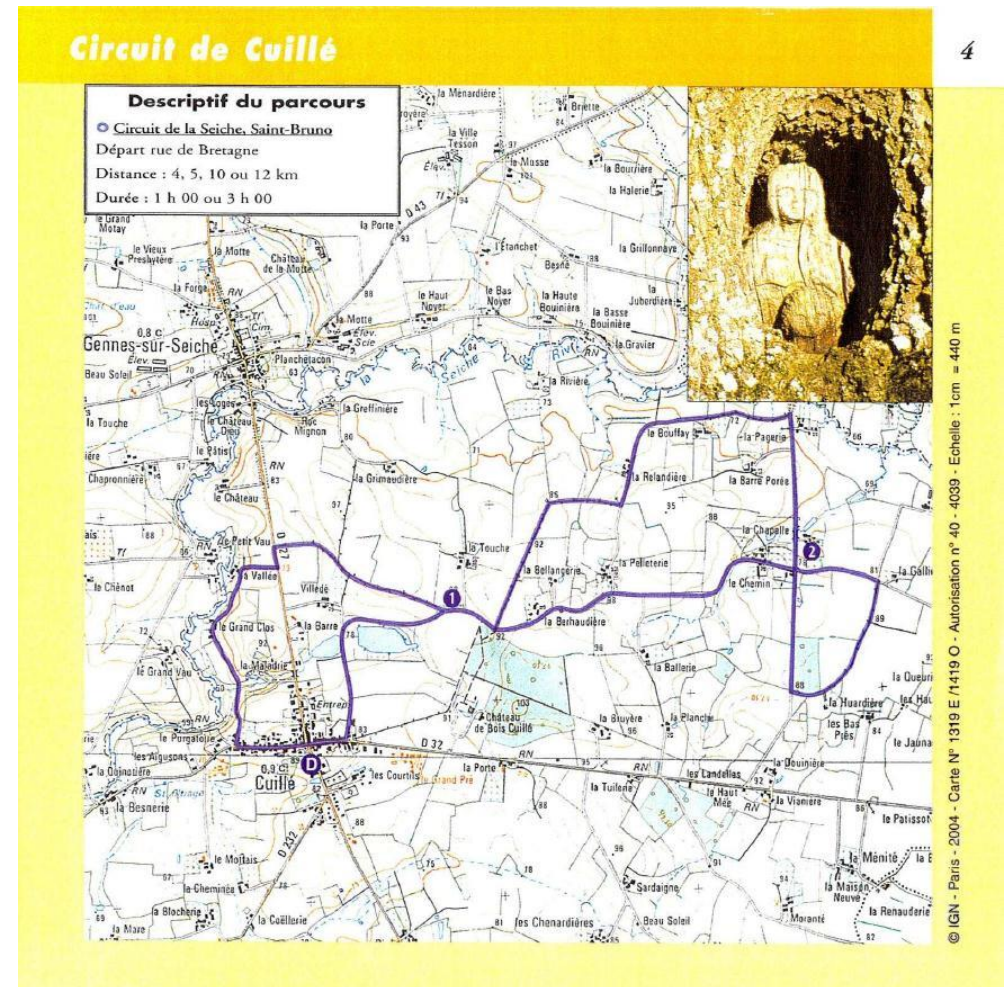


Figure 22 : circuits de randonnées de Cuillé, source commune

4. Enjeux – activités humaines

Démographie et structure de la population :

- Le maintien de l'attractivité du territoire en termes de services et commerces
- Le renouvellement de la population par l'accueil de familles
- Le maintien d'une mixité intergénérationnelle par le développement d'une offre d'habitat et de services adaptés aux personnes âgées et aux familles
- La prise en compte de la capacité d'accueil du territoire : effectifs scolaires, STEP, équipements ; et des dynamiques supracommunales

Caractéristiques des logements :

- L'adaptation de l'offre de logements en fonction des objectifs démographiques
- L'adaptation du parc de logements de centre bourg et la lutte contre la vacance :
 - accessibilité,
 - performance thermique,
 - facilitation de stationnement,
 - redistribution de jardins aux arrières des logements,
 - réhabilitation des façades sur l'espace public.
- Le développement d'une offre diversifiée permettant un parcours résidentiel complet :
 - petits logements de plain-pied proches des services pour des personnes âgées
 - Logements adaptés aux jeunes ménages

- La prise en compte des enjeux énergétiques liés à la réhabilitation du bâti existant et plus particulièrement du bâti du centre bourg
- La production de formes urbaines attractives, respectant les objectifs de densité fixés au SCoT du Pays de Craon

Activités économiques

- Le développement des activités artisanales dans une logique de couverture des besoins de proximité
- Maintenir l'offre de commerces et services
- Veiller à une bonne cohabitation entre activités économiques et secteurs d'habitats (nuisances, trafic routier, paysage)

Activités touristiques et culturelles

- Le maintien et le renforcement de l'offre culturelle et de loisirs
- La valorisation des espaces publics du bourg
- La mise en valeur des chemins de randonnées, en articulation avec le bourg et les communes voisines

Agriculture

- La préservation des espaces agricoles en priorisant l'urbanisation dans les espaces libres du bourg
- La lutte contre la consommation d'espace et la limitation de l'impact des extensions du bourg sur la pérennité des exploitations agricoles
- Le soutien aux activités agricoles en place et l'encouragement aux initiatives de valorisation de l'activité et de diversification
- La réflexion sur le devenir du bâti agricole : Quelle évolution ? Quelle mise en valeur du patrimoine bâti de qualité dans le cadre du PLU ?
- Le maintien d'une bonne cohabitation entre activités agricoles, habitats et activités

E. Les services et équipements

1. Offre de services et d'équipements

1.1. Une commune du bassin de vie de la Guerche de Bretagne

Chaque bassin de vie, au sens de l'INSEE, est construit autour d'un pôle de services qui dispose au moins de la moitié des équipements de la gamme intermédiaire, comme par exemple les supermarchés, les collèges et les postes de police ou de gendarmerie. La quasi-totalité des bassins de vie héberge par ailleurs tous les types d'équipements de proximité comme les commerces de proximité, les écoles ou encore les professionnels de la médecine de premier secours.

La commune de Cuillé est inscrite dans le bassin de vie de La Guerche de Bretagne.

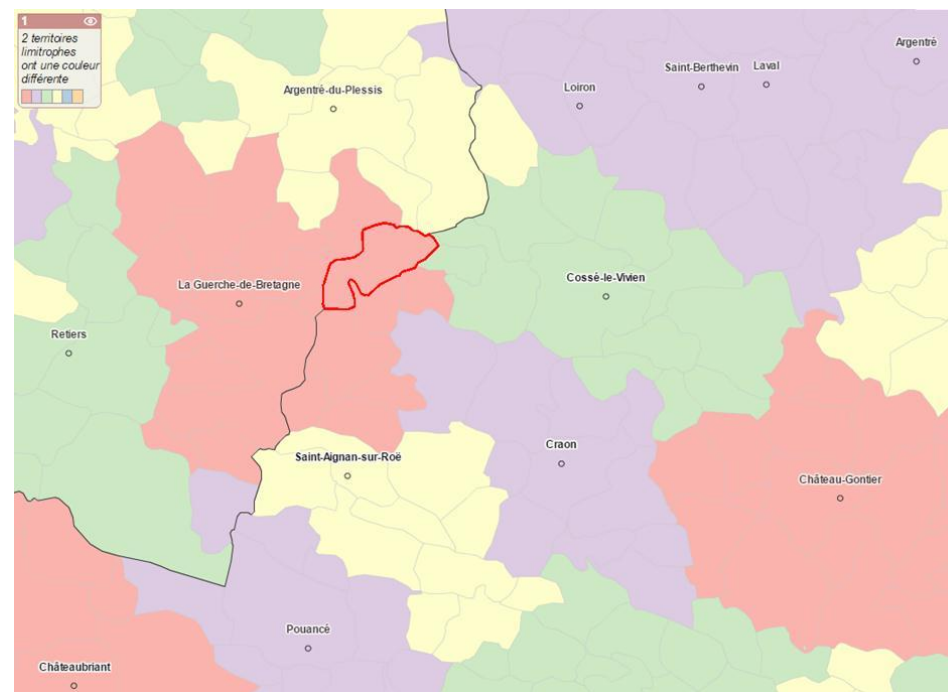


Figure 23 : bassins de vie autour de Cuillé, source : INSEE

1.2. Une offre adaptée d'équipements socio-culturels

La commune de Cuillé comprend deux établissements scolaires : l'école Jeanne d'Arc et l'école Jacques-Yves Cousteau. Assurant les cycles maternelle et primaire, les deux écoles voient leurs effectifs diminuer progressivement sur la période observée (2011-2016), passant de 134 élèves en 2011 à 113 en 2016.



Figure 24 : l'école Jacques-Yves Cousteau (crédit photo : commune)

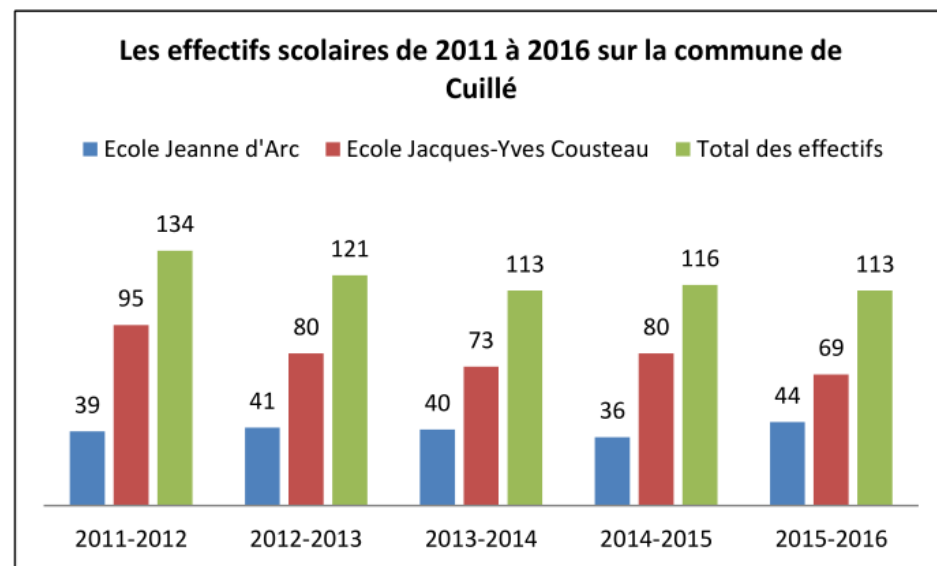


Figure 25 : effectifs scolaires des deux écoles de Cuillé (2011 – 2016) source commune

La commune dispose également de services pour la petite enfance avec un accueil périscolaire et un accueil de loisirs sans hébergement.

On retrouve à Cuillé un service d'ambulance, de portage de repas pour les personnes âgées ainsi qu'une résidence seniors.

Pour les sportifs un site multisports est présent dans la commune. Deux salles des fêtes sont également disponibles, et notamment utilisée par les nombreuses associations: football, tennis de table, cyclisme, pêches, musique, CUMA...



Figure 26 : salle de l'Union (crédit photo : commune)

1.3. Une offre de services de proximité bien pourvue

Le centre du bourg de Cuillé présente un linéaire de commerces et services facilement accessibles par la voie principale : bar, boulangerie-pâtisserie, garage, notaire, coiffeurs, agence postale, taxi ainsi qu'une supérette. Un médecin généraliste est présent sur la commune, ainsi qu'un kinésithérapeute et une pharmacie.

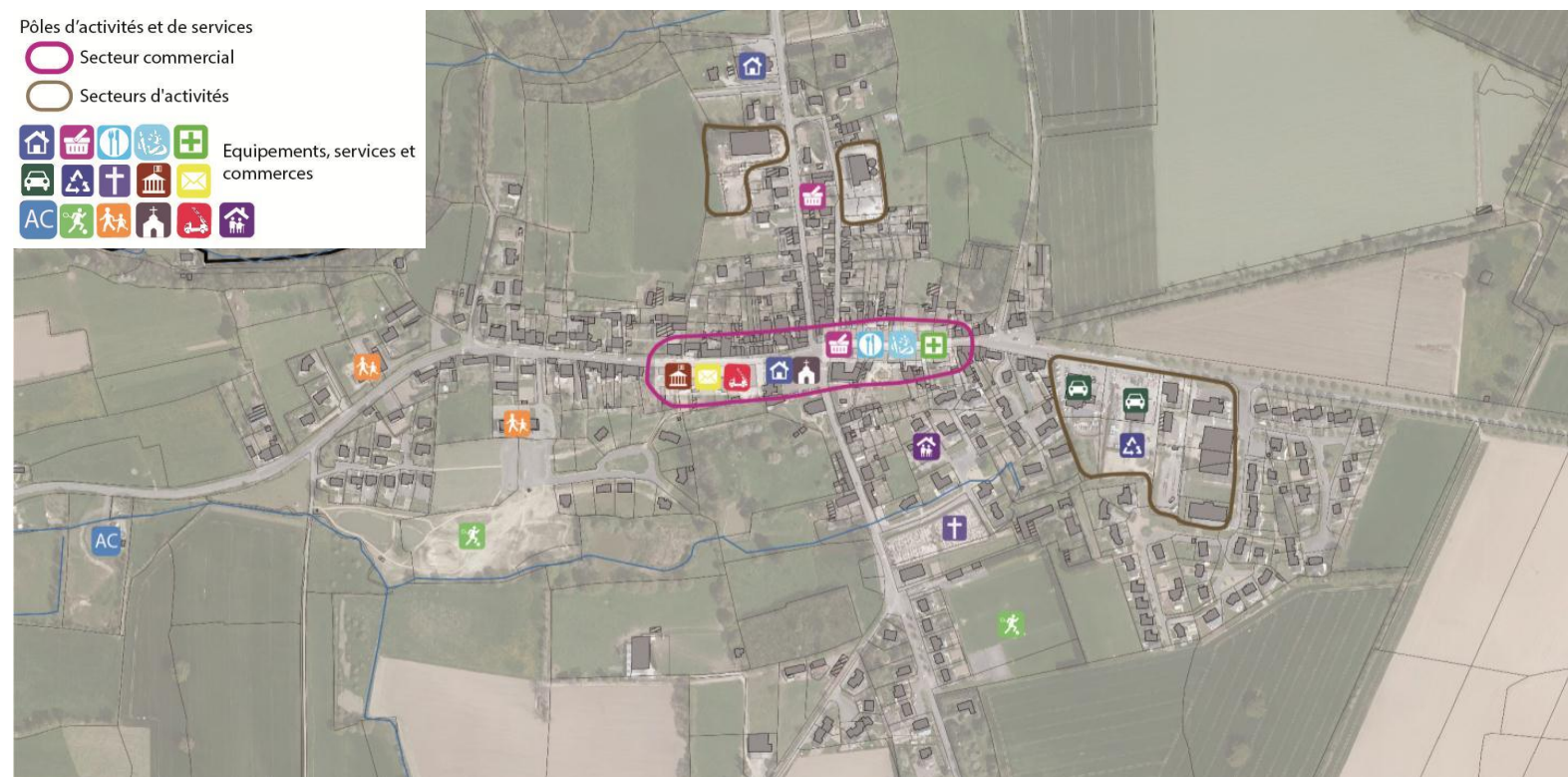


Figure 27 : services et équipements de Cuillé, source Architour

2. Transports

2.1. Une prédominance des flux automobiles et un manque de dessertes par les transports en commun à l'échelle de la Communauté de communes

À l'échelle de la Communauté de Communes, les transports se font principalement par la route, et particulièrement avec la voiture individuelle. Cuillé est traversé notamment par la D32 La Guerche-de-Bretagne-Cossé-le-Vivien, avec 2000 à 5000 véhicules par jour, pour rejoindre ensuite la D4.

Ces flux sont importants du fait des mouvements pendulaires, c'est-à-dire les trajets des travailleurs journaliers. Ceux-ci sont également principalement effectués en voiture individuelle.

Il apparaît clairement que l'offre de transports collectifs du Conseil Départemental, ne propose pas suffisamment de desserte, notamment pour Cuillé. En effet, le réseau Pégase propose deux arrêts sur une seule ligne Laval/Montjean/La Guerche de Bretagne. Aucune ligne ne dessert à la fois Cuillé, Cossé-le-Vivien et Craon. Ces trajets, générant un flux important, ne peuvent donc se faire que par la voiture. Les arrêts de Cuillé ne sont desservis qu'à certains horaires de la journée.

Un service de transport scolaire est disponible pour les lycéens en direction de Laval et Château-Gontier.

Un service de transport à la demande est également proposé, le Petit Pégase. Celui-ci, bien que pratique et peu cher, ne permet que de se

déplacer de manière ponctuelle dans un secteur défini par le département, en l'occurrence le secteur 8, « Craon ».

L'association « Mobilité Pays de Craon » permet aux personnes en difficultés (personnes âgées, en difficulté sociale, handicap) de se déplacer auprès des services et loisirs demandés. Cette action est bénévole.

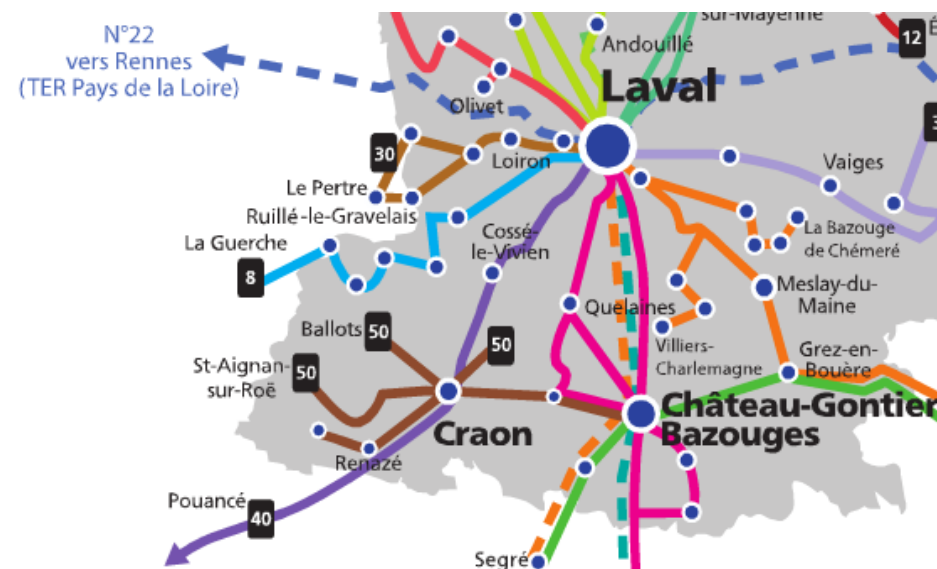


Figure 28 : réseau de bus Mayennais Pégase (source PEGASE)

2.2. Une offre de stationnements insuffisante en centre-bourg

Le stationnement à Cuillé est jugé insuffisant car trop peu nombreux et encombré. Le parking de l'Eglise est notamment souvent saturé, et les voies deviennent moins accessibles par la présence de nombreuses voitures garées le long de la route.



Figure 29 : circulation et stationnements à Cuillé (source Architour)

3. Infrastructures

3.1. Une gestion des déchets à l'échelle intercommunale

La gestion des déchets à Cuillé se fait à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Craon. Celle-ci assure, en régie :

- La collecte des déchets ménagers et assimilés
- La collecte sélective
- La gestion des 7 déchetteries, dont une à Cuillé
- La prévention et la réduction des déchets par des actions de communication

La collecte se fait au porte à porte, une fois par semaine. Pas moins de 4547 tonnes de déchets ménagers non recyclables ont été récoltés en 2015, soit 159 kg par habitat sur cette année. Ces déchets sont ensuite transférés sur le quai de transit de Livré-la-Touche.

Les points d'apport volontaire ont permis en 2015 de récolter 2538 tonnes de déchets triés, soit 89 kg par habitant pour cette année.

La déchetterie de Cuillé a compté 6535 passages en 2015.



Figure 30 : la gestion des déchets à l'échelle intercommunale

3.2. Une alimentation en eau potable dépendante de sources extérieures au territoire

L'alimentation en eau potable de la commune de Cuillé est assurée par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable (SIAEP) Ouest de Château-Gontier.

La station de traitement de l'Epronnière, entre Athée et Craon traite l'eau captée aux Chaintres et à L'Epronnière. Cette station n'assure pas toute la

consommation de Cuillé, le reste étant fourni par l'usine de potabilisation de la Roche, située à Loigné-sur-Mayenne.

Le Syndicat Mixte de Renforcement de l'AEP Sud-Ouest mayennais exploite l'usine de la Roche en régie. Le syndicat est garant de la fourniture en eau potable du SIAEP Ouest de Château-Gontier.

Des travaux ont été réalisés depuis 2009 pour sécuriser l'alimentation en eau potable. La qualité bactériologique et chimique des eaux distribuées est bonne. Elles sont conformes aux exigences définies par la réglementation des eaux destinées à la consommation humaine (rapport ARS 2015-2016).

A Cuillé en 2015, les 518 abonnés du réseau d'eau potable ont consommé 50 141 m³ d'eau.

3.3. Une capacité de la station d'épuration suffisante mais des problèmes de surcharges hydrauliques

L'assainissement collectif est assuré en régie par la communauté de Communes du Pays de Craon. La station d'épuration est utilisée à hauteur de 42% de charge organique nominale, laissant une marge de près de 435 équivalent-habitants. Elle est également utilisée à 44% de sa charge hydraulique en 2015, avec cependant des problèmes d'entrées d'eaux parasites à solutionner.

Une part de l'assainissement est non-collective, et gérée par le SPANC de la Communauté de Communes du Pays de Craon depuis 2013. 195 logements sont concernés à Cuillé, et 136 installations ont été jugées conformes en 2015.

Le zonage d'assainissement des eaux usées de Cuillé date de 2003.

Station d'épuration	Date de mise en service	Capacité nominale	Population estimée raccordée	Type de réseau	Dispositif utilisé	Bilan SATESE 2015	Milieu de rejet
Cuillé	2009	750 EH 45 kg DBO5 99 m ³ /j	600 personnes raccordées (275 habitations)	Séparatif	Boues activées	- L'eau traitée est de bonne qualité et respecte les exigences réglementaires - Fonctionnement satisfaisant du dispositif épuratoire	Les Chenardières

Données issues du rapport de synthèse du système d'assainissement collectif (2016) – Analyse EF Etudes

Figure 31 : bilan du système d'assainissement collectif ; EF Etudes

3.4. Une offre numérique satisfaisante sur le bourg

La commune de Cuillé ne bénéficie pas de la fibre optique. Cependant, le centre-bourg est pourvu d'un accès à l'internet avec un débit satisfaisant de 30 à 100 Mbits/s. Le débit est plus limité en zone rurale avec des débits compris entre 10 et 30 Mbits/s le long des axes. Aux limites communales Nord-Est et Sud-Ouest en revanche, l'accès à l'internet est difficile avec de faibles débits inférieurs à 3 Mbits/s. Ce type d'accès est très minoritaire cependant.

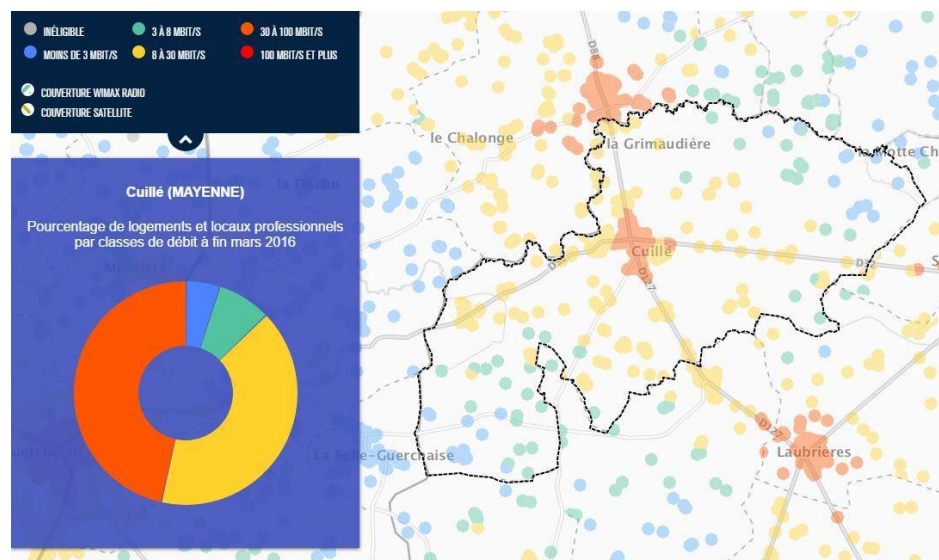


Figure 33 : débit Internet par l'Observatoire France THD

Concernant la fibre optique, le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique (SDAN) du département de la Mayenne prévoyait son déploiement pour 2016 auprès des établissements et zones d'activités à l'échelle du département, et 2025 auprès des particuliers.

L'accès à l'internet est donc globalement satisfaisant à l'échelle de la commune.

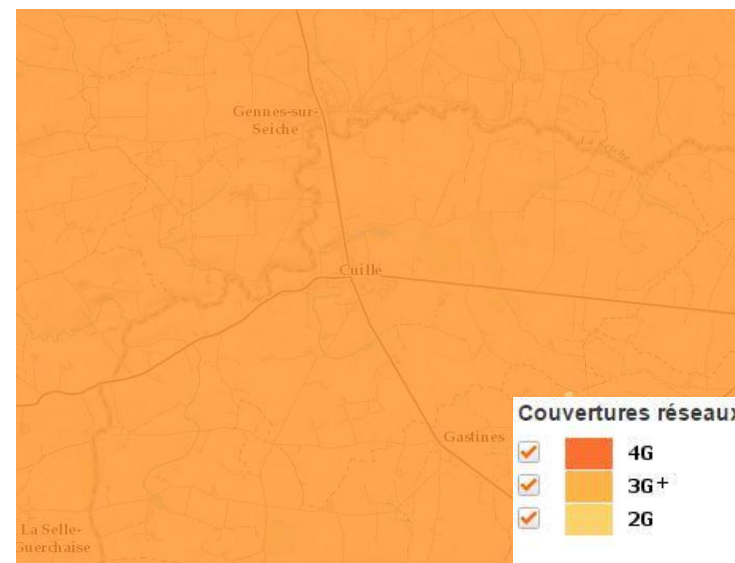


Figure 32 : couverture mobile, Orange

Egalement, la connectivité mobile est très satisfaisante. En effet, la couverture 4G est présente et couvre l'intégralité du territoire communal.

Les standards de vitesse les plus récents et le confort d'utilisation de l'internet mobile actuel sont donc complètement disponibles sur la commune.

4. Enjeux - Services et équipements - Infrastructures

Services et équipements :

- Le maintien de la vitalité de la commune et le besoin de redynamiser le centre-bourg : services de proximité, équipements et effectifs scolaires

Transports :

- La nécessité de mener une réflexion sur le besoin et l'offre en stationnement dans le cœur de bourg
- Le besoin de développer les transports en commun au sein de la Communauté de Communes du Pays de Craon

Infrastructures :

- Le maintien d'une bonne gestion mutualisée des déchets
- Une alimentation en eau potable à sécuriser
- La prise en compte des capacités de la station d'épuration et des problématiques de surcharges hydrauliques à solutionner

F. Justifications des choix

1. Éléments règlementaires à prendre en compte au préalable

Cadre règlementaire de l'urbanisme et justification de sa prise en compte

L'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidants dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une 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 ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment 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 de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial,

- en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services,

d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publique ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Les dispositions réglementaires, traduites au code de l'urbanisme, intègrent les évolutions engagées par les différentes lois promulguées en matière d'urbanisme, d'environnement, de paysage :

- La loi sur le Paysage du 8 janvier 1993
- La loi Solidarité et Renouvellement urbain du 13 décembre 2000
- La loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006
- La loi Grenelle 1 du 3 Août 2009

- La loi Grenelle 2 portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010
- La loi sur la Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (LMAP) du 27 juillet 2010
- La loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové du 24 mars 2014
- La loi d'Avenir pour l'Agriculture l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014
- La loi Évolution du Logement et Aménagement Numérique (ELAN) du 23 Novembre 2018

Justifications de la prise en compte dans le PLU :

Sur les objectifs d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé et la protection des espaces naturels et agricoles (n°1) :

- Dimensionnement des surfaces à urbaniser en correspondance étroite avec les besoins de développement démographique et économique
- Priorité donnée à la densification des espaces bâtis : étude des possibilités de construction dans le tissu urbain existant
- Définition d'orientations d'aménagement et de programmation sur des espaces urbains afin de garantir une optimisation du foncier par un nombre de logements minimum
- Définition d'une densité minimum dans les opérations d'ensemble sur les zones à urbaniser pour optimiser l'usage du foncier, tout en prenant en compte les caractéristiques des sites
- Définition de règles d'urbanisme souples autorisant une densification aisée dans les espaces urbains

- Recentrage de l'urbanisation sur le bourg de Cuillé et localisation des zones de développement urbain en épaississement du bourg, de façon à limiter l'impact sur les activités agricoles et à préserver les continuités écologiques
- Classement du hameau du Chemin en Ah : l'évolution des habitations existantes est autorisée, et la création de nouveaux logements est limitée au seul comblement des dents creuses.
- Protection des espaces naturels et agricoles en n'y laissant qu'une possibilité d'évolution mesurée des habitations s'y trouvant actuellement, sans possibilité de construction de nouvelles habitations (hors habitations nécessaires aux activités agricoles).

Sur les objectifs de protection des sites et paysages, la sauvegarde du patrimoine bâti et la qualité des entrées de ville (n°2)

- Protection des paysages par un classement en zone A des espaces agricoles et en zone N des vallées, cours d'eau et boisements
- Protection des éléments naturels présents sur les sites à urbaniser (haies, zones humides) pour une qualité et intégration paysagère des opérations
- Inventaire du patrimoine bâti de qualité et définition de règles de protections particulières
- Identification d'éléments de paysage de type parcs et jardins, zones humides, alignements d'arbres et haies bocagères à préserver
- Définition de règles portant sur l'aspect extérieur des constructions, de façon à préserver la qualité et l'homogénéité de l'architecture locale et veiller à la qualité des réhabilitations
- Identification des itinéraires de randonnées à préserver

Sur les objectifs de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat (n°3) :

- Autorisation d'installations d'activités économiques dans toutes zones du bourg, à condition que ces activités n'apportent pas de nuisances. Cette mesure doit permettre de laisser la possibilité d'une mixité de fonctions dans le bourg (logements, équipements, activités..).
- Définition dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, de principes de diversité du programme de logements, pour créer les conditions d'une mixité sociale satisfaisante.
- Un recentrage de l'urbanisation en épaississement du bourg pour favoriser l'utilisation des transports en commun, et accéder facilement via des modes doux aux services et commerces du centre-bourg
- La localisation des zones d'accueil d'habitations dans les secteurs les mieux équipés pour garantir un accès le plus satisfaisant possible aux technologies numériques
- Inscription au règlement de l'obligation de prévoir les fourreaux nécessaires pour le développement des réseaux de communication électronique

Sur les objectifs de sécurité et de salubrité publique (n°4), de prévention des risques naturels, des pollutions et des nuisances (n°5), de préservation des milieux et ressources naturels, de la biodiversité, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques (n°6) :

- Identification des principaux risques: risque inondation par débordement de cours d'eau au niveau de la Seiche et de la Mée, risque d'inondation par remontée de nappe dans le socle (sensibilités fortes au sud du bourg), faible risque de mouvement de terrain par retrait-gonflement des argiles (aléa faible). Limitation des possibilités de construire sur les secteurs inondables par débordement de cours d'eau et information sur la nature des

risques et les précautions particulières à prendre en secteur de mouvement de terrain. Les risques plus faibles et plus diffus sont mentionnés au règlement pour informer les demandeurs et préciser les mesures de précaution à prendre dans le cadre de projets de construction ou d'aménagement : mouvements de terrain liés aux argiles, risque sismique.

- Report des Installations Classées Pour la Protection de l'Environnement (ICPE) au plan de zonage, à titre d'information
- Report des sites susceptibles d'avoir été pollués au plan de zonage, à titre d'information, sur la base des données BASIAS/BASOL
- Protection d'une large zone agricole dédiée aux productions et activités agricoles
- Identification des continuités écologiques au PADD, protégées par la définition d'une zone N autour des continuités écologiques (cours d'eau, zones humides fonctionnelles, boisements) et par l'identification des éléments ponctuels structurant ces continuités en éléments de paysage à protéger (haies, ripisylves, zones humides), assurant de multiples rôles écologiques
- Reprise des zones humides inventoriées dans le cadre de l'étude réalisée par le Pays de Craon et définition de règles de protection de ces zones humides
- Reprise du diagnostic bocager de la Chambre d'Agriculture et définition de règles de protection des haies
- Préservation et mise en valeur des zones humides et haies présentes dans les secteurs urbains et à urbaniser
- Attention particulière sur la gestion des eaux pluviales en milieu urbain : définition de principes de régulation et d'infiltration des eaux pluviales dans les OAP, définition de règles limitant l'imperméabilisation du sol au règlement

Sur les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de maîtrise de l'énergie et de production énergétique à partir de sources renouvelables (n°7) :

- Définition de principes bioclimatiques à respecter dans la conception et le mode d'implantation du bâti et à intégrer dans les opérations pour limiter les consommations énergétiques (Orientations d'Aménagement et de Programmation)
- Développement de réseaux de liaisons douces pour éviter le recours systématique à l'automobile pour les déplacements courts, et recentrage de l'urbanisation en épaississement du bourg à proximité des circuits doux existants
- Souplesse inscrite au règlement pour les projets s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et énergétique
- Autorisation dans le règlement des installations permettant la production d'énergies renouvelables (éoliennes, méthanisation agricole, photovoltaïque sur le toit de bâtiments)

Autres dispositions réglementaires à prendre en compte concernant des domaines liés à l'urbanisme

Les lois sur l'Eau des 3 Janvier 1992 et 30 Décembre 2006

Justifications de la prise en compte dans le PLU des exigences des lois sur l'eau :

- Mise en adéquation des projections de développement avec la capacité des ouvrages d'épuration des eaux usées.
- Mise à jour du zonage d'assainissement, parallèlement à la révision du PLU afin de garantir une cohérence entre les projections établies en assainissement avec celles établies en termes de développement urbain.

- Adaptation du règlement d'urbanisme à la desserte ou non de la zone par un réseau d'assainissement collectif. Branchement obligatoire sur le réseau d'assainissement dès lors que celui-ci existe.
- Mise en œuvre d'une logique d'amortissement des réseaux d'assainissement par la création d'une densité minimale en zone AU et la définition de nombre de logements à créer dans les zones U par le biais du document « orientations d'aménagement et de programmation.
- Vérification de la capacité à terme de la station d'épuration (voir document n°6 : annexes sanitaires).
- Mise en œuvre de règles et de principes visant à limiter l'imperméabilisation et encourageant la mise en place des dispositifs de gestion des eaux pluviales favorisant l'infiltration de l'eau (voir document n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation)
- Protection des éléments végétaux assurant un rôle important dans la protection des milieux aquatiques : haies en rupture de pente et ripisylves.
- Protection des zones humides fonctionnelles et code de l'environnement.
- Prise en compte des sensibilités environnementales dans la localisation des zones constructibles (zones humides).

La loi sur l'archéologie préventive du 1^{er} Aout 2003 et Code du Patrimoine

« Tous travaux situés à l'intérieur des zonages feront l'objet d'une saisine du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.

Le Préfet de Région - Service Régional de l'Archéologie – sera saisi systématiquement au titre de l'article 1, alinéa 2 à 6 du décret 2002-90, pour les créations de ZAC, les opérations de lotissements, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact au titre de l'article L.122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.

Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (...) ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire.

La loi n°2003-707 du 1er août modifiant la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive a modifié certains aspects financiers concernant la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article 9-1 de cette même loi institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m², des travaux affectant le sous-sol qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donne lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'État.

Le non-respect de ces textes est notamment sanctionné par l'article 322-2 du Code Pénal, qui prévoit une punition de 7 500 € d'amende, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est « un immeuble ou un objet mobilier

classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet habituellement conservé ou déposé dans des musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ». L'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

Enfin, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager toute autre procédure, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques. »

Service responsable :

Service Régional de l'Archéologie

Direction Régionale des Affaires Culturelles

1 rue Stanislas Baudry, 44 000 Nantes

Justifications de la prise en compte dans le PLU :

Plusieurs entités archéologiques sont identifiées sur le plan de zonage (sites archéologiques et zones de sensibilité archéologique). Le règlement du PLU précise les règles en vigueur pour tout projet envisagé sur les secteurs concernés, et notamment l'obligation de saisir le Préfet de Région préalablement à tous travaux susceptibles d'affecter ces sites.

Les servitudes d'utilité publique

Pour les effets juridiques liés à ces servitudes, se reporter au document n°5 : servitudes d'utilité publique.

Servitudes	Objet	Désignations
A4	Servitudes-de-passage-des-engins-mécaniques-en-bordure-des-cours-d'eau	L'Oudon, la Papinière, Launay-Housseau, Château-des-Rochettes, Pont-Poirier, Pont-Rondeau, Flin, la Mée, l'Uzure, le Chéran et l'Hière Arrêté-préfectoral-en-date-du-26-novembre-1976
AC1	Protection-des-monuments-historiques	Périmètre-de-protection-de-l'église-Saint-Sulpice-de-Gennes-sur-Seiche, impactant-la-commune-de-Cuillé Inscrite-à-l'inventaire-supplémentaire-des-monuments-historique-par-arrêté-du-préfet-de-région-le-14-octobre-1926

- Alignement avec la RD 127, arrêté du 12 octobre 1848

- Alignement avec la RD 32, ordonnance royale du 12 janvier 1825

Le Conseil Départemental de la Mayenne a demandé à « mettre en sommeil » les plans d'alignements sur la commune de Cuillé.

2. Traduction des orientations du PADD dans le PLU et justification des choix

2.1. Exposé des choix retenus pour le PADD, traduction et justification

Le PADD de Cuillé repose sur 2 grandes orientations générales :

Axe n°1 : Tendre vers le projet de redynamisation d'un cœur de bourg rural

Axe n°2 : Préserver et mettre en valeur l'écrin paysager et environnemental dans lequel s'insère Cuillé, tout en assurant l'avenir économique d'un territoire agricole

OBJECTIFS DU PADD	TRADUCTION DANS LE PLU
Axe n°1 : Tendre vers le projet de redynamisation d'un cœur de bourg rural	
A- Porter une politique de développement urbain centré sur le bourg	
Protéger l'espace agricole et retenir le bourg comme seule unité de développement ○ <i>Stopper la fragmentation des espaces agricoles et naturels communaux</i> ○ <i>Lutter contre la progressive désertification du centre-bourg.</i>	- La définition d'une large zone agricole réservée aux seuls usages agricoles, regroupant l'ensemble des sièges d'exploitation agricoles (sur la base du diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture) - La définition d'un règlement de zone A qui réserve les possibilités de construction aux exploitations agricoles (bâtiments nécessaires à l'activité agricole) - . En campagne la création de nouveaux logements est limitée au seul comblement des dernières dents creuses du hameau « Du Chemin » ainsi qu'à la réhabilitation de logements existants et au changement de destination d'anciens bâtiments à vocation agricole, sous conditions - La définition de zones urbanisables (U, AU) uniquement sur le bourg de Cuillé, dans l'objectif de recentrer l'urbanisation sur le bourg, et de préserver les milieux agricoles et naturels - Le positionnement de zones à urbaniser (1AU) établi au regard des contraintes agricoles et environnementales, sur les secteurs impactant le moins l'activité agricole (prise en compte de la proximité des sièges d'exploitation avec un rayon de 125 mètres de vigilance autour des sièges d'exploitation) et impactant le moins les milieux naturels sensibles (zones humides notamment).
Prioriser les actions foncières sur l'existant ○ <i>Mobiliser les derniers espaces disponibles dans les secteurs urbanisés</i> ○ <i>Réhabiliter des logements vacants du centre-bourg</i>	- Une vingtaine de secteurs ont ainsi pu être identifiés. L'évolution de ces secteurs sera comptabilisée dans le scénario de développement communal

	- Au regard de l'augmentation des chiffres sur la vacance, la commune estime que 6 logements pourront être pris en compte pour une remise sur le marché immobilier
Accompagner un développement démographique adapté aux besoins du territoire - o <i>La commune de Cuillé connaît une baisse et un vieillissement significatif de sa population, volonté de croissance optimiste</i> - o <i>Volonté de soutenir le dynamisme et l'attractivité de la commune, et de renouveler la population suivant un rythme régulier</i>	- Le choix d'un scénario de croissance démographique à 0,8% par an sur la période 2013-2030 - Une augmentation globale de la population de +133 habitants (avec un nombre de personnes par ménages estimés en 2030 à 2,3) : soit un passage de 920 habitants en 2013 à 1053 en 2030 - Un besoin de +78 nouveaux logements à construire au total : +20 constructions nouvelles nécessaires au maintien de la population en place (point mort) et +58 nouvelles constructions nécessaires à l'accroissement de la population - Au total, 71 nouveaux logements à créer après déduction des 7 logements construits entre 2013 et 2018 : - 20 logements à créer en renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine - 45 logements à créer en extension, soit un besoin de 4 ha de surface - La définition aux Orientations d'Aménagement et de Programmation d'un nombre de logements minimum dans les secteurs en renouvellement urbain et en extension urbaine, au plus proche des besoins définis au PADD : - L'inscription de zones à urbaniser sur le bourg pour pouvoir maintenir les habitants, et en accueillir de nouveaux pour amorcer un renouvellement démographique
B- Poursuivre les actions sur le paysage et la qualité du cadre de vie du centre-bourg	
1- Assurer la protection d'une trame verte en centre-bourg - o <i>La commune souhaite pouvoir maintenir ces espaces de respiration</i> - o <i>Les éléments de paysage existants et</i>	- o L'identification d'éléments de paysage et de patrimoine à protéger au sein du bourg : alignements d'arbres, parcs et jardins, haies, zones humides, patrimoine bâti - o Une identification des éléments formant la trame verte et bleue du bourg comme éléments de paysage et d'intérêt environnemental à préserver : parcs et jardins, alignements d'arbres, zones humides fonctionnelles et Code de l'Environnement (inventaire des zones humides dans les zones à urbaniser)

<i>présents sur les sites d'extension (haies bocagères, zones humides et boisements) devront être préservés, valorisés, et intégrés au sein des futurs aménagements urbains</i>	
2- Renforcer les continuités vertes et mettre en valeur les espaces publics du bourg - <i>Amélioration de l'image des voies principales</i> - <i>Mise en valeur et mise en scène du patrimoine bâti remarquable</i> - <i>Renforcer la place du végétal dans la commune</i>	- La définition d'une zone NL des zones humides et des espaces de loisirs du bourg, dans l'objectif de préserver les espaces formant la trame verte et bleue urbaine. - La délimitation de zones NL sur les espaces de nature du bourg, dans l'objectif de développer des activités de loisirs et de mettre en valeur ces sites - Une identification des éléments formant la trame verte et bleue du bourg comme éléments de paysage et d'intérêt environnemental à préserver : parcs et jardins, alignements d'arbres, zones humides fonctionnelles et Code de l'Environnement (inventaire des zones humides dans les zones à urbaniser) - La formalisation d'orientations d'aménagement et de programmation (thématiques et sectorielles) précisant des principes de continuités urbaines, d'implantation urbaine, d'intégration paysagère et de traitement des espaces publics, dont l'objectif est de veiller à la qualité et à la cohérence des paysages urbains, et d'assurer une bonne couture entre le bourg existant et ses extensions urbaines.
C- Proposer un projet de prolongement de cœur de bourg au Nord de la commune	
1- Proposer un projet mixte d'extension au Nord du Bourg ○ <i>Projet d'extension à proximité directe du centre-bourg</i>	○ La formalisation d'orientations d'aménagement et de programmation sectorielles précisant les principes d'aménagement à porter sur secteurs de dents creuses au potentiel de densification et sur des ilots au potentiel de renouvellement. L'objectif d'identifier ces secteurs au sein d'OAP sectorielles est de poursuivre la densification du bourg, et garantir une enveloppe compacte et cohérente du bourg (cf OAP n°10 ; n°6)
2- Proposer des formes urbaines plus denses et plus diversifiées ○ <i>Maintenir un équilibre social et</i>	○ La formalisation d'orientations d'aménagement et de programmation sectorielles précisant le programme à respecter dans les secteurs à urbaniser, afin d'assurer une mixité fonctionnelle (habitat, équipement, loisirs..) et une mixité sociale et générationnelle (différentes densités induisant une diversité des formes et typologies

<i>générationnel sur le territoire</i> ○ <i>Proposer une offre de logements de plus petite taille</i>	d'habitat). cf OAP n°6 ○
3- Travailler sur la qualité de l'opération d'habitat : implantation, mobilité, paysage, environnement ○ <i>Optimiser le foncier et les consommations d'énergie</i> ○ <i>Créer des liens fonctionnels entre la D32 et la D127, développer un maillage de cheminement doux</i> ○ <i>Créer un espace vert de promenade au nord du site</i>	○ L'identification d'éléments de paysage et de patrimoine à protéger au sein du bourg : alignements d'arbres, parcs et jardins, haies, zones humides, patrimoine bâti ○ La formalisation d'orientations d'aménagement et de programmation sectorielles précisant les principes d'aménagement à porter sur les secteurs à urbaniser (1AU). L'objectif est de garantir la qualité des nouvelles opérations d'habitat et des zones d'activités. ○ La formalisation d'orientations d'aménagement et de programmation thématiques précisant des principes généraux à respecter dans tout nouveau projet d'aménagement ou de construction, portant sur : les implantations économes en énergies, la gestion des eaux pluviales, l'intégration des installations solaires
Axe n°2 : Préserver et mettre en valeur l'écrin paysager et environnemental dans lequel s'insère Cuillé, tout en assurant l'avenir économique d'un territoire agricole	
A- Préserver l'environnement et agir pour le maintien des fonctionnalités écologiques du territoire	
1- Préserver le grand corridor bleu de la Seiche et mettre en valeur le patrimoine naturel du cours d'eau ○ <i>Maintenir la qualité des cours d'eau et la protection des milieux humides et ripisylves</i> ○ <i>Limiter les surfaces imperméabilisées</i>	- La traduction au règlement graphique de la trame verte et bleue identifiée au PADD : la définition d'une zone N regroupant les cours d'eau, zones humides et zones inondables, boisements - La définition de règles limitant l'imperméabilisation du sol et favorisant l'infiltration des eaux pluviales - Une identification des éléments formant les continuités écologiques comme éléments de paysage et d'intérêt environnemental à préserver : haies bocagères et ripisylves (issues du diagnostic bocager), zones humides fonctionnelles (issues de l'étude réalisée sur le Pays de Craon) - Une identification des zones humides sur les principaux secteurs de développement urbain,

	comme éléments de paysage et d'intérêt environnemental à protéger - La définition de zones urbanisables (U, AU) uniquement sur le bourg de Cuillé, dans l'objectif de recentrer l'urbanisation sur le bourg et de préserver les milieux naturels.
2- Préserver les corridors bocagers ○ Importance de protéger les boisements épars au regard de leur très faible représentation sur le territoire	- Une identification des éléments formant les continuités écologiques comme éléments de paysage et d'intérêt environnemental à préserver : haies bocagères et ripisylves (issues du diagnostic bocager), zones humides fonctionnelles (issues de l'étude réalisée sur le Pays de Craon) - La formalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation thématique précisant les principes de préservation et de replantation des haies bocagères (A1) : préserver les fonctions hydraulique, écologique, et paysagère de la haie bocagère.
3- Informer sur la présence de risques et nuisances au PLU ○ Limiter fortement les constructions dans les secteurs jugés les plus sensibles ou concernés par la proximité d'ICPE	○ Le report au plan de zonage (règlement graphique) des zones de risques importants (zone inondable).
B- Préserver et mettre en valeur les caractéristiques majeures du paysage communal	
1- Préserver et mettre en valeur les points de vue sur le clocher de l'église ○ Maintenir des espaces de respiration, non constructibles, au sein du bourg	- La formalisation d'orientations d'aménagement et de programmation thématiques précisant les principes de mise en valeur du patrimoine bâti (volumétrie du bâti traditionnel), du patrimoine architectural identitaire (B3).
2- Porter une attention particulière sur l'intégration des nouvelles constructions	- La formalisation d'orientations d'aménagement et de programmation thématiques précisant des principes généraux à respecter dans tout nouveau projet d'aménagement ou de construction, portant sur : les implantations économes en énergies, la gestion des eaux pluviales, l'intégration

○ <i>Limiter les impacts négatifs par une bonne localisation du projet et un accompagnement paysager</i> ○ <i>Travailler sur la qualité paysagère des futures zones d'activités artisanales par le respect d'une harmonie dans le traitement des constructions</i>	des installations solaires. L'objectif est de garantir la qualité des nouvelles opérations d'habitat et des zones d'activités. - La mise en place de règles (règlement) et de prescriptions (OAP thématiques) portant sur l'aspect extérieur des constructions, dont l'objectif est de préserver le caractère et l'identité du patrimoine bâti communal, en veillant notamment à la qualité des réhabilitations. Ces règles sont particulièrement précises sur les zones d'habitat anciens (zone UA) et concernant les éléments de patrimoine identifiés à protéger.
C- Maintenir les activités présentes en campagne qui participent au dynamisme communal	
1- Soutenir les activités agricoles ○ <i>Soutenir les exploitations dans leur démarche de développement, de modernisation et de diversification</i> ○ <i>Préserver des espaces agricoles fonctionnels, intègres et sensibles</i>	- La définition de zones urbanisables (U, AU) uniquement sur le bourg de Cuillé, dans l'objectif de recentrer l'urbanisation sur le bourg, et de préserver les milieux agricoles et naturels - La définition de zones Nt pour les hébergements touristiques et zones de loisirs existants, avec un règlement leur permettant de faire évoluer leur activité dans des conditions encadrées et mesurées pour ne pas porter atteinte aux activités agricoles - La définition d'un règlement de la zone N qui n'autorise pas les nouvelles constructions (sauf de manière encadrée et mesurée en secteurs Nt), et qui n'autorise que l'évolution des habitations existantes (extensions, annexes, réhabilitations)
2- Maintenir les commerces, services et activités artisanales locales existantes ○ <i>Maintenir la réserve foncière pour la création d'une petite zone artisanale de 1,1 ha le long de la D127</i> ○ <i>Encourager les projets économiques d'une certaine taille à se relocaliser dans une zone économique adaptée</i>	- La définition d'un secteur d'extension économique (1AUy) et la formalisation d'une OAP sectorielle permettant la création d'une zone d'activités (OAP n°3 zone artisanale de Cuillé le long de la D127) - La définition d'un contour des zones UY et la formalisation d'OAP sectorielles sur les terrains économiques non bâtis, dans un objectif de remplissage et de densification des zones d'activités existantes.
3- Maintenir un niveau d'équipement en	- La formalisation d'orientations d'aménagement et de programmation sectorielle précisant un

cohérence avec le projet de développement ○ <i>Réflexions sur le potentiel de développement d'un équipement sportif, d'une salle multi-activités et/ou d'une bibliothèque</i> ○ <i>Encourager le déploiement de la fibre optique sur le territoire</i> ○ <i>Volonté d'être intégrée aux réflexions sur la mise en place d'un réseau de transport en commun à l'échelle de la Communauté de communes du Pays de Craon</i>	aménagement à vocation mixte habitat/équipements (OAP n°2 ; Quartier du Chêne)
4- Encourager un développement touristique de proximité ○ <i>Création d'un chemin de randonnées à l'Ouest du bourg</i> ○ <i>Mise en lien des éléments de patrimoine par le biais de nouveaux itinéraires de randonnées</i> ○ <i>Aménagement d'un espace vert et d'un sentier de promenade au sein de la nouvelle opération de logements</i>	- La formalisation d'orientations d'aménagement et de programmation pour préserver et mettre en valeur l'architecture traditionnelle du bourg (B1), le patrimoine rural (B2), le patrimoine architectural identitaire (B3), le petit patrimoine bâti (B4). - La définition d'une zone Nt pour les hébergements touristiques et zones de loisirs existants avec un règlement permettant de faire évoluer leur activité dans des conditions encadrées et mesurées pour ne pas porter atteinte aux milieux naturels - La définition d'emplacements réservés placés à titre de réserve foncière pour la réalisation d'une liaison (ER n° 3)

2.2. Portée opposable des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont décomposées en 2 parties :

Les OAP « thématiques »

Elles concernent toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme sur la totalité du territoire communal. Elles viennent préciser les modalités d'application du règlement. Les demandes déposées doivent intégrer au préalable les principes développés dans les OAP thématiques. Les projets s'efforceront de démontrer leur compatibilité avec l'ensemble des principes et objectifs globaux ici développés.

Les exemples et illustrations ont pour objectif de guider les porteurs de projets et de détailler les différents outils ou solutions techniques pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs fixés.

Pour plus de clarté, les modalités d'application des principes développés aux OAP « thématiques » sont détaillées en deux catégories : les prescriptions (opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité) et les recommandations.

Les OAP « sectorielles »

Elles portent sur des secteurs délimités précisément au règlement graphique. Elles sont définies sur les secteurs susceptibles d'accueillir des opérations d'aménagement et de construction. Elles définissent les objectifs et les principes d'aménagement à respecter en matière de composition urbaine, de programme et échéancier d'aménagement. Ces principes ont une valeur opposable, c'est-à-dire que le respect des dispositions qui y sont développées constitue une condition pour l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

Lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme se situe dans un de ces secteurs, on se référera au schéma le concernant. Le demandeur devra justifier de la compatibilité de son projet avec les éléments développés dans l'OAP. La compatibilité ne signifie pas un respect à la lettre des éléments présentés dans l'OAP mais plutôt un respect des objectifs globaux affichés. *Exemple : le tracé des voies à créer reste indicatif : il convient de retenir l'objectif de liaison.*

On parle ici de principes et non de règles. Il est préférable, pour une bonne compréhension du projet, de s'adresser préalablement aux services compétents pour étudier la compatibilité du projet avec les principes définis dans les OAP (service instructeur des demandes d'autorisation d'urbanisme).

Le nombre de logements indiqué sur les schémas constitue une enveloppe générale définie de façon à assurer un emploi optimal du foncier. Il ne s'agit pas ici de refuser un projet parce qu'il n'atteint pas (ou dépasse) exactement le nombre de logements indiqués, ou qu'il ne localise pas certains éléments exactement à l'endroit indiqué au schéma. Le nombre de logement prévu ne doit pas non plus s'éloigner de façon significative (et sans justifications) du nombre fixé dans l'OAP. Il s'agit plutôt de veiller à ce que les projets s'inscrivent dans le cadre urbanistique défini par les OAP et qui ont été guidés par des considérations d'intérêt général.

2.3. Traduction réglementaire : les zones du PLU

2.3.1. Zones urbaines

Les zones urbaines (U) correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R 151-18).

- Zone UA : zone urbaine d'habitat ancien

La zone UA comprend le centre ancien du bourg de Cuillé, développé autour de la place de l'église et au carrefour des RD 32 et RD 127.

Elle se caractérise par un tissu urbain dense et un bâti implanté principalement à l'alignement des voies. Le règlement de la zone UA offre des possibilités de densification et autorise l'installation de tous types de constructions compatibles avec la proximité d'habitations. L'objectif est de favoriser une bonne mixité des fonctions habitat, activités, commerces, équipements.

Le règlement impose l'implantation des constructions principales à l'alignement des voies pour préserver le caractère du centre ancien. Dans le même esprit, les règles architecturales, et notamment celles portant sur les réhabilitations du bâti sont plus précises que dans les autres secteurs.

Toutefois, chaque fois que des principes d'architecture bioclimatique l'exigent, et qu'ils sont suffisamment justifiés dans le cadre d'une démarche globale, des règles autres peuvent être applicables. Cette disposition particulière est également valable à l'article 2 de la zone UA exposant les règles d'aspect extérieur des constructions.

L'obligation du permis de démolir pour toute construction s'applique sur l'ensemble du territoire, et donc également en zone UA compte tenu de la présence de nombreuses constructions anciennes caractéristiques.

La zone est couverte par des OAP thématiques visant à préserver et à mettre en valeur le tissu historique du bourg.

- Zone UB : zone urbaine pavillonnaire

La zone UB correspond aux secteurs d'habitats plus récents, et couvre notamment les extensions urbaines des années 1960 à aujourd'hui. La zone UB est essentiellement composée de quartiers d'habitats individuels pavillonnaires réalisés majoritairement sous forme d'opérations de lotissements. L'ensemble se caractérise par un tissu moins dense et une implantation du bâti le plus souvent en milieu de parcelle. Le règlement de la zone y est plus souple, tant du point de vue des règles d'implantation du bâti que de l'aspect extérieur des constructions.

Comme en zone UA, des dispositions de l'article 2 du règlement de la zone UB peuvent s'appliquer si une démarche architecturale et/ou environnementale est clairement justifiée : matériaux (isolation par l'extérieur, toiture végétale..), prise en compte de l'ombre portée d'un bâtiment voisin dans les caractéristiques architecturales du bâti..

L'évolution du parcellaire est également encadrée par les OAP pour éviter des redécoupages mal maîtrisés qui pourraient conduire à un gaspillage de foncier sur des secteurs bien équipés par la collectivité.

L'application de règles différentes, prenant en compte une démarche environnementale, ne doit se faire que dans le cas d'un projet global prenant en compte un ensemble de paramètres environnementaux et énergétiques. La démarche doit être globale et cohérente dans son ensemble. Cette ouverture du règlement

à la qualité architecturale et environnementale ne doit pas être utilisée comme un prétexte pour déroger aux règles générales. Le positionnement d'une simple ouverture au sud, isolée, par exemple, sans démarche environnementale globale et cohérente, ne peut à lui seul justifier l'application de règles différentes.

La zone comprend des secteurs d'OAP visant la densification de certains secteurs : ces schémas permettent ainsi de mieux répondre aux objectifs de développement durable et de densité mis en perspective au sein du PADD.

La zone est également couverte par des OAP thématiques visant à la cohérence du tissu pavillonnaire récent.

- Zone UE : zone urbaine d'équipements

La zone UE recouvre les secteurs d'équipements et d'infrastructures de la commune : groupe scolaire, gymnase, terrains de sports, espaces verts communaux, déchetterie etc.

Elle se caractérise par l'accueil de constructions de type équipements et infrastructures d'intérêt public et collectif et est destinée à accueillir la poursuite du développement de ces sites (sport, culture, santé, éducation,...).

Le règlement autorise uniquement les équipements publics, et les programmes de logements répondant aux objectifs fixés dans les OAP.

- Zone UY : zone urbaine d'activités économiques

La zone UY comprend une zone économique et artisanale (Zone du Maine). Il s'agit d'une zone de développements économiques qui dispose encore de terrains disponibles pour l'accueil ou l'extension d'activités existantes.

Le règlement y autorise la poursuite de l'accueil d'entreprises (activités des secteurs secondaire et tertiaire), et les installations qui y sont liées, les commerces et les services (à condition qu'ils répondent à un besoin de proximité), ainsi que la réalisation d'équipements. La construction d'habitations y est autorisée à condition qu'elles soient intégrées dans les bâtiments d'activités. L'intérêt est d'éviter d'avoir des habitations dissociées des entreprises ou des équipements, qui pourraient entraîner des reventes dissociées habitation/atelier, et donc de retrouver une habitation au milieu d'une zone d'activités, soumise à de multiples nuisances. Les quelques habitations présentes sur ce secteur ont également été classées en zone UY, et le règlement leur laisse la possibilité d'extension.

Le règlement fixe des obligations de reculs pour des questions de sécurité et de nuisances, mais laisse suffisamment de souplesse pour encourager une densification de ces zones.

Des règles précisent également des aménagements paysagers à prévoir pour soigner la qualité des espaces dans ces secteurs, relayées dans les OAP portant sur ces secteurs.

La zone comprend des secteurs d'OAP visant à la densification et à la mise en valeur paysagère de ces espaces.

La zone est également couverte par des OAP thématiques visant à l'intégration et à la qualité paysagère des bâtiments et zones d'activités.

2.3.2. Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser (AU) correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R. 151-20). L'aménagement des zones AU devra respecter les objectifs et principes définis dans le document orientations d'aménagement et de programmation de façon à assurer une cohérence globale du bourg. La programmation de logements indiquée dans ce même document devra également être respectée.

- Zone 1AUI

Cette zone 1AUI est localisée au nord du bourg, elle est bordée au nord et à l'ouest par une zone naturelle, et est traversée par une zone humide protégée au titre du code de l'urbanisme. Cette zone est destinée à avoir les mêmes usages que les espaces délimités en NL au zonage de PLU. Elle a ainsi vocation à devenir un espace vert de promenade et par conséquent ouverte au public. Pour cela, ne seront autorisés que des installations et aménagements liés au sport, aux loisirs ou encore aux équipements publics. N'étant actuellement pas encore aménagée, la délimitation d'un secteur AUI est alors nécessaire.

- Zone 1AUh : secteur à vocation principale d'habitat, ouverture immédiate à l'urbanisation

Cette zone correspond aux secteurs réservés pour accueillir le développement d'une urbanisation à dominante habitat, suffisamment desservis par les équipements et réseaux urbains pour être urbanisés immédiatement. Deux sites principaux sont destinés à accueillir des extensions urbaines à vocation d'habitat au nord de la RD 32 dans le centre bourg de Cuillé : le secteur du chemin du Clos.

En plus de l'habitat, les activités de proximité y sont également admises dans la mesure où elles n'apportent pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations (commerces, activités de services et bureaux).

Le règlement de la zone 1AUh est pour le reste globalement identique à celui de la zone UB : implantation, hauteurs des constructions, caractéristiques architecturales.

La zone comprend des secteurs d'OAP visant à l'urbanisation des sites d'habitat en extension urbaine. Les aménagements devront respecter les principes d'aménagement et de programmation définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.

La zone est également couverte par des OAP thématiques visant à la qualité des opérations d'habitat.

- Zone 1AUy : secteur à vocation d'accueil d'activités économiques.

Cette zone correspond aux secteurs réservés pour accueillir le développement d'une urbanisation à dominante économique, suffisamment desservis par les équipements et réseaux urbains pour être urbanisés immédiatement.

Le règlement de la zone 1AUy est sensiblement identique à celui de la zone UY : implantation, hauteurs des constructions, caractéristiques architecturales.

- Zone 2AUh : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat, ouverture ultérieure à l'urbanisation

La zone 2AUh se localise dans la continuité de la zone 1AUh du Chemin du Clos .

La zone 2AUh qui ne dispose pas encore de réseaux suffisants pour être urbanisable, ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU. Cette procédure aura pour effet de transformer tout ou partie de la zone « 2 » en zone « 1 ». Ce passage de tout ou partie de la zone 2AU en 1AU devra être l'occasion de mettre à jour le règlement et le schéma d'orientations d'aménagement et de programmation.

Au regard de l'inconstructibilité de ce secteur, le PLU ne fixe pas de règles particulières.

La zone comprend des secteurs d'OAP visant à l'urbanisation des sites d'habitat en extension urbaine. Les aménagements devront respecter les principes d'aménagement et de programmation définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.

La zone est également couverte par des OAP thématiques visant à la qualité des opérations d'habitat.

2.3.3. Zones agricoles

Les zones agricoles (A) correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à **protéger** en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (articles R.151-22 et R151-23).

La zone agricole est exclusivement réservée au développement des activités agricoles. Le règlement de la zone A offre la possibilité de nouvelles constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, dont notamment une nouvelle habitation uniquement lorsque celle-ci apparaît nécessaire au fonctionnement d'un site d'exploitation. Cette règle se justifie par la volonté de se prémunir contre une revente des habitations d'agriculteurs, à terme, à des personnes étrangères à l'exploitation, susceptible dès lors de générer des contraintes telles pour l'exploitation qu'elles mettraient en péril sa pérennité.

Concernant l'évolution des constructions existantes, le règlement offre des possibilités d'évolution des habitations des tiers en campagne : réhabilitation, extension et annexes, en respectant les distances sanitaires des bâtiments d'exploitations agricoles situés à proximité.

Pour ne pas augmenter la pression sur les activités agricoles, le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles vers une autre vocation est autorisé uniquement pour les bâtiments ayant été répertoriés comme pouvant changer de destination et figurant au règlement graphique par une étoile. Ce choix se justifie par le besoin de limiter le mitage de l'espace agricole et notamment l'installation de tiers en campagne, qui impliqueraient une multiplication des contraintes pour l'activité agricole.

Afin de maintenir et de permettre un développement modéré aux activités installées dans l'espace rural, sans porter atteinte aux activités agricoles, la zone A comprend plusieurs secteurs identifiés en tant que STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité) où s'appliquent des règles particulières :

- Secteur Ay : agricole d'activités

La zone A comprend un secteur Ay correspondant aux activités artisanales et de services existantes en campagne. Le règlement prévoit des possibilités de développement limité de ces activités : autorisations d'extensions et de nouvelles constructions dans une limite de +30% d'emprise au sol supplémentaire comparativement à l'emprise au sol initiale du bâtiment existant, et d'annexes dissociées et d'installations légères dont l'emprise au sol est limitée à 50m². Le découpage des secteurs Ay s'est fait au plus près des bâtiments d'activités existants, en laissant une marge pour l'extension ou une nouvelle construction.

- Secteur Ah : agricole d'habitat

La zone A comprend un secteur Ah correspondant au hameau Le Chemin. Le règlement prévoit des possibilités d'évolution limitées des constructions existantes (extensions, annexes, réhabilitations, changement de destination) ainsi que la construction de nouveaux logements par comblement des dents creuses. Le découpage du secteur Ah s'est fait en s'appuyant sur l'enveloppe urbaine du hameau existant, au plus près du bâti.

Au zonage, 4 secteurs ont été identifiés :

Nom du secteur	Parcelle cadastrale	Nom du site	Surface du secteur
Ay	0G 405, 404	Lieu-dit La Barre Fouesnard – Entreprise de travaux agricoles et terrassment	0,37 ha
Ay	0E 651, 649 une partie, 646 une partie	Lieu-dit La Bourgeolière – Entreprise de terrassment	0,2 ha
Ay	0E 397a, 395 partie, 310a, 310b	Lieu-dit Les Fleurières – Stockage lié à la Bourgeolière	0,7 ha
Ah	0B 61, 60 partie, 62 partie, 828, 830, 829, 845, 843, 786, 783 partie, 781, 844, 782, 719, 82, 83, 84, 784, 721, 785 partie, 79, 80, 81, 68, 735 partie, 78 partie, 723	Hameau Le Chemin	1,8 ha

On retiendra que ces STECAL Ay et Ah répondent à des objectifs de développement durable du territoire, tout en répondant, parfaitement aux conditions posées par le législateur à l'article L151-13:

- Ces secteurs peuvent être considérés comme « exceptionnels » et non « systématiques » sur le territoire communal. En effet, comme explicité ci-avant, seuls 4 secteurs; pour les raisons évoquées préalablement ; ont été retenus et classés comme tels au zonage.
- Ces secteurs sont de taille limitée. En effet, au cumul des surfaces l'ensemble des STECAL représente une superficie de 3,07 ha soit moins de 0,001 % de la superficie totale des zones agricoles présentes sur la commune
- Ces secteurs présentent une capacité d'accueil limitée puisqu'ils autorisent uniquement les extensions/annexes et nouvelles constructions dédiées au développement des activités en campagne à l'intérieur d'un périmètre restreint. Les constructions à usage d'habitation y sont interdites.
- Enfin le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel et agricole de la zone

Démarche réalisée dans le cadre du travail de révision du PLU :

La problématique agricole, centrale dans les documents d'urbanisme, a été abordée à travers un travail préalable de diagnostic de la situation actuelle des exploitations. Ce travail a été réalisé par la chambre d'agriculture sur la base d'un recensement des exploitants agricoles, permettant de renseigner la localisation des sièges d'exploitation, la nature des productions, l'usage des bâtiments, de préciser les évolutions attendues des sièges d'exploitation, et de définir la sensibilité des terres exploitées autour du bourg.

Un diagnostic bocager a également été réalisé par la Chambre d'Agriculture sur la base d'un inventaire de terrain et d'un repérage exhaustif des haies de la commune. Ce travail vise à identifier et à hiérarchiser les haies bocagères du territoire selon plusieurs critères (rôle anti érosif, rôle paysager, rôle écologique, rôle agricole, en prenant en compte l'état général et la composition de la haie, et les continuités des linéaires).

Une concertation a été menée avec la profession agricole (chambre d'agriculture et agriculteurs exploitant sur la commune), traduite par deux réunions de travail : une première en phase diagnostic, et une seconde en phase d'élaboration des pièces réglementaires.

La concertation agricole a porté à la fois sur :

- *Le diagnostic agricole*
- *La prise en compte de l'agriculture dans le PADD*
- *Le découpage des zones A et N pour tenir compte de la présence de bâtiments agricoles*
- *L'établissement du règlement d'urbanisme de la zone A*
- *La prise en compte du bocage et des zones humides*

- Les principes d'un diagnostic bocager et les règles applicables pour la protection des haies

La zone est également couverte par des OAP thématiques visant à l'intégration et à la qualité paysagère des nouveaux bâtiments, et à la préservation et replantation du bocage.

2.3.4. Zones naturelles

La zone naturelle a pour objectif de préserver les espaces naturels et les continuités écologiques de la trame verte et bleue, en limitant les possibilités de constructions. Au sein de cette zone, les constructions sont interdites à l'exception des constructions nécessaires à l'exploitation forestière. La zone N autorise l'évolution des constructions existantes, le règlement offre des possibilités d'évolution des habitations des tiers en campagne : réhabilitation, extension et annexes, en respectant les distances sanitaires des bâtiments d'exploitations agricoles situés à proximité.

Afin de maintenir et de permettre un développement modéré aux activités installées dans l'espace rural et aux sites de nature en milieu urbain, sans porter atteinte aux espaces naturels, la zone N comprend plusieurs secteurs identifiés en tant que STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité) où s'appliquent des règles particulières :

- Secteur NI : naturel de loisirs

La zone N comprend un secteur NI correspondant aux sites de nature dans le bourg : étangs, parcs et zones naturelles (notamment les zones humides). Les installations et aménagements liés aux sports, aux loisirs ou au tourisme et ouverts au public y sont autorisés.

Au zonage, 3 secteurs NI ont été identifiés :

Nom du secteur	Parcelle cadastrale	Nom du site	Surface du secteur
NI	OD 230, 537, 536 partie, 535 partie, 417, 416 partie, 356 partie, 357 partie, 358 partie, 359 partie, 360 partie, 361 partie, 539 partie	Bourg	1,9 ha
NI	OC 214, 213 partie	Bourg	0,15 ha
NI	OA 571, 811, 828, 829, 810 partie, 566 partie, 567 partie,	Bourg	0,34 ha

On retiendra que ces STECAL NI répondent à des objectifs de développement durable du territoire, tout en répondant, parfaitement aux conditions posées par le législateur à l'article L151-13:

- Ces secteurs peuvent être considérés comme « exceptionnels » et non « systématiques » sur le territoire communal. En effet, comme explicité ci-avant, seuls 3 secteurs; pour les raisons évoquées préalablement ; ont été retenus et classés comme tels au zonage.
- Ces secteurs sont de taille limitée. En effet, au cumul des surfaces l'ensemble des STECAL représente une superficie de 2,44 ha soit moins de 1% de la superficie totale des zones naturelles présentes sur la commune
- Ces secteurs présentent une capacité d'accueil limitée puisqu'ils autorisent uniquement les extensions, annexes, installations dédiés au développement des activités en campagne à l'intérieur d'un périmètre restreint, ainsi que les installations et aménagements dédiés aux sports, loisirs et tourisme ouverts au public. Les constructions à usage d'habitation y sont interdites.
- Enfin le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone.

La zone est également couverte par des OAP thématiques visant à l'intégration et à la qualité paysagère des nouveaux bâtiments, et à la préservation et replantation du bocage.

2.4. Autres outils mis en place par le PLU

2.4.1. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont définis en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme. Ils indiquent la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

N° de la réserve	Désignation	Bénéficiaire	Superficie (ha)
1	Création d'un cheminement doux	Commune	0,18 ha
2	Extension du cimetière et création d'un cheminement doux	Commune	1,50 ha
3	Extension du cimetière	Commune	0,22 ha
4	Création d'un cheminement doux	Commune	0,80 ha
5	Création d'un cheminement doux	Commune	0,16 ha
6	Création d'un cheminement doux	Commune	0,04 ha
7	Création d'un accès	Commune	0,03 ha
8	Création d'un chemin de randonnées	Commune	0,26 ha
9	Amélioration de la visibilité et de la sécurité de la RD127	Département de la Mayenne	0,91 ha
10	Création d'équipements publics	Commune	0,41 ha
11	Création d'un cheminement doux et aménagement de la vallée	Commune	0,24 ha

Si votre terrain est touché par un emplacement réservé, repérez le n° de référence de cette réserve et reportez-vous au tableau ci-dessus. Celui-ci indique l'opération projetée sur la réserve et la collectivité qui en a demandé l'inscription au PLU.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé bénéficie d'un droit de délaissement dans les conditions prévues à l'article L. 152-2 du code de l'urbanisme.

2.4.2. Risques et nuisances

- Risque inondation par débordement de cours d'eau

Le risque inondation par débordement de cours d'eau a été répertorié sur la commune et la zone de risques a été reportée au règlement graphique (issue de l'Atlas des zones inondables de l'Oudon). Le règlement précise les conditions de construction dans ce secteur.

- Sites susceptibles d'avoir été pollués (données BASOL/BASIAS) :

Plusieurs sites sont répertoriés sur la commune. Le PLU informe ici sur la présence de pollution potentielle sur la base de données non exhaustives (base de données BASIAS/ BASOL)

- Installations Classées pour la protection de l'Environnement

Plusieurs ICPE sont répertoriés sur la commune. Le règlement précise que les demandeurs doivent vérifier la présence d'ICPE à proximité, pour prendre en compte les dispositions du Code de l'Environnement et du règlement sanitaire départemental (notamment en termes de reculs minimums à respecter pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et les équipements publics susceptibles de recevoir régulièrement du public).

2.4.3. Éléments de patrimoine et de paysage à protéger

La destruction totale ou partielle d'éléments de patrimoine ou de paysage protégés au titre des dispositions des articles L.151-19, L.151-21, L.151-23 et R.151-31 du code de l'urbanisme est soumise à l'obtention d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable.

Sur la commune de Cuillé, plusieurs éléments de paysage et de patrimoine ont été identifiés en vue d'être protégés. Il s'agit :

- D'éléments de patrimoine bâti : églises, chapelle et paroisse, manoirs et châteaux, maisons et dépendances, petit patrimoine (calvaire, colombier)
- D'éléments de paysage : parcs et jardins, alignements d'arbres, haies bocagères, zones humides, chemins de randonnées

- Le patrimoine bâti :

Le règlement (article 1 « dispositions particulières » de la partie dispositions générales applicables à toutes les zones du règlement) et les OAP thématiques « Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti du territoire » précisent un certain nombre de prescriptions spécifiques à ces éléments de patrimoine. L'objectif est de porter une attention particulière aux interventions sur ces éléments qui forment une part de l'identité locale.

- Les haies et alignements d'arbres :

Le règlement (article 1 « dispositions particulières » de la partie dispositions générales applicables à toutes les zones du règlement) détaille des mesures destinées à assurer la préservation des haies et alignements d'arbres, et notamment des conditions d'interventions sur ces éléments.

L'OAP thématique « Préserver les haies bocagères » détaille les prescriptions à respecter dans le cadre de la suppression d'une haie bocagère et d'une compensation obligatoire de ce linéaire, ainsi que des recommandations des plans de replantations. Les haies ont été identifiées et hiérarchisées dans le cadre d'un diagnostic bocager réalisé par la Chambre d'Agriculture de la Mayenne. Les haies identifiées à préserver sont celles qui présentent le plus grand nombre d'enjeux : les haies importantes et secondaires pour leurs rôles multiples (anti érosif, paysager, écologique et agricole) et les ripisylves, ainsi que les haies situées le long des chemins de randonnées et situées aux franges des zones d'urbanisation.

Ce type de protection autorise une gestion plus souple des éléments de paysage qui peuvent évoluer dans le temps. Le principe de protection est de préserver la cohérence du maillage bocager, mais en autorisant des modifications qui ne compromettent pas la préservation de l'entité dans ses grandes caractéristiques. On autorisera ainsi des interventions qui ne compromettent pas la préservation de l'élément, ou qui prévoient une compensation satisfaisante sur les plans environnementaux et paysagers.

- Parcs et jardins :

Le règlement (article 1 « dispositions particulières » de la partie dispositions générales applicables à toutes les zones du règlement) détaille des mesures destinées à préserver les éléments constitutifs des parcs et jardins, ainsi que les aménagements/constructions autorisés.

- Chemins de randonnées :

Ils sont reportés aux plans de zonage et sont indiqués dans le règlement comme éléments de paysage à préserver.

- Zones humides :

Deux types de zones humides ont été identifiés :

- Les zones humides fonctionnelles, issues d'un diagnostic réalisé à l'échelle du Pays de Craon. L'objectif principal de ce projet a été celui d'assurer la préservation de la qualité des milieux humides conformément aux orientations définies par les SAGE.
- Les zones humides répondant aux critères du code de l'Environnement sur les secteurs que la commune souhaitait ouvrir à l'urbanisation, issu d'un inventaire réalisé en parallèle du PLU. Ces études sont annexées au présent projet de PLU.

Le règlement (article 1 « dispositions particulières » de la partie dispositions générales applicables à toutes les zones du règlement) détaille des mesures destinées à préserver les zones humides identifiées au règlement graphique (fonctionnelles et Code de l'Environnement), en conformité avec les prescriptions des SAGE Mayenne et Oudon.

L'OAP thématique « Intégrer et valoriser les zones humides dans l'espace public » détaille les prescriptions à respecter pour protéger les zones humides, ainsi que des recommandations pour les mettre en valeur dans le cadre d'opérations d'aménagement.

3. Justification des objectifs de modération de la consommation d'espace

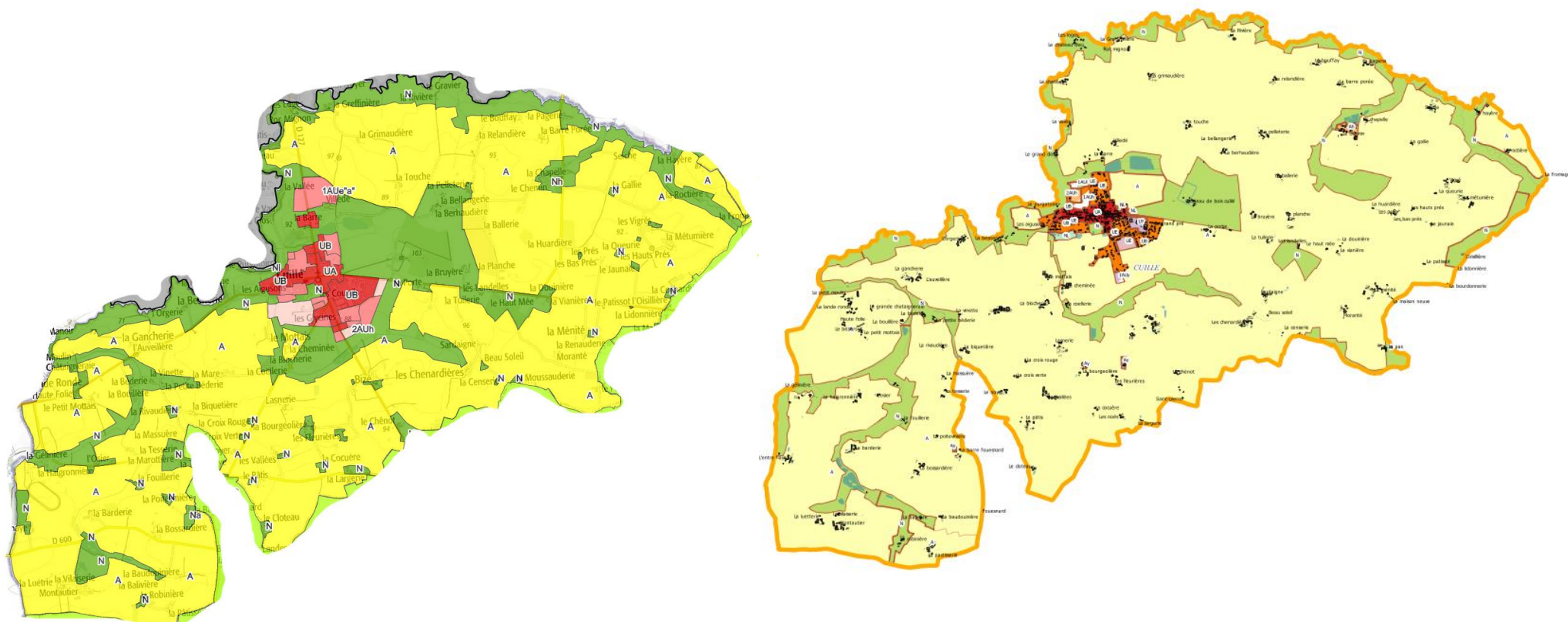
3.1. Tableau de superficie des zones et évolution par rapport au PLU

Zone	Superficies énoncées au PLU approuvé en 2007 en ha	Projet de PLU en cours, superficie en ha	Evolution des superficies
Zones urbaines U			
UA	12,21	11,34	-0,87
UB	27,58	25,29	-2,29
UBa	1,00		
UE		3,27	3,27
UY		2,50	2,50
TOTAL :	40,79	42,4	2,61
Zones à urbaniser AU :			
1AUha	10,77		-10,77
1AUh	14,59	2,66	-11,93
2AUh	13,71	1,44	-12,27
1AUI		1,08	

1AUEa	12,67		-12,67
1AUy		0,97	0,97
TOTAL :	51,74	6,15	-46,67
Zones naturelles N :			
N	511,25	358,73	-152,52
Na	3,17		
Ni	1,47		
Nh	3,76		
NI		3,61	3,61
TOTAL :	519,65	368,23	-148,91
Zones agricoles A :			
A	1560,70	1752,83	192,13
Ah		1,90	1,90
Ay		1,37	1,37
TOTAL :	1560,70	1756,1	195,4
Superficie totale de la commune	2172,88	2172,88	

Espaces Boisés Classés	Superficie au PLU en 2007 : 34,5 hectares	Projet de PLU en cours : 0 hectares
-------------------------------	---	-------------------------------------

L'outil de protection des espaces boisés a évolué. Les bois sont protégés par l'outil par les dispositions des articles L. 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme.



Les deux cartes montrent l'évolution du zonage entre le PLU actuel (carte de gauche) et le projet de révision du PLU (carte de droite).

Les zones urbaines restent de tailles identiques, relativement stables, avec simplement une très légère hausse de 0,82 hectares (40,79 en 2004 contre 42,61 dans le projet de révision du PLU).

En parallèle, les **surfaces à urbaniser** ont été très fortement réduites, passant de 51,74 ha à 6,18 ha. On retrouve aujourd'hui que des zones à urbaniser immédiatement (1AU), vouées au développement de l'habitat (1AUh) et au développement économique (1AUy) :

- Une partie des zones 1AUh inscrites dans le projet de révision du PLU étaient déjà inscrites en zone 1AUh dans le PLU actuel. La superficie a cependant très fortement baissé, passant de 14,59 ha à 2,57 ha dans le PLU en cours d'élaboration.

Cette forte diminution de la surface des zones U et AU est au profit de la zone A.

Les zones agricoles (A) enregistrent, à l'inverse des zones U, une forte progression (+ 194,86 ha, passant de 1560,7 dans le PLU actuel à 1755,56 dans le projet de révision du PLU).

Les zones naturelles enregistrent une diminution de leur superficie, passant de 519,65 ha à 368,23. Cela s'explique par la suppression du pastillage en Nh qui regroupait des secteurs d'habitats isolés, aujourd'hui intégrés dans les zones A ou N. Cette réduction s'explique également par une logique de découpage différente adoptée dans le projet de révision du PLU, qui a consisté à appuyer les limites de la zone N en prenant en compte les notions de risques d'inondation et de sensibilité des milieux naturels (le long des cours d'eau et des zones humides). Ces éléments expliquent la baisse des surfaces N au PLU au profit des zones A (**zones agricoles**) dans le projet de révision du PLU. Le reste du territoire présente un usage agricole et ne justifie pas une limitation des possibilités de développement agricole. L'équilibre entre les zones A et N a été étudié en concertation avec les acteurs concernés, et notamment les services de l'État et la profession agricole.

Le projet de révision du PLU supprime l'ensemble des espaces boisés classés présents sur la commune. Le projet de PLU opte pour une protection plus souple des espaces boisés (dont les anciens espaces boisés classés sont déjà couverts par des plans de gestion forestiers), par un classement en zone N.

3.2. Justification des objectifs de modération de la consommation d'espace

Pour limiter l'impact du développement urbain sur l'environnement et sur l'agriculture, la superficie des zones à urbaniser est calculée au plus près des besoins estimés. Ces besoins ont été définis de façon à opérer un renouvellement démographique suffisant pour assurer la pérennité des équipements et services proposés à la population sur la commune, et maintenir une bonne qualité de vie.

Économie et équipements/infrastructures

Le projet de révision du PLU réduit les surfaces réservées pour les activités économiques par rapport à celles définies à l'actuel PLU. La zone UY mentionnée dans la révision du PLU garde la même emprise que la zone UE de l'actuel PLU. Le projet de révision du PLU ne projette pas de zones 2AUy. Des espaces non bâtis sont également inscrits en zone UY au sein des zones d'activités, qui constituent des réserves pour le développement futur ou l'extension de certaines activités.

Habitat

Projection 2030 :

133 nouveaux habitants

2,3 personnes / ménage

+78 constructions neuves

Les projections établies pour l'habitat conduisent à un besoin de 78 logements à construire pour l'horizon 2030, dont on déduit 7 logements déjà construits entre 2013 et 2017, ce qui revient à un besoin de 71 nouveaux logements neufs à construire. Rapporté à la densité de 12 logements / ha, le besoin en surfaces à urbaniser est estimé à 4 ha sur 12 ans (2018-2030). Au plan de zonage, ce sont 4 ha qui sont positionnés en zones à urbaniser. Soit un chiffre proche des besoins établis.

Traduction réglementaire au PLU (zonage)

Secteurs	Logements potentiellement réalisables sur la période 2018-2030
----------	--

Secteurs urbains	Environ 12
------------------	------------

Secteurs en extension urbaine	
Zone 1AUh – Chemin du Clos	2,5 ha pour 30 logements
Zone 2AUh – Chemin du Clos	1,5 ha pour 18 logements
Total secteurs à urbaniser	48 logements (12 logements / ha)

Total	Environ 60 logements
--------------	-----------------------------

Ce tableau illustre la capacité offerte par le projet de révision du PLU pour l'accueil de nouveaux logements sur la période 2018-2030. Cette projection tient compte du rythme de construction enregistré au cours des 10 dernières années dans le bourg. D'autres possibilités complémentaires existent dans le tissu urbain existant mais dont la réalisation effective reste très hypothétique dû à un foncier/immobilier plus difficile à mobiliser.

Total du potentiel de consommation d'espace = 4 ha pour 12 logements / ha.

Rappel de consommation d'espace à vocation habitat 2001-2015 = 6,5 ha pour 39 logements construits, soit une densité moyenne de 6 logements / ha.

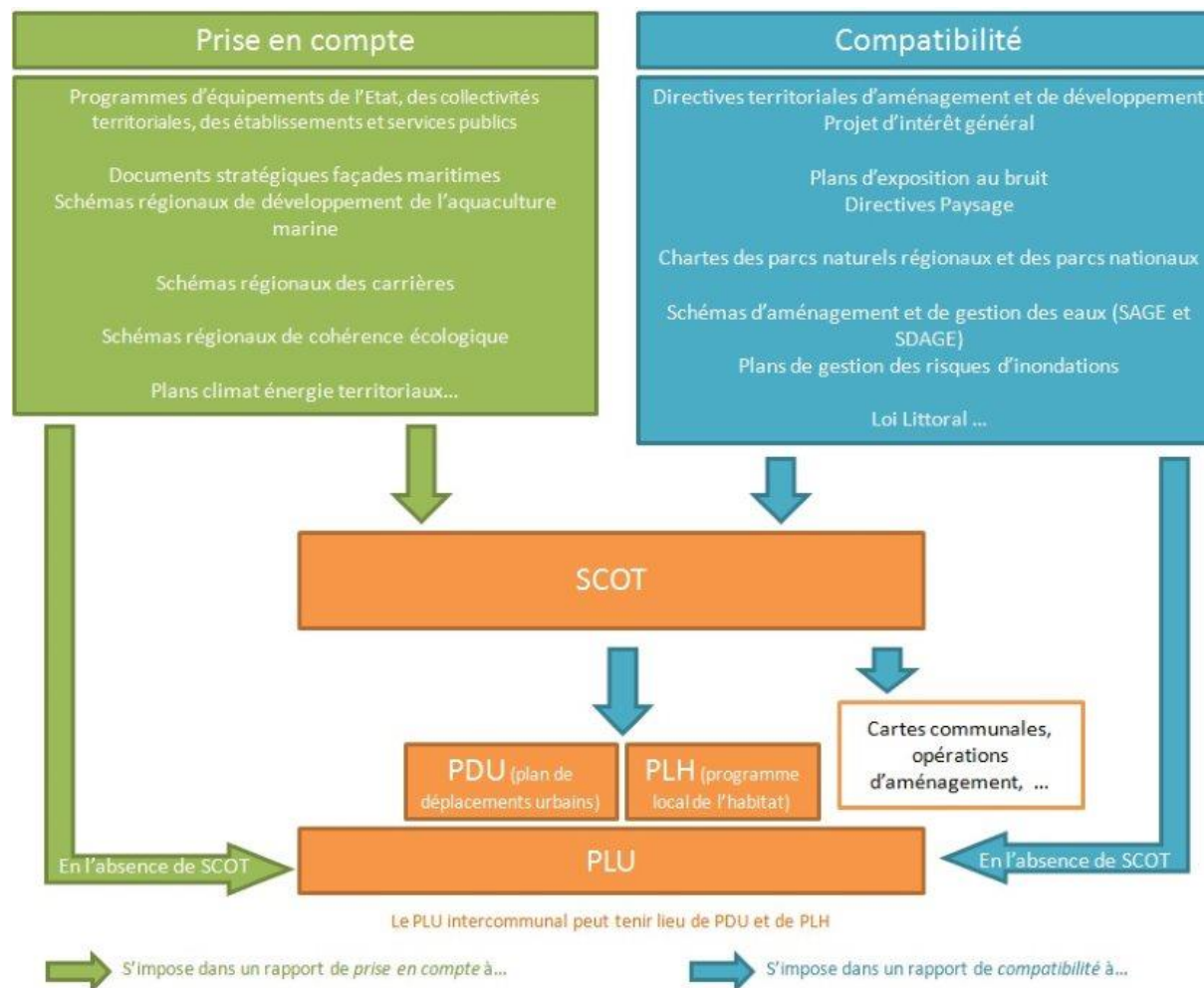
4. Compatibilité avec les documents de portée supérieure

Comme énoncé à l'article L131-4 du Code de l'urbanisme, le PLU doit respecter un rapport hiérarchique avec les documents de portée supérieure :

«Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
- 3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- 5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports conformément à l'article L. 112-4.»

Le SCoT du Pays de Craon ayant un rôle intégrateur, il prend en compte et est compatible avec un certain nombre de documents de portée supérieure selon les articles L131-1 et L131-2.



4.1. Le SCoT du Pays de Craon

Le SCoT du Pays de Craon a été approuvé le 22 Juin 2015. Ci-dessous les déclinaisons locales sur la commune de Cuillé et justifications de la compatibilité des dispositions du PLU avec les objectifs affichés au SCoT :

- **Économie**

→ Orientations du SCoT :

- Organiser la localisation préférentielle des zones d'activités stratégiques et complémentaires, en création, en continuité urbaine, ainsi qu'en extension des ZA existantes.
- Valoriser l'effet vitrine des zones d'activités de niveau Pays et communautaire, et valoriser une image qualité des ZA du Pays de Craon

→ Traduction au PLU :

- Cuillé est identifié comme un pôle accueillant des zones d'activités complémentaires : les principales réserves économiques sont implantées en continuité directe du tissu existant (D32).
- Les OAP sectorielles et thématiques détaillent des principes veillant à la qualité d'intégration et d'aménagement des bâtiments et zones d'activités.

- **Préservation de l'agriculture**

→ Orientations du SCoT :

- Préserver le foncier agricole
- Préserver les capacités d'extension et d'évolution des sièges d'exploitations agricoles

→ Traduction au PLU :

- Une large zone A a été définie, exclusivement réservée aux activités agricoles, et une réduction des zones à urbaniser. Travail réalisé en concertation étroite avec la profession agricole : établissement préalable d'un diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture de la Mayenne, permettant de dresser un état des lieux actuel de la situation des exploitations agricoles. La profession agricole a également été concertée concernant le diagnostic bocager.
- Le choix des zones à urbaniser s'est opéré en prenant en compte la localisation des sièges d'exploitations agricoles et la sensibilité des terres exploitées autour du bourg, dans l'objectif de limiter les impacts de l'urbanisation sur l'agriculture.

- **Polarités**

→ Orientations du SCoT :

- Renforcer le pôle principal et les pôles secondaires Pays de Craon : Cossé le Vivien, Craon et Renazé
- Conforter les pôles complémentaires
- Intégrer les bourgs et les villages à la dynamique de développement
- Privilégier la réhabilitation et construire en continuité des zones déjà urbanisées

→ Traduction au PLU :

- Les capacités en renouvellement urbain (comblement de dents creuses, remise sur le marché de logements vacants, mutation de sites urbains) ont été privilégiées en priorité au sein de l'enveloppe urbaine, avant de définir des besoins en extensions urbaines. Une étude sur le potentiel de renouvellement urbain a été menée à cet effet dans le cadre du PLU.
- Les zones à urbaniser à vocation d'habitat ont été définies en épaissement du bourg, c'est à dire en continuité directe du tissu existant de manière à être connectées aux équipements et réseaux urbains, et d'être à proximité des services et commerces du bourg.

- **Commerce**

→ Orientations du SCoT :

- Assurer la meilleure desserte commerciale possible des habitants en recherchant un équilibre du maillage commercial
- Prendre des orientations d'aménagement et de maîtrise de foncier favorisant les commerces des différentes polarités urbaines
- Veiller à la qualité urbanistique des implantations commerciales

→ Traduction au PLU :

- Une volonté de soutenir le commerce de proximité du bourg : les zones U et 1AU autorisent l'implantation de nouveaux commerces.

- **Déplacements**

→ Orientations du SCoT :

- Prévoir d'éventuels aménagements routiers futurs dans les documents d'urbanisme
- Construire des parcs de stationnement / parcs relais pour le covoiturage
- Développer les modes de transports alternatifs à la voiture

→ Traduction au PLU :

- Un emplacement réservé a été positionné sur la RD127 dans le but d'améliorer la sécurité et la visibilité.
- Des emplacements réservés pour la création de cheminements doux (ER 1, 4, 5, 6), d'un chemin de randonnées (ER 8).
- Des principes d'aménagement au sein des OAP sectorielles portant sur les zones urbaines et les zones à urbaniser, visant à la création de voies de desserte et à la création de liaisons douces connectées au maillage doux existant

- **Paysage et patrimoine**

→ Orientations du SCoT :

- Préserver et valoriser le patrimoine bâti identitaire
- Maintenir et améliorer si nécessaire la qualité des entrées d'agglomération
- Revendiquer un soin particulier en matière de qualité architecturale et paysagère pour les extensions urbaines
- Favoriser la qualité paysagère des exploitations agricoles
- Édicter des règles architecturales et d'urbanisme pour une meilleure qualité des nouvelles opérations et constructions

→ Traduction au PLU :

- Une identification d'éléments de paysage et de patrimoine bâti identitaire à protéger dans le bourg et au sein du Grand Paysage, soumis à des règles spécifiques
- Le PLU ne permet pas le développement linéaire de l'urbanisation et préserve la cohérence de l'enveloppe urbaine compacte du bourg
- Des principes d'aménagement au sein des OAP sectorielles visant à mettre en valeur les entrées de ville (entrée Est et Ouest via la D32, entrée Sud et Nord via la D127).
- Des principes au sein des OAP sectorielles et thématiques visant à la qualité urbaine et à l'intégration paysagère des sites en extensions urbaines (quartiers d'habitat, zones d'activités) : principes d'aménagement (accès et maillage viaire, éléments de paysage à préserver, espaces publics à créer, transitions et continuités avec le tissu existant..) et principes de composition architecturale (implantation, aspect extérieur des constructions)

- Des principes au sein des OAP thématiques visant à la qualité et à l'intégration paysagère des bâtiments agricoles

- **Proximité et équipements**

→ Orientations du SCoT :

- Conforter les polarités urbaines et mener une politique d'équipements en lien avec les polarités urbaines
- Développer le très haut débit

→ Traduction au PLU :

- Des réserves foncières destinées au développement d'équipements communaux et de proximité, en centre-bourg (emplacement réservé n°10)
- Le règlement prévoit l'obligation de fourreaux nécessaires pour le développement des réseaux de communication électronique

- **Politique d'habitat**

→ Orientations du SCoT :

- Diversifier les formes d'habitat
- Privilégier la construction de logements peu consommateur de foncier : un scénario sur 10 ans, qui autorise une enveloppe urbanisable à vocation d'habitat de 4 ha pour Cuillé, soit 78 logements à produire et une densité minimale brute de 12 logements / ha à respecter à l'échelle de l'ensemble des zones d'extensions urbaines de la commune
- Développer le logement locatif public à destination notamment des jeunes ménages, en particulier à proximité des équipements
- Prendre en compte les risques naturels

→ Traduction au PLU :

- Des principes et programmations d'OAP sectorielles avec des densités et nombres de logements différents, assurant une mixité des formes urbaines et des typologies de logements
- Le PADD définit un objectif de 78 logements à construire, soit un besoin de 4 ha, avec un objectif de densité à 14 logements/ha. Ce besoin a été calculé sur 12 ans (2018-2030), à la différence de celui défini par le SCoT du Pays de Craon sur 10 ans : le ratio reste cependant le même, à savoir un besoin de 0,4 ha en moyenne par an.
- Une priorité donnée à la densification et au renouvellement urbain : un potentiel d'une vingtaine de logements à mobiliser d'ici 2030 au sein de l'enveloppe urbaine.

- La définition aux Orientations d'Aménagement et de Programmation d'un nombre de logements minimum dans les secteurs en renouvellement urbain et en extension urbaine, au plus proche des besoins définis au PADD : 45 logements prévus en extension urbaine et 20 logements prévus en renouvellement urbain
- La zone inondable par débordement de cours d'eau est située en zone N, et ne peut donc accueillir de nouvelles habitations

- **Énergies renouvelables**

→ Orientations du SCoT :

- Développer les éoliennes, les énergies renouvelables et lutter contre la précarité énergétique
- Organiser la gestion des haies bocagères

→ Traduction au PLU :

- Une souplesse du règlement sur les dispositifs de production d'énergie renouvelable
- Un inventaire bocager a été réalisé par la Chambre d'Agriculture et des règles de protection ont été inscrites au règlement et à l'OAP « bocage » incluant des mesures compensatoires en cas de destruction

- **Ressources et espaces naturels**

→ Orientations du SCoT :

- Urbaniser en respectant les ruptures vertes et les espaces naturels à préserver
- Urbaniser en respectant la qualité des paysages naturels
- Organiser la gestion des milieux aquatiques

→ Traduction au PLU :

- Une zone N et des éléments de paysage et d'intérêt environnemental identifiés concernés par des mesures de protection, permettant de préserver la trame verte et bleue et ses milieux/éléments naturels (zones humides, cours d'eau, ripisylves, haies bocagères, boisements), ainsi que le paysage rural de la commune

- Une zone NL en milieu urbain afin de préserver et de mettre en valeur les espaces de nature en ville (étang, parc..), et des règles / principes d'OAP thématiques visant à limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol. Un inventaire des zones humides sur les espaces à urbaniser.
- Une protection des milieux aquatiques qui s'appuie sur les orientations des SAGES OUDON et VILAINE (notamment dans la protection des zones humides)
- Une révision du zonage d'assainissement en parallèle de la révision du PLU, pour prendre en compte les nouvelles extensions urbaines prévues au PLU

- **Loisirs et tourisme**

→ Orientations du SCoT :

- Préserver les abords des sentiers de randonnées de toute urbanisation
- Faire converger les actions contribuant au rayonnement touristique

→ Traduction au PLU :

- Les chemins de randonnées sont identifiés au PLU comme des éléments de paysage à protéger, ainsi que les haies à valeur paysagère qui les accompagnent
- Les gîtes en campagne ont été identifiés en STECAL pour permettre le maintien et l'évolution modérée de ces activités
-

4.2. Le SDAGE Loire-Bretagne et les SAGE Oudon et Vilaine

4.2.1. Le SDAGE Loire-Bretagne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne, est établi par le Comité de Bassin pour les très grands bassins hydrographiques. Il fixe les orientations fondamentales et les actions structurantes à mettre en œuvre pour la préservation et l'amélioration des ressources en eau et des milieux aquatiques.

Le comité de bassin a adopté le 4 novembre 2015 le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux pour les années 2016 à 2021 et il a émis un avis favorable sur le programme de mesures correspondant. L'arrêté du préfet coordonnateur de bassin en date du 18 novembre approuve ce schéma et arrête le programme de mesures.

Ce document met en perspective 14 grands objectifs à atteindre d'ici 2021 :

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

L'orientation n°8 met en avant les principes de préservation des zones humides. Les PLU doivent être compatibles avec les objectifs des SAGE qui préconisent :

- La réalisation d'un inventaire des zones humides dans le cadre de l'état initial de l'environnement,
- L'incorporation aux documents règlementaires (graphique et écrit) d'un zonage et de règles spécifiques visant la protection de ces secteurs.

→ Traduction au PLU :

Les dispositions du PLU, à travers la définition de zones N inconstructibles le long des trames vertes et bleues, l'identification d'éléments et milieux naturels participant des continuités écologiques (zones humides, boisements, ripisylves, haies bocagères), les règles visant à limiter l'imperméabilisation des sols, et la réflexion sur les questions d'assainissement, participent à répondre aux objectifs généraux définis par le SDAGE.

SAGE Vilaine et SAGE Oudon

- **Le SAGE Vilaine** a été élaboré à partir de 1998 et publié par arrêté préfectoral en 2003. Il a fait l'objet d'une révision à partir de 2009 et d'un nouvel arrêté publié en juillet 2015.. Les enjeux mis en avant dans le SAGE Vilaine sont les suivants :
- **Milieux naturels.**

La disparition des zones humides, mares, marais doit être enrayée. Notre SAGE a été le premier à mettre en place, commune par commune, l'inventaire des zones humides pour l'inscrire dans les documents d'urbanisme (PLU et SCOT) pour pouvoir les connaître et les respecter dans les projets de construction ou d'aménagement. De la même manière, la cartographie précise des rivières et ruisseaux permet de les restaurer, et de les ré-ouvrir à la circulation des poissons et des sédiments. Le SAGE donne des objectifs pour contenir la prolifération des plantes invasives comme la Jussie.

Les poissons sédentaires ou migrateurs reflètent la qualité de nos cours d'eau. Pour certaines espèces migratrices, il est nécessaire de construire des "passes à poissons" pour qu'elles puissent franchir les barrages et digues. L'estuaire est un milieu naturel très particulier, profondément transformé par le barrage d'Arzal, mais aussi impacté par de nombreux usages économiques et récréatifs qu'il faut gérer et réguler.

- **Qualité de l'eau.**

Les nitrates en excès détériorent les écosystèmes, et gênent la production d'eau potable. Il est nécessaire de diminuer les flux qui arrivent jusqu'à l'estuaire en améliorant les pratiques agricoles. Trop de phosphore entraîne une dégradation des écosystèmes. Le SAGE a pour objectif de diminuer les fuites vers le réseau hydrographique.

Les pesticides sont très néfastes pour les milieux aquatiques et pour la santé humaine. Le SAGE vise à diminuer fortement leur usage agricole et non-agricole en délimitant des zones non traitées en bordure des points d'eau ou en réduisant leur usage par un accompagnement vers de nouvelles pratiques des agriculteurs, des jardiniers et des communes.

Les rejets de l'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) doivent être gérés en fonction de la capacité locale à absorber la pollution résiduelle par le milieu récepteur.

- **Inondations**

Le bassin de la Vilaine connaît des inondations assez fréquentes qui affectent les logements, équipements publics, entreprises, routes. Leur gestion est un enjeu fondateur du SAGE, cherchant à évoluer d'une logique de grands travaux vers des actions de prévention intégrées qui s'articulent autour de la prévision, de la prévention et de la protection. La prévention vise à intégrer le risque dans les documents d'urbanisme, à sensibiliser la population, à adapter les bâtiments et infrastructures en zones inondables et à mieux gérer les crises.

- **Eau potable**

L'eau potable est un enjeu essentiel. Elle doit être sécurisée, tant en quantité qu'en qualité, d'où la nécessité d'améliorer la qualité de l'eau des cours d'eau. La récupération des eaux de pluie, l'équipement des particuliers en appareils économes et l'évolution des comportements des consommateurs sont autant d'actions à mener.

Le SAGE met également en place des actions de formation et de sensibilisation, ainsi que des objectifs d'organisation des acteurs sur le bassin.

- **Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Oudon** a été approuvé par arrêté préfectoral le 8 Janvier 2014. Les enjeux mis en avant dans le SAGE Oudon sont les suivants :
 - **ENJEU A** : Stabiliser le taux d'auto-provisionnement en eau potable et reconquérir la qualité des ressources locales (nitrates, phytosanitaires...)
 - **ENJEU B** : Restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques
 - **ENJEU C** : gérer quantitativement les périodes d'étiage
 - **ENJEU D** : Limiter les effets dommageables des inondations
 - **ENJEU E** : Reconnaître et gérer les zones humides, le bocage, les plans d'eau et les aménagements fonciers de façon positive pour l'eau
 - **ENJEU F** : mettre en cohérence la gestion de l'eau et les politiques publiques du bassin versant de l'Oudon

Le SAGE demande dans sa disposition E35, que l'inventaire des zones humides datant de 2009, soit complété par un inventaire répondant aux critères du Code de l'Environnement, à minima dans les secteurs d'urbanisation future, afin de protéger les zones humides Code de l'Environnement au sein des règlements écrit et graphique du PLU.

Le SAGE demande également dans sa disposition E42, d'intégrer l'inventaire des éléments stratégiques du bocage dans les documents d'urbanisme, afin de protéger les haies bocagères.

→ Traduction au PLU :

Le PLU de Cuillé intègre l'ensemble de ces dispositions dans son PLU.

- Les zones humides :

Les zones humides ont été prises en compte dans le projet de développement engagé par la commune à l'horizon 2030. Plusieurs inventaires des zones humides ont été réalisés, suivant les mesures des SAGE Mayenne et Oudon.

- Un inventaire des zones humides fonctionnelles a été réalisé en 2012-2013 à l'échelle du Pays de Craon, sur la base des critères pédologique et floristique. Des zones humides fonctionnelles et dégradées ont été répertoriées : au sein du PLU seules les zones humides fonctionnelles sont identifiées comme éléments de paysage et d'intérêt environnemental à protéger.
- Un inventaire des zones humides Code de l'Environnement a été réalisé en 2018 sur les zones destinées à être urbanisées : les zones humides inventoriées sont identifiées au PLU comme éléments de paysage et d'intérêt environnemental à protéger. L'étude est annexée au projet de PLU.

Les zones humides fonctionnelles et Code de l'Environnement sont identifiées au document graphique et sont préservées grâce à la mise en place d'une règle spécifique au règlement :

« Dispositions applicables aux zones humides, identifiées au règlement graphique, pour des motifs d'ordre écologique, en application des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Cette disposition ne s'applique pas aux cas de projets relevant d'intérêt public majeur, lesquels ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes. Ces mesures seront rédigées conformément à la réglementation et aux prescriptions du SDAGE en vigueur lors de l'élaboration du règlement du PLU. »

- Le bocage

Les haies bocagères ont été prises en compte dans le projet de développement engagé par la commune à l'horizon 2030. Un diagnostic bocager a été réalisé d'Agriculture sur la base d'un inventaire de terrain et d'un repérage exhaustif des haies de la commune. Ce travail vise à identifier et à hiérarchiser les haies bocagères du territoire selon plusieurs critères (rôle anti érosif, rôle paysager, rôle écologique, rôle agricole, en prenant en compte l'état général et la composition de la haie, et les continuités des linéaires). Les haies présentant le plus d'enjeux (haies principales et secondaires, ripisylves, haies le long des chemins de randonnées et aux franges des zones à urbaniser) ont été identifiées comme éléments de paysage et d'intérêt environnemental à protéger, et des règles de protection ont été édictées dans les OAP et le règlement.

- De manière générale, le PLU de Cuillé prend en compte les objectifs des SAGE, par :
 - La définition de règles destinées à limiter l'exposition des biens et personnes aux risques d'inondation, et destinées à éviter l'aggravation du risque
 - Le branchement obligatoire sur le réseau d'assainissement collectif des secteurs de développement urbain, et la vérification de la correspondance entre les capacités du réseau et les projections de développement
 - La définition de zones N inconstructibles le long des trames vertes et bleues
 - La définition de règles visant à limiter l'imperméabilisation des sols

4.3. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Le SRCE a été adopté par arrêté du Préfet de Région le 30 octobre 2015. Ce document a pour objectif de définir les continuités écologiques à protéger à l'échelle régionale. Ces continuités sont à traduire dans les PLU par une trame verte et bleue plus locale.

Sur Cuillé, le SRCE identifie le ruisseau de Brault comme une sous-trame des milieux aquatiques, et des éléments fragmentant tels que les RD.

→ Traduction au PLU :

Les milieux naturels sont inscrits en zone naturelle.

4.4. Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) et le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)

Le Schéma Régional Climat Air Énergie a été adopté par arrêté du Préfet de Région le 18 avril 2014. Ce schéma définit les orientations et objectifs stratégiques régionaux en matière de réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre, d'économie d'énergie, de développement des énergies renouvelables, d'adaptation au changement climatique et de préservation de la qualité de l'air.

Ces grandes orientations dont les actions relèveront, entre autres, des collectivités territoriales au travers des Plans Climat Énergie Territoriaux (PCET), seront à leur tour prises en compte dans les documents de planification et d'urbanisme (Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), Plan Local d'Urbanisme, Plan Local d'Urbanisme Intercommunal...).

À l'échelle locale, le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) est porté par le Groupe d'Action Locale (GAL) du Sud Mayenne, qui regroupe 3 pays (Craon, Château Gontier et Meslay-Grez), et qui a lancé sa politique énergie-climat territoriale en 2009 pour lutter localement contre le changement climatique et réduire leur consommation énergétique. La démarche du PCAET a été lancée et a pour objectifs pour l'échéance 2030 : réduire de 40% les émissions de GES par rapport à 1990, réduire de 20% la consommation énergétique finale par rapport à 2012, atteindre 32% d'énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie.

→ Traduction au PLU :

Le PLU de Cuillé engage des mesures allant dans le sens des objectifs du SRCAE et du PCAET :

- Développement et préservation des liaisons douces existantes
- Recentrage de l'urbanisation sur le bourg pour faciliter l'accès aux services, équipements et mobilités de proximité
- Priorisation du renouvellement urbain

- Préservation et gestion de la ressource en eau
- Préservation des milieux naturels, des zones humides et du bocage
- Utilisation des énergies renouvelables

Indicateurs de suivi de l'application du PLU

Le rapport de présentation du PLU doit comporter des indicateurs de suivi nécessaires pour l'évaluation des résultats d'application du PLU en termes de réalisation de logements.

Article L153-27 :

« Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article [L. 101-2](#) et, le cas échéant, aux articles [L. 1214-1](#) et [L. 1214-2](#) du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan ».

5. Indicateurs de suivi de l'application du PLU

Le rapport de présentation du PLU doit comporter des indicateurs de suivi nécessaires pour l'évaluation des résultats d'application du PLU en termes de réalisation de logements.

Article L153-27 :

« Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article [L. 101-2](#) et, le cas échéant, aux articles [L. 1214-1](#) et [L. 1214-2](#) du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan ».

	Objectifs de réalisation à l'horizon 2030	Prévision de réalisation à 3 ans (2021)	Réalisation effective à 3 ans (2021)
Réalisation de logements par construction dans le tissu urbain (zones UA, UB, UE, et UY)	+12	+4	
Réalisation de logements par construction dans les zones à urbaniser (1AU)	+48	+ 15	
Échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU	Zone 1AU ouverte immédiatement à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation doit être réalisée suivant les besoins et capacités du territoire		

6. Évaluation des incidences des dispositions du PLU sur l'environnement

6.1. Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan

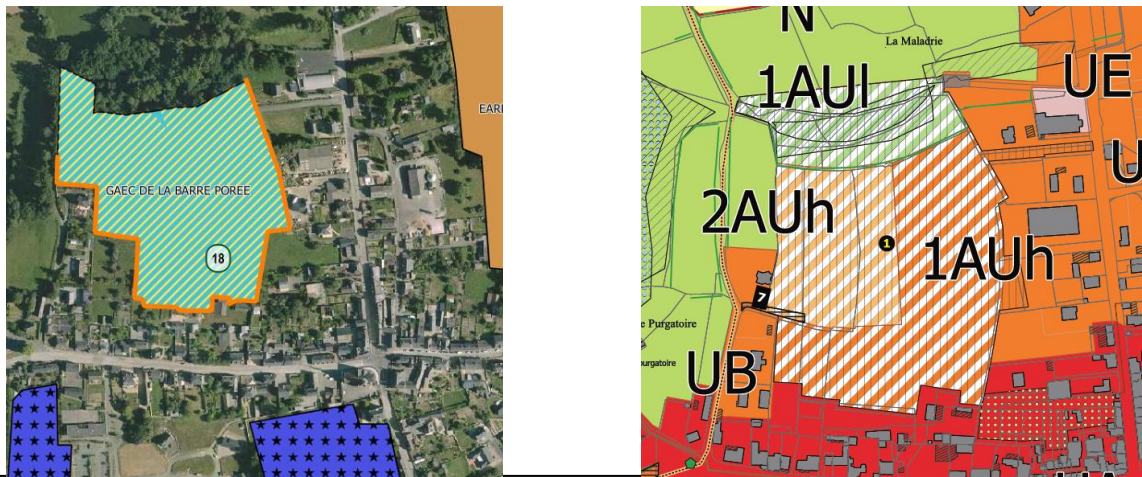
Les zones touchées par la mise en œuvre du PLU sont principalement les secteurs inscrits en zones à urbaniser (AU).

- **1 zone en extension Sud-Ouest du bourg à vocation d'habitat et une zone à vocation de loisirs:**

Le développement en extension de la commune de Cuillé se fera exclusivement au nord-ouest du centre bourg, sur l'arrière des parcelles le long des RD 32 et 127. Cette zone d'extension de 5 ha est composée d'une zone à urbaine à vocation principale d'habitat à ouverture immédiate à l'urbanisation (1AUh) et d'une zone d'habitat à plus long terme (2AUh). Au nord des zones AUh, une zone 1AUI a été positionnée dans l'objectif de développement léger d'équipements de promenade et de loisirs. Il ne s'agit pas de rendre ce site constructible mais bien de conserver son caractère naturel et boisé.

Cette zone d'extension (1AUh, 2AUh et 1AUI) est actuellement cultivée par un groupement d'agriculteurs (GAEC). La commune avait annoncé dès le début de l'exploitation de la terre par le GAEC, la volonté d'urbaniser cet îlot dans les années à venir. Pour ces raisons l'îlot est classé en sensibilité moyenne dans le diagnostic agricole.

→ Enjeux : zones en épaissement direct du tissu existant, présentant un enjeu de couture avec le bourg en prolongeant les liaisons automobiles et piétonnes. Les principes d'aménagement de ce site sont précisés au document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».



- **1 zone en extension Sud du bourg à vocation économique :**

Zone 1AUy zone d'activités route de Gastines de 1 ha,

La parcelle destinée à l'extension de la zone d'activité est un bien communal. L'exploitant a repris cette parcelle après la précarisation de cette dernière (bail annuel). L'exploitation en ayant connaissance dès le début, elle n'a pas été précarisée. Au vu de la situation actuelle cette parcelle n'a pas été classée en sensibilité.

Le principe d'aménagement de ce site est précisé au document n°3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation »



6.2. Incidences des dispositions du PLU sur l'environnement et mesures mises en œuvre pour les compenser ou les réduire

L'article R151-1 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation « analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci. ».

Au regard de l'absence de site Natura 2000 sur la commune, Cuillé a fait l'objet d'une demande d'évaluation environnementale au cas par cas. Suite à cette demande la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a rendu son avis le 5 Novembre 2018, dispensant ainsi le document d'évaluation environnementale stratégique au titre des plans/programmes. Cet avis est annexé au dossier.

L'évaluation des incidences vise cependant à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures.

Sur la durée du PLU, il s'agit de :

- Mesurer l'impact des orientations retenues sur la qualité de l'environnement,
- Présenter les mesures et précautions prises pour en limiter les effets et, éventuellement en compenser les impacts négatifs

6.2.1. Incidences sur le milieu physique

Topographie :

- Les constructions nouvelles seront principalement des habitations. Pas d'impact majeur sur la topographie, seuls de légers modelés de terrain sont prévisibles.

→ Mesures de protection ou compensatoires envisagées :

- Sur les zones à urbaniser à destination d'habitat et également économiques, des principes sont développés aux OAP pour une intégration paysagère qualitative des nouvelles constructions, et notamment pour adapter le bâti aux sensibilités des sites.
- Enfin, le règlement précise par ailleurs dans toutes zones que : « *Tout apport ou retrait de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.* »

Eaux superficielles et ruissellement :

- L'imperméabilisation conduira à un accroissement du volume des eaux superficielles susceptibles d'accroître la vitesse des écoulements en aval dans les milieux récepteurs, dont la qualité des cours d'eau peut s'en trouver affectée. L'urbanisation va également s'accompagner d'une imperméabilisation du sol à travers la réalisation de surfaces de chaussées et de toitures. Il faut y ajouter les imperméabilisations indirectes difficilement mesurables que pourraient générer l'augmentation des besoins en infrastructures routières, y compris en-dehors du territoire communal.

→ Mesures de protection ou compensatoires envisagées :

- Les opérations d'ensemble concernent des superficies supérieures à 1 ha soumises aux dispositions de la loi sur l'eau qui doit prévoir les mesures de protection et de compensation nécessaires. L'impact devra ainsi être limité.
- Les dispositions du PLU prévoient d'autre part de privilégier l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle chaque fois que les caractéristiques du terrain le permettent. Les orientations d'aménagement et de programmation développent des principes à respecter pour limiter l'imperméabilisation des sols dans les opérations d'aménagement.
- Enfin, la protection ciblée de haies, pour leur rôle anti érosif, doit être de nature à lutter contre l'érosion des sols provoquée par les ruissellements.

Ressources en eau potable :

- Le projet de PLU prévoit l'accueil de nouveaux habitants, qui va générer une augmentation des consommations d'eau. L'alimentation en eau potable de la commune de Cuillé est assurée par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable (SIAEP) Ouest de Château-Gontier, et provient du captage de Bazouge pour 25% et de l'usine des eaux de la Roche à Loigné-sur-Mayenne pour 75%.
- Des travaux ont été réalisés depuis 2009 pour sécuriser l'alimentation en eau potable. La qualité bactériologique et chimique des eaux distribuées est bonne. Elles sont conformes aux exigences définies par la réglementation des eaux destinées à la consommation humaine (rapport ARS 2015-2016).

→ Mesures de protection ou compensatoires envisagées :

- Le centrage du développement urbain sur le bourg permettra d'optimiser l'utilisation des réseaux d'adduction en eau et de limiter la création de nouveaux réseaux.

Eaux usées et assainissement :

- Le projet de PLU prévoit l'accueil de nouveaux habitants, qui va générer un accroissement du volume des eaux usées à traiter. Les zones urbaines du bourg et les zones à urbaniser sont toutes à raccorder au réseau d'assainissement collectif. L'urbanisation dans les zones U et AU va conduire à une augmentation des volumes d'eaux usées arrivant à la station d'épuration. Les projections établies au PLU entraîneront la création de 78 nouveaux logements localisés sur le bourg et en extension du bourg. La capacité de la station d'épuration permet quant à elle l'accueil de nouvelles constructions sans mettre en péril le bon fonctionnement des ouvrages (détails dans le document : annexes sanitaires).
- La commune prévoit également la mise à jour de son zonage d'assainissement dans l'objectif d'une meilleure prévision de la desserte des futurs logements. Ce document mis à jour sera annexé au présent PLU.

→ Mesures de protection ou compensatoires envisagées :

- Le dimensionnement des zones à urbaniser prend en compte la capacité totale de la station d'épuration. Les nouvelles zones de développement urbain devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif.
- Le centrage du développement urbain sur le bourg permettra d'optimiser l'utilisation des réseaux d'assainissement et de limiter la création de nouveaux réseaux.

6.2.2. Incidences sur les milieux naturels et les continuités écologiques

Consommation d'espace :

- Le développement urbain envisagé conduit à la consommation d'espace agricole et naturel.

→ Mesures de protection ou compensatoires envisagées :

- Cette consommation est cependant limitée du fait de la mobilisation de foncier situé en extension directe du bourg, sur des espaces agricoles à moindre enjeux (cf diagnostic agricole de la Chambre d'Agriculture de la Mayenne) et déjà contraints par la proximité d'habitations, par la définition d'une densité plus élevée (14 logements / ha) et par la correspondance étroite établie entre besoins et réserves inscrites en zone AU. L'ensemble des terres présentant un usage agricole ont été conservées en zone A.

Continuités écologiques :

- Les trames vertes et bleues ont été établies au regard des continuités écologiques présentes sur le territoire et se prolongeant sur les territoires voisins. Le développement urbain peut parfois amener à rompre ces continuités. Le PLU de Cuillé prend en compte la nécessité de préserver les corridors écologiques. Le développement projeté sur 12 ans prévoit la consommation de 4ha de zone agricole et/ou naturelle.

→ Mesures de protection ou compensatoires envisagées :

- La nécessité de préservation de ces continuités écologiques a été prise en compte dans la localisation des zones de développement futur et dans la préservation d'éléments constitutifs de ces trames : délimitation d'une zone N le long des cours d'eau et autour des milieux humides et boisements, délimitation d'une zone A sur les espaces agricoles, délimitation de secteurs NI dans le bourg afin de préserver les espaces de nature en ville, l'identification d'éléments à protéger et mise en place de règles de protection (zones humides, haies bocagères).

Natura 2000 :

- Les décrets n°2010-365 du 9 avril 2010 et n°2012-995 du 23 août 2012 précisent les modalités de réalisation d'évaluation des incidences Natura 2000 lorsque le PLU est susceptible d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 (articles R.414-19 et suivants du code de l'environnement).
- La commune de Cuillé n'est pas concernée par un site Natura 2000. Le site le plus proche se trouve dans le département du Maine-et-Loire, il s'agit du site des « Basses vallées angevines, aval de la rivière Mayenne et prairies de la Baumette » classé Natura 2000 au titre de la directive Habitat.

→ Mesures de protection ou compensatoires envisagées :

- Les zones Natura 2000, compte tenu de leur éloignement (+ de 20 km) et de l'absence de mise en relation directe avec le territoire communal, ne devraient pas être directement impactées par les dispositions du PLU.

Environnement naturel et perspectives d'évolution :

La préservation et la valorisation de l'environnement naturel constituent l'un des axes du projet de territoire. L'analyse de l'état initial de l'environnement a montré la distribution, les caractéristiques principales et les relations réciproques des espaces naturels sur le territoire communal. Pour les années à venir, il s'agira plutôt de gérer ces espaces de manière à conserver leur diversité biologique et leur fonctionnalité écologique. Le maintien d'une agriculture au long terme est l'un des déterminants majeurs pour prolonger la diversité culturelle et biologique sur la commune. La préservation des éléments sensibles tels que les haies, les ripisylves, boisements et zones humides participe également au maintien de la diversité des milieux nécessaires à la diversité faunistique et floristique. L'objectif d'accroissement démographique aura cependant un impact sur les milieux naturels au travers de la consommation des ressources, de la production de polluants et de l'augmentation des effluents.

→ Mesures de protection ou compensatoires envisagées :

- La protection de la trame verte et bleue, via une zone N et la protection d'éléments identifiés : zones humides, haies et ripisylves, et boisements épars.
- La préservation des liaisons douces existantes est une action de nature à canaliser les mobilités sur un cheminement adapté
- L'utilisation de matériaux perméables permettra le fonctionnement normal du cycle d'infiltration vers les nappes souterraines

6.2.3. Incidences sur le cadre paysager et patrimonial

- Les grandes lignes de force du paysage ne sont pas directement menacées par le développement de l'urbanisation.
- Les nouvelles constructions peuvent être amenées à opérer un contraste avec le caractère du bâti traditionnel. Des réhabilitations mal réalisées peuvent également conduire à dévaloriser le patrimoine local.

→ Mesures de protection ou compensatoires envisagées :

- Les atteintes au paysage devraient être limitées du fait du resserrement de l'urbanisation autour du bourg, permettant d'éviter les logiques de dispersion des constructions qui pourraient altérer de la qualité des paysages.
- La protection du patrimoine bâti local est envisagée à travers un règlement d'urbanisme adapté aux caractéristiques de chaque site (centre bourg, bâti rural,...) et à travers la protection ciblée de certains éléments de patrimoine bâti (châteaux, manoirs, maisons de caractère, église, chapelle et petit

patrimoine). Des règles et des principes sont définis sur l'aspect extérieur des constructions pour veiller au respect de l'architecture et de l'organisation traditionnelle du bâti.

- Les paysages ruraux de la commune seront inscrits en zone A et N, pratiquement inconstructible de façon à les préserver. Les éléments paysagers identitaires de la commune sont également protégés : haies, zones humides, parcs et jardins, alignements d'arbres...
- Les principes d'orientations d'aménagement et de programmation veillent à l'intégration paysagère qualitative des nouvelles constructions.

6.2.4. Incidences sur l'agriculture

Les dispositions du PLU visent à limiter la consommation d'espace agricole en établissant un équilibre entre protection des espaces naturels et agricoles, extensions urbaines et renouvellement urbain.

→ Mesures de protection ou compensatoires envisagées :

- L'espace agricole bénéficie d'une protection adaptée, reprenant en termes réglementaires les éléments développés dans la charte agriculture et urbanisme du département de la Mayenne. Un diagnostic agricole mené par la Chambre d'Agriculture permet d'envisager une prise en compte satisfaisante des réalités locales actuelles, en guidant le zonage réglementaire.
- Le découpage des zones A et N prend en compte le positionnement des sièges agricoles. Le règlement est rédigé de façon à établir une position équilibrée entre d'une part :
 - Laisser toute latitude au développement des activités agricoles par la construction de nouveaux bâtiments, la mobilisation des outils de production, la souplesse offerte dans les règles d'utilisation des sols.

Et d'autre part :

- La prise en compte des besoins d'évolution du bâti non agricole pour les activités présentes en campagne (zones Ah, Ay) et pour les habitations existantes
- La nécessité de protection des éléments constitutifs des trames vertes et bleues (zone N, éléments de paysage et d'intérêt environnemental protégés).
- La préservation de l'espace agricole passe également par un recentrage de l'urbanisation sur le bourg, par un dimensionnement au plus juste des besoins en surface inscrite en zone à urbaniser, et par une prise en compte dans le choix des zones à urbaniser de l'impact sur l'agriculture (localisation des sièges agricoles, sensibilité des terres cultivées autour du bourg..).

6.2.5. Incidences sur les risques, nuisances et pollutions

Risques naturels et perspectives d'évolution :

- La commune est touchée par un risque d'inondation par débordement de cours d'eau au Nord du territoire. Ce risque ne concerne pas le bourg.
- Les autres risques sont mineurs : risque d'inondation par remontées de nappes, mouvements de terrain liés aux argiles
- Plusieurs sites potentiellement pollués ont été repérés sur la commune
- Plusieurs ICPE sont présents en campagne

→ Mesures de protection ou compensatoires envisagées :

- Limitation stricte de l'urbanisation sur les secteurs concernés par le risque d'inondation
- La limitation du développement urbain sur les secteurs concernés par une sensibilité importante d'inondations par remontées de nappes
- Les ICPE sont répertoriés au PLU pour informer de la nécessité de prendre en compte les dispositions du Code de l'Environnement et du règlement sanitaire départemental en cas de projet
- Les sites susceptibles d'avoir été pollués (BASIAS-BASOL) sont répertoriés dans le PLU pour informer de la présence de ce risque
- Les autres risques naturels (argiles, sismique) sont plus faibles et plus diffus

6.2.6. Incidences sur la santé humaine

Pollution des eaux :

- Le territoire communal n'est pas concerné par des périmètres de protection de points de captage d'eau. L'impact de l'urbanisation du bourg sur la qualité de l'eau distribuée est négligeable. D'autant plus que les nouvelles zones à urbaniser devront toutes être raccordées sur le réseau d'assainissement collectif.

→ Mesures de protection ou compensatoires envisagées :

- Les nouvelles zones à urbaniser seront raccordées sur le réseau d'assainissement collectif.
- Les mesures de protection des zones humides doivent être de nature à préserver leur rôle épurateur des eaux.

Bruit :

- L'urbanisation envisagée n'est pas de nature à produire des nuisances sonores majeures.

Qualité de l'air et pollution atmosphérique :

- L'accroissement de l'urbanisation va entraîner une augmentation des émissions atmosphériques liées à la circulation automobile et au chauffage des habitations.

→ Mesures de protection ou compensatoires envisagées :

- L'augmentation des circulations automobiles générées par l'urbanisation sur la commune, compte tenu de sa faible importance, ne sera pas de nature à modifier la qualité de l'air à l'échelle communale.
- Concernant le chauffage des habitations, les dernières réglementations thermiques s'appliquent aux constructions neuves et devraient permettre d'atteindre des performances supérieures au bâti existant.
- Le renforcement de l'urbanisation du bourg permet de ne pas éloigner les activités des lieux d'habitat et de réduire ainsi l'utilisation de la voiture pour les courts trajets.

6.2.7. Incidences sur les déplacements et les mobilités

Circulations :

- L'urbanisation va nécessairement s'accompagner d'une augmentation des déplacements, notamment sur les principales RD. Cette augmentation de trafic va induire des consommations énergétiques supplémentaires, des pollutions de l'air et des nuisances sonores au voisinage des axes routiers.

→ Mesures de protection ou compensatoires envisagées :

- Les OAP portant sur les zones AU précisent les principes de voies à créer, de façon à assurer un bon fonctionnement des circulations, et notamment redonner davantage de place aux piétons.
- La centralisation des zones de développement en épaississement du bourg et la priorisation de densification du bourg doivent permettre de favoriser les déplacements doux et un meilleur fonctionnement des services de transports en commun.

Stationnement :

- Le développement urbain va contribuer à augmenter les besoins en espaces de stationnement.

→ Mesures de protection ou compensatoires envisagées :

- Pour éviter un encombrement de l'espace public par les automobiles, le règlement du PLU exige la réalisation de places de stationnement pour tout nouveau projet d'urbanisme. Le nombre de places exigé tient compte de l'accueil de visiteurs.

Collecte des déchets :

- L'accroissement de la population va générer une augmentation du volume de déchets à collecter et à traiter.
- L'aménagement de nouveaux quartiers va contribuer à allonger les circuits de desserte par les véhicules de collecte des déchets.

→ Mesures de protection ou compensatoires envisagées :

- Pour éviter un allongement trop important de ces parcours, un point de regroupement pour la collecte des déchets doit être réservé dans toute nouvelle opération d'ensemble, de façon à favoriser un mode de collecte plus économe.
- Le règlement détaille des dispositions relatives à la gestion des déchets ménagers dans les opérations

6.2.8. Incidences sur les consommations énergétiques et le développement des énergies renouvelables

Le développement urbain futur va générer une augmentation des consommations énergétiques essentiellement dans deux domaines : les transports et l'habitat

Transports :

- L'augmentation des consommations énergétiques sera produite principalement par les circulations automobiles.

→ Mesures de protection ou compensatoires envisagées :

- Pour réduire cet impact, le PLU recentre l'urbanisation autour du bourg pour éviter la multiplication de déplacements entre zones d'habitat dispersées et services proposés dans le bourg. Cette mesure doit également favoriser la mise en place de transports en commun attractifs pour toute la population.
- Les déplacements non générateurs de consommations d'énergie fossile sont par ailleurs encouragés par des exigences de création de liaisons piétonnes et cycles.

Habitat :

- Le développement démographique générera de nouveaux besoins en chauffage de logement.

→ *Mesures de protection ou compensatoires envisagées :*

- Le respect des nouvelles réglementations thermiques devrait conduire à réduire le niveau de consommation d'énergie par l'habitat. Le règlement du PLU offre par ailleurs suffisamment de souplesse pour densifier l'habitat et lui permettre de meilleures performances thermiques (isolation de pignons par une implantation en mitoyenneté notamment).
- De façon générale, le projet de PLU favorise l'installation de matériaux, de procédés, de dispositifs ou de technologies permettant la production d'énergies renouvelables.
- Les OAP déclinent une série d'objectifs à atteindre pour une meilleure sobriété énergétique des bâtiments (principes d'organisation urbaine et de construction permettant une consommation réduite d'énergie).