Mairie de Senonnes

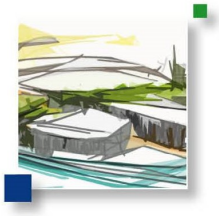
Senonnes
Mayenne (53)

Carte communale

1

Rapport de présentation







DOSSIER D'APPROBATION

VU D'ICI
PAYSAGE & URBANISME

Espace plan&terre
2 rue Amedeo Avogadro
49070 Beaucouzé
Tél. 02 41 72 17 30
Fax 02 41 72 14 18
E-mail : agence@vudici.fr
Internet : www.vudici.fr

N° Dossier : 433-TER1-613-53

Février 2017

Sommaire

1 LA PROCEDURE ET LES OBJECTIFS INSCRITS AU CODE DE L'URBANISME 4

1.1 Le déroulement de la procédure 4

1.2 Le cadre juridique général 4
1.2.1 Art L.110 4
1.2.2 Art L.121-1 recodifié L.101-2 au 1er Janvier 2016 et modifié au 7 Juillet 2016 5

1.3 Le contenu et les effets de la carte communale 5
1.3.1 Les règles du droit à construire applicables 6
1.3.2 Le Droit de Préemption 6
1.3.3 Les éléments de paysage à préserver 6

2 DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE ET HABITAT 7

2.1 L'évolution de la population 7

2.2 L'évolution du logement 11

2.3 Le tissu économique 17
2.3.1 Le tableau socio-économique communal 17
2.3.2 L'agriculture 18
2.3.3 L'industrie, l'artisanat, le commerce, les équipements et l'aménagement numérique 20

3 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 23

3.1 Le SCOT 23

3.2 Les risques naturels et technologiques 24
3.2.1 Le risque climatique 24
3.2.2 Le risque sismique 24
3.2.3 Le Transport de Matières Dangereuses (TMD) 25
3.2.4 Le risque inondation 25
3.2.5 Le risque retrait-gonflement des argiles 27

3.3 Les pollutions et nuisances 28
3.3.1 Les installations agricoles classées 28
3.3.2 Les nuisances sonores 28
3.3.3 Les déchets 28
3.3.4 Le plomb 29
3.3.5 Le radon 29

3.4 La maîtrise de l'énergie et les énergies renouvelables 30

3.5 Les espaces naturels et patrimoniaux 32
3.5.1 La conservation des habitats naturels, de la faune et de la flore sauvage 32
3.5.2 La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques - la Trame Verte et Bleue 32

3.6 La préservation des ressources : air, eau et zones humides 35

3.7 Les éléments constitutifs du paysage et du patrimoine 37
3.7.1 Topographie et géologie 37
3.7.2 Analyse des entités paysagères 38
3.7.3 Les éléments de paysage à préserver 42
3.7.4 Les éléments de patrimoine bâti à préserver 42

3.8 Les éléments constitutifs du développement urbain 45
3.8.1 Le cadre agri-naturel du bourg 45
3.8.2 Les typologies et les fonctions urbaines 47
3.8.3 Les déplacements 48

3.9 L'état des lieux de la consommation des espaces agricoles et naturels 50
3.9.1 Bilan de la consommation pour l'urbanisation depuis 10 ans 50
3.9.2 Bilan des espaces urbains mobilisables 54

4 OBJECTIFS DE LA CARTE COMMUNALE 64

4.1 Adapter les surfaces constructibles aux besoins 64

4.2 Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels 65

4.3 Esquisser un projet cohérent pour le bourg 66

4.4 Préserver la richesse écologique, paysagère et patrimoniale du territoire 67

5 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ESPACES OU LES CONSTRUCTIONS SONT AUTORISEES 69

5.1 Les choix retenus pour le zonage et justifications 69

5.2 Tableau des surfaces 71

6 COMPATIBILITE AVEC LES NORMES ET DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 72

6.1 Servitudes d'Utilités Publiques 74

7 EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR 75

7.1 Au regard des dispositifs sanitaires 75
7.1.1 Eau potable 75
7.1.2 Eaux usées 75
7.1.3 Eaux pluviales 76

7.2 Au regard des espaces naturels 76

7.3 Au regard de l'agriculture 77

7.4 Au regard du patrimoine et du paysage 78

7.5 Au regard des déplacements et de la qualité de l'air 80

7.6 Au regard des risques et nuisances 80
7.6.1 Risques naturels et technologiques 80
7.6.2 Nuisances sonores 81

Introduction

La carte communale est un outil permettant de délimiter les secteurs constructibles de la commune, selon un accord entre la commune et l'Etat.

Par délibération en date du 11 décembre 2008, la commune de Senonnes a décidé d'établir une carte communale.

L'élaboration de la carte communale a fait l'objet d'un groupement de commande pour 5 communes : Senonnes, Saint-Martin-du-Limet, Saint-Quentin-les-Anges, Cosmes et Simplé.

Senonnes, commune de 368 habitants, se situe à l'extrême sud-ouest du département, à 7 km de Pouancé (49), 17 km de la Guerche-de-Bretagne (35) et 23 km de Craon.

Les principales raisons qui ont incité les élus à élaborer une carte communale sont les suivantes :

- difficultés rencontrées à chaque demande de certificat d'urbanisme ou de permis de construire du fait de l'application aus cas par cas du RNU
- souhait de pouvoir maîtriser les extensions urbaines sur le secteur aggloméré sans affecter la qualité du bâti du bourg ancien
- possibilité de définir précisémment le potentiel de développement des hameaux avec le même souci de préservation de l'environnement
- possibilité d'instaurer un droit de préemption suite à l'approbation de la carte communale afin de pouvoir saisir certaines opportunités pour satisfaire des besoins d'équipements ou d'aménagements et de bénéficier plus globalement d'une information relative aux transactions foncières
- volonté de préserver l'activité agricole dominante sur la commune
- souci de pouvoir protéger le bocage, le paysage et le patrimoine rural.

1 La procédure et les objectifs inscrits au Code de l'Urbanisme

1.1 Le déroulement de la procédure

Selon l'article L124-2 du Code de l'Urbanisme :

"[...] Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique [...], consultation de la chambre d'agriculture et avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles [...], par le conseil municipal et le préfet.

[...] A l'issue de l'enquête publique, la carte communale, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvée par le conseil municipal [...]. Elle est alors transmise par le maire [...] au préfet. Celui-ci dispose d'un délai de deux mois pour l'approuver. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé avoir approuvé la carte. La carte approuvée est tenue à disposition du public. [...]"

1.2 Le cadre juridique général

Les objectifs de la Carte Communale sont définis par les articles L.124-1 à L.124-4 du Code de l'Urbanisme (selon la version applicable en date de la réalisation de la carte communale).

De plus, les règles générales d'aménagement et d'urbanisme du Code de l'Urbanisme précisent notamment :

1.2.1 Art L.110

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

1.2.2 Art L.121-1 recodifié L.101-2 au 1er Janvier 2016 et modifié au 7 Juillet 2016

"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 ;

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 ;

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."

1.3 Le contenu et les effets de la carte communale

Selon l'article L124-2 du Code de l'Urbanisme :

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

De plus, le contenu de la Carte Communale est également défini par les articles R.124-1 à R.124-3 du Code de l'Urbanisme (selon la version applicable en date de la réalisation de la carte communale).

1.3.1 Les règles du droit à construire applicables

La Carte Communale n'a pas de règlement qui lui est propre.

Les règles applicables sont celles du Règlement National d'Urbanisme (articles R.111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

1.3.2 Le Droit de Préemption

Selon l'article Article L211-1 du Code de l'Urbanisme :

" [...] Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée 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. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée. [...]"

- article 41 : la possibilité d'instituer un droit de préemption pour des opérations précises.

- article 59 : la possibilité d'identifier des éléments de paysages bâtis ou naturels à préserver et mettre en valeur.

- article 1 : la possibilité d'autoriser la restauration de ruines.

- article 57 : la possibilité de soumettre des périmètres préalablement définis au Permis de Démolir.

1.3.3 Les éléments de paysage à préserver

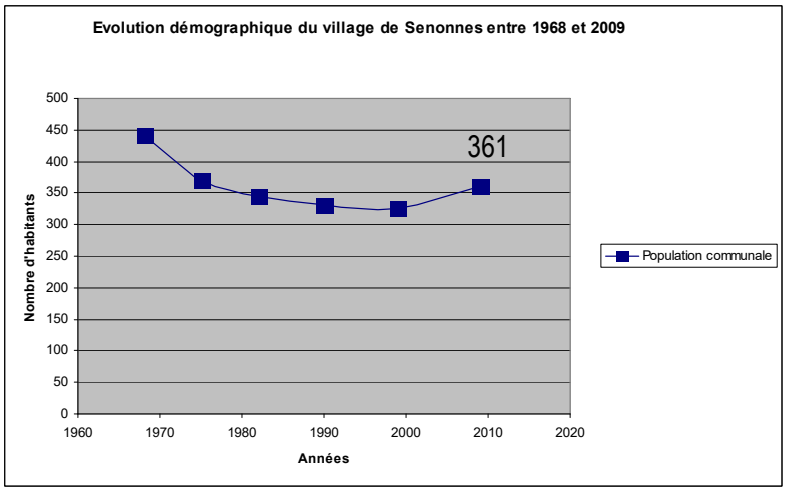
Selon l'article Article R.111-15 du Code de l'Urbanisme :

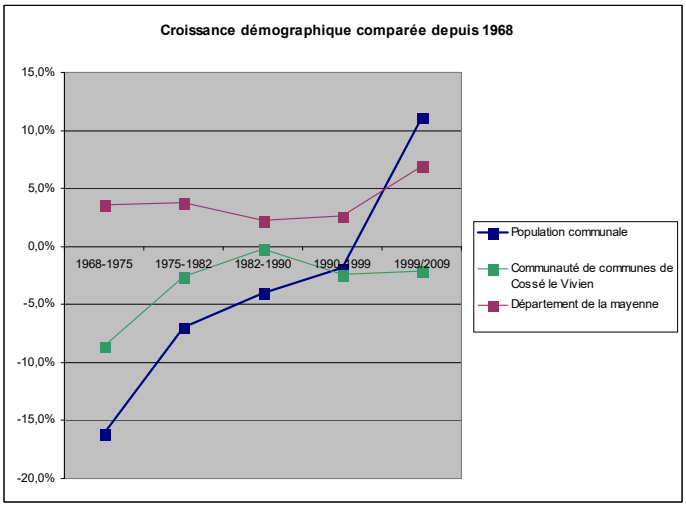
" Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement."

Les éléments de paysage sont préservés en application de l'article L.111-1-6 du code de l'urbanisme, recodifié L.111-22 depuis le 1er janvier 2016.

2 Diagnostic socio-économique et habitat

2.1 L'évolution de la population





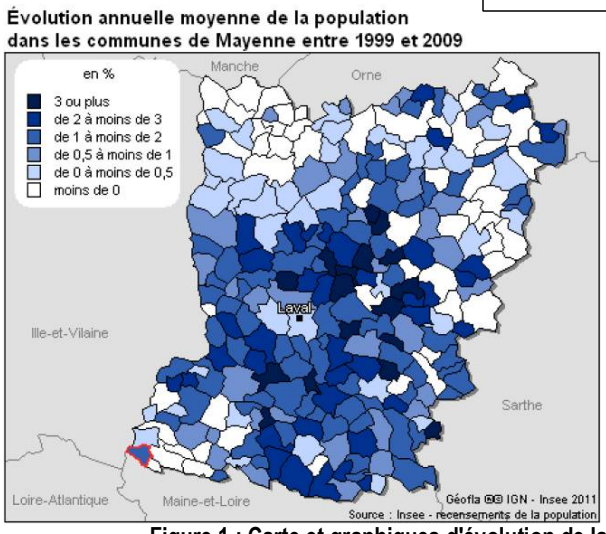


Figure 1 : Carte et graphiques d'évolution de la population - Senonnes et territoires limitrophes

La population communale a connu un déclin continu dans la seconde moitié du XX^{ème} siècle, puis une croissance progressive depuis 1999 : +36 habitants en 10 ans soit un taux de croissance annuel de 1,1%. La tendance se confirme puisque l'actualisation au 1er janvier 2012 fait état de 368 habitants (361 habitants en 2009).

Il est remarquable de constater que la Commune se développe malgré un contexte géographique et une dynamique intercommunale peu attractive : -0.2% / an entre 1999 et 2009 pour la Communauté de Communes de St-Aignan-Renazé. Senonnes constitue une exception à l'échelle du secteur.

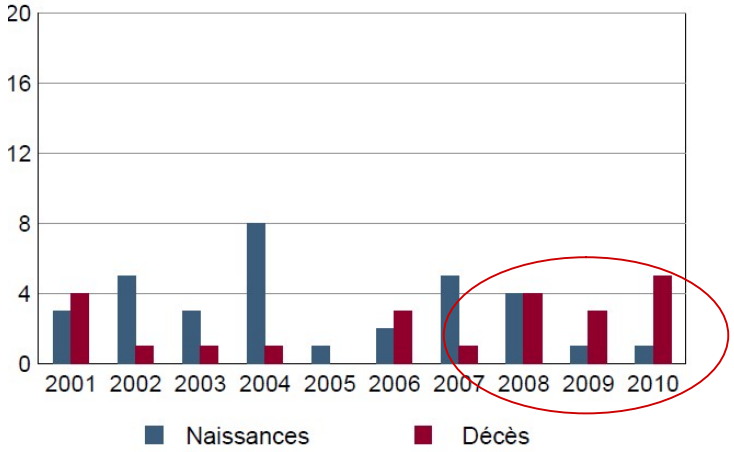
A priori, ce dynamisme n'est pas lié à la localisation de Senonnes situé entre Châteaubriant (23 km), Renazé (15 km), Craon (25 km) et Pouancé (8 km), puisque les communes voisines constatent un déclin de leur population. L'évolution est plutôt liée à une particularité communale. Senonnes accueille une activité équestre développée autour du Centre d'Entrainement Régional du Galop de l'Ouest (CERGO) de Senonnes-Pouancé créé en 2001, attirant une main d'oeuvre jeune (jeunes travailleurs et apprentis), dont une partie a pu s'installée récemment sur la Commune dans des logements neufs ou existants.

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009
Variation annuelle moyenne de la population en %	-2,5	-1,0	-0,5	-0,2	+1,1
- due au solde naturel en %	+0,6	+0,2	+0,4	+0,6	+0,4
- due au solde apparent des entrées sorties en %	-3,1	-1,2	-1,0	-0,8	+0,7
Taux de natalité en ‰	15,7	12,6	13,6	13,2	10,3
Taux de mortalité en ‰	9,8	10,7	9,2	7,1	6,5

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2009 exploitations principales - État civil.

POP G1 - Naissances et décès



Source : Insee, État civil

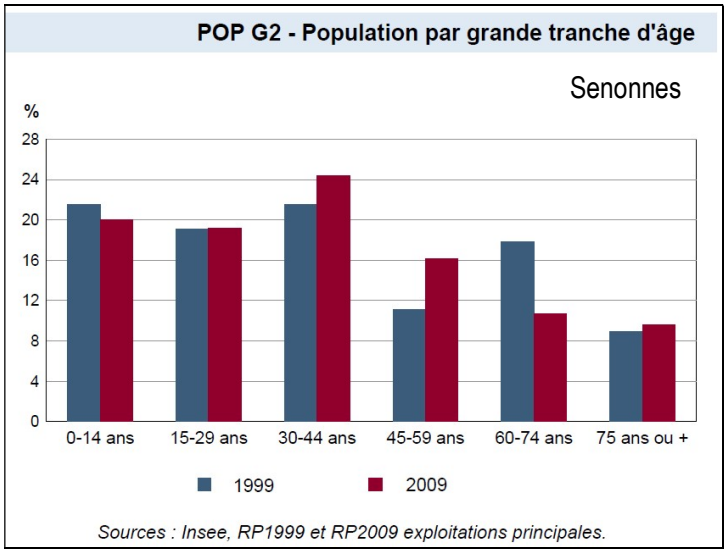
Figure 2 : Evolution des indicateurs démographiques : naissances et décès

Senonnes a toujours eu un solde naturel excédentaire depuis 1968. C'est donc un phénomène pouvant être qualifié "d'exode rural" qui explique la perte de population jusqu'en dans les années 2000 : le nombre de personnes quittant la Commune était plus important que le nombre de nouveaux arrivants.

Le basculement du solde migratoire devenant positif dans les années 2000 vient compléter la dynamique de l'excédent naturel. C'est bien la combinaison des 2 facteurs qui a permis à la population de Senonnes de croître entre 1999 et 2009.

L'installation de jeunes ménages en début de parcours résidentiel a sans doute participé à la natalité du début des années 2000.

On observe cependant une augmentation de la mortalité depuis les années 2000, sans avoir cependant le recul nécessaire pour en faire la juste analyse. Ceci peut être dû à un vieillissement de la population. Les chiffres de 2011 (5 naissances et 4 décès) semblent cependant confirmer une tendance au tassement de l'excédent naturel. L'installation de nouveaux habitants serait donc encore davantage nécessaire pour poursuivre la dynamique démographique.



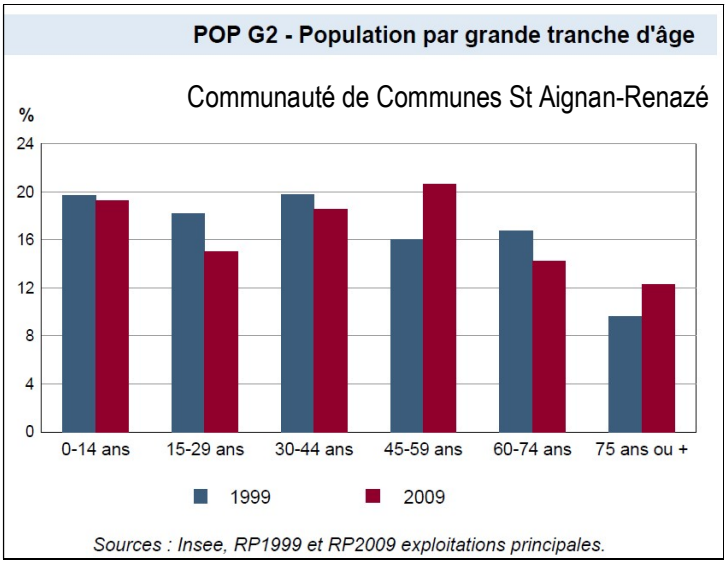


Figure 3 : Répartition de la population par tranches d'âge - Senonnes et Communauté de Communes

La population est jeune : il y a une sur-représentation des 3 tranches d'âges les plus jeunes par rapport aux chiffres de la Communauté de Communes.

Les 30-44 ans sont particulièrement représentés (24% contre environ 18% pour la Communauté de Communes) et en hausse depuis dans les années 2000, ce qui confirme l'installation de jeunes ménages.

Les jeunes de 15-29 ans sont également bien représentés : leur part se maintient à près de 20% contre seulement 15% au niveau intercommunal (en baisse entre 1999 et 2009). Ce bon niveau est sans doute lié à la présence des activités équestres qui emploient une main d'oeuvre installée dans le foyer jeunes travailleurs ou en logements habituels.

La forte augmentation de la part des actifs de 45-59 ans entre 1999 et 2009 indique un vieillissement sur place des actifs installés sur la Commune, mais cette part reste inférieure à celle de l'intercommunalité (16% contre 20%)

De façon surprenante, la part des > 60 ans est en diminution, ce qui va à l'encontre du phénomène national de vieillissement de la population. Cela peut traduire un mouvement de départ des retraités de la Commune qui s'installent dans des bourgs présentant une meilleure offre en commerces et services de proximité, comme Pouancé par exemple.

BESOINS

L'objectif pour les années à venir est de poursuivre une croissance comparable à celle des années 2000, car elle est liée notamment au dynamisme économique que connait la Commune en matière d'activité équestre. Elle passe par l'accueil de nouveaux habitants et un renouvellement de la population, car le solde naturel montre des signes de faiblesse, bien que la population communale reste jeune. Le rythme démographique positif et mesuré devra permettre :

- d'assurer le renouvellement de la population,
- de maintenir l'équilibre démographique actuel,
- et de minorer la tendance au vieillissement.

Il conviendra d'être vigilant afin de répondre à la diversité des parcours résidentiels (jeunes travailleurs célibataires, jeunes couples sans enfants, personnes âgées…)

2.2 L'évolution du logement

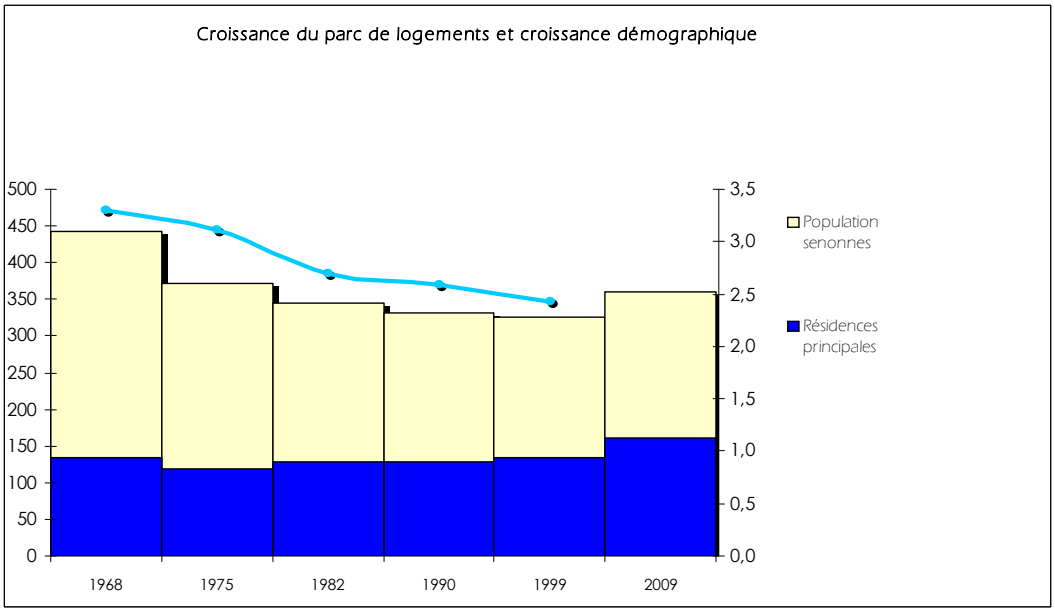
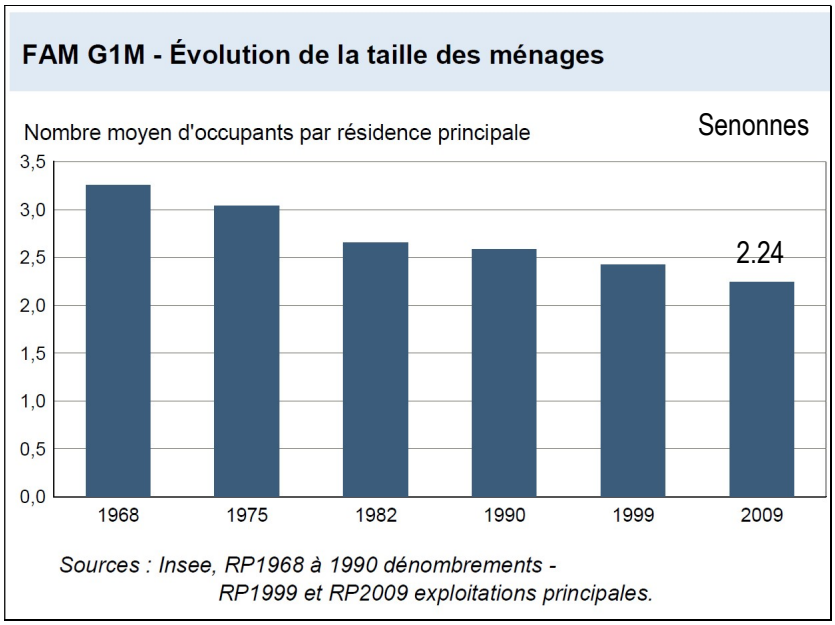


Figure 4 : Croissance du parc de logements et de la population depuis 1968 à Senonnes

La taille des ménages est en moyenne de 2,24 personnes par foyer. Ce chiffre est relativement faible par rapport au département (2,3) et à l'intercommunalité (2,43).

Alors même que la population est globalement jeune, il peut traduire le poids de deux catégories : hausse de la part des 45-59 ans (le plus souvent des couples dont les enfants sont partis), part importante des 15-29 ans dont une partie est célibataire (1 seule personne). D'autre part, les plus de 75 ans sont souvent des ménages d'une personne.



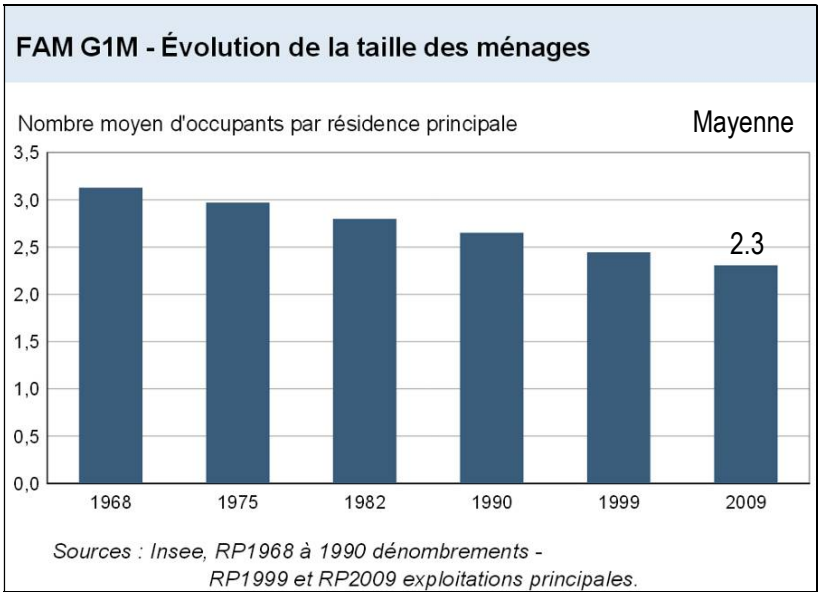
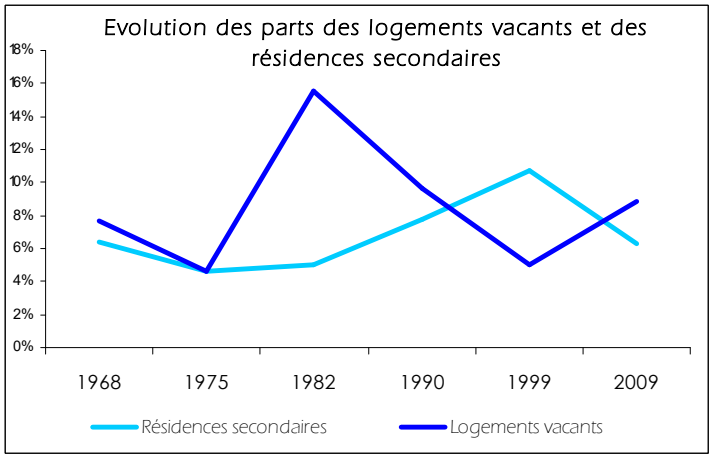
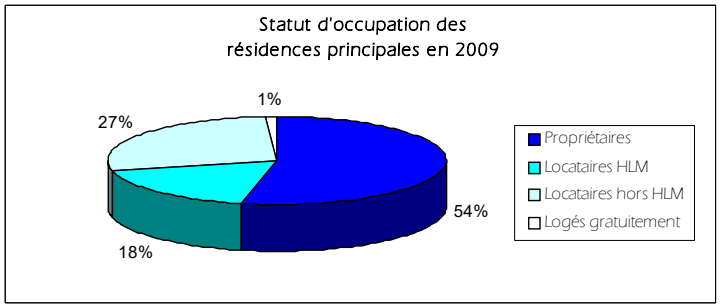


Figure 5 : Evolution de la taille des ménages à Senonnes et en Mayenne





LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2009				1999	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	**161**	**100,0**	**361**	**14**	**134**	**100,0**
Propriétaire	86	53,4	229	19	75	56,0
Locataire	73	45,4	130	8	55	41,0
dont d'un logement HLM loué vide	29	17,8	47	7	23	17,2
Logé gratuitement	2	1,2	2	12	4	3,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Figure 7 : Statut d'occupation des logements

Le nombre des propriétaires augmentent en valeur absolue sur la Commune entre 1999 et 2009, mais sa part se maintient à un niveau remarquablement faible pour une commune de la taille se Senonnes : seulement 54%. En contre-partie, la part du logement locatif est très importante (45%), comprenant un fort taux de logements locatifs sociaux (18%). Cette situation singulière illustre la réponse faîte en matière de logements aux besoins particuliers liés à la présence de nombreuses activités équestres qui emploient une jeune main d'oeuvre. D'une part, certains propriétaires de la Commune ont mis en location leur maison (plusieurs exemples de partage en appartement T1 à T3 de bâtiments du centre-bourg), d'autre part, la Commune et les bailleurs sociaux ont mis en place des programmes publics, comme le Foyer Jeunes Travailleurs (FJT).

Cette diversité de logements est un facteur intéressant quant à l'avenir de la Commune, qui répond ainsi aux besoins des jeunes travailleurs et apprentis. Le renouvellement ("turnover") est important dans ces logements. Certains jeunes ont ensuite rénovés ou construits des logements sur la Commune. Plusieurs étapes du parcours résidentiel sont ainsi possibles sur place, ce qui n'est pas toujours le cas dans certaines communes périurbaines ou rurales.

Rappel des définitions insee :

Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;

- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation;

- en attente de règlement de succession ;

- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;

- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires (définitions insee).

Le taux de logements vacants est relativement bas (5% en 1999), mais il remonte en 2009 pour atteindre 9% des logements communaux, soit 17 logements.

Cependant, la définition « large » de l'insee sur le logement vacant a conduit à vérifier ce chiffre, qui ne semblait pas refléter la situation communale ressentie par les élus. C'est pourquoi un tableau d'analyse a été mis en place, définissant des critères pour les logements repérés par les élus et susceptibles d'être considérés comme vacants. Les critères portent sur :

- L'ancienneté d'inoccupation, en considérant qu'un logement inoccupé depuis moins de 6 mois ne pouvait être considéré comme vacant (temps de mise en vente du bien...)
- La surface : un bâtiment de moins de 50 m² ne peut être mobilisable pour un logement
- La capacité d'extension : en son absence, le bâtiment est plus difficilement mobilisable
- Les équipements de confort qui doivent être présents : équipement sanitaire, chauffage central
- La qualité du bâti : "en ruine" et "vétuste" étant considérés comme des caractères trop dégradés pour que le bâtiment soit réutilisé
- Le statut, pour information
- La fréquence d'occupation, qui peut indiquer si le logement est réellement vacant ou utilisé en résidence occasionnelle
- Les commentaires des élus sur les raisons de l'inoccupation

Si un seul des critères est rempli pour expliquer que le bâtiment n'est pas mobilisable pour un logement, celui-ci n'est pas considéré comme réellement vacant (dernière colonne du tableau).

n° site	Adresse	Ancienneté d'inoccupation		Surface		Capacité d'extension oui/non	Equipement sanitaire oui/non	Chauffage central oui/non
		< 6 mois	> 6 mois	< 50 m²	> 50 m²			
1	Rue Jean Boby (parcelle 542)		✓		✓	oui	oui	oui
2	3 rue du Semnon (parcelle 545)		✓		✓	non	non	non
3	rue du Semnon (parcelle 547)		✓	×		non	non	non
4	11 place de l'église (parcelle 612)		✓		✓	non	oui	oui
5	rue de la poste (parcelle 97)		✓		✓	oui	non	non

n° site	Qualité du bâti				Statut		Fréquence d'occupation	Commentaire sur les raisons de l'innocupation	Classement en logement vacant réel
	Délabré / en ruine	Vétuste	Moyen	Bon	Locataire	Propriétaire			
1			✓			✓		Personne en maison de retraite	✓
2	×					✓		Reste seulement toiture et murs : tout l'intérieur est démoli (bâtiment à l'abandon)	×
3		×				✓		Petites pièces sans confort	×
4			✓			✓		Fermeture du commerce depuis 2 ans - sans logement	×
5	×					✓		Bâtiment de stockage en état délabré (lieu de décharge)	×

Figure 8 : Tableau d'analyse des logements susceptibles d'être vacants

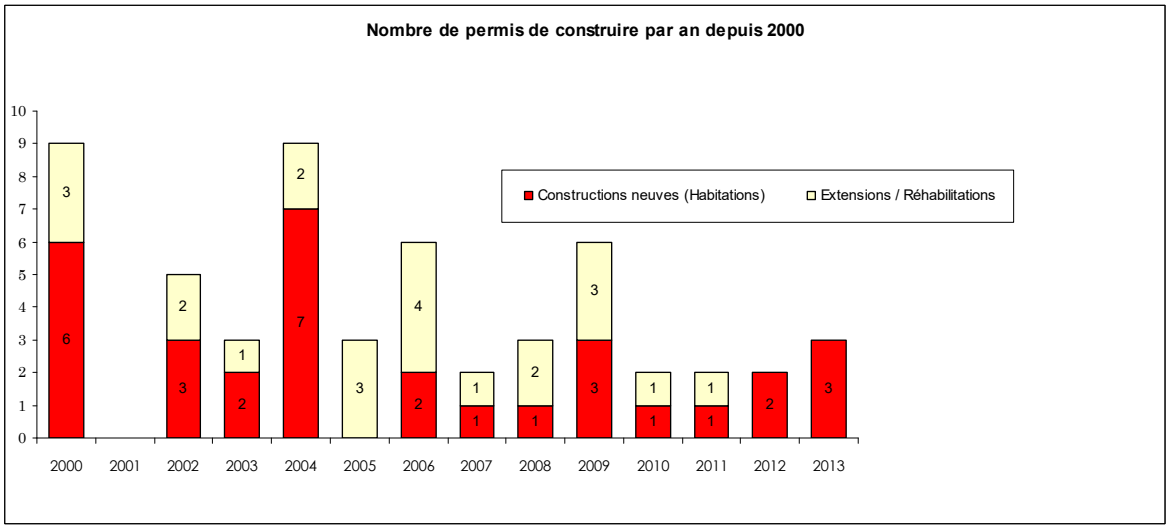


Figure 9 : Constructions neuves, extensions et réhabilitations à vocation d'habitat à Senonnes (2000-2013)

Le rythme de constructions neuves sur Senonnes est relativement continu depuis 2000, avec des années cependant plus propices à la construction (création de lotissements). Après quelques "pics" (2000, 2004), le rythme est stable depuis 2006, entre 1 et 3 permis de construire pour logements neufs par an. Avec 32 permis de construire depuis 2000, la moyenne sur la période s'établit à 2,3 PC/an (1,8 depuis 2006).

Les permis de construire pour extensions et réhabilitations suivent un rythme proche des constructions neuves (1,6 par an), ce qui indique un bon niveau de reprise et de réinvestissement du parc existant. Plus élevé en début de période (2,1 par an de 2000 à 2009), les réhabilitations et extensions marquent le pas depuis (0,5 par an, aucune en 2012 et 2013). Cette tendance indiquerait qu'une majorité du parc ancien est réhabilité et occupé, ce que confirme le recensement communal sur les logements vacants (un seul réellement mobilisable). A noter que la réhabilitation du foyer de jeunes travailleurs, malgré l'ampleur du projet (passage de 25 à 51 logements), est comptabilisée comme une seule réhabilitation (un permis de construire).

La dynamique observée semble donc cohérente avec les dimensions de la commune, le contexte économique (activité équestre) et la croissance démographique.

BESOINS EN LOGEMENTS

Senonnes présente un certain nombre d'arguments en faveur d'un développement raisonné de l'offre en logements :

- Une activité équestre dynamique qui nécessite une réponse adéquate en terme de logements et d'accueil de la population
- Un rythme régulier de constructions neuves qui, associé au phénomène de réhabilitation du bâti ancien, contribue à une nouvelle dynamique démographique (augmentation raisonnable de la population depuis 2000)
- Une population encore jeune, mais dont le renouvellement doit être assuré, pour l'équilibre de la Commune et le bon fonctionnement des équipements, commerces et services communaux

L'habitat présente des caractéristiques intéressantes à conserver, comme le niveau important de logements locatifs. La construction neuve pourra contribuer à maintenir cette répartition. Elle devra aussi, d'une certaine manière, prendre le relais de la réhabilitation puisque l'ensemble du parc ancien de la Commune est occupé, contrairement au début des années 2000.

La politique d'habitat s'inscrira dans les grandes orientations nationales définies par la loi, notamment :

- La diversification et la qualité de l'offre d'habitat : réduiire les disparités socio-spatiales, répondre aux besoins, en offrant une capactié de choix résidentiels à tous les ménages y compris modestes
- Le renouvellement urbain : offrir une alternative à des extensions périphériques, requalifier le cadre urabin produie de la mixité des fonctions (économique et résidentielle)
- La maîtrise de la péri-urbanisation : maîtriser et organiser les extensions spatiales par un type d'habitat économe de l'espace (plus compact, semi-collectif, économe en énergie)

2.3 Le tissu économique

2.3.1 Le tableau socio-économique communal

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

Senonnes	2009	1999
Ensemble	**225**	**191**
Actifs en %	84,6	73,3
dont :		
actifs ayant un emploi en %	80,2	70,2
chômeurs en %	4,4	3,1
Inactifs en %	15,4	26,7
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	6,6	10,5
retraités ou préretraités en %	6,2	13,6
autres inactifs en %	2,6	2,6

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

EMP T5 - Emploi et activité

Senonnes	2009	1999	
Nombre d'emplois dans la zone	170	110	+54%
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	183	135	+35%
Indicateur de concentration d'emploi	93,0	81,5	
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	66,8	55,3	

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

Figure 10 : Evolution des actifs et des emplois à Senonnes (1999-2009) - Insee

L'augmentation du nombre d'actifs sur la commune entre 1999 et 2009 est remarquable (+35%) et prouve que la dynamique positive du solde migratoire est due à l'installation d'actifs extérieus à la Commune. Cependant, dans le même temps, l'emploi augmente plus vite que le nombre d'actifs ayant un emploi résidant dans la commune (+54%). On peut donc considérer que le nombre d'actifs sur la Commune ou même la construction neuve auraient pû être plus conséquent au regard de la dynamique de l'emploi. L'indicateur de concentration d'emploi s'approche d'ailleurs désormais de 100 (93), soit 1 emploi pour 1 actif résident, ce qui est tout à fait remarquable pour une petite commune rurale.

2.3.2 L'agriculture

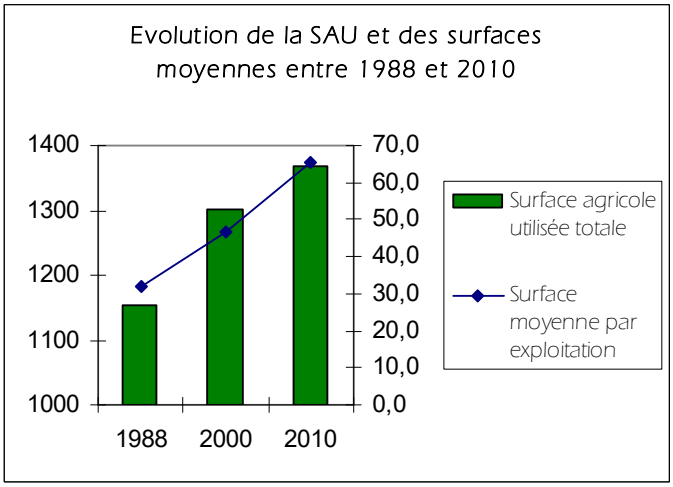


Figure 11 : Evolution des principales données agricoles communales (1988-2010) - source : RGA 2010

Le nombre d'exploitations agricoles a diminué à un rythme rapide et constant entre 1988 et 2010, passant de 36 à 21, soit -40%. Mais dans le même temps, la Surface Agricole Utilisée par les exploitations de Senonnes a augmenté. On ne peut pas en conclure directement une augmentation des surfaces exploitées sur la Commune, puisqu'il peut s'agir de terres hors commune, mais une grande partie du territoire communal est cependant exploitée : peu de consommation de terres agricoles par l'urbanisation, peu de friches et boisements. La tendance est bien sûr à une augmentation marquée de la taille moyenne des exploitations : 65 ha de terres exploitées contre 32 ha en 1988, soit un doublement. Ce chiffre est sensiblement le même pour les communes périphériques, bien que Senonnes s'inscrivent dans la fourchette haute. La Commune se trouve en limite des territoires plus bocagers au nord (Mayenne et Ile-et-Vilaine) dont les surfaces moyennes par exploitations sont plus faibles, et des territoires davantage tournés vers la polyculture et la céréaliculture au sud (Segréen, Pays de Châteaubriant).

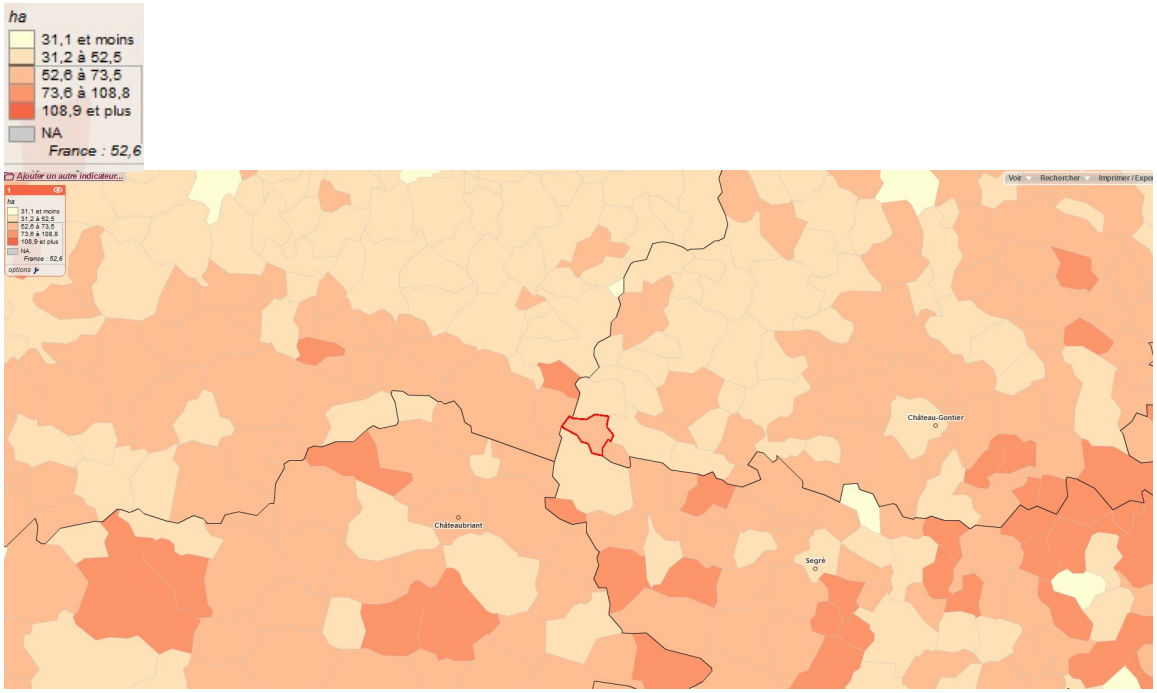


Figure 12 : Carte des surfaces moyennes des exploitations à Senonnes et aux alentours - source : RGA 2010

Données agricoles Senonnes 2010	
Nombre d'exploitations professionnelles	21
Travail dans les exploitations agricoles (en unité de travail annuel)	44
Surface agricole utile	1369
Terres labourables (ha)	1210
Cultures permanentes (ha)	0
Terres toujours en herbe (ha)	159
Cheptel (en unité de gros bétail)	2507
Orientation technico-économique de la commune	Polyculture polyélevage

Figure 13 : Tableau résumant les principales données agricoles à Senonnes

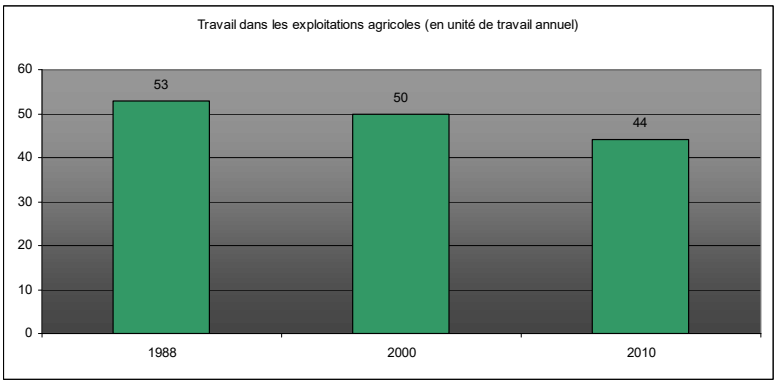


Figure 14 : Evolution du travail dans les exploitations agricoles (en unité de travail annuel) - source : RGA 2010

CEN T2 - Postes salariés par secteur d'activité au 31 décembre 2010

	Total	%	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 à 99 salariés	100 salariés ou plus
Ensemble	**96**	**100,0**	**36**	**60**	**0**	**0**	**0**
Agriculture, sylviculture et pêche	22	22,9	4	18	0	0	0
Industrie	0	0,0	0	0	0	0	0
Construction	14	14,6	0	14	0	0	0
Commerce, transports et services divers	12	12,5	12	0	0	0	0
dont commerce, réparation auto	0	0,0	0	0	0	0	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	48	50,0	20	28	0	0	0

Champ : ensemble des activités.
Source : Insee, CLAP.

Figure 15 : Postes salariés par secteur d'activités

L'activité agricole représente un poids certain dans l'économie de la Commune. Ainsi, un siège social sur deux relève de l'agriculture. Bien qu'en baisse, le travail dans les exploitations agricoles représente 44 unités de travail annuel. La singularité de Senonnes réside sans aucun doute dans le poids de l'emploi agricole dans l'emploi salarié. Alors qu'il s'agit avant tout d'un emploi non salarié, 23% des salariés de la Commune sont employés dans l'agriculture, dont la plupart dans des structures de plus de 10 salariés. On peut lire ici la particularité liée à l'activité équestre. Les haras se situent d'ailleurs en grande partie en limite, voire même dans le tissu urbain. Cet élément est une composante essentielle dans la réflexion de la carte communale afin d'organiser la cohabitation entre activité équestre et tiers dans le bourg et dans la définition d'espaces urbanisables (règle de distance réciproque à observer entre bâtiments agricoles et habitat)

La localisation des sites d'exploitation figure sur la carte d'analyse paysagère et environnementale (partie 3.7.2).

BESOINS AGRICOLES

La carte communale n'a pas de prise directe sur les dynamiques de l'économie agricole. Cependant, son projet, en définissant les zones constructibles doit garantir le mieux possible les conditions permettant de préserver le rôle économique et territorial de l'agriculture. Ainsi, préserver les espaces agricoles est un objectif clairement assigné aux documents d'urbanisme. La Commune devra donc veiller au développement équilibré de son territoire :

- en privilégiant le renouvellement urbain et la restructuration urbaine, ainsi qu'en ayant recours de façon mesurée et justifiée aux extensions urbaines

2.3.3 L'industrie, l'artisanat, le commerce, les équipements et l'aménagement numérique

Si l'activité agricole est la principale activité économique de la Commune, il n'en reste pas moins que quelques activités, commerces et équipements sont aussi primordiaux dans l'animation du village. La forte activité équestre peut avoir des retombées directes, comme l'installation récente d'un sellier-bourrelier. L'artisanat est complété par la présence d'un maçon. Le commerce multiservice (bar, snack, point poste, journaux, pain) est un facteur essentiel pour les relations de proximité. On trouve également un salon de coiffure.

L'école - avec la mairie et la salle polyvalente - représente l'équipement principal de la Commune. Elle constitue un facteur important dans l'installation de jeunes ménages à Senonnes.

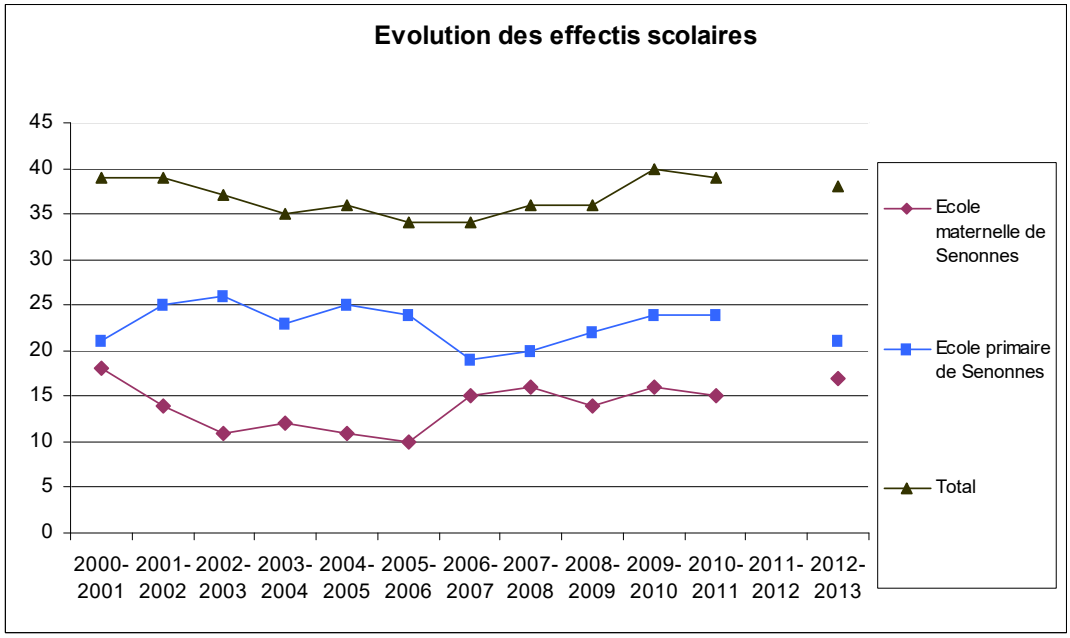


Figure 16 : Evolution des effectifs scolaires à Senonnes de 2000 à 2013 - source communale (données non transmises pour 2011-2012)

L'évolution des effectifs scolaires est un bon indicateur des dynamiques communales. Globalement, ils sont stables depuis 2000, entre 35 et 40 élèves au total (en moyenne 36 sur la période), même si l'école primaire et maternelle ont pu connaître des évolutions opposées. Cette stabilité est positive afin de conserver le nombre des classes : des ouvertures suite à un pic de constructions dans une commune peuvent être suivies rapidement de fermetures, alors même que de lourds investissements ont pu être pris en matière de locaux (ou à l'inverse des locaux provisoires peuvent perdurer faute de place et/ou de moyens). Les derniers chiffres pour l'année scolaire 2013-2014 font état de 43 élèves, soit un maximum par rapport à la période 2000-2013.

Les équipements, commerces et services sont localisés sur la carte de diagnostic urbain.

L'Etat, dans le cadre d'un programme national de déploiement du très haut débit a fixé pour objectif final que tous les foyers aient accès à un service très haut débit grâce à la fibre optique ou à la technologie la mieux adaptée à leur territoire. le calendrier affiché est "l'accès au très haut débit, sur l'ensemble du territoire en 2025".

Il est rappelé que depuis la loi Grenelle 2, les documents d'urbanisme déterminent à l'échelle locale, les conditions permettant d'assurer le développement des communications électroniques.

Senonnes est correctement desservi à l'heure actuelle par le haut débit. Elle dispose d'un Nœud de Raccordement d'Abonnés (NRA), qui rend éligibles à l'ADSL 100% des lignes (source : www.degroupnews.com). La Commune n'est pas concerné par des zones blanches

Offres France Télécom disponibles sur ce NRA	
ADSL	✔ Disponible depuis le 14/04/2006
ADSL Max	✔ Disponible
ADSL2+	✔ Disponible depuis le 15/12/2011
ReADSL	✔ Disponible depuis le 30/03/2006
TV par ADSL	✘ Non disponible

Figure 17 : Offres France Télécom disponibles sur le NRA de Senonnes (source : www.degroupnews.com)

Le Schéma départemental d'aménagement numérique de Mayenne (SDAN) a été approuvé le 4 février 2011. Il énonce les principes suivants pour le programme 2011-2016 :

- Amélioration de la boucle cuivre - montée en débit
- Aide au fibrage des sites professionnels
- Constitution de la collecte d'un réseau optique
- Poursuite de l'aide pour l'accès au satellite
- Déploiement d'un réseau radio terrestre

BESOINS COMMERCES - EQUIPEMENTS - AMENAGEMENT NUMERIQUE

L'objectif communal de poursuite d'un accroissement raisonnable de la population communale contribuera à asseoir davantage les commerces en place. Avant d'envisager l'installation de nouveaux commerces et services, maintenir ceux existants est vital pour la Commune. Il en va de même pour l'école, dont les effectifs scolaires sont à maintenir. L'afflux brutal de nouveaux habitants résultant d'une ouverture trop importante de terrains à urbaniser ne serait pas positive, dans le sens où elle pourrait contribuer à des besoins de nouvelles classes.

Pour les nouvelles opérations d'ensemble de Senonnes, toutes opérations d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC, ...) devraient prévoir la possibilité de raccordement des constructions futures aux réseaux de communication électronique, s'il existe, ou prévoir les réservations nécessaires à son passage.

3 Etat initial de l'environnement

3.1 Le SCOT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la communauté de communes du Pays de Craon a été engagé le 2 juillet 2004 (périmètre arrêté le 24 septembre 2004). Il regroupe 37 communes et 3 communautés de communes. Le projet de SCOT a été arrêté en 2009 et il est opposable depuis août 2015. Le planning est le suivant :

□ Mars 2013 - Juin/Juillet 2013 : actualisation du diagnostic stratégique et Etat Initial de l'Environnement

□ Juin/Juillet 2013 - Octobre 2013 : actualisation du PADD

□ 2 octobre 2013 : débat du PADD

□ 5 mars 2014 : validation du DOO en comité syndical (Document d'Orientations et d'Objectifs)

□ Juillet 2014 - Juin 2015 : arrêt puis approbation du SCOT

□ 22 Juin 2015 : Approbation du SCOT

□ Août 2015 : Le SCOT est opposable

Les orientations prescriptives du DOO sont des règles d'urbanisme de portée juridique qui s'imposent aux documents d'urbanisme de norme inférieure (dont les PLU et cartes communales). Les recommandations complètent les orientations par des éléments de conseils qui n'ont pas de portée juridique.

Le SCOT est maintenant applicable, la carte communale y fait référence et respecte d'ores et déjà les prescriptions définies dans le DOO. Elles sont rappelées tout au long de ce document selon les thèmes développés. Senonnes est classé comme "bourgs et villages" dans les polarités définies par le SCOT.

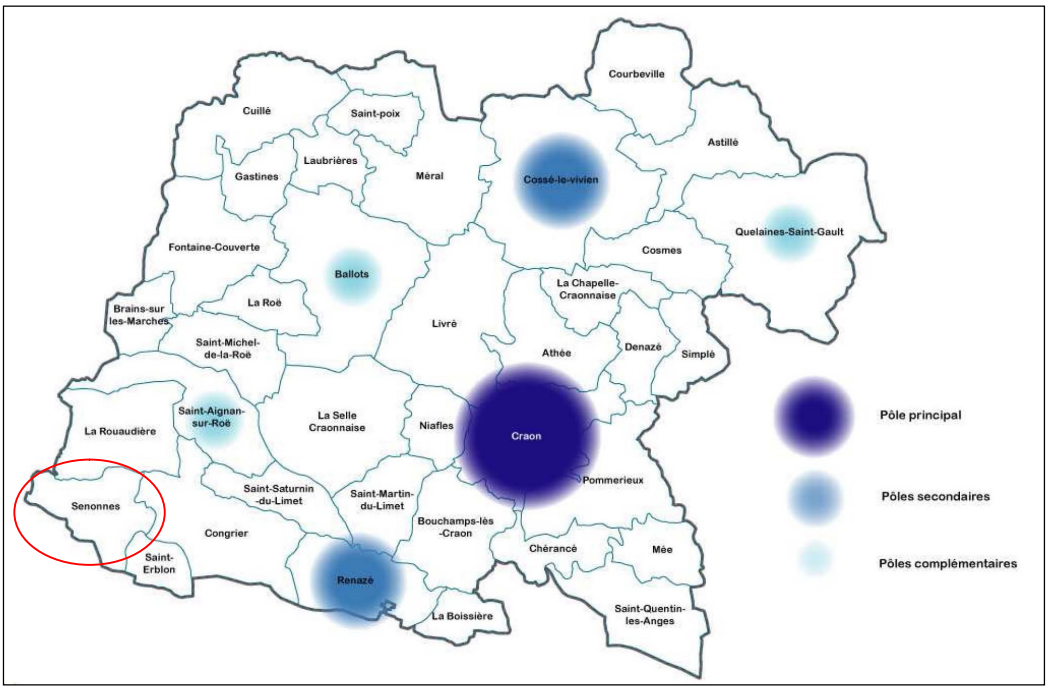


Figure 18 : Polarités du SCOT du Pays de Craon

3.2 Les risques naturels et technologiques

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs de Mayenne (DDRM) a été arrêté le 21 juin 2011. Il dresse l'inventaire cartographique des communes présentant un ou plusieurs risques naturels ou technologiques et met en évidence, pour chaque type de risque, les mesures prises en matière de prévention, ainsi que les consignes essentielles de sécurité à communiquer à la population.

3 risques sont identifiés sur le territoire communal :

- le risque climatique,
- le risque sismique,
- le Transport de Matières Dangereuses (TMD) - Route

Néanmoins, on peut citer également :

- un risque potentiel d'inondation lié aux débordements du Ruisseau des Caves, répertorié dans l'atlas des zones inondables de Bretagne,
- le risque retrait-gonflement des argiles.

3.2.1 Le risque climatique

Le DDRM définit les risques météorologiques suivants pour la Mayenne :

- Fortes précipitations
- Chutes de neiges abondantes et pluies verglaçantes
- Orages violents accompagnés ou non de grêle
- Vents forts et tempêtes
- Canicules
- Vagues de grand froid

Afin de prévenir les conséquences de la survenue des différents phénomènes climatiques, une procédure d'alerte météorologique a été mise en place au niveau national. Elles définit notamment l'organisation de la veille météorologique et les modalités de la diffusion et du suivi des alertes.

Les conseils de comportement varient en fonction des phénomènes climatiques considérés et de leur intensité.

3.2.2 Le risque sismique

La France dispose depuis le 22 octobre 2010 d'une nouvelle réglementation concernant l'aléa sismique pour les bâtiments de classe « à risque normal ». Les décrets n°2010-1254 et n°2010-1255, ainsi que l'arrêté du 22 octobre 2010 fixent le nouveau zonage et les nouvelles règles de constructions parasismiques à compter du 1er mai 2011. L'ensemble du département se trouve en zone de sismicité faible. Des règles de constructions parasismiques existent pour les bâtiments de catégorie III et IV. Il est recommandé de réaliser une étude de reconnaissance des sols pour les projets de construction.

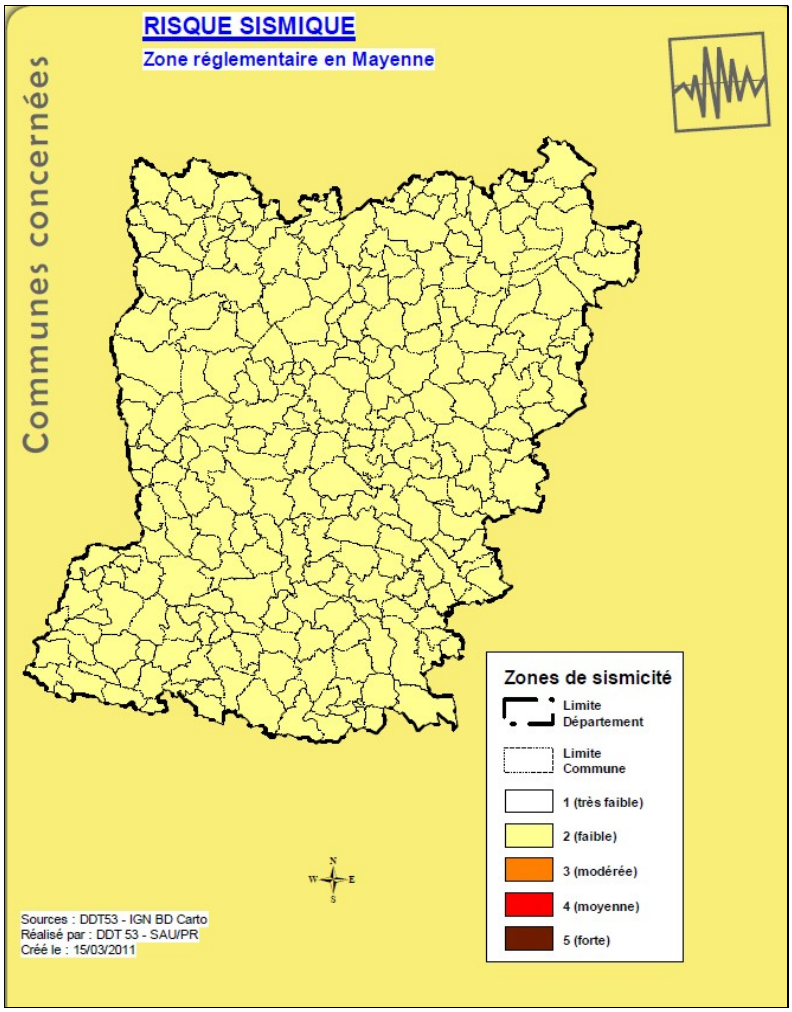


Figure 19 : Carte d'aléa sismique en Mayenne (Source : DDRM)

3.2.3 Le Transport de Matières Dangereuses (TMD)

La commune est concernée par 2 routes départementales qui traversent l'agglomération (RD135 et RD231).

Le transport de marchandises de ce type, bien qu'il soit extrêmement contrôlé, constitue un risque pour la commune. En cas d'accident, les principaux dangers, associés ou non, peuvent être l'explosion, l'incendie ou la dispersion dans l'aire de ces matières dangereuses.

3.2.4 Le risque inondation

Une inondation est une submersion plus ou moins rapide d'une zone, avec des hauteurs d'eau variables; elle est due à une augmentation du débit d'un cours d'eau provoqué par des pluies importantes et durables. La carte communale devra éviter, par un zonage approprié d'accroître la constructibilité des terrains situés dans les secteurs inondables. Le caractère excentré et rural des abords du ruisseau des Caves n'est de toute façon pas propice à l'urbanisation.

La carte page suivante, issu du Porter à Connaissance, localise le risque. Le périmètre de l'atlas des zones inondables figure également sur le plan annexe de la Carte Communale.

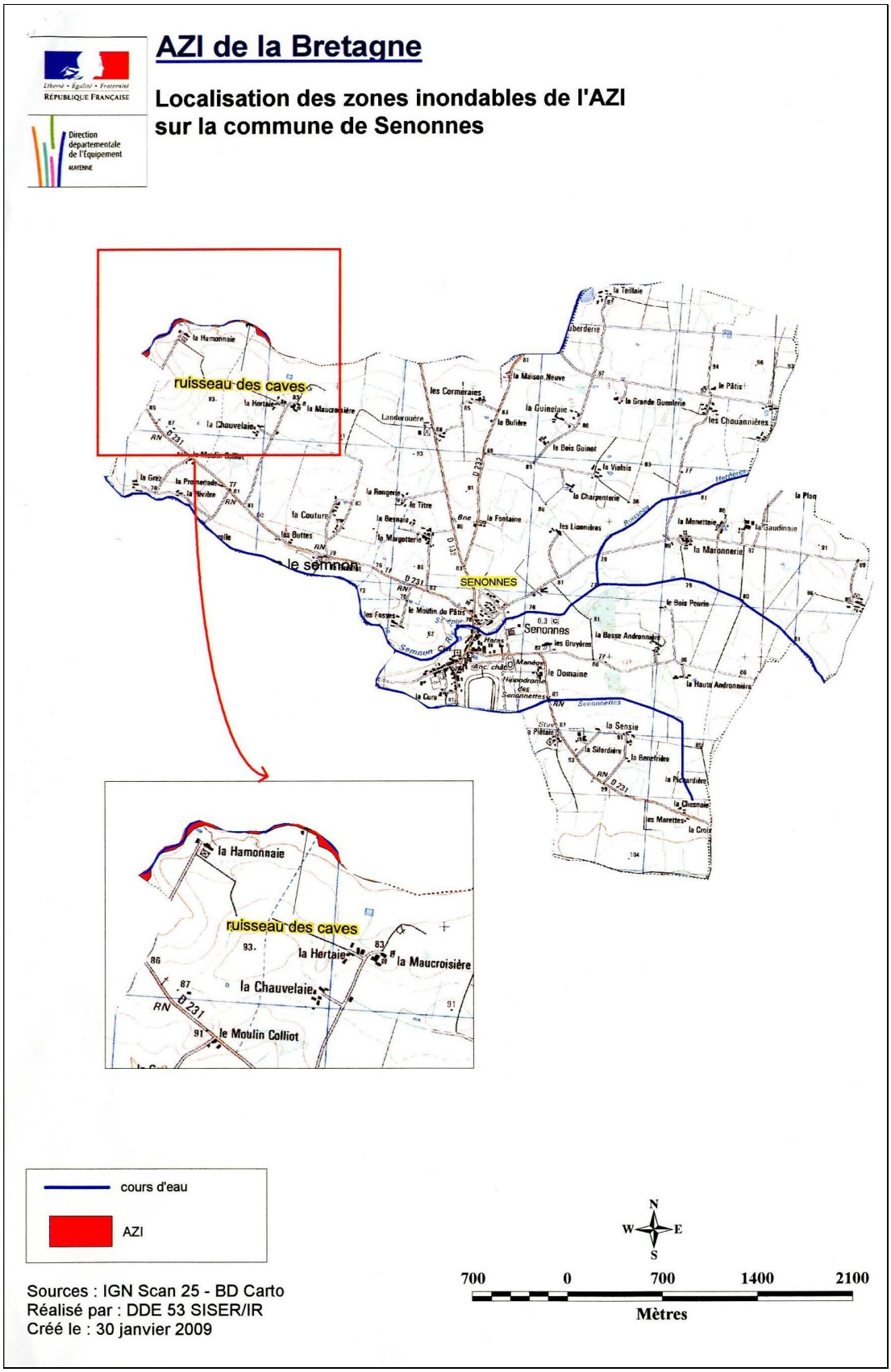


Figure 20 : Localisation des zones inondables du ruisseau des Caves - Source : PAC

3.2.5 Le risque retrait-gonflement des argiles

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol. Il est fonction de la nature et de la disposition des couches géologiques. Il est dû à des processus lents de dissolution ou d'érosion favorisés sous l'effet de sollicitations naturelles (eau, neige, séisme...) ou anthropiques (exploitation de matériaux, déboisement, terrassement...).

Les formations argileuses de la commune font l'objet d'une hiérarchisation en fonction de leur susceptibilité vis à vis du phénomène de retrait-gonflement. L'ensemble de la Commune est classé en aléa faible.

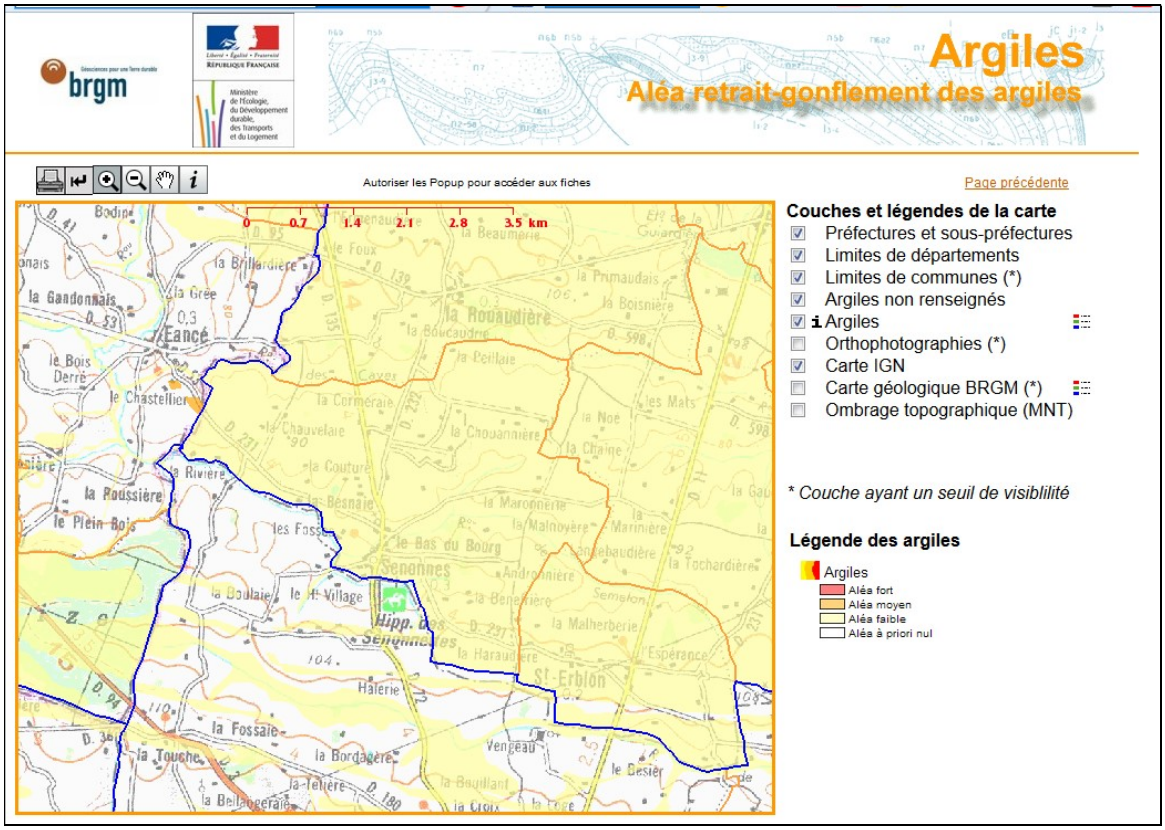


Figure 21 : Carte d'aléa retrait-gonflement des argiles - Source :BRGM

3.3 Les pollutions et nuisances

3.3.1 Les installations agricoles classées

Selon le Porter A Connaissance (PAC), la commune est concernée par 6 établissements de ce type : 3 pour l'activité "Bovins", et 3 pour l'activité "Porcs".

Bovins :

- EARL DE LA GAUDINAIE, à la Gaudinaie
- GAEC TROIS PREFETS, au Greillot
- GAEC DE LA HAMONAIE, à La Hamonaie

Porcs :

- EARL M.G., à la Grande Landerouère
- GAEC DES BESNAIES, aux Besnaies
- PLANTE Gabriel, à la Silardière

Les installations agricoles classées figurent sur la carte d'analyse paysagère et environnementale (partie 3.7.2).

3.3.2 Les nuisances sonores

Le bruit est un élément fondamental, notamment dans le cadre de la mixité des fonctions urbaines (transport, artisanat et petite industrie, commerces, loisirs, habitat, enseignement, établissement médico-sociaux...).

L'arrêté préfectoral n°2008-D278 porte règlementation des bruits de voisinage. Il apporte une règlementation particulière portant sur les bruits gênants liés aux lieux publics et accessibles aux publics, aux activités professionnelles (industrielles, artisanales, commerciales et agricoles), aux propriétés privées et aux activités de loisirs et sportives.

Un bourg comme Senonnes est peu impacté par le bruit : pas d''activités économiques bruyantes, pas de grande infrastructure... Seul le passage d'engins motorisés, type poids lourds, engins agricoles ou deux-roues, peut provoquer une gêne sonore. Les routes départementales de Senonnes connaissent cependant un trafic limité.

3.3.3 Les déchets

Depuis mars 2011, la Mayenne dispose d'un Plan Départemental des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEMA). Ce plan prescrit les dispositions suivantes :

- Intercommunalité,
- Transfert à une structure départementale (Conseil général ou Syndicat mixte) de la compétence traitement des Ordures Ménagères (OM), s'accompagnant de la mise en place d'équipements spécifiques pour une gestion globale des déchets,
- Généralisation de la collecte sélective,

- Densification du réseau de déchèteries sur le département,
- Traitement adapté des différents déchets ménagers assimilés (boues, matières de vidanges, déchets verts, déchets inertes et déchets du bâtiment, déchets d'activités de soins),
- Poursuite du programme de résorption des décharges brutes.

Les déchets inertes

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

La collecte des ordures ménagères est assurée par la Communauté de Communes de St-Aignan-Renazé.

Il n'y a pas de déchèterie localisée à Senonnes. Les 7 déchetteries du Pays de Craon sont localisées à Ballots, Cossé-le-Vivien, Craon, Cuillé, Renazé, St-Aignan-sur-Roë et Quelaines-St-Gault.

3.3.4 Le plomb

L'arrêté préfectoral n°2003-D-11 du 5 février 2003 stipule que toutes les communes de la Mayenne sont classées en zone à risque d'exposition au plomb. Les promesses de vente des logements construits avant 1948 doivent être accompagnées d'un état des risques d'accessibilité au plomb réalisé par un contrôleur agréé.

3.3.5 Le radon

Le radon, gaz radioactif d'origine naturelle, représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants. Il est présent partout à la surface de la planète à des concentrations variables selon les régions.

L'union européenne recommande la mise en œuvre d'actions correctives lorsque la concentration moyenne annuelle en radon dans un bâtiment dépasse 400 Bq/m³. En outre, elle recommande que les bâtiments neufs soient conçus afin que cette concentration moyenne annuelle n'excède pas 200 Bq/m³. Les pouvoirs publics français, prenant en compte l'avis du Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France (CSHPF), ont retenu la valeur de 1000 Bq/m³ comme seuil d'alerte et la valeur 400 Bq/m³ comme objectif de précaution.

Des mesures sur le département de la Mayenne ont décelé des teneurs en radon pouvant atteindre 1000 Bq/ m³ .

Selon le principe de précaution, il convient de sensibiliser la population à ce phénomène naturel pour l'inciter à réduire les éventuelles concentrations excessives de radon dans les bâtiments sensibles (habitations - établissements recevant du public).

Trois techniques existent :

- assurer l'étanchéité des sous-sols, des vides sanitaires, des murs, des planchers et des passages de canalisation,
- ventiler le sous-sol ou le vide sanitaire,
- aérer les pièces habitées

3.4 La maîtrise de l'énergie et les énergies renouvelables

Selon l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, depuis les lois Grenelle, "les cartes communales déterminent les conditons permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable : [...] 3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables [...]".

Le développement incontrôlé de bourgs ruraux comme Senonnes peut être contraire à ces objectifs : peu d'emplois offerts sur la commune, donc recours systématiques à la voiture pour les déplacements domicile-travail, modèle pavillonnaire consommateur d'espace et d'énergie.

En déterminant un projet urbain visant :

- à réduire la vacance dans l'habitat,
- à mobiliser en priorité les dents creuses,
- à déterminer une densité minimale incluant de nouvelles formes urbaines (logements mitoyens notamment),
- à limiter l'étalement urbain,

la carte communale pourra permettre une réduction des déplacement automobiles (déplacements de proximité pouvant s'effectuer à pied ou en vélo) et des consommations énergétiques moindres dans l'habitat.

La carte communale participera ainsi à réduire les émissions de gaz à effet de serre et à la maîtrise de l'énergie.

Les Plans Climat-Energie Territoriaux (PCET) permettent la mise en oeuvre d'actions visant à répondre aux objectifs fixé au niveau européen : 20% d'économie d'énergie en 2020, 20% de réduction d'émissions de gaz à effet de serre (GES) en 2020, 20% de recours aux énergies renouvelables en 2020 (portés à 23% en France) et réduction par 4 des émissions de GES en 2050.

Trois collectivités ont l'obligation d'adopter un PCET : le Département, Laval Agglomération et la ville de Laval. Volontairement, le Groupe d'Action Local Sud Mayenne (GAL Sud), qui regroupe 3 Pays, s'est lancé dans l'étude d'un PCET.

Quant aux énergies renouvelables, plusieurs potentiels existent à Senonnes :

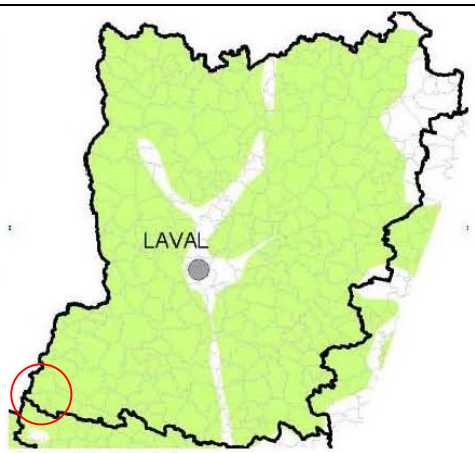
- le bois énergie,
- le solaire,
- l'éolien,
- la géothermie,
- le biogaz et la valorisation des déchets,
- la petite hydraulique et la pico-hydraulique

Toutes ses énergies sont potentiellement mobilisables à Senonnes, en particulier le bois énergie, le solaire et l'éolien. En effet, si le potentiel solaire de la commune semble modéré à l'échelle nationale, il doit néanmoins être considéré comme suffisant pour l'exploitation des apports solaires. L'orientation des constructions, la pente des toitures et le positionnement des ouvertures des nouvelles constructions seront fondamentales dans l'exploitation de ce potentiel, notamment au regard des apports solaires passifs.

La présence d'un réseau de haies sur la commune constitue un potentiel pour l'exploitation de la coupe du bois, via son entretien. Le SCOT demande d'ailleurs de préserver le linéraire de haies dans un objectif énergétique et paysager (orientation III.2.1.6 du DOO "Organiser la gestion des haies bocagères"). Le diagnostic bocager réalisé par la Chambre d'agriculture de la Mayenne est soumis à enquête publique conjointe avec la carte communale.

Quant à l'énergie éolienne, le schéma régional éolien (SRE) de la région Pays de Loire, adopté par arrêté préfectoral du 8 janvier 2013, place Senonnes dans une zone favorable au développement de l'éolien.

– **Le schéma régional éolien (SRE) de la région Pays de Loire a été adopté par arrêté préfectoral du 8 janvier 2013.** Il a pour vocation d'identifier les zones propices au développement éolien et à définir pour chaque zone un objectif de puissance à atteindre.



(extrait de l'étude)

Figure 22 : Carte du département issue du SRE Pays de Loire - Source : PAC

Le DOO du SCOT (orientation III.2.1.5) prescrit que "les documents d'urbanisme du territoire ne doivent pas limiter par leurs orientations les possibilités de développer les énergies renouvelables (panneaux solaires) et les possibilités de réduire les consommations énergétiques des bâtiments (utilisation de matériaux isolants...)."

3.5 Les espaces naturels et patrimoniaux

3.5.1 La conservation des habitats naturels, de la faune et de la flore sauvage

Le territoire communal n'est pas compris, pour toute ou partie de son territoire, dans un site Natura 2000 et n'est pas limitrophe d'une commune dont le territoire est compris pour toute ou partie dans une zone Natura 2000.

La commune n'est pas soumise ni à l'évaluation environnementale obligatoire, ni à l'évaluation environnementale au cas par cas.

Elle n'est pas concernée non plus par une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

3.5.2 La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques - la Trame Verte et Bleue

La Trame Verte et Bleue (TVB) se traduit à plusieurs échelles :

- au niveau national : des orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, composées de trois guides fixant le cadre national du dispositif
- au niveau régional : le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est en cours d'élaboration
- au niveau local : les documents d'urbanisme déterminent à leur niveau la Trame Verte et Bleue.

Les principales sources de données pour établir la TVB de Senonnes sont donc le SCOT qui a établit sa propre TVB à l'échelle du Pays de Craon, et l'analyse de terrain spécifique à la Commune.

La commune se trouve à l'écart des principaux corridors écologiques, y compris à l'échelle du Pays. Cependant sa position en tête de bassins, entre d'une part celui de la Vilaine vers l'Ouest (Ruisseaux du Semnon et des Caves) et celui de l'Oudon vers l'Est (Ruisseau de la Girardière) lui confère une position d'interface, notamment pour les question de qualité de l'eau.

Le SCOT identifie deux "corridors de zones humides, l'un "discontinu" le long du Semnon et l'autre "linéaire, sans discontinuité" le long du ruisseau de la Girardière, mais s'arrêtant à peu près en limite communale. L'étude plus fine du territoire communal aurait plutôt tendance à établir des continuités potentielles d'une part en prolongement du Semnon vers la forêt d'Araize, d'autre part en prolongement du ruisseau de la Girardière (vallon du ruisseau des Caves). Ce dernier se connecte d'ailleurs directement à quelques boisements de la commune de la Rouaudière, identifiés dans la trame verte du SCOT.

Ces connexions sont fragiles car les ruisseaux ne s'accompagnent pas ou peu d'une ripisylve ou d'un réseau bocager dense. Les cultures viennent parfois jusqu'aux bords des berges, la préservation d'une bande enherbée et ou des replantations de haies seraient nécessaires pour renforcer ces continuités d'ordre secondaire.

Les rares boisements du territoire communal, isolés et de taille limitée, n'ont qu'une fonction de refuge pour la faune et la flore et ne participent pas d'un ensemble écologique (isolat écologique). Néanmoins, ils présentent quand même un intérêt à ce titre et au niveau paysager. Les données environnementales figurent sur la carte d'analyse paysagère et environnementale (partie 3.7.2).

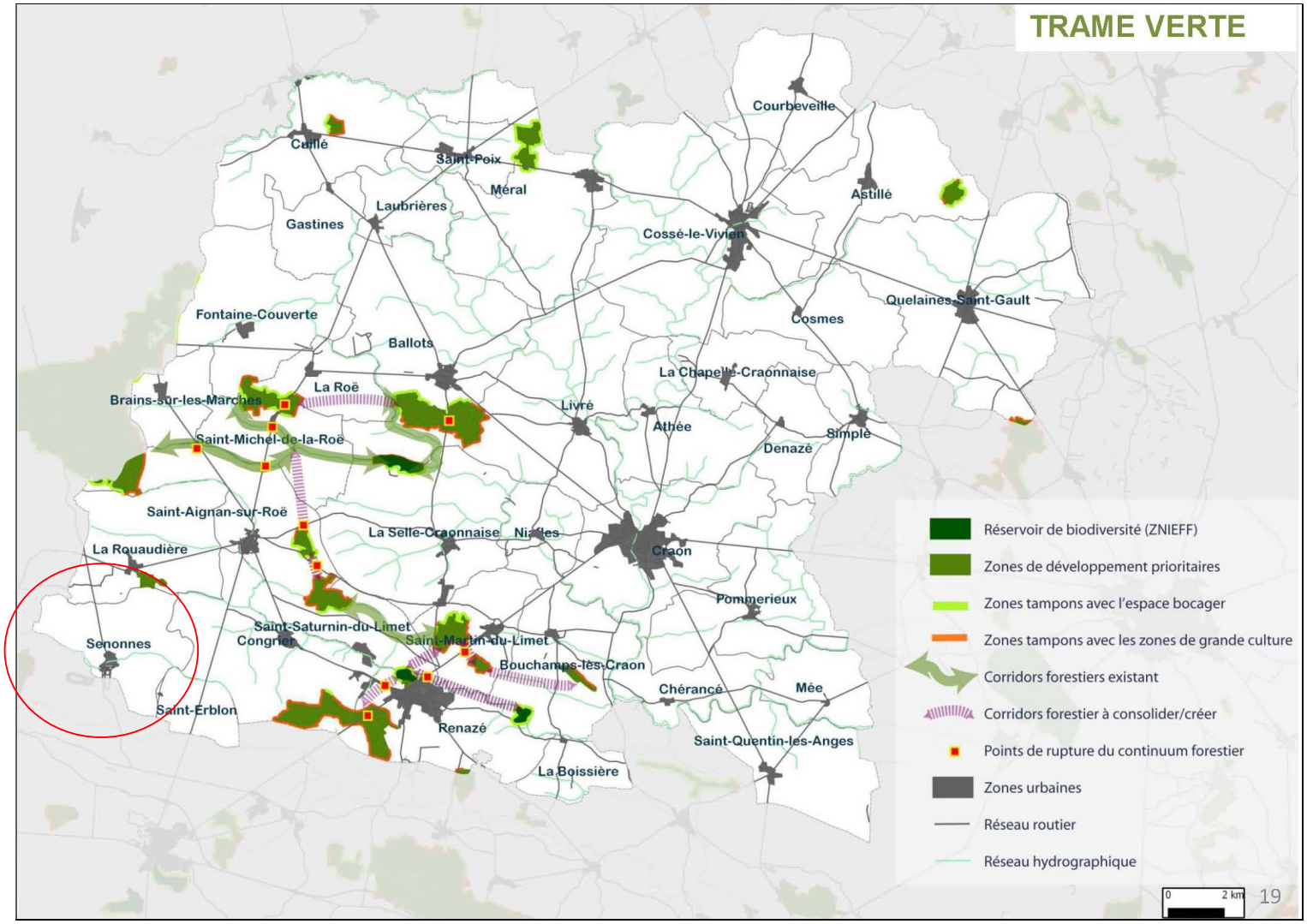


Figure 23 : Trame Verte du Pays de Craon - Source : DOO du SCOT

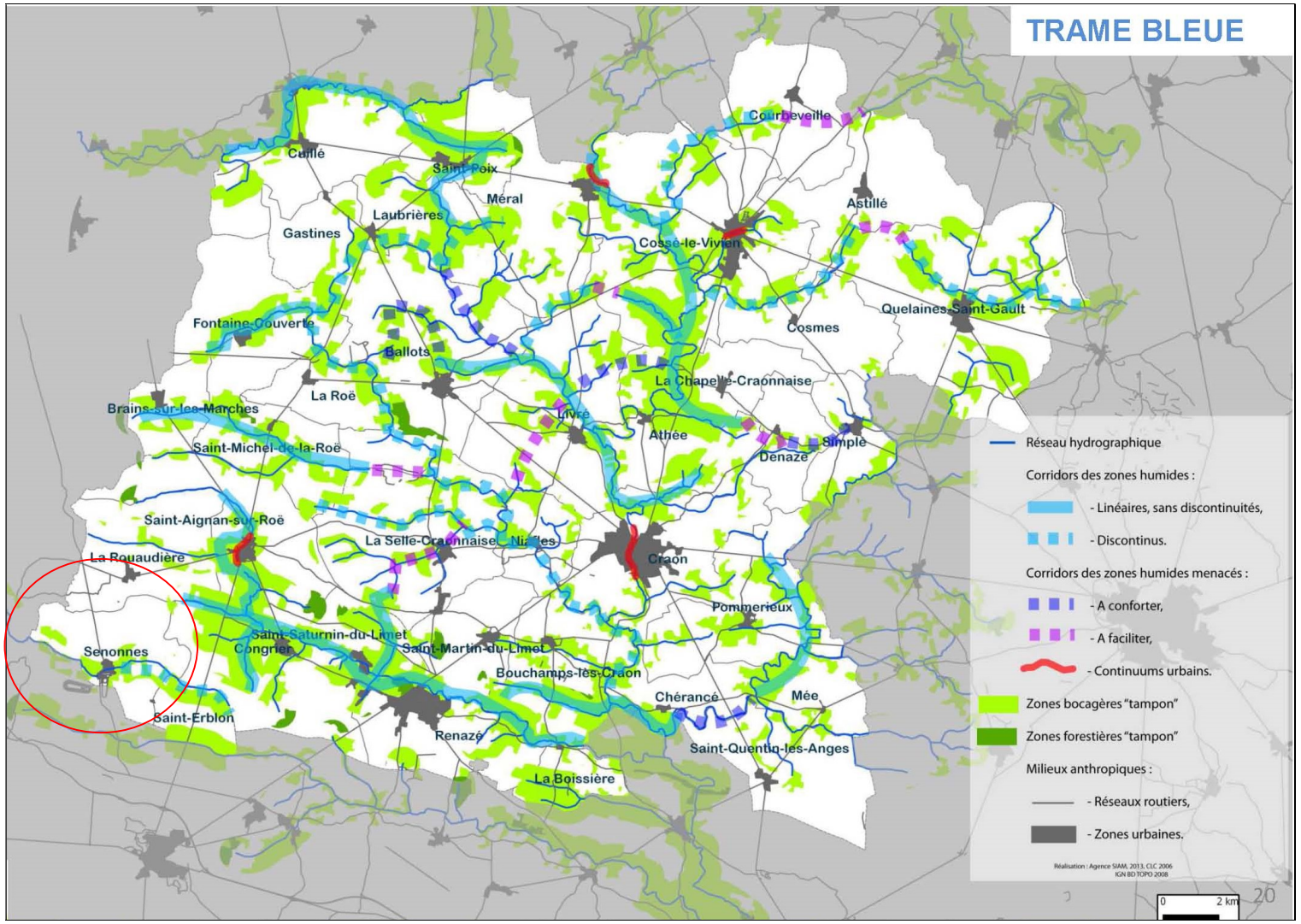


Figure 24 : Trame Bleue du Pays de Craon - Source : DOO du SCOT

3.6 La préservation des ressources : air, eau et zones humides

Les pollutions qui affectent la qualité de l'air ont principalement pour origine les transports et les activités industrielles. Sur la commune de Senonnes, rurale et donc moins soumise à ces pollutions, on peut supposer que la qualité de l'air est bonne et meilleure que dans les grandes agglomérations. Seules les pollutions atmosphériques d'origines agricoles sont susceptibles d'intervenir ponctuellement.

Le Schéma Directeur et de Gestion de l'Eau (SDAGE) du Bassin Loire-Bretagne a été approuvé le 18 novembre 2009 et est entré en vigueur le 17 décembre 2009.

Il définit quinze questions importantes, réparties en quatre enjeux principaux :

- 1°) Qualité de l'eau et des écosystèmes aquatiques :
  - 1a / Repenser les aménagements de cours d'eau pour restaurer les équilibres ;
  - 1b / Réduire la pollution des eaux par les nitrates ;
  - 1c / Réduire la pollution organique, le phosphore et l'eutrophisation ;
  - 1d / Maîtriser la pollution des eaux par les pesticides ;
  - 1e / Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses ;
  - 1f / Protéger la santé en protégeant l'environnement ;
  - 1g / Maîtriser les prélèvements d'eau.
- 2°) Un patrimoine remarquable à préserver :
  - 2a / Préserver les zones humides et la biodiversité ;
  - 2b / Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs ;
  - 2c / Préserver le littoral ;
  - 2d / Préserver les têtes de bassin.
- 3°) Crues et inondations :
  - 3a / Réduire le risque d'inondation par les cours d'eau.
- 4°) Gérer collectivement le bien commun :
  - 4a / Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques ;
  - 4b / Mettre en place des outils réglementaires et financiers ;
  - 4c / Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Par ailleurs, Senonnes est principalement concerné par le SAGE de la Vilaine (la grande majorité du territoire communal est dans le bassin de la Vilaine), approuvé le 2 juillet 2015. Celui-ci préconise dans son programme d'actions - entre autre la mesure 101 - la mise en oeuvre d'un inventaire des zones humides sur les territoires communaux afin de les intégrer, en vue de leur préservation, dans les documents d'urbanisme. Un inventaire a été réalisé à l'échelle du Pays de Craon dans le cadre du SCOT, par le bureau d'études D2L. Les zones humides détectées sont localisées sur le plan annexe de la carte communale par une trame faisant référence à l'article R. 111-15 du code de l'urbanisme.

Les dispositions du SAGE de l'Odon, approuvé le 8 janvier 2014, s'appliquent également sur une petite partie du territoire communal.

Les principales orientations du projet de SAGE, validés par la CLE, sont rappelées dans la partie 6 "Compatibilité avec les normes et documents supra-communaux".



Figure 25 : Périmètre du SAGE de l'Oudon

3.7 Les éléments constitutifs du paysage et du patrimoine

3.7.1 Topographie et géologie

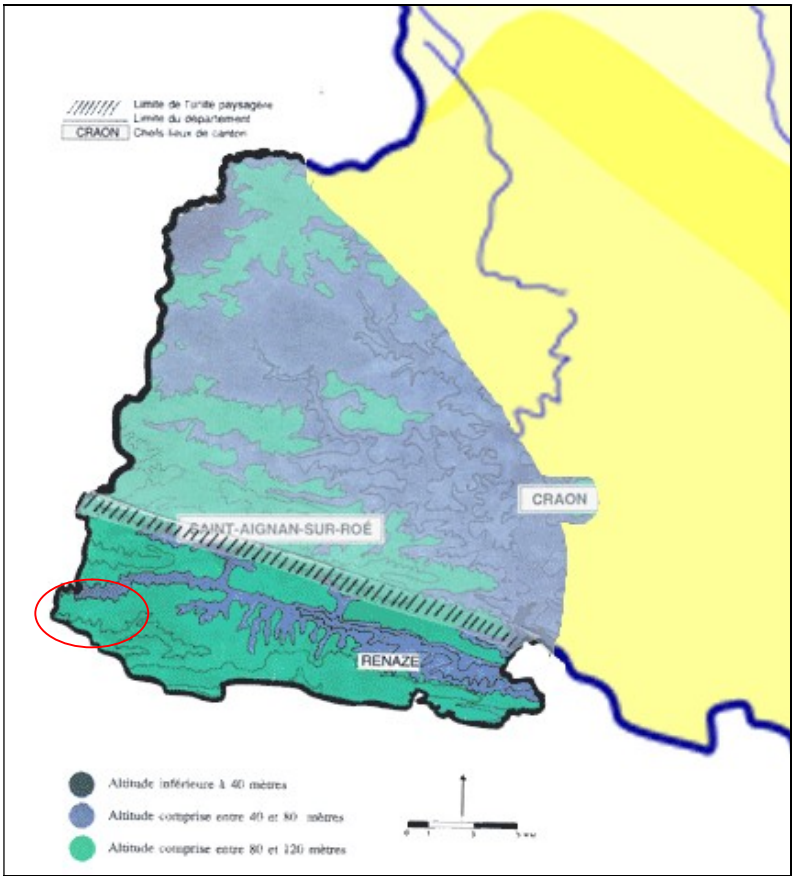


Figure 26 : Carte topographique du sud-ouest mayennais - source : Atlas des paysages de Mayenne

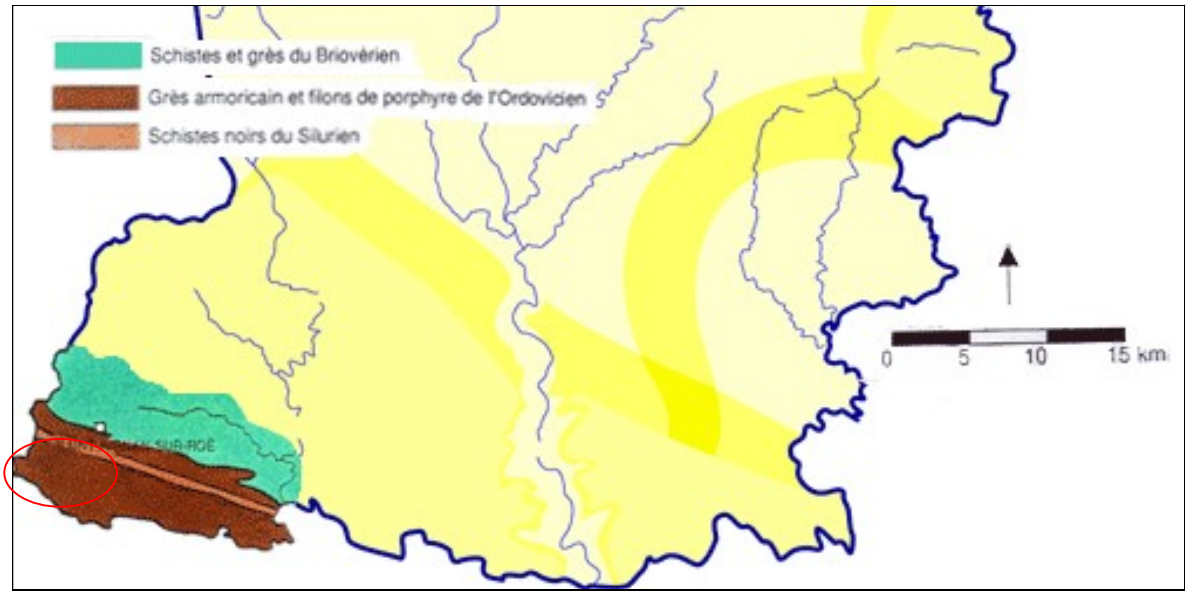


Figure 27 : Carte géologique du sud-ouest mayennais - source : Atlas des paysages de Mayenne

Senonnes fait partie de l'unité paysagère du "Pays ardoisier" définie dans l'Atlas des Paysges du département de la Mayenne. La particularité de cette unité est son organisation en bandes constituées de grès armoricains et filons de porphyre, et de schistes dont les schistes ardoisiers. L'exploitation de ce filon a donné naissance aux ardoisières de Renazé qui ne fonctionnent plus aujourd'hui.

Les grès armoricains correspondent aux lignes de crêtes entre lesquelles se trouve, en contrebas, le schiste ardoisier. C'est dans cette bande de schiste que le Chéran a creusé sa vallée.

(Source : Atlas des Paysages de La Mayenne)

Le territoire communal est implanté sur le plateau (grès armoricain), dont l'altitude varie entre 80 et 100m. Les ruisseaux des caves et du Semnon n'entame que très peu le plateau (altitude minimale 70 m).

3.7.2 Analyse des entités paysagères

Une unité paysagère est une "portion de territoire au sein de laquelle les différents constituants, les ambiances, les modes de perception présentent une homogénéité". Il s'agit d'une des six unités paysagères de l'Atlas des Paysages de Mayenne. En superficie, c'est la plus petite unité paysagère du département. Elle prolonge le paysage ardoisier du Segréen. C'est un paysage semi-ouverts oux orientations régulières.

Si le paysage communal a ses propres particularités, il est effectivement composé d'un plateau agricole ouvert au bocage peu dense et d'une orientation est-ouest du relief et des cours d'eau. Les boisements y sont très rares et de superficie limitée. Par conséquent, sur un territoire relativement plat, ils sont visibles de loin. Ils constituent des points de repères mais aussi des refuges pour la faune.



Figure 28 : Plateau agricole au nord en limite du bourg

D'autres entités paysagères animent cependant la Commune. Le vallon encaissé du Semnon délimite la fin de l'urbanisation au nord-ouest du centre bourg. Avec le ruisseau des caves, qui lui marque la limite communale au nord, il constitue la trame verte et bleue de la Commune.



Figure 29 : Vallon boisé du Semnon sur les arrières du bourg

Le sud du bourg est dominé par un paysage équestre particulier (présence des chevaux, hippodromes, clôtures en bois caractéristiques...)



Figure 30 : Paysage équestre en entrée sud du bourg (route de Pouancé)

Enfin, la silhouette du bourg de Senonnes est bien identifiée. Le château, classé monument historique, et l'église sont visibles depuis les routes départementales en approchant du centre-bourg.



Figure 31 : La silhouette du château et de l'église constitue des points de repères à conserver

L'espace rural de Senonnes est marqué par un habitat dispersé constitué de fermes en activités ou d'anciennes fermes (bâtiments d'exploitations, granges, maison d'habitation...). Ces lieux-dits sont de taille limitée : il s'agit d'écarts et non de hameaux. La notion de hameau peut se définir comme un groupement de plusieurs habitations (au moins une dizaine) constituant un entité urbaine et historique (bâti ancien, à l'alignement…). Par conséquent, le développement de l'habitat ne peut s'envisager que dans et/ou en continuité du bourg de Senonnes, seule entité urbaine de la commune.



Figure 32 : Exemple d'écart de l'espace rural de Senonnes - Lieu-dit Les Bruyères

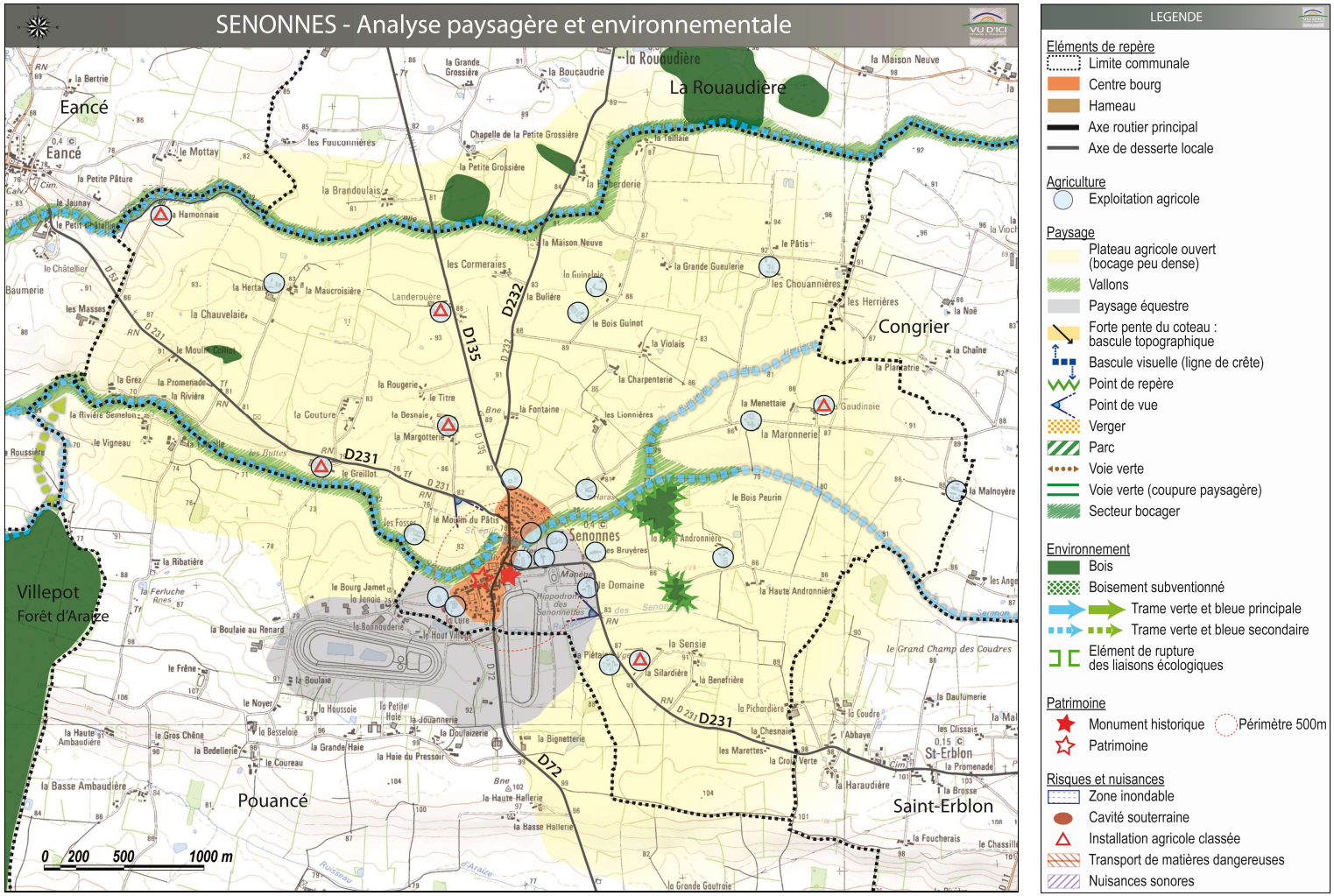


Figure 33 : Carte d'analyse paysagère et environnementale

BESOINS

La carte communale, notamment par les secteurs d'urbanisation qu'elle retient et les éléments de paysage qu'elle protège, est l'occasion de veiller à la protection du paysage de Senonnes. Les besoins / objectifs qui peuvent être définis sont :

- Permettre le maintien et le développement de l'activité équestre, qui génère un paysage spécifique et identitaire à Senonnes
- Protéger les rares boisements qui ponctuent le paysage communal
- Préserver le paysage des vallons
- Veiller à assurer une continuité visuelle entre le centre-bourg et les extensions urbaines, en lien avec l'église et le château (typologie de bâti...)

3.7.3 Les éléments de paysage à préserver

En application de l'article L.111-1-6 du code de l'urbanisme, recodifié L.111-22 depuis le 1er janvier 2016, la commune a choisi de protéger des éléments de paysage, à savoir :

- des boisements isolés qui constituent des isolats écologiques et des points de repères dans le paysage; leur caractère boisé est à conserver,
- les zones humides issues de l'inventaire réalisé dans le cadre du SCOT, pour leur richesse écologique, leur rôle épuratoire et tampon en cas de crue,
- les haies recensées par la Chambre d'agriculture de la Mayenne dans son diagnostic bocager.

Ces éléments sont identifiés dans le plan annexe de la carte communale

Le diagnostic bocager de la Chambre d'agriculture est soumis à enquête publique conjointe à la carte communale. La manière dont les haies sont protégées est expliquée dans la partie 4.4. « Préserver la richesse écologique, paysagère et patrimoniale du territoire ». Un dossier spécifique intitulé « Protection d'éléments paysagers » a été réalisé, précisant les haies protégées et les prescriptions associées.

3.7.4 Les éléments de patrimoine bâti à préserver

Le DOO demande d'identifier et de prévoir des mesures propres à assurer la préservation et la valorisation du patrimoine bâti identitaire (orientation II.4.1.1).

A Senonnes, les éléments de patrimoine bâti remarquables sont :

- le Château de Senonnes et son assiette archéologique, d'ores et déjà protégé en tant que monument historique classé
- l'église paroissiale Saint-Pierre

Hélas, l'état du château se dégrade à cause d'un problème de solvabilité des propriétaires et d'indivision. Une solution serait de trouver un "mécène" pour le restaurer et mener un projet de valorisation (autour du cheval par ex). Mais les travaux de sauvegarde sont estimés à 520 000 €. (éléments d'information transmis par le STAP lors de la réunion de présentation du projet de carte communale aux Personnes Publiques Associées).

Sur le plan annexe de la carte communale, l'église est protégée en tant que site archéologique par le biais de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme qui précise que "le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

Fiche signalétique

Monuments historiques

titre	Château et son terrain d' assiette archéologique
localisation	Pays de la Loire ; Mayenne ; Senonnes
dénomination	site archéologique ; château
éléments protégés MH	TERRAIN - Propriété d'une personne privée
date protection MH	1988/02/17 : classé MH
précisions	Château et son terrain d' assiette archéologique (cad. D 577) : classement par arrêté du 17 février 1988
type d'étude	Recensement immeubles MH
Référence	PA00109619 - © Monuments historiques, 1992
date versement	1993/11/22





Figure 34 : Fiche monument historique - Château de Senonnes - Source : PAC

3.8 Les éléments constitutifs du développement urbain

3.8.1 Le cadre agri-naturel du bourg

Le centre-bourg ancien s'établit sur une pointe du plateau entre le vallon du Semnon et le ruisseau des Senonnettes, le long de la D135 (axe Pouancé - La Guerche de Bretagne). Ils constituent des limites naturelles et paysagères à l'extension du bourg, même si la limite du ruisseau des Senonnettes est moins évidente (topographie peu marquée, végétation moins présente). Celle-ci se double néammoins de la limite administrative entre Maine-et-Loire et Mayenne, ce qui constitue à coup sûr une limite plus forte au développement du bourg. La ligne de crête au nord-ouest, au-delà du vallon, constitue également une limite paysagère. En provenance de Chelun (D135) ou de Martigné-Ferchaud (D231), des vues sur le bourg existent, notamment sur l'église et le château (protégé au titre des monuments historiques) qui consituent des points de repères identitaires dans le paysage.

Les vallons participent ainsi à la trame verte et bleue du bourg. Ils s'accompagnent de zones humides, identifiées dans le cadre de l'inventaire réalisé à l'occasion du SCOT, et de jardins installés sur les pentes sur les arrières du centre-bourg.

La tendance à l'extension pavillonnaire vers le nord s'affranchit des limites naturelles, avec des conséquences négatives en terme d'urbanisme : étalement urbain, déconnexion avec le cœur de bourg, consommation de terres sur le plateau agricole. Le ruisseau du Semnon "coupe" désormais le bourg de Senonnes en deux entre les extensions pavillonnaires au nord et le cœur de bourg au sud. A l'inverse, il peut désormais servir de "couture" dans le projet urbain.



Figure 35 : Vue sur la coulée verte du Semnon, le château et l'église depuis la D135

Malgré ces extensions déconnectées du bourg vers le nord, la coupure entre les parties urbanisées et le cadre agri/naturel périphérique reste globalement nette, notamment grâce aux activités équestres très proches, qui de fait "contraignent" l'extension du bourg. Cette activité équestre présente sur tout le territoire communal, mais en particulier aux portes du bourg, constitue un point majeur à prendre en compte dans le projet.



Figure 36 : Activité équestre en coeur de bourg

3.8.2 Les typologies et les fonctions urbaines

Le centre-bourg ancien de Senonnes est bien identifié. Il s'établit autour de l'église, de la mairie et du château. Il est de taille limité : le bâti ancien, majoritairement en R+1 et à l'laignement, se limite aux abords de la place de l'église, le long de la rue de la Poste et une partie de la rue Jean Boby (D135).



Figure 37 : Bâti ancien en R+1 à l'alignement en centre-bourg (place de l'église)

Aux portes du bourg, sans transition, s'établissent déjà les bâtiments équestres (manèges, écuries...). Le développement pavillonaire est limité et discret en partie sud (lotissement récent de la Cure) et il n'y a pas eu de développement linéaire incontrôlé de pavillons implantés au "coup par coup". Par contre, un lotissement d'ampleur, comportant aussi le Foyer Jeunes Travailleurs, s'établit en déconnexion du bourg en partie nord (Moulin du Patis).

Bien que globalement organisé, le développement urbain (et le bon vouloir des particuliers) ont laissé quelques espaces libres (ou dents creuses) qui représentent des potentiels mobilisables pour l'urbanisation (voir la partie 3.9.2. Bilan des espaces urbains mobilisables).

Un seul commerce multi-service s'établit à l'angle de la D231 et de la D135, à côté du château, mais un ancien local pourrait être réutilisé place de l'église (visible sur la photo ci-dessus).

Hormis la mairie, les autres équipements sont plutôt en périphérie du centre-bourg : la salle des fêtes en entrée ouest, rue de la poste, et l'école en entrée est en direction de St-Erblon (D231). L'école illustre bien l'imbrication des bâtiments équestres dans le bourg puisqu'elle se trouve mitoyenne d'un haras. Bien qu'en périphérie du centre-bourg, elle occupe plutôt une place centrale à l'échelle du bourg et peut jouer un rôle dans l'objectif de "raccrocher" les exxtensions pavillonnaires du nord au centre-bourg (situation en interface). L'hippodrome des Senonnettes n'est pas à proprement parler un équipement à destination des habitants, mais sa fréquentation quotidienne par les cavaliers et leurs montures rythment la vie et le paysage du bourg.

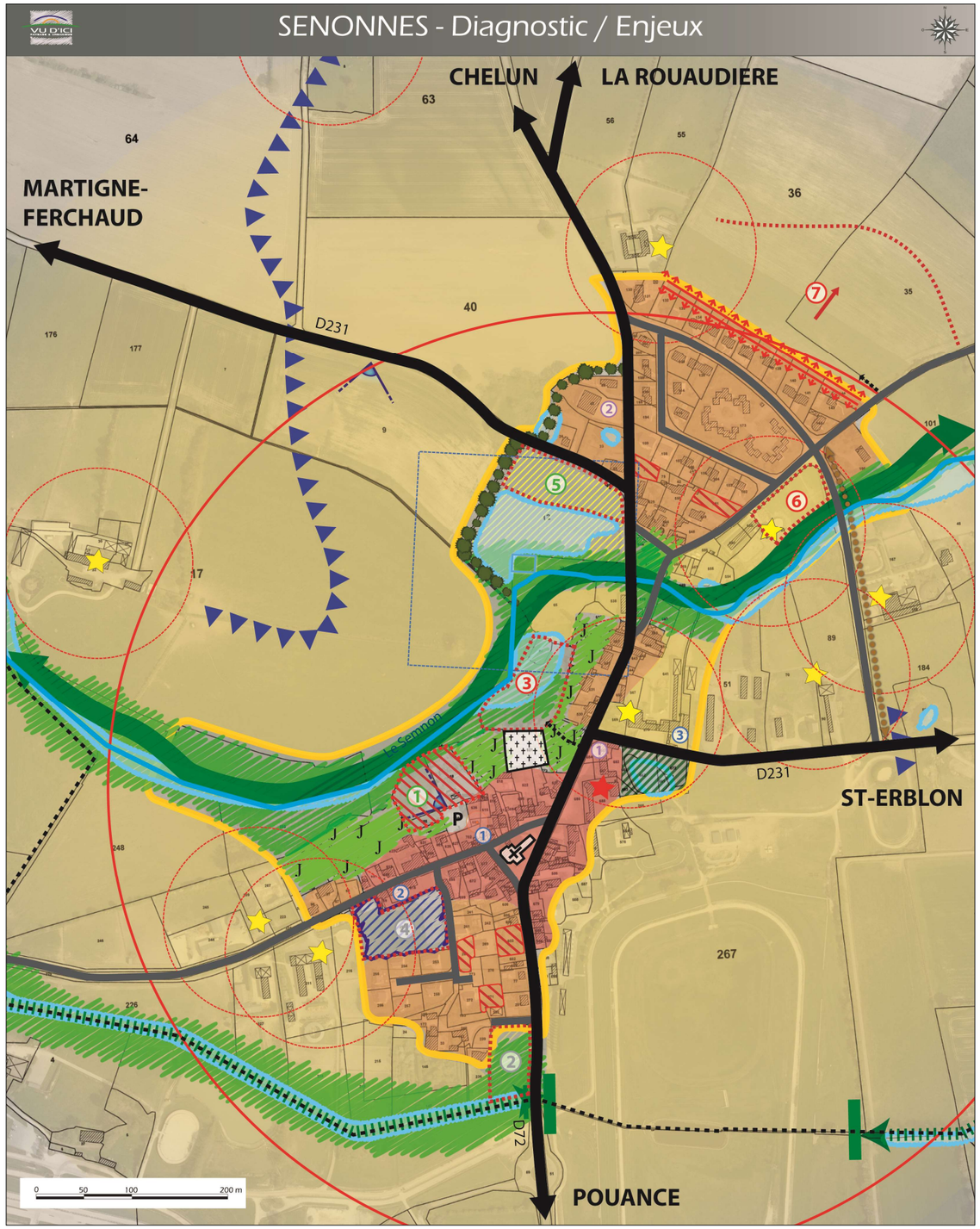
3.8.3 Les déplacements

Le développement urbain s'est établi le long des routes départementales, ce qui confère au bourg une forme allongée depuis le sud vers le nord, alors même que le centre-bourg a une forme compacte et resserrée. Hormis le transport scolaire, Senonnes n'est pas desservi par le réseau Pégase de Mayenne. Elle se trouve un peu à l'écart des axes principaux du département (source : http://www.lamayenne.fr/fr/A-votre-service/Transport-et-mobilite). Si les habitants peuvent bénéficier du transport à la demande (réseau petit pégase) sur réservation, le recours à la voiture est bien sûr ultra-dominant pour une commune rurale comme Senonnes.

Cependant, l'effort est à porter sur les déplacements piétons et vélos à l'échelle du bourg car les distances s'y prêtent; à l'inverse, les déplacements vers les autres communes continueront à s'effectuer en voiture. Or, les liaisons douces sont rares à l'échelle du bourg; elles sont d'ailleurs en premier lieu destinées aux cavaliers et aux chevaux pour circuler en toute sécurité entre les haras et les hippodromes. Même si certaines rues sont peu fréquentées et donc propices aux déplacements vélos et piétons, les routes principales incitent davantage à la vitesse au détriment de la sécurité des usagers des modes doux. Il conviendrait donc, en cas d'extensions urbaines, de veiller à des circulations douces sécurisées vers l'école et le centre-bourg.



Figure 38 : Liaison équestre sécurisée à l'Est du bourg (route de St-Erblon)



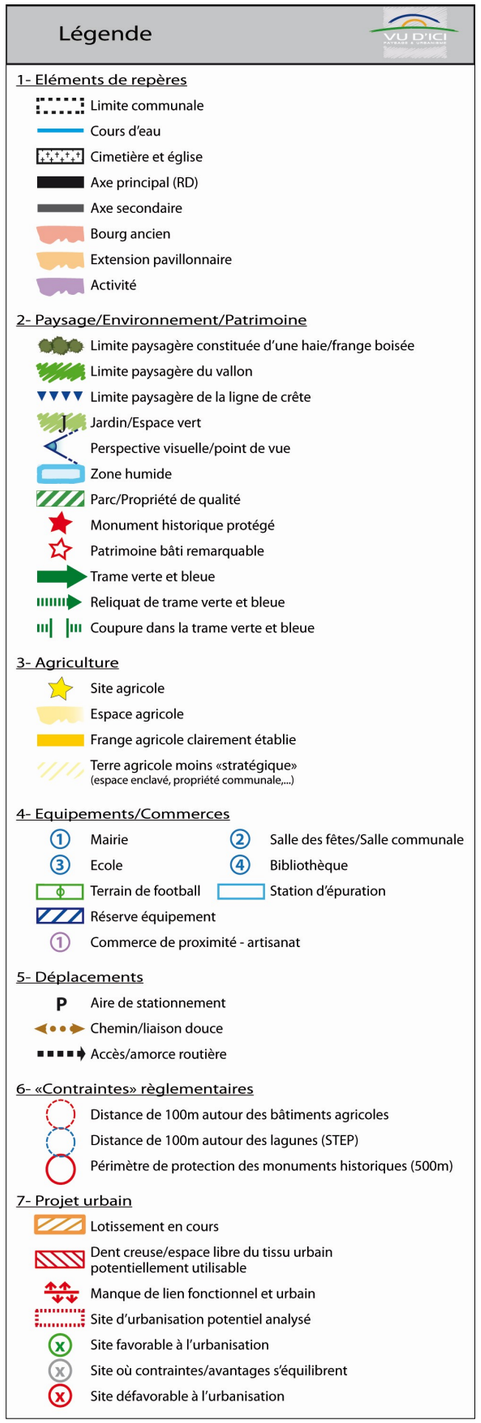


Figure 39 : Carte de synthèse du diagnostic et des enjeux pour le bourg

BESOINS URBAINS ET DEPLACEMENTS

Les constats effectués précédemment conduisent à déterminer les besoins suivants pour Senonnes :

- Mieux raccorder le centre-bourg historique et le développement pavillonnaire situé au nord. Cette "connexion" pourrait être favorisée par l'aménagement de la coulée verte du Semnon qui constitue davantage une coupure qu'un lien à l'heure actuelle, par la réalisation de liaisons douces et par le positionnement d'éventuelles extensions urbaines qui viendrait "étoffer" l'espace situé entre le centre-bourg et le Moulin du Pâtis
- Concilier activités équestres et développement urbain
- Limiter l'impact sur les terres agricoles en respectant le cadre agri-naturel du bourg (trame verte et bleue, limites paysagères)
- Améliorer les réseau de liaisons douces, en appui des coulées vertes, pour proposer des itinéraires sécurisés et agréables entre quartier d'habitations, centre-bourg et équipements
- Prévoir un aménagement de sécurisation et d'embellissement du centre-bourg de type zone de rencontre

3.9 L'état des lieux de la consommation des espaces agricoles et naturels

3.9.1 Bilan de la consommation pour l'urbanisation depuis 10 ans

Les principaux outils pour constater l'évolution de la trame urbaine sont :

- l'étude des photos aériennes à différentes dates
- l'étude du cadastre et des opérations d'urbanisme réalisées sur la Commune
- les données relatives à l'occupation des sols - type Corine Land Cover

Cette dernière source n'apparaît pas fiable pour Senonnes car elle ne montre pas d'évolution de la tâche urbaine entre 1990 et 2006.

Les photos aériennes page suivante - et le cadastre napoléonien - montre bien la structure ancienne du bourg compacte, mais aussi une implantation historique et déconnectée du centre-bourg le long des voies. Le développement ultérieur a accentué ce phénomène d'étirement du bourg, sans assurer de lien entre les dents entités à ce jour. On remarque aussi l'évolution des structures agricoles avec l'implantation de nombreux bâtiments à proximité du bourg.

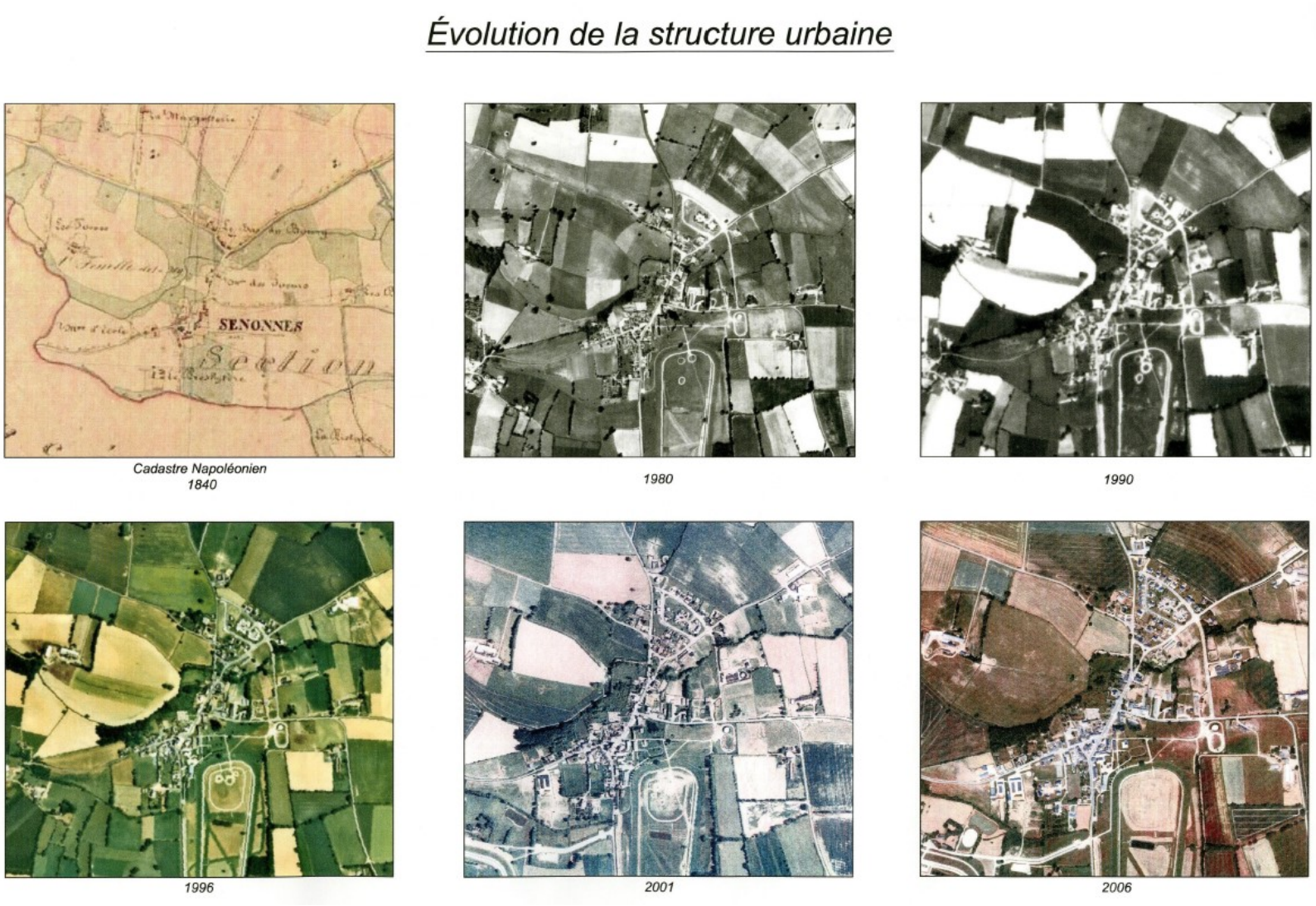


Figure 40 : Evolution de la structure urbaine - Source : Porter à Connaissance



Figure 41 : Photgraphie aérienne du bourg (2001) - Géoportail



Figure 42 : Photographie aérienne du bourg (2010) - géoportail

Urbanisation à vocation d'habitat dans les années 2000

Nouveaux bâtiments à vocation équestre

La comparaison des photographies aériennes du bourg au début et à la fin des années 2000 montre la poursuite de l'urbanisation au nord le long de la rue du Fer à Cheval et la dernière opération de lotissement au lieud-dit La Cure où trois parcelles sont encore disponibles à la vente.

L'analyse des densités de logements/ha met en lumière une distorsion évidente entre la forme urbaine historique du bourg (A) – environ 3 ha et 25 log./ha – et les extension pavillonnaires :

- B – 11 logements sur 1,06 ha, soit 10 log./ha (parcelles entre 600 m² et 837 m²)
- C – 33 logements sur 2,64 ha, soit environ 12.5 log./ha (parcelles entre 488 m² et 1151 m²)

La densité globale de la zone urbanisée est estimée à 13 logements/ha (140 bâtiments > 40 m² sur 10,67 ha).

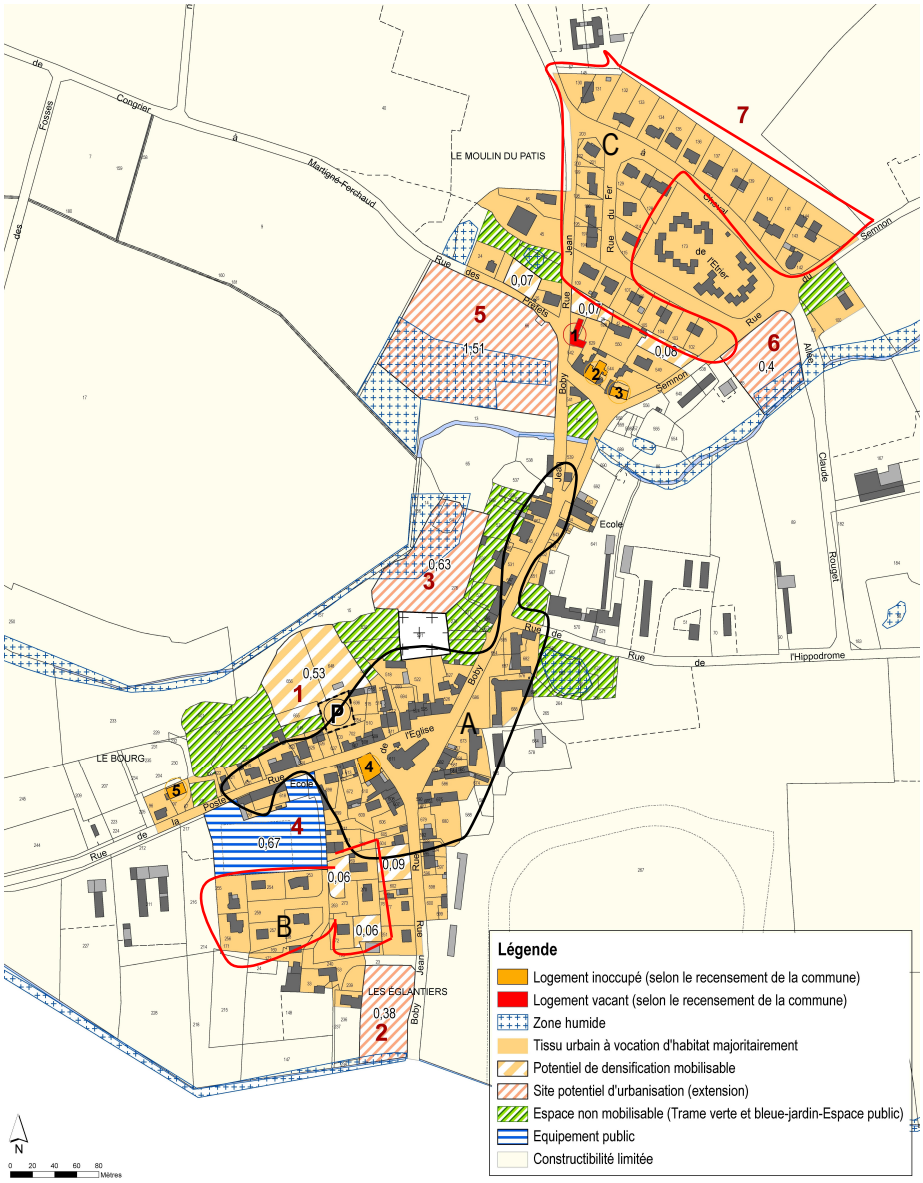


Figure 43 : Exemples de densité dans le bourg de Senonnes

3.9.2 Bilan des espaces urbains mobilisables

En premier lieu, cinq dents creuses ont été identifiées dans le bourg pour un total de 0.36 ha. Il s'agit de deux parcelles situées entre la rue Jean Body et la rue du Semnon et de trois lots libres dans le lotissement de la Cure. Leur superficie est comprise entre 600 et 900 m² environ. Elle seront prises en compte dans la réponse aux besoins en logements neufs.

Par ailleurs, pour déterminer la ou les futurs secteurs d'urbanisation de la commune, une analyse multi-critères a été a été menée sur les espaces libres potentiellement mobilisables identifiés avec les élus ("dents creuses" principales et extensions en continuité du tissu urbain) :

- Le paysage et le patrimoine
- L'environnement
- L'agriculture
- L'urbanisme
- Le foncier
- Les réseaux.

Ces critères permettent de déterminer si un secteur est urbanisable ou non. Un code couleur est attribué par thème :

Favorable à l'urbanisation / pas ou peu d'impact négatif

Choix à faire entre avantages et inconvénients / impact modéré

Défavorable à l'urbanisation / impact négatif rédhibitoire

Le bilan rouge pour un seul thème exclue de fait la possibilité d'urbaniser le secteur en question.

7 secteurs ont été analysés :

- Site n°1 "Les arrières de la mairie" - 0,53 ha
- Site n°2 "Les Eglantiers" - 0,38 ha
- Site n°3 "Vallon du Semnon"
- Site n°4 "Rue de la Poste" - 0,67 ha
- Site n°5 "Rue des trois Préfets" - 1,51 ha
- Site n°6 "Rue du Semnon" - 0,4 ha
- Site n°7 "Le Moulin du Pâtis" - Surface indéterminée

Les résultats sont présentés sous forme de fiches pages suivantes.

Nom de la commune	Senonnes 	
Site étudié	Site n°1 : "Les arrières de la mairie" - 0,53 ha	**Faisabilité**
Paysage et Patrimoine	▪ Dent creuse constituant un réel potentiel d'urbanisation. ▪ Site s'inscrivant dans l'enveloppe naturelle du bourg : pas d'impact sur le grand paysage. ▪ Il présente des caractéristiques paysagères intéressantes pour accueillir des constructions (barrières végétales, limites naturelles du périmètre : bocage, vallon encaissé...).	
Agriculture	▪ Terrain non agricole enclavé au sein du tissu urbain. ▪ Par conséquent, il n'entraîne pas de consommation de terrains agricoles. ▪ A noter qu'aucune exploitation n'est présente dans un rayon de 100m.	
Environnement	▪ Site en bordure d'éléments de la trame verte et bleue. ▪ Zone Humide identifiée en fond de vallon (passage du Semnon). ▪ Le sens d'écoulement des eaux se fait en direction du ruisseau. ▪ L'inventaire type ""police de l'eau"" délimitera de façon précise le périmètre exact pour ne pas impacter les zones humides".	
Urbanisme	▪ Ce site s'inscrit dans un tissu urbain déjà existant, au coeur du centre-bourg	
Foncier	▪ Terrains privés	
Réseaux	▪ Possibilité de se raccorder aux réseaux existants. ▪ Il faudra prendre en compte la gestion de la pente dans les aménagements.	
Bilan global	▪ Dent creuse ne présentant pas de contrainte majeure et n'étant pas à proximité d'une exploitation agricole. ▪ L'enjeu est de préserver la trame verte et bleue en partie nord.. ▪ La problématique de la pente doit faire l'objet d'une étude spécifique.	

Nom de la commune	Senonnes 	
Site étudié	Site n°2 : "Les Eglantiers" - 0,38 ha	**Faisabilité**
Paysage et Patrimoine	▪ Entrée de bourg à préserver, 1ère image du village ▪ Participe à la limite paysagère sud du bougr (ruisseau des Senonnettes)	
Agriculture	▪ Terrain agricole non cultivé en bordure de ruisseau et de la route départementale.	
Environnement	▪ Zone d'étude participant à la trame verte et bleue. ▪ Le site présente un intérêt environnemental par la proximité du ruisseau	
Urbanisme	▪ Site en accroche du tissu urbain existant ▪ En l'absence de maîtrise foncière, il n'y aurait pas de contrôle de la densité sur ce secteur stratégique en entrée de bourg (dernière réserve au sud du bourg)	
Foncier	▪ Terrains privés	
Réseaux	▪ Terrain situé en position basse par rapport à la station d'épuration - ne peut être raccordé au réseau EU sans poste de refoulement	
Bilan global	▪ Site en entrée de bourg à préserver ▪ Terrain participant à la coulée verte en limite sud du bourg	

Nom de la commune	Senonnes 	
Site étudié	BILAN : site n°3 : "Vallon du Semnon"	**Faisabilité**
Paysage et Patrimoine	▪ Potentiel intéressant situé au cœur du paysage urbain. ▪ Site s'inscrivant dans l'enveloppe naturelle du bourg : pas d'impact sur le grand paysage. ▪ Il présente des caractéristiques paysagères intéressantes pour accueillir des constructions (barrières végétales, limites naturelles du périmètre : bocage...)	
Agriculture	▪ Pâturage. ▪ Verger planté sur une partie du site.	
Environnement	▪ Site participant à la trame verte et bleue. ▪ Zone Humide	
Urbanisme	▪ Site en accroche du tissu urbain existant représentant un potentiel urbanisable. ▪ L'accroche urbaine se fera nécessairement par la voie aujourd'hui enherbée donnant sur la rue Jean Boby.	
Foncier	▪ Terrains privés	
Réseaux	▪ Possibilité de se raccorder aux réseaux existants par les pavillons situés à proximité et la rue Jean Boby.	
Bilan global	▪ Site localisé sur les arrières de constructions présentant un potentiel pour la densification du centre bourg. ▪ La présence d'une zone humide est rédhibitoire (elle occupe en grande partie du terrain)	

Nom de la commune	Senonnes 	
Site étudié	Site n°4 : "Rue de la Poste" 0,67 ha	**Faisabilité**
Paysage et Patrimoine	▪ Site présentant un potentiel urbanisable. ▪ Insertion dans le paysage agri/naturel possible. ▪ Continuité urbaine possible en aménageant cette zone.	
Agriculture	▪ Terrain non agricole situé, pour une partie de la parcelle, dans la zone tampon de 100m habituellement retenue autour d'un bâtiment agricole	
Environnement	▪ Zone ne présentant pas de contrainte environnementale majeure. ▪ Continuité entre le centre bourg et la zone pavillonnaire.	
Urbanisme	▪ Accroche urbaine. ▪ Equipements sportifs et terrains en arrière de la salle polyvalente servant à des rassemblements communaux	
Foncier	▪ Terrain communal	
Réseaux	▪ Possibilité de se raccorder aux réseaux existants par la voie communale et le lotissement pavillonnaire.	
Bilan global	▪ Site ne présentant pas de contrainte majeure. ▪ Mais dont l'utilisation et l'utilité en tant qu'équipement communal reste d'actualité	

Nom de la commune	Senonnes 	
Site étudié	Site n°5 : "Rue des trois préfets" - 1,51 ha	**Faisabilité**
Paysage et Patrimoine	▪ Site s'inscrivant dans l'enveloppe naturelle du bourg : peu d'impact sur le grand paysage. ▪ Il présente des caractéristiques paysagères intéressantes pour accueillir des constructions (barrières végétales, limites naturelles du périmètre : bocage) ▪ L'enjeu est donc d'insérer un projet d'aménagement en prenant en compte la localisation du site (à la pointe des trames vertes et bleues.) ▪ D'y intégrer une continuité paysagère et environnementale.	
Agriculture	▪ Terrain aujourd'hui en prairie ▪ L'impact sur l'agriculture pouvant être réduit par le maintien des terres exploités sur la périphérie de la commune. ▪ L'objectif est de réduire l'étalement de la commune et ainsi de favoriser les constructions neuves sur des sites localisé au cœur du village.	
Environnement	▪ La proximité de la future STEP n'est pas sources de nuisances au regard de la technique retenue (roseaux) ▪ Proximité d'une zone humide (recul et traitement de frange à prévoir)	
Urbanisme	▪ Site présentant un potentiel urbanisable avec un enjeu de continuité urbaine et environnementale qu'il serait intéressant de traiter pour la commune.	
Foncier	▪ Terrain communal	
Réseaux	▪ Possibilité de se raccorder aux réseaux existants notamment par la route départementale.	
Bilan global	▪ Potentiel pour le développement de la commune. ▪ Le site présente des caractéristiques environnementales qu'il parait important de renforcer. ▪ L'enjeu est de prendre en compte les corridors écologiques de la commune en confortant la continuité écologique.	

Nom de la commune	Senonnes 	
Site étudié	Site n°6 : "Rue du Semnon" - 0,4 ha	**Faisabilité**
Paysage et Patrimoine	▪ Site ne présentant pas de contrainte majeure quant à l'insertion d'un aménagement dans le paysage naturel. ▪ Sa localisation au cœur d'une zone pavillonnaire facilitera une continuité dans le paysage urbain (en cas d'aménagement). ▪ L'enjeu sera de désenclaver le site par rapport au tissu urbain existant (sentiment défini par la présence des haies).	
Agriculture	▪ La présence d'un site agricole (écuries à vendre) rend difficile un aménagement sur ce secteur.	
Environnement	▪ Zone participant aux continuités environnementales. ▪ L'enjeu est, en cas d'aménagement, de faciliter une accroche avec le tissu urbain	
Urbanisme	▪ Site présentant un potentiel urbanisable avec un enjeu de continuité urbaine et environnementale qu'il serait intéressant de traiter pour la commune. ▪ L'enjeu est de s'appuyer sur la trame verte et bleue pour délimiter de façon naturelle les limites de l'urbanisation à l'Est.	
Foncier	▪ Terrain communal	
Réseaux	▪ Site pouvant se raccorder aux installations existantes.	
Bilan global	▪ Site présentant une forte identité environnementale venant en appuie de la trame verte et bleue. ▪ La continuité avec le tissu urbain est réalisable, densifiant ainsi la zone pavillonnaire au nord du village. ▪ Le site n'est aujourd'hui pas exploitable (proximité de l'activité agricole) mais en cas de non reprise de l'activité, un aménagement pourrait être envisagé.	

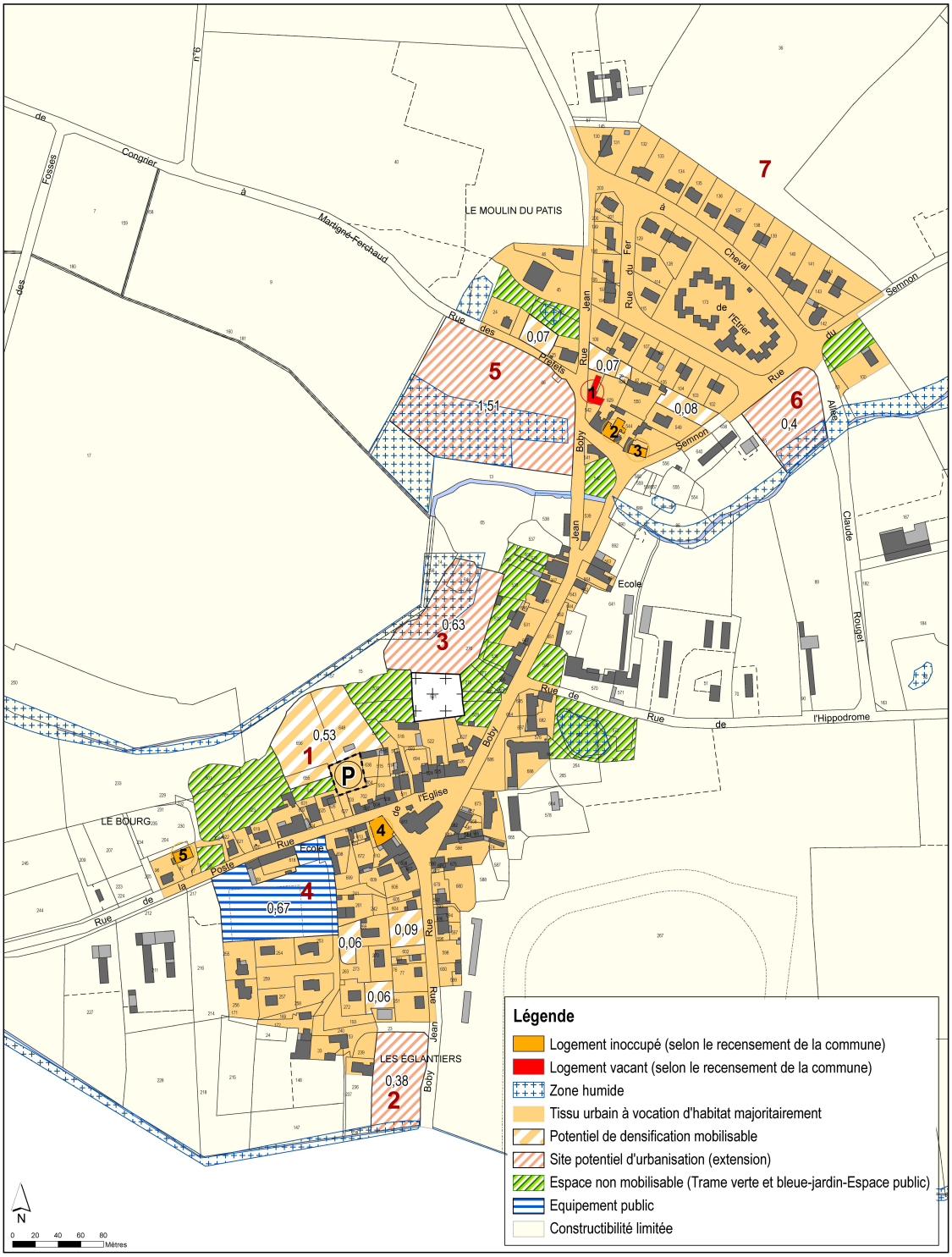
Nom de la commune	Senonnes 	
Site étudié	Site n°7 : "Extension de la zone d'habitat du Moulin Pâtis"	**Faisabilité**
Paysage et Patrimoine	▪ Changement d'identité paysagère : grand paysage agricole ▪ Absence de limite paysagère ou naturelle	
Agriculture	▪ Aménager sur ce secteur constitue une forme d'étalement urbain et donc une consommation des terres agricoles exploitées de la commune.	
Environnement	▪ Ce site ne présente pas de contrainte environnementale majeure.	
Urbanisme	▪ Site déconnecté du bourg, présentant un risque d'étalement urbain réduisant ainsi le rôle structurant du centre bourg.	
Foncier	▪ Terrain privé	
Réseaux	▪ Possibilité de se raccorder aux réseaux existants (zone pavillonnaire)	
Bilan global	▪ Site en marge de la zone agglomérée. ▪ Une programmation sur ce secteur entraînerait un étalement du village vers le nord et une consommation de terrains agricoles.	

BILAN DE L'ANALYSE DES SITES

- Site n°1 "Les arrières de la mairie" - Favorable à l'urbanisation
- Site n°2 "Les Eglantiers" - Choix à effectuer
- Site n°3 "Vallon du Semnon" - Défavorable à l'urbanisation
- Site n°4 "Rue de la Poste" - Choix à effectuer
- Site n°5 "Rue des trois Préfets" - Favorable à l'urbanisation
- Site n°6 "Rue du Semnon" - Défavorable à l'urbanisation
- Site n°7 "Le Moulin du Pâtis" - Défavorable à l'urbanisation

A ce stade, en dehors de toute considération de besoins en logements, les sites n°3, 6 et 7 ne sont pas retenus comme étant favorables à une urbanisation. Au regard des différents critères étudiés, les deux sites les plus favorables sont les sites n°1 et 5. Les sites n°2 et 4 seraient mobilisables si besoin, mais sont moins favorables et donc moins prioritaires par rapport aux sites n° 1 et 5.

POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT URBAIN
Commune de SENONNES



Espace plan&terre - 2 rue Amedeo Avogadro - 49070 Beaucouzé
Tél. 02 41 72 17 30 - Fax 02 41 72 14 18 - E-mail : agence@vudici.fr
Internet : www.vudici.fr

Dossier n° 433-TER1-0613-53
17 mars 2014

Figure 44 : Carte de synthèse du potentiel de développement urbain

4 Objectifs de la carte communale

4.1 Adapter les surfaces constructibles aux besoins

Le diagnostic a démontré que Senonnes présentait une dynamique positive tant en terme d'emplois et d'activités (grâce aux haras notamment), de démographie (+1.1% par an dans les années 2000) et d'habitat (2,3 PC/an depuis 2000).

La méthode d'estimation des besoins en logements est en cohérence avec les prescriptions du DOO (orientation II.2.1.4.) : "L'évaluation des besoins en surface d'extension urbaine doit tenir compte d'une part de la remise en marché de logements vacants (réhabilitation), d'autre part des potentialités de renouvellement urbain, et également des potentialités offertes par les espaces non bâtis en zone U. Pour cette raison, le SCOT rend obligatoire l'évaluation par la commune des disponibilités en matière de réhabilitation et de comblement des dents creuses avant toute ouverture de nouvelles zones à urbaniser".

L'estimation des besoins en logements suit donc la logique ci-dessous :

- Poursuite d'un besoin en logements proche de celui observé dans les années 2000, soit une vingtaine de logements, compatible avec l'objectif du SCOT, à savoir 24 logements sur 10 ans.
- Etude en priorité du potentiel dans l'existant - logements vacants - qui n'est pas mobilisable
- Par conséquent, les besoins en logements doivent être couverts par la construction neuve
- Des possibilités de construction de nouveaux logements sont envisageables dans les dents creuses - lots libres - à hauteur de 5 logements
- Par rapport à l'analyse des sites potentiels d'urbanisation, le site n°1 situé sur les arrières de la mairie est idéal par la proximité du centre-bourg, il s'agit d'une dent creuse qui évite la consommation de terres agricoles
- Enfin, la mobilisation de terres agricoles est inévitable, mais 60% des besoins en logements neufs sont couverts dans le tissu urbain existant

Le tableau ci-dessous résume ces aspects chiffrés :

	Nombre de logements nécessaires	Potentiel mobilisable dans le parc existant (logements vacants)	Logements neufs nécessaires	Dont potentiel dans les dents creuses - lots libres	Dont potentiel dans les dents creuses - arrières de la mairie (site n°1)	Dont potentiel en extensions urbaines (site n°5)
Projections à 10 ans	**Une vingtaine**	**0**	**Une vingtaine**	**6**	**7 (0,5 ha)**	**8 (0,6 ha)**
Justifications	Sur la base du rythme de PC neufs observé entre 2001 et 2012 (2,3 PC/an) Rappel SCOT : 24 logements	Potentiel non mobilisable : 1 logement vacant seulement selon le travail de recensement de la Commune – seuil considéré comme un marché immobilier tendu lorsque les logements vacants représentent moins de 4% du parc immobilier		Parcelles 78 et 551 rue Jean Boby Parcelle 33 rue des Trois Préfets 3 lots disponibles dans le lotissement	Avec une densité brute de 13 logements/ha	Avec une densité brute de 13 logements/ha Rappel SCOT pour les bourgs et villages : 12 logements/ha

La parcelle communale n°66 (site n°5), le long de la rue des trois Préfets, a été considérée dans son entier comme un potentiel lors du diagnostic (1,5 ha). Cependant, le projet de STEP et la présence de zone humide, ont restreint le potentiel constructible à 0,6 ha le long de la rue des trois Préfets. Au final, ce potentiel se trouve être davantage en conformité avec les besoins d'extension de la Commune.

4.2 Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels

La densité brute retenue, c'est à dire calculée sur l'ensemble de l'opération (y compris les espaces publics), est de 13 logements/ha dans les opérations nouvelles. Elle est compatible avec l'objectif du SCOT qui prescrit une densité moyenne minimale de 12 logements/ha pour les bourgs et villages, dont Senonnes fait partie.

Associé au fait que 60% des besoins en logements neufs sont assurés dans le tissu urbain (potentiel dans les parcelles disponibles et opération en coeur de bourg), le projet est donc exemplaire. Pour les 10 prochaines années, 0,6 ha de terres agricoles seulement seront consommées par l'urbanisation.

Les secteurs d'urbanisation retenus :

- se situent en dehors des zones humides,
- sont implantés à proximité des réseaux existants,
- ne font pas obstacle à l'activité agricole et n'impactent pas fortement la pérennité d'une exploitation agricole,
- privilégient la réappropriation des espaces non-bâtis à l'intérieur de l'agglomération type "dents creuses" et favorisent la densification.

4.3 Esquisser un projet cohérent pour le bourg

Le postionnement des espaces d'urbanisation retenus et le constat d'un manque de lien entre la partie nord du bourg et le centre-bourg encouragent à définir une stratégie globale de la partie centrale du bourg autour su Semnon (stratégie foncière, aménagements de liaisons douces, revitalisation du centre-bourg...). Les éléments suivants sont une ébauche de réflexion, qui, dans le cadre d'un PLU, auraient pu être approfondis et voir leur concrétisation dans le PADD et les OAP.

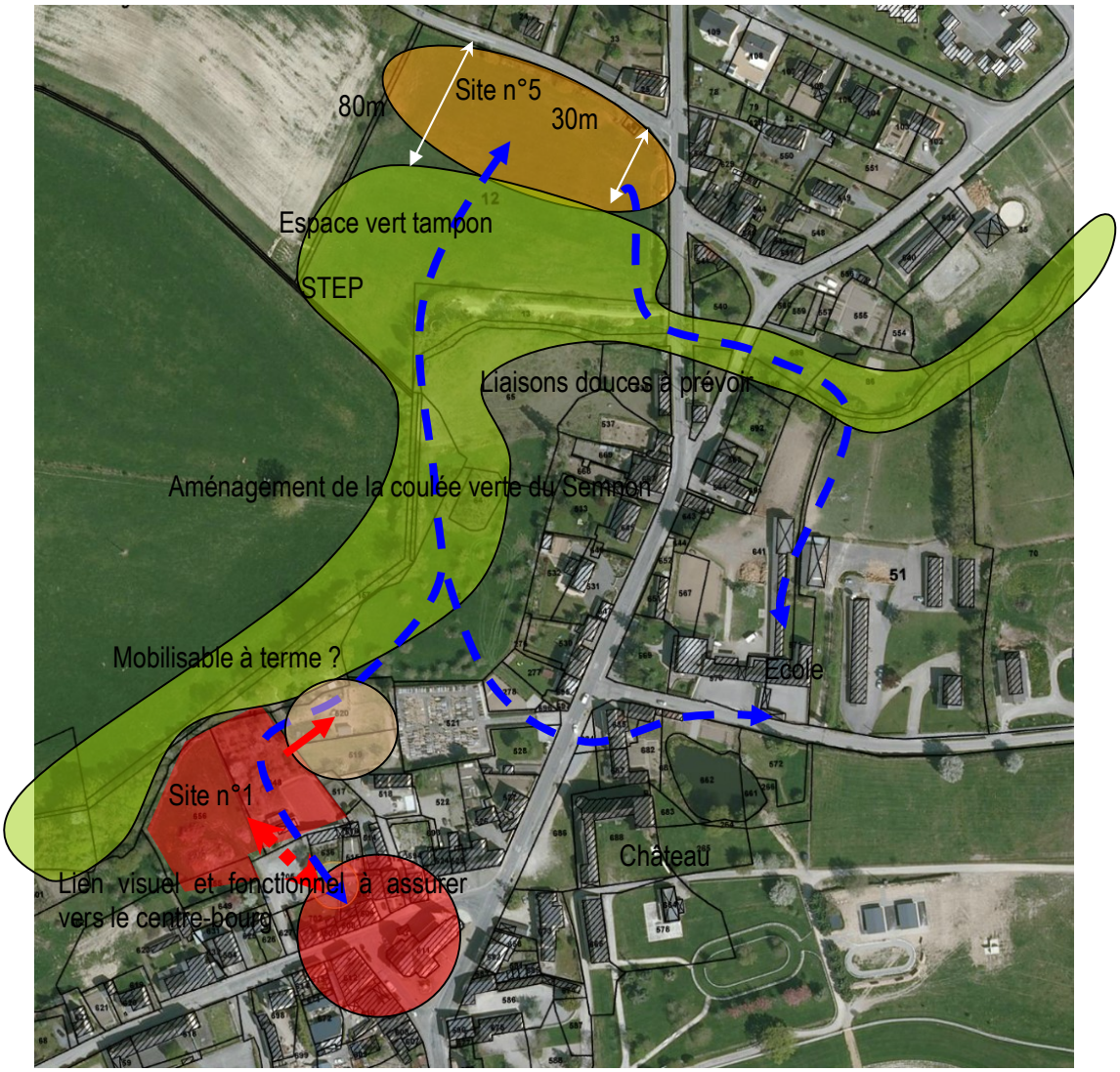


Figure 45 : Illustrations des réflexions à mener sur le centre-bourg de Senonnes

L'urbanisation des arrières de la mairie est hautement stratégique dans ce schéma d'ensemble. Ce secteur ne doit pas accueillir des pavillons "standard", mais doit assurer une continuité visuelle avec le bourg : étude du parcellaire et de la toponomie, même volumétrie et vocabulaire que l'existant, points d'accroche avec le centre-bourg, retrouver une ambiance de village, une relation au clocher... L'urbanisation des arrières de la mairie devra préserver une bande verte le long du Semnon.

Quant au site n°5, il présente l'intérêt :

- de pouvoir mobiliser la zone humide au-dessus de la STEP comme espace public tampon,
- de pouvoir privilégier une orientation des parcelles avec jardins au sud pour le secteur le long de la RD231
- de garder un lien visuel vers le château et l'église, éléments identitaires de la Commune

Pour rappel, le système d'épuration retenue pour la future STEP (roseaux) génère peu de nuisances olfactives et visuelles. Il est donc compatible avec la proximité d'habitations.

Les opérations d'habitat devront respecter les objectifs architecturaux et urbains détaillés en orientation III.3.1.2. du DOO du SCOT.

4.4 Préserver la richesse écologique, paysagère et patrimoniale du territoire

Le projet de carte communale permet de préserver la richesse écologique, paysagère et patrimoniale de Senonnes. En effet :

1 - Sur le plan écologique :

- la trame verte et bleue identifiée est classée en zone N non constructible
- les zones humides, les boisements et les haies font l'objet d'une trame de protection au titre de l'article R. 111-15 du code de l'urbanisme

Les règles adoptées pour protéger ces élements reposent sur le possibilité offerte par l'article R. 111-15 d'édicter des prescriptions spéciales : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Elles reposent sur un même principe « éviter – réduire – compenser ». Les règles visent donc en premier lieu à interdire la suppression des éléments protégés, mais prévoient également des mesures de compensation.

Concernant les haies, le diagnostic bocager réalisé par la Chambre d'agriculture, qui fait l'objet d'une enquête publique conjointe avec le dossier de carte communale, a permis de déterminer, en concertation avec les communes, les haies à protéger et les règles de protection.

La Chambre d'agriculture a hiérarchisé les haies selon cinq catégories (pour plus d'info :

- Haies déjà règlementées
- Haies fondamentales
- Haies importantes
- Haies secondaires
- Haies à enjeu faible

Au regard du maillage bocager relativement lâche des communes (commune remembrée) et de la volonté politique de maintenir ce maillage, il a été acté de protéger les haies fondamentales, importantes et secondaires. Seules les haies à enjeu faible, qui correspond au linéaire restant de faible intérêt, ne fait pas l'objet d'une protection.

Les prescriptions règlementaires doivent être suffisamment souples afin de permettre l'évolution des parcellaires agricoles sans remettre en question l'efficacité de la protection du bocage. La stratégie adoptée est tout d'abord de convaincre les agriculteurs du bien fondé de conserver et d'entretenir leurs haies. Si l'arrachage est autorisé dans plusieurs cas de figure (raisons sanitaires, de sécurité, de besoins techniques, passage d'animaux ou d'engins agricoles, regroupement parcellaire), la réglementation trouve son efficacité dans l'obligation de reconstitution d'un linéaire d'intérêt environnemental, hydraulique et/ou paysager équivalent. Le terme de « reconstitution » est choisi à dessein : il peut s'agir de renforcer, améliorer une haie existante d'intérêt plus faible ou de planter une nouvelle haie. Cette mesure de compensation devra être menée en concertation avec la Chambre d'agriculture sur la base de son diagnostic bocager. A noter que toute suppression de haie identifiée est soumise à déclaration préalable en mairie, afin d'instaurer un dialogue avec l'agriculteur, qui pourra mener à une compensation réussie, et d'assurer un suivi de l'évolution des haies sur la commune.

Concernant les boisements, les défrichements sont interdits sauf pour des besoins sanitaires, de sécurité ou de besoins techniques. Dans ces cas, la compensation repose sur le reboisement d'une superficie au moins équivalente au sein ou en continuité de l'espace boisé concerné, ou, à défaut, sur le territoire communal en cas d'impossibilité démontrée.

Concernant les zones humides, la règle demande une étude préalable à l'opération visant à leur protection et à leur maintien (1er niveau : « éviter »). Si aucune alternative de moindre impact n'est démontrée (2ème niveau : « réduire »), l'opération qui porte atteinte à la zone humide doit s'accompagner de mesures compensatoires (3ème niveau).

2- Sur le plan paysager :

- les extensions urbaines s'inscrivent dans l'enveloppe naturelle et paysagère du bourg, dans la continuité du tissu urbain
- elles adopteront des densités et des formes urbaines moins consommatrices d'espaces, se rapprochant du paysage urbain existant
- le paysage des entrées de bourg est préservé
- les boisements marquants du paysage (points de repères) sont conservés
- les conditions de maintien de l'activité agricole qui entretient le paysage sont assurées

3 - Sur le plan patrimonial :

- le périmètre de protection Monument Historique du Château de Senonnes assurera un droit de regard et une qualité patrimoniale aux projets du bourg entièrement compris dans le périmètre
- les sites archéologiques sont reportés sur le plan annexe de la carte communale au titre de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme

5 Explication des choix retenus pour la délimitation des espaces où les constructions sont autorisées

5.1 Les choix retenus pour le zonage et justifications

Article R.124-3 du code de l'urbanisme :

"Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne peuvent pas être autorisées, à l'exception :

1° De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ;

2° Des constructions et installations nécessaires :

— à des équipements collectifs ou à des services publics si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

— à l'exploitation agricole ou forestière ;

— à la mise en valeur des ressources naturelles.

Le ou les documents graphiques peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

En zone de montagne, ils indiquent, le cas échéant, les plans d'eau de faible importance auxquels il est décidé de faire application du huitième alinéa de l'article L. 145-5.

Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre Ier du titre Ier du livre Ier et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables."

Conformément à l'article R.124-3, le document graphique "plan de zonage" délimite :

- le secteur où les constructions sont autorisées (intitulé "C" Constructible)
- le secteur où les constructions ne sont pas autorisées, sauf exceptions citées dans l'article (intitulé "N" Non constructible)

A Senonnes, en l'absence d'activités autres qu'agricoles et artisanales et de zone artisanale existante (regroupement de plusieurs activités), la possibilité de réserver un secteur à l'implantation d'activités n'a pas été retenue.

La délimitation du secteur constructible C a été déterminée de la manière suivante :

- en premier lieu, en suivant les limites cadastrales des parcelles comprenant des constructions à usage autre qu'agricole,
- en limite de bourg, entre la zone C et la zone N, si une parcelle construite de taille importante rend possible une nouvelle construction principale, ou à l'inverse, si une parcelle est trop restrictive pour permettre une extension de la construction (implantation en limite cadastrale); une distance de 10m par rapport à la construction principale a été retenue pour délimiter la zone C

Illustration de cette règle



Figure 46 : Illustration de l'utlisation de la règle des 10m pour délimiter la zone C en limite du bourg

Par ailleurs, ont été inclus en zone C :

- les équipements publics, même pour les terrain non bâtis (terrains de football et de tennis, cimetière, aires de stationnement)
- les "dents creuses" non bâties, mais inclues dans le tissu urbain et recensées comme telles dans le projet urbain
- les secteurs d'extensions pour la construction de nouveaux logements retenus dans le projet urbain

Le classement en zone constructible ouvre au droit de préemption.

La zone N (non constructible) correspond quant à elle à la zone rurale de la Commune, où se trouve une majorité de l'activité agricole. L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes et es constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles, y sont autorisées dans les conditions fixées par l'article R.124-3 du code de l'urbanisme.

5.2 Tableau des surfaces

Zones	Superficie (en ha)
C Constructible	14,7
N Non constructible	1311,8

6 Compatibilité avec les normes et documents supra-communaux

La carte communale doit être compatible avec :

- Le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT)

Le SCOT de la communauté de communes du Pays de Craon a été approuvé le 22 juin 2015 et il est opposable depuis août 2015. Les principales prescriptions du DOO sont rappelées dans ce document, le projet de carte communale les prend en compte afin d'être compatible avec le SCOT.

- Le Plan de Déplacements Urbains (PDU)

Il n'y a pas de PDU applicable sur le territoire communal.

- Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le syndicat mixte du Pays de Craon a la compétence d'élaboration du PLH, mais aucun n'a été élaboré à ce jour.

- Projet d'Intérêt Général (PIG)

Il n'y a pas de PIG applicable sur le territoire communal.

- Charte du parc régional Normandie-Maine

La commune n'est pas inclue dans le périmètre du parc régional Normandie-Maine

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne

Le Schéma Directeur et de Gestion de l'Eau (SDAGE) du Bassin Loire-Bretagne a été approuvé le 18 novembre 2009 et est entré en vigueur le 17 décembre 2009. En particulier, les orientations du SDAGE qui concernent directement la carte communale sont :

- 8A-1 Prise en compte des zones humides dans les documents d'urbanisme

"[...] les communes élaborant ou révisant leurs documents d'urbanisme sont invitées à réaliser cet inventaire dans le cadre de l'état initial de l'environnement." (voir la compatibilité avec le SAGE)

- 8A-3 Protection spécifique des zones humides d'intérêt environnemental particulier (voir la compatibilité avec le SAGE)
- 8B-2 Mesures compensatoires en cas de destruction des zones humides

"Dès lors que la mise en oeuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface supprimée. La gestion et l'entretien des ces zones humides doivent être garantis à long terme."

- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Vilaine

Le SAGE de la Vilaine a été approuvé le 2 juillet 2015. Le comité de bassin du 3 octobre 2013 a émis un avis favorable sur le projet de SAGE. Celui-ci préconise dans son programme d'actions - entre autre la mesure 101 - la mise en oeuvre d'un inventaire des zones humides sur les territoires communaux afin de les intégrer, en vue de leur préservation, dans les documents d'urbanisme. Un inventaire a été réalisé à l'échelle du Pays de Craon dans le cadre du SCOT, par le bureau d'études D2L. Les zones humides détectées sont localisées sur le plan annexe de la carte communale par une trame faisant référence à l'article R. 111-15 du code de l'urbanisme.

Le SAGE de l'Oudon a été approuvé le 8 janvier 2014.

En particulier, les préconisations qui concernent plus directement la carte communale sont :

- E35 - Intégrer voire compléter l'inventaire 2009 des zones humides dans les documents d'urbanisme

Les zones humides recensées par le bureau d'études D2L, dans le cadre de la finalisation du SCOT du Pays de Craon, figurent sur le plan annexe de la carte communale. Elles sont protégées au titre de l'article R.111-15 du code de l'urbanisme.

- E42 - Intégrer l'inventaire des éléments stratégiques du bocage dans les documents d'urbanisme

Un inventaire bocager, en cours de réalisation par la chambre d'agriculture, sera annexé à la carte communale après validation.

- D33 - Mettre en oeuvre des politiques de prévention des inondations dans toutes les communes présentant des risques d'inondation

Senonnes n'est pas concerné pour le bassin versant de l'Oudon, mais elle l'est pour le bassin de la Vilaine. L'atlas inondable du ruisseau des Caves figure sur le plan annexe de la carte communale. Il concerne l'extrémité nord-ouest du territoire, en limite communale, sans impacter de constructions existantes. Des projets agricoles, seuls autorisés en zone N non constructible, ont peu de probabilités d'y voir le jour. Si tel était le cas, ils devraient prendre en compte le risque inondation.

Même si les SAGE révisés de la Vilaine et de l'Oudon ne sont pas encore applicables, le projet de carte communale les prend en compte afin d'être ultérieurement compatible avec eux.

La carte communale doit tenir compte :

- du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire

Le SRCE a été adopté le 30 octobre 2015. La carte de la Trame Verte et Bleue est disponible sur le site carmen.developpement-durable.gouv.fr.

- des Plans Climat-Energie Territoriaux (PCET) du département et du territoire du Gal Sud Mayenne

Le PCET du Gal Sud Mayenne a été adopté le 25 Juin 2013.

- du Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD)

Le PRAD a été approuvé par arrêté préfectoral du 18 avril 2012. En particulier, les préconisations qui concernent plus directement la carte communale sont :

- La sous-action n°3.1. "Augmenter le niveau d'exigence des différents documents d'urbanisme (dans le cadre de la règlementation)"
- La sous-action n°3.2. "Favoriser l'application stricte des principes "éviter-réduire-compenser"

L'analyse agricole du rapport de présentation et la prise en compte à part entière du thème agricole dans la grille d'analyse des secteurs susceptibles d'être urbanisés s'inscrivent dans ces principes. Ils ont conduit à un compromis entre le nécessaire développement du bourg et l'impact limité sur les surfaces agricoles.

6.1 Servitudes d'Utilités Publiques

L'ensemble des servitudes d'utilité publique ci-après communiquées par l'Etat, ont été prises en compte dans l'élaboration de la carte communale, qui est compatible avec celles-ci. Toutefois, il est rappelé que tout projet d'urbanisme devra respecter les prescriptions relatives à chacune des servitudes.

- A4 : Servitudes de passage des engins mécaniques en bordure de cours d'eau
- AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques

7 Evaluation des incidences des orientations de la carte communale sur l'environnement et prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur

7.1 Au regard des dispositifs sanitaires

7.1.1 Eau potable

Incidences des dispositions de la carte communale

La commune de Senonnes est desservie en eau potable par le SIAEP du Craonnais (12 communes), en contrat d'affermage avec VEOLIA EAU. Le contrat a pris effet au 1er janvier 2012 pour une durée de 12 ans.

L'eau provient du prélèvement de la Marinière à Renazé et des importations provenant du syndicat mixte du sud-ouest Mayenne

Toute la commune est desservie.

La création de nouveaux sites d'habitat, même limitée, va induire un accroissement de la population communale, et donc, des besoins nouveaux en eau potable.

Mesures compensatoires

En l'occurrence, les incidences en matière de ressource en eau potable restent mesurées :

- La localisation des zones futures d'habitat au sein du tissu urbain et en prolongement de l'urbanisation déjà existante permettra la desserte en AEP
- La capacité de production apparaît suffisante pour venir desservir les extensions agglomérées

Au regard de la création d'une vingtaine de nouveaux logements, la consommation en eau devrait être assurée au travers des capacités de captage actuelles.

7.1.2 Eaux usées

Source : Etude de zonage d'assainissement - Révision N°1 - hydratop

Incidences des dispositions de la carte communale

Le réseau de collecte des eaux usées est de type séparatif sur l'ensemble du bourg et s'étend sur un linéaire total de 2200m. Il permet de raccorder environ 130 branchements en 2011.

Les structures d'assainissement sont exploitées par les services techniques municipaux.

L'objectif de développement de l'urbanisation adopté par la collectivité est d'environ 2 nouveaux logements par an (20 logements), en dents creuses et sur deux sites (centre-bourg 0,5 ha et rue des trois préfets 0,6 ha).

Un schéma de zonage d'assainissement a été réalisé en 2006. Il sera révisé afin de le mettre en cohérence avec la zone constructible de l'agglomération définie au plan de zonage de la carte communale.

Mesures compensatoires

Des travaux de réhabilitation des réseaux ont été effectués sur l'ensemble du bourg :

- Réduction des eaux claires parasites de nappe
- Mise en conformité des branchements des particuliers

Ces travaux limitent les apports d'eaux claires parasites météorites à la station d'épuration.

La nouvelle station d'épuration réalisée et mise en service fin 2014 est une station de type lits plantés de roseaux et d'une capacité ramenée à 250 équivalents-habitants permettant d'accueillir l'urbanisation future à l'horizon 10 ans (20 logements). Elle générera moins de nuisances olfactives que ce qui existait jusque là. Cependant, une zone tampon verte correspondant à une zone humide assurera tout de même un périmètre d'isolement entre la nouvelle station d'épuration et le nouveau quartier de la rue des trois préfets. Le SATESE (Syndicat d'Assistance Technique pour l'Epuration et le Suivi des Eaux) a par ailleurs confirmé la capacité de traitement suffisante de la nouvelle station d'épuration pour répondre aux objectifs démographiques de la commune.

Les arrières de la mairie seront maintenus en assainissement non collectif compte tenu de la topographie défavorable du secteur.

7.1.3 Eaux pluviales

Source : Etude de zonage d'assainissement - Révision N°1 - hydratop

Incidences des dispositions de la carte communale

Le réseau d'assainissement étant totalement séparatif, les eaux pluviales en agglomération sont collectées par un réseau distinct des eaux usées. Ce réseau pluvial suit un tracé similaire à celui des eaux usées.

Les eaux usées sont dirigées par des canalisations de diamètre de 300 à 500 mm vers des émissaires qui permettent un bon écoulement. L'ensemble des eaux de l'agglomération s'évacue vers le Semnon.

Aucun problème d'évacuation des eaux pluviales important ne nous a été signalé.

L'objectif de développement de l'urbanisation adopté par la collectivité est d'environ 2 nouveaux logements par an (20 logements), en dents creuses et sur deux sites (centre-bourg 0,5 ha et rue des trois préfets 0,6 ha).

Mesures compensatoires

Suivant la configuration de la commune de Senonnes et son caractère rural, il n'est en aucun cas nécessaire de prévoir des zones sur lesquelles des mesures particulières ou des modifications sur la gestion des eaux pluviales devront être prises.

Pour la suite, deux choix s'offrent à la commune : soit une solution globale qui facilitera les projets d'urbanisation future et résoudra les insuffisances actuelles avec un impact financier lourd; soit une solution évolutive qui traitera le volet pluvial de chaque projet d'urbanisation séparément avec un impact financier supporté par chaque projet, plus ajusté et étalé dans le temps.

7.2 Au regard des espaces naturels

Incidences des dispositions de la carte communale

Le développement contenu et limité n'impacte pas de milieux naturels de qualité.

Mesures compensatoires

Les mesures suivantes assurent cependant la préservation des espaces naturels :

- L'expansion urbaine du bourg reste en totale adéquation avec son site paysager d'accueil, en venant s'appuyer sur des limites paysagères et naturelles, notamment le vallon du Semnon.
- La volonté de préserver les caractères naturels dominants présents au sein ou à proximité de l'agglomération : vallons du Semnon (zone N), boisements et zones humides protégés au titre de l'article R.111-15 du code de l'urbanisme.
- La conservation de l'enveloppe actuelle des hameaux, avec une extension mesurée des constructions existantes

L'urbanisation des arrières de la mairie devra préserver une bande verte le long du Semnon.

Par ailleurs, tel que précisé dans l'état initial de l'environnement, la commune n'est pas concernée par un site Natura 2000. La carte communale ne fait donc pas l'objet d'une évaluation environnementale à ce titre.

Par l'application de l'ensemble de ces préconisations, la carte communale ne contribue pas au déséquilibre entre les espaces naturels qui sont pris en compte dans les capacités d'expansion du tissu urbain.

La notion d'agglomération et de priorité d'urbanisation en zone agglomérée est de mise avec une proposition d'extension urbaine en continuité du tissu existant, en dehors duquel les constructions neuves qui ne seraient pas à usage agricole sont interdites.

7.3 Au regard de l'agriculture

Incidences des dispositions de la carte communale

La plupart des besoins en nouveaux logements sont couverts dans l'enveloppe urbaine, n'impactant pas le monde agricole (dents creuses). Cependant, une extension urbaine, certes limitée, impacte une parcelle agricole. Le reste du territoire est destinée à une occupation naturelle ou agricole.

Mesures compensatoires

La carte communale adopte plusieurs dispositifs de préservation et de mise en valeur de l'espace agronomique :

- En premier lieu, conformément aux attendus du SCOT, un état des lieux agricole et paysager a permis de préserver et de diversifier le potentiel agricole à long terme. Le choix des zones à urbaniser répond à une volonté d'éviter le morcellement ou l'enclavement des exploitations (DOO orientation II.1.1.4.).
- L'absence de possibilité de constructions neuves de tiers dans toute la zone rurale, classée zone non constructible N.
- L'effort majeur de restructuration urbaine et de comblement des dents creuses assurant la circonscription de l'extension urbaine autour du bourg de Senonnes

- Le choix d'une extension urbaine sur un terrain en prairie en limite de zone humide (qualité agronomique moindre)

7.4 Au regard du patrimoine et du paysage

Incidences des dispositions de la carte communale

Les mesures d'urbanisation projetées par la carte communale limitent les atteintes au patrimoine paysager et bâti du territoire communal. Toutefois, des incidences liées aux droits d'occupation du sol doivent être anticipées :

- Pour tenir compte du caractère sensible des vallons, zones humides et de leur richesse faunistique et floristique,
- Pour intégrer la diversité environnementale et paysagère du territoire,
- Pour gérer l'impact de l'économie agricole autorisée sur la majeure partie du territoire,
- Pour garantir la mise en valeur du patrimoine bâti rural,
- Pour préserver le patrimoine urbain et minéral,
- Pour protéger des sites remarquables ponctuant l'ensemble du territoire – sites archéologiques, patrimoine bâti –.

Mesures compensatoires

Conformément à l'article R.111-15 du Code de l'Urbanisme, la commune a choisi de protéger des éléments de patrimoine, à savoir :

- des boisements isolés qui constituent des isolats écologiques et des points de repères dans le paysage; leur caractère boisé est à conserver,
- les zones humides issues de l'inventaire, pour leur richesse écologique, leur rôle épuratoire et tampon en cas de crue,
- les haies recensées par la Chambre d'agriculture de la Mayenne dans son diagnostic bocager.

Ces éléments sont identifiés dans le plan annexe de la carte communale.

Le diagnostic bocager de la Chambre d'agriculture est soumis à enquête publique conjointe à la carte communale. La manière dont les haies sont protégées est expliquée dans la partie 4.4. « Préserver la richesse écologique, paysagère et patrimoniale du territoire ». Un dossier spécifique intitulé « Protection d'éléments paysagers » a été réalisé, précisant les haies protégées et les prescriptions associées.

A Senonnes, les éléments de patrimoine bâti remarquables sont :

- le Château de Senonnes et son assiette archéologique, d'ores et déjà protégé en tant que monument historique classé
- l'église paroissiale Saint-Pierre

Sur le plan annexe de la carte communale, l'église est protégée par le biais de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme qui présie que "le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

7.5 Au regard des déplacements et de la qualité de l'air

Incidences des dispositions de la carte communale

L'implantation de nouvelles habitations va entraîner une augmentation du trafic.

Dès lors, les circulations douces doivent constituer un mode alternatif réel au sein du bourg, en lien avec le resserrement de l'habitat au sein de l'enveloppe du bourg de Senonnes.

Enfin, la desserte et l'accessibilité des zones futures doivent être d'ores et déjà pensées et intégrées afin de ne pas perturber le fonctionnement général de la commune et de proposer des déplacements complémentaires à ceux existants.

La prédominance des transports routiers et la poursuite de l'augmentation du trafic routier sont des tendances lourdes. La carte communale par le resserrement du développement autour du bourg et la promotion des déplacements doux peut lutter localement contre ces tendances.

Mesures compensatoires

La carte communale peut permettre :

- d'envisager un partage de la voirie favorable aux déplacements doux : réaménagement des voies principales du centre-bourg, parcours, accessibilité et confort d'usage de l'espace public
- de prévoir des circulations douces au sein et en périphérie du bourg, support des circulations inter-quartiers
- de soigner le traitement des carrefours et des portes d'entrées d'agglomération

7.6 Au regard des risques et nuisances

7.6.1 Risques naturels et technologiques

Incidences des dispositions de la carte communale

Le DDRM de la Mayenne relève trois risques majeurs pour Senonnes. Ils sont considérés comme diffus, c'est-à-dire qu'ils concernent l'ensemble des communes de Mayenne :

- le risque climatique,
- le risque sismique,
- le Transport de Matières Dangereuses (TMD).

Néanmoins, on peut citer également :

- un risque potentiel d'inondation lié aux débordements du Ruisseau des Caves, répertorié dans l'atlas des zones inondables de Bretagne,
- le risque retrait-gonflement des argiles.

Au niveau du risque lié au Transport de Matières Dangereuses Routes, la prise en compte des principaux axes générateurs de risque devrait à terme permettre de limiter les populations directement exposées. En revanche, l'augmentation constatée des trafics a tendance à rendre plus exposées les populations situées dans les zones de risque.

Mesures compensatoires

Le zonage de la carte communale, ainsi que les mesures règlementaires prises par les législations respectives, permettent une meilleure connaissance du risque et l'information des populations.

Les enjeux relatifs aux risques naturels et technologiques sont donc, dans la mesure du possible, bien pris en compte sur la commune de Senonnes, ce qui devrait à terme conduire à une réduction de l'exposition des biens et des personnes.

7.6.2 Nuisances sonores

Incidences des dispositions de la carte communale

La commune de Senonnes n'est concernée par aucune infrastructure de transport classée voie bruyante.

L'arrêté préfectoral n°2008-D278 porte règlementation des bruits de voisinage. Il apporte une règlementation particulière portant sur les bruits gênants liés aux lieux publics et accessibles aux publics, aux activités professionnelles (industrielles, artisanales, commerciales et agricoles), aux propriétés privées et aux activités de loisirs et sportives.

Mesures compensatoires

Senonnes reste à l'écart de la principale source de nuisances sonores, à savoir les voies à grande circulation bruyantes. Cependant, la circulation, même faible, génère des nuisances (voitures, poids lourds, engins agricoles…). A ce titre, la carte communale peut permettre d'entamer une réflexion visant à limiter la vitesse dans le bourg et donc les nuisances sonores.