

DÉPARTEMENT DE LA MAYENNE

Commune de La Selle-Craonnaise

## Plan Local d'Urbanisme



SOUS-PREFECTURE  
12 JAN. 2017  
CHATEAU-GONTIER

**Dossier d'approbation**  
Vu pour être annexé à la délibération  
du 15 décembre 2016

Document n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables



## Plan Local d'Urbanisme



### Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération  
du 15 décembre 2016

Document n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

# SOMMAIRE

|                                                                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Préambule.....</b>                                                                                        | <b>3</b>  |
| <b>Stratégie du scénario retenu et objectifs de la commune de La Selle-Craonnaise.....</b>                   | <b>4</b>  |
| <b>Orientations générales de l'aménagement.....</b>                                                          | <b>5</b>  |
| Conforter le statut de « pôle d'appui » au sein du Pays de Craon                                             |           |
| Un niveau d'équipements en cohérence avec les ambitions municipales                                          |           |
| <b>Les politiques urbaines.....</b>                                                                          | <b>8</b>  |
| Encourager la mixité sociale en variant les formes urbaines                                                  |           |
| Développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture                                                |           |
| Le développement économique et les loisirs                                                                   |           |
| <b>Orientations générales environnementales.....</b>                                                         | <b>12</b> |
| Préserver l'environnement                                                                                    |           |
| Protéger la ressource en eau et les milieux humides                                                          |           |
| Risques naturels, technologiques et nuisances                                                                |           |
| <b>Orientations générales de valorisation du patrimoine bâti et paysager.....</b>                            | <b>14</b> |
| Introduire le développement durable dans le projet urbain de demain                                          |           |
| Préserver et mettre en valeur les spécificités d'un patrimoine bâti non reconnu                              |           |
| <b>Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....</b> | <b>19</b> |

## PRÉAMBULE

Le PLU comporte différentes pièces :

- **Le rapport de présentation** pose le diagnostic, formule les enjeux et justifie les choix mis en œuvre dans l'ensemble du dossier.
- **Le projet d'aménagement et de développement durables** énonce les orientations politiques de la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme.
- **Les orientations d'aménagement et de programmation** précisent les aménagements exigés dans les zones présentant des enjeux spécifiques (zones à urbaniser notamment, etc.).
- **Les plans de zonage** (règlement graphique) déterminent les différents types de zones.
- **Les règlements** précisent ce qui est autorisé ou interdit dans chacune des zones et la manière dont les constructions et aménagements doivent être réalisés.
- **Les annexes**, comprenant notamment les servitudes d'utilité publique.

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une étape nécessaire pour articuler et mettre en cohérence toutes les orientations politiques retenues pour l'organisation du territoire communal. Introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, cette nouvelle pièce constitue la clé de voûte du document d'urbanisme.

Destiné à l'ensemble des citoyens, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables n'a pas à être technique, ni complexe. Il doit donner une information claire à la population qui souhaiterait s'informer sur le projet communal. Les orientations générales sont soumises à un débat en Conseil Municipal et son élaboration est une phase active de la concertation.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'inscrit dans une évolution législative récente, marquée par la promulgation, le 12 juillet 2010 de la Loi 2010-788 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite Loi « Grenelle II », qui modifie les objectifs et les moyens d'action des PLU et, en particulier, du PADD (cf. annexe), et la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche.

Par ailleurs, il est important de rappeler l'écriture de ce projet de territoire a été réalisée en cohérence avec les dispositions des documents de portée supérieure suivants : SDAGE Loire-Bretagne et SAGE de l'Oudon. Il intègre par ailleurs les éléments d'orientations du SCoT du Pays de Craon, en phase de mise en format « Grenelle de l'environnement ».

**Le présent projet et notamment ses thèmes de réflexion ont été définis dans le cadre de ces nouvelles lois, dans une perspective de développement durable et de prise en compte de l'environnement comme élément essentiel de l'attractivité de la commune à long terme.**



## STRATÉGIE DU SCÉNARIO RETENU ET OBJECTIFS DE LA COMMUNE DE LA SELLE-CRAONNAISE

La réflexion sur les objectifs et les modalités de développement de la commune a été marquée par la réalisation de différents scénarios « possibles » ou « probables » à long terme, c'est-à-dire un délai d'environ 10 années pour un PLU.

Les scénarios sur lesquels les élus ont eu à se prononcer ont été élaborés à partir de faits historiques, de tendances et de perspectives.

Le présent PADD est le reflet d'un scénario retenu, qui doit permettre à la commune d'entrevoir un développement harmonieux de son territoire, en phase avec les nouvelles exigences d'un urbanisme de qualité, respectueux de l'environnement.

### **Le scénario retenu : valoriser l'identité rurale de la commune et soutenir les potentiels économiques de demain**

La Selle-Craonnaise est une commune au caractère rural, comme la plupart de celles constitutives du Pays de Craon. La commune bénéficie de perspectives intéressantes de développement induites à la fois par la proximité de la ville de Craon, chef-lieu de canton, mais également par la présence d'une filière économique solide, structurée et variée (qui plus est difficilement délocalisable) : l'agriculture, les structures d'accompagnement aux personnes dépendantes et l'industrie du BTP.

**Le projet soutient activement les ingrédients de la compétitivité communale, tout en mettant l'accent sur la prise en compte de la ruralité, comme vecteur de l'attractivité de demain.**

## ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE L'AMÉNAGEMENT

### **Conforter le statut de « pôle d'appui » au sein du Pays de Craon**

- **Prolonger le dynamisme démographique pour atteindre 1 040 habitants d'ici à 2024**

Après avoir connu une diminution continue de sa population entre 1968 et 1999, la commune connaît désormais un regain d'intérêt résidentiel qu'elle entend confirmer dans les années à venir. En effet, pour la première fois en 40 ans, la commune redevient attractive pour les ménages en quête d'installation résidentielle. La livraison de la tranche 1 du lotissement « La Talbottière » a constitué l'élément déclenchant de cette reprise démographique conjoncturelle. La collectivité envisage de maintenir les indicateurs démographiques « à la hausse » et pérenniser une situation encore fragile. L'accessibilité au pôle urbain (et d'emplois) de Craon lui augure des potentialités de migrations résidentielles favorables, à l'échelle d'un Pays de Craon, il est vrai, au régime démographique très disparate.

Cette volonté de prolonger un certain dynamisme démographique à moyen et long termes, permettra de maintenir une offre et une qualité de services, de commerces et d'équipements, qui sont des atouts importants pour la commune et ses habitants (le maintien de l'appareil commercial sur La Selle Craonnaise figure parmi l'une des orientations du SCoT du Pays de Craon).

**Le taux de croissance retenu s'élève à 1% annuel, soit le double de celui observé sur la période 1999/2009. Toutefois, ce taux est minoré de 0.3% car il intègre la tranche n°2 du lotissement « La Talbottière » qui est considéré comme « un coup parti » (soit 17 logements commercialisés à court terme).**

**En réalité, les surfaces foncières nécessaires à la réalisation du scénario démographique sont calculées par rapport à un taux de croissance de 0.7% annuel.**

- **Un scénario démographique qui nécessite la production de 62 logements supplémentaires**

Sur la base d'une poursuite de la décohabitation, à 2.59 personnes par résidence principale en 2024, ce sont 45 ménages supplémentaires que la collectivité devra prévoir dans son projet d'urbanisme à horizon 2024 auquel s'ajouteront les 17 ménages du lotissement « La Talbottière ».

Attirer 62 ménages nécessite 62 nouveaux logements. Il convient de rappeler que sur les 62 logements à produire :

- 17 logements sont déjà programmés dans le cadre du lotissement « La Talbottière »,
- 5 logements vacants seront à réhabiliter (action qui pourra être menée de façon complémentaire au PLU)

**Au final, la collectivité se fixe un objectif de production de 40 logements neufs. Les 22 autres logements seront soit prochainement livrés, soit existants mais inhabités.**

- **Le désir de renforcer le bourg, « pôle central » de la commune**

Le territoire de La Selle-Craonnaise est caractérisé par une forte dispersion des secteurs d'habitat. Cette configuration est emblématique du sud Mayenne, terre traditionnelle d'élevage. Face à ce postulat, la collectivité a décidé de centrer le développement urbain à l'avenir sur le bourg-centre, « cœur du village ». Cette orientation n'est pas dénuée de sens, puisqu'elle permettra de créer une démarche vertueuse s'agissant de la fréquentation des établissements commerciaux et des équipements tout en optimisant les infrastructures de réseaux.

Par ailleurs, cela favorise le façonnement d'une ville de proximité, où les déplacements « doux et courts » seront privilégiés (déclinaison locale de l'objectif de réduction des gaz à effet de serre). Enfin, c'est probablement l'une des réponses les plus adaptées pour lutter contre l'urbanisation diffuse et donc la consommation importante de terres agricoles.

**A ce titre, le projet promeut la densification et le renouvellement urbain comme axes de développement à privilégier à l'avenir. Cette démarche ne doit en revanche pas tendre à l'affaiblissement du cadre de vie ressenti par les habitants. Aussi, les espaces d'aération d'intérêt paysager, culturel et/ou fonctionnel seront protégés de toute nouvelle urbanisation en zone urbaine de centre-bourg afin que densification « rime » avec qualité de vie.**

**Aucun hameau ou écart ne sera densifié ou étendu.** Seul le bourg pourra recevoir de nouvelles opérations d'aménagement. Les terrains retenus s'inscrivent majoritairement en épaississement du tissu actuellement aggloméré, dans un souci de cohérence et d'organisation urbaine par rapport à l'environnement bâti existant. L'étalement urbain est sinon interdit, fortement circonscrit sur le bourg.

- **Offrir à la commune la possibilité de poursuivre sa politique de maîtrise foncière**

Le droit de préemption urbain (DPU) sera prolongé au PLU pour mettre en action une politique d'acquisition foncière globale et préventive. Le périmètre d'application couvre les secteurs urbains (U) et à urbaniser (AU) sur lesquels de nouvelles constructions et/ou installations sont attendues.

## **Un niveau d'équipements en cohérence avec les ambitions municipales**

Le scénario de développement retenu nécessite de conforter, de mettre aux normes et d'aménager des espaces de vie collective qui participent au développement du lien social, familial et associatif. Le niveau d'équipements sur la commune est déjà suffisamment étoffé et supportera l'arrivée prévue de nouveaux résidents permanents.

Les équipements et les services à développer sont les suivants :

**D'une part, les équipements d'infrastructures correspondent à la satisfaction des nouveaux besoins qui naîtront du développement envisagé. Plusieurs orientations peuvent être avancées :**

- **Regrouper les équipements publics scolaires et périscolaires**

La collectivité envisage à terme de regrouper l'ensemble des bâtiments scolaires et périscolaires à proximité de l'actuelle école maternelle et cantine. L'objectif est le suivant : minimiser les charges, améliorer le fonctionnement interne et l'ergonomie de travail pour les personnes et **donner une lisibilité urbaine pour la population en faisant émerger une nouvelle centralité d'équipements publics à l'ouest du bourg**. La proximité des terrains de sport et du plan d'eau est un plus, dans un secteur abritant de nombreux élèves scolarisés.

- **Renforcer la desserte numérique sur les secteurs à aménager**

L'accès aux services numériques constitue aujourd'hui une condition importante au développement de l'économie et au fonctionnement des services. L'aménagement du territoire doit être envisagé de façon programmée et équitable. L'orientation consistant à recentrer l'urbanisation sur le bourg contribue à faciliter l'accès au réseau numérique pour le maximum de particuliers et d'entreprises.

## LES POLITIQUES URBAINES

Le besoin foncier nécessaire au scénario résidentiel s'élève à environ 3,2 hectares (sur le taux à 0.7%, donc sans l'emprise foncière de la tranche 2 du lotissement « La Talbottière »), incluant les voiries et espaces verts. **La programmation de logements a été conçue considérant en premier lieu « l'esprit village » de la commune et l'identité rurale véhiculée par le SCoT du Pays de Craon.**

8

### **Encourager la mixité sociale en variant les formes urbaines**

- **Prioriser le parcours en accession à la propriété, mais diversifier l'offre foncière**

La demande en logements sur la commune est essentiellement orientée vers les produits en accession à la propriété. Le développement du marché locatif public n'est pas souhaité par la collectivité qui, à raison, est déjà bien pourvue, par rapport à d'autres communes (logements locatifs gérés par le bailleur Mayenne Habitat, sans compter les établissements spéciaux comme « Les Charmilles »,...). N'étant concernée par aucune obligation réglementaire en matière de production de logements locatifs sociaux, la collectivité préfère maintenir le libre fonctionnement du marché.

- **Mener des opérations d'aménagement équilibré et maîtrisé, qui s'inscrivent dans un schéma urbain cohérent**

Le projet de PLU identifie les secteurs qui devront faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les projets veilleront à respecter les contraintes d'association avec l'environnement bâti, viaire (réseau de voiries) et végétal. Ces orientations garantiront sur les secteurs où la commune ne dispose pas de la maîtrise foncière, que les objectifs de densité et de diversité de logements soient respectés.

2 secteurs identifiés au projet seront couverts par une « Orientation d'Aménagement et de Programmation » :

- Secteur n°1 : secteur « mairie ».  
*Terrains compris entre la mairie, l'école publique et le complexe sportif. Il est envisagé une opération mixte habitat/équipement. La réflexion devra prendre en considération le projet d'aménagement du centre-bourg.*
- Secteur n°2 : secteur « route de Craon ».  
*Terrains situés entre la route de Craon et la rue de la Futaie. Il est envisagé une opération à vocation principale d'habitat, avec un projet d'aménagement de l'entrée de ville, jugée dangereuse en l'état. Maintenir la possibilité d'étendre la zone d'habitat à long terme vers l'est.*

**Pour atteindre l'objectif d'économie d'espace et renouer avec des formes urbaines en harmonie avec le tissu ancien, la densité minimale sera fixée à 13 logements à l'hectare. Cette densité s'appliquera dans les secteurs soumis à un programme d'aménagement d'ensemble. Cette densité, qui constitue un seuil minimal pourra être majorée (voire légèrement minorée) après analyse de la spécificité des îlots et/ou secteurs à aménager et particulièrement au regard du projet par rapport avec l'environnement bâti existant (insertion harmonieuse).**

La tranche 2 du lotissement « La Talbottière » n'est pas concernée par l'objectif de densité au PLU, compte-tenu du fait que l'opération est déjà lancée (bornage, découpage parcellaire, voirie...).

## **Développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture**

L'offre en transport en commun reste peu développée sur la commune. L'essentiel des déplacements depuis la commune vers l'extérieur s'effectue donc par le biais de la voiture individuelle, dont l'empreinte carbone est importante.

**L'orientation qui consiste à recentrer l'effort de construction sur le pôle central de la commune est compatible avec l'objectif de renforcement de la densité urbaine à proximité des arrêts de transport en commun.**

Plusieurs actions fortes seront engagées par la commune ces prochaines années :

- **Densifier le réseau des liaisons douces pour créer un maillage fluide et fonctionnel**

De nouveaux itinéraires piétons devront être développés dans le bourg pour relier les différents secteurs du bourg et permettre les rencontres. La création d'un bourg de proximité à l'échelle des piétons doit être confortée. Les zones d'urbanisation future devront communiquer avec les quartiers avoisinants.

- **Equilibrer le partage de l'espace public pour toutes les mobilités**

L'usage de l'espace public dans les programmes d'aménagement devra être analysé pour aboutir au meilleur partage entre le transport carbone et les circulations douces (piétons et cycles). Le principe des voies partagées sera privilégié dans les secteurs à aménager supportant un faible trafic.

Le réaménagement partiel de la traversée du bourg doit servir la cause des déplacements doux. La réappropriation de l'espace public par les piétons et les cycles sera un axe prioritaire de la politique d'aménagement de ces prochaines années.

- **Aménager une liaison sécurisée entre le bourg et la voie verte**

La voie verte est un support de développement touristique local. L'accès à celle-ci depuis le bourg de La Selle-Craonnaise, suppose d'emprunter la RD n°150 (direction Renazé), axe fréquenté et peu sécurisant pour les mobilités douces. **La collectivité décide de prévoir l'aménagement d'un circuit alternatif par le chemin de L'Isle-Barbière. L'aménagement d'un ouvrage sera nécessaire pour accéder sans difficulté à la voie verte.**

Ce projet offrira également la possibilité de parcourir une boucle de randonnée sur une distance moins importante (circuit des Châteaux).

Plus globalement, tous les projets de circuits qui permettront d'irriguer les principaux sites naturels et/ou patrimoniaux devront être encouragés. **La mise en réseau des circuits et des sites remarquables doit être réalisée de concert avec le Pays de Craon.** La préservation des motifs patrimoniaux et paysagers (développé dans le présent document) s'inscrit dans le schéma communal visant à renforcer l'économie et la pratique du tourisme vert et culturel sur son territoire.

- **Répondre aux exigences de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite**

L'ensemble des équipements et des aménagements réalisés prendra en compte les exigences d'accessibilités pour les personnes à mobilité réduite. Toute intervention sur le domaine public devra répondre aux exigences du Plan de Mise en Accessibilité des Voies et des Espaces Publics (PAVE).

## **Le développement économique et les loisirs**

Le point de rencontre principal pour la pratique des sports et des loisirs se situe à l'ouest du bourg. Le site renferme un plan d'eau et des terrains de sport. La proximité immédiate de l'école publique en fait un espace stratégique dans ses fonctions actuelles, qu'il conviendra de développer et de mettre en valeur, en respectant l'environnement paysager et environnemental. La collectivité ne prévoit pas d'étendre le secteur d'équipements sportifs, mais au contraire de l'inscrire dans un projet global d'aménagement.

- **Développer la vie associative**

Le dynamisme et la convivialité de la vie sociale doivent également constituer un des éléments d'attractivité du « bien vivre » sur la commune. Le maintien d'un tissu associatif est un enjeu de lien social et générationnel à conforter.

- **Valoriser les potentialités d'un tourisme « vert et culturel »**

Le Pays de Craon se caractérise par une identité chargée d'histoire, de patrimoine et de culture locale. La commune de La Selle-Craonnaise s'inscrit parfaitement dans ce schéma, et renferme également un patrimoine aquatique intéressant sur le site du plan d'eau « La Rincerie ».

**La valorisation du plan d'eau « La Rincerie » doit pouvoir être poursuivie (loisirs, tourisme, social...) tout en étant encadrée afin de ne pas porter préjudice à l'environnement biologique et écologique de ce milieu naturel sensible, classé en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF de type 1).**

L'accès à la base de loisirs « La Rincerie », depuis la RD n°150 (route de Ballots) devra également être améliorée pour des raisons de sécurité et de fluidité.

- **Offrir des perspectives d'évolution pour l'économie locale, en cohérence avec la politique communautaire**

Le développement économique est une compétence communautaire. Actuellement, aucune zone d'activité d'intérêt communautaire n'est située sur la commune. Pour autant, deux sites économiques sont suffisamment importants pour envisager une provision foncière afin qu'ils puissent poursuivre leur développement. Il s'agit de l'entreprise SOCRAMAT (entre le bourg et le hameau « La Crue ») et HAUTOIS (silos agricoles au nord/ouest du bourg).

Pour ces deux sites, des projets d'extension pourront être prévus pour apporter une lisibilité en terme de développement économique.

Le projet devra également prendre en considération une extension possible de l'actuelle Coopérative d'Utilisation du Matériel Agricole (CUMA), située sur la route de Craon.

- **Soutenir les locaux commerciaux existants**

Si le document d'urbanisme ne peut pas intervenir ou interagir sur le comportement des consommateurs, il peut en revanche influencer sur la concentration des potentiels clients sur une aire géographique identifiée. La décision du projet visant à recentrer l'effort de construction sur le bourg devrait permettre de faciliter l'accès aux commerces et services en activité. Cette orientation est confortée par le projet de requalification de la traversée du bourg, qui devrait accompagner le maintien, voire le développement de l'appareil commercial.

- **Admettre l'artisanat en centre-bourg en mettant l'accent sur la mixité des fonctions urbaines**

Les emplois créés par le tissu des commerces, services, administrations, artisans sur l'ensemble de la commune sera préservé. Le projet facilitera le développement de ces structures de proximité nécessaire au bon fonctionnement et à la vitalité d'une commune, dans la mesure où l'activité est compatible avec le voisinage d'habitations. En revanche, pour les activités nuisantes ou nécessitant des locaux trop importants, un transfert vers les zones d'activités économiques sera privilégié.

Le changement de destination de bâtiments existants en campagne pour un usage d'activité économique sera interdit.

- **Préserver et accompagner l'activité agricole**

L'agriculture représente une activité structurante et fortement ancrée dans l'identité de la commune. **La préservation des activités agricoles est étroitement liée au choix de développement urbain et environnementaux.** L'objectif général d'assurer les capacités de développement, d'adaptation et de diversification des exploitations agricoles renvoie aux grands principes suivants :

- Limiter la consommation d'espace et le mitage des terres agricoles,
- Préserver des espaces agricoles fonctionnels et intègres, notamment les plus stratégiques,
- Soutenir les exploitants en fonction, dans leur démarche de développement, de modernisation et de diversification,
  - Maintien d'un espace tampon entre les zones urbaines ou à urbaniser et toute construction agricole susceptible de générer des nuisances.
  - Encadrer le changement de destination des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, de sorte à ne pas créer des contraintes supplémentaires pour les agriculteurs.
- Favoriser la qualité paysagère des exploitations agricoles,
  - Implanter les constructions de sorte à former un ensemble cohérent avec le site d'exploitation (dans la mesure où les contraintes techniques le permettent), afin de préserver les qualités paysagères des sites et des paysages.
- Intégrer la problématique des circulations agricoles au niveau de la planification des extensions urbaines et des infrastructures routières.

Les serres situées en centre-bourg (site secondaire de l'ESAT, situé au sud du bourg) devront être maintenues au sein d'un secteur à vocation économique.

## ORIENTATIONS GÉNÉRALES ENVIRONNEMENTALES

### Préserver l'environnement

- **Préserver et restaurer les fonctionnalités écologiques du territoire**

Le réseau hydrographique présente de nombreuses ramifications, dont l'Uzure, principale trame bleue sur le territoire. Cette rivière a une valeur écologique importante qu'il s'agit de préserver à long terme. La mise en réseau avec les réservoirs de biodiversité environnants (forêt de Craon, bosquets, haies, zones humides fonctionnelles,...) favorisera durablement les échanges entre les différentes populations faunistiques et floristiques.

**Il s'agira de conforter les fonctions écologiques de ces corridors et d'éviter tout effet de fragmentation.**

- **Préserver le patrimoine végétal**

La fragmentation du réseau bocager est l'une des évolutions paysagères récentes les plus marquantes sur le territoire. Elle est à mettre en relation avec la modification de l'orientation technico-économique des exploitations agricoles, faisant une place toujours plus grande à la culture. **La collectivité envisage l'identification d'un réseau de haies remarquables (pour l'intérêt paysager, anti-érosif, écologique) qui participera de la constitution de la trame verte et bleue de la commune. Des actions de reconnexion écologique pourront être engagées à certains endroits de la commune pour consolider certains corridors structurants.**

La voie verte, accompagnée de part et d'autre de son linéaire par des haies bocagères constitue un corridor écologique majeur à préserver. Le travail de préservation de la maille bocagère devra maintenir des liens de fonctionnalité avec cette trame verte, parmi la plus importante sur le Pays de Craon.

### Protéger la ressource en eau et les milieux humides

- **Agir pour la préservation des milieux aquatiques**

La fonctionnalité des cours d'eau et des milieux humides joue un rôle fondamental sur la qualité de la ressource en eau (l'un des objectifs du programme 2010-2015 du SDAGE Loire-Bretagne). La préservation de la qualité des milieux aquatiques et des zones humides doit être assurée à long terme. Les conclusions de l'inventaire des zones humides fonctionnelles engagées par le Pays de Craon sont intégrées au PLU.

- **Concilier les actions de développement touristique et la prise en compte des espaces naturels à forte sensibilité**

Un seul espace naturel est reconnu au titre d'un zonage de nature. Il s'agit du plan d'eau « La Rincerie ». Afin de ne pas accentuer la vulnérabilité de cet espace d'intérêt écologique, les projets de construction seront encadrés autour du pôle de loisirs existant. Sur les rives, seules les occupations légères et en harmonie avec le site naturel pourront être autorisées.

- **Sécuriser l'approvisionnement en eau potable**

Les orientations de projet veilleront à faire la démonstration de la compatibilité du développement urbain envisagé avec la capacité d'alimentation en eau potable, au niveau local.

Le développement des économies d'eau au niveau des opérations d'aménagement et des constructions (récupération des eaux de pluie) ainsi que l'aménagement des espaces verts peut être une solution durable (noues paysagères...). Le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation pourront décliner un certain nombre d'outils visant à favoriser l'infiltration maximale des eaux à l'échelle du projet : coefficient d'imperméabilisation, régulation des débits de fuite pour les nouvelles constructions, utilisation de matériaux drainant pour le stationnement, les cheminements piétons, les espaces publics, etc. (pour plus d'informations, se reporter à la Charte d'orientations et d'aménagements durables en annexe).

- **Promouvoir le développement des énergies renouvelables**

La commune souhaite encourager le recours aux énergies renouvelables, dans la mesure où il n'est pas jugé incompatible avec les principes du développement durable et la préservation du cadre de vie. La mise en service d'un parc éolien intercommunal, au nord-est du territoire marque une première étape importante (implantation du parc prévue à l'intérieur d'une zone de développement de l'éolien).

## **Risques naturels, technologiques et nuisances**

- **Limitier l'exposition des personnes et des biens face aux risques et aux nuisances avérés ou supposés**

La prise en compte de l'exposition de la population et des biens aux risques naturels et technologiques passe avant tout par leur anticipation et l'application du principe de précaution ou la protection des aménagements eux-mêmes par leur conception et les techniques constructives.

Sur la commune, le risque naturel lié au débordement de l'Uzère (modélisé par un Atlas des Zones Inondables) est limité, mais peut-être conjugué à l'aléa de rupture de barrage de la Rincerie. Par prévention, aucun renforcement de l'urbanisation ne sera autorisé sur les secteurs inondables ou sujets à danger particulier. **Les zones d'expansion naturelle des crues seront préservées.**

- **Réduire l'impact du développement urbain sur le milieu récepteur**

Les flux d'eaux usées générés par le projet de développement devront être compatibles avec les ouvrages de traitement collectif. Les nouveaux secteurs à aménager seront raccordés à l'assainissement collectif, par l'intermédiaire d'un réseau séparatif pour limiter la mise en charge de la station d'épuration.

## ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE VALORISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

### Introduire le développement durable dans le projet urbain de demain

L'urbanisme durable ne se limite pas à moins consommer d'espaces agricoles ou naturels. Un travail important et systématique devra être réalisé, à tous les échelons du projet, pour réduire l'empreinte écologique du développement urbain.

Aussi, les opérations d'urbanisme et les interventions sur le tissu existant devront veiller à limiter leur impact sur l'environnement. **Une réflexion sera menée en amont de chaque projet urbain pour tendre à la réduction des consommations d'énergies générées par le bâti : limitation des déperditions (isolation, volumes compacts, mitoyenneté), recherche d'apports énergétiques solaires (orientations et positionnement judicieux des ouvertures), utilisation de sources d'énergies renouvelables.**

La recherche d'économie d'énergie doit également guider les choix d'aménagement et permettre l'innovation : optimisation des infrastructures et réseaux (routes, éclairage public, assainissement des eaux pluviales, etc.), choix des matériaux ou techniques d'aménagement les moins consommateurs (limitation des besoins en transports des matériaux, alternatives aux matériaux dérivés du pétrole ou à forte énergie grise, préférence donnée au végétal plutôt qu'au minéral, etc.)

Les projets devront par leur configuration, donner la priorité aux déplacements doux (non motorisés) pour limiter les déplacements automobiles, notamment pour les trajets courts. Et réduire ainsi consommation énergétiques et production de gaz à effet de serre.

### Préserver et mettre en valeur les spécificités d'un patrimoine bâti non reconnu

- **Inscrire le patrimoine rural au cœur du projet**

La Selle-Craonnaise ne dispose d'aucune protection particulière au titre du patrimoine bâti. Pourtant, de nombreux édifices témoignent de l'histoire et de la culture locale aussi bien sur le bourg que sur la campagne. **Ce patrimoine d'intérêt patrimonial ou architectural est aujourd'hui vulnérable et mérite une mise en lumière particulière.** Les règles portant sur l'aspect extérieur des constructions seront plus précises (centre bourg, hameaux anciens) : respect des volumétries, des matériaux de couverture traditionnels, des pentes de toiture, des types d'ouvertures, des éléments de modénature<sup>1</sup>, des clôtures. **La préservation au titre des éléments de patrimoine permettra de repérer les bâtiments, îlots ou ensembles bâtis à protéger.**

Les éléments de « petit patrimoine » seront également préservés. , Ils constituent en effet des éléments de lecture et de compréhension du paysage urbain et rural.

---

<sup>1</sup> Eléments d'ornement d'un bâtiment (frise, corniche, etc.).

### ■ Poursuivre la valorisation des espaces publics

La qualité d'image et d'usage des espaces publics dans le cadre de projets d'aménagement devra être prise en compte, notamment sur les points suivants :

- Limiter les espaces accessibles aux voitures, pour un fonctionnement apaisé et sécurisé,
- Aménager des places et aires de jeux collectifs adaptés à la demande,
- Valoriser les transitions entre les espaces privatifs, semi-privatifs et publics.

Plus généralement, **la qualité des espaces publics permettra d'améliorer le cadre de vie de la population et donc l'attractivité de la commune**. Ils créeront, en outre, une association harmonieuse et une mise en scène du patrimoine ancien.

3 actions complémentaires à la requalification de la traversée du bourg pourront être engagées :

- Aménagement de la place des Marronniers,
- Aménagement de la rue Monseigneur Grimault et des abords du complexe sportif (dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble),
- Engager la tranche conditionnelle du projet de requalification de la traversée du bourg.

### ■ Soutenir la qualité architecturale et paysagère dans les futures opérations urbaines

Les opérations de constructions, individuelles ou groupées, devront respecter un mode d'implantation du bâti qui préserve l'identité des sites urbains, la qualité des espaces publics et l'intimité sur les parties privatives.

Les orientations d'aménagement et de programmation préciseront les principes à respecter pour garantir l'intégration des nouvelles opérations dans les tissus urbains existants : continuités bâties à marquer, espaces publics à structurer par le bâti ou les clôtures, configuration des espaces privatifs, organisation du stationnement, de l'interface espace public / espace privé.

**Les projets faisant la démonstration d'une démarche de haute qualité environnementale ou d'une recherche d'une architecture contemporaine en harmonie avec l'environnement bâti existant seront admis.**

Le règlement précisera les conditions dans lesquelles peuvent être admis ces projets d'architecture contemporaine et/ou mettant en œuvre une démarche environnementale : compacité des volumes, forme et positionnement des ouvertures, performances d'isolation, matériaux recyclables ou peu productifs d'énergie grise (énergie nécessaire à la production, transport, usage et recyclage du produit), dispositifs de production d'énergie renouvelable, gestion des eaux de pluie).

**L'utilisation des énergies renouvelables ne devra pas être en contradiction avec la préservation du patrimoine bâti ancien. Un compromis devra être trouvé pour ne pas porter atteinte à la qualité des perspectives remarquables sur l'église notamment et de façon plus générale depuis l'espace public « donnant à voir ».**

- **Préserver le patrimoine archéologique**

La densité des zones de sensibilité archéologique sur le territoire suppose d'y porter une attention particulière. Les projets d'aménagement qui porteront en tout ou partie sur un site ou indice de site archéologique pourront être conditionnés à la réalisation de fouilles préventives. Les tenants et les aboutissants du projet garantissent une préservation sur le long terme de ce patrimoine souvent méconnu du grand public.

- **Apporter un soin particulier aux lisières urbaines**

Les projets qui participeront d'une extension de l'enveloppe urbaine devront mettre en valeur un accompagnement paysager qualitatif, en réfléchissant à des transitions nettes entre espaces urbanisés, agricoles et naturels. L'utilisation d'essences locales est privilégiée.

- **Aménager et mettre en valeur les entrées de ville**

La qualité des entrées de bourg sont globalement de faible qualité ou insuffisamment mises en valeur. Un soin particulier sera apporté à l'embellissement de ces secteurs de transition entre le bourg et la campagne.



## LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

### Les objectifs chiffrés

- **Les besoins fonciers engendrés par le projet de territoire**

Au total, le projet communal nécessite, toute thématique confondue, **9.4 hectares de surface foncière**.

#### Pour le développement de l'habitat :

Pour atteindre l'objectif démographique, **le projet prévoit la mobilisation d'environ 3,2 hectares** (inclus voiries, espaces verts et réseaux). La très grande majorité de ces terrains sont soustraits à l'exploitation agricole, par épaississement du tissu urbain. Cette enveloppe doit permettre la construction d'environ 40 logements neufs entre 2014 et 2024. En moyenne, cela représente environ 13 logements à l'hectare dans les futures opérations d'aménagement d'ensemble.

Le « coup parti » de la tranche 2 du lotissement « La Talbottière » couvre une surface de **1.5 hectares supplémentaires** (non compris dans le calcul de surface totale).

#### Pour le développement de l'économie :

L'extension du site de la SOCRAMAT et de la CUMA représente une consommation totale de **6.5 hectares, dont 4.7 hectares de terrains agricoles**.

#### Pour le développement des loisirs et du tourisme :

Aucun projet particulier n'est relevé sur la commune. Au niveau du plan d'eau « La Rincerie », un secteur stratégique est identifié, entre les installations actuelles et la base de voile, en léger surplomb. En l'absence de projet mature, il est toutefois décidé ne pas prévoir de provisions foncières au présent PLU. La gestion du plan d'eau est une compétence du syndicat mixte du Pays de Craon qui a été consulté pour cette occasion. L'amélioration de l'accès au plan d'eau pourrait nécessiter de soustraire des terrains agricoles, de façon ponctuelle pour créer des zones de dégagement.

La création d'un itinéraire alternatif entre le bourg et la voie verte utilisera des chemins existants.

#### Pour le développement des équipements publics

Le projet de regroupement des écoles en un seul et unique lieu s'effectuera à l'intérieur du tissu urbain, sur des terrains non agricoles.

## **Une consommation d'espace qui diminue très légèrement par nouveau ménage installé**

Les besoins fonciers sont ainsi calculés au plus près du projet de développement démographique souhaité. Il est important pour les exploitants agricoles d'être informés de façon claire sur l'avenir des terrains agricoles. Les dernières réserves foncières au POS sont en cours de comblement, *via* le lotissement « La Talbottière ». Le projet de PLU impacte encore l'espace agricole, mais de façon moindre, par un objectif de densité plus élevé que par le passé.

Par ailleurs, plusieurs hectares de terres agricoles classées en zone de développement de loisirs et économique au POS seront basculés en zone agricole. L'urbanisation diffuse est contenue.

### **■ Une empreinte foncière par ménage installé qui diminue**

L'évaluation de l'efficacité foncière par nouveau ménage installée permet de juger de la pertinence de la politique de développement de l'habitat de la commune et du respect du principe d'économie d'espace :

- Période 1996/2012 : la surface cumulée des parcelles bâties pour le logement s'élève à 4.3 hectares, pour 31 logements construits. **Cela représente une consommation foncière moyenne par logement de 1387 m².**
- Le projet de PLU, sur la période 2014/2024, prévoit la construction de 42 logements sur une surface foncière estimée à 3.2 hectares. **Cela représente une superficie moyenne des terrains par futur logement de 762 m². La densité de logements à l'hectare devrait vraisemblablement être abaissée compte-tenu de formes parcellaires assez lâches sur le lotissement « La Talbottière » tranche 2.**

Au rythme 1996/2012, il aurait fallu 5,8 hectares de terrains pour satisfaire le développement démographique de la commune. L'économie du projet, dans ses orientations actuelles, est évaluée à environ 2,6 hectares. Le projet de PLU freine très légèrement la consommation de terres agricoles, sans l'arrêter totalement néanmoins.

# CHARTRE D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENTS DURABLES *COMMUNE DE LA SELLE CRAONNAISE*



## Sommaire

|                                                                                                                                                                                        |                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Préambule .....                                                                                                                                                                        | 1                                  |
| Aménagement du territoire : éléments de contexte .....                                                                                                                                 | 1                                  |
| L'élaboration de la charte d'orientations et d'aménagements durables : méthodologie .....                                                                                              | 2                                  |
| Principes de la charte .....                                                                                                                                                           | 5                                  |
| I. Favoriser l'attractivité de la commune par des aménagements originaux et qualitatifs sur le plan environnemental .....                                                              | 7                                  |
| 1. Des aménagements sobres, bien dimensionnés et adaptés au contexte rural .....                                                                                                       | 7                                  |
| ❖ Une commune qui affirme son caractère rural .....                                                                                                                                    | 7                                  |
| ❖ Des modes de développement respectueux de l'environnement communal .....                                                                                                             | 9                                  |
| 2. Des aménagements s'inspirant des formes bâties et architecturales traditionnelles tout en favorisant l'intégration de dispositifs modernes en faveur du développement durable ..... | 12                                 |
| ❖ Des formes urbaines s'inspirant du passé et du patrimoine bâti local .....                                                                                                           | 12                                 |
| ❖ Une prise en compte des nouvelles technologies et de ressources renouvelables locales dans le mode d'aménager et d'habiter le territoire .....                                       | <b>Erreur ! Signet non défini.</b> |
| II. Protéger les grands équilibres « naturels » et les paysages en milieu agricole ouvert .....                                                                                        | 14                                 |
| 1. La filière agricole, une activité ancrée au territoire .....                                                                                                                        | 14                                 |
| 2. La filière agricole, une activité façonnant les paysages .....                                                                                                                      | 14                                 |
| III. Renforcer le lien social et les actions d'entraide sur la commune .....                                                                                                           | 15                                 |
| 1. Valoriser les systèmes alternatifs de déplacements .....                                                                                                                            | 15                                 |
| ❖ Favoriser la mise en place de systèmes d'entraide pour les déplacements .....                                                                                                        | 15                                 |
| ❖ Permettre la mise en place d'itinéraires de déplacements quotidiens .....                                                                                                            | 15                                 |
| 2. Soutenir et encourager les initiatives locales .....                                                                                                                                | 16                                 |
| ❖ Soutien aux initiatives locales en matière de production d'énergies renouvelables (méthanisation, bois énergie...) .....                                                             | 16                                 |
| ❖ Sensibilisation autour des bonnes pratiques .....                                                                                                                                    | 16                                 |

## PREAMBULE

L'aménagement équilibré et le développement durable des territoires sont aujourd'hui au cœur des préoccupations. Ils répondent à la fois à la nécessité de répondre aux grands enjeux environnementaux, sociaux et économiques, mais également à une aspiration de plus en plus forte des citoyens.

Les défis à relever sont nombreux, qu'il s'agisse de garantir la cohésion sociale, le renforcement de l'attractivité des territoires ou d'assurer la prise en compte de l'environnement dans les documents de planification et les opérations d'aménagement.

## AMENAGEMENT DU TERRITOIRE : ELEMENTS DE CONTEXTE

### **Un « mode d'habiter » contraire au Développement Durable : à repenser...**

En France, les surfaces artificielles (infrastructures, bâtiments, parkings...) augmentent quatre fois plus vite que la population. Les conséquences de cet étalement urbain sont multiples :

- Une importante consommation d'espaces agricoles et « naturels »,
- Des coûts élevés pour les collectivités territoriales en réseaux et en infrastructures (voiries, canalisations, éclairage public...),
- Une imperméabilisation des sols qui accentue le ruissellement et les risques associés,
- Une dépendance des ménages à la voiture et des dépenses de transport croissantes.

#### Quelques chiffres :

- Le territoire Français a enregistré une perte de 4 % de sa surface agricole entre 1990 et 2008, soit l'équivalent de 1 230 000 ha (plus de 2 fois le département de la Mayenne en 18 ans).
- En Mayenne, on estime à :
  - 550 ha de surface agricole utile consommée par an en moyenne,
  - Plus de 16 200 ha consommés depuis 1989,
  - 1 312 m<sup>2</sup> par habitant de surfaces artificialisées en 2008.
- On estime à 50 % la part des zones humides détruites entre 1979 et 2000, alors même qu'elles sont d'importants réservoirs de biodiversité :
  - 30 % des espèces végétales remarquables menacée et 50 % des espèces d'oiseaux y vivent ;
  - 60 % des poissons s'y reproduisent ou s'y développent ;
  - La plupart des amphibiens (grenouilles, tritons...) s'y reproduit.

Résultat d'un changement des modes de vie et d'évolutions démographiques, les terres agricoles sont, pour une large part, consommées pour répondre à quatre types de besoin :

- Se loger (zones d'habitat)
- Se déplacer (infrastructures)
- Travailler (zones d'activités)
- Se distraire (équipements de loisirs)

L'ensemble des terrains consommés pour ces motifs correspond à ce que l'on appelle **l'artificialisation du territoire**.

### **La « loi grenelle II » comme réponse des pouvoirs publics**

La prise de conscience d'une crise climatique et écologique majeure, par les pouvoirs publics et par la société civile, a conduit en France au lancement du Grenelle de l'Environnement. Cette période d'échanges autour de questions de Développement Durable, trouve aujourd'hui sa traduction concrète dans la loi « Grenelle II », ou loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

Les 248 articles qui composent cet important texte de loi déclinent des mesures dans six chantiers majeurs : Bâtiments et urbanisme, Transports, Énergie, Biodiversité, Santé / environnement et Gouvernance.

Concernant l'aménagement du territoire, la loi « Grenelle II » insiste notamment sur :

- La maîtrise de l'étalement urbain et la constitution de formes urbaines économes en énergie : préserver les « ressources naturelles » que sont les sols et la biodiversité, limiter les dépenses énergétiques par des formes urbaines denses et des constructions compactes, réduire les déplacements par un « rapprochement des lieux » et en créant des conditions favorables au développement des transports en commun...
- La protection et la remise en état des continuités écologiques (trames vertes et bleues) : enrayer la perte de biodiversité en favorisant le déplacement de la faune et donc le brassage génétique des espèces, ainsi qu'un accès facilité aux espaces de repos et de chasse.

### **Un rôle central des collectivités territoriales et des acteurs locaux**

Outre le cadre légal dans lequel elles doivent s'inscrire, les collectivités territoriales disposent de nombreux leviers pour aller plus loin dans leur traduction locale du développement durable :

- **Leurs compétences** : gestion des bâtiments et espaces publics, collecte et traitement des déchets, distribution de l'eau et de l'énergie, assainissement...
- **Leur responsabilité de planification** et de gestion du droit des sols, via le Plan Local d'Urbanisme notamment,
- **Leur capacité à mobiliser les citoyens et les acteurs locaux** pour changer les comportements et initier des actions exemplaires

*C'est dans ce cadre que la commune de La Selle Craonnaise et a choisi de s'engager dans une démarche d'« Approche Environnementale de l'Urbanisme ».*

## **L'ELABORATION DE LA CHARTE D'ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENTS DURABLES : METHODOLOGIE**

### **Ateliers thématiques**

À partir des enjeux environnementaux définis lors du diagnostic territorial, les élus et le prestataire AEU ont pu mettre en avant les thématiques prioritaires autour desquelles ont été organisés trois ateliers thématiques participatifs :

#### **Formes urbaines et énergie :**

- *Densité et formes urbaines,*
- *Taille de la parcelle et implantation du bâti sur cette dernière,*
- *Optimisation de l'espace disponible et le confort d'usage sur la parcelle,*
- *Conception bioclimatique des logements,*
- *Différentes énergies renouvelables mobilisables localement,*
- *Réglementation thermique 2012 (RT2012).*

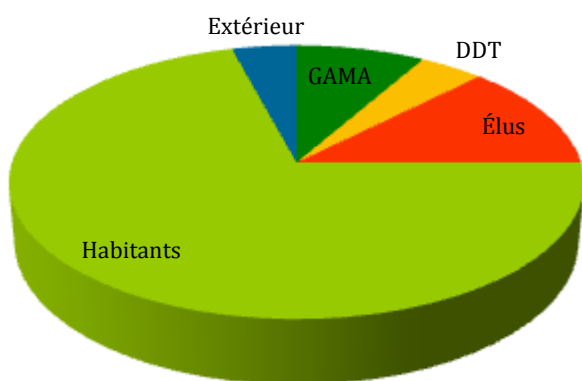
### Eau et biodiversité :

- *Economies induites par un traitement et une gestion différenciée des espaces publics,*
- *Techniques de gestion alternative des eaux pluviales (hydraulique douce, récupération / réutilisation des eaux de toitures...),*
- *Prise en compte de la biodiversité et du caractère du site (paysage, patrimoine...)*

### Mobilité / Déplacements :

- *Modes de déplacements alternatifs (covoiturage, transport à la demande, pédibus...),*
- *Déplacements doux (au niveau du bourg et en campagne),*
- *Place de la voiture sur l'espace public et les futurs secteurs à aménager (profil de voie, stationnement, partage de la voie...)*

Constitués d'élus, de partenaires techniques extérieurs et d'habitants de la commune, les ateliers thématiques ont été l'occasion d'échanger sur les objectifs, principes et orientations d'aménagement pouvant être mis en œuvre pour un aménagement équilibré et durable du territoire.



**22 participants** au total, répartis sur les différents ateliers :

- **Une majorité d'habitants** (Actifs, Retraité, Agriculteurs, Artisans, Associatifs, Représentants des structures d'accueil présentes sur la commune).
- Trois élus (ne représentant jamais plus d' $\frac{1}{3}$  des participants).
- Un intervenant extérieur (DDT).
- Le bureau d'études GAMA Environnement.

Chaque principe a été présenté de façon concise, et illustré par la suite, grâce à des exemples précis. Il s'agissait de présenter les atouts et les inconvénients de chacun des principes, ainsi que les résultats attendus et les conséquences induites par leur mise en place (cf. Documents Ateliers).

L'idée n'est pas une application directe des principes sur la commune. L'objectif affiché était bien de sélectionner les principes pouvant s'appliquer et être mis en place à La Selle Craonnaise.

### Priorisation des objectifs

Suite aux ateliers, une « grille d'objectifs » construite autour de 4 thématiques a été conçue par l'équipe AEU puis transmise aux participants (cf. annexe 1) :

- Formes urbaines / Énergie
- Biodiversité, espaces verts et paysages
- Gestion de la ressource en eau
- Déplacements / Mobilité

Les participants ont attribué une note allant de 1 à 5 à chaque « objectif » afin de les prioriser.

L'idée n'était pas de noter chacune des propositions en fonction de l'intérêt général qu'elles recouvrent mais bien de **privilégier des objectifs ou orientations qui semblent nécessaires sur la commune.**

Au total, une vingtaine de grilles ont été renseignées puis transmises à l'équipe AEU, qui a interprété les résultats sur tableur Excel.

Les notes sur 5 attribuées à chaque objectif ont été moyennées et rapportées à une note sur 20.

Ainsi, **34 actions sur les 52 proposées ont été retenues pour figurer dans la charte**. Cela ne veut pas dire pour autant que les actions non sélectionnées ne seront pas mises en œuvre par la commune mais seulement qu'elles sont jugées moins prioritaires.

## PRINCIPES DE LA CHARTE

### **Statuts**

La Charte « d'orientations et d'aménagements durables » est un document d'orientation qui vient en complément du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, réalisé dans le cadre du PLU.

Elle n'a pas de portée juridique mais traduit de façon concrète la volonté d'engagement de la commune de La Selle Craonnaise dans une politique de développement durable.

### **Objectifs**

*Les objectifs de la charte d'orientations et d'aménagements durables sont les suivants :*

- Servir de référentiel à la politique environnementale de la commune et de socle pour engager des actions concrètes
- Valider et permettre une réelle prise en compte des échanges qui ont eu lieu lors des ateliers thématiques avec les habitants
- Donner une cohérence aux actions engagées par la commune dans le domaine de l'aménagement du territoire et de l'environnement
- Donner une visibilité à la volonté affichée par la commune d'aller plus loin que les exigences réglementaires

Suite à cette charte et en lien avec la commune, des actions particulières seront développées au sein de fiches-action, support de partage et de communisation auprès des habitants, lors de réunions d'informations plus précises sur quelques thèmes plébiscités.

## ***SYNTHESE : AXES TRANSVERSAUX ET PRIORISATION DES OBJECTIFS***

### **Introduction :**

L'analyse de la grille d'objectifs a permis de dégager 4 grands axes :

**I. Favoriser l'attractivité de la commune par des aménagements originaux et qualitatifs sur le plan environnemental**

**II. Protéger les grands équilibres « naturels » et les paysages en milieu agricole ouvert**

**III. Renforcer le lien social et les actions d'entraide sur la commune**

Chacun de ces axes est décliné en actions, principes et / ou orientations d'aménagement auxquels a été attribué un code couleur avec :

- **En violet :** Les « objectifs » qui auront une portée réglementaire au sein du document d'urbanisme de la commune.
- **En rose :** Les « objectifs ou actions » que la collectivité souhaite porter mais qui ne trouvent pas de traduction au sein du PLU.

## I. FAVORISER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE PAR DES AMENAGEMENTS ORIGINAUX ET QUALITATIFS SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL

### 1. Des aménagements sobres, bien dimensionnés et adaptés au contexte rural

#### ❖ Une commune qui affirme son caractère rural

*La Selle Craonnaise est une commune à dominante rurale de 932 habitants. L'agriculture y est largement présente, et valorise plus de 90 % du territoire communal. Le cadre de vie et le caractère rural de la commune sont autant d'atouts qu'offre la commune à ses habitants actuels et futurs.*

*Il importe donc de privilégier ce cadre de vie, via des aménagements qui reprennent et respectent les clés de lecture des paysages communaux.*

- **Sur les secteurs en extension, privilégier un traitement paysager des espaces de contact entre habitat et agriculture (haie champêtre, cheminements piétons...).** [Action 18]

Ces espaces de lisière permettent de **faire le lien avec les éléments de la trame verte locale**. Ils sont autant d'éléments **favorisant l'intégration de nouveaux lotissements** en zone agricole « ouverte ». Les lisières permettent également de **lutter contre l'étalement urbain** en formant une « ceinture verte » qui limite physiquement la zone constructible. Elles peuvent enfin être le support **d'identification et d'appropriation pour les habitants** via des sentiers de promenade.

*Les éléments végétaux comme zone de transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole :*

#### **Exemple sur la commune de Langouët, 544 hab. (35) :**

- Proposer des jardins privés ouverts aménagés dans la continuité des espaces agricoles et/ou naturels
- Travailler les limites séparatives via des haies bocagères et des saules tressés...



- **Privilégier un traitement de l'espace public par des aménagements sobres (haies champêtres, dimensionnement réduit des voies, traitement simple et différencié des espaces verts...) en lien avec l'identité rurale de la commune** [Action 21]

L'objectif est également de proposer un traitement des espaces publics qui limite les coûts d'entretien.

- **Imposer un traitement végétal des limites d'emprise publique sur les futures opérations en extension du bourg (avec une diversité d'espèces végétales minimale).** [Action 20]

Le traitement des clôtures influence fortement le paysage de la rue. Dans le cas d'un recul des habitations par rapport à l'emprise publique, les clôtures assurent la cohérence du paysage sur les voies et espaces publics du futur quartier. Elles devront donc être traitées en harmonie avec les clôtures voisines pour une homogénéité et un rendu paysager qualitatif.

L'objectif est également de limiter les haies mono-spécifiques, qui trop utilisées, peuvent donner un aspect uniforme et monotone. Ce type de haie présente aussi l'inconvénient d'être plus fragile face aux attaques parasitaires par exemple.

***Les éléments végétaux comme zone de transition entre l'espace privé et l'espace public:***

Le traitement des limites séparatives joue un rôle de valorisation réciproque entre l'espace privé et espace public.

**Le projet de la commune de Bazouges-sous-Hédé, 1 754 hab. (35) :**

- Préserver le cadre rural et les atouts environnementaux de la commune
- S'appuyer sur la trame paysagère locale
- Proposer des aménagements simples et sobres



- **Vers un traitement différencié des espaces verts résiduels engazonnés : mise en place de prairies fleuries, prairies « naturelles » par espacement des tontes... L'objectif est d'apporter une plus value en terme de paysage, de biodiversité et d'économie d'entretien des espaces verts. [Action 23]**

❖ **Des modes de développement respectueux de l'environnement communal**

En matière de déplacement :

• **Contraindre la circulation automobile sur les nouvelles opérations par :**

- **Un gabarit de voie adapté aux usages et au trafic = sans surdimensionnement (largeur réduite, absence de trottoir ?...). [Action 39]**

Adapter le gabarit des voies aux usages qu'on leur destine peut permettre d'apaiser la circulation, de ralentir le trafic automobile et ainsi d'améliorer la sécurité des piétons et de préserver le cadre de vie des résidents.

- **La mise en place de voies partagées, ouvertes aux différents usagers. Le piéton s'approprie la chaussée et oblige la voiture à se « mettre au pas ». [Action 40]**



**Le Clos du Moulin, La Chapelle-des-Marais(44)**

- **Un maillage efficace des voies de desserte (éviter les voies en impasse). [Action 27]**
- **Limiter la présence de la voiture sur l'emprise publique sur les nouvelles opérations. Pour cela prévoir des espaces de parking paysagers, de préférence en entrée de secteur, pour accueillir les voitures supplémentaires (visiteurs, 3e voiture du foyer...). [Actions 27 & 43]**

L'idée est de :

- Réduire l'impact paysagé de la voiture sur l'emprise publique par meilleure intégration des espaces de stationnement :
  - Choix de la localisation : regroupement des places de parking sur un espace dédié avec une interdiction de se stationner en bord de voirie
  - Traitements paysagers spécifiques : haies, bardage, revêtement (dalle gazon)
- Réduire la circulation sur les voies de desserte des logements par un stationnement des visiteurs en entrée de secteur par exemple.

En matière de gestion des eaux pluviales :

- Sur l'emprise publique, choisir lorsque cela est adapté, des revêtements en partie perméables type « dalles gazon » ou stabilisé pour le stationnement ou les cheminements piétons. [Action 29]
- Favoriser une gestion des eaux pluviales en amont, à la parcelle :
  - Permettre l'implantation du bâti proche de l'emprise publique pour limiter l'imperméabilisation entre la limite parcellaire et le garage. [Action 32]
  - Permettre voire favoriser des solutions de type toitures végétalisées sur les nouvelles zones à urbaniser. [Action 33]

La gestion des eaux pluviales sur la parcelle vise à compenser l'imperméabilisation des sols inhérente aux constructions et à l'aménagement de leurs abords. Elle a pour objectif d'atténuer le ruissellement et d'alléger la charge des infrastructures collectives (réseaux notamment).

La gestion des eaux pluviales à la parcelle présente plusieurs avantages :

- Réduction des coûts liés aux équipements (réseaux, bassins d'orage...),
- Incitation à la réutilisation de l'eau de pluie,
- ...

1/



2/



**1-Noues paysagères sur un quartier pavillonnaire de Bois-Guillaume (76)**

**2-Stationnements sur revêtement perméable à Lyon (69)**

- **Sur les nouvelles opérations, privilégier une prise en charge des eaux pluviales par des dispositifs d'hydraulique douce et des aménagements paysagers (noues, bassins paysagers...). [Action 34]**

Les espaces aménagés pour la gestion de l'eau peuvent jouer un rôle structurant et paysager. Ils constituent des espaces de vie aux multiples usages. Ils représentent souvent une réelle opportunité technique et financière du fait d'un coût d'aménagement et d'entretien maîtrisé.

Afin de réguler les eaux pluviales différentes techniques existent, on peut notamment citer la noue, la tranchée drainante, le puits d'infiltration...

*Une grande diversité de types de noues en fonction du contexte local et des enjeux*



← Parc de Seille à Metz : Récupération des eaux en partie centrale (arrosage naturel des plantes)



↑ Noues paysagères sur un quartier pavillonnaire de Bois-Guillaume (76)



← Noue paysagère de récupération des eaux de parking

- **Récupérer (cuves enterrées ou aériennes) et réutiliser les eaux de toitures (arrosage, toilettes...). [Action 36]**

## 2. Des aménagements s'inspirant des formes bâties et architecturales traditionnelles tout en favorisant l'intégration de dispositifs modernes en faveur du développement durable

### ❖ Des formes urbaines s'inspirant du passé et du patrimoine bâti local

- Favoriser une plus grande prise en compte des formes urbaines et bâties du bourg dans la conception des futures opérations. [Action 1]
- Réduire la taille des parcelles et autoriser (si possible et selon le contexte) un emplacement du bâti en limite de parcelle (utilisation optimale de l'espace privatif). [Action 2]

Seront privilégiées :

- Les constructions dans l'enveloppe actuelle du bourg,
  - Des extensions limitées (en fonction des besoins) en limite du bourg, sur des secteurs présentant un enjeu agronomiques moindre,
  - La recherche d'une plus grande densité bâtie dans les futures opérations d'aménagement.
- Favoriser une mixité plus importante des types d'habitats à l'échelle de l'opération : laisser une place à des formes bâties intermédiaires (maisons mitoyennes) plus compactes et donc moins énergivores. [Action 3]

#### Formes urbaines : Habitat individuel groupé

- Gain de place significatif avec une taille de parcelle limitée (10 et 15 log./ha)
- Des formes plus compactes et moins énergivores (jumelage améliorant l'inertie du bâtiment)
- Jardins en arrière du front bâti, intimes car protégés des vues depuis l'emprise publique
- Une forte présence de la voiture sur les espaces communs\*



↑ Brécé (35)



↑ Margon (28)



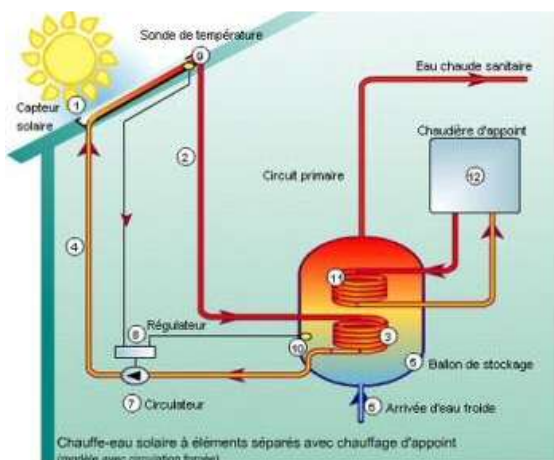
↑ Airan (14)



↑ Saint-Contest (14)

- Favoriser l'émergence d'une centralité, de points de rencontre et/ou d'un espace public fédérateur, source de lien social et d'intégration des nouveaux habitants

- **Inciter ou ne pas interdire au travers du PLU les dispositifs de production d'énergies renouvelables, tels que les panneaux solaires, les pompes à chaleur... [Actions 7-8-9 et 10]**



- **Étudier la possibilité d'utiliser des sources d'énergies renouvelables (biomasse) et disponibles localement pour les bâtiments publics notamment. [Action 6]**

*Le soutien d'une filière bois-énergie semble envisageable sur le territoire du Sud-Mayenne. L'étude « Diagnostic biomasses combustibles Sud Mayenne » réalisé en 2010 par la Chambre d'Agriculture et la FDCUMA de la Mayenne permet de considérer que la ressource est « assez facilement mobilisable » et de l'ordre de 30 440 tep.*

*L'enquête réalisée auprès des 84 communes du Sud Mayenne, aboutit à une estimation de la consommation d'énergie thermique des bâtiments publics de l'ordre 2 439 tep, soit 12 fois inférieure au potentiel (30 440 tep).*

*Il existe également un projet de méthanisation actuellement à l'étude et qui doit être soutenu. À partir d'un gisement agricole de près de 165 000 T de matières organiques (collectif de 105 agriculteurs sur un rayon de 15 km autour de Craon), il sera possible d'obtenir une production équivalente à la consommation énergétique de plus de 1 500 habitations (pour une consommation moyenne de 15 mWh de gaz naturel par foyer) pour une puissance électrique estimée à  $\approx 3$  MW.*

## II. PROTÉGER LES GRANDS ÉQUILIBRES « NATURELS » ET LES PAYSAGES EN MILIEU AGRICOLE OUVERT

### 1. La filière agricole, une activité ancrée au territoire

*D'une superficie de 521 400 hectares, le département de la Mayenne est un territoire où l'agriculture est une composante structurelle essentielle. Occupant près de 80 % du territoire, l'agriculture façonne et gère des paysages variés constitutifs de l'identité mayennaise. Elle contribue à préserver les éléments fixes du paysage et les continuités écologiques tels que les prairies naturelles, les haies bocagères, les zones humides, les mares, qui sont autant de réservoirs de biodiversité rendant de nombreux services : régulation et filtration des eaux, stockage de carbone, production de biomasse, construction des paysages.*

*C'est pourquoi, il convient de s'inscrire dans un aménagement et une gestion durables des territoires et d'éviter le gaspillage du foncier agricole résultant d'un développement urbain mal maîtrisé.*

- **Limitier les extensions d'urbanisation sur l'espace agricole et à proximité de sites agricoles (respect des périmètres). [Action 4]**

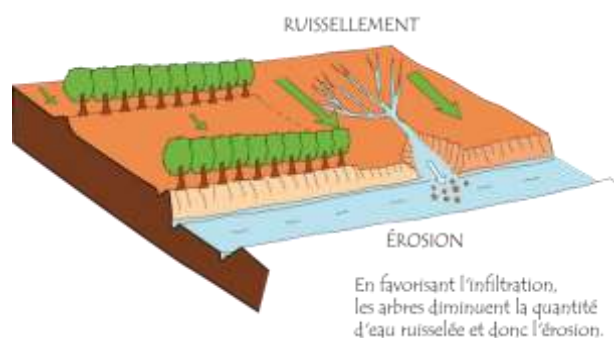
L'activité agricole est, pour la commune de La Selle Craonnaise, un des trois piliers du dynamisme économique du territoire (avec le tissu industriel/artisanal et les différentes structures d'accueil). C'est un secteur économique pourvoyeur d'emploi, avec près de 80 UTA (emplois équivalent temps plein).



### 2. La filière agricole, une activité façonnant les paysages

- **Préserver les éléments de paysage (haies, talus...) présentant un intérêt pour la lutte contre le ruissellement et les risques associés (érosion des sols, transferts de polluants...). [Actions 35 et 38]**

*En fonction du type de sol, de la pente et des techniques culturales, l'érosion des sols peut monter jusqu'à 80 tonnes de terre par hectare et par an. En freinant le ruissellement en terrain pentu, certaines haies (perpendiculaires au sens de la pente, sur talus, en bord de cours d'eau...) permettent de ralentir l'érosion des sols et le transfert de polluant vers les eaux de surface (piégeage des nitrates et pesticides). Elles participent ainsi à préserver le capital agronomique des sols, et la protection des milieux aquatiques.*



- **Préserver et/ou valoriser les espaces de nature « ordinaires » pouvant répondre à des fonctions et usages variés (valeur paysagère, écologique, lutte contre le ruissellement...) : zones humides, haies par exemple. [Action 17]**

### III. RENFORCER LE LIEN SOCIAL ET LES ACTIONS D'ENTRAIDE SUR LA COMMUNE

La promotion des « éco-gestes » dépasse le cadre du PLU et nécessite un travail de sensibilisation pour accompagner les habitants vers des pratiques vertueuses.

#### 1. Valoriser les systèmes alternatifs de déplacements

- ❖ Favoriser la mise en place de systèmes d'entraide pour les déplacements
  - Encourager / soutenir le développement des pratiques alternatives à la voiture :
    - Via la mise en place d'un système de transport type « Covoiturage », pour les enfants de la commune et leurs activités extrascolaires (évaluation du besoin, implications des parents...), [Action 48 et 49]
    - Via la mise en place d'un système de transport type « Pédibus » (Évaluer l'intérêt pour la démarche, éventuelle implication, expérimentation, opportunité d'une mise en place pérenne...). [Action 50]
    - Via la promotion et l'utilisation du service de Transport à la demande. [Action 51]



- ❖ Permettre la mise en place d'itinéraires de déplacements quotidiens
  - À l'échelle du centre-bourg : créer des itinéraires de promenade courts (moins de 4 km) facilement accessibles depuis le bourg (autour du parc de St-Amadour par exemple). [Action 45]
  - À l'échelle du territoire communal : favoriser une connexion sécurisée et accessible entre le bourg et la voie verte (village de La Crue). [Action 46]

## 2. Soutenir et encourager les initiatives locales

- ❖ **Soutien aux initiatives locales en matière de production d'énergies renouvelables (méthanisation, bois énergie...)**
- **Sensibiliser les habitants sur leurs propres consommations d'énergie (éclairage, chauffage, ordinateur...). [Action 13]**
- ❖ **Sensibilisation autour des bonnes pratiques**
- **Sensibiliser les particuliers à leurs pratiques de jardinage (choix des essences, économies d'eau, réduction des pesticides, gestion des déchets verts...):**

*La part des déchets fermentescibles représente plus de 30 % des déchets ménagers produits chaque année. L'implantation d'un point de compostage collectif peut être une solution afin que chacun participe à la réduction des déchets.*

- **Envisager l'installation d'un point de compostage collectif sur la nouvelle zone à urbaniser. [Action 25]**

Les intérêts du compostage collectif :

- Réduire de 30 % le poids de la poubelle à ordures ménagères,
- Produire un fertilisant gratuit utilisable, par tous les habitants, directement sur place,
- Maîtriser les charges de gestion des déchets (redevance) en évitant la collecte, le transport et l'incinération des déchets organiques,
- Favoriser les échanges entre les habitants d'un même quartier.

- **Favoriser la biodiversité via l'installation d'hôtel à insectes, de nichoirs, sur les espaces publics de la commune... [Action 26]**

*Malgré son statut d'activité verte, le jardinage peut avoir des effets préjudiciables sur l'environnement (utilisation non raisonnée d'intrants chimiques, diminution de la ressource en eau liée à un arrosage non adapté, augmentation de la production de déchets...). Le jardin est le lieu où il est possible de renouer le contact avec la nature, et il doit donc rester un lieu où cette nature est préservée. En respectant quelques principes et astuces, il est possible de pratiquer le jardinage tout en respectant l'environnement.*

### **Sensibiliser et promouvoir la biodiversité**

**Favoriser l'accueil d'espèces animales sur les espaces verts de la commune**



↑ Lannion (22)

**Le compostage individuel : Une technique à la portée de tous**



↑ Congrier (53)

Les espaces verts et les jardins comportent également **une grande diversité de potentialités éducatives**. Les modalités et les possibilités d'accueil de différents publics sont très nombreuses.