

CARTE COMMUNALE

1. Rapport de présentation

Approbation du conseil municipal : 13 juin 2024

Approbation du préfet : 16 juillet 2024



COMMUNE DE SAINT-POIX

Table des matières

PRÉAMBULE.....	3
CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE.....	5
1 Les évolutions démographiques	6
2 L'habitat	10
3 La situation socio-économique	17
4 Les déplacements	22
CHAPITRE 2 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	24
1 L'environnement physique	25
2 L'environnement biologique	31
3 L'analyse paysagère	46
4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale	47
5 Les ressources naturelles et leur gestion.....	53
6 Les pollutions et nuisances	58
7 Les risques majeurs	60
CHAPITRE 3 : IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS	64
1 Les prévisions économiques.....	65
2 Les prévisions démographiques.....	65
CHAPITRE 4 : CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES SECTEURS OÙ LES CONSTRUCTIONS SONT AUTORISÉES	67
1 Les choix de développement.....	68
2 Traduction des objectifs communaux	69
3 Mise en œuvre des objectifs communaux	70
4 Les principales évolutions par rapport à la carte communale en vigueur	79
5 La compatibilité avec l'article L.101-2 du code de l'urbanisme	82
6 La compatibilité avec les documents supérieurs	84
CHAPITRE 5 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR.....	87
1 Incidences sur la consommation de l'espace	88
2 La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier au regard de la loi « Climat et résilience »	89
3 Incidences sur les milieux et les paysages	90
4 La problématique des réseaux et des déchets	91
5 La prise en compte des risques	93
CONCLUSION GENERALE	96

PRÉAMBULE

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

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

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

Régime juridique des cartes communales

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

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

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

Contenu de la carte communale

Conformément à l'article L.161-1 du Code de l'urbanisme, le présent dossier de carte communale se compose d'un rapport de présentation et d'un plan de zonage.

Le rapport de présentation analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique, explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis à l'article L 101-2, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées et évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement, et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

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

La carte communale comporte, en annexe, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

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

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE SAINT-POIX

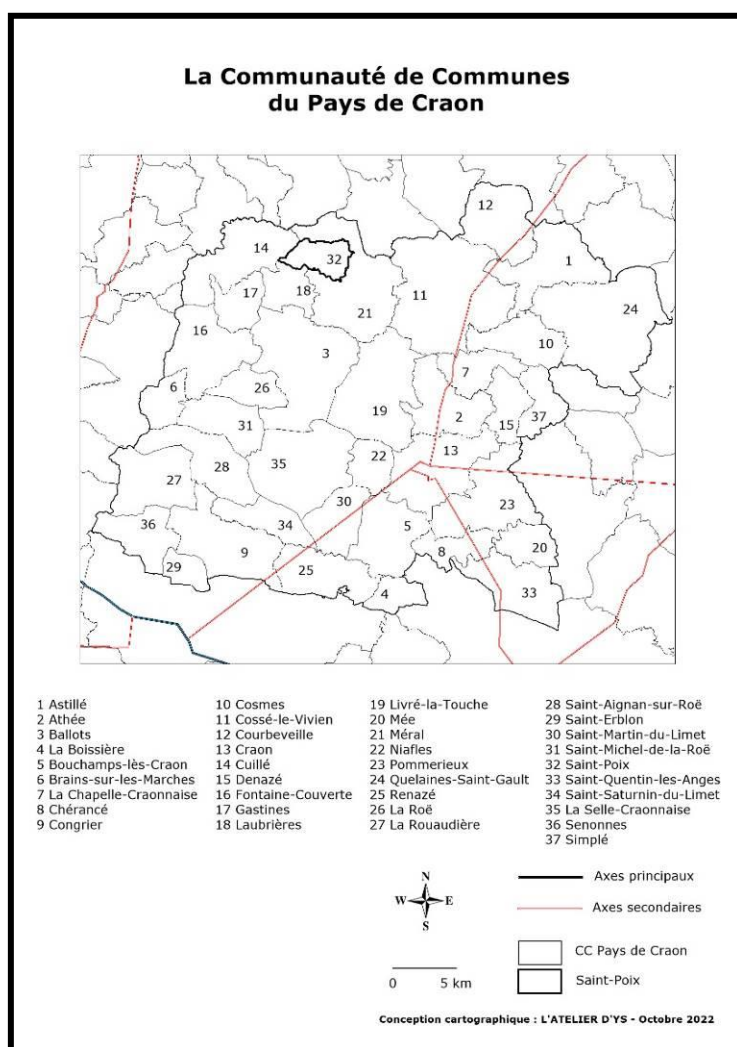
SAINT-POIX se situe en Mayenne, dans la région Pays de la Loire.

À une vingtaine de kilomètres au sud-ouest de Laval, le territoire communal s'étend sur 738 hectares. Sa population est de 407 habitants en 2019.

Les communes limitrophes de SAINT-POIX sont :

- Cuillé à l'ouest.
- Laubrières au sud.
- Méral à l'est.

SAINT-POIX fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Craon, établissement public de coopération intercommunale regroupant 37 communes pour un total d'environ 28 000 habitants.



Administrativement, SAINT-POIX est rattachée à l'arrondissement de Château-Gontier.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 90 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 102 mètres.

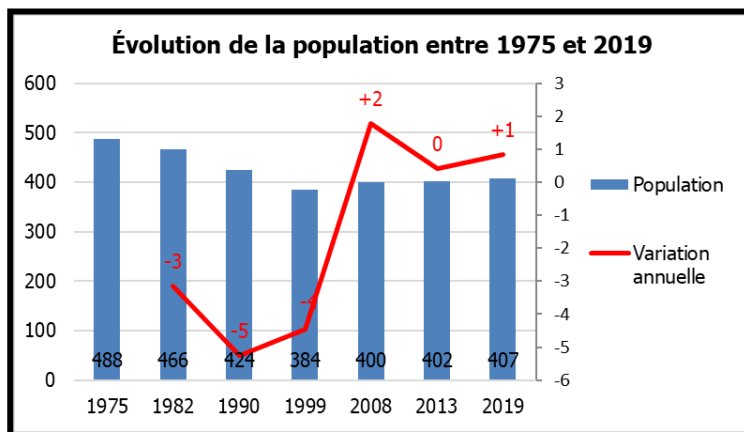
CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

1 Les évolutions démographiques

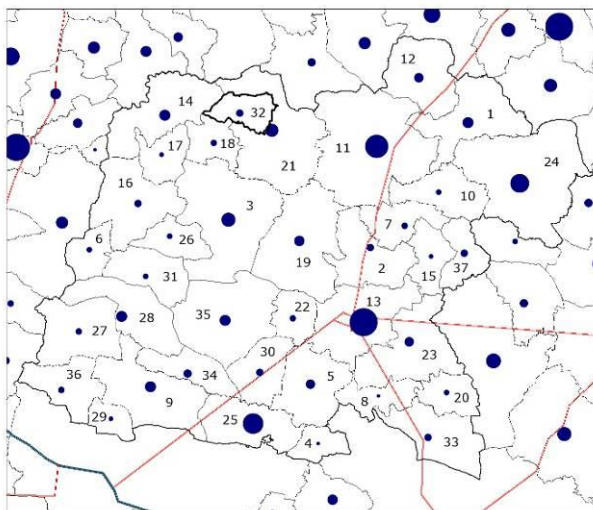
1.1 Une population en très légère augmentation...

Depuis 1975, SAINT-POIX a connu deux cycles démographiques contrastés :

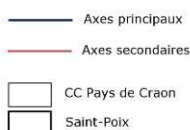
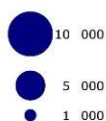
- un cycle de perte de population relativement marquée de 1975 à 1999.
- un cycle de croissance démographique limitée entre 1999 et 2019.



Population en 2019



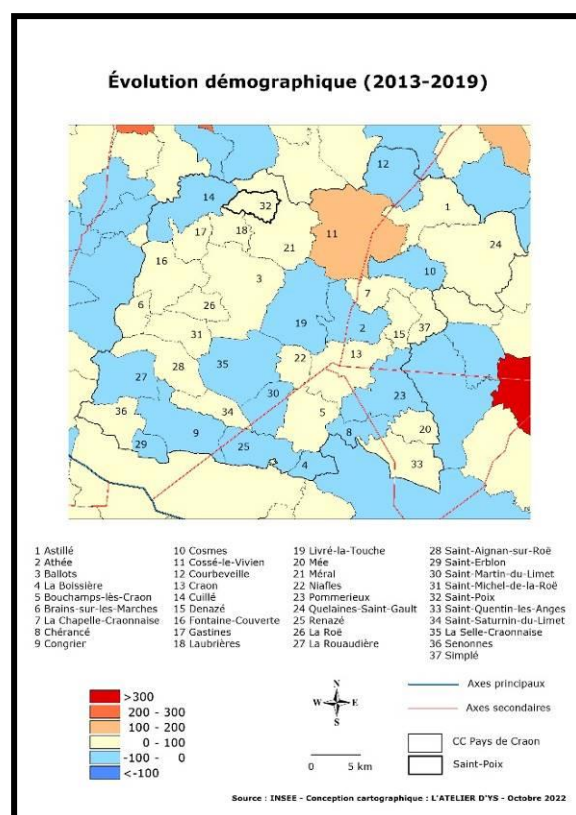
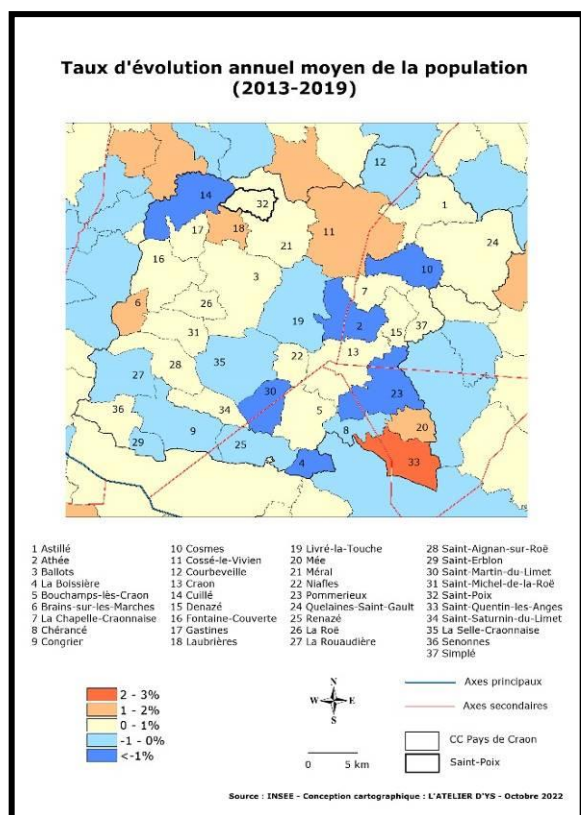
1 Astillé	10 Cosmes	19 Livré-la-Touche	28 Saint-Aignan-sur-Roë
2 Athée	11 Cossé-le-Vivien	20 Mée	29 Saint-Erblon
3 Ballots	12 Courbeville	21 Méral	30 Saint-Martin-du-Limet
4 La Boissière	13 Craon	22 Niaflès	31 Saint-Michel-de-la-Roë
5 Bouchamps-lès-Craon	14 Cuillé	23 Pommerieux	32 Saint-Poix
6 Brains-sur-les-Marches	15 Denazé	24 Quelaines-Saint-Gault	33 Saint-Quentin-les-Anges
7 La Chapelle-Craonnaise	16 Fontaine-Couverte	25 Renazé	34 Saint-Saturnin-du-Limet
8 Chérancé	17 Gastines	26 La Roë	35 La Selle-Craonnaise
9 Congrier	18 Laubrières	27 La Rouaudière	36 Senonnes
			37 Simplé



Source : INSEE - Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Octobre 2022

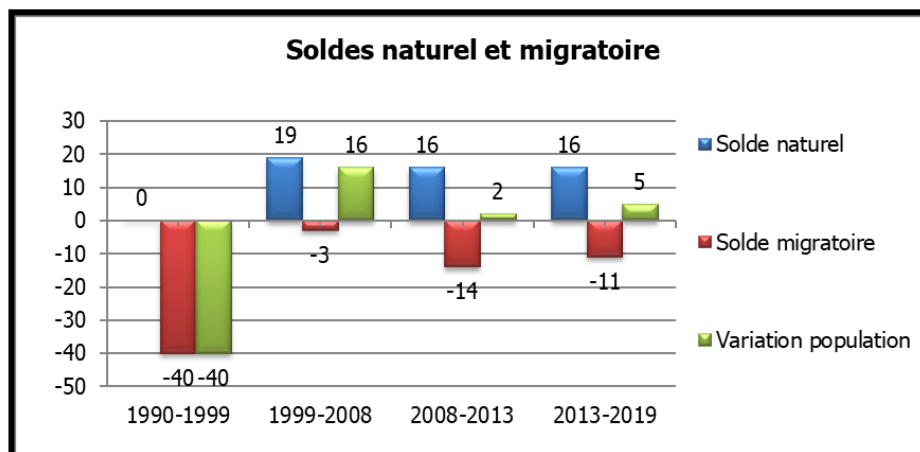
SAINT-POIX possède 407 habitants en 2019. Six communes de l'EPCI dépassent les 1 000 habitants : Craon, Cossé-le-Vivien, Renazé, Quelaines-Saint-Gault, Ballots et Méral.

Comme 22 autres communes de la Communauté de Communes du Pays de Craon, SAINT-POIX a gagné des habitants entre 2013 et 2019. Cependant, preuve d'un phénomène limité, le taux d'évolution annuel moyen de la population de la commune est de +0,2% lors de la dernière période intercensitaire.



1.2 ...grâce à un solde migratoire excédentaire

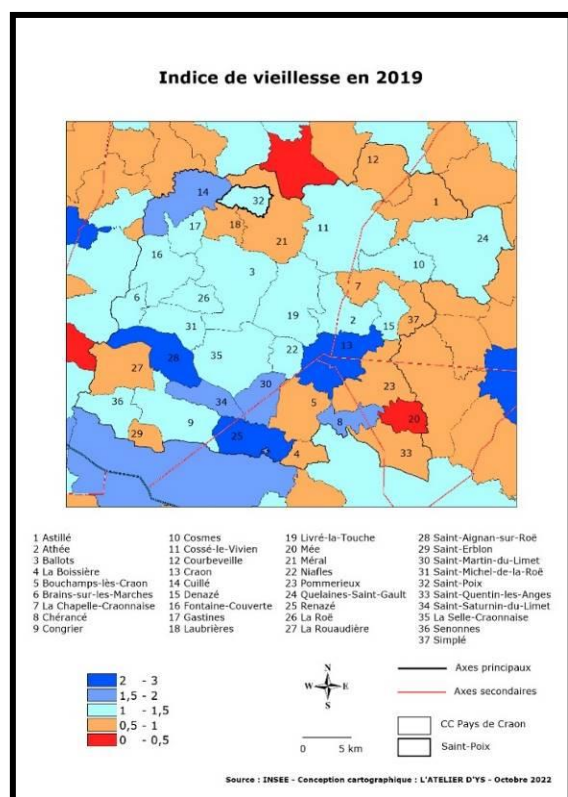
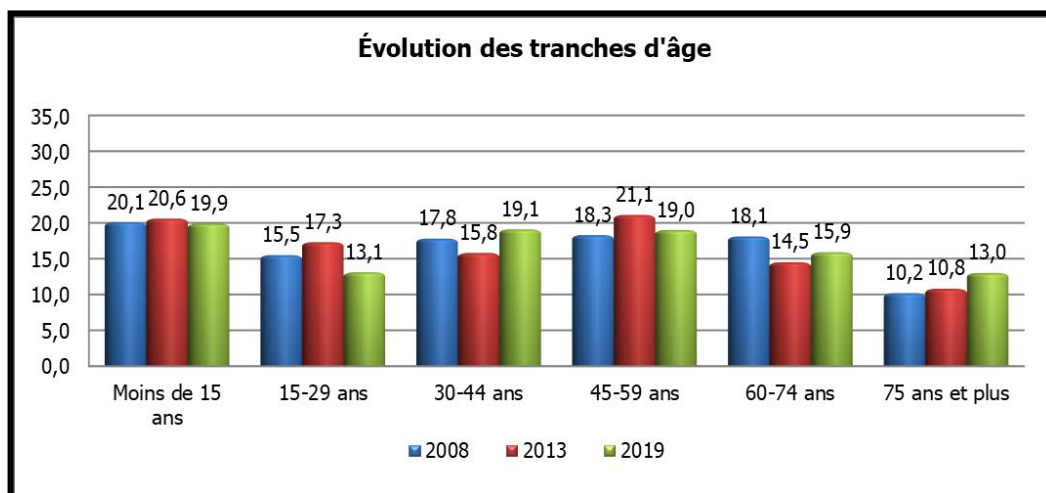
Depuis 1999, le solde naturel est systématiquement positif : il y a plus de naissances que de décès. À l'inverse, le solde migratoire (différence arrivées-départs) est toujours négatif. Lorsque ce dernier est faiblement déficitaire, comme entre 1999 et 2008, la commune gagne des habitants. À l'inverse, quand il est plus nettement déficitaire, la variation de population est quasi-nulle, voire négative.



1.3 Une population légèrement vieillissante

On observe un léger vieillissement de la population de SAINT-POIX : en 2019, 47,9% des habitants ont plus de 45 ans, alors qu'ils ne représentaient que 46,4% de la population en 2013.

Preuve de ce vieillissement de la population, la proportion des deux catégories d'âge supérieures (60-74 ans et 75 ans et plus) est en hausse par rapport à 2013, au contraire des deux catégories d'âge inférieures (moins de 15 ans et 15-29 ans).



A l'échelle intercommunale, on remarque des indices de vieillesse¹ très variables.

L'indice de SAINT-POIX, de 1,46, est comparable à la moyenne intercommunale (1,45).

¹ Indice de vieillesse : ratio de personnes de 60 ans et plus sur le nombre de personnes de moins de 15 ans.

1.4 Le desserrement des ménages

Le nombre de ménages² recensés en 2019 s'élève à 170 contre 173 en 2013.

La taille moyenne des ménages Paternais a fortement diminué entre 1975 et 2019, passant de 3,49 à 2,34 personnes par logement.

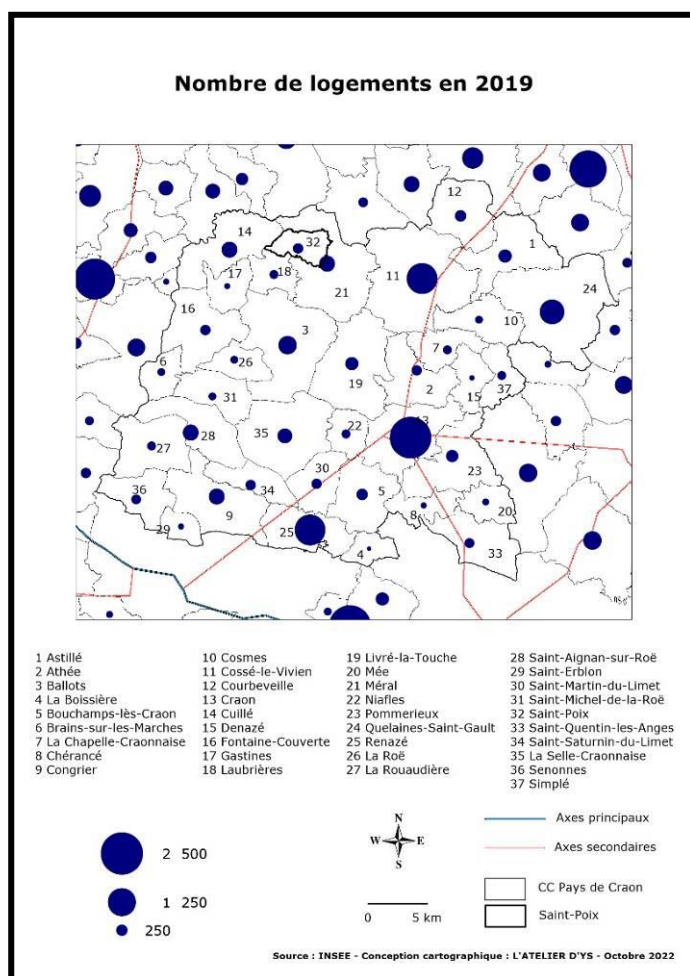
Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par la proportion de plus en plus importante des personnes seules (célibataires, divorces, personnes âgées seules...) et des foyers monoparentaux.

Cependant, il est à noter que depuis 2008, on observe une stagnation de la taille des ménages juste en-dessous de 2,4 personnes par ménage.

² Un ménage, au sens du recensement, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne.

2 L'habitat

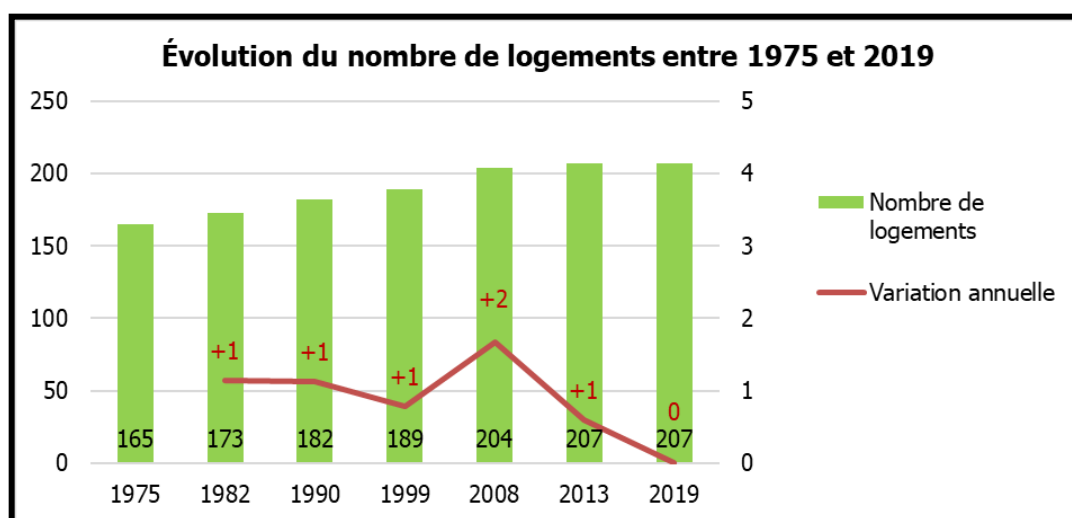
2.1 Composition du parc de logements



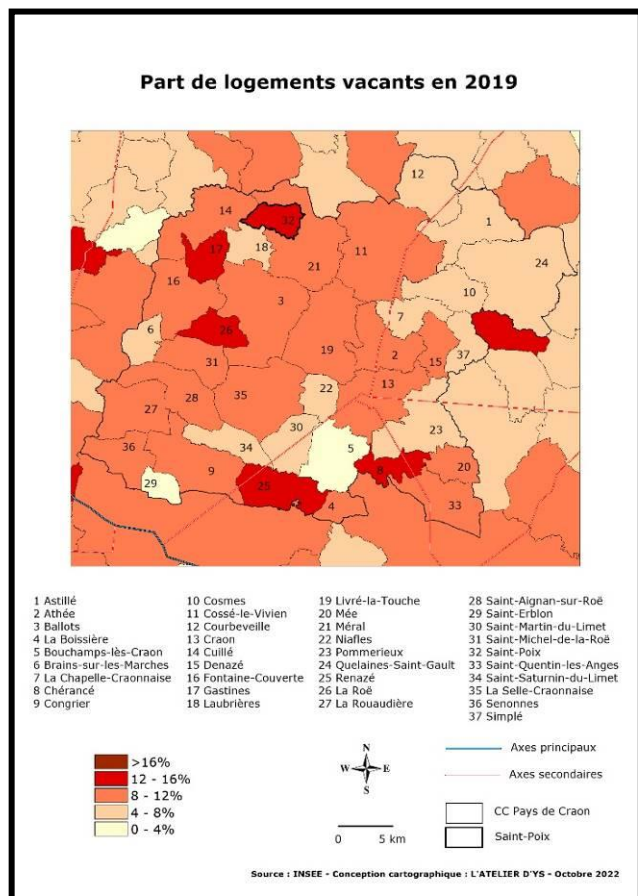
En 2019, SAINT-POIX compte 207 logements, dont 174 résidences principales.

Parmi ces 207 logements Paternais, on dénombre 205 maisons individuelles, soit 99% du parc. La maison individuelle, mitoyenne ou non, est donc le mode d'habitation largement majoritaire sur la commune. Le développement de l'habitat sous forme pavillonnaire, s'il répond à la demande des acquéreurs, participe néanmoins à une banalisation des paysages urbains et est synonyme de forte consommation foncière.

On dénombre en 2019 42 logements de plus qu'en 1975, soit une augmentation moyenne d'un logement par an.



La part des résidences secondaires est faible puisqu'elle ne concerne que 2,4% des logements.



Le taux de vacance augmente depuis 2008 à SAINT-POIX et atteint désormais un niveau très élevé. 28 logements (soit 13,5%) sont concernés.

Les facteurs de la vacance peuvent être de plusieurs natures : rotation normale des locataires, problème de succession, soucis structurels qui occasionnent de lourds travaux, faiblesse de la demande (inadaptation du marché, crise économique...).

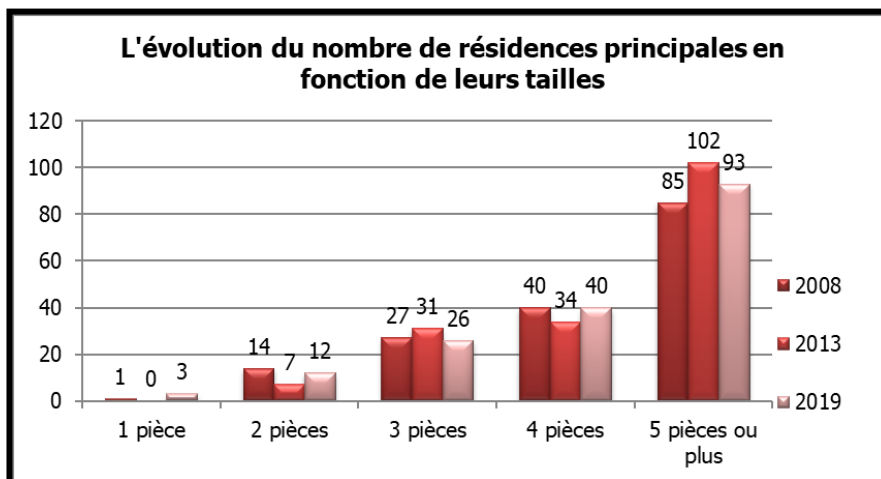
ORDRE	ADRESSE	TYPOLOGIE	
		Nb pièces	Observations
1	64 rue de Bretagne	3	Maison de bourg inhabitée depuis très longtemps, propriétaires non vendeurs
2	68 rue de Bretagne	6	Maison individuelle, succession en cours suite décès du propriétaire
3	521 chemin de la Fromagerie – la Gueullerie		Maison en campagne, ancienne ferme propriétaire non vendeur
4	545 rue du Maine – les Courants	3	Maison sortie de bourg, ancienne ferme, inhabitable, propriétaire non vendeur
5	455 chemin des Six-Lieux – la Hodairie		Maison en campagne, ancienne ferme inhabitable, propriétaires non vendeurs
6	5 rue de Normandie	4	Maison de bourg, succession en cours suite décès du propriétaire
7	9 rue de Normandie – La Forge	4	Propriété de la Commune mise en vente
8	100 rue de l'Ourdrie – les Airelles	4	Maison individuelle en sortie de bourg inhabitée depuis très longtemps, propriétaires non vendeurs
9	1 passage du Cormier	5	Maison individuelle CCPC – procédure d'expulsion achevée – Travaux à réaliser pour projet de MAM
10	3 place de l'Eglise		Propriétaires non vendeurs
11	1 rue de l'Atlantique		Propriétaires non vendeurs
12	3 rue de l'Atlantique		Maison de bourg inhabitée depuis très longtemps, propriétaires non vendeurs en dessous d'un certain prix - INSALUBRE
13	5 rue de l'Atlantique		Maison de bourg accolée au n°3, mêmes propriétaires, inhabitée depuis très longtemps, propriétaires non vendeurs en dessous d'un certain prix - INSALUBRE

Un recensement des logements vacants a été réalisé dans le bourg de SAINT-POIX pour affiner le chiffre de l'INSEE. 13 logements sont recensés :

- 9 logements ne sont pas mobilisables car les propriétaires ne souhaitent pas vendre,
- 1 logement fera l'objet de travaux pour accueillir une MAM (maison d'assistantes maternelles),
- 2 logements sont en cours de succession,
- 1 logement communal est en vente.

2.2 Un parc de logement varié

Le parc de logements communal est varié : le nombre de très grands logements (5 pièces ou plus) est majoritaire, mais le nombre de T3 et T4 est également significatif.



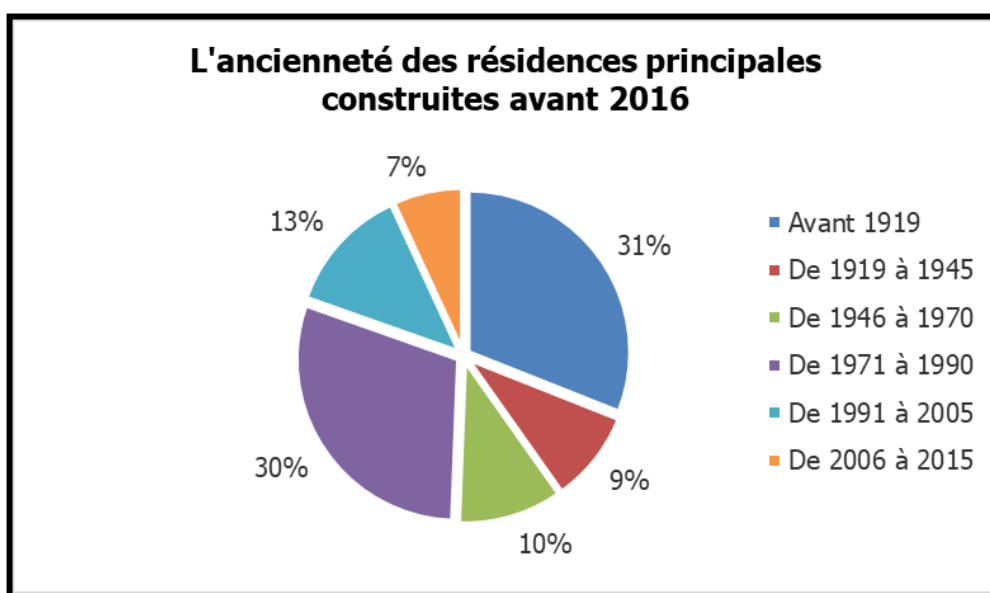
En 2019, la taille moyenne d'une résidence principale de SAINT-POIX est de 4,6 pièces, le même chiffre qu'au niveau départemental.

Pour rappel, construire uniquement des grands logements peut entraîner un risque, à terme, d'inadéquation entre l'offre et la demande de logements allant à l'encontre de deux phénomènes :

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

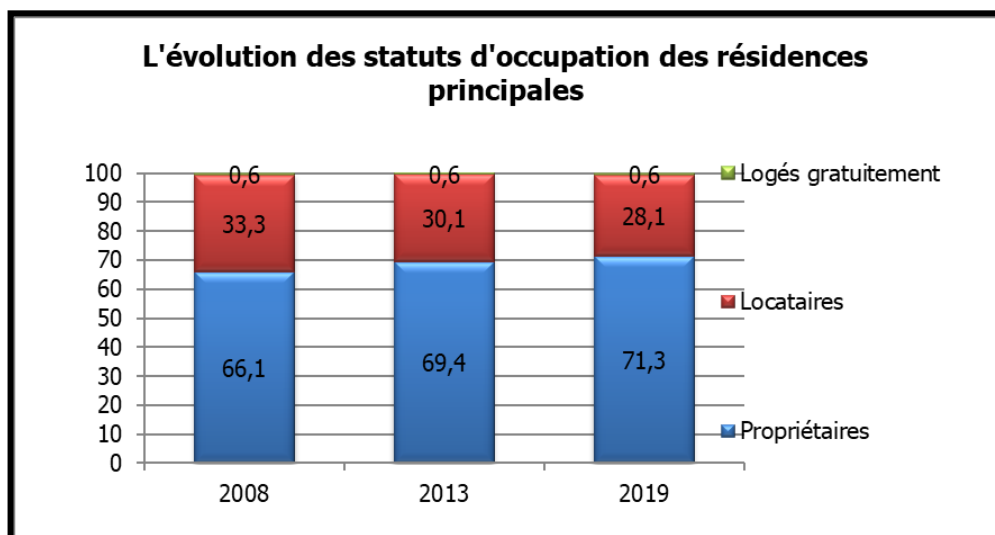
2.3 Un parc de logements plutôt ancien

Le parc de logements Paternais est plutôt ancien : 40% datent d'avant 1946, 40% d'entre 1946 et 1990 et 20% d'après 1990.

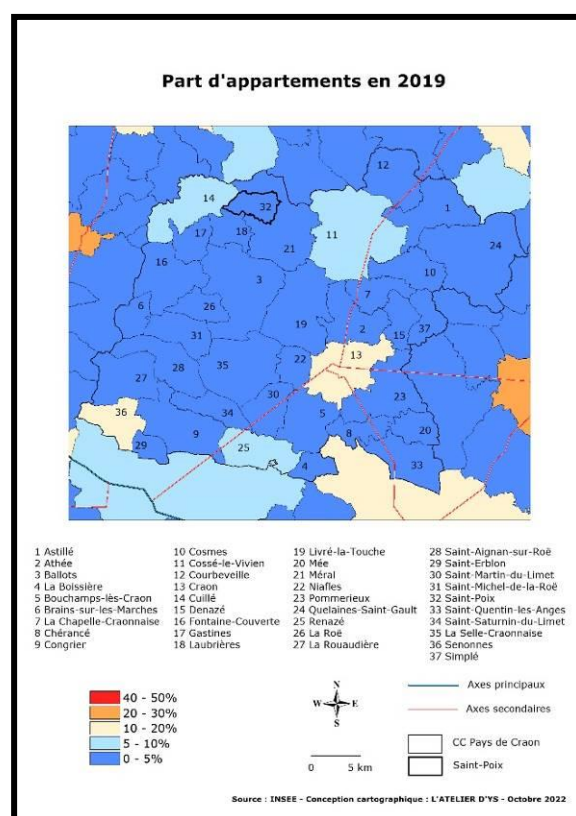
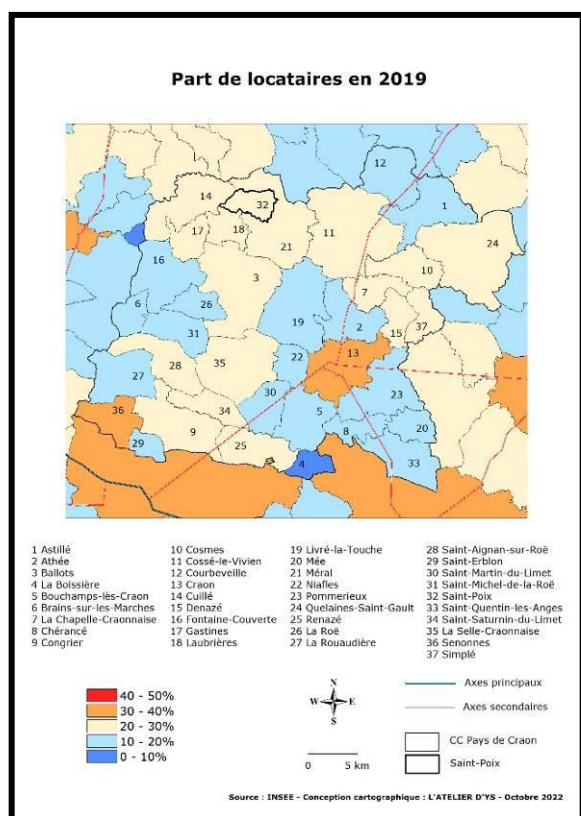


2.4 Une large majorité de propriétaires

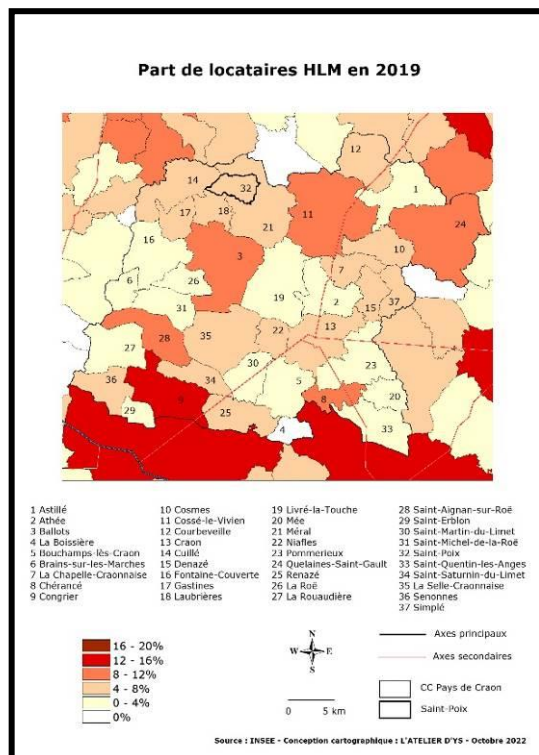
Entre 2008 et 2019, la proportion de résidences principales occupées par des propriétaires, déjà nettement majoritaire, s'est accrue.



Cependant, la part de locataires communale, même si elle diminue, reste supérieure à celle de la Communauté de Communes (28,1% contre 25,3%), et ce malgré un faible nombre d'appartements (2) sur la commune.



2.5 Un parc locatif social limité



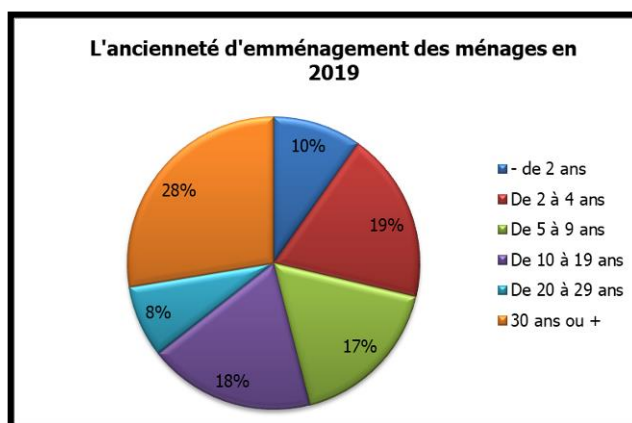
Globalement, à l'échelle de la Communauté de Communes, la part de résidences principales occupées par des locataires de logements HLM est faible (6,6%).

SAINT-POIX présente une proportion comparable (6,9%).

On dénombre 7 logements sociaux³ sur la commune en 2021, situés rue du Cormier, rue de l'Atlantique et chemin des Chênes.

2.6 L'ancienneté d'emménagement

En 2019, l'ancienneté moyenne d'emménagement est de 18,7 ans à SAINT-POIX. La proportion des ménages dans leurs logements depuis au moins 30 ans s'élève à 27,6%.



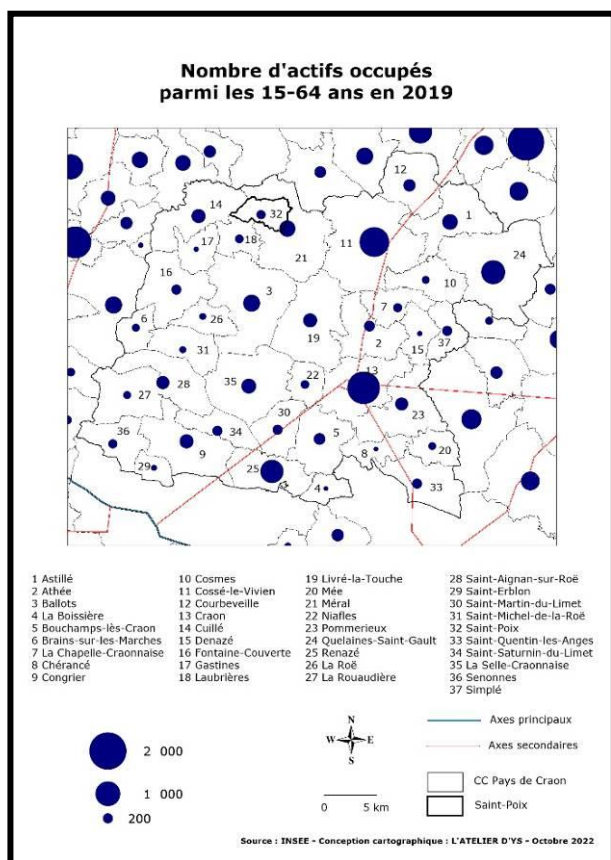
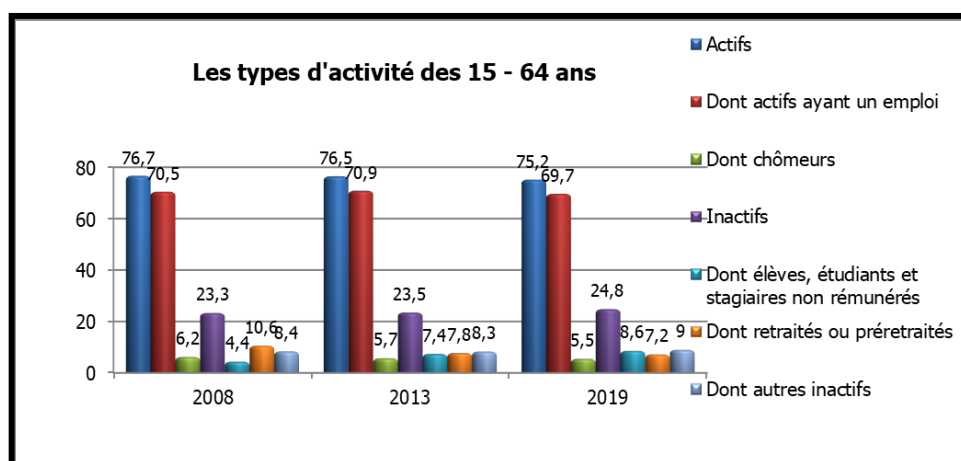
³ Les logements sociaux regroupent :

- les logements appartenant à des organismes HLM (Habitation à loyer modéré) ou à d'autres bailleurs de logements sociaux (par exemple, logements détenus par les sociétés immobilières d'économie mixte- SEM) et qui sont soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer.
- les logements en dehors du champ des organismes de HLM mais pratiquant un loyer HLM.

3 La situation socio-économique

3.1 La population active

En 2019, le taux d'activité⁴ des 15-64 ans est de 75,2%, en légère baisse (-1,3 point) par rapport à 2013. Cette proportion est inférieure à la moyenne intercommunale (77,6%).

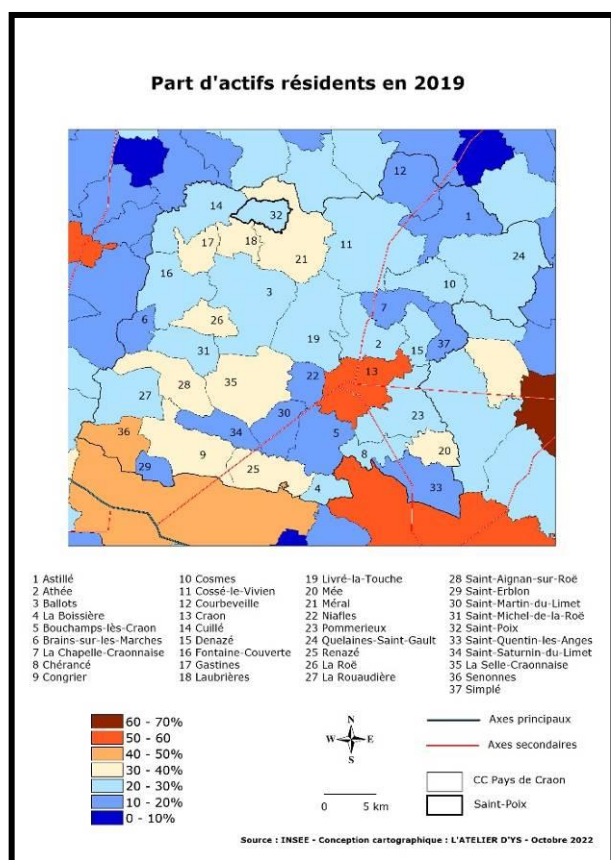
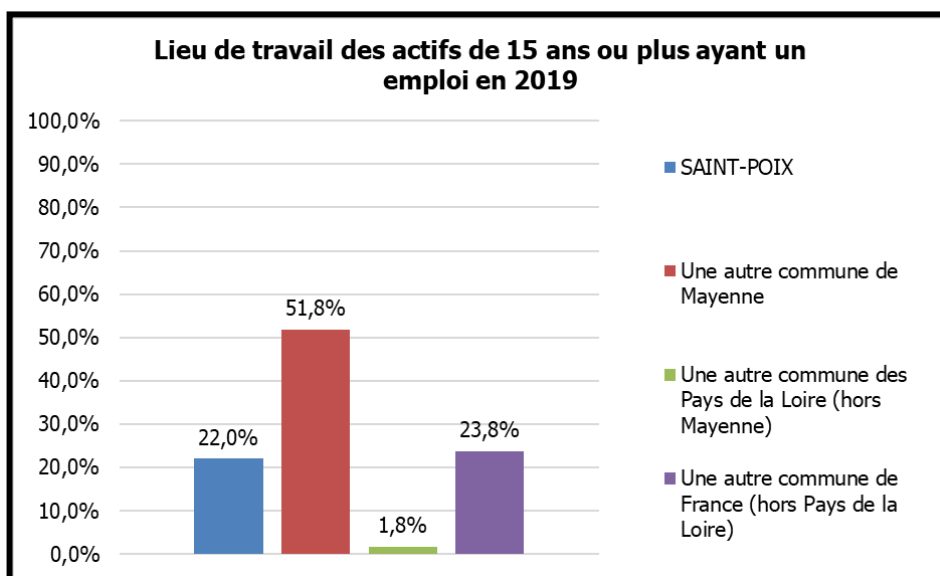


En 2019, SAINT-POIX compte parmi ses habitants 156 actifs occupés, soit 37 de moins qu'au précédent recensement de 2013.

⁴ Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante.

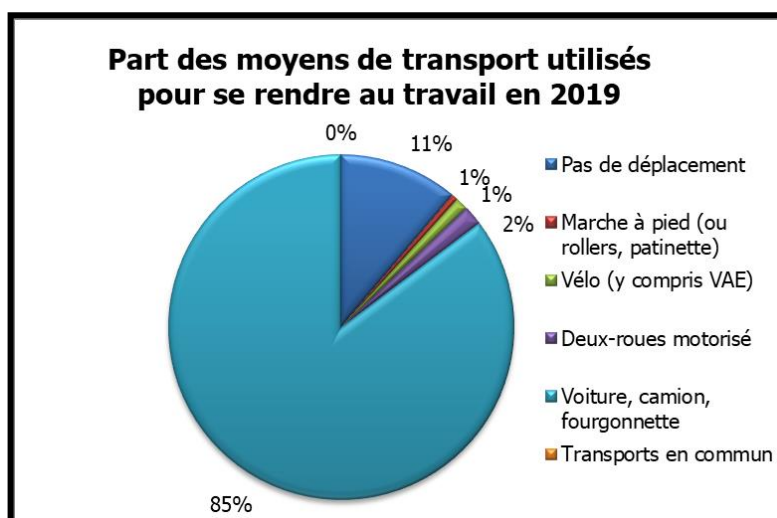
3.2 Une mobilité professionnelle importante

Parmi les actifs ayant un emploi en 2019, un peu plus d'1 sur 5 travaille à SAINT-POIX, un pourcentage qui s'est stabilisé par rapport à 2013. La moitié des actifs occupés travaillent dans une autre commune du département, quasiment un quart change de région (proximité de la Bretagne).



Cette part d'actifs résidents est nettement inférieure à la moyenne intercommunale (29,8%).

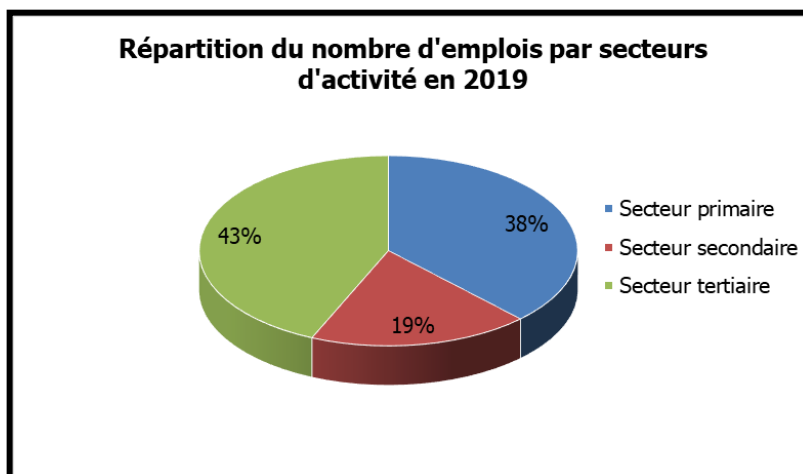
À noter que pour aller sur leur lieu de travail, les actifs Paternais utilisent dans 85,3% des cas une voiture (ou un camion ou une fourgonnette).



3.3 Une majorité d'emploi tertiaires

En 2019, sur la commune de SAINT-POIX, on dénombre 53 emplois :

- 23 dans le secteur tertiaire, qui regroupe le commerce, les transports, les services divers, l'administration publique, l'enseignement, la santé humaine et l'action sociale.
- 20 dans le secteur primaire.
- 10 dans le secteur secondaire, qui regroupe l'industrie et la construction.



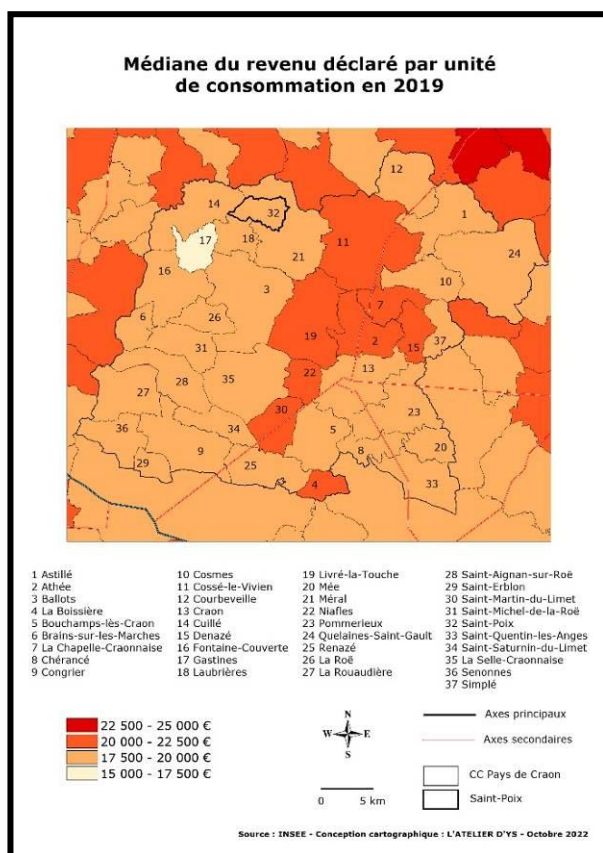
Par ailleurs, d'après le recensement général agricole 2020, on dénombre 16 exploitations sur la commune.

Chiffres clés

Indicateurs	Saint-Poix	France
<u>Nombre d'exploitations en 2020</u>	16	416 436
<u>PBS en 2020 (milliers d'euros standard)</u>	2 656	65 224 552
<u>SAU en 2020 (ha)</u>	833	26 880 582

Source : Agreste - Recensement agricole 2020

3.4 Des revenus relativement élevés



Cette structure de la population active implique une médiane du revenu par unité de consommation⁵ inférieure à la médiane départementale (18 200 € contre 20 280 €).

⁵ Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené au nombre d'unités de consommation (UC) suivant :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage.
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus.
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

3.5 Le secteur agricole

Les informations suivantes se basent sur les RGA 2010 et 2020 ainsi que sur l'étude agricole réalisée par la chambre d'agriculture en 2016.

Selon le recensement agricole (RA) 2020, SAINT-POIX compte 16 exploitations agricoles ; 5 exploitations de moins que lors du RA 2010.

La SAU

Selon les déclarations RA 2020, ces 16 exploitations représentent une SAU de 833 hectares (AGRESTE).

En 2020, une exploitation de SAINT-POIX exploite en moyenne 52,1 hectares, ce qui est inférieur à la moyenne départementale 64 ha.

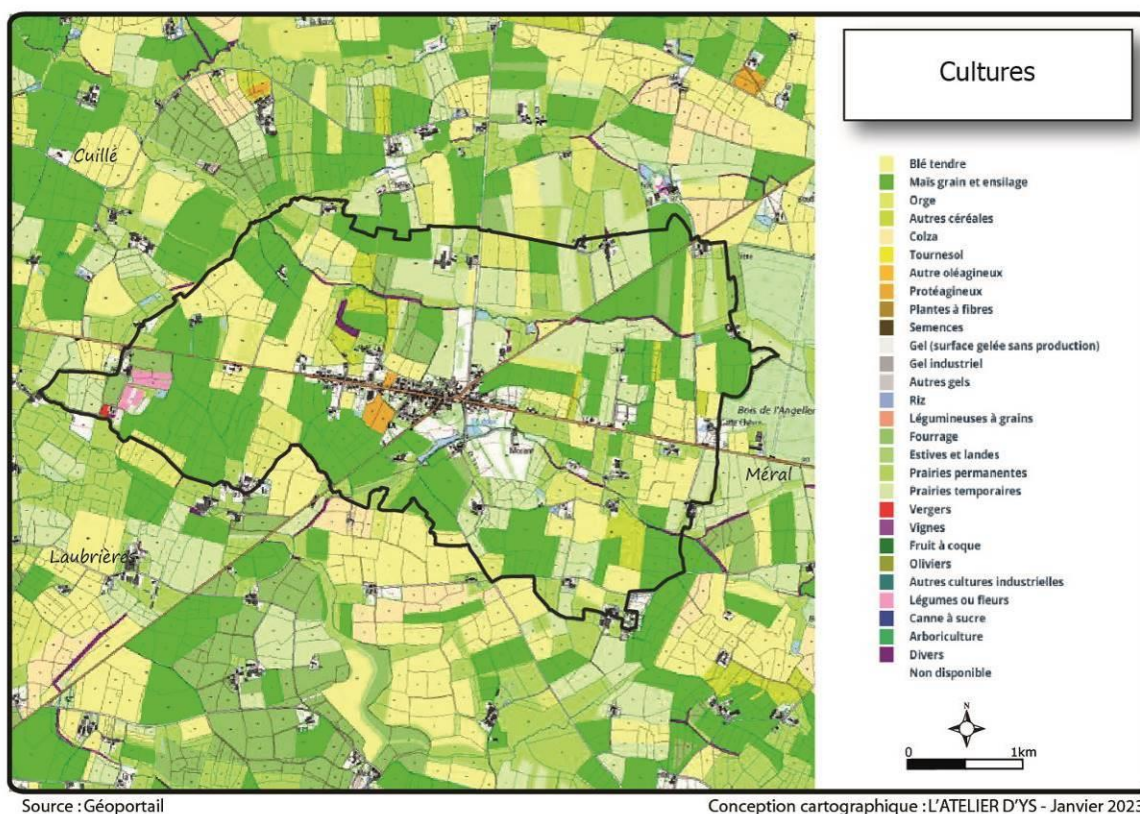
Les productions

La vocation des terres agricoles est majoritairement tournée vers la culture céréalière et la prairie.

La SAU totale des exploitations de SAINT-POIX en 2010 (853 ha) se compose de (source : AGRESTE) :

- 264 ha de céréales -> 27% de la SAU.
- 200 ha de maïs (fourrage et ensilage) -> 23% de la SAU.
- 23 ha d'oléagineux -> 3 %
- 355 ha de prairies -> 42% de la SAU.
- Autre : 11 ha.

Les cultures sur le territoire communal :



4 Les déplacements

4.1 Le réseau de voiries

Le bourg de SAINT-POIX est traversé par :

- la RD 4, reliant vers l'est Méral.
- la RD 6, reliant vers le nord Le Pertre (via la RD 29).
- la RD 11, reliant vers le sud-ouest Laubrières.
- la RD 32, reliant vers l'ouest Cuillé et vers le nord-est Montjean.
- la RD 227, reliant vers le sud-est Livré-la-Touche.

Le maillage du bourg par le réseau de voiries secondaires se fait principalement autour de la Route Départementale 32.

4.2 Les déplacements automobiles

L'automobile est prépondérante dans les moyens de déplacement : en effet, sur 174 ménages recensés, 159 (soit 91,4%) possèdent au moins une voiture.

Ce taux de motorisation des ménages de SAINT-POIX en 2019 est supérieur à la moyenne départementale (88,7%).

4.3 Les transports collectifs

Les bus

SAINT-POIX figure sur la ligne n°108 du réseau Aléop (autocars) géré par la Région des Pays de la Loire. Cette ligne permet de relier Laval d'un côté, et La Guerche-de-Bretagne de l'autre. Il existe un arrêt sur la commune : Église.

Un transport à la demande permet d'effectuer des déplacements de proximité et complète l'offre de transport du réseau Aléop. Sur une simple réservation, un véhicule passe vous prendre au point d'arrêt « transport à la demande » le plus proche de chez vous et vous permet de rejoindre le point d'arrêt le plus proche de votre destination ou un pôle de centralité au sein du territoire desservi.

Le ramassage scolaire

Le ramassage scolaire pour les écoles est assuré, dans les hameaux et dans le bourg, par la Région des Pays de la Loire.

Le covoiturage

Il existe une aire de covoiturage sur la commune, d'une capacité de 10 places et située sur la Place de l'Église.

4.4 Les liaisons douces

Au sein du bourg, les trottoirs sont globalement bien dimensionnés pour permettre une circulation piétonne entre les zones d'habitat, l'école et les autres équipements structurants.

Les liaisons entre les hameaux et le bourg ne sont pas aménagées pour permettre une circulation douce en sécurité. Il s'agit essentiellement de routes à double sens qui présentent sur quelques tronçons des accotements enherbés.

CHAPITRE 2 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1 L'environnement physique

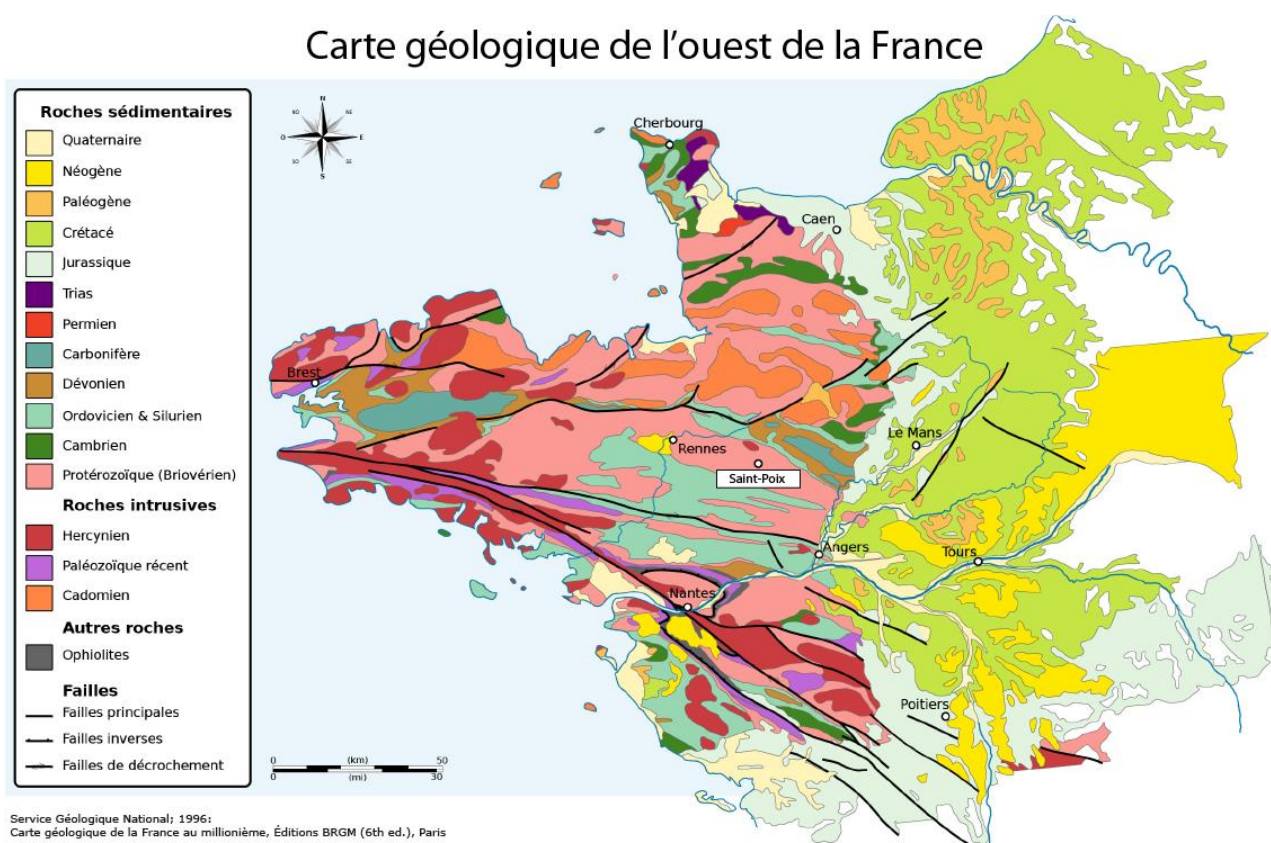
1.1 Une commune à l'est du massif Armorica

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

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

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

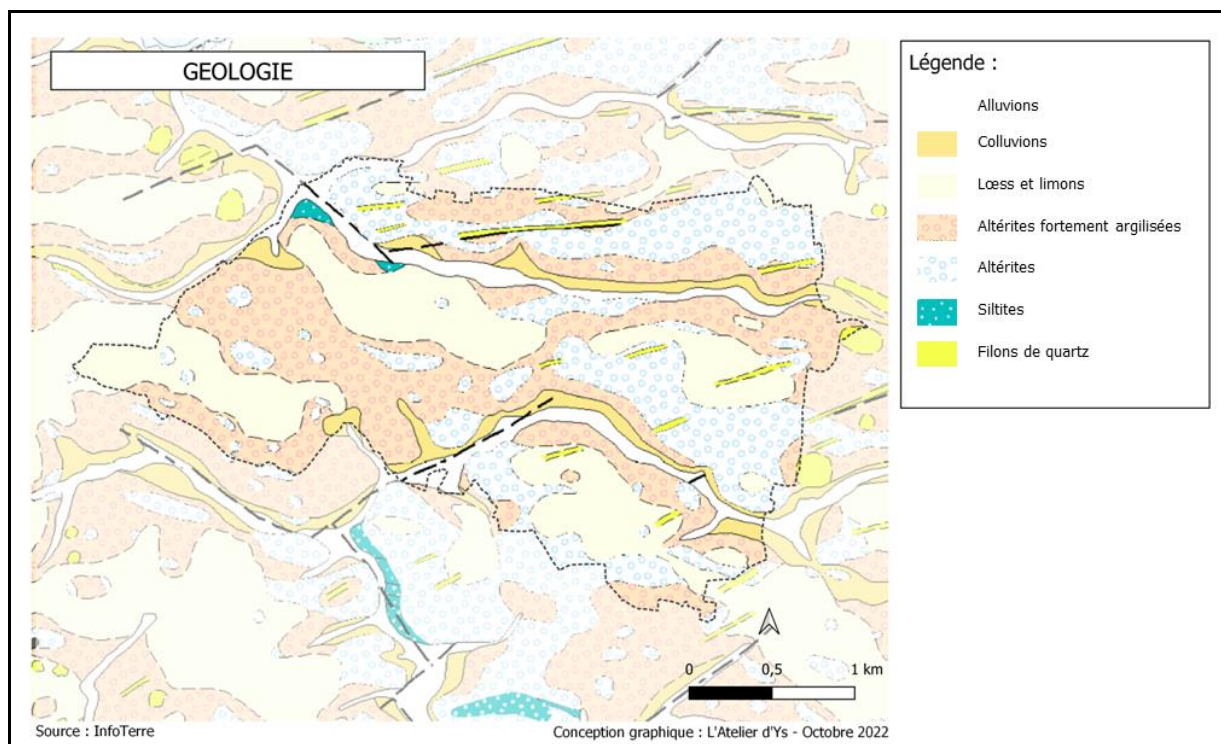
Carte géologique de l'ouest de la France



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

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

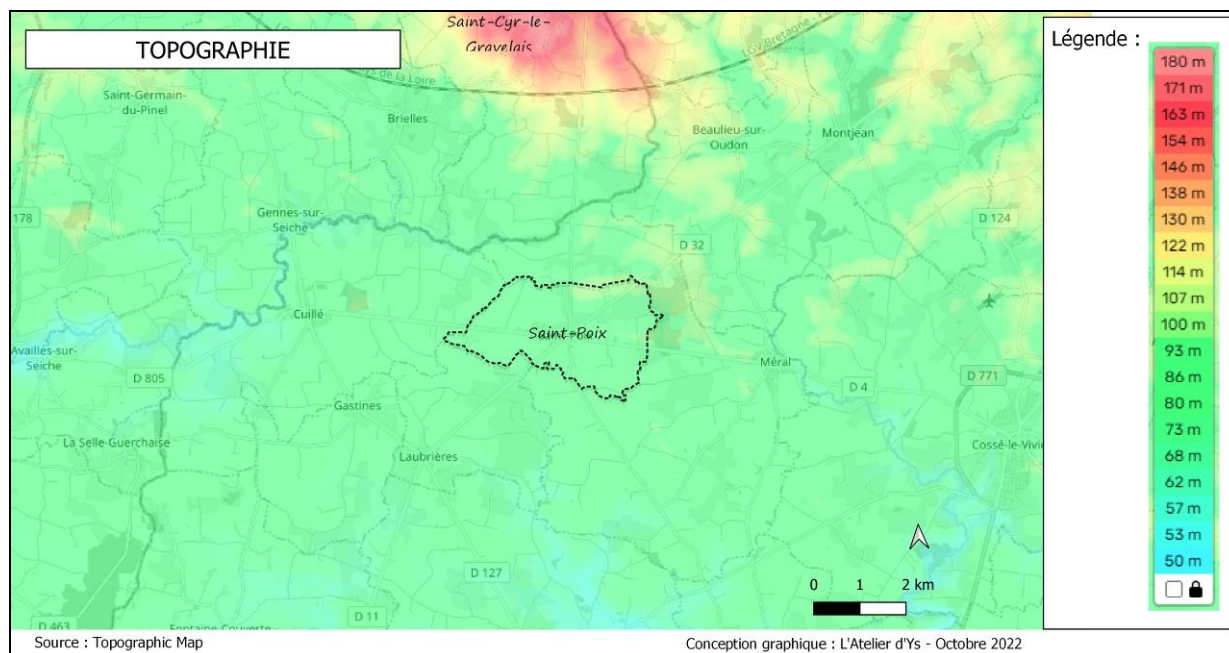
La commune de SAINT-POIX est située à l'est du Massif Armoricain.



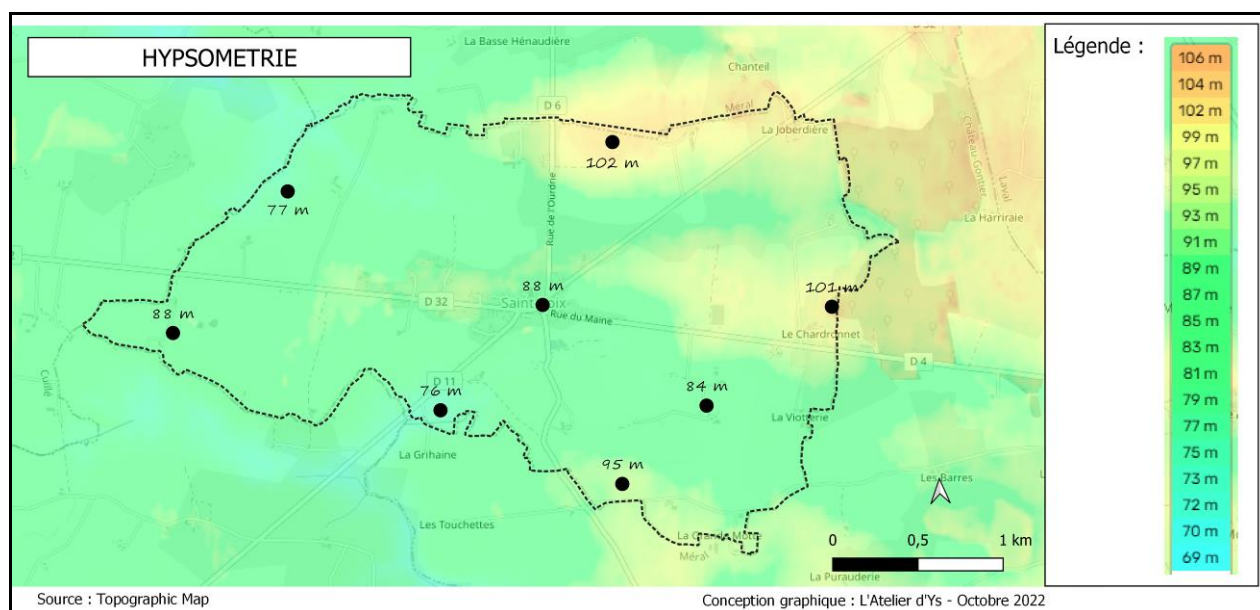
Le sous-sol paternais est composé essentiellement de roches sédimentaires :

- ✓ Des alluvions le long des cours d'eau
- ✓ Des poches de limons et de colluvions sur l'ensemble du territoire.
- ✓ Des argiles et des siltites.

1.2 La charpente naturelle de SAINT-POIX



La commune est située sur un plateau délimité par le cours d'eau de la Mayenne à l'Est et par une crête de collines au Nord. Le point le plus haut se situe au niveau de Saint-Cyr-le-Gravelais (180 m d'altitude).

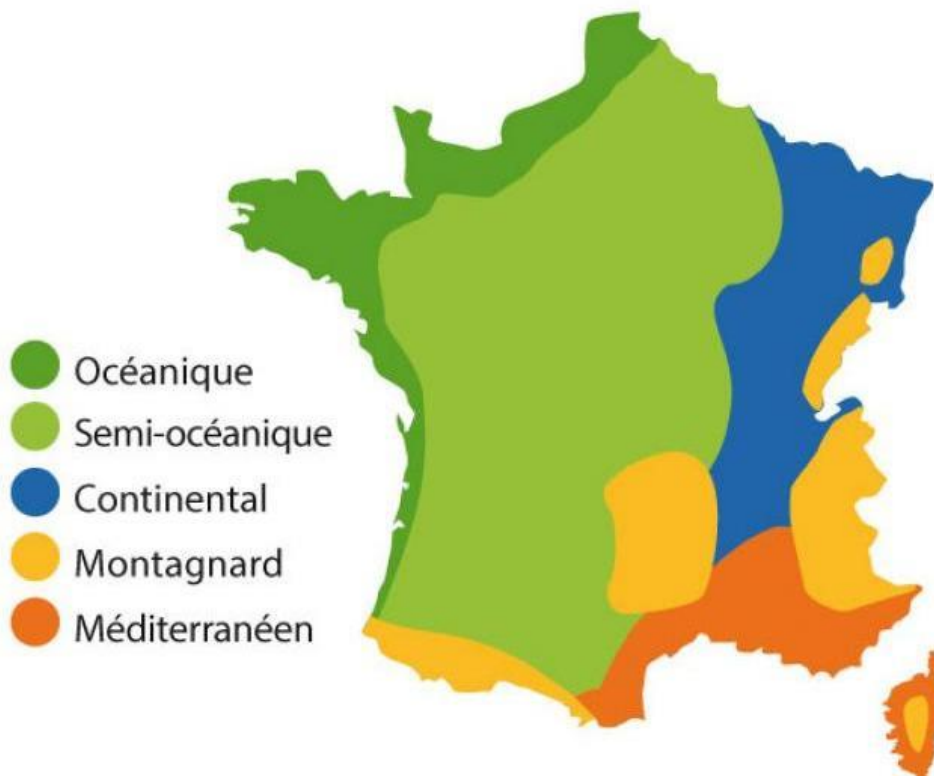


Le relief communal est marqué par des points culminants au Nord et à l'Est du territoire qui entourent la vallée du ruisseau de Chanteil. Une seconde vallée, peu profonde, se dessine autour du ruisseau au Sud de la commune. L'Ouest du territoire de la commune est constitué de plaines.

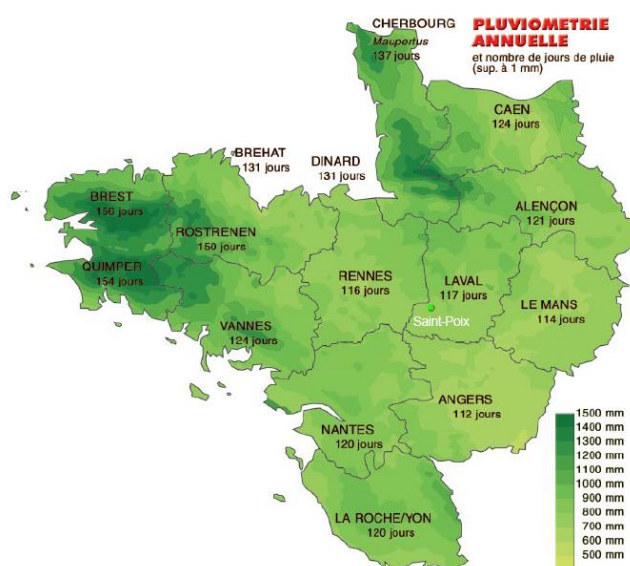
Le point le plus haut de la commune (102 m) est situé au Nord, au Haut Bignon. Le point le plus bas (76 m) est, quant à lui, situé au Sud, au niveau du calvaire au croisement de la D11 et de la route de la Grihaine. Cette amplitude maximale de 26 m caractérise un relief très peu marqué sur le territoire.

Le bourg de SAINT-POIX s'est implanté à la confluence des deux vallées, à 88 m d'altitude.

1.3 Un climat tempéré semi-océanique

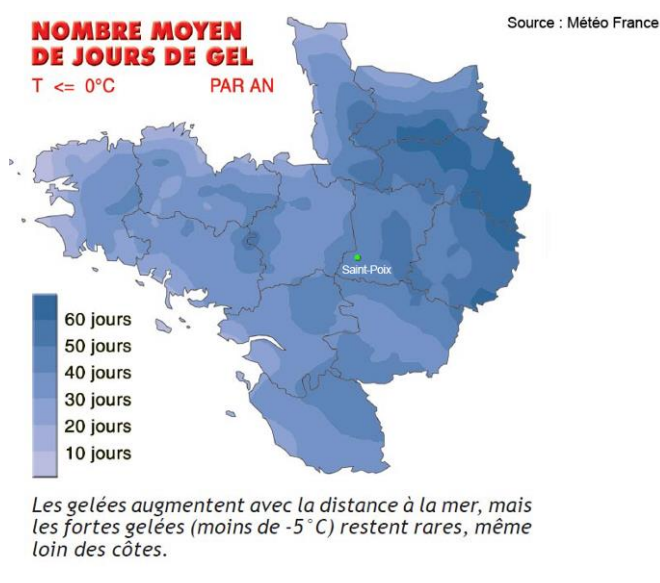
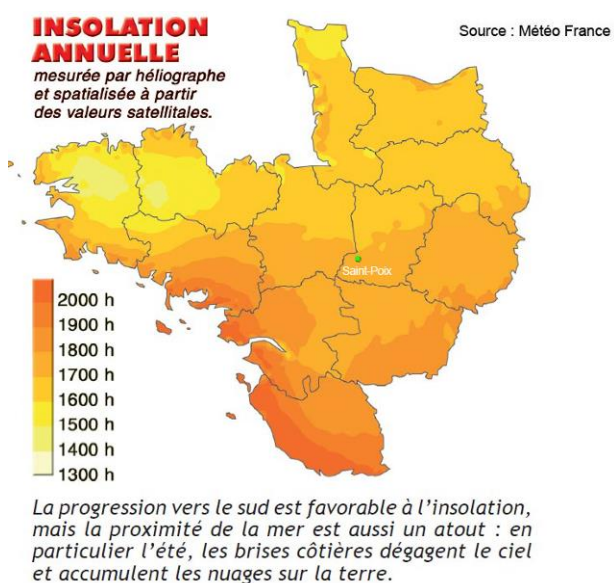


Le climat de la région de SAINT-POIX est de type semi-océanique. Il est caractérisé par des températures estivales moyennes et des hivers peu rigoureux.



Source : Météo France

Les précipitations présentent un maximum en automne-hiver et un minimum en été. Elles représentent en moyenne 750 mm par an. Elles sont fréquentes en toutes saisons mais peu intenses (au moins 118 jours de pluies par an).



Les hivers sont légèrement plus froids et les étés plus chauds que sur les régions littorales. La région de SAINT-POIX enregistre environ 45 jours de gel par an.

La température moyenne annuelle est de 11° et l'ensoleillement d'environ 1 750 heures par an.

Durée totale d'insolation en heure

Villes	Lille	Strasbourg	Laval	Paris	Bordeaux	Marseille
Durée totale d'insolation en heure	1641	1696	1750	1814	2076	2866

1.4 Le réseau hydrographique

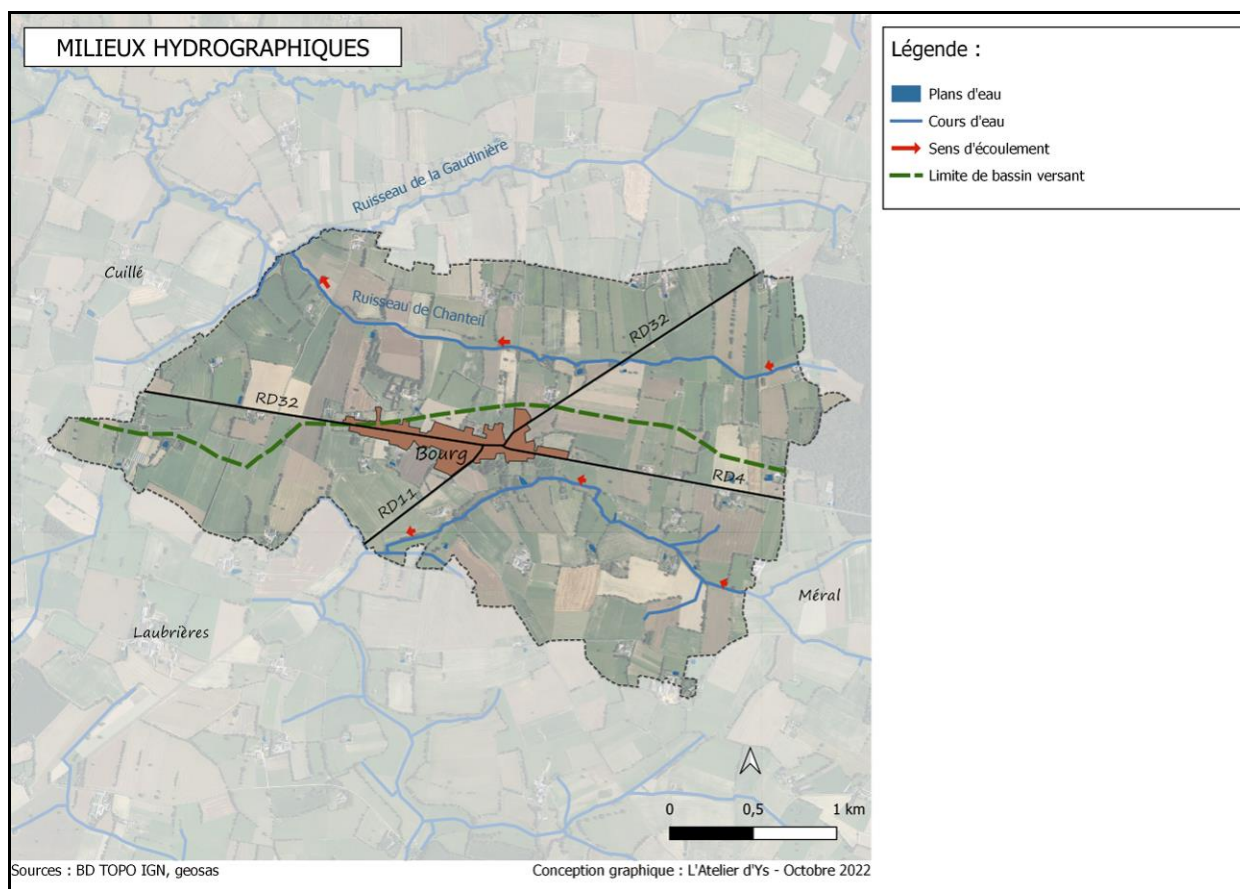
La commune de SAINT-POIX fait partie du SDAGE Loire-Bretagne, du SAGE Oudon et du SAGE Vilaine.

La commune de SAINT-POIX est traversée par deux cours d'eau :

- ✓ Le ruisseau de Chanteil, qui prend sa source immédiatement à l'Est du territoire communal, à Méral, pour s'écouler vers le Nord-Ouest et se jeter dans le ruisseau de la Gaudinière, affluent de la Seiche. Il fait partie du bassin versant de la Vilaine.
- ✓ Un ruisseau qui traverse la partie Sud du territoire, s'écoulant d'Est en Ouest de Méral à Laubrières dans la Mée puis dans l'Oudon. Il fait partie du bassin versant de l'Oudon.

La commune est également délimitée au Nord-Ouest par le ruisseau de la Gaudinière.

Le réseau hydrographique de SAINT-POIX est constitué de près de 8 km de cours d'eau. La commune possède également des petits plans d'eau qui s'étalent sur environ 1,5 hectares.

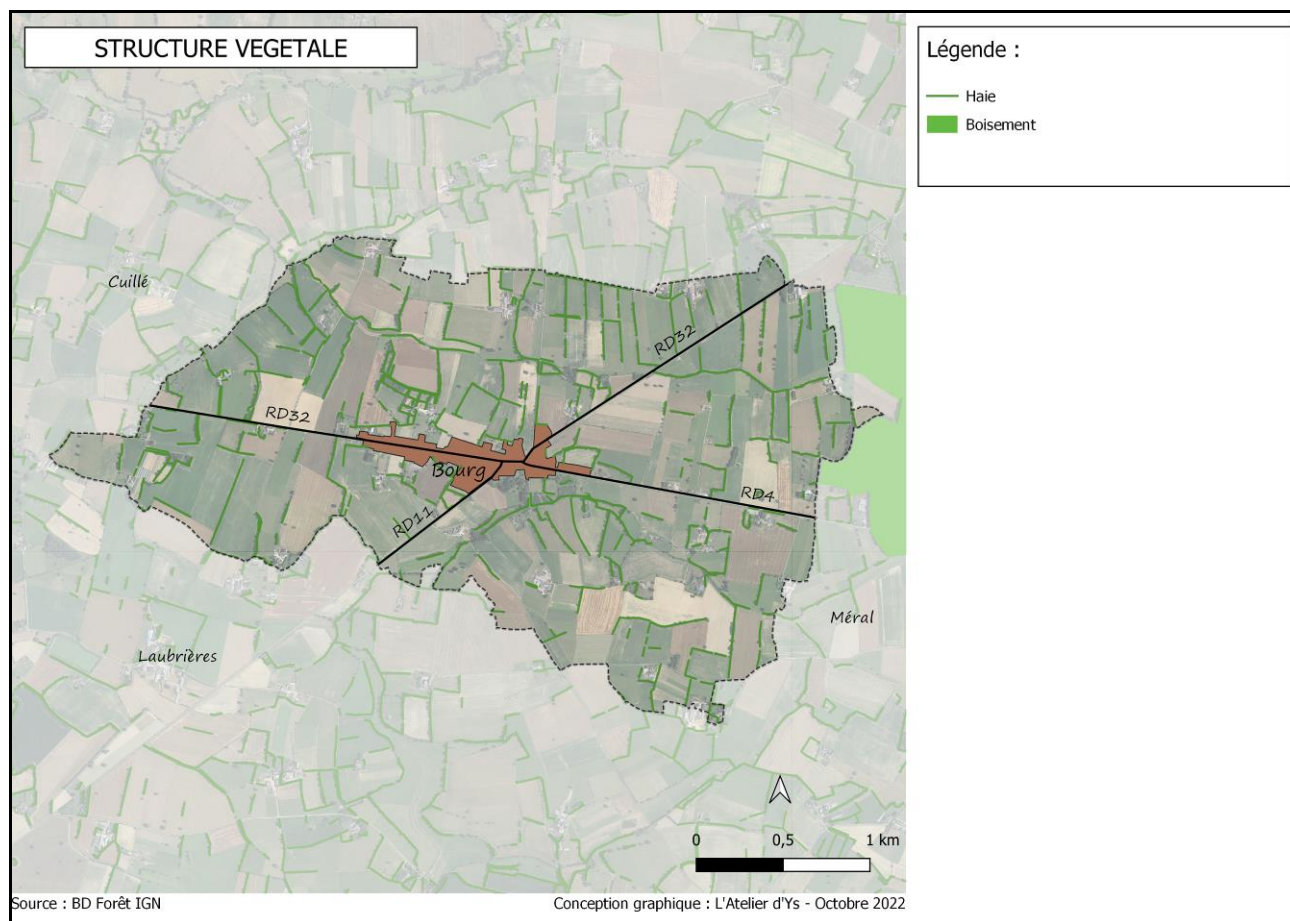


Enjeu :

> Protéger les abords des cours d'eau.

2 L'environnement biologique

2.1 La structure végétale



Les boisements de SAINT-POIX constituent un patrimoine naturel. Ils prennent la forme de haies bocagères et de ripisylves (gaines boisées qui accompagnent les ruisseaux).

Bien que le bois de l'Angellerie se situe à proximité immédiate à l'Est, sur la commune de Méral, aucun bois ne couvre le territoire de SAINT-POIX. Les haies bocagères et la ripisylve s'étirent sur environ **42 km**, environ 57ml/ha. Les moyennes départementales et régionales sont, respectivement, de 57ml/ha et 67ml/ha.

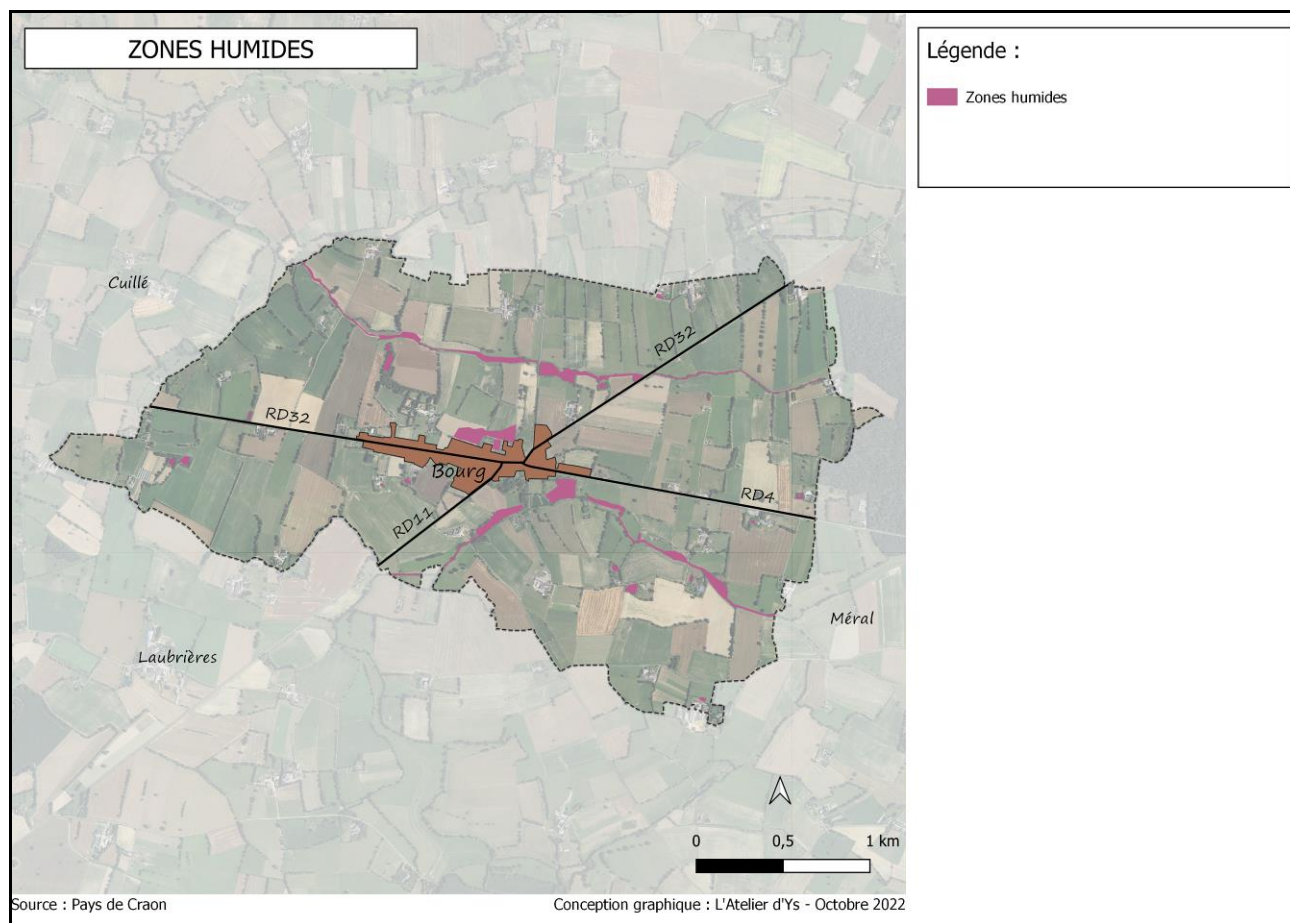
Les haies bocagères sont protégées au titre de l'article L.111-22 du code de l'urbanisme et par la délibération du conseil municipal du 19 septembre 2016. Le dossier de protection des éléments de paysage est annexé à la carte communale.

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



SAINT-POIX, de 1950 à nos jours. Regroupement de parcelles et disparition des haies bocagères – Ouest du bourg (source : IGN Remonter le temps)

2.2 Les zones humides



Il faut entendre par zone humide « **les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.** » (Article L.211-1 du Code de l'environnement).

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

Les zones humides inventoriées en 2015 par la commission locale de l'eau du bassin versant de l'Oudon (complétées par le Syndicat mixte du Pays de Craon) couvrent environ **14,4 ha** sur la commune, soit environ 2 % du territoire communal.

Un inventaire complémentaire a été réalisé en mars 2023 sur les secteurs ouverts à l'urbanisation. Il est annexé à la carte communale.

Enjeu :

> **Protéger les zones humides en interdisant les nouvelles constructions.**

2.3 Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif de réaliser une couverture des zones les plus intéressantes sur le plan écologique, essentiellement dans la perspective d'améliorer la connaissance du patrimoine naturel national et de fournir aux différents décideurs un outil d'aide à la prise en compte de l'environnement dans l'aménagement du territoire.

Toute modification des conditions écologiques doit y être évitée et toute exploitation éventuelle strictement limitée.

Ces ZNIEFF représentent le résultat d'un inventaire scientifique. Leur valeur en jurisprudence est attestée. Il faut distinguer deux types de classement :

Les ZNIEFF de type I désignent "**des secteurs d'une superficie en général limitée caractérisée par la présence d'espèces, d'association d'espèces ou de milieux rares, remarquables, ou caractéristiques du milieu du patrimoine naturel régional ou national**". Ces secteurs, inventoriés par des naturalistes et des scientifiques, peuvent révéler la présence d'espèces protégées par la loi, mais le plus souvent, soit la présence d'espèces rares - ou en raréfaction - et localisées, soit des espèces en limite d'aire de répartition, mais toujours d'intérêt écologique ;

Les ZNIEFF de type II désignent les "**grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes**". Ces zones plus vastes sont le siège de milieux souvent relictuels, singuliers et/ou localisés, mais généralement sans espèce strictement protégée.

L'inventaire ZNIEFF a été réalisé durant les années 1980. Il a été actualisé par des ZNIEFF dites de "deuxième génération" au cours des années 1990.

À SAINT-POIX, aucune ZNIEFF n'a été répertoriée.

2.4 Les espèces recensées sur le territoire communal

La base INPN (Inventaire National du Patrimoine Naturel) recense 270 taxons terminaux (espèces et infra-espèces) sur le territoire communal de SAINT-POIX.

Parmi elles, on dénombre :

- 27 espèces constituant des espèces protégées.
- 8 espèces menacées.

2.5 Les continuités écologiques

Face au constat d'artificialisation du territoire français et de perte de biodiversité, le Grenelle de l'environnement demande aujourd'hui aux collectivités territoriales d'agir pour freiner la dégradation et la disparition des milieux naturels et de les relier entre eux pour maintenir la connectivité entre les espèces et les milieux.

L'enjeu est de permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire ou de se reposer et de garantir une bonne fonctionnalité des milieux qui les accueillent. Il convient donc de concilier la préservation des capacités écologiques des territoires et les activités humaines, sans les opposer.

En réponse à cet enjeu, la « Trame verte et bleue » est un outil d'aménagement durable du territoire destiné

à former un réseau écologique cohérent en conciliant les enjeux écologiques et l'aménagement du territoire ainsi que les activités humaines.

2.5.1 La trame verte et bleue

Les objectifs de la trame verte et bleue sont avant tout écologiques :

- ✓ réduire la fragmentation des habitats ;
- ✓ permettre le déplacement des espèces ;
- ✓ préparer l'adaptation au changement climatique ;
- ✓ préserver les services rendus par la biodiversité.

Ces objectifs sont également socio-économiques :

- ✓ améliorer le cadre de vie ;
- ✓ améliorer la qualité et la diversité des paysages ;
- ✓ prendre en compte les activités économiques ;
- ✓ favoriser un aménagement durable des territoires.

Afin de répondre aux objectifs listés ci-dessus, la trame verte et bleue se propose de distinguer une **composante verte** caractérisée entre autres par :

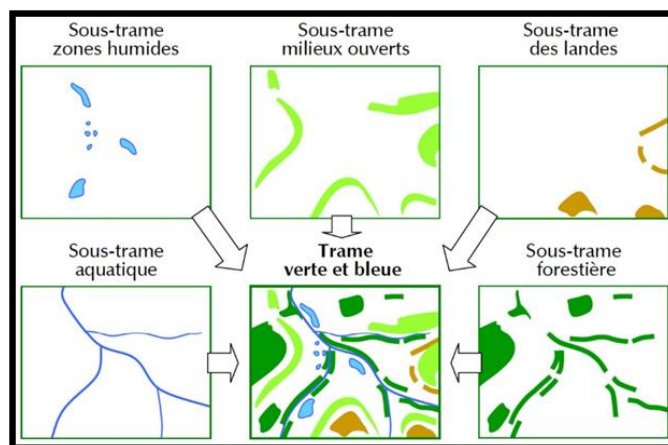
- ✓ les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (forêts...) ;
- ✓ la couverture végétale permanente le long de certains cours d'eau...

Et une **composante bleue** caractérisée entre autres par :

- ✓ les cours d'eau et canaux ;
- ✓ les zones humides...

Chaque territoire est composé de différentes **sous-trames**, qui sont caractérisées par l'homogénéité de milieux (exemple : sous-trame des milieux boisés, sous-trame des zones humides...).

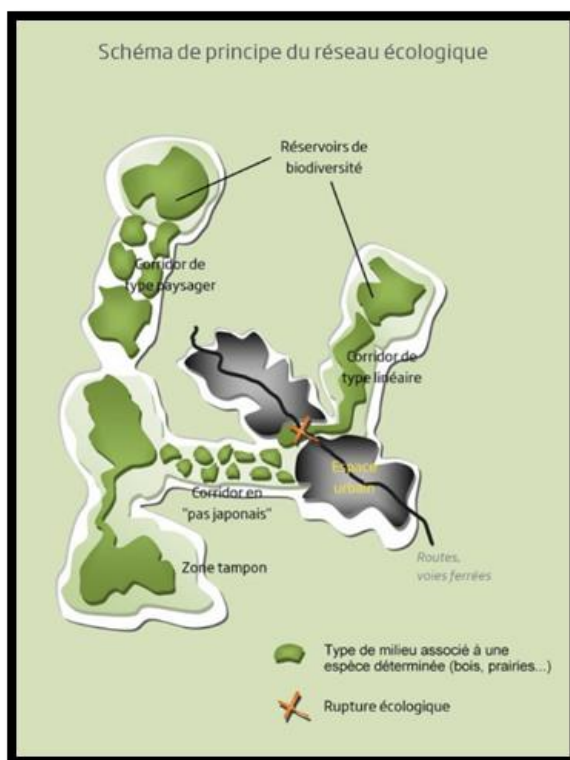
Toutes les sous-trames superposées formant la trame verte et bleue finale.



Exemple de Trame verte et bleue composée de sous-trames écologiques spécifiques (Source : IRSTEA)

À l'intérieur de ces sous-trames, prennent place les continuités écologiques constitutives qui comprennent deux types d'éléments : « les réservoirs de biodiversité » et les « corridors écologiques ».

- ✓ **Les réservoirs principaux de biodiversité** sont des espaces naturels accueillant la faune et la flore, souvent remarquables, où les individus réalisent tout ou partie de leur cycle de vie (site de reproduction, d'alimentation, etc.). Ils font l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF) ou réglementaire (Natura 2000).
- ✓ **Les réservoirs secondaires** de biodiversité s'appuient sur la présence d'espaces déterminants et dont la préservation est jugée nécessaire sur le territoire. Contrairement aux réservoirs principaux de biodiversité, ils ne font l'objet d'aucun zonage (étatique) et correspondent davantage à des espaces associés à la « nature ordinaire ». Toutefois, ces noyaux doivent être suffisamment diversifiés en termes de milieux et d'une surface suffisante pour permettre la réalisation d'un cycle de vie des espèces.
- ✓ **Les corridors écologiques** (ou biologiques) sont des axes de déplacement, plus ou moins larges, continus ou non, empruntés par la faune et la flore et qui permettent de relier les réservoirs de biodiversité entre eux.



2.5.2 Les continuités écologiques de SAINT-POIX

La révision de la carte communale constitue un moment privilégié pour construire le projet communal en prenant en compte la trame verte et bleue.

Pour intégrer au mieux cette thématique, l'idéal serait de prévoir un état des lieux sur au minimum une année, soit le temps des quatre saisons. Or, le manque de données, d'inventaires homogènes et le temps limité d'un diagnostic de la carte communale ne permet pas d'affiner ces résultats.

Ainsi, les informations qui vont suivre pourront être complétées ultérieurement sur une période plus longue (exemple : informations sur les zones de collisions mettant en évidence les points de fragilité des corridors écologiques...).

Dans le cadre de la révision de la carte communale de SAINT-POIX, l'identification des continuités écologiques sera menée de la manière suivante :

1. Identification des sous-trames,
2. Identification des réservoirs de biodiversité,
3. Identification des corridors écologiques,
4. Identification des points de fragilité ou de rupture.

2.5.2.1 L'identification des sous-trames

La trame verte et bleue est un réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres (composante verte) et aquatiques (composante bleue).

La variabilité des enjeux écologiques et des territoires peut conduire à décomposer ce réseau écologique en sous-trames : ensembles d'espaces constitués par un même type de milieu, identifiés à partir de l'occupation des sols ou d'une cartographie de végétation, et répondant aux besoins d'un groupe d'espèces : sous-trame de milieux aquatiques, de milieux forestiers, de prairies sèches, de zones agricoles extensives, de milieux rocheux, etc.

Chaque sous-trame comprend des espaces qui jouent des rôles de réservoir de biodiversité et de corridor écologique.

Il existe des sous-trames pour tous les milieux, à toutes les échelles, pour toutes les espèces. Il est essentiel de faire un choix de sous-trames représentatives des enjeux et des milieux du territoire communal.

Ainsi, quatre sous-trames ont été ciblées sur SAINT-POIX :

- ✓ les zones humides,
- ✓ les milieux aquatiques,
- ✓ les milieux ouverts,
- ✓ les milieux boisés.

La sous-trame des milieux humides est basée sur l'inventaire de la CLE du bassin versant de l'Oudon datant de 2015.

La sous-trame des milieux aquatiques est basée sur la BD TOPO IGN.

Les sous-trames des milieux ouverts et des boisements ont été définies par photo-interprétation.

Ces quatre sous-trames sont présentées ci-dessous.

Sous-trame
zones humides



Sous-trame
aquatique



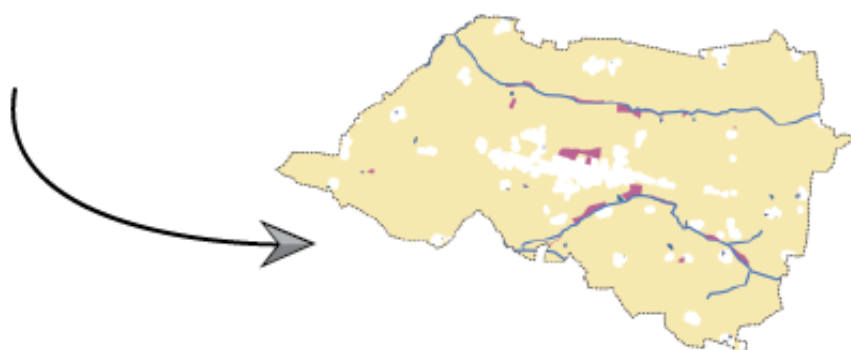
Sous-trame
milieux ouverts



Sous-trame
forestière



Trame verte et bleue

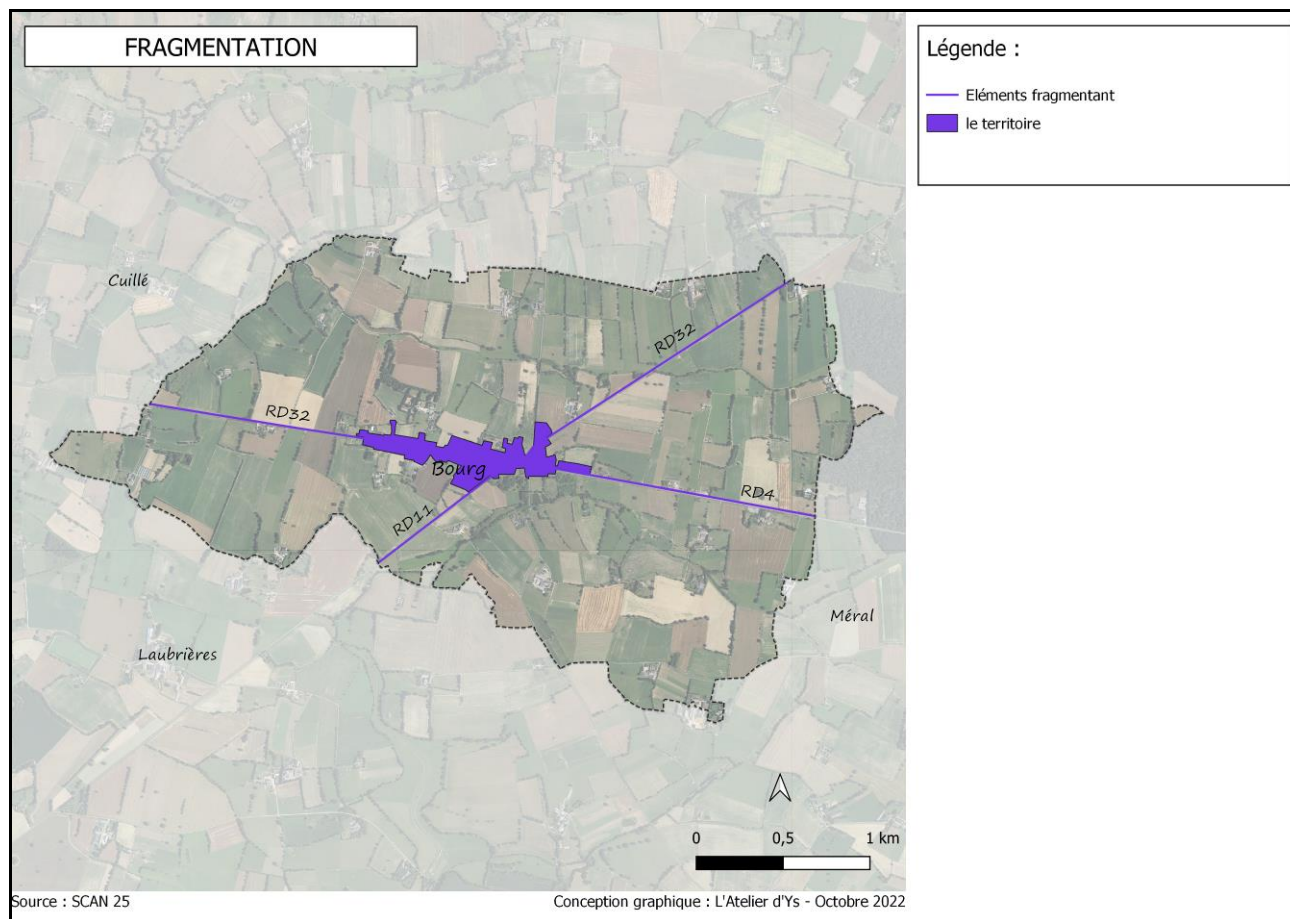


Trame verte et bleue de SAINT-POIX

Fragmentation du territoire

La définition d'une trame écologique nécessite de prendre en compte les éléments de fragmentation des milieux existants sur le territoire. L'urbanisation, les routes, les voies ferrées sont par exemple des éléments de fragmentation des habitats terrestres ; les barrages et autres ouvrages réalisés sur les cours d'eau sont des éléments de fragmentation des habitats aquatiques.

La zone agglomérée de SAINT-POIX, ainsi que les RD 32, RD 4 et RD 11 (voies les plus fréquentées avec 1 000 à 2 000 véhicules/jour) représentées ci-dessous peuvent être considérées comme des éléments fragmentant le territoire.



2.5.2.2 L'identification des réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité principaux

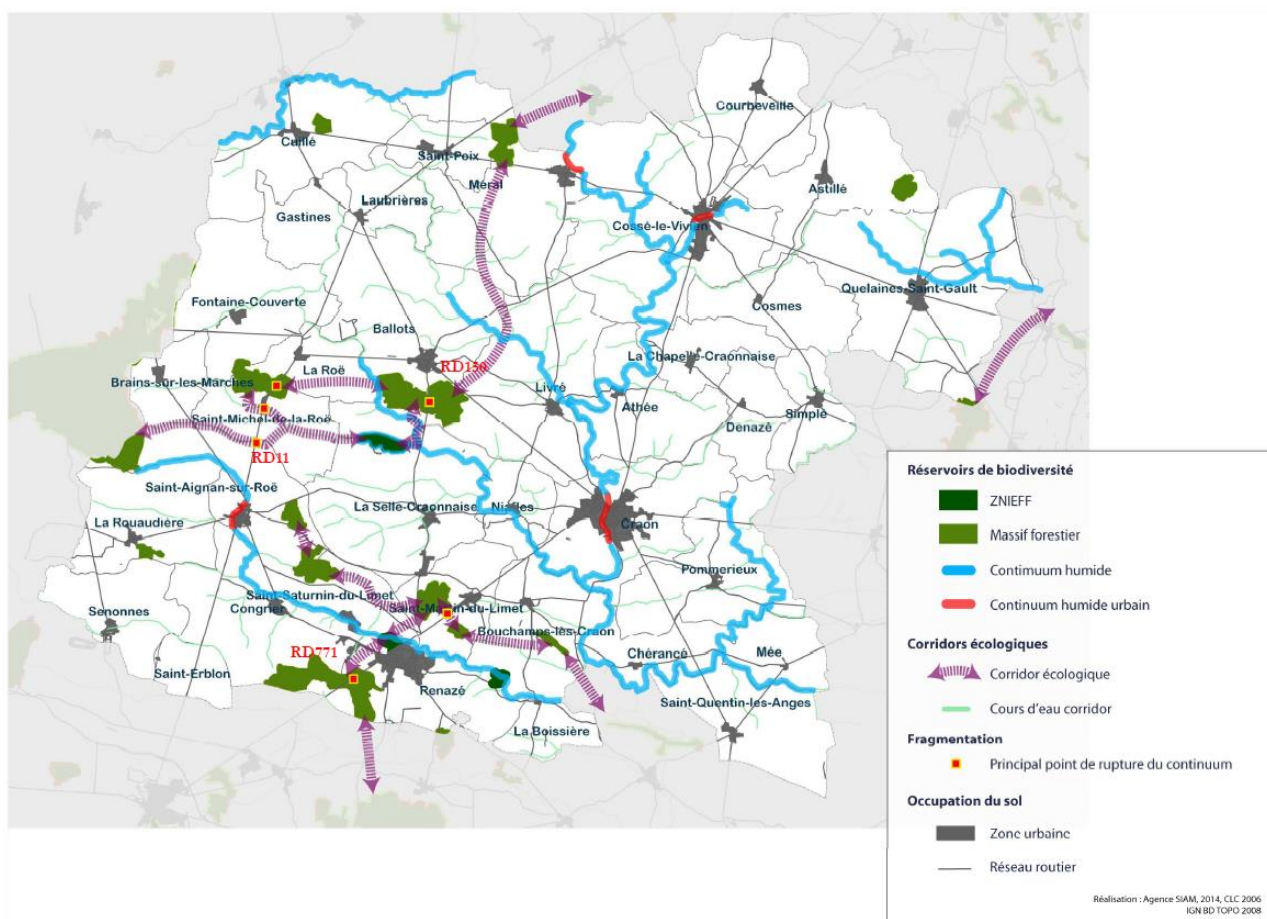
Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante.

Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations.

Comme indiqué précédemment, ces réservoirs font bien souvent l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF) ou réglementaire (Natura 2000).

La commune de SAINT-POIX ne possède aucun périmètre connu et identifié. Elle ne possède donc pas de réservoir principal de biodiversité.

À une échelle plus large, le SCoT du Pays de Craon et le Schéma Régional de Cohérence Écologique des Pays de la Loire donnent quelques indications qu'il convient également de prendre en compte.



Extrait du SCoT du Pays de Craon (DOO, p.38)



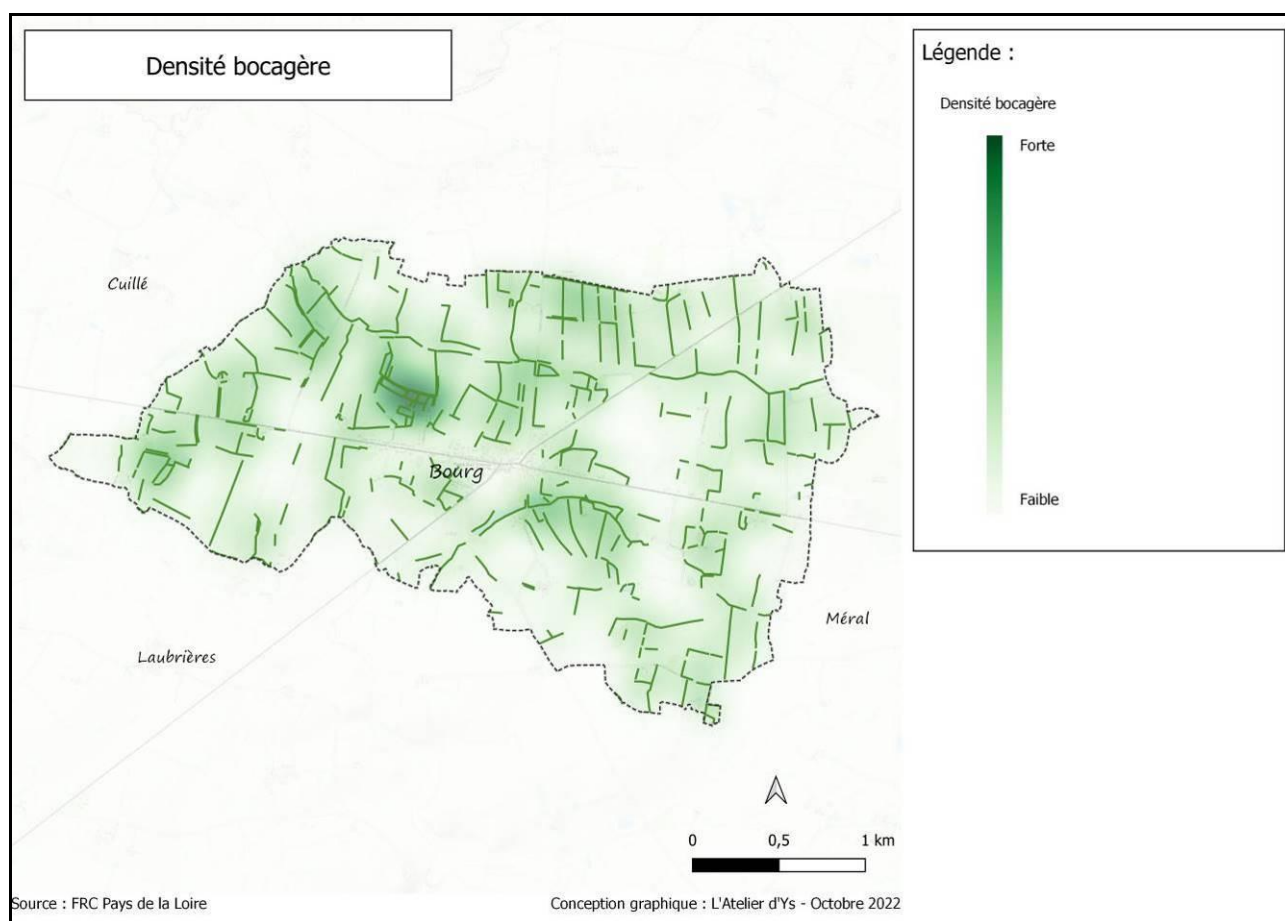
Extrait du SRCE Pays de la Loire (zoom sur la commune de SAINT-POIX).

L'identification des réservoirs de biodiversité secondaires

Les réservoirs secondaires s'appuient sur la présence d'espaces déterminants et dont la préservation est jugée nécessaire sur le territoire.

Une approche cartographique a permis de les cibler. Leur identification est basée sur des zonages d'inventaires territoriaux présentés précédemment (inventaire des cours d'eau, des boisements et des zones humides).

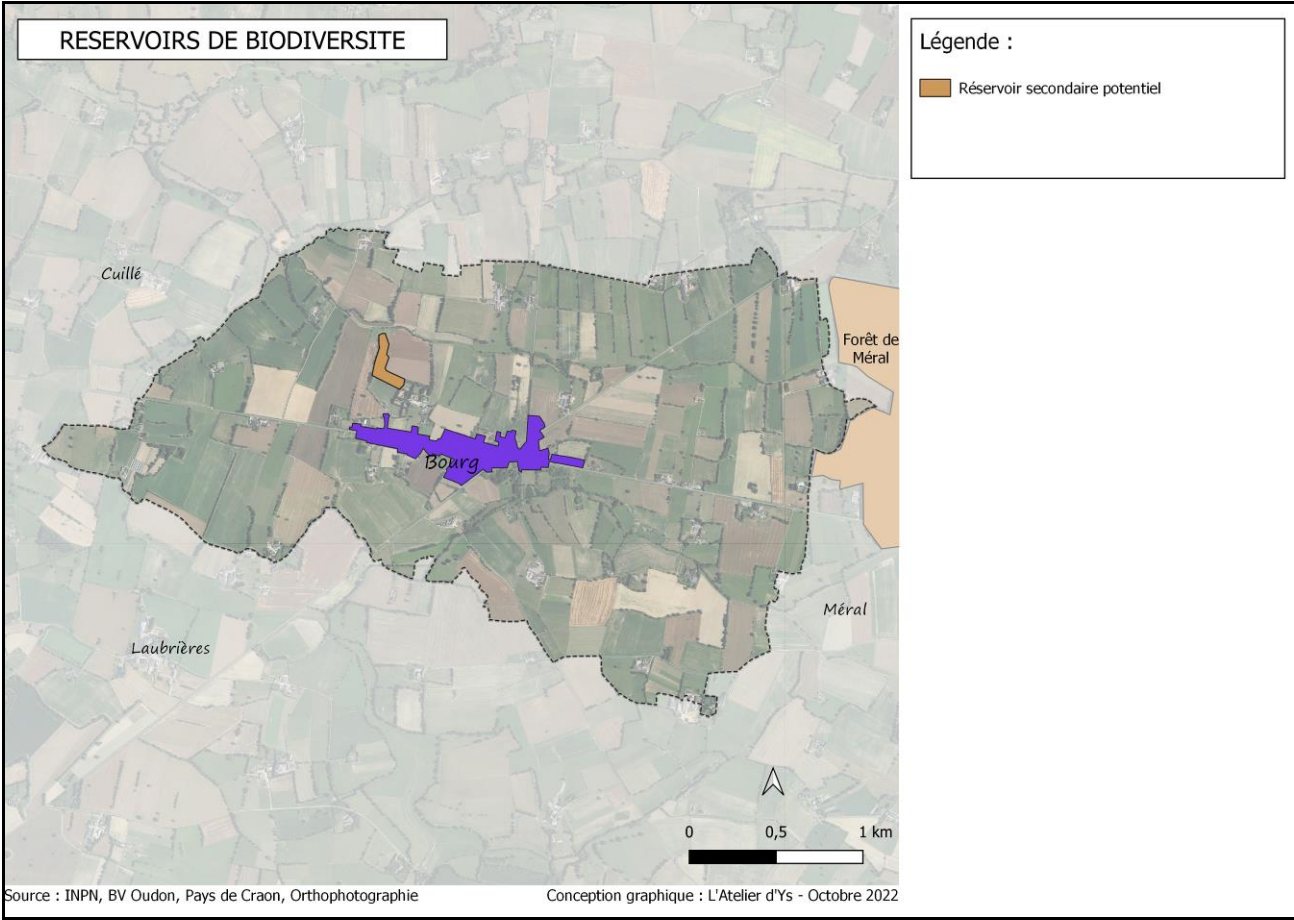
Le maillage bocager a également été étudié sur l'ensemble du territoire communal. À partir de cet inventaire, la densité bocagère a été modélisée sur la carte ci-dessous.



Les secteurs qui associent à la fois zones humides, milieux ouverts, zones boisées ou zones bocagères denses sont les milieux les plus susceptibles d'accueillir une forte biodiversité.

Rappelons que ces secteurs doivent être suffisamment diversifiés en termes de milieux pour permettre la réalisation d'un cycle de vie des espèces.

Les réservoirs secondaires potentiels de biodiversité sont représentés sur la carte ci-dessous.



2.5.2.3 Identification des corridors écologiques

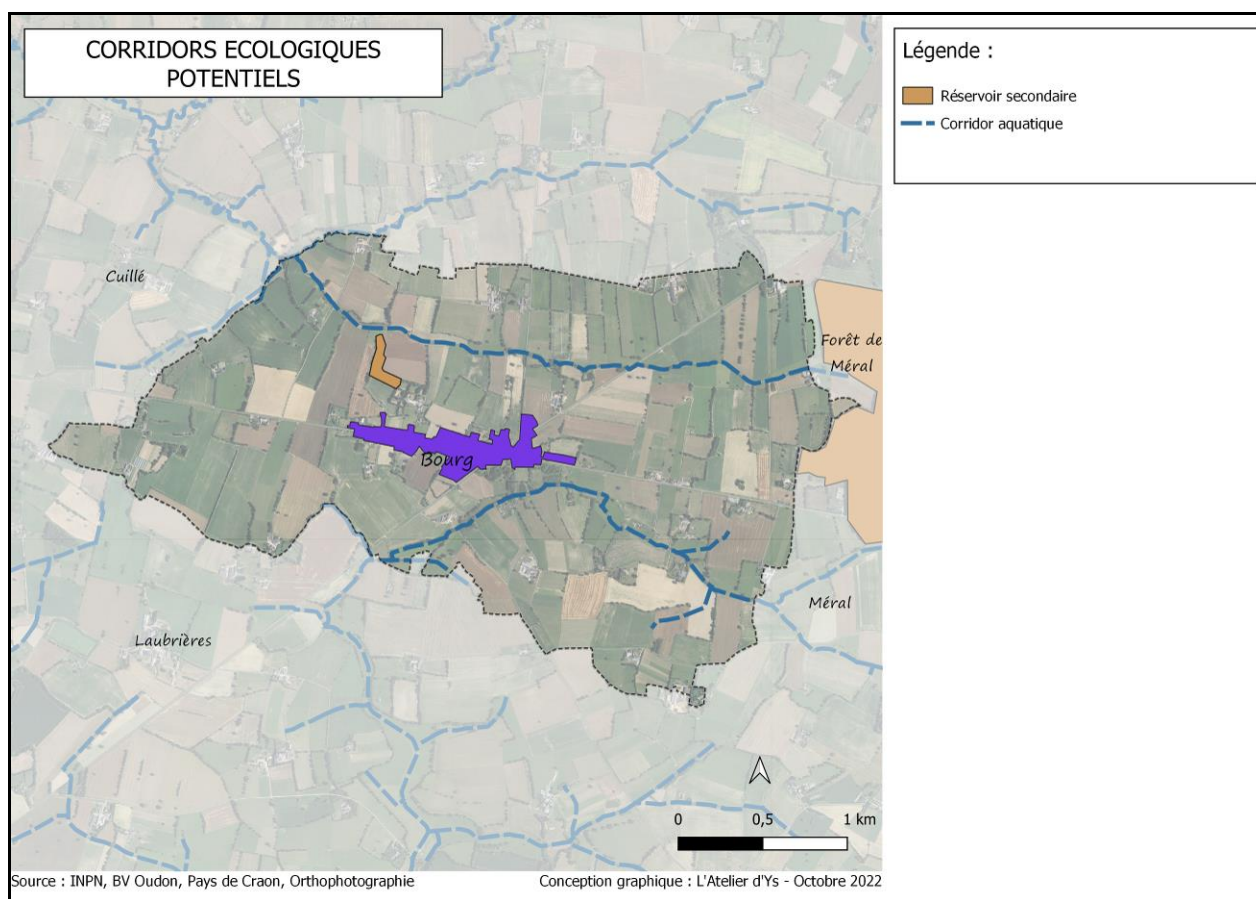
Les corridors écologiques assurent des connexions entre les réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables aux déplacements nécessaires à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Ces corridors écologiques peuvent prendre des aspects très différents, qui n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces contigus.

Ces corridors peuvent être :

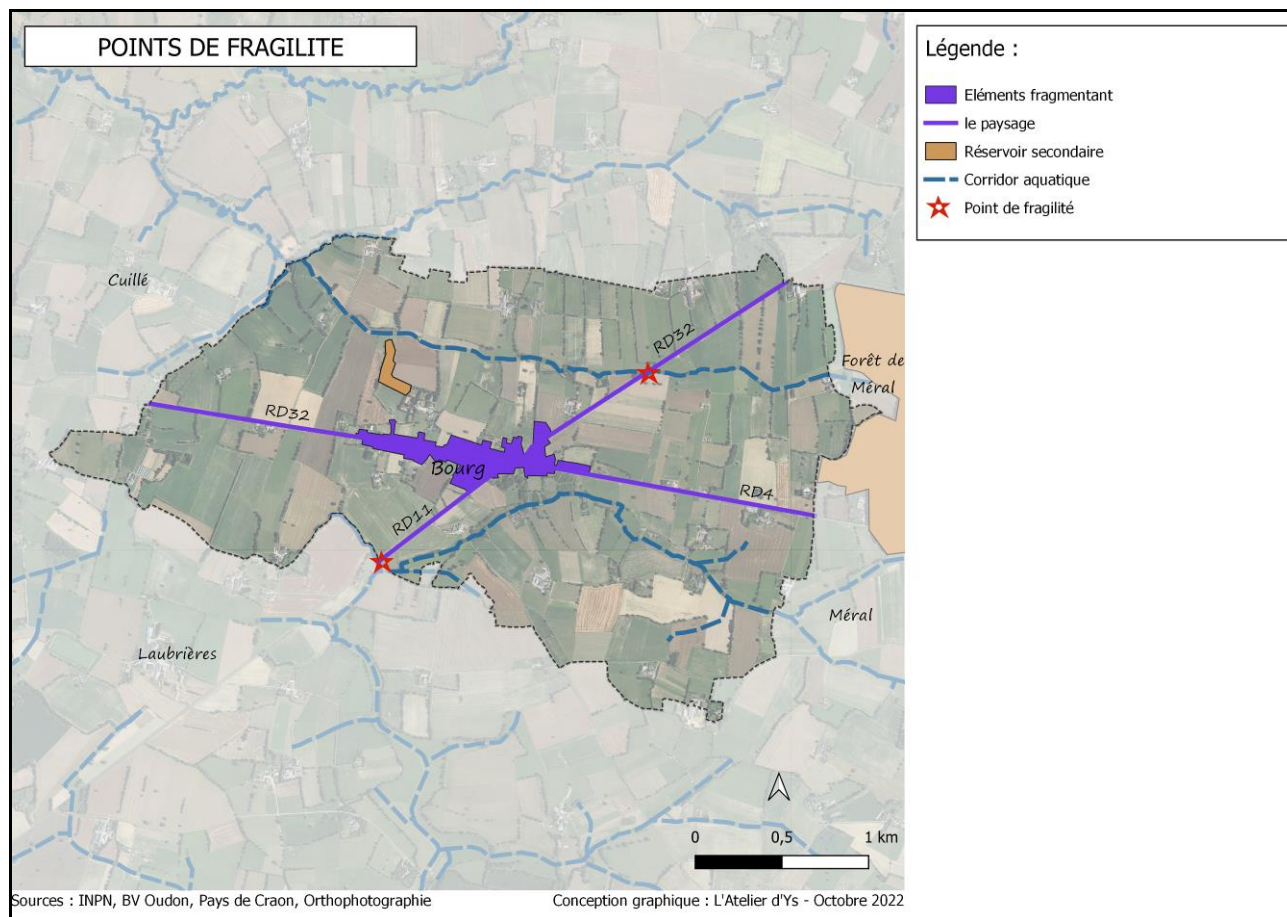
- ✓ de type linéaire et portés par des composantes linéaires du paysage (haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, bandes enherbées le long des cours d'eau...).
- ✓ discontinus : espaces-relais, pas japonais ou îlots-refuges : mares permanentes ou temporaires, bosquets...

Ainsi, à partir des données cartographiques précédemment évoquées et en s'appuyant sur les sous-trames, plusieurs corridors potentiels ont été identifiés sur l'ensemble du territoire. Ils sont identifiés sur la carte ci-dessous.

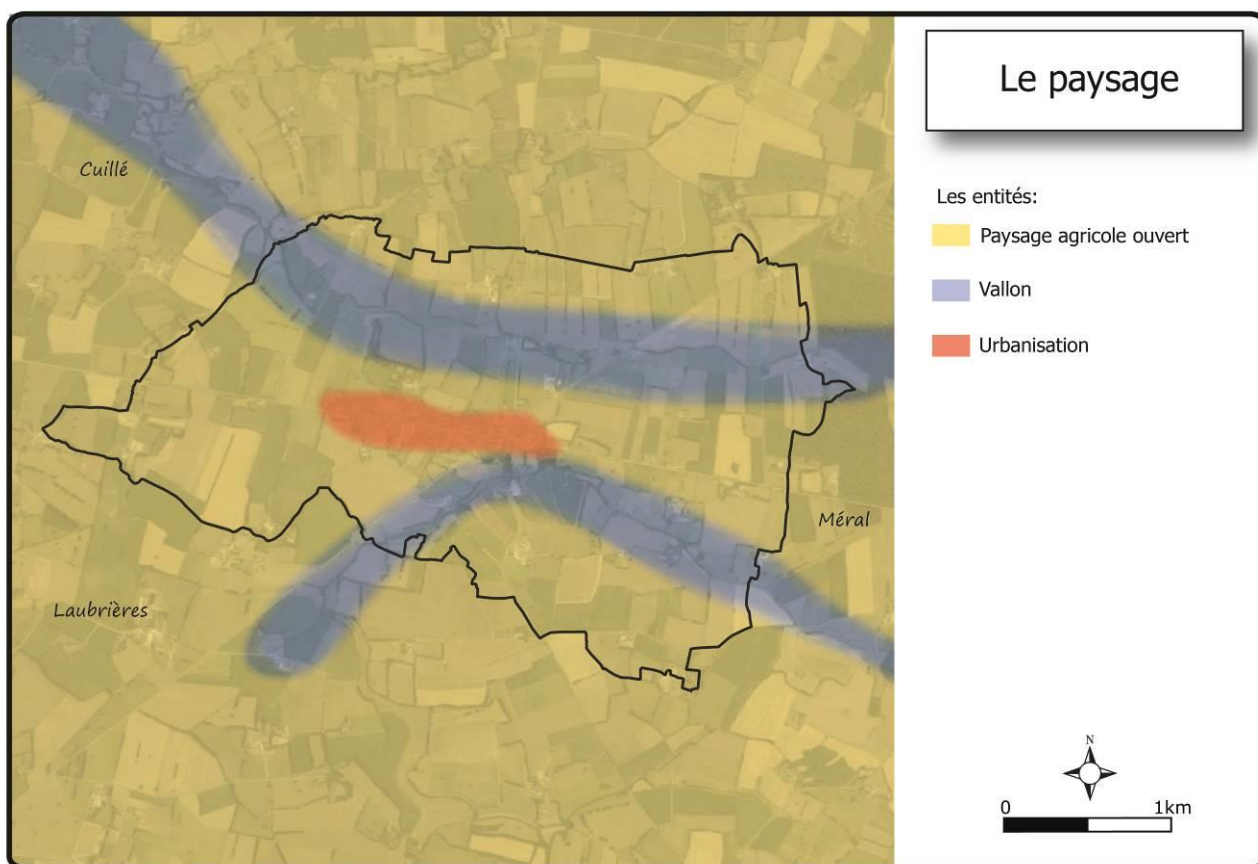


2.5.2.4 Identification des points de fragilité

Les points de fragilité potentiels sont les zones de croisement entre les corridors précédemment ciblés et les éléments fragmentant le territoire. Le passage des routes départementales (RD 32, RD 4 et RD 11) et l'urbanisation du bourg constituent des obstacles.



3 L'analyse paysagère



Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Novembre 2022

La commune se compose de trois types de paysages : les paysages agricoles ouverts, les vallons et l'urbanisation.

Les paysages agricoles ouverts

Ces paysages recouvrent une majeure partie du territoire communal. Ils sont composés de grandes parcelles agricoles exploitées laissant des points de vue lointains, parfois ponctués de haies bocagères. Ces paysages évoluent au fil des saisons.

Les vallons

Les vallons sont marqués par un paysage agricole au relief plus marqué. La trame bocagère se fait plus dense et offre davantage de variations jusqu'à ce que la ripisylve ferme les points de vue.

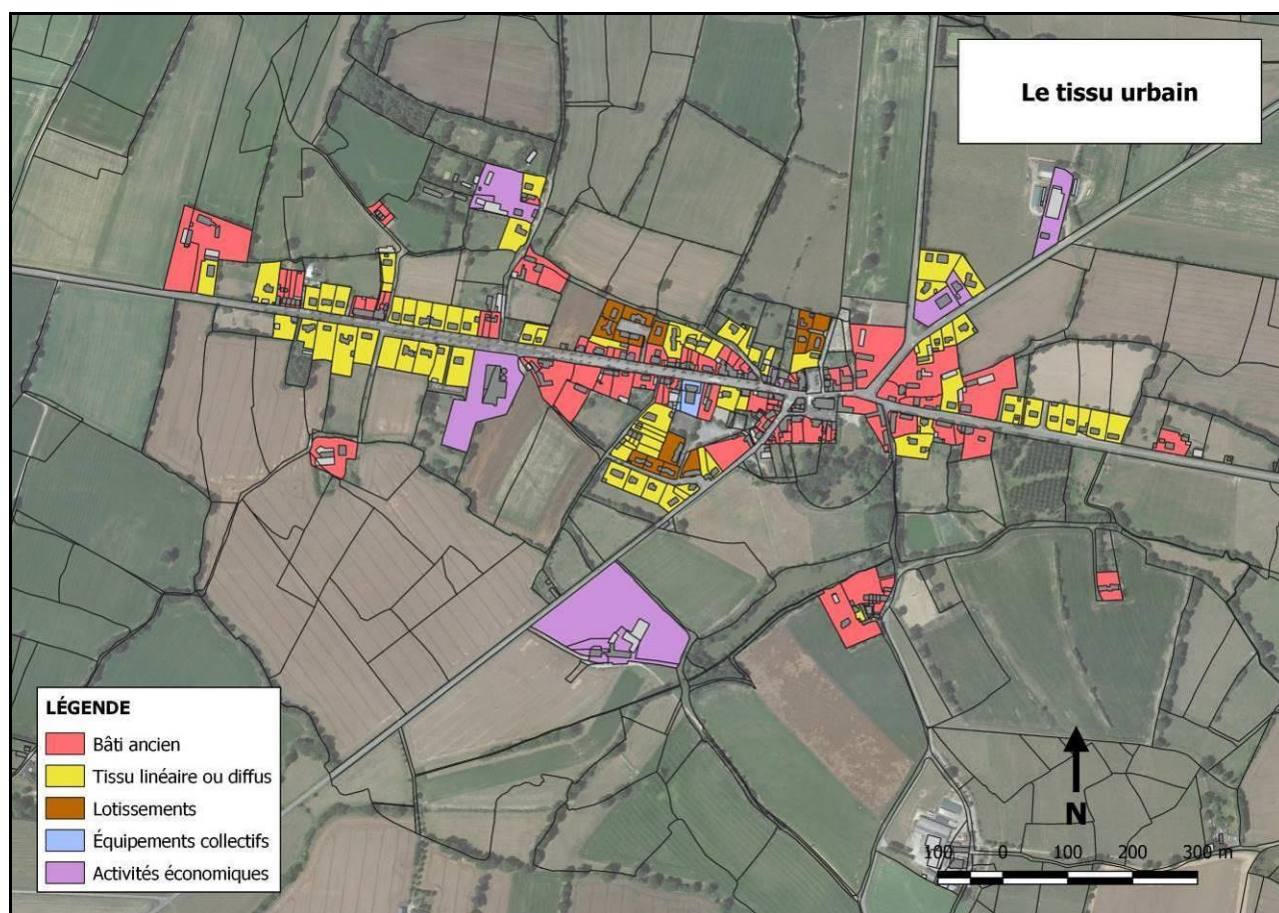
L'urbanisation

Ce paysage est essentiellement composé par la tache urbaine du bourg. Situé en fond de vallon elle est relativement bien intégrée au grand paysage par la densité de la ripisylve. Ainsi, seul le clocher est visible depuis différents points de la commune.

4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale

4.1 Implantation du bâti

4.1.1 Morphologie urbaine



Sources : Cadastre, orthophoto.

Conception cartographique : L'Atelier d'Ys.

Le bourg de SAINT-POIX s'est historiquement développé autour du carrefour des axes historiques, aujourd'hui représentés par le carrefour des RD 4, RD 11 et RD 32. Le tissu ancien est également présent en périphérie du centre-bourg, le long des axes de circulation, il correspond fréquemment à d'anciennes exploitations agricoles. Le bâti présente des qualités architecturales

Par la suite, l'urbanisation s'est développée autour des RD 4 et RD 32 de manière linéaire ou diffuse. Cette urbanisation s'est développée à partir des années 1950. Le bâti est très visible depuis les espaces ruraux et son intégration paysagère est faible.

Le développement de l'enveloppe urbaine s'est épisodiquement fait sous forme de petits lotissements, davantage en profondeur, donnant plus de consistance à l'enveloppe urbaine du bourg.

4.1.2 Les densités

Le tissu ancien



Densité : 26 logements/hectare

Type : maisons de ville accolées de types R+1+combles aménagés.

Parcellaire : moyenne de 390 m².

Observations : façades présentant un intérêt architectural. Maisons implantées à l'alignement des voies avec jardin arrière, en cœur d'îlot.

Le tissu linéaire ou diffus



Densité : 9 logements/hectare

Type : maisons individuelles de types R+combles, aménagés ou non.

Parcellaire : unité foncière moyenne de 1 060 m².

Observations : maisons individuelles implantées en milieu de grandes parcelles. L'urbanisation s'est développée au gré des opportunités foncières, le long des voies, sans réflexion préalable.

Les lotissements



Densité : 17 logements/hectare

Type : habitat pavillonnaire de type R+combles aménagés ou non.

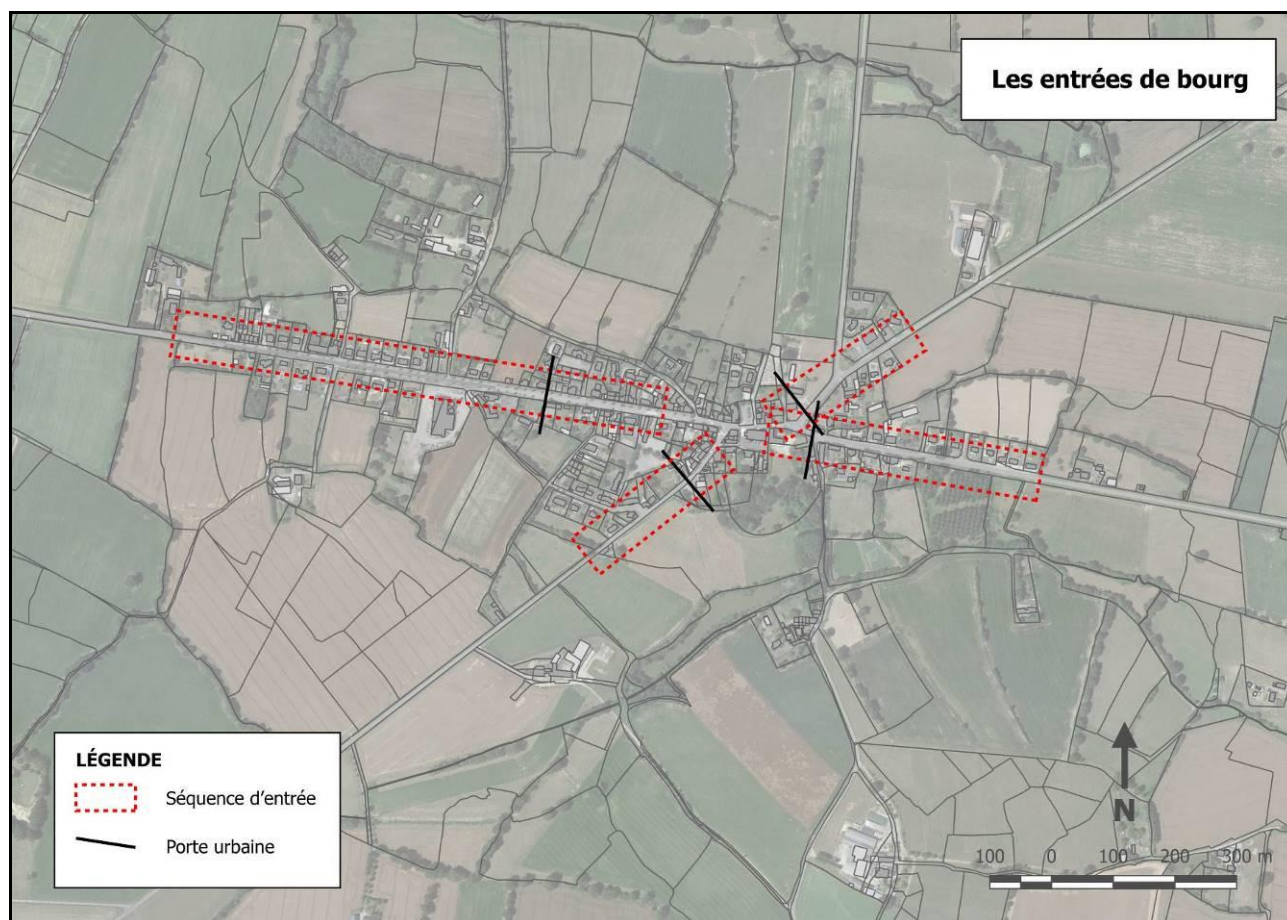
Parcellaire : moyenne de 580 m².

Observations : maisons individuelles accolées ou implantées en milieu de parcelles.

4.2 Les entrées de villes

Les entrées de bourg représentent la première image urbaine de la commune. Elles créent la transition entre l'espace rural et l'espace urbanisé du bourg constitué.

Le bourg de SAINT-POIX dispose de quatre entrées principales situées sur les RD 4, RD 11 et RD 32.



Sources : Cadastre, orthophoto.

Conception cartographique : L'Atelier d'Ys.

Quatre entrées de bourg se distinguent à SAINT-POIX :

- L'entrée ouest est relativement longue : les successions de constructions suite au panneau d'entrée d'agglomération signifient effectivement l'approche du bourg mais l'alternance de bâti éparses et d'espaces agricoles étirent l'entrée de bourg et l'urbanisation linéaire ne matérialise pas l'environnement urbain bourg. L'entrée de bourg est située au niveau de l'école : les aménagements des bas-côtés et l'augmentation de la densité bâti permettent l'identification de la porte urbaine et l'environnement urbain est clairement ressenti.
- L'entrée sud est difficilement lisible puisque les constructions sont présentes uniquement sur la gauche. Le visuel à droite étant uniquement de l'espace agricole. La perception du clocher indique que la proximité du bourg mais l'environnement ne la traduit pas. L'entrée de ville est matérialisée par les premières constructions à droite de la voie qui ferment les points de vue et matérialisent l'environnement du bourg.
- L'entrée Est est également longue puisque le linéaire de constructions, à droite de la voie, indique

l'approche d'une zone urbanisée mais l'urbanisation diffuse ne favorise pas cette impression. La porte urbaine est située au niveau du carrefour avec la RD 22 à partir duquel on retrouve une densité et des traitements d'espaces publics matérialisant le bourg.

- L'entrée nord-est est indécise, une succession de maisons et de bâtiments d'activités indiquent la présence d'un bourg et le clocher au second plan le confirme mais l'urbanisation est peu dense. La porte urbaine est située au niveau du carrefour avec la RD 22 à partir duquel on retrouve une densité et des traitements d'espaces publics matérialisant le bourg.

4.3 La trame viaire

La trame viaire qui draine le bourg possède une armature hiérarchisée articulée autour des voies historiques représentées par les RD 4, RD 6, RD 11, RD 32 et RD 227.

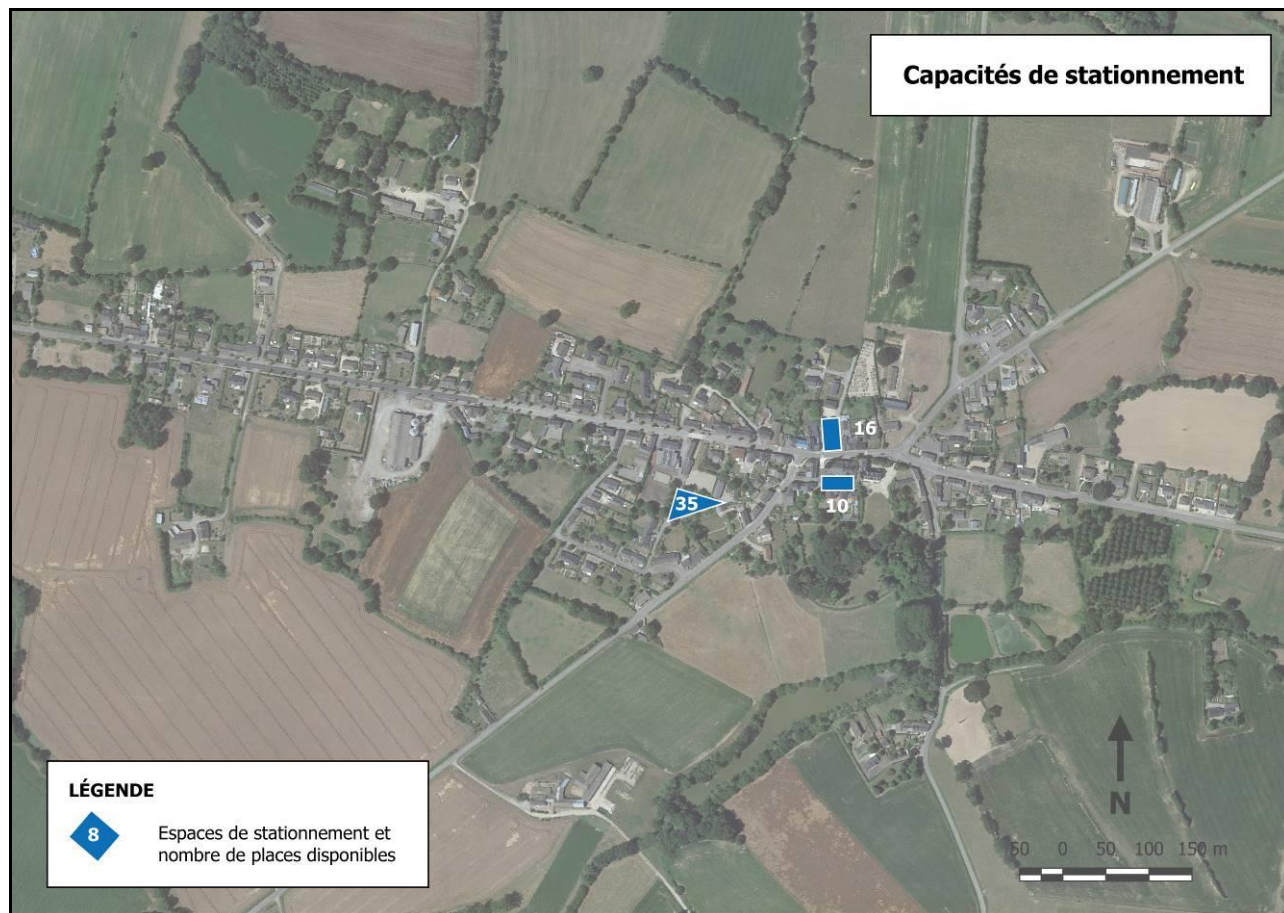
Quelques voies secondaires et tertiaires se développent en maillage autour de ce système principal. Elles permettent de desservir l'intégralité du tissu bâti.



Sources : Cadastre, orthophoto.

Conception cartographique : L'Atelier d'Ys.

4.4 L'inventaire des capacités de stationnement



Source : Orthophoto.

Conception cartographique : L'Atelier d'Ys

L'inventaire des capacités de stationnement recense environ 60 places dans le bourg de SAINT-POIX :

- environ 35 places à proximité des équipements et de la mairie,
- environ 10 places sur la place l'église,
- 16 places sur la place Flandres-Dunkerque,

Les possibilités de mutualisation des capacités de stationnement sont nulles puisque les aires de stationnement sont déjà situées sur des point stratégiques (équipements collectifs, commerces).

4.5 Le patrimoine

SAINT-POIX ne possède pas de monument historique classé ou inscrit. Cependant la commune possède un patrimoine vernaculaire (église, maisons...).

Cependant SAINT-POIX possède un patrimoine vernaculaire : 49 éléments de patrimoine bâti sont protégés au titre de l'article L.111-22 du code de l'urbanisme et par la délibération du conseil municipal du 19 septembre 2016. Le dossier de protection des éléments de paysage est annexé à la carte communale.

Les zones de présomption de protection archéologique sont affichées sur le plan des annexes et servitudes, conformément à l'arrêté de la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC) des Pays de la Loire n°450 du 7 juin 2018. L'arrêté est annexé à la carte communale.

Ces zones de présomption de protection archéologique sont consultables sur l'atlas des patrimoines : <http://atlas.patrimoines.culture.fr/>

5 Les ressources naturelles et leur gestion

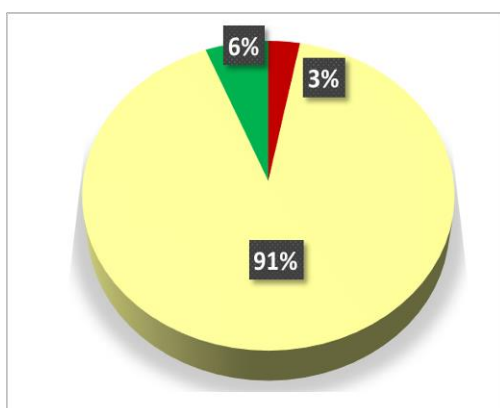
5.1 La gestion des sols

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

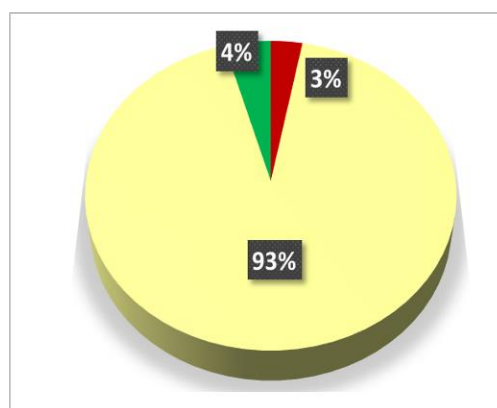
Cet inventaire biophysique de l'occupation des terres fournit une information géographique de référence pour 38 états européens et pour les bandes côtières du Maroc et de la Tunisie.

	Artificialisés
	Agricoles
	Milieux aquatiques
	Forêts et milieux semi-naturels

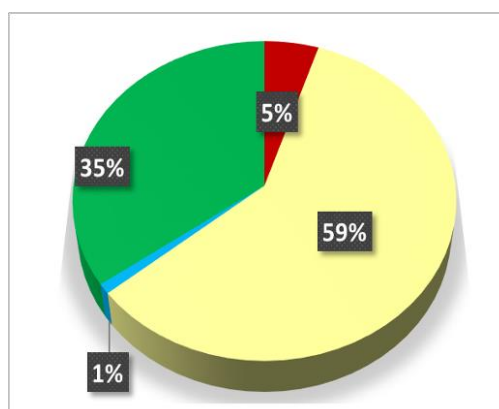
Département de Mayenne



CC du Pays de Craon



Territoire national

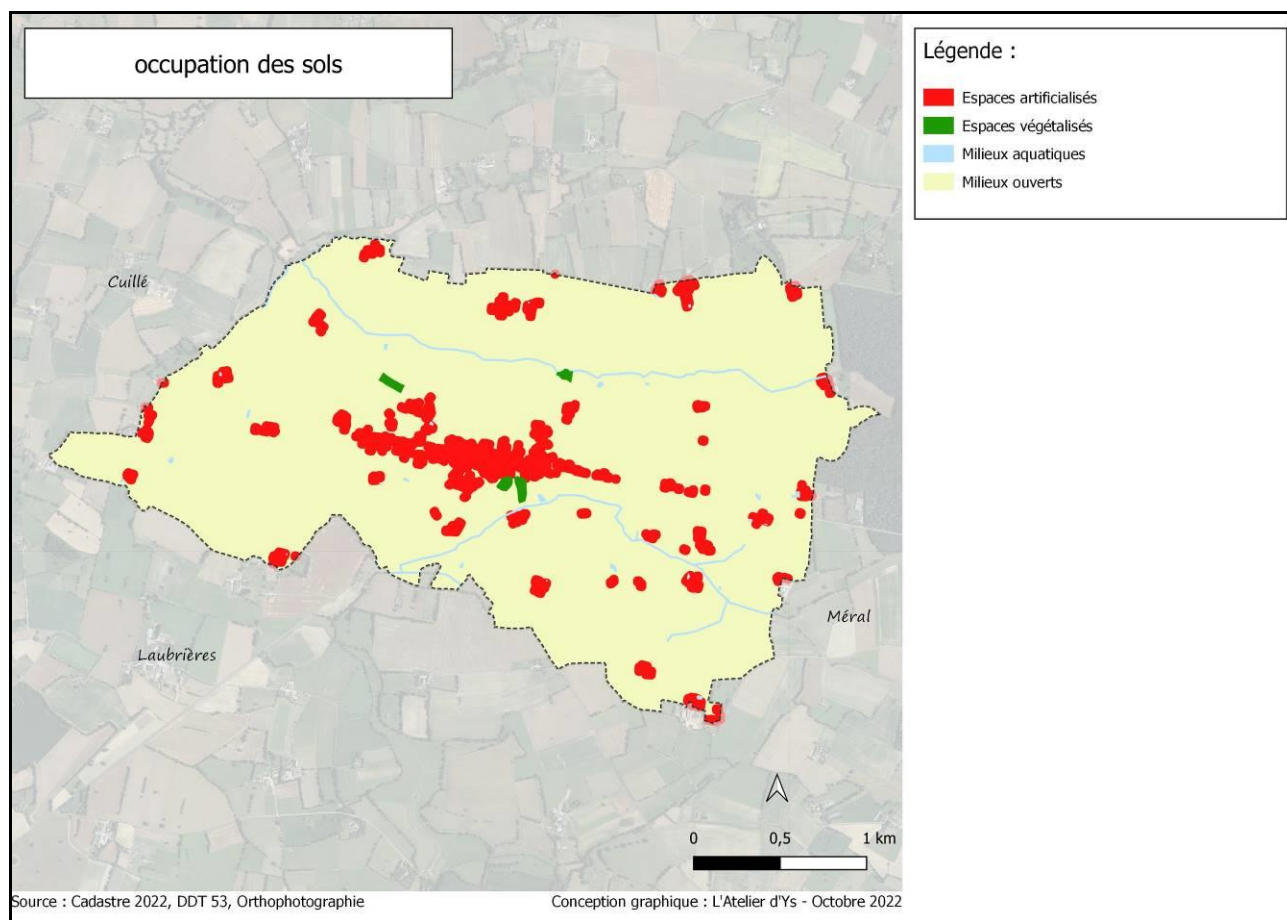
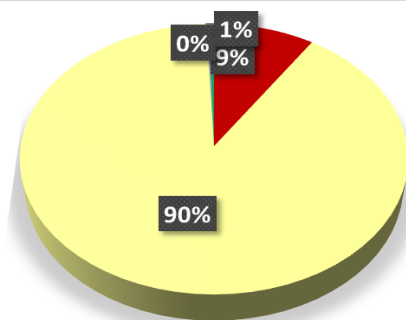


La base de données géographiques CORINE Land Cover n'est pas assez précise pour analyser l'usage des sols de SAINT-POIX. Le travail suivant a donc été réalisé à partir :

- ✓ du plan cadastral
- ✓ de photos aériennes et du Scan 25 de l'IGN.

Destination des sols de SAINT-POIX	Ha
Artificialisés	68
Agricoles et autres	665
Milieux aquatiques	2
Forêts et milieux semi-naturels	3
Total	738

	Artificialisés (cadastre 2012)
	Agricoles et autres (cadastre 2012)
	Milieux aquatiques (cadastre 2012)
	Forêts et milieux semi-naturels (ortho 2019)



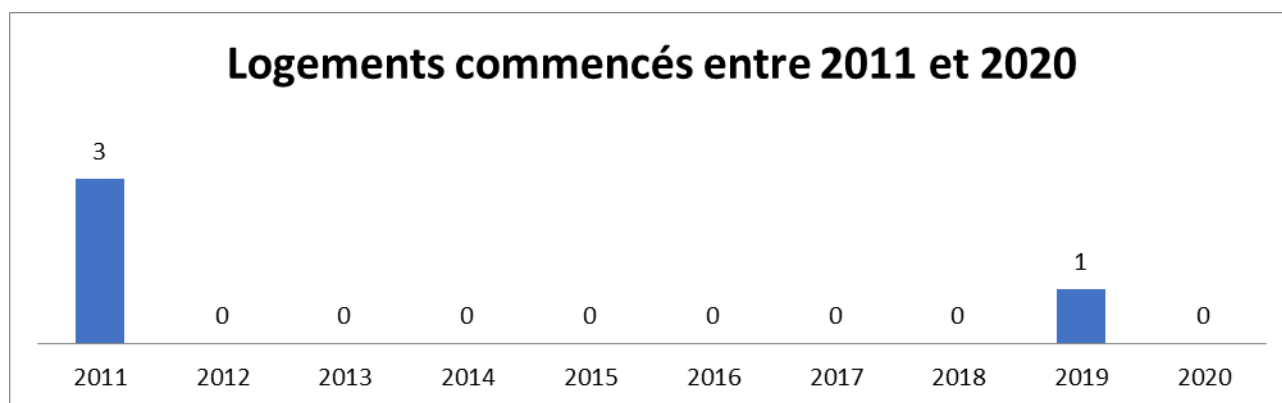
Les secteurs artificialisés représentent une part non négligeable de la commune. En effet, 9% du territoire communal de SAINT-POIX ont perdu leur vocation agricole ou naturelle, soit plus de **68 ha**. Cette artificialisation est concentrée majoritairement en campagne (environ 40 ha, soit 58% de l'artificialisation communale).

Les forêts et milieux semi-naturels sont peu représentés sur la commune et occupent moins de 3% du territoire (environ 2,6 ha). Les boisements sont situés autour du bourg.

L'activité agricole est toujours très présente et couvre 90% des sols de SAINT-POIX. Ce taux tend à diminuer au détriment de l'artificialisation.

Une faible évolution de l'usage des sols

La commune de SAINT-POIX a enregistré une faible évolution de la destination de ses sols entre 2011 et 2020. Lors de cette période, seulement 4 logements ont été commencés (moins de 1 par an), tous en habitat individuel (source SITADEL⁶).



⁶ Les données de Sit@del2 proviennent des formulaires de permis de construire traités par les centres instructeurs.

5.2 La gestion des déchets

Les interventions du service déchets de la Communauté de Communes du Pays de Craon portent sur :

- La collecte des déchets ménagers et assimilés.
- La collecte sélective.
- La gestion des 7 déchetteries.
- Les actions de prévention et de sensibilisation.

Le service déchet de la Communauté de Communes du Pays de Craon gère :

- 7 déchetteries.
- 238 conteneurs de Collecte sélective (papier, carton et verre).
- 1 Centres de Stockage de Déchets Inertes (CDSI).
- 1 aire de stockage du verre issu de la collecte sélective.
- 1 quai de transfert des déchets ménagers et un ancien centre d'enfouissement technique des déchets ménagers.

5.3 La gestion de l'eau potable

La gestion est assurée en régie par la Communauté de communes du Pays de Craon.

La commune de SAINT-POIX se situe dans le périmètre de la zone de protection délimitée du captage dit prioritaire de « St Aubin-du-Pavoil » à Segré (49).

5.4 La gestion des eaux usées

Le bourg De SAINT-POIX dispose d'un système d'assainissement collectif.

Cette station d'épuration, de type lagunage, possède une capacité nominale de 400 équivalents habitants.

Le rejet se fait dans un ruisseau affluent de la Mée.

Les constructions situées en dehors du bourg sont raccordées à un système d'assainissement autonome.

Concernant le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), la commune a délégué compétence à la Communauté de Communes du Pays de Craon.

Les missions du SPANC sont les suivantes :

- l'instruction des demandes de construction de dispositif d'assainissement individuel,
- le contrôle de leur réalisation,
- le diagnostic et le suivi du fonctionnement des installations existantes.

5.5 La gestion des eaux pluviales

Le bourg est assaini par un réseau d'eaux pluviales constitué principalement d'anciens fossés busés, dont les exutoires convergent vers le ruisseau au sud du bourg.

6 Les pollutions et nuisances

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

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

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

BASOL

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

Il n'existe pas de site inscrit dans la base BASOL à SAINT-POIX.

BASIAS

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

Il existe 4 sites inscrits dans la base BASIAS de la commune de SAINT-POIX.

Identifiant	Nom	Activité	État
PAL5300411 SSP4007377	MARIN Robert, GUERIN Roger	Garage, station service	?
PAL5301621 SSP4008569	COINNEAU Charles, BELLOIRS	Garage	?
PAL5301622 SSP4008570	Commune de SAINT-POIX	Station d'épuration	En activité
PAL5301623 SSP4008571	PLANCHENAUULT Alain	Mécanique agricole	En activité



7 Les risques majeurs

7.1 Les risques naturels

La commune de SAINT-POIX a fait l'objet de 2 arrêtés de reconnaissance de l'État de catastrophes naturelles liés aux inondations et aux coulées de boues :

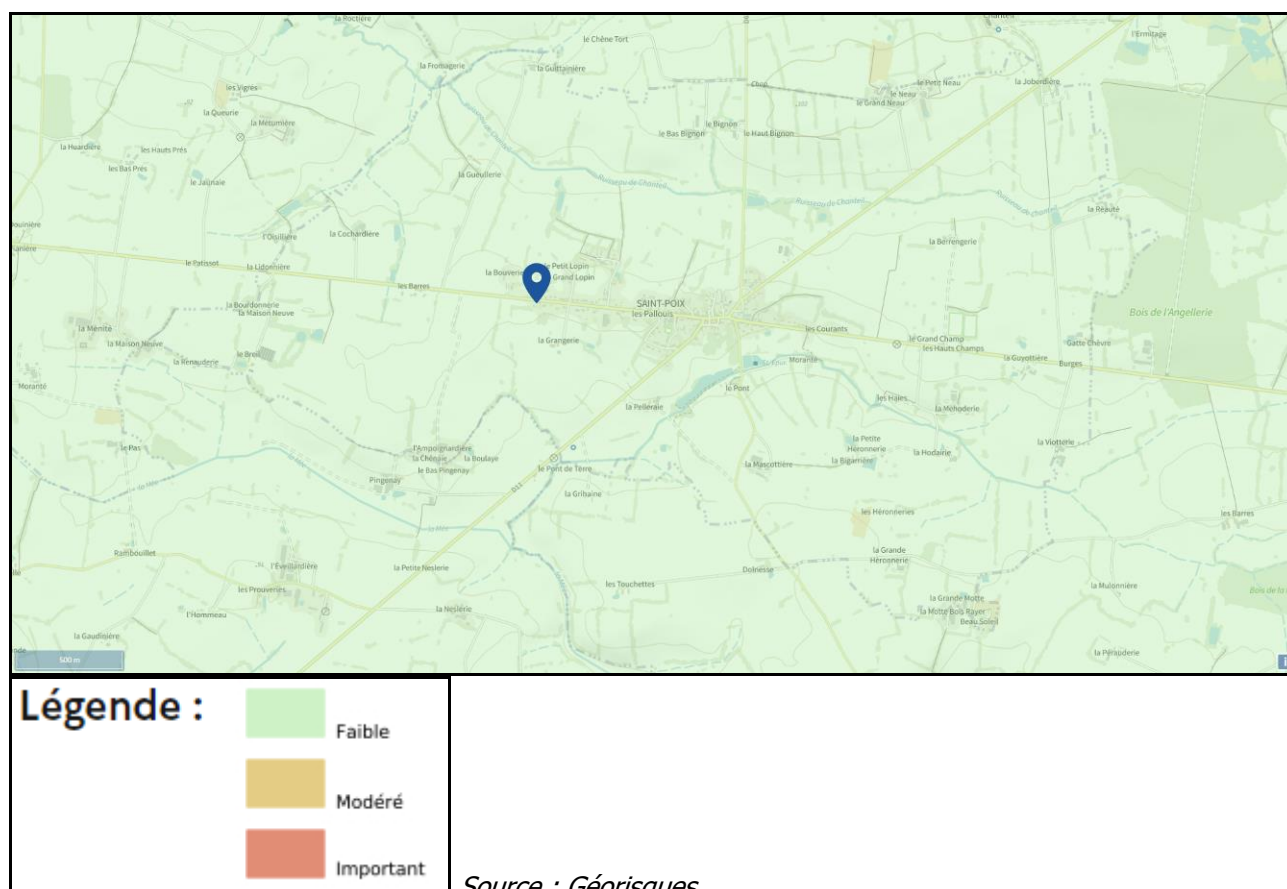
Type de périls	Arrêté du	Parution au JO le	Code NOR
	23/07/2018	15/08/2018	INTE1820387A
	29/12/1999	30/12/1999	INTE9900627A

<https://catastrophes-naturelles.ccr.fr/>

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

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

La commune de SAINT-POIX est en partie impactée par le retrait-gonflement des argiles en aléa faible.



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

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

Le risque lié aux tempêtes et grains

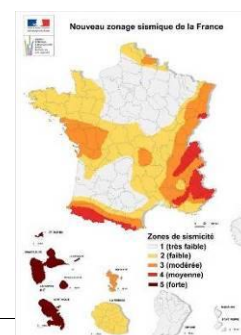
La tempête se caractérise par des vents violents qui dépassent 89 km/h.

Les enjeux sont humains, économiques et environnementaux.

Les moyens de prévention sont de l'ordre constructif (éviter de construire sous les lignes haute tension, respecter les normes de construction...). La prévention météorologique est aussi essentielle. Enfin, il est recommandé aux Maires d'établir et de faire vivre leur Plan Communal de Sauvegarde même s'il n'est pas obligatoire.

Le risque lié aux séismes

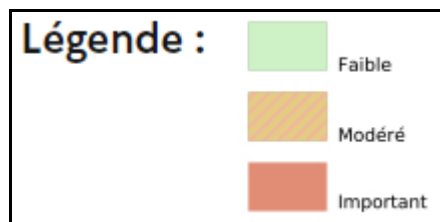
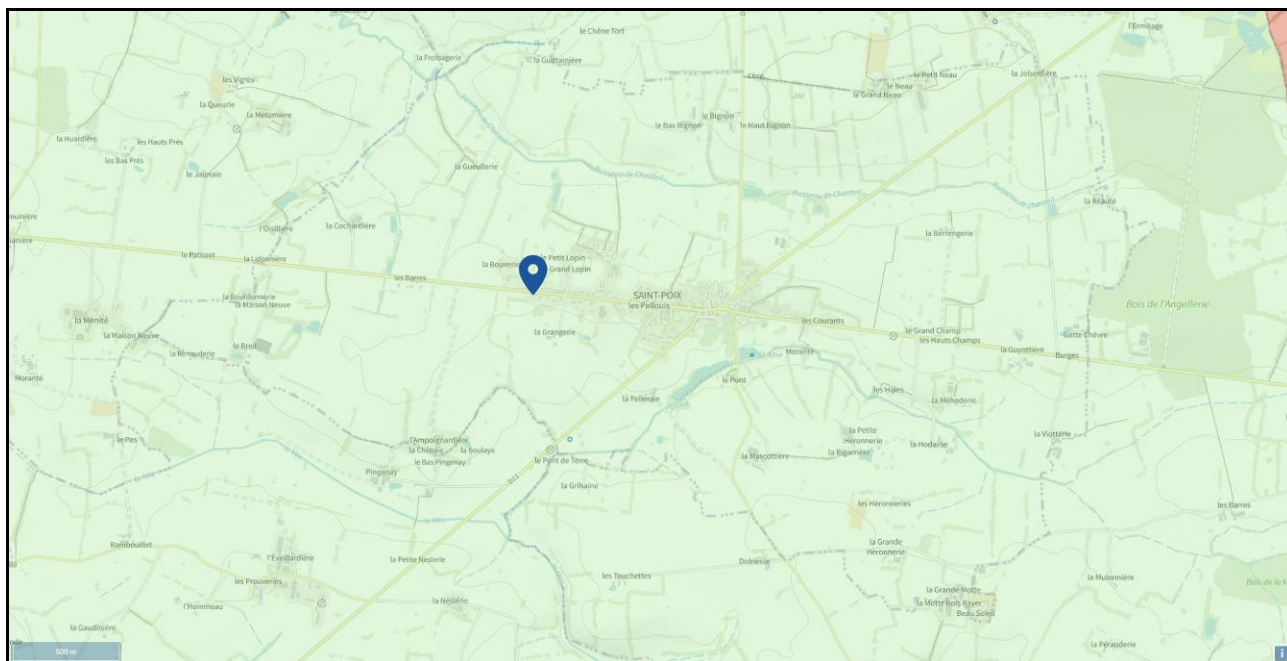
La commune de SAINT-POIX est classée en zone 2 : sismicité faible.



Le risque radon

Ce gaz radioactif d'origine naturelle est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans la croûte terrestre, depuis la création de notre planète. Il est présent partout à la surface de la planète, à des concentrations variables selon les régions, et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques. Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les bâtiments mal ventilés.

Des mesures effectuées sur tout le territoire ont classé SAINT-POIX en zone 1 par arrêté en date du 27 juin 2018. Les communes à potentiel radon de catégorie 1 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées les plus faibles comparativement aux autres formations.



Source : Géorisques

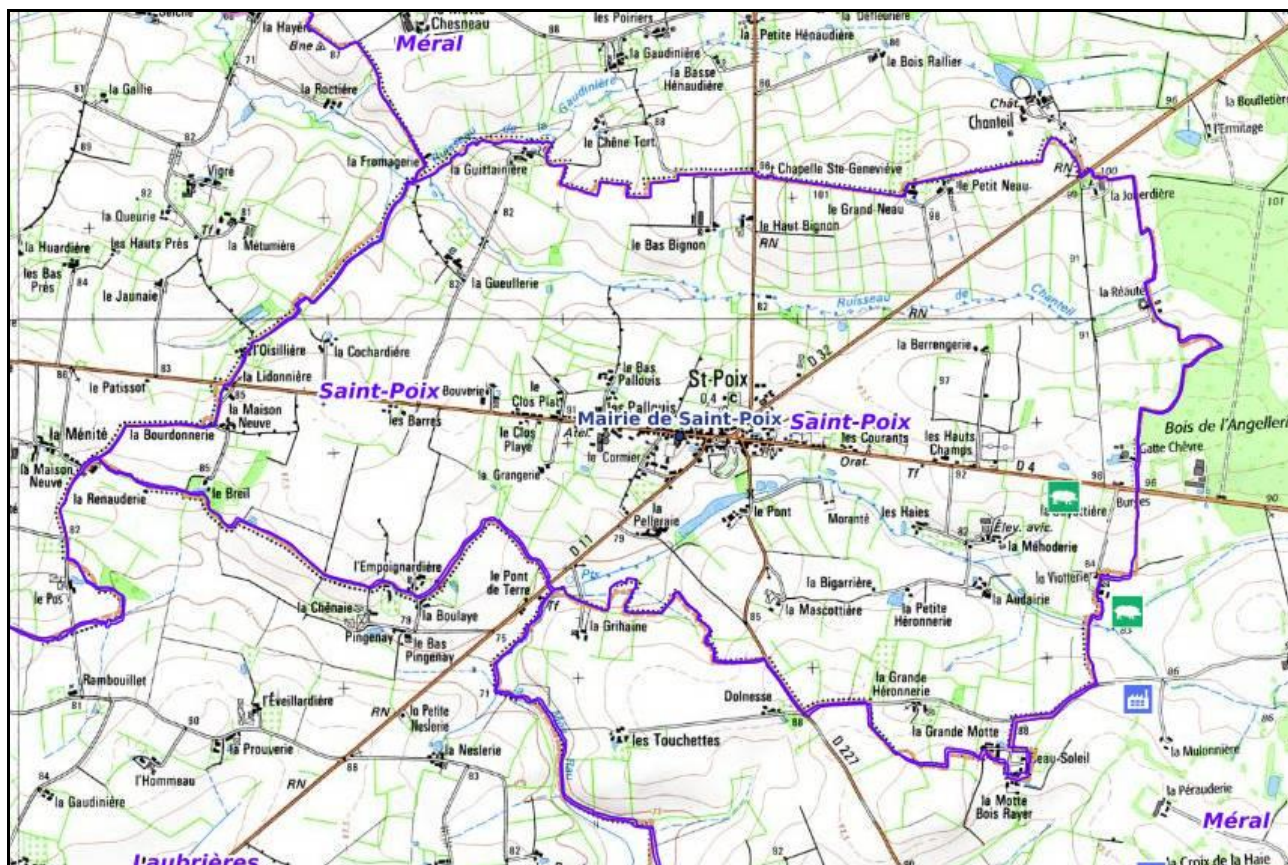
Des mesures peuvent être appliquées pour limiter le risque d'émanations dans les lieux accueillant des publics sensibles :

- assurer l'étanchéité des sous-sols, des vides sanitaires, des murs, des planchers et des passages de canalisations,
- ventiler les sous-sols ou les vides sanitaires,
- aérer les pièces habitées.

7.2 Les risques technologiques

Les installations classées

Les services de l'État ont enregistré une installation classée sur la commune de SAINT-POIX :
EARL de la Guyottière classé ICPE Autorisation.



Installations classées (Grande échelle)	
	Usine Seveso
	Usine non Seveso
	Eolienne
	Elevage de bovin
	Elevage de volaille
	Elevage de porc
	Carrière

Source : Géorisques.

CHAPITRE 3 : IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

Conformément à l'article R.161-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique.

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

1 Les prévisions économiques

1.1 Économie artisanale et commerciale

SAINT-POIX possède quelques activités artisanales sur son territoire. Ces activités pourront continuer de se développer si elles ne créent pas de nuisances pour les habitations voisines. Une zone constructible à vocation d'activités économiques est créée pour assurer la possibilité de développement des activités nécessitant un foncier important.

1.2 Économie agricole

Avec 90% du territoire communal, l'activité agricole est très présente sur la commune. Le développement de celle-ci est plus difficile à définir. L'objectif communal est d'assurer la pérennité de cette économie agricole et de permettre son développement.

2 Les prévisions démographiques

De 1999 à 2019, SAINT-POIX a gagné 27 habitants. Sur la période 2013-2019, la commune a connu une croissance plus faible (+5 habitants). En 2020, la population de SAINT-POIX est de 407 habitants.

Population en 2019

407

Évolution	08-13	13-19
	+0,1%	+0,2%

Cette croissance de population observée depuis 1999 résulte majoritairement d'un solde naturel positif depuis plus de 20 ans.

Prévisions démographiques : les scénarios

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

Le desserrement des ménages sur la commune depuis 2008 est en très légère baisse (2,38 personnes par ménage en 2008 et 2,34 personnes par ménage en 2019). Pour anticiper la poursuite de cette tendance, les perspectives de développement démographique sont donc établies en se basant sur un taux d'occupation de 2,3 personnes par ménage en 2033 :

- ✓ Hypothèse n°1 : une hypothèse basse de croissance démographique de 0,2% par an. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 8 habitants d'ici 2033. Cet apport engendrerait un besoin de logements d'environ 8 unités (0,8 logements par an) : 5 logements nécessaires au point mort (pour absorber le desserrement des ménage et l'évolution du parc de logements) et 3 logements nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants.
- ✓ Hypothèse n°2 : une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de 0,55% par an permet de poursuivre la reprise démographique observée au cours des dernières décennies. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 23 habitants d'ici 2033. Cet apport engendrerait un besoin de logements d'environ 15 unités (1,5 logements par an) : 5 logements nécessaires au point mort (pour absorber le desserrement des ménage et l'évolution du parc de logements) et 10 logements nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants.
- ✓ Hypothèse n°3 : une hypothèse haute de croissance démographique de 1,0% par an. Cette hypothèse se base sur une forte reprise démographique. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 43 habitants d'ici 2033. Cet apport engendrerait un besoin de logements d'environ 24 unités (2,4 logements par an) : 5 logements nécessaires au point mort (pour absorber le desserrement des ménage et l'évolution du parc de logements) et 19 logements nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants.

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

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

De ce fait, les prévisions démographiques se basent sur l'hypothèse n°2, à savoir un objectif de 430 habitants à l'horizon 2033. Cette arrivée correspond à l'apport de 23 nouveaux habitants, soit 15 nouveaux logements.

CHAPITRE 4 : CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES SECTEURS OÙ LES CONSTRUCTIONS SONT AUTORISÉES

Conformément à l'article R.161-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.101-1 et L.101-2, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées.

1 Les choix de développement

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

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

L'urbanisation à venir aura sa place uniquement dans le bourg.

Lors des dix dernières années, SAINT-POIX a accueilli 4 constructions neuves.

Pour les dix années à venir, la municipalité s'est fixée comme objectif de pouvoir accueillir 23 nouveaux habitants afin d'atteindre une population communale de 430 habitants et ce, tout en préservant le caractère rural et en maîtrisant le développement de l'urbanisation.

En projetant un taux d'occupation de 2,3 personnes par ménage en 2033, la zone constructible doit ainsi permettre l'accueil de 15 habitations nouvelles, toutes au sein du bourg.

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

Ainsi :

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

2 Traduction des objectifs communaux

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

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

Les objectifs communaux se traduisent par :

- ✓ La délimitation d'une zone à vocation d'habitat qui couvre l'entité bâtie du bourg.
- ✓ La délimitation d'une zone à vocation d'activités économique, à l'ouest du bourg, qui couvre partiellement les parcelles D327 et D655.
- ✓ La prise en compte des milieux naturels de la commune.
- ✓ L'économie de l'espace et des infrastructures en choisissant de s'installer à proximité des équipements existants sans en altérer le dimensionnement actuel et en choisissant de privilégier l'urbanisation des terrains de faible valeur agricole.

La commune de SAINT-POIX souhaite ainsi s'inscrire dans une démarche de développement durable.

3 Mise en œuvre des objectifs communaux

3.1 Zonage et justification

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

Une zone constructible

À SAINT-POIX, le potentiel résiduel au sein de ce qui peut être perçu comme étant la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) du bourg n'est pas négligeable. En effet, le bourg constitue une enveloppe déjà urbanisée où 10 dents creuses (pouvant accueillir 17 logements) ont été repérées. Compte tenu de la forte rétention foncière, les élus estiment que la moitié de ce potentiel sera mobilisable dans la prochaine décennie, ce qui permettrait de créer 8 logements.

D'autre part, dans le souci de conforter cet espace, les élus ont pris le parti de permettre le développement de l'urbanisation en extension du bourg uniquement.

Une zone non constructible

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

Ce zonage résulte ainsi :

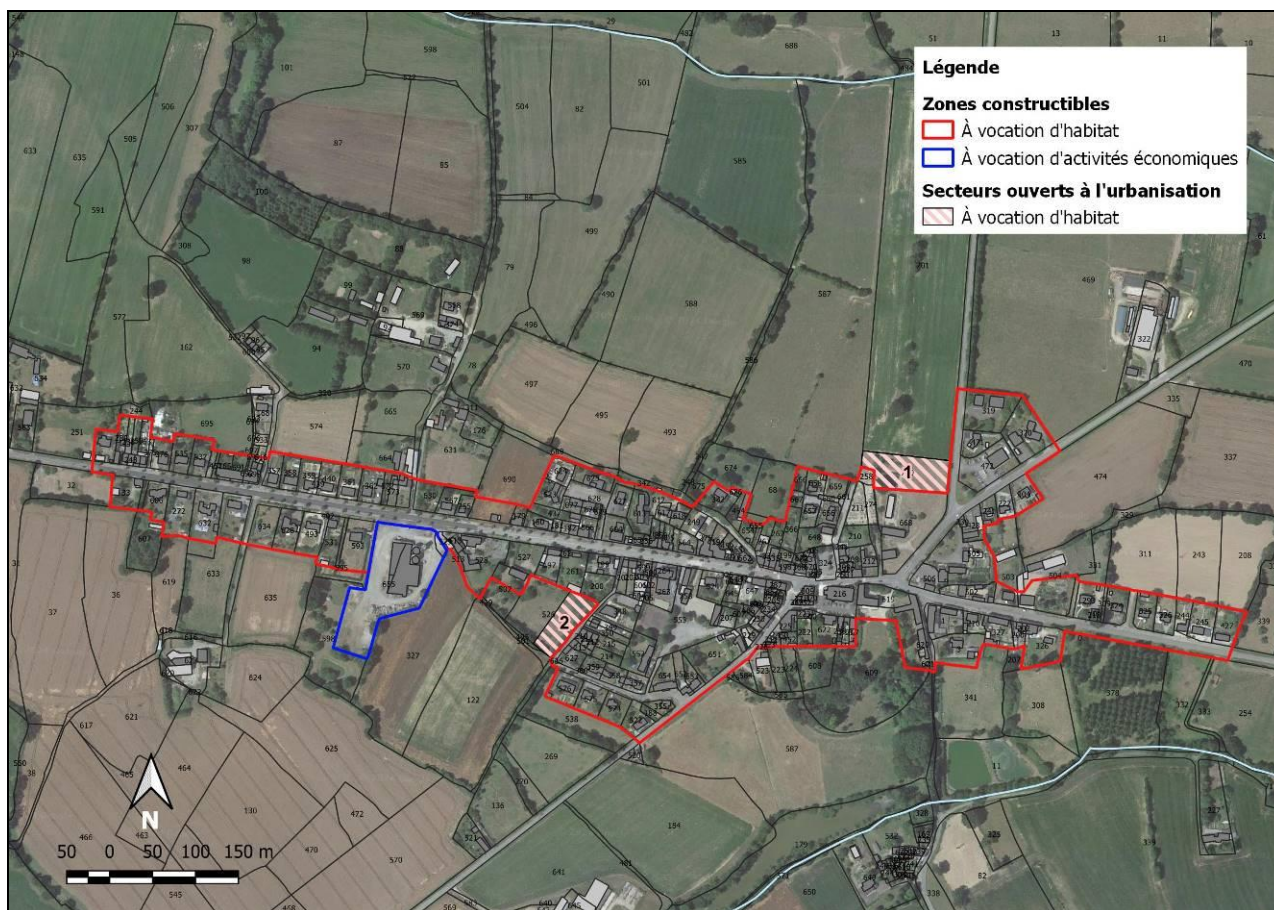
- ✓ De la législation en vigueur en matière d'agriculture, d'environnement et d'urbanisme (recul imposé par rapport aux bâtiments agricoles pour toute nouvelle habitation, protection des sites naturels...).
- ✓ De la prise en compte des risques naturels.

3.2 La zone constructible

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

Compte-tenu du tissu bâti existant, deux zones constructibles ont été définies. Elles recouvrent le bourg, comprenant les parcelles déjà bâties, les dents creuses et les secteurs d'extension de taille limitée pour la vocation d'habitat.

Une zone constructible à vocation d'activités économiques est également définie : elle mesure 1,03 ha (parcelle D 655). Elle correspond aux bâtiments d'activités économiques présents à l'ouest du bourg ainsi qu'à la dalle béton et à l'espace de stockage présents sur la partie sud de la parcelle.



Le Bourg

3.2.1 Le projet d'aménagement communal

La commune a défini un projet d'aménagement permettant :

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

Assurer la pérennité de l'activité agricole

16 sites d'exploitation sont situés sur la commune de SAINT-POIX (source : AGRESTE, RA 2020). Le développement de l'urbanisation sera proscrit à proximité de ces sièges afin d'assurer leur pérennité et leur développement futur.

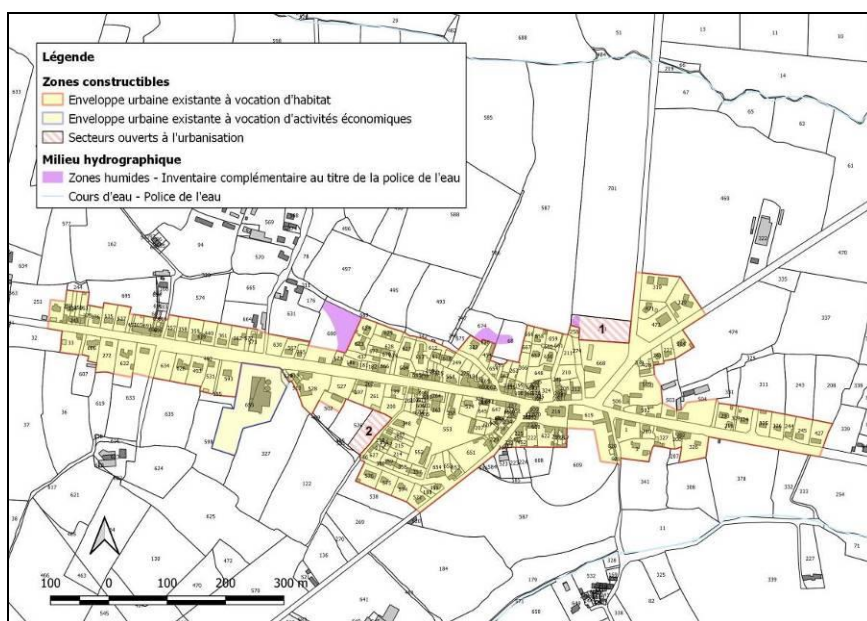
De même, une attention particulière est portée sur la protection des terrains agricoles. Le développement de l'urbanisation se fera uniquement à proximité du cadre bâti existant en empiétant très modérément sur des parcelles exploitées.

Protéger le patrimoine naturel

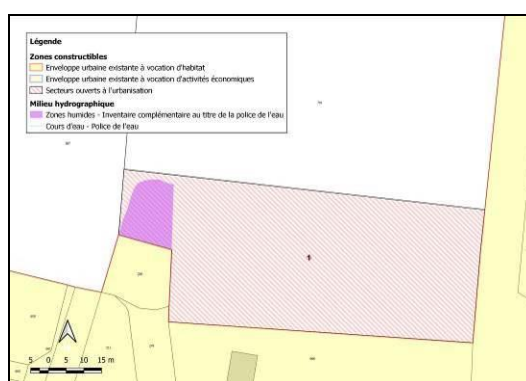
Le diagnostic a mis en évidence l'existence d'un patrimoine naturel. Le projet de développement de la commune ne viendra pas empiéter sur ces éléments remarquables (cours d'eau, zones humides, haies, corridors écologiques...).

Pour s'assurer de la compatibilité du projet de carte communale avec le patrimoine naturel et les espaces sensibles, les élus ont réalisé un inventaire complémentaire des zones humides sur les zones susceptibles d'être ouvertes à l'urbanisation, au titre de la police de l'eau. Les zones humides identifiées sont ajoutées à la carte des annexes et servitudes et le rapport d'inventaire est annexé au projet de carte communale.

Cet inventaire a permis d'identifier que 230 m² de zones humides sont présent au nord du cimetière sur le secteur d'ouverture à l'urbanisation n°1. Cette zone humide pourra être préservée par un aménagement paysager mais si elle est impactée par l'urbanisation, les élus souhaitent qu'elle soit compensée sur une surface au minimum équivalente.



Inventaire complémentaire des zones humides



Zoom sur le secteur d'ouverture à l'urbanisation n°1

Conforter les équipements

Les extensions de l'urbanisation se feront uniquement dans le bourg et à proximité immédiate afin de conforter et rationaliser les équipements existants.

3.2.2 Des habitations au sein du bâti existant

La commune souhaite implanter de futures habitations au sein du bourg. L'analyse fait apparaître l'existence de 7 secteurs potentiels de densification pouvant accueillir 12 logements et de 1 lot disponible dans le lotissement en cours de livraison.



Localisation du potentiel de densification du bourg

N°	Localisation	Surface (m²)	Nbr logements	Observations
1	Rue de Bretagne	789	1	Peu accessible. Multipropriété.
2	Rue de Bretagne	569	1	
3	Rue de Bretagne	897	±	Nécessite division pour construire
4	Rue de Bretagne	777	±	Piscine
5	Rue de Bretagne	790	±	Nécessite division pour construire
6	Rue de Bretagne	1385	2	
7	Rue de Bretagne	1614	2	Etendu sur 3 parcelles, 2 propriétaires. Nécessite division pour construire.
8	Rue de Bretagne	1020	1	
9	Rue de Bretagne	1207	2	Le bâtiment indiqué sur le cadastre a été détruit depuis : dent creuse. C'est la vente privée la plus probable.
10	Rue de Bretagne	684	±	Non retenu. Réajuster enveloppe urbaine pour ne pas impacter le

				périmètre d'épandage de la parcelle agricole.
11	Rue de Bretagne	643	±	Nécessite division pour construire
12	Rue de Bretagne	1303	2	Nécessite division pour construire
13	Rue de Bretagne	1337	2	Pas de bâtiment au Nord : remonter la zone jusqu'à la route
14	Rue de Bretagne	1030	±	Nécessite division pour construire
15	Chemin du Corps de Garde	586	±	Accès par le Nord. Déjà construit en 2021.
16	Rue de l'Atlantique	1785	2	
17	Rue de Normandie	1971	3	Appartient à la commune. Projet global de lotissement « Les Forges ». L'EPFL réalise l'acquisition et le portage financier.
18	Rue de Normandie	686	±	Non retenu. Jardin d'agrément.
19	Rue du Maine	1483	1	Conserver le potager de la maison sur la moitié nord du secteur identifié.

Le potentiel de densification retient 10 secteurs qui pourraient accueillir 17 logements. Selon les élus, la moitié de ce potentiel serait mobilisable dans la prochaine décennie : au total, **8 logements** pourraient y être créés.

Les logements vacants (13 recensés dans le bourg, cf. tableau p.12) sont difficilement mobilisables par les élus puisque la carte communale ne propose aucun outil pour les remettre sur le marché.

- 9 logements ne sont pas mobilisables car les propriétaires ne souhaitent pas vendre,
- 1 logement fera l'objet de travaux pour accueillir une MAM (maison d'assistantes maternelles),
- 2 logements sont en cours de succession,
- 1 logement communal est en vente.

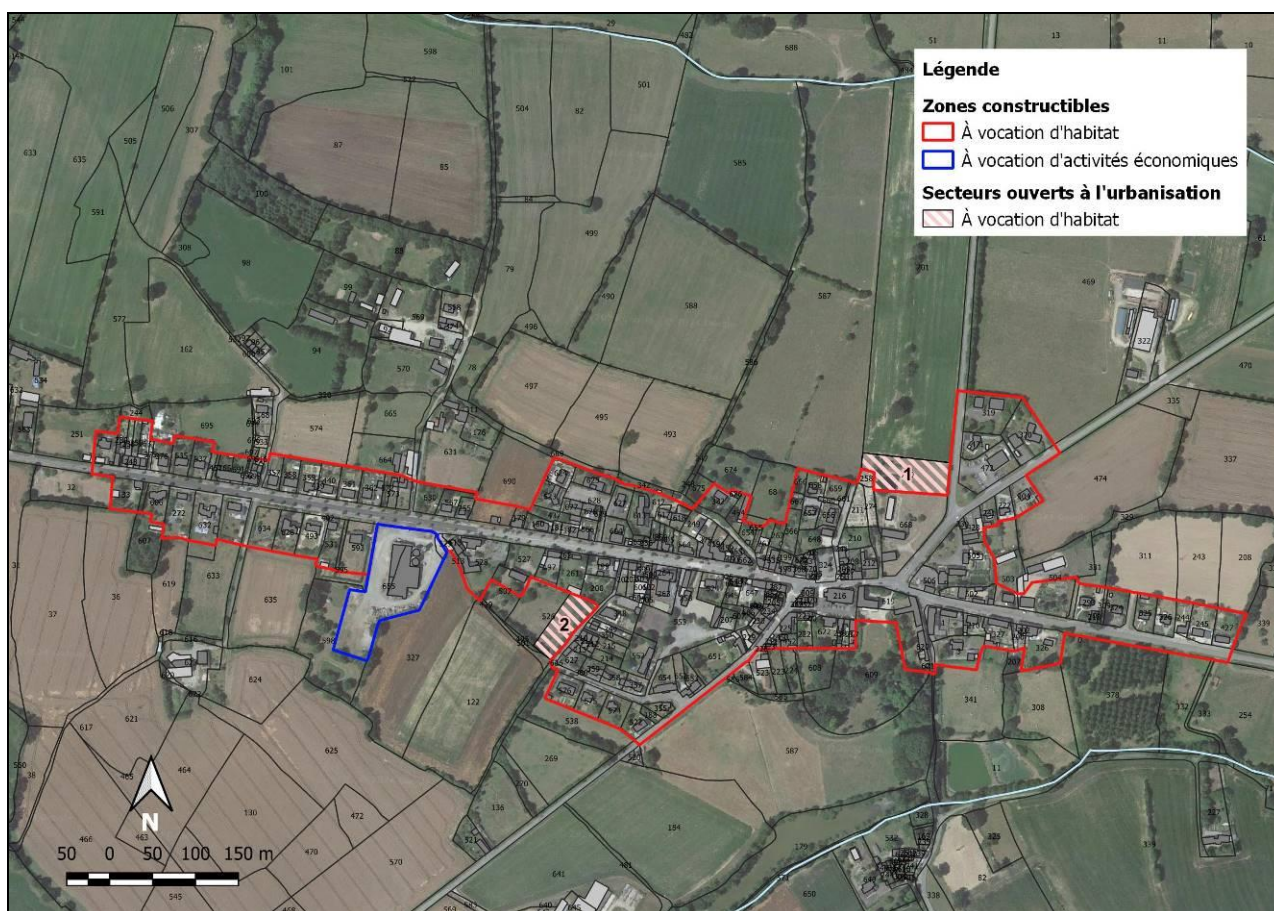
Selon ces informations, seul le logement communal est mobilisable immédiatement. Les deux logements en cours de succession pourraient l'être à moyen terme selon les projets des héritiers. Enfin 9 logements font l'objet de rétention par leurs propriétaires. Les élus ne souhaitant pas geler le projet de carte communale en programmant des logements qui ne verront pas le jour, ils ne souhaitent pas comptabiliser de logements vacants puisque seuls 1 à 3 logements seraient effectivement disponibles.

3.2.3 La nécessaire ouverture de parcelles à l'urbanisation

Faute d'avoir le potentiel suffisant au sein de la partie actuellement urbanisée du bourg, pour répondre aux objectifs communaux, les élus ont décidé d'ouvrir des terrains à l'urbanisation.

Dans ce contexte, la commune a décidé d'ouvrir à l'urbanisation deux secteurs situés dans la continuité du bourg. L'emplacement de ces zones d'extension de l'habitat a été défini en raison :

- ✓ de leur desserte par des voies de communication,
- ✓ de leur desserte par les réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et d'assainissement,
- ✓ de leur impact modéré sur l'activité agricole en raison d'une faible consommation de l'espace.



Localisation des secteurs d'extension à vocation d'habitat

1. Secteur situé au nord du bourg, correspondant à la parcelle cadastrée A n°700 pour une superficie totale de 0,38 ha. Cette parcelle est une propriété communale. Elle n'est pas exploitée par l'agriculture.
2. Secteur situé à l'ouest du bourg, correspondant à une partie de la parcelle cadastrée D n°526 pour une superficie totale de 0,24 ha. Cette parcelle n'est pas exploitée par l'agriculture.

3.3 Le règlement applicable dans la zone

Le RNU fixe trois catégories de règles qui concernent :

- ✓ la localisation, l'implantation et la desserte des constructions et aménagements (articles R.111-2 à R.111-20 du code de l'urbanisme).
- ✓ la densité et la reconstruction des constructions (articles R.111-21 à R.111-22 du code de l'urbanisme).
- ✓ les performances environnementales et énergétiques (articles R.111-23 à R.111-24 du code de l'urbanisme).

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

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

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

3.4 La zone non constructible

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

3.4.1 Les secteurs identifiés

À SAINT-POIX, sont classés en zone non constructible :

Les écarts

La commune de SAINT-POIX possède de nombreux écarts. Tous ceux-ci seront classés en zone non constructible.

Les exploitations agricoles

SAINT-POIX compte 16 exploitations agricoles (RA 2020).

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

Les espaces végétalisés

Ces espaces sont représentés par de nombreux boisements, une trame bocagère encore dense ainsi que des ripisylves.

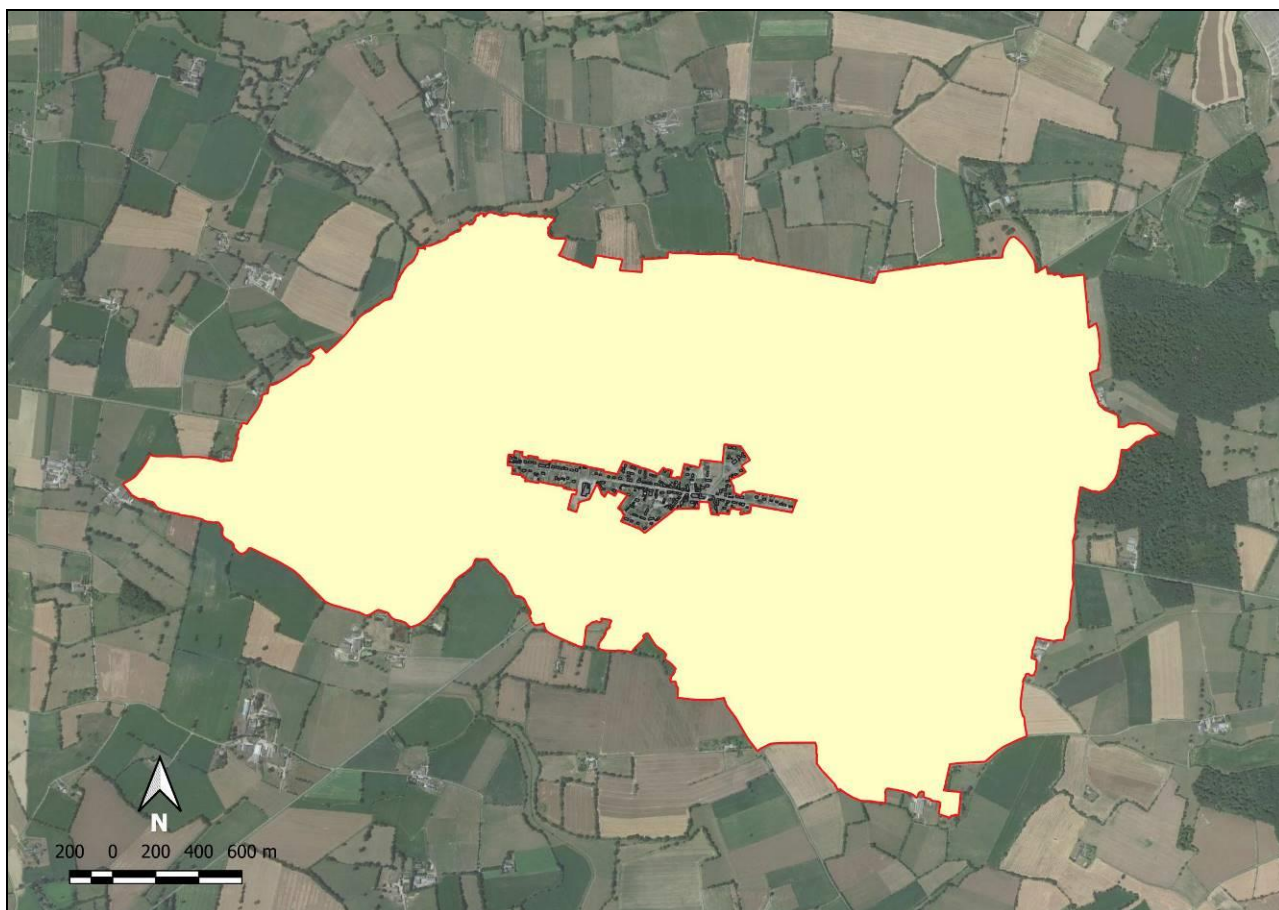
Afin de maintenir le caractère paysager de la commune, ces éléments se verront très majoritairement attribuer un zonage non constructible.

Les espaces hydrauliques

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

Ainsi, les étangs, les vallons et les zones humides seront eux aussi classés en zone non constructible.

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



Zone non constructible de la carte communale

3.4.2 Le règlement applicable dans la zone

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

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

3.5 Récapitulatif des zones

Rappelons que l'objectif principal des élus, pour les dix années à venir, est de pouvoir atteindre la population d'environ 430 habitants afin de préserver le caractère rural et de maîtriser le développement de l'urbanisation.

La zone constructible doit ainsi permettre la construction de 15 habitations nouvelles. Sur le potentiel de densification identifiées, les élus estiment que 8 logements pourraient raisonnablement prendre place dans l'enveloppe urbaine du bourg.

Ces zones ouvertes à l'urbanisation sont exemptes de risque naturel connu.

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

La totalité des zones constructibles ne représentera à terme que 2,9% du territoire communal.

Zones	Superficies en hectares	Pourcentage
Constructible	21,18	2,9%
Non constructible	716,82	97,1%
Total	738	100%

4 Les principales évolutions par rapport à la carte communale en vigueur

4.1 La carte communale en vigueur

L'analyse de la carte communale en vigueur (approuvée le 19 septembre 2016 par le conseil municipal de SAINT-POIX et le 24 novembre 2016 par le préfet de Mayenne), confrontée à la réalité actuelle de l'urbanisme sur SAINT-POIX, permet de formuler les remarques suivantes :

- Développement de l'habitat :

La carte communale avait mis en place un projet axé sur le développement du bourg et d'un hameau.

Un secteur d'extension à court terme de l'habitat (1,3 ha) avait été défini et intégré à la zone constructible à l'est du bourg.

- Développement de l'activité économique :

La carte communale en vigueur prévoyait une zone constructible à vocation d'activités sur 0,73 ha à l'ouest du bourg. Le secteur est conservé dans le projet de carte communale.

- Préservation des espaces ruraux et naturels :

Les espaces agricoles et naturels se retrouvaient en zone non constructible, ce qui les préserve d'une urbanisation non maîtrisée sous forme d'habitat, luttant ainsi contre le mitage de ces espaces.

4.2 Les évolutions de la future carte communale

Le tableau suivant permet de mesurer les principales évolutions apportées par le nouveau zonage, en comparaison avec la carte communale en vigueur.

Zones carte communale en vigueur	Superficie en hectares	Zones carte communale révisée	Superficie en hectares	Évolution en hectares ancienne/nouvelle carte communale
Zone constructible	21,71	Zone constructible	21,18	- 0,53
Habitat	20,98	Habitat	20,15	- 0,83
Économique	0,73	Économique	1,03	+0,3
Zone non constructible	716,29	Zone non constructible	716,82	+ 0,53

La superficie de la zone constructible a diminué (-0,53 ha) par rapport à la carte communale en vigueur. Par conséquent, la zone non constructible a augmenté de 0,53 ha pour rendre des terres aux secteurs agricoles et naturels.



Ce zoom sur la zone agglomérée de SAINT-POIX présente les secteurs ayant fait l'objet d'une évolution.

En rouge les secteurs non constructibles dans la carte communale en vigueur qui deviennent constructibles :

- N°1 et 3 : ces secteurs représentent des secteurs ouverts à l'urbanisation dans le projet de carte communale. Ces secteurs mesurent respectivement 0,24 ha et 0,38 ha.
- N°2 : ce secteur représente une parcelle actuellement construite (maison et dépendances) qui n'est pas dans la zone constructible de la carte communale en vigueur et que les élus souhaitent rendre constructible dans le projet de carte communale.
- N°4 : ce secteur représente la partie sud de la parcelle D 655 qui est artificialisée par une dalle béton et l'espace de stockage des bâtiments d'activité. Cet espace représente 0,29 ha.
- Les autres secteurs qui retrouvent la zone constructible sont des ajustements pour inclure la voirie, les fonds de parcelles ou pour s'ajuster à la mise à jour du cadastre.

En vert les secteurs constructibles, dans la carte communale en vigueur, reclassés en zone non constructible :

- N°5 : ces constructions (parfois des hangars) éloignées de l'enveloppe urbaine constituée du bourg sont retirées de la zone constructible.
- N°6 : il s'agit de bâtiments légers (hangars en tôles) qui sont retirés de la zone constructible.
- N°7 : il s'agit de bâtiments légers (hangars) qui sont retirés de la zone constructible.
- N°8 : il s'agit des extensions urbaines de la carte communale en vigueur (parcelles exploitées et déclarées à la PAC) qui sont retirées de la zone constructible. Il s'agit également des parcelles ne comprenant pas d'habitations mais des hangars agricoles. La surface totale de ce secteur est d'environ 1,8 ha.
- Les autres secteurs qui retrouvent la zone non constructible sont des ajustements aux fonds de parcelles.

5 La compatibilité avec l'article L.101-2 du code de l'urbanisme

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme précise que « *dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

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

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

1. Le principe d'équilibre

Le projet respecte le principe d'équilibre entre renouvellement urbain (identification de dents creuses dans les parties agglomérées du bourg), développement urbain maîtrisé (ouverture de deux secteurs de taille limitée à l'urbanisation) et revitalisation du bourg (apport d'une nouvelle population au cœur même du bourg).

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

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

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

2. Le principe de diversité et de mixité

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

3. Le principe d'utilisation économe et équilibrée des espaces

Le projet veille à utiliser le sol de façon économe et à maîtriser l'expansion urbaine. En effet, l'intégralité des zones constructibles ne représente que 2,8% du territoire communal.

6 La compatibilité avec les documents supérieurs

La carte communale doit être compatible avec les différents documents supérieurs s'appliquant sur le territoire et inscrits aux articles L.131-4 et suivants du code de l'urbanisme. Ce principe a été pris en compte dans la révision de la carte communale. Le zonage assure une parfaite compatibilité avec les documents supra-communaux :

- ✓ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne.
- ✓ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine
- ✓ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Oudon.
- ✓ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté de communes du Pays de Craon.
- ✓ Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département de la Mayenne.

6.1 Le SDAGE Loire-Bretagne

SAINT-POIX est incluse dans le SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 18 mars 2022. Le SDAGE est un document de planification dans le domaine de l'eau. Il définit, pour une période de six ans (2022-2027), les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne. Il est établi en application des articles L.212-1 et suivants du code de l'environnement. Quatorze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin versant
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
8. Préserver et restaurer les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

La carte communale de SAINT-POIX, à son échelle, ne vient pas à l'encontre de ces orientations. Elle prend notamment en compte les orientations fondamentales de protection de l'environnement, de préservation des zones humides et de la biodiversité en encadrant les possibilités d'urbanisation.

6.2 Le SAGE Vilaine

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

SAINT-POIX est incluse dans le SAGE Vilaine approuvé le 2 juillet 2015.

Le règlement du SAGE approuvé s'articule autour de 3 articles :

- 1 Protéger les zones humides de la destruction.
- 2 Interdire l'accès direct du bétail aux cours d'eau.
- 3 Interdire le carénage sur la grève et les cales de mise à l'eau non équipées.
- 4 Interdire les rejets directs dans les milieux aquatiques des effluents souillés des chantiers navals et des ports.
- 5 Interdire le remplissage des plans d'eau en période d'étiage.
- 6 Mettre en conformité les prélèvements existants.
- 7 Interdire le remplissage des plans d'eau en période d'étiage.

Parmi les objectifs transversaux du SAGE Vilaine, la protection des zones humides a été particulièrement prise en compte dans la carte communale : l'inventaire des zones humides réalisé par la commission locale de l'eau du bassin versant de l'Oudon a été pris en compte lors de la définition de la zone constructible et un inventaire complémentaire a été réalisé sur les zones à urbaniser. Aucune zone humide recensée n'y figure.

6.3 Le SAGE Oudon

SAINT-POIX est également incluse dans le SAGE Oudon dont la révision a été approuvée le 8 janvier 2014.

Le règlement du SAGE approuvé s'articule autour de 6 enjeux :

- 1 Stabiliser le taux d'auto-alimentation en eau potable et reconquérir la qualité des ressources.
- 2 Restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques.
- 3 Gestion quantitative des périodes d'étiage.
- 4 Limiter les effets dommageables des inondations.
- 5 Reconnaître et gérer les zones humides, le bocage, les plans d'eau et les aménagements fonciers de façon positive pour l'eau.
- 6 Mettre en cohérence la gestion de l'eau et les politiques publiques du bassin versant de l'Oudon.

Parmi les objectifs transversaux du SAGE Oudon, la protection des zones humides a été particulièrement prise en compte dans la carte communale : l'inventaire des zones humides réalisé par la commission locale de l'eau du bassin versant de l'Oudon a été pris en compte lors de la définition de la zone constructible et un inventaire complémentaire a été réalisé sur les zones à urbaniser. Aucune zone humide recensée n'y figure.

6.4 Le SCoT du Pays de Craon

Le SCoT du Pays de Craon, approuvé le 22 juin 2015, définit, dans sa note de synthèse, les orientations suivantes :

- Se fixer des objectifs ambitieux pour un développement maîtrisé consolidant le rayonnement du Pays de Craon et bénéficiant à l'ensemble des communes et des habitants du territoire.
- Construire l'aménagement du territoire autour d'une armature territoriale renforcée.
- Améliorer la performance économique du territoire.
- Favoriser la vitalité de l'appareil commercial et aménagement durable.
- Soutenir et développer les activités agricoles.
- Développer une offre résidentielle diversifiée et densifiée.
- Des qualités architecturales et paysagères préservées pérennisant l'identité du Pays de Craon.
- Mieux articuler urbanisation et mobilité.
- Garantir un bon fonctionnement écologique et paysager en accord avec les projets développement du territoire.
- Contribuer à la réduction de l'émission des gaz à effet de serre.
- Préserver le territoire du risque inondation.

La carte communale de SAINT-POIX est compatible avec le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT du Pays Craon et les documents graphiques qui lui sont assortis.

Plus précisément, elle respecte les éléments chiffrés suivants du DOO :

- densité moyenne de 12 logements par hectare.
- foncier à urbaniser (0,6 ha) inférieur au maximum autorisé (1 ha).

La révision de la carte communale de SAINT-POIX s'est faite dans le respect des grands principes suivants : économiser l'espace et limiter l'étalement urbain, ainsi que préserver les espaces naturels.

6.5 Le SDTAN du département de la Mayenne

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

A ce titre, l'étude de la carte communale doit prendre en compte le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département de la Mayenne qui a été approuvé dans son principe le 4 février 2011 et révisé en juin 2016.

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

CHAPITRE 5 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

1 Incidences sur la consommation de l'espace

1.1 Analyse de la consommation de l'espace

Dans le but d'appréhender la consommation de l'espace effective sur la commune de SAINT-POIX lors de la dernière décennie, une analyse des constructions neuves 2011 et 2021 a été effectuée à partir des données des permis de construire.

Ce travail, qui fait apparaître les surfaces artificialisées, permet un chiffrage précis de la densité moyenne des logements construits lors de cette période.

Année	Nombre de logements	Surface artificialisée
2011-2021	4	0,6 ha

1.2 Bilan de la consommation d'espace à venir

Les zones ouvertes à l'urbanisation (habitat et activités) représentent une surface totale de 0,6 ha, soit 0,08% de la surface de la commune. Pour comparaison, les espaces déjà urbanisés du bourg représentent 20,30 ha, soit à peine 2,8% du territoire.

Ces espaces atteindront donc, à terme, quasiment 20,90 hectares, soit 2,8% du territoire.

1.3 Analyse comparative

	2011-2021	Projection 2023-2033
Surface nouvellement bâtie	0,6 ha	Dents creuses + extensions urbaines (0,6 ha)
Nombre de logements réalisés	4 logements	15 logements
Densité	6,5 lgts/ha	12 lgts/ha (minimum)
Consommation foncière par logement	1 500 m ² /lgt	694 m ² /lgt

Entre 2011 et 2021, 0,6 hectares de surfaces naturelles et agricoles ont été consommées, permettant la construction de 4 logements, ce qui correspond à une densité moyenne de 6,5 logements à l'hectare.

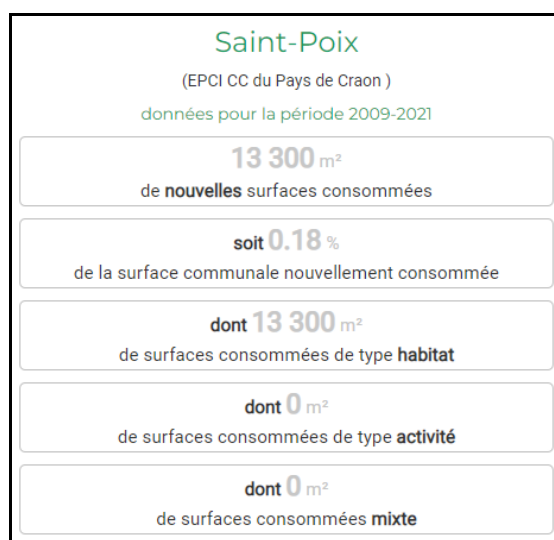
Pour l'horizon 2033, la présente carte communale prévoit la construction de 15 logements, dont 7 en extension urbaine, où une densité minimum de 12 logements à l'hectare sera recherchée, conformément au SCoT du Pays de Craon.

2 La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier au regard de la loi « Climat et résilience »

La loi portant lutte contre le dérèglement climatique promulguée le 22 août 2021 prévoit le « zéro artificialisation nette » (ZAN) à l'horizon 2050 avec un objectif intermédiaire de réduction de consommation des espaces naturels agricoles et forestier de 50% dans les documents d'urbanisme à l'horizon 2030 par rapport à la période de référence 2001-2021.

À ces surfaces consommées entre 2011 et 2021, il convient d'ajouter l'ensemble des surfaces consommées entre 2021 et l'approbation du projet de carte communale. À SAINT-POIX, aucune nouvelle construction n'a vu le jour depuis 2021.

Le projet de carte communale de SAINT-POIX entend respecter ces objectifs en prenant comme base de calcul les données du portail de l'artificialisation qui mesure l'artificialisation des sols au cours de la dernière décennie (période 2009-2020). Le portail constitue l'unique source permettant de mesurer globalement (habitat, activités, équipements, autres...) la consommation foncière sur l'ensemble du territoire communal.



Source : portail de l'artificialisation

	Portail de l'artificialisation 2009-2021	Surface consommée après 2021 et dans le projet de carte communale	Réduction de la consommation foncière
Surface totale consommés	1,33 ha	Ouverture à l'urbanisation (habitat) : 0,6 ha	55 %
		Nouvelles constructions 2021-2023 : 0 ha	

3 Incidences sur les milieux et les paysages

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

Le département de la Mayenne compte 8 sites Natura 2000 : 7 bénéficiant d'un classement comme site d'intérêt communautaire (SIC), 1 comme zone de protection spéciale (ZPS).

La commune de SAINT-POIX est située en dehors d'un périmètre Natura 2000.

Le site Natura 2000 le plus proche de SAINT-POIX est celui du bocage de Montsûrs à la forêt de Sillé-le-Guillaume (FR5202007).

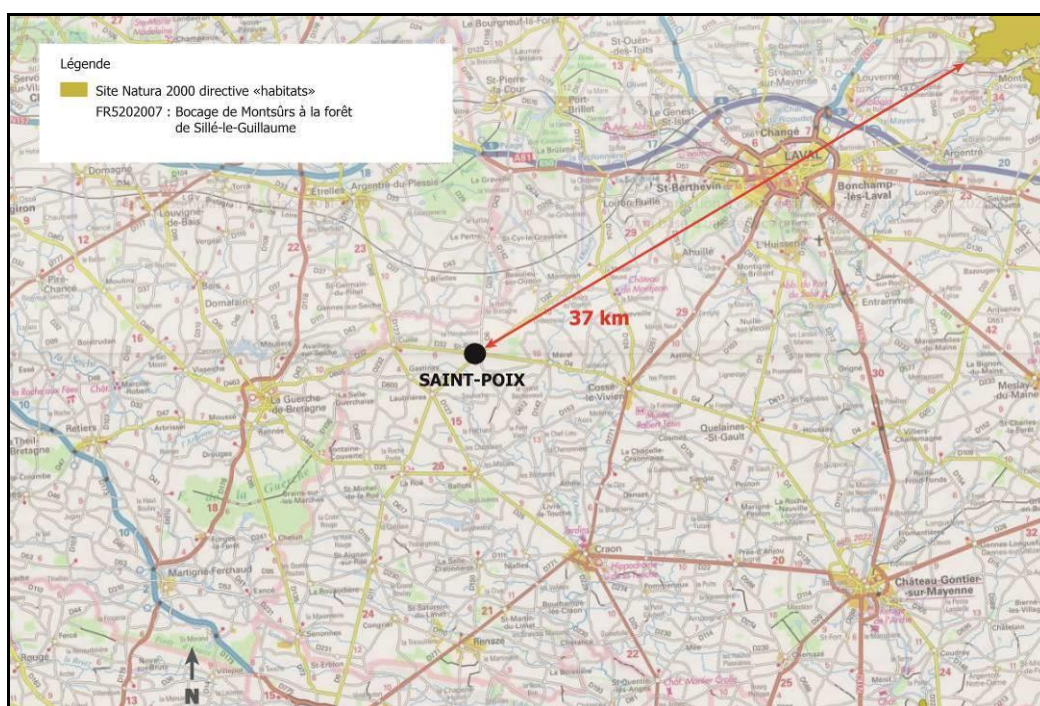
Qualité et importance

Ces bocages résiduels sont d'une qualité et d'une densité assez exceptionnelles, ce qui paraît déterminant quant à la représentativité des périmètres de la Mayenne, dont celui-ci, par rapport à la situation actuelle de l'espèce dans le domaine biogéographique français. Le soutien à un élevage extensif dans des systèmes d'exploitation traditionnels, constitue une des mesures de conservation de ces insectes.

Autres caractéristiques du site

L'inventaire des habitats d'*Osmoderma eremita* dans ce secteur de la Mayenne a montré que l'espèce se rencontre dans les arbres âgés à cavités, essentiellement les chênes exploités en têtards, dans les haies denses du maillage bocager subsistant ici en quantité suffisante.

Le secteur de ce site Natura 2000 le plus proche géographiquement du bourg de SAINT-POIX correspond au « Bocage de Montsûrs à la forêt de Sillé-le-Guillaume », situé à plus de 27 kilomètres au nord-est.



Compte-tenu de cette situation géographique, l'évaluation des incidences Natura 2000 du parti d'aménagement développé dans la carte communale de SAINT-POIX conclut à l'absence d'incidence sur le site Natura 2000 le plus proche comme le mentionne l'avis de l'autorité environnementale n°2023ACPDL53 du 31 juillet 2023.

Les conséquences fonctionnelles des ouvertures à l'urbanisation

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

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

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

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

Les conséquences paysagères des ouvertures à l'urbanisation

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

Les secteurs ouverts à l'urbanisation ont été choisis dans un souci de cohérence avec l'urbanisation et la végétation existantes.

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

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

Poursuivant l'objectif de conforter la zone urbanisée du bourg, les élus de SAINT-POIX ont opté pour un développement futur au sein-même de cet espace ainsi qu'en extension sur un secteur suffisant pour accueillir la population souhaitée. Le dimensionnement de la zone constructible répond donc aux objectifs préalablement fixés par le groupe de travail.

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

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

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

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

4 La problématique des réseaux et des déchets

Les eaux usées

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

La station d'épuration de SAINT-POIX, mise en service en 1984 et de type lagunage naturel, dispose d'une capacité de 360 EH (équivalents-habitants).

La qualité des eaux traitées satisfait aux exigences réglementaires. Le dispositif lors de la dernière campagne d'autosurveillance de 2021, était à 41% de sa charge organique nominale, et à 66% de sa charge hydraulique.

Le projet de carte communale de SAINT-POIX tablant sur une augmentation de la population d'environ 23 habitants, la station d'épuration est en capacité d'assainir les eaux usées des nouveaux résidents.

Le réseau d'eau potable

La commune est desservie par la Communauté de communes du Pays de Craon.

La gestion est assurée en régie par la Communauté de communes du Pays de Craon.

L'augmentation de population prévue par la carte communale ne modifiera pas en soit les capacités de la communauté de commune à alimenter SAINT-POIX. C'est à l'échelle de la communauté de communes et du département que la confrontation des besoins en eau s'envisage, et que les grandes interconnexions entre syndicat d'eau doivent s'organiser.

L'évolution de l'urbanisation de SAINT-POIX, traduite dans sa carte communale, n'aura pas d'effets significatifs sur l'approvisionnement en eau potable des communes de la communauté de communes.

À l'échelle nationale, les consommations en eau par habitation ont, depuis quelques années, tendance à diminuer significativement. Aujourd'hui, la consommation moyenne est passée de 165 litres à moins de 150 litres/jour/habitant. Ce seuil est généralement plus faible encore dans les communes rurales.

Il est important de poursuivre cette économie de l'eau du robinet avant tout par des gestes simples au quotidien (sensibilisation du public).

Les ordures ménagères

La zone constructible est située sur l'itinéraire de collecte des ordures ménagères gérée par le service déchets de la Communauté de communes du Pays de Craon. Les nouvelles constructions s'intégreront ainsi dans les circuits existants sans apporter de contraintes supplémentaires.

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

5 La prise en compte des risques

Le risque lié aux mouvements de terrain

Les futures zones à urbaniser de la commune sont situées dans des secteurs où le risque retrait-gonflement des argiles est classé en aléa faible.

Le risque sismique

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

Le risque radon

Les futures zones à urbaniser de la commune sont situées dans des secteurs où le risque radon est classé en aléa faible.

Le risque lié aux installations classées

Les futures zones à urbaniser de la commune sont situées à distances (plus de 100 mètres) des ICPE présentes sur le territoire communal.

Comment construire sur sols argileux ?

Nature du sol et mesures constructives à mettre en œuvre

Avant de construire dans les zones identifiées sur la carte d'aléa comme sensibles aux phénomènes de retrait-gonflement (consultable sur www.argiles.fr), il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol qui doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit de la parcelle (G11*). Le coût d'une telle étude est classiquement compris entre 2000 et 3500 €.

Pour un projet de maison individuelle, il est recommandé :

- d'appliquer des mesures spécifiques préconisées par une étude de sol complémentaire (G12, G2 et G3*) ;
- à défaut, d'appliquer des mesures forfaitaires (illustrées ci-dessous) qui visent d'une part à limiter les mouvements auxquels est soumis le bâti, et d'autre part à améliorer sa résistance à ces mouvements (le coût de ces mesures est estimé à 10 % du coût total de la construction).

* Normes AFNOR NF P 94-500 sur la classification des missions géotechniques.

Adapter les fondations, rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés *Veillez au respect des règles des Documents Techniques Unifiés D.T.U.)*

Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage minimale de 0,8 m à 1,2 m selon la sensibilité du sol



Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont)

Éviter les sous-sols partiels, préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers portés sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein

Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux pour les murs porteurs

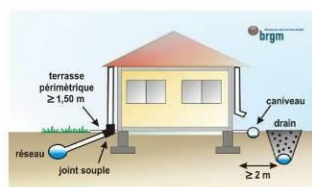


Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables

Éviter les variations localisées d'humidité et éloigner les arbres

Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, terrasses, descentes de garage...) à proximité des fondations

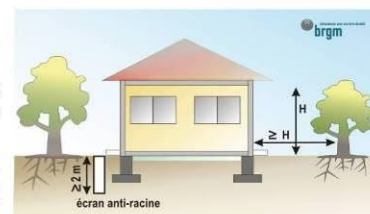
Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples)



Éviter les pompages à usage domestique

Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...)

En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs



Éviter de planter des arbres avides d'eau à proximité de l'habitation ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines

Procéder à un élagage régulier des plantations existantes

Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché

Pour en savoir plus :

- Retrouvez les cartes d'aléa et des précisions sur les recommandations techniques sur le site dédié du BRGM : www.argiles.fr
- Téléchargez le guide « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel ? » sur le site du ministère en charge de l'écologie : www.prim.net
- Demandez conseil à votre architecte ou maître d'œuvre ou renseignez-vous auprès de votre mairie, DDT, Préfecture ou du BRGM
- Trouvez les coordonnées d'un bureau d'étude géotechnique auprès de l'USG (www.u-s-g.org), de Syntec-Ingenierie (www.syntec-ingenierie.fr), ...

Direction Départementale des Territoires de la Mayenne
rue Mac Donald, BP 23009
53063 LAVAL Cedex 9
www.applications.mayenne.developpement-durable.gouv.fr

Préfecture de la Mayenne
46, rue Mazagran, BP 1507
53015 LAVAL Cedex
www.mayenne.gouv.fr

BRGM - Service Géologique Régional Pays de la Loire
1, rue des Saumonières, BP 92342
44323 NANTES Cedex 3
www.brgm.fr



Autres liens utiles :

Portail de la prévention des risques majeurs du Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer
www.ecologie.gouv.fr - www.prim.net
Agence Qualité Construction
www.qualification-construction.com
Caisse Centrale de Réassurance
www.ccr.fr



Mai 2011

Construire parasismique

■ Implantation

▪ Étude géotechnique



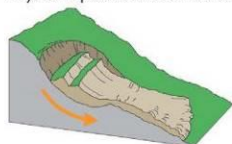
Extrait de carte géologique

Effectuer une étude de sol pour connaître les caractéristiques du terrain.
Caractériser les éventuelles amplifications du mouvement sismique.

▪ Se protéger des risques d'éboulements et de glissements de terrain

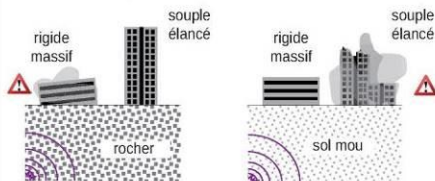
S'éloigner des bords de falaise, pieds de crête, pentes instables.

Le cas échéant, consulter le plan de prévention des risques (PPR) sismiques de la commune.



Glissement de terrain

▪ Tenir compte de la nature du sol



Privilégier des configurations de bâtiments adaptées à la nature du sol.

Prendre en compte le risque de la liquéfaction du sol (perte de capacité portante).

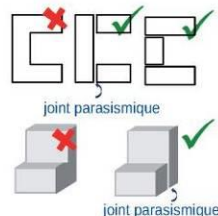
■ Conception

▪ Préférer les formes simples

Privilégier la compacité du bâtiment.

Limiter les décrochements en plan et en élévation.

Fractionner le bâtiment en blocs homogènes par des joints parasismiques continus.



▪ Limiter les effets de torsion

Distribuer les masses et les raideurs (murs, poteaux, voiles...) de façon équilibrée.

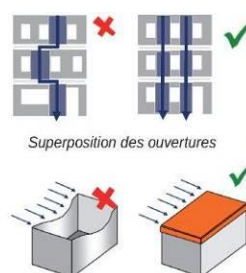


▪ Assurer la reprise des efforts sismiques

Assurer le contreventement horizontal et vertical de la structure.

Superposer les éléments de contreventement.

Créer des diaphragmes rigides à tous les niveaux.



Limitation des déformations : effet «boîte»

▪ Appliquer les règles de construction

■ Exécution

▪ Soigner la mise en oeuvre

Respecter les dispositions constructives.

Disposer d'une main d'œuvre qualifiée.

Assurer un suivi rigoureux du chantier.

Soigner particulièrement les éléments de connexion : assemblages, longueurs de recouvrement d'armatures...



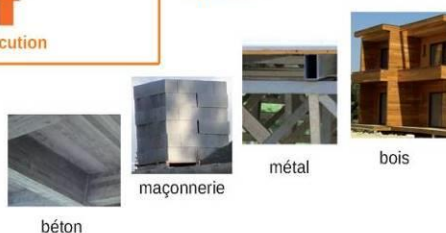
Nœud de chaînage - Continuité mécanique



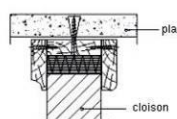
Mise en place d'un chaînage au niveau du rampant d'un bâtiment

Exécution

▪ Utiliser des matériaux de qualité



▪ Fixer les éléments non structuraux



Liaison cloison-plancher (extrait des règles PS-MI)

Fixer les cloisons, les plafonds suspendus, les luminaires, les équipements techniques lourds.

Assurer une liaison efficace des cheminées, des éléments de bardage...

CONCLUSION GENERALE

L'objectif initial de la commune est de maîtriser son développement et d'atteindre 430 habitants.

Tout au long de la révision de la carte communale, la commune a particulièrement porté attention :

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

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

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

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