

Vu pour être annexé à
l'arrêté en date de ce jour
Laval, le 7 JUIN 2007
Le Préfet

Pour la PRÉFÈTE
et par délégation,
Le secrétaire général,

Commune de **HOUSSAY**



Ludovic Guillaume



Carte communale

Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal en date du : - 4 MAI 2007
Le Maire.



Pour copie certifiée conforme

Chabot
La responsable de l'unité
Planification & Environnement

Anne-Véronique Dumon

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

SOMMAIRE

I.	CONTEXTE D'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE	3
II.	PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE	4
A.	LA SITUATION GEOGRAPHIQUE	4
B.	LES APPARTENANCES INTERCOMMUNALES	4
III.	DIAGNOSTIC TERRITORIAL DE LA COMMUNE	5
A.	LES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES	5
B.	LE MARCHE DU LOGEMENT	10
C.	LES ACTIVITES ECONOMIQUES	14
D.	LES EQUIPEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES	17
E.	L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE NATUREL	20
F.	LES FORMES URBAINES ET LE PATRIMOINE	24
	SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL	28
IV.	LES POLITIQUES SUPRACOMMUNALES ET LEURS INCIDENCES	29
A.	LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME	29
B.	LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	32
C.	LES SCHEMAS OU PLANS A PRENDRE EN COMPTE	34
D.	LES AUTRES ELEMENTS	35
V.	LES OBJECTIFS ET LES CHOIX D'AMENAGEMENT	40
A.	LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT	40
B.	LES PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT	40
C.	INCIDENCES DE L'URBANISATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION	43
D.	TABEAU RECAPITULATIF DES SURFACES DES ZONES	43
	ANNEXE : REGLES GENERALES DE L'URBANISME	45

I. CONTEXTE D'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE

La commune d'Houssay comptait 363 habitants en 1999, contre 333 habitants en 1990. Elle est située à 11 kilomètres au Nord de Château Gontier et à 20 kilomètres au Sud de Laval.

La commune a gagné 30 habitants entre 1990-1999. Ce gain est dû à la fois à un solde migratoire et à un solde naturel positif. Depuis 1990, la commune a réussi à enrayer la perte de population qui avait été observée depuis 1962. Cette perte était liée à un solde migratoire négatif.

Depuis 1999, la commune a enregistré 39 permis de construire, signe d'un dynamisme démographique retrouvé.

De part sa position géographique (proximité de deux bassins d'emplois : Château Gontier et Laval), et de part son environnement, la commune d'Houssay dispose d'atouts afin d'attirer une population cherchant un cadre de vie agréable à proximité de pôles d'emplois.

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

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

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

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

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

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

- Poursuivre le développement de la commune

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

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

Service instructeur : Bureau d'Urbanisme – Unité Territoriale Sud Mayenne

II. PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

A. LA SITUATION GEOGRAPHIQUE

Houssay, d'une superficie de 1426 hectares et totalisant 363 habitants est une commune située au Sud du département de la Mayenne, dans le canton de Château Gontier Ouest.

Elle est bordée par les communes de Saint Gault, Loigné sur Mayenne, Quelaines, Origné, Villiers Charlemagne et Saint Sulpice.



B. LES APPARTENANCES INTERCOMMUNALES

Communauté de Communes du Pays de Château Gontier

Le District de Château-Gontier (composé des communes d'Azé, Saint-Fort et Château-Gontier Bazouges) et le Syndicat Mixte de la Mayenne Angevine ont disparu le 1er janvier 2000 pour laisser place à une seule et même structure : la Communauté de Communes du Pays de Château-Gontier.

Elle comprend 24 communes pour une population totale de 26 528 habitants. (RGP 1999).

Compétences obligatoires :

- Mission
- Aménagement de l'espace
- Sport
- Jeunesse
- Logement
- Action sociale
- Culture
- Tourisme

Les autres compétences.

- Environnement
- Aménagement urbain
- Services Publics Concédés
- Protection civile et lutte contre l'incendie
- Réseaux de communication
- Enseignement et formation

Le Syndicat Intercommunal d'adduction en eau potable de la Région Ouest de Château-Gontier

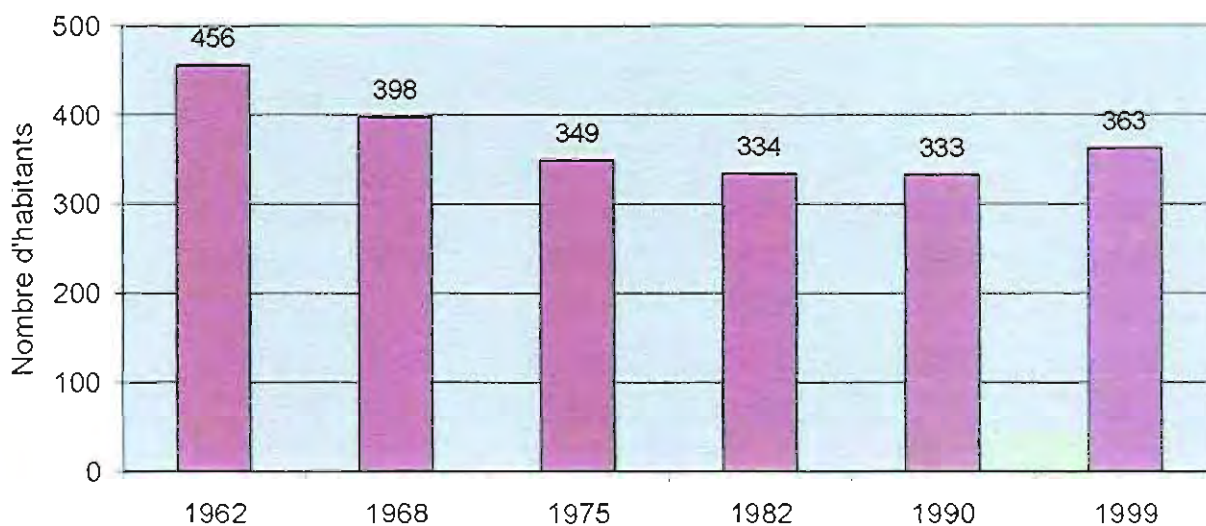
Le Syndicat Intercommunal d'électrification et du gaz.

III. DIAGNOSTIC TERRITORIAL DE LA COMMUNE

A. LES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES

➤ Evolution démographique

Evolution de la population



Source : INSEE 1999.

Depuis 1962, la commune d'Houssay connaît une décroissance continue de sa population jusqu'en 1990. Cette décroissance est liée à un solde migratoire largement négatif. Cette décroissance a été particulièrement importante entre le recensement de 1962 et celui de 1975, avec une perte de la population de près d'un quart.

Evolution démographique					
	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	39	35	24	34	45
Décès	38	33	20	17	26
Solde naturel	1	2	4	17	19
Solde migratoire	-59	-51	-19	-18	11
Variation totale	-58	-49	-15	-1	30

Source : INSEE 1999.

Parallèlement à cette baisse, le solde naturel est toujours resté positif, sans pouvoir contrebalancer cette perte de populations

Taux démographiques (moyennes annuelles)					
	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Taux d'évolution global	-2,25 %	-1,87 %	-0,62 %	-0,04 %	0,96 %
- dû au solde naturel	0,04 %	0,08 %	0,17 %	0,64 %	0,61 %
- dû au solde migratoire	-2,29 %	-1,94 %	-0,79 %	-0,67 %	0,35 %
Taux de natalité pour 1000	15,10	13,30	10,00	12,70	14,40
Taux de mortalité pour 1000	14,70	12,60	8,30	6,40	8,30

Source : INSEE 1999

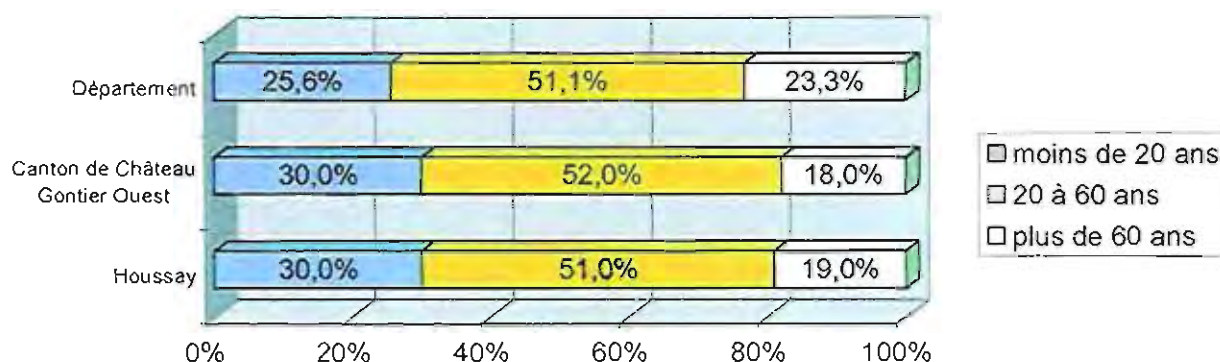
Cependant, depuis 1990, Houssay connaît, à nouveau, une croissance démographique, et elle a gagné 30 habitants entre 1990-1999. Cette inversion de tendance est due au retour d'un solde migratoire positif, mais également à un fort solde naturel. En plus de connaître une dynamique démographique interne, la commune est redevenue attractive avec l'arrivée de nouvelles familles.

Evolution démographique					
	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	53	66	41	51	84
Décès	39	29	29	28	20

Source : INSEE 1999

➤ Structure par âge de la population

Structure par âge de la population en 1999



Source : INSEE 1999.

La commune d'Houssay a une population relativement jeune. Cette jeunesse de la population peut expliquer la dynamique démographique interne observée précédemment.

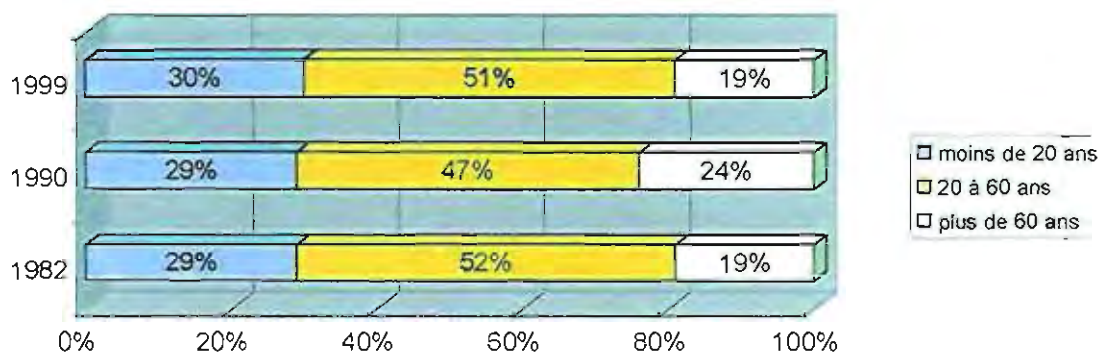
En effet, la population d'Houssay possède une part des moins de 20 ans supérieure à celle observée au niveau du département, avec un taux de 30 %.

A l'opposé, les plus de 60 ans sont beaucoup moins représentés. Ceux-ci représentent 19 % de la population de la commune, soit 4 points de moins qu'au niveau départemental.

Les 20-60 ans représentent quant à eux 51% de la population, ce qui situe la commune dans la moyenne départementale.

La structure par âge de la population d'Houssay correspond quasiment à celle observée au niveau du canton de Château Gontier Ouest.

Evolution de la structure par âge de la population

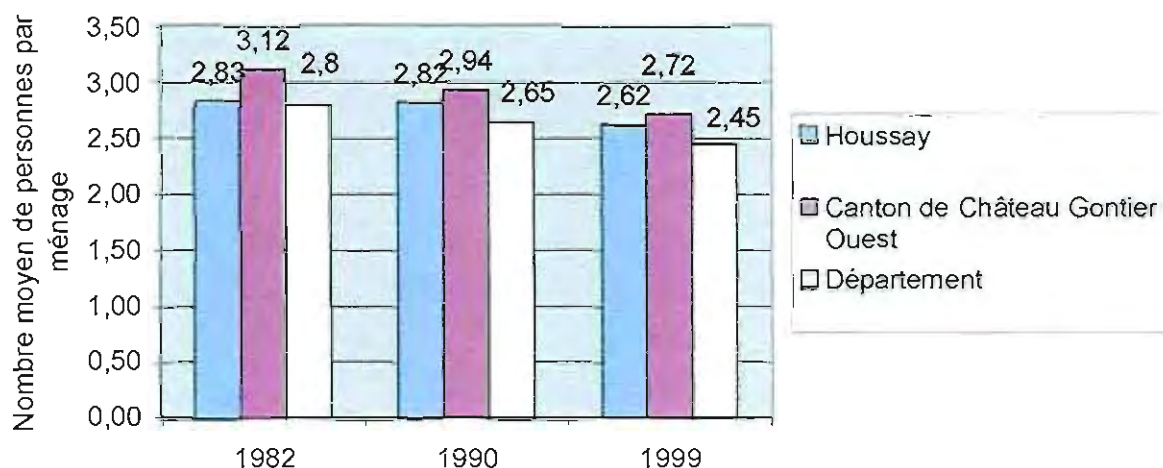


Source : INSEE 1999

Après un léger vieillissement de sa population entre 1982 et 1990, lié à l'augmentation de la part des plus de 60 ans, la commune d'Houssay a enregistré un net rajeunissement de 1990 à 1999. Ce rajeunissement correspond à l'arrivée de nouvelles familles sur le territoire communal. L'évolution de l'âge moyen de la population d'Houssay tient essentiellement aux variations des 20-60 ans et des plus de 60 ans. A l'opposé, depuis 1982, la part des moins de 20 ans est restée stable (29%-30%).

➤ Composition des ménages

Taille des ménages



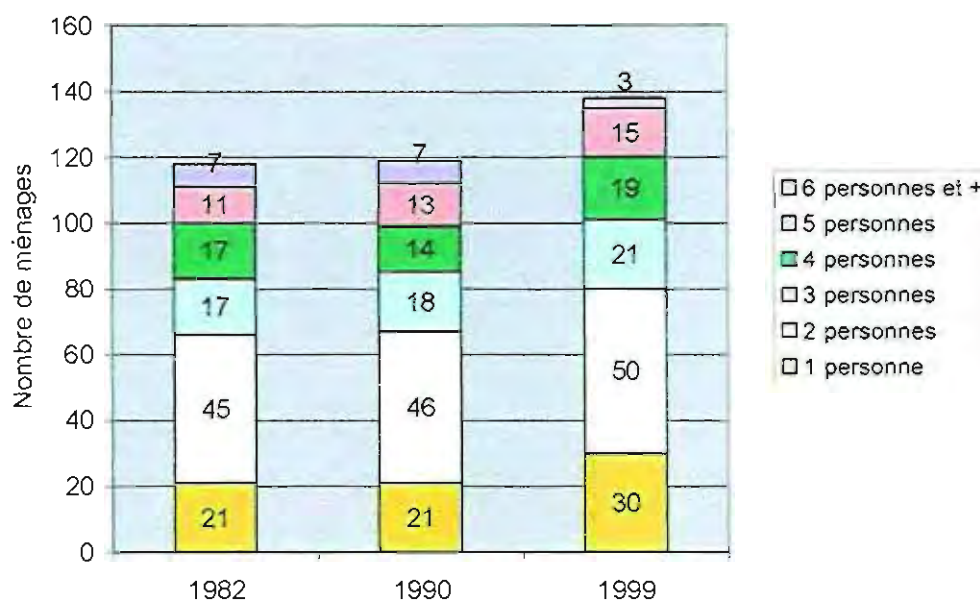
Source : INSEE 1999.

La taille moyenne des ménages d'Houssay connaît une diminution depuis 1982. Cette baisse de la taille des ménages a été modérée entre 1982 et 1990, avec une baisse de 0,01 point, mais beaucoup plus forte entre 1990 et 1999 avec une baisse de 0,20. Cette diminution s'explique par le départ des familles et des enfants de celles-ci qui vont trouver du travail dans les bassins d'emplois extérieurs et qui s'installent dans ces nouveaux territoires.

Même si Houssay suit la tendance générale du canton et du département, il est à noter que ce phénomène est légèrement plus important à l'échelle de la commune.

L'effet de décohabitation observé sur le plan cantonal et départemental s'observe également sur Houssay, qui voit passer son nombre moyen de personnes par ménage de 2,83 en 1982 à 2,62 personnes en 1999. Cette taille moyenne est inférieure à la moyenne cantonale. Avec l'arrivée de nouvelles familles, il est possible d'envisager un arrêt de la baisse de la taille moyenne des ménages sur la commune.

Composition des ménages



Source : INSEE 1999

Le nombre de familles composées d'au moins 5 personnes nombreuses, après avoir connu une légère augmentation entre 1982 et 1990, est en recul depuis cette date, mais représente néanmoins encore 18 familles en 1999, contre 20 en 1990, montrant ainsi le dynamisme démographique de la commune.

A contrario, les familles de 1 et 2 personnes représentent une part plus importante que par le passé dans la population d'Houssay, ceci étant dû à la décohabitation et au décès d'un membre de la famille.

➤ Population active

Il est recensé 172 actifs (94 hommes et 78 femmes) sur la commune dont 12 chômeurs en 1999 (3 hommes et 9 femmes), soit un taux de chômage de 7 %.

Le nombre de la population active a augmenté de 22 % entre 1990 et 1999, augmentation liée à l'arrivée de nouvelles familles.

Population active totale						
	1999			Evolution de 1990 à 1999		
	Ensemble	Ayant un emploi	Chômeurs	Ensemble	Ayant un emploi	Chômeurs
Ensemble	172	93,0 %	7,0 %	22,0 %	24,0 %	50,0 %
de 15 à 24 ans	17	94,1 %	5,9 %	13,3 %	60,0 %	0,0 %
de 25 à 49 ans	128	92,2 %	7,8 %	58,0 %	57,3 %	66,7 %
de 50 ans ou plus	27	96,3 %	3,7 %	-40,0 %	-40,9 %	0,0 %
Hommes	94	96,8 %	3,2 %	11,9 %	18,2 %	0,0 %
Femmes	78	88,5 %	11,5 %	36,8 %	32,7 %	80,0 %

Source INSEE 1999

Parmi les actifs, 63 personnes travaillent sur Houssay tandis que 97 personnes travaillent à l'extérieur de la commune en 1999. La part des personnes travaillant sur la commune a diminué depuis 1982. Le phénomène s'explique par la proximité des bassins d'emplois de Château Gontier et de Laval, et la baisse, entre autres, du nombre d'agriculteurs sur la commune.

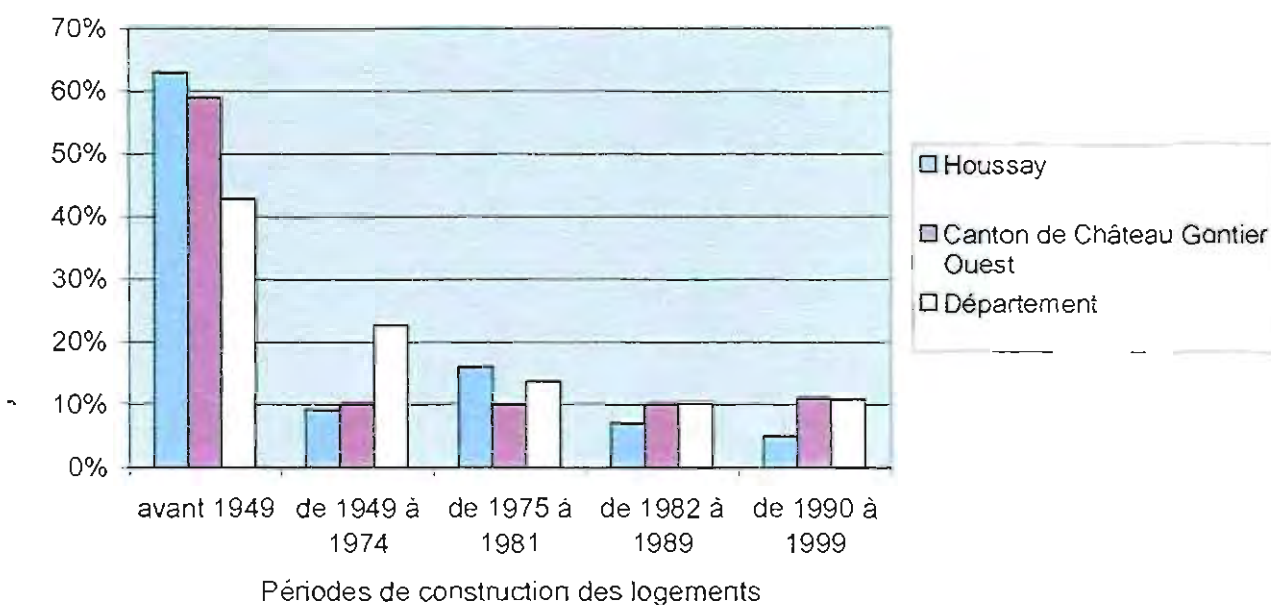
Formes d'emploi des salariés				
	Hommes		Femmes	
	Nombre	Part	Nombre	Part
Ensemble	60	100,0 %	56	100,0 %
Contrat à durée indéterminée	42	70,0 %	29	51,8 %
Contrat à durée déterminée	7	11,7 %	8	14,3 %
Intérim	4	6,7 %	1	1,8 %
Emploi aidé	0	0,0 %	2	3,6 %
Apprentissage - stage	1	1,7 %	3	5,4 %
Titulaires fonction publique	6	10,0 %	13	23,2 %

Source INSEE 1999

B. LE MARCHE DU LOGEMENT

➤ Age du parc de logements

Age du parc de logements



Source : INSEE 1999.

170 logements ont été recensés en 1999 à Houssay, les estimations depuis le dernier recensement portent ce chiffre à 185 en décembre 2005.

Le parc de logements sur Houssay est relativement ancien : 63% des logements dénombrés en 1999 avaient été construits avant 1949, soit une proportion plus élevée que sur le canton ou le département. En outre, très peu de nouvelles constructions ont vu le jour entre 1949 et 1975, et le rythme de construction était très en dessous du rythme cantonal et départemental.

Malgré une reprise de la construction dans les années 75-80 suite au développement d'un lotissement à l'ouest du bourg, le rythme s'est considérablement ralenti depuis.

Logements construits	Nombre	nombre / an	%
avant 1949	107	/	58%
de 1949 à 1974	16	0,64	9%
de 1975 à 1981	27	4,5	15%
de 1982 à 1989	12	1,7	6%
de 1990 à 1999	8	0,88	4%
De 2000 à 2005	15	3	8%

Source : INSEE* données fournies par la Mairie

Les données récentes (relevé des permis de construire en Mairie) font apparaître une accélération du rythme de constructions depuis 1999, avec 15 constructions neuves en 5 ans sur la commune. 9 de ces nouvelles constructions ont été construites au niveau du lotissement du Pont.

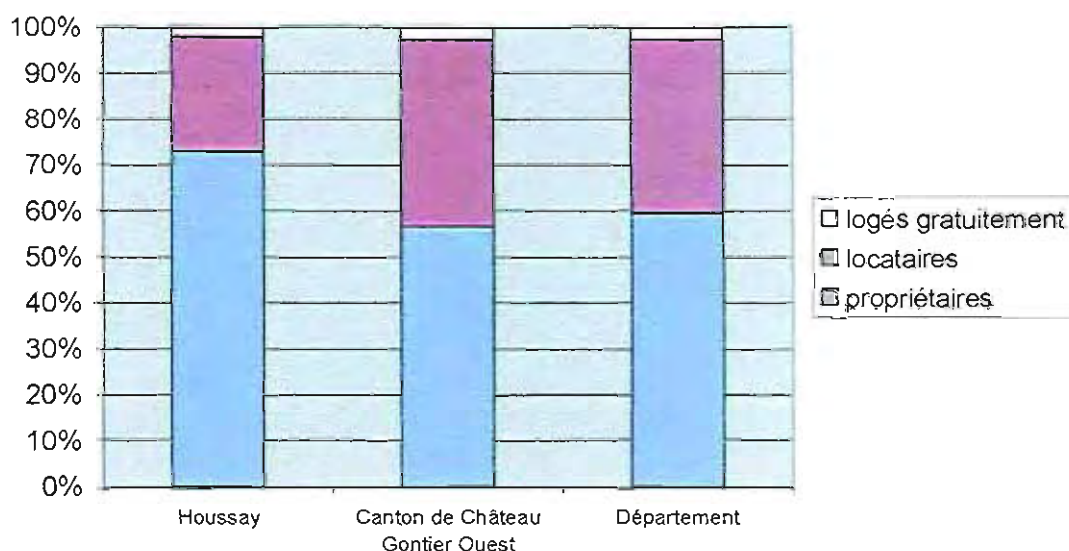
➤ Composition du parc de logements

La totalité des résidences principales est composée de maisons individuelles.

Les propriétaires sont largement majoritaires (73%) et les locataires représentent 24 % des Houssayens.

13% des logements sont des résidences secondaires en 1999, contre 4,2% sur le canton et 5% sur le département. Cependant, ce chiffre est en recul de 26% depuis 1990. ,

Statut d'occupation des logements



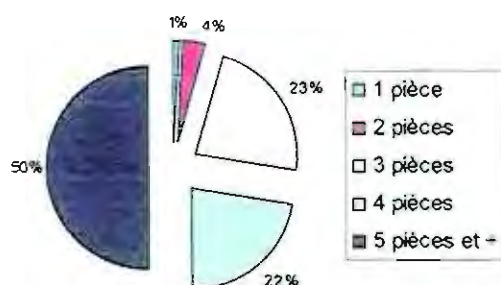
Source : INSEE 1999.

5,9% des logements sont vacants, proportion restant dans la moyenne observée au niveau de la Communauté de Communes (5%) et du département (6%). La vacance s'est réduite de près de 10% en 9 ans.

Ensemble des logements par type			
Types de logement	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
Ensemble	170	100,0 %	5,6 %
dont :			
Résidences principales	138	81,2 %	16,0 %
Résidences secondaires	22	12,9 %	-26,7 %
Logements occasionnels	0	0,0 %	-100,0 %
Logements vacants	10	5,9 %	-9,1 %
dont :			
Logements individuels	170	100,0 %	5,6 %
Logement dans un immeuble collectif	0	0,0 %	///

Le parc est composé à la fois de grands logements (5 pièces et plus : 50% du parc) et de logements de taille moyenne (55% de T3 et T4). Ainsi, un parcours résidentiel complet sur la commune est possible.

Composition des résidences principales



Source : INSEE 1999.

➤ Réhabilitations

Il est constaté que depuis plusieurs années, des demeures ont été restaurées dans le bourg par des privés ou par des agences immobilières. Cela s'explique par l'ORAH et l'OPAH qui a eu cours sur le territoire ces dernières années.

➤ Logements sociaux

La commune dispose sur son territoire de 4 pavillons HLM, d'1 logement conventionné et d'un autre pavillon conventionné, mais en cours de vente.



Logements sociaux à proximité du plan d'eau communal

➤ Projets de construction

La commune dispose encore de parcelles au niveau du lotissement du Pont, à l'Ouest du bourg.

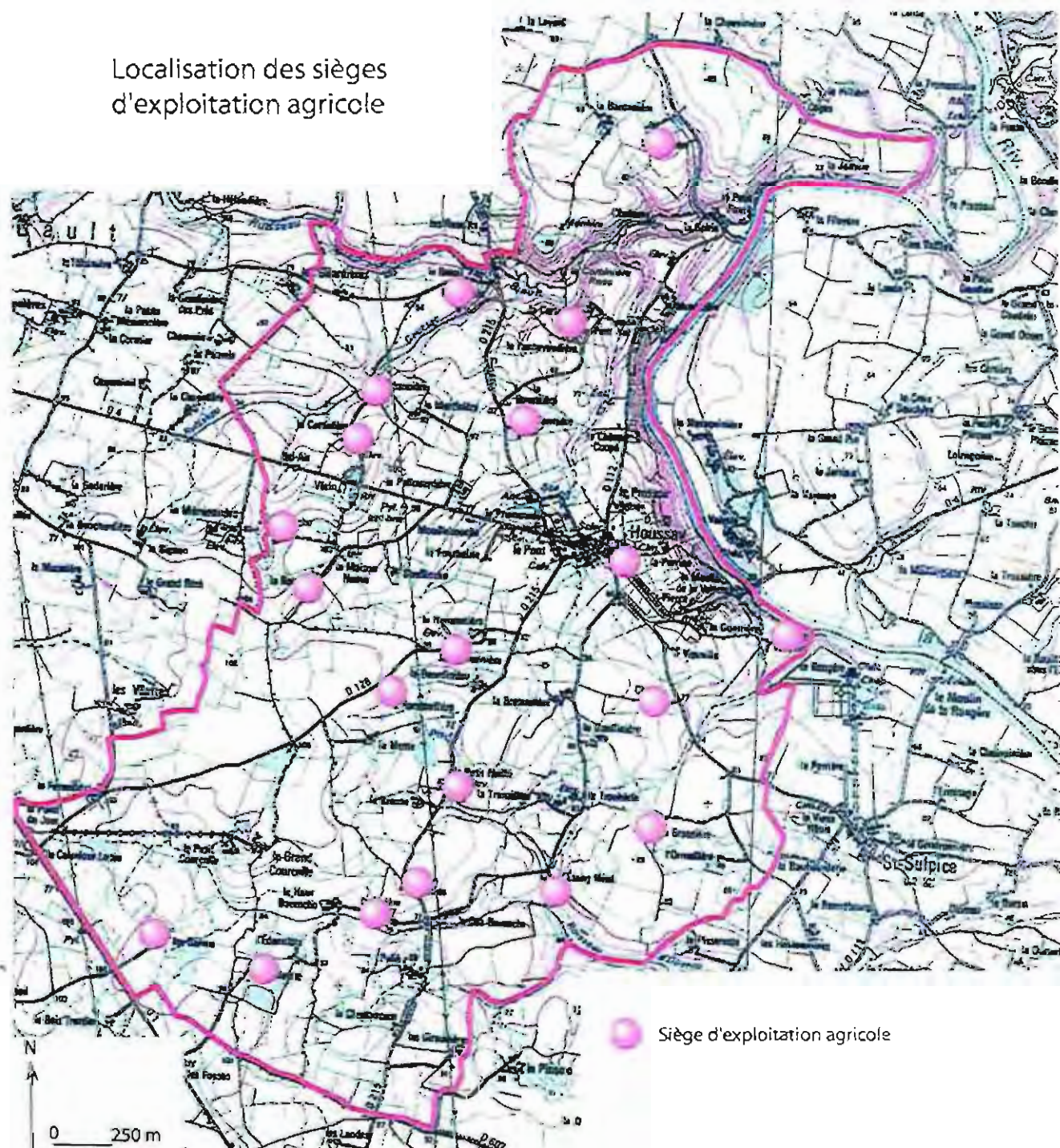


Tranche restante

C. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

➤ L'agriculture

Localisation des sièges
d'exploitation agricole



L'agriculture, une forte empreinte sur la commune.

La superficie agricole utilisée communale (1163 ha) représente 81,5 % de la superficie de la commune, et 24 % des actifs occupés sont agriculteurs (chefs d'exploitation ou ouvriers agricoles), alors que la moyenne nationale est de 5 %.

Des exploitations moins nombreuses mais plus grandes

Le nombre d'exploitations professionnelles sur Houssay a diminué de 49% entre 1979 (41) et 2000 (21). Néanmoins, cette diminution a été compensée par l'augmentation de la taille des exploitations.

La surface agricole utilisée (SAU) moyenne a augmenté de 25 hectares en 21 ans, soit une augmentation de 83 %.

80 % des chefs d'exploitations ont moins de 55 ans en 2000, alors que leur proportion était de 70 % en 1979. Il y a donc eu en 21 ans un certain rajeunissement des chefs d'exploitations.

La commune d'Houssay enregistre un renouvellement permanent de ses agriculteurs.

Une production animale dominée par l'élevage bovin, mais plus seulement

La production animale a connu une importante évolution sur la commune d'Houssay.

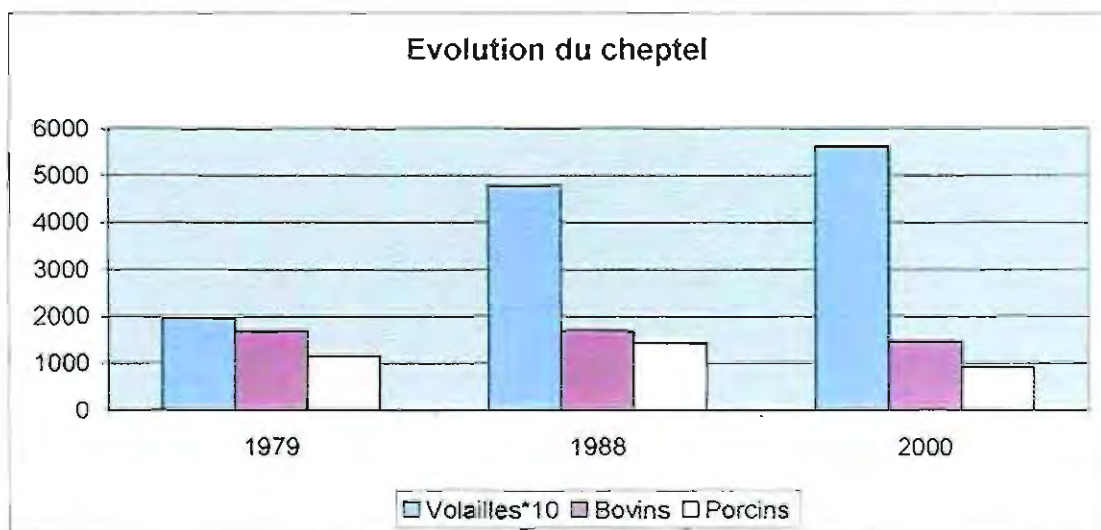
En effet, la production bovine a toujours dominé sur le territoire de la commune mais depuis 1979, la production de volailles a pris une part plus importante, passant de 19 565 têtes à 56 278 têtes en 2000.

A l'opposé, la production porcine a diminué sur la commune passant de 1 428 têtes en 1988 à 910 porcs produits en 2000.

La commune d'Houssay a assisté à une intensification et à une densification de la production avicole sur son territoire en l'espace de 12 ans.

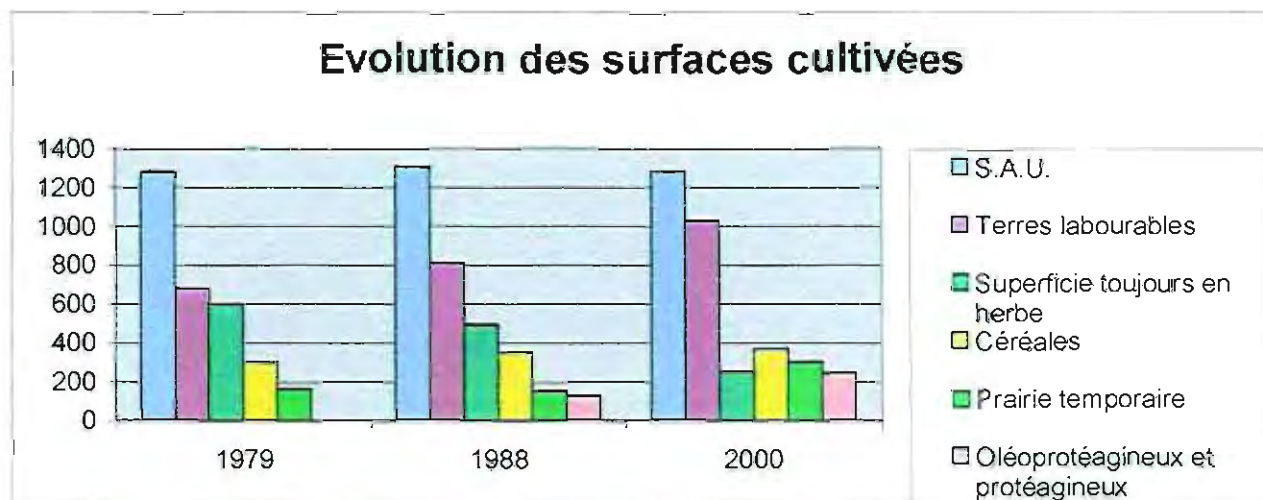
La production bovine conserve une part essentielle sur la commune, même si sa production a connu un léger recul avec un cheptel atteignant les 1 452 têtes en 2000 contre 1675 en 1979.

La commune compte également des élevages de chevaux sur son territoire (72 chevaux en 2000).



Source : RGA 1979, 1988, 2000.

Evolution des surfaces cultivées



En 21 ans, la surface agricole utilisée des exploitations ayant leur siège sur la commune d'Houssay, est restée stable avec 1 283 ha.

L'utilisation des terres agricoles suit la même évolution que sur le plan national. Les prairies permanentes sont en recul pour laisser la place aux terres labourables et donc pour la production de céréales destinée à l'alimentation des animaux. La surface en céréales a progressé de 23% en 21 ans, alors que dans le même temps les surfaces en prairies permanentes ont diminué de plus de la moitié. Très présentes en 1979, les prairies permanentes ne le sont plus en 2000, au profit des terres labourables et des prairies temporaires.

➤ **Les entreprises – commerces - artisans**

La commune dispose sur son territoire d'un certain nombre d'artisans et de commerçants ainsi que d'une entreprise de BTP employant une cinquantaine d'employés. Cette entreprise doit quitter la commune courant de l'année 2006.



Entreprise de BTP



Nouvelle scierie



Bar-restaurant et multi-services

Les commerçants :

- un café bar restaurant
- un dépôt de pain, épicerie.

Les artisans :

- un poseur de cuisine
- un électricien
- un charpentier – bois
- un charpentier - couvreur
- un couvreur-ramoneur
- un peintre - décoration
- une entreprise de BTP

➤ Le tourisme

La commune offre un attrait touristique non négligeable. Elle dispose sur son territoire de chemins de randonnée pédestre, d'un chemin de halage le long de la Mayenne permettant de découvrir de magnifiques paysages, d'un dolmen, de menhirs et également d'un plan d'eau.



Chemin de halage

D. LES EQUIPEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES

➤ Les équipements

- Une mairie
- Une salle des Fêtes
- Une école

L'école accueille 55 élèves répartis en 3 classes (Petite section –Moyenne section, Grande section au CE1 et CE2 au CM2)

- Un terrain de jeux pour enfants avec balançoire – toboggan et table de ping pong
- Un terrain multi-sports : Agorespace
- Six terrains de boules bretonnes
- Des chemins de randonnée
- Un plan d'eau pour pêcher



La Mairie



L'Ecole



Un terrain multi-sports

➤ Les associations

La commune compte 10 associations sur son territoire :

- Anciens combattants
- Club du troisième âge
- Espérance houssayenne
- Patch à gogo
- Groupement communal de défense des ennemis des cultures
- Foyer des jeunes
- Mutuelle coups durs
- APEL (Associations des parents d'élèves)
- Coopérative scolaire
- Boule bretonne

➤ Les infrastructures de transport

Les infrastructures routières

La commune est traversée par plusieurs axes routiers :

- o La RD 4, axe Quelaines – Houssay – Villiers-Charlemagne
- o La RD 112 axe Origné – Houssay – Saint Sulpice
- o La RD 215, axe Loigné sur Mayenne – Houssay – Nuillé sur Vicoin
- o La RD 128, axe Saint Gault - Houssay
- o La RD 1, axe Quelaines – Château Gontier

Le réseau routier est globalement en étoile, centrée et convergeant vers le bourg, excepté pour la RD 1 qui passe en limite Ouest de la commune.

Les transports collectifs

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

Il y a également le ramassage scolaire qui emmène les enfants d'Houssay au Collège et Lycée de Château Gontier.

Il existe également un ramassage scolaire par mini bus municipal pour l'école d'Houssay.

➤ Le traitement des déchets

La collecte sélective

Un site sur la commune pour le tri sélectif (verre, papier, plastique) est à la disposition des habitants, au niveau chemin de la Fontaine. Cet emplacement n'est pas des plus judicieux, car celui-ci se trouve à proximité d'un ruisseau, d'où un risque de pollution de ce dernier.



Une déchetterie est accessible aux habitants d'Houssay. Elle est gérée par la Communauté de Communes du Pays de Château Gontier et se situe sur la commune d'Azé.

La collecte des ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères est effectuée une fois par semaine en points, tous les vendredis matins. La collecte et le transport des ordures sont gérés par la Communauté de Communes du Pays de Château Gontier.

➤ L'assainissement

Le réseau et la station d'épuration

Actuellement, la commune dispose d'une infrastructure d'assainissement collectif sur le bourg. Le réseau est de type séparatif.

Au Nord du bourg, le traitement des eaux se fait par lagunage. Celui-ci est composé de trois bassins.



➤ L'approvisionnement en eau potable

L'approvisionnement en eau potable est géré par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable de la Région Ouest de Château Gontier.

E. L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE NATUREL

➤ Le milieu physique

La commune est vallonnée. La vallée de la Mayenne marque assez fortement le relief dans la partie Est de la commune. Le point bas se situe à la limite Sud-Est de la commune, au niveau de la Mayenne, à 35 m d'altitude, à proximité de la Haute Valette.

Le point haut se localise à l'Ouest de la commune, à proximité de la RD 128, à une altitude de 106 mètres.

Le bourg, quant à lui, se situe à une altitude de 90-95 mètres. La commune repose pour partie sur un socle de roche granitique.

➤ Le réseau hydrographique

La commune d'Houssay se situe dans le bassin versant de La Mayenne, et l'ensemble de ses ruisseaux s'écoule de l'Ouest vers l'Est

Le réseau hydrographique peu dense, se concentre surtout dans la partie Est de la commune. Il y a entre autres le ruisseau d'Oliveau, au Sud, le ruisseau de la Rongère, le ruisseau de Gouesse et plus important le ruisseau de Brault.

En ce qui concerne La Mayenne, aucun PPRI n'est approuvé sur la commune. Cependant, un atlas des zones inondables de la Mayenne a été élaboré sur la commune d'Houssay. Il est question également de faire la jonction entre les PPRI de Laval avec celui de Château Gontier



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

➤ Le paysage

La commune d'Houssay présente une forme irrégulière « Ovale » d'environ 6 km du Sud au Nord, de 4,5 km d'Ouest en Est au plus large et de 1,5 km au moins large au Nord de la commune.

Le bourg est quant à lui localisé dans la partie centrale Est de la commune.

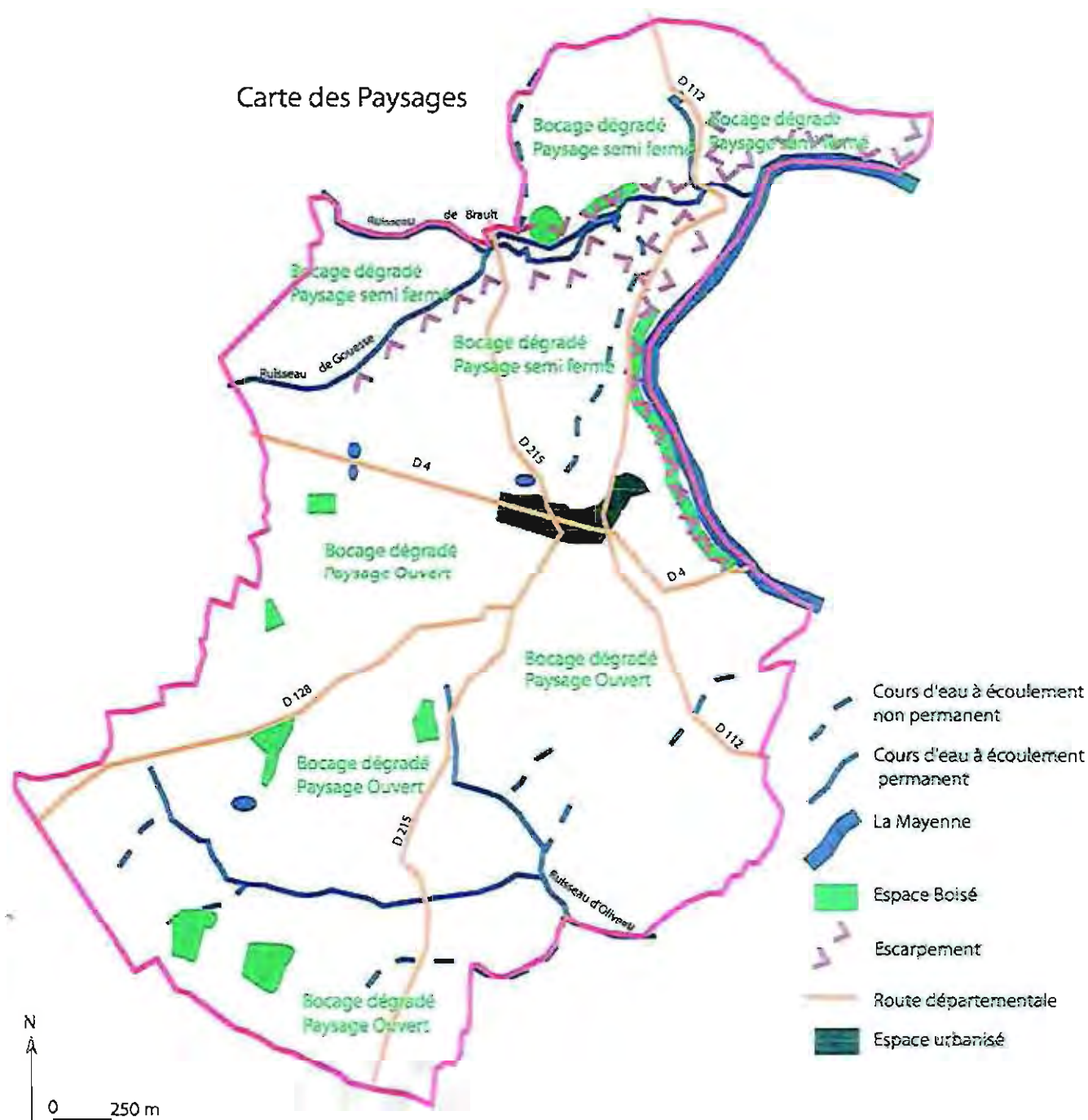
Houssay se situe sur un plateau découpé par les ruisseaux de Brault mais surtout par La Mayenne, qui marquent profondément le relief.

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

Les aménagements routiers sont assez peu visibles dans le paysage.

La couverture végétale éparse est composée pour l'essentiel d'un réseau bocager déstructuré et d'arbres isolés au milieu de parcelles cultivées. Certaines parcelles sont délimitées par des haies composées d'arbres de haut jet.

Les arbres de haut jet sont essentiellement des chênes. Les arbustes de bourrage sont entre autres des prunelliers, des aubépines et des noisetiers.



Deux ensembles se détachent de part et d'autre de la départementale 4 :

- La partie au Nord où le relief est assez accidenté, avec de grandes surfaces cultivées et des haies bocagères dégradées. Les forts dénivelés liés à la vallée de La Mayenne et au ruisseau de Brault permettent de dégager de belles perspectives sur la campagne environnante. Les abords de ces deux cours d'eau sont les espaces les plus boisés de la commune. Les chênes sont dominants, mais il est possible d'observer quelques charmes, châtaigniers, hêtres.

A l'Ouest le paysage est plus ouvert. Cette impression est renforcée par un relief moins marqué et un parcellaire plus grand. Les haies y sont également moins denses et garnies.

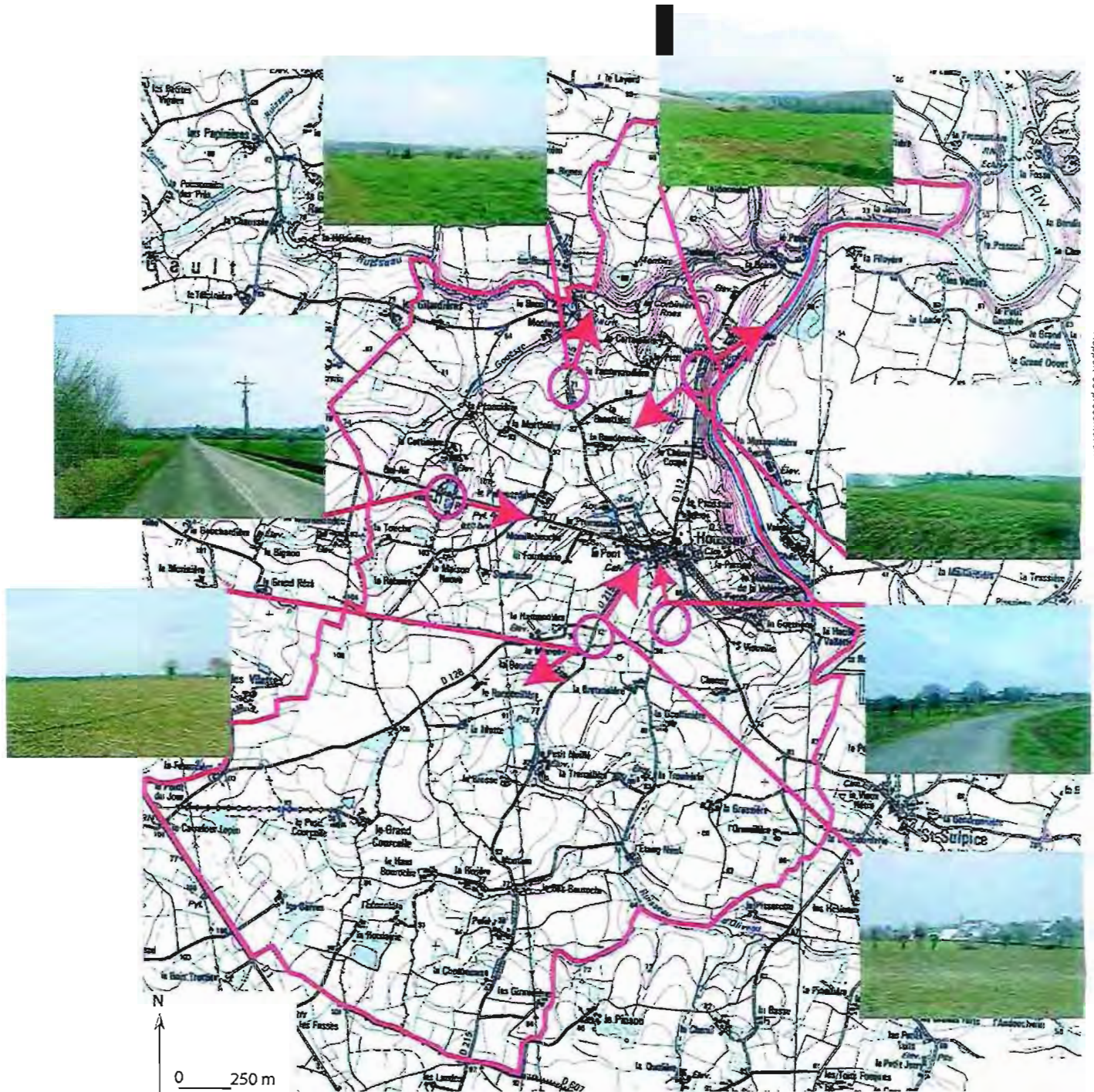
- A l'opposé, au Sud de la départementale 4, le paysage est plus ouvert. Le relief est moins marqué dans cette partie de la commune. Dans la partie située au Sud, le rythme des ondulations est moins dense. Le parcellaire est de grande taille, les parcelles étant entourées de haies largement dégradées. Ces haies sont constituées essentiellement de chênes, mais il est également possible d'observer quelques arbustes de bourrages comme l'aubépine.



Bocage très dégradé

Sur l'ensemble de la commune, de part le relief et la faiblesse de la densité de végétation, il est possible d'observer de nombreuses vues. Dans le cadre d'un développement futur de l'urbanisation sur la commune, il sera important d'en tenir compte, et de prévoir des aménagements paysagers afin d'intégrer dans le paysage les constructions nouvelles

Les vues à préserver



F. LES FORMES URBAINES ET LE PATRIMOINE

➤ Le bâti et les formes urbaines

Le bourg d'Houssay s'est développé en limite du plateau découpé par la Mayenne, ce qui lui donne une impression de bourg perché.

Le bâti ancien est relativement groupé, surtout dans la partie Sud du Bourg, où des voies secondaires situées en parallèles de la route départementale, permettent d'accéder, par l'arrière, au jardin des maisons le long de la route départementale, mais également à une rangée complémentaire de maisons légèrement plus récentes.

Le bâti ancien se localise à l'intersection des différentes routes départementales traversant la commune.

Aucun type architectural ne se dégage dans le bourg. En effet, il est possible d'observer des maisons en appareillage de petites pierres rejointoyées, en façade enduite de couleur claire ou foncée, des maisons à un seul niveau mais également à deux ou trois niveaux, des tailles de fenêtres très différentes, des volets ou des persiennes, des encadrements d'ouvertures en granite, pierres schisteuses, briques ou peints en blanc. Le seul point commun de toutes les constructions du bourg ancien est la couverture en ardoises ou en ardoises fibrociments. Les alignements de ces maisons sont parfois coupés par une ruelle menant sur des jardins arrière.



Exemple des différents types architecturaux des maisons de bourg observés sur la commune





Dans le bourg, il est possible d'observer plusieurs belles bâtisses qui donnent sur des jardins situés autour de la maison.

Les extensions récentes du bourg se sont faites essentiellement le long des routes départementales, à l'Ouest du bourg. Elles se caractérisent par des pavillons sans étage, avec parfois un sous sol, situés au milieu de la parcelle. Les façades sont en maçonnerie enduite, les teintes des enduits sont souvent claires (blanc ou beige). Les couvertures sont surtout en tuiles mécaniques ou parfois en ardoises. Les maisons sont en milieu de parcelles clôturées par un muret ou une barrière. La présence de hautes haies de résineux (thuyas), donnent une impression très fermée du lotissement. Les abords de certains pavillons sont mal entretenus. Une liaison piétonne le long de la route départementale et séparé par une haie décorative, permet d'accéder au bourg en sécurité.



Les différents pavillons de l'ancien lotissement

Depuis 2000, l'urbanisation s'est développée au Sud-Est de l'« ancien » lotissement. Aucune harmonie architecturale ne se dégage de ce nouveau lotissement. Les enduits sont de différentes couleurs (sable, rouge argile, vert, gris, jaune, rose), les maisons sont parfois avec un étage, toits à deux pentes ou quatre pentes. Les maisons sont en milieu de parcelles, parfois grillagées à l'arrière de haies.

Nous pouvons aussi faire remarquer qu'un effort a été fait en ce qui concerne les liaisons piétonnes entre le bourg ancien et ce lotissement, ainsi qu'avec l'« ancien » lotissement. Ces chemins sont bordés de haies décoratives.

Des travaux d'extension de ce lotissement ont été réalisés récemment.



Différents types architecturaux rencontrés dans le nouveau lotissement



Quelques maisons récentes ont été observées à l'arrière du cimetière. Ces maisons se trouvent en milieu de parcelles, clôturée par un muret côté rue, et une haie ou/et un grillage. Ces habitations sont sur un seul niveau avec parfois un sous sol. L'enduit est clair et la couverture est en ardoises.

Les hameaux

Les hameaux sont nombreux sur la commune. La majorité est constituée d'une exploitation agricole. Généralement, les maisons de ces hameaux ont été restaurées récemment, en gardant l'aspect d'origine. Il a été noté, au niveau de « le Grand Courcelle », une grande demeure et ses dépendances laissées à l'abandon.



Maison rénovée de hameau



Le Grand Courcelle

➤ Les espaces publics

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

La place de l'Eglise- Mairie

Située entre la Mairie et l'Eglise, cette grande place mériterait un traitement particulier, car à l'heure actuelle, elle donne l'impression d'être à l'abandon.

Le plan d'eau au Nord du Bourg

Cet espace, bien paysagé, regroupe les activités de plein air mis à la disposition des habitants de la commune (tennis, basket, petit terrain de foot, boule, pêche, jeux pour enfants, etc.).

Les abords de la Mayenne.

Les abords de la Mayenne permettent à la population de marcher au bord de ce cours d'eau.



Place de la Mairie-Eglise



Plan d'eau

➤ Le patrimoine bâti et non bâti

La commune d'Houssay possède un patrimoine assez riche : L'Eglise Saint Hilaire, le Pont de la Valette, le Moulin de la Valette, le calvaire polychrome, plusieurs maisons de bourg, ainsi que les mégalithes de la Baronnière.



Pont de la Valette



Calvaire



Eglise Saint Hilaire

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

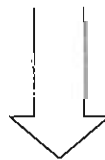
Atouts

- ✓ La proximité de Château Gontier
- ✓ Une offre de logements variée
- ✓ Des sites touristiques intéressants
- ✓ La qualité de vie
- ✓ Des services (école, bibliothèque, garderie)
- ✓ Le milieu associatif
- ✓ Un tissu économique encore présent

Handicaps

- ✓ Peu de réserves foncières disponibles
- ✓ Aucune harmonie architecturale dans les constructions récentes
- ✓ Absence de mise en valeur des abords de la Mairie
- ✓ Peu de commerces de proximité

Objectifs



- ✓ Accueillir de nouveaux habitants
- ✓ Préserver l'activité agricole
- ✓ Préserver la qualité des paysages et des hameaux
- ✓ Assurer un développement cohérent et maîtrisé du bourg
- ✓ Améliorer la place de la Mairie
- ✓ Retrouver une cohérence architecturale dans les constructions récentes
- ✓ Maintenir les services, les commerces et les artisans
- ✓ Améliorer l'attrait touristique de la commune
- ✓ Réaliser un groupe scolaire en prévision de l'augmentation des effectifs
- ✓ Améliorer la sécurité sur la RD4 au niveau du bourg.

IV. LES POLITIQUES SUPRACOMMUNALES ET LEURS INCIDENCES

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

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

A. LES LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

➤ la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 : principes généraux applicables en matière d'aménagement et d'urbanisme

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

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

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

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

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

- 1- **L'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- 2- **La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat** urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- 3- **Une utilisation économe et équilibrée des espaces** naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

➤ la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992

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

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

L'étude de zonage d'assainissement est en cours.

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

➤ la loi sur les Paysages du 8 janvier 1993

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

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

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

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

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

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

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

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

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

Sur Houssay, aucune route n'est classée à grande circulation, donc aucune n'est soumise aux dispositions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

B. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

➤ Le curage et l'entretien des cours d'eau.

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

- Mayenne et ses affluents.

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

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

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

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

Service concerné :

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

➤ L'alignement

Le plan d'alignement sur la R.D. n°4 a été approuvé 2 mai 1841.

Service concerné :

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

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

La commune est concernée par le faisceau hertzien « Le Tremblay-Mont-Rochard » 2^{ème} partie.

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

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

Servie concerné :

T.D.F.
Direction Régionale Ouest
Avenue de Belle fontaine – BP 79
35 512 CESSON SEVIGNE Cedex

➤ La protection des monuments historiques

La commune est concernée par le périmètre de protection d'un monument historique inscrit, le Château de la Rongère et son parc (inscrits et classé par arrêté du 16 et 10 octobre 1991) situés en majeure partie sur le territoire de la commune de Saint Sulpice. Un périmètre de protection de 500 mètres les entoure.

Il y a obligation pour tout propriétaire de biens situés dans ce périmètre de solliciter l'accord préalable du service responsable pour toute restauration, travaux, destruction, modification ou changement d'affectation.

Service concerné :

Service départemental de l'architecture et du patrimoine
7, rue du Jeu de Paume
53 000 LAVAL

➤ Etablissement des canalisations électriques

La commune est concernée par deux canalisations électriques :

- la ligne 90KV-« Château-Gontier-Laval »
- la ligne 225KV-« Laval-Z-Corbière »

Electricité De France souhaite ainsi être consulté, par lettre recommandée, pour tout projet de construction sur les parcelles traversées par la ligne électrique. Les propriétaires doivent réserver un libre passage et d'accès aux agents de l'entreprise.

Service concerné :

RTE gestionnaire du réseau de transport d'électricité
Transport électricité ouest
Ecoparc – ZI nord avenue des fusillés
49 412 SAUMUR Cedex

➤ Halage et marchepied

Halage de la rivière « la Mayenne » classée voie navigable.

Les propriétaires des parcelles riveraines de la Mayenne doivent laisser un droit de passage pour l'entretien du cours d'eau, ainsi que pour la traction des bateaux.

Service concerné :

Direction Départementale de l'Equipeement
Bureau navigation
Cité administrative
Rue Mac Donald
53030 LAVAL Cedex

C. LES SCHEMAS OU PLANS A PRENDRE EN COMPTE

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

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

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

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

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

D'autre part, la commune de Houssay se situe dans le périmètre du SAGE de la Mayenne, périmètre approuvé le 7 avril 2006.

Service responsable :

Pole de compétence Eau

Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt

Cité de l'agriculture

15 av Cucille

35000 RENNES

D. LES AUTRES ELEMENTS

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

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

- L'Eglise « Saint-Hilaire » et la plaque funéraire (19^{ème} siècle)
- Le domaine de « Courcelle »
- Le Pont de la « Valette »
- Le Moulin de la « Valette »
- Les Mégalithes de la « Baronnière »

Sites ou éléments naturels (ZNIEFF) :

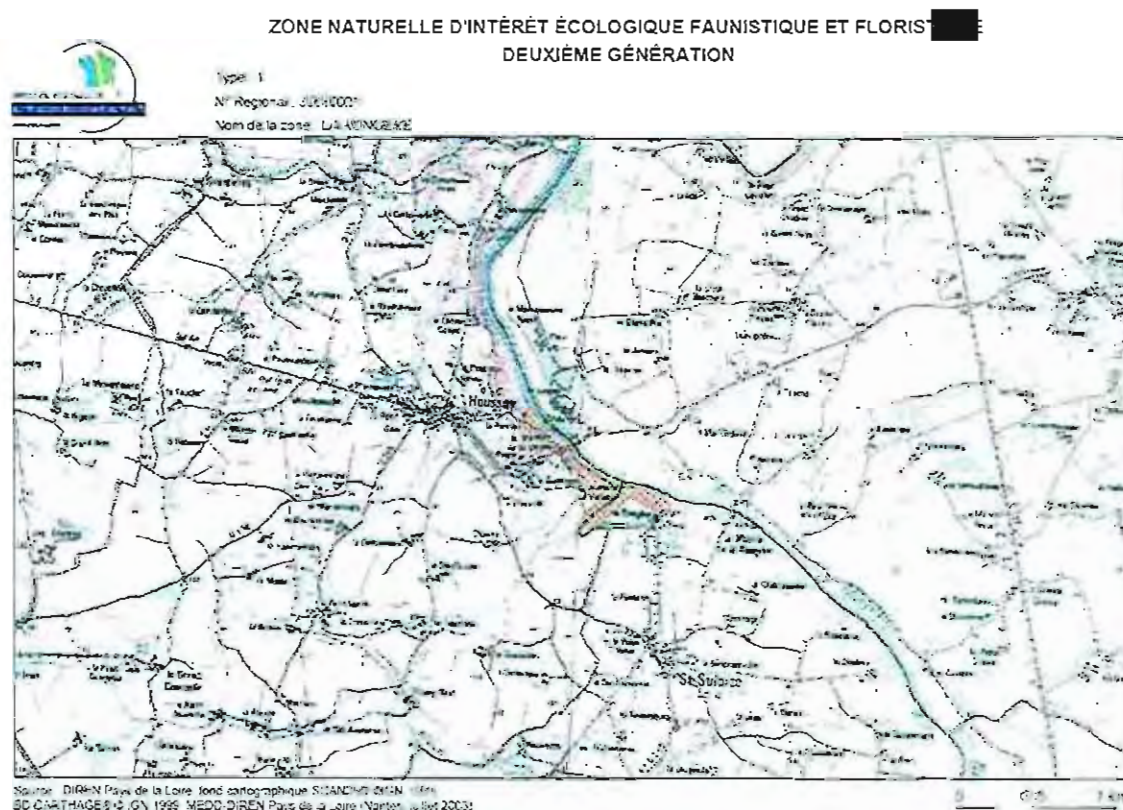
○ La Vallée de la Mayenne et du ruisseau de Brault

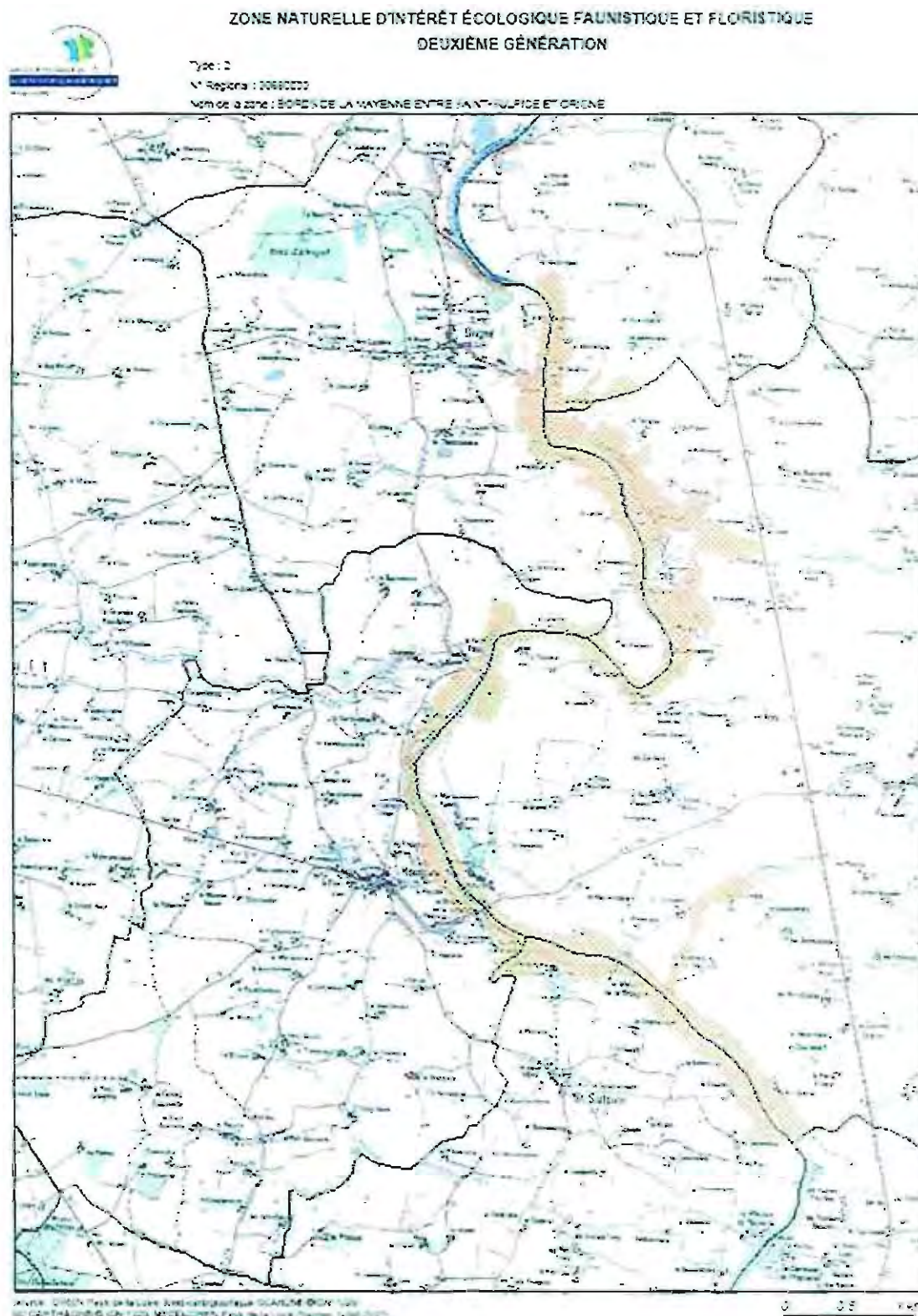
La rivière la Mayenne a entaillé le socle primaire et a façonné une vallée encaissée aux versants abrupts. La qualité paysagère de ce site est indéniable. Plusieurs qualités biologiques viennent renforcer cette première impression. Intérêt botanique : présence de deux espèces de la liste déterminante des Pays de la Loire. Intérêt entomologique : présence d'un rhopalocère de la liste déterminante des Pays de la Loire. Intérêt ornithologique : présence d'une sterne en période favorable de reproduction.

○ La Rongère

Coteau boisé surplombant la rivière La Mayenne entrecoupé de pelouses rases. En aval du coteau des zones humides ponctuelles bordent la rivière. Ce site possède une riche végétation printanière de bois frais ainsi qu'une belle station d'une orchidée figurant sur la liste déterminante des Pays de la Loire.

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





➤ Les sites archéologiques à protéger

Neuf sites contenant des vestiges archéologiques ont été recensés sur le territoire de la commune de Houssay :

- L'Eglise Saint-Hilaire - cimetière, église, inhumation, sarcophage – (n° 53 117 001 AH)
- Les Menhirs de la Baronnière (n° 53 117 001 AP)

- La Motte de la Haute Valette – motte castrale – (n° 53 117 002 AH)
- Les Gilardières – enclos carré, enclos funéraire – (n° 53 117 003 AH)
- La Bonnière – maison forte – (n° 53 117 004 AH)
- La Roberie – enclos quadrangulaire – (n° 53 117 005 AH)
- La Pisserote – enclos carré – (n° 53 117 006 AH)
- Le Bas Bouroche – voie – (n° 53 117 007 AH)
- Le Bas Bouroche – enclos circulaire – (n° 53 117 008 AH)

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

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

Aspects réglementaires et législatifs

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

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

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

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

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

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

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

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

Proposition de recommandation ou d'association

Patrimoine archéologique

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

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

Service responsable Service Régional de l'Archéologie,
Secrétariat : 02.40.14.23.30

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

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

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

La réglementation en vigueur s'appuie sur différents textes :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

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

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

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

Elles sont soumises à deux régimes différents :

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

Ces installations classées peuvent imposer un retrait pouvant être de 100 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

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

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

V. LES OBJECTIFS ET LES CHOIX D'AMENAGEMENT

A. LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT

Objectifs déterminés dans le cadre de la Carte Communale :

- Accueillir de nouveaux habitants
- Préserver l'activité agricole
- Préserver la qualité des paysages et des hameaux
- Assurer un développement cohérent et maîtrisé du bourg
- Améliorer la place de la Mairie
- Retrouver une cohérence architecturale dans les constructions récentes
- Maintenir les services, les commerces et les artisans
- Améliorer l'attrait touristique de la commune
- Réaliser un groupe scolaire en prévision de l'augmentation des effectifs
- Améliorer la sécurité sur la RD4 au niveau du bourg

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

- o **La zone constructible C**
- o **La zone inconstructible**

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

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

B. LES PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT

Les besoins

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

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

Le taux d'occupation des logements

	1982	1990	1999
Taille moyenne des ménages	2,83	2,82	2,62

Source : RGP, INSEE

La taille moyenne des ménages d'Houssay connaît une diminution depuis 1982. Cette baisse de la taille des ménages a été modérée entre 1982 et 1990, avec une baisse de 0,01 point, mais beaucoup plus forte entre

1990 et 1999 avec une baisse de 0,20-. Cette diminution s'explique par le départ des familles et des enfants de celles-ci qui vont trouver du travail dans les bassins d'emplois extérieurs et qui s'installent dans ces nouveaux territoires.

Même si Houssay suit la tendance générale du canton et du département, il est à noter que ce phénomène est légèrement plus important à l'échelle de la commune.

L'effet de décohabitation observé sur le plan cantonal et départemental s'observe également sur Houssay, qui voit passer son nombre moyen de personnes par ménage de 2,83 en 1982 à 2,62 personnes en 1999. Cette taille moyenne est inférieure à la moyenne cantonale. Avec l'arrivée de nouvelles familles, il est possible d'envisager un arrêt de la baisse de la taille moyenne des ménages sur la commune.

Le taux de croissance de la population

Taux démographiques (moyennes annuelles)					
	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Taux d'évolution global	-2,25 %	-1,87 %	-0,62 %	-0,04 %	0,96 %
- dû au solde naturel	0,04 %	0,08 %	0,17 %	0,64 %	0,61 %
- dû au solde migratoire	-2,29 %	-1,94 %	-0,79 %	-0,67 %	0,35 %
Taux de natalité pour 1000	15,10	13,30	10,00	12,70	14,40
Taux de mortalité pour 1000	14,70	12,60	8,30	6,40	8,30

Le rythme de constructions actuel

Le rythme de construction est actuellement relativement soutenu. La commune a enregistré la construction de 15 nouvelles maisons en 5 ans.

Les objectifs

La commune d'Houssay souhaite pouvoir répondre rapidement, si nécessaire, à la demande de terrains constructibles.

Il s'agit ainsi pour Houssay d'accueillir de nouveaux habitants dans un cadre de vie agréable, afin d'éviter un vieillissement de sa population.

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

Suite à une estimation de la Mairie, il s'avère que la population de la commune serait de 400 habitants en 2006, et compterait sur son territoire 153 résidences principales.

La commune souhaite croître sur le rythme de 2% par an, c'est à dire accueillir environ 488 habitants en 2016, soit 88 habitants de plus qu'en 2006.

Pour accueillir cette nouvelle population, la commune définit de nouveaux secteurs constructibles. Ces surfaces devront permettre la construction d'au moins 33 nouvelles résidences principales.

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

En retenant une taille moyenne de parcelle de 1000 m² par habitation, les besoins s'élèvent à environ 3,3 ha.

Afin de se prémunir contre un éventuel manque de foncier (refus de vente de certains propriétaires par exemple) et éviter ainsi une spéculation trop importante, la commune souhaite retenir une surface constructible plus importante que les stricts besoins correspondant à 33 nouvelles constructions.

Ainsi, un doublement de la surface strictement nécessaire, soit 6,6 ha, devra être réservé pour se prémunir contre cet éventuel manque de foncier.

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

Localisation des zones constructibles et justification du choix des zones

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

L'ensemble des zones C du bourg sera en assainissement collectif.

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

Développement de hameaux

Les élus ne souhaitent pas développer de hameau.

Zonage autour du bourg (cf carte jointe)

Le bourg

A l'Ouest

Un groupe scolaire va être construit à l'Ouest du bourg, au niveau de la parcelle 777, sur une surface d'environ 5 000 m².

Les élus souhaitent développer un lotissement sur le reste de la parcelle. A l'extrême Ouest, un ruisseau la coupe. Les élus souhaitent rendre inconstructible une bande de 15 mètres de part et d'autre du ruisseau afin d'éviter toute construction dans une zone inondable.

L'ensemble représente une surface de 2ha82.

Il sera possible d'accéder à ce secteur par la rue des étangs, à l'Est de la parcelle, mais également par la rue de la Valette. Un aménagement spécifique est déjà prévu. Celui-ci a pour but de ralentir la circulation à l'entrée du bourg.

Au vu de la configuration du terrain et de son environnement, les élus souhaitent que le lotissement sur cette parcelle soit ou se rapproche des normes d'un lotissement H.Q.E. (Haute Qualité Environnementale).

La commune est déjà propriétaire de cette parcelle.

Les élus souhaitent également ouvrir à l'urbanisation une partie de la parcelle 329, en vis-à-vis de la parcelle 777, d'une surface de 1 440 m².

Au Sud-Ouest

Les élus souhaitent également développer un lotissement au Sud-Est du lotissement en cours, sur la parcelle 370, sur une surface de 2,05 ha. La sortie de ce lotissement se fera au niveau de la départementale. Une sortie secondaire pourra se faire à partir du lotissement en cours de développement. Cependant, les élus ne souhaitent pas que la sortie principale se fasse au niveau du lotissement existant, afin de préserver une certaine tranquillité dans celui-ci.

Afin d'avoir la maîtrise du développement de ce lotissement, les élus souhaitent disposer d'un droit de préemption sur cette parcelle.

A l'Est

Après réexamen de ce secteur, les élus souhaitent réduire la zone définie à la réunion précédente. La limite déterminée auparavant allait au-delà de la ligne de crête. Dans ce cas, les constructions nouvelles auraient eu un impact visuel fort sur le paysage, surtout à partir de la vallée de la Mayenne.

Seule la parcelle 77 est concernée par la zone constructible, sur une surface de 4 000m².

Les élus souhaitent disposer d'un droit de préemption, afin de pouvoir diviser cette parcelle et dédier la partie Sud à l'extension du cimetière.

Au Nord

Les élus souhaitent disposer d'une parcelle pour pouvoir répondre, le cas échéant, à une demande de parcelle pour l'installation d'un artisan.

Les élus décident de retenir la parcelle 1077 dans sa partie Sud, sur une surface de 8 600 m².

Ils souhaitent disposer d'un droit préemption afin d'avoir la maîtrise du développement de cette zone artisanale.

L'ensemble des parcelles ouvertes à l'urbanisation correspond à une surface de 6,27 ha dont 0,86 ha en zone d'activité artisanale, et sera raccordé à l'assainissement collectif.

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

Le choix de ne pas étendre les hameaux permettra de préserver les paysages naturels et de protéger l'activité agricole.

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

Les nouvelles habitations sur le bourg seront dans leur totalité raccordées au système d'assainissement collectif afin de préserver la qualité des eaux.

Mise en œuvre d'un droit de préemption

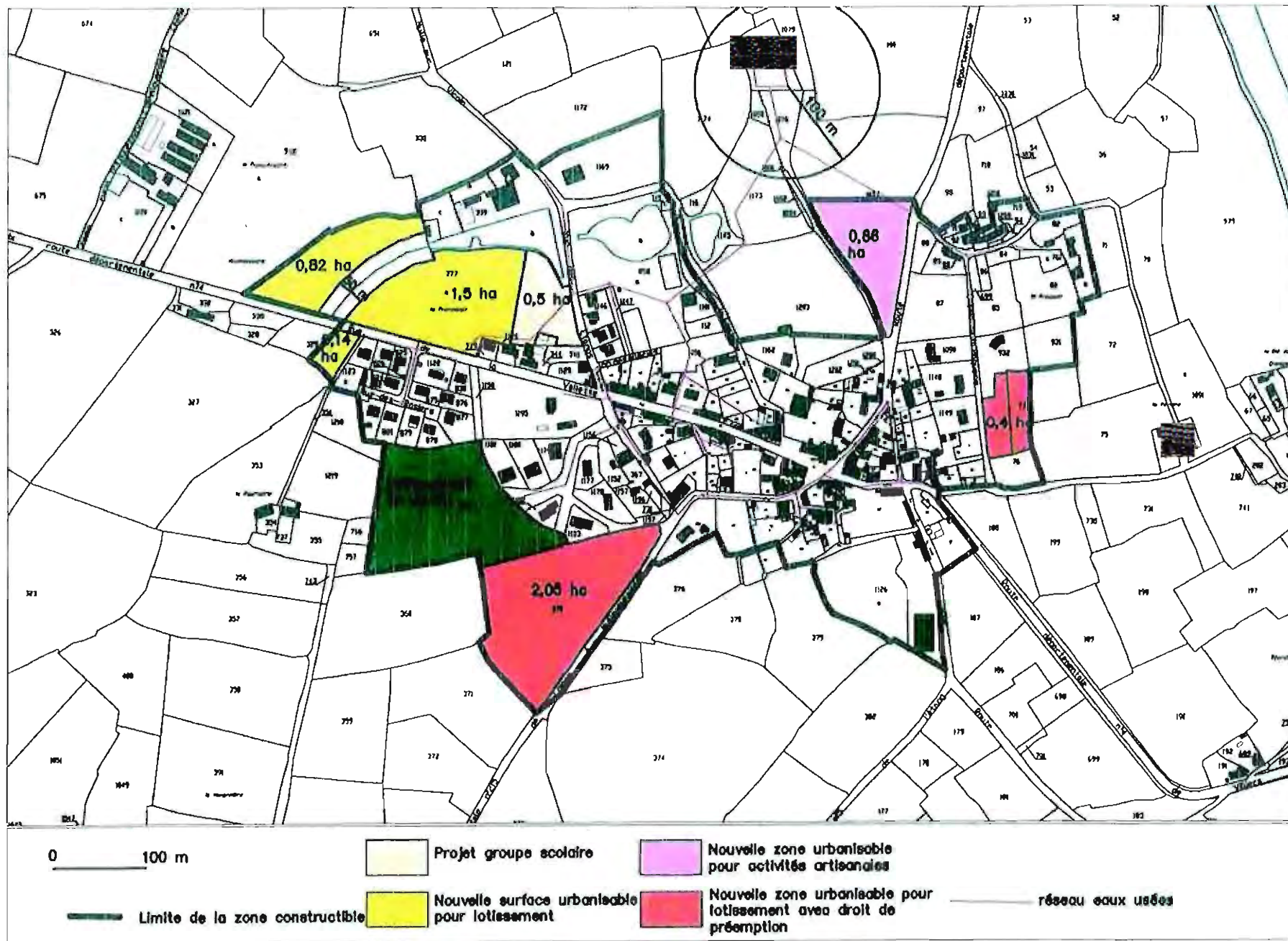
Il peut être instauré par délibération du conseil municipal sur tout ou partie des zones urbaines (U). Il confère à la commune une priorité à l'achat pour tous les biens mis en vente sur ces périmètres.

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

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

D. TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES DES ZONES

Désignation des zones	Surfaces en ha
Zone C constructible à usage mixte	30,84
Zone Ca constructible à usage économique	0,86
Zone inconstructible	1 394,30
Total	1 426



ANNEXE : REGLES GENERALES DE L'URBANISME

Article R111-1

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)
(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)
(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)
(Décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977 Journal Officiel du 13 octobre 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)
(Décret n° 83-813 du 9 septembre 1983 art 6 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 octobre 1983)
(Décret n° 93-614 du 26 mars 1993 art. 14 Journal Officiel du 28 mars 1993)
(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 1 Journal Officiel du 13 octobre 1998)
(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 3 Journal Officiel du 28 mars 2001)

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15, R. 111-21.

A. LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS**Article R111-2**

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 en vigueur le 1er avril 1976)
(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R111-3-1

(inséré par Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 en vigueur le 1er janvier 1978)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R111-3-2

(inséré par Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 en vigueur le 1er janvier 1978)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-4

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)
 (Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)
 (Décret n° 99-266 du 1 avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R111-5

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)
 (Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 3 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

A. - Sous réserve de ce qui est prévu à l'alinéa C ci-après, le permis de construire ne peut être accordé pour une construction destinée à l'habitation que si elle doit être édifiée à moins de :

- cinquante mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes ;
- trente-cinq mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation en application de l'article R. 1 du code de la route.

B - Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées, des villes et bourgs. Sera retenue comme limite des parties agglomérées la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du Code de la route.

C - Des dérogations aux règles de recul définies ci-dessus peuvent être autorisées, en raison notamment d'une topographie particulière, par le préfet, sur proposition du Directeur Départemental de l'Équipement.

Article R111-6

.(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

Les constructions destinées à un autre usage que l'habitation sont assujetties aux règles d'édification édictées à l'article précédent, les distances de 50 mètres et 35 mètres étant réduites respectivement à 40 mètres et 25 mètres.

Article R111-7

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)
 (Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article R111-8

(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R. 111-9 à R. 111-12.

Article R111-9

(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.

Article R111-10

(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau ; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.

En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.

Article R111-11

(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Article R111-12

(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un prétraitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Article R111-13

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leur importance imposent, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article R111-14-1

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 4 I et II Journal Officiel du 13 octobre 1998)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation ou leur destination :

a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

b) A remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural ;

c) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains objets d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques.

d) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Article R111-14-2

(inséré par Décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977 Journal Officiel du 13 octobre 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-15

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

(Décret n° 83-812 du 9 septembre 1983 art. 10 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 octobre 1983)

(Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 I Journal Officiel du 27 août 1986)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 5 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

B. IMPLANTATION ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Article R111-16

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)
(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60 degrés, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article R111-17

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)
(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

Lorsqu'il s'agit de créer un ensemble de bâtiments à usage d'habitation comprenant au moins quinze logements, chaque bâtiment doit, sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, satisfaire aux conditions suivantes :

La moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces principales, doit bénéficier d'un ensoleillement de deux heures par jour pendant au moins deux cents jours par année. Chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces principales prennent jour sur les façades répondant à ces conditions.

Les baies éclairant les autres pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus.

Les modalités techniques d'application du présent article sont définies par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article R111-18

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)
(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

„L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Article R111-19

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres .

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article R111-20

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 81-534 du 12 mai 1981 art. 20 Journal Officiel du 15 mai 1981 date d'entrée en vigueur ART. 38 modifié le 1er juillet 1982)

(Décret n° 82-584 du 29 juin 1982 art. 1 Journal Officiel du 7 juillet 1982)

(Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 II Journal Officiel du 27 août 1986)

(Décret n° 88-199 du 29 février 1988 art. 1 Journal Officiel du 2 mars 1988)

(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 3 Journal Officiel du 28 mars 2001)

Des dérogations aux règles édictées dans la présente section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis dans chaque cas particulier du maire de la commune, lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

D'autre part, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par les articles R. 111-18 et R. 111-19, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été rendus publics.

C. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Article R111-21

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)
(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article R111-22

(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Article R111-23

(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Article R111-24

(inséré par Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

D. DISPOSITIONS DIVERSES

Article R111-25

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)
(Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 III Journal Officiel du 27 août 1986)*

Les dispositions des articles R. 111-1 à R. 111-24 prises pour l'application de l'article L. 111-1 ne peuvent être modifiées que par décret en Conseil d'Etat pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme. Lorsque leur département est intéressé, le garde des sceaux, le ministre de la justice, le ministre de l'intérieur, le ministre chargé des armées, le ministre de l'économie et des finances, le ministre chargé de l'industrie, le ministre chargé du commerce, le ministre de l'agriculture, le ministre chargé des monuments historiques et des sites, le ministre de l'éducation nationale, le ministre des transports, le ministre des postes et télécommunications et le ministre de la santé publique sont consultés.

Article R111-26-1

*(Décret n° 83-1261 du 30 décembre 1983 art. 41, art. 47 Journal Officiel du 7 janvier 1984 date d'entrée en vigueur 1/04/84)
(Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 IV Journal Officiel du 27 août 1986)
(Décret n° 88-199 du 29 février 1988 art. 1 Journal Officiel du 2 mars 1988)
(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 6 Journal Officiel du 13 octobre 1998)*

La décision de prise en considération de la mise à l'étude d'un projet de travaux publics ou d'une opération d'aménagement fait l'objet d'une mention en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans tout le département. Lorsque la décision relève du préfet, elle est en outre publiée au Recueil des actes administratifs du département.

Article R111-26-2

(inséré par Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 V Journal Officiel du 27 août 1986)

La décision de sursis à statuer prise dans les cas prévus à l'article L. 111-7 fait l'objet d'un arrêté motivé de l'autorité compétente pour autoriser les travaux, constructions ou installations faisant l'objet de la demande. Cet arrêté mentionne la durée du sursis. Il indique également le délai dans lequel le demandeur pourra, en application du quatrième alinéa de l'article L. 111-8, confirmer sa demande ; en l'absence d'une telle indication, aucun délai n'est opposable au demandeur.