



DÉPARTEMENT DE LA MAYENNE

COMMUNE D'HARDANGES

# CARTE COMMUNALE

## RAPPORT DE PRÉSENTATION

Carte Communale approuvée par Délibération du Conseil Municipal le :

--

Carte Communale approuvée par Arrêté Préfectoral le :

--

Modifications / Révisions

Modifications / Révisions	



## VIII — MORPHOLOGIE URBAINE.

---

### A — Introduction.

Le diagnostic dit de morphologie urbaine a pour objectif de distinguer et de faire ressortir les caractéristiques d'implantation du bâti sur le territoire communal. Ces modes d'implantations tiennent à l'histoire du lieu, à l'environnement...

Les implantations bâties peuvent générer des espaces extérieurs particuliers plus ou moins publics, elles peuvent être la résultante des usages ou des fonctions des lieux.

L'intérêt d'une telle étude est de mettre en avant des usages issus de connaissances techniques du bâtiment comme des utilisations des volumes bâtis.

Cette étude concerne donc également les natures de matériaux employés, les détails symptomatiques du lieu, les éléments qui peuvent être à la base de la réflexion sur le devenir de la commune du point de vue de son expansion.



*Vue sur une entrée de bourg.*

### B — Analyse de la morphologie urbaine.

#### 1 — Histoire.

La place centrale encadrée par l'église et la Mairie constitue le principal point de repère de la commune d'Hardanges. La forme du bourg s'est constituée comme cela est perceptible sur la carte d'État-Major du XIXe à la rencontre d'une voirie nord-sud et est-ouest.



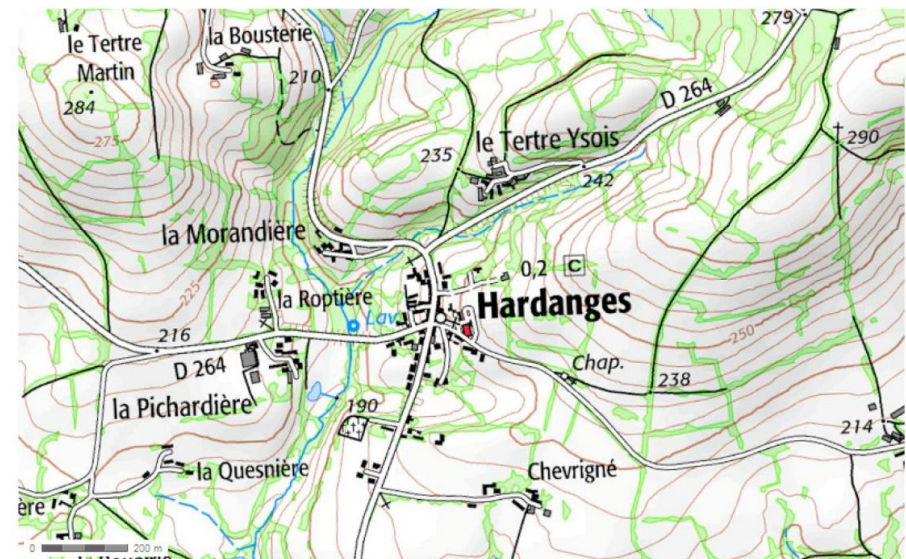
Cartes d'État-Major – Source : Géoportail.

Les vues aériennes du 20e siècle montrent une évolution de l'emprise bâtie vers une forme nettement plus allongée suivant l'axe nord-sud constituée suivant la topographie marquée par le vallon.

Les différentes vues attestent également que depuis les années cinquante l'enveloppe globale du bourg est maintenue, une zone de quelques pavillons a été constituée à l'écart au sud du bourg.



2 — Formes urbaines.



Hardanges est une commune rurale, dont le bourg est positionné à l'écart des grands axes routiers. Le bourg est marqué par son positionnement au cœur d'une vallée enserrée entre des massifs dominants. Une voie parallèle à la vallée constitue l'axe structurant du bourg d'Hardange en axe nord-sud. Les constructions originelles sont réparties de part et d'autre de cette voie. Densité d'habitat, forme linéaire du bourg, l'église positionnée en point central. L'ensemble bâti est très homogène avec peu de constructions récentes.

Une forte identité urbaine a été instituée dans ce site. En effet, les entrées et sorties du bourg sont dotées de tilleuls positionnés de façon réglée marquant ainsi un contraste avec la nature bocagère environnante.

En entrée sud est positionné un belvédère sur la vallée, le cimetière prend place au bout d'un chemin planté.



Les constructions du bourg établies en mitoyenneté présentent des hauteurs plus élevées que les constructions vues à travers le territoire rural. La rue se constitue ainsi entre les fronts bâtis.



L'église est positionnée en surplomb du bourg, comme la Mairie.

Un commerce est positionné en angle de voirie face à une place qui se dessine au pied de l'église et de la Mairie.

Cette place constitue le cœur de bourg, elle permet une identification du bourg.



### 3 — Formes construites

Les constructions sont établies en majorité en R+1+combles. Un nombre conséquent d'habitations semble inoccupé. Les plans utilisés par les édifices de la commune suivent majoritairement des plans rectangulaires sur des largeurs d'environ six mètres

Les constructions sont établies entre rez-de-chaussée, un étage et des combles ou un rez-de-chaussée et des combles. Les toitures sont à deux pans. Les matériaux utilisés sont à la fois de murs en moellons ou enduits et des ardoises ou tuiles en couvertures.

Les hauteurs sont comprises entre trois et cinq mètres à l'égout pour six à neuf mètres au faitage.



## IX — JUSTIFICATIONS.

---

### A — L'accroissement mesuré de la population.

La commune d'Hardanges souhaite accroître sa population dans des limites raisonnables, suivant une courbe d'évolution qui permette une hausse de la population, sans remettre en cause le caractère rural de la commune. Elle souhaite que la spirale de la diminution de population soit stoppée et qu'une nouvelle dynamique initiée par la création d'un futur lotissement soit mise en place rapidement, sur des terrains qui appartiennent à la commune.

Actuellement, entre 1999 et 2010, la population a diminué fortement de 1,7 % par an. Au cours de ces trois dernières années, une stagnation ou très légère hausse c'est faite jour. Il est nécessaire de confirmer cette tendance au cours de ces dix prochaines années. Il n'est donc pas utopique de considérer qu'Hardanges puisse augmenter le nombre de ces habitants, comme la grande majorité des communes alentour.

Cette augmentation prévue du nombre d'habitants ne dépasserait pas 0,9 à 1,0 % par an en l'espace de dix ans, soit environ onze à douze nouvelles constructions, qui à raison de 2,0 personnes par ménages représentent environ une augmentation théorique de 22 à 24 personnes.

Il faut immédiatement signaler que cette Carte Communale a été réalisée dans l'objectif de permettre la création d'un lotissement d'une superficie suffisante pour accueillir une population nouvelle suffisante pour redonner un nouvel élan à la commune, mais aussi de densifier le centre-bourg. Cette Carte Communale ne fait,

au fond, qu'ouvrir à l'urbanisation des espaces qui étaient déjà propriété communale et donc, voués à l'urbanisation.

L'activité agricole doit également être prise en compte, car il s'agit, en superficie, de la première ressource économique de la commune et qu'il est indispensable de préserver l'équilibre de la ressource agricole.

Le principe de gestion économe de l'espace ainsi que la pérennisation des continuités agricoles, forestières et naturelles sont assurés par une prise en compte stricte des principes du Grenelle de l'Environnement.

La dynamique démographique mise en place par cette Carte Communale est directement en lien avec la volonté de préservation du caractère rural des lieux, mais aussi en rapport avec une capacité réelle de développement, due à sa position stratégique, entre Villaines-la-Juhel et Mayenne.

L'objectif est donc de trouver des espaces d'urbanisation en profondeur, en dents creuses, dans le centre-bourg et de permettre la création d'un lotissement par tranches, en continuité de l'urbanisation déjà existante du centre-bourg, derrière la Mairie et la salle des fêtes.

Dans cette optique, la commune a opté pour un resserrement de l'urbanisation en profondeur, dans le bourg, avec une extension de ce dernier sur une partie de parcelle de 6 900 m<sup>2</sup>.

Ainsi, les  $\frac{2}{3}$  de l'urbanisation nouvelle se réaliseront sur cette parcelle qui permet la construction de six à sept constructions.

Le bourg est ceinturé par de vastes espaces voués à l'agriculture, mais sans bâtiments d'exploitation qui pourraient freiner le développement de l'urbanisation. Il faut noter que les parcelles ouvertes à l'urbanisation n'ont pas d'usage agricole déclaré, ce qui implique que l'ensemble du projet ne viendra pas compromettre les surfaces agricoles utiles.

### 1 — La projection démographique se détermine comme suit :

La commune a pour ambition de voir sa population augmenter dans des proportions raisonnables dans les prochaines années. La projection démographique déclinée plus haut équivaut à une progression de 22 à 24 habitants environ à échéance d'une dizaine d'années, soit environ onze à douze logements, desserrement des ménages non compris, car il reste encore dix logements vacants dans la commune, dont une petite partie peut être réhabilitée ou restaurée à vocation d'habitation, dans le centre-bourg et le plus souvent dans les hameaux.

L'ambition de cette Carte Communale est avant tout de préserver l'environnement et le cadre de vie et d'encadrer les demandes d'autorisation d'urbanisme au sein d'un espace restreint, connu et défini.

Permettre une augmentation de la population est un vœu exprimé par l'ensemble des membres du conseil et il est nécessaire de trouver de nouveaux espaces à urbaniser pour les années 2014-2024 pour que la commune continue à vivre. C'est dans cette optique que la parcelle acquise par la commune sera urbanisée.

La sectorisation équivaut à 4,74 ha pour l'urbanisation à vocation d'habitat et 0,27 ha à vocation d'activité de loisirs pour le motocross. Ces espaces sont déjà dédiés.

La projection démographique chiffrée par la commune est donc d'environ 231 à 233 habitants à échéance de la Carte Communale, d'ici à 2024 approximativement.

Les potentialités de terrains à bâtir ont été définies de telle sorte qu'elles répondent à cette volonté.

Il s'agit là du nombre d'habitants potentiel une fois que l'ensemble des secteurs aura été urbanisé, et sans prendre en compte le fait que les propriétaires des terrains concernés par le développement ne sont pas forcément enclins à vendre leurs parcelles à l'urbanisation, ou d'urbaniser eux-mêmes.

L'ouverture à l'urbanisation potentielle des secteurs à vocation d'habitat est donc en relation exacte avec les capacités déjà connues d'ouvertures à l'urbanisation, entre le lotissement et les dents creuses internes aux espaces déjà urbanisés.

Toutefois, il n'est que partiellement tenu compte des migrations aléatoires de population non chiffrable et pouvant varier sensiblement en fonction de la typologie de ménage venant habiter la commune (volatilité des jeunes, ménages âgés de deux personnes, éclatement des familles...)

La projection de population à échéance 2024 est de ce fait purement mathématique.



## 2 — Détail des superficies à bâtir.

### a — Les disponibilités foncières de la commune.

L'objectif de la commune est double.

Tout d'abord, elle souhaite ouvrir à l'urbanisation des espaces qui puissent être assainis, en continuité d'urbanisation et rapidement exploitables, ce qui est le cas de l'ensemble des espaces ouverts, dans le cadre de cette sectorisation.

D'autre part, elle veut respecter les espaces environnementaux fragiles et les continuités agricoles qui forment l'ossature du territoire.

Il s'agit donc de mettre en œuvre une politique qui vise à ouvrir un lotissement en plusieurs tranches, les réseaux d'assainissement étant en attente. Il n'y a pas eu de lotissement de créé au cours de ces vingt dernières années, ce qui a pénalisé la commune dans son développement. L'idée d'ouvrir le lotissement par tranche est de permettre d'échelonner les constructions et le cas échéant, de différer les deux tranches ultérieurement à une date qui permettra de vendre sereinement les lots de la première tranche.

Actuellement, le nombre d'autorisations d'urbanisme délivrées est très faible, une en 2013 et aucune en 2011 et 2012 et le nombre de réhabilitations est également atone.

La Carte Communale s'évertue à ne pas urbaniser les hameaux, qu'ils soient agricoles ou non, ainsi que les zones d'habitat diffus pour se concentrer sur les parties les plus urbanisées du bourg. Le principe de gestion économe des sols est totalement respecté et le mitage n'est pas augmenté. Seule la reconnaissance de

secteur urbanisé à vocation d'activité permet d'identifier un secteur urbanisable à vocation d'activité en campagne (secteur motocross). Ce secteur est d'ailleurs déjà existant.

Les nouvelles dispositions législatives ne permettent plus l'extension des hameaux non significatifs pour éviter d'augmenter le mitage qui influe négativement sur les bonnes pratiques agricoles. Le développement de l'habitat diffus est aujourd'hui prohibé. La commune souhaite alors que cette augmentation limitée soit en rapport avec la capacité réelle d'équipements de la commune. Il faut rappeler ici qu'Hardanges dispose d'une station d'épuration très récente qui a été construite en 2012. Elle dispose d'une capacité nominale de 130 EH et dispose encore d'une réserve de capacité de 87 EH. Il n'y a donc aucun problème pour raccorder le lotissement futur à la station d'épuration actuelle.

Il est également nécessaire de considérer la rétention foncière qui va impliquer une diminution des capacités réelles d'urbanisation. Une partie seulement des espaces urbanisables sera réellement urbanisée. Il s'agit principalement de la zone d'extension de 0,69 ha, qui correspond au lotissement prévu sur les terrains appartenant à la commune, dont l'approbation de la Carte Communale officialisera encore davantage opération. Les autres espaces sectorisés à bâtir, en densification, seront urbanisés sûrement de manière plus hypothétique. En effet, les propriétaires ne seront pas pour l'instant forcément vendeurs de leur parcelle (en tout ou partie).

C'est pourquoi on considère que « seulement » 70 % seraient effectivement et plus facilement ouverts à l'urbanisation.

L'occupation des sols et la gestion de ces sols sont définies de la manière suivante :

Superficie cadastrale totale de la commune : 1 848 ha.

Superficie totale du secteur constructible : 4,74 ha, ce qui représente 0,26 % de l'ensemble de la surface communale.

Superficie des nouvelles parcelles ouvertes à l'urbanisation en extension limitée : 6 900 m<sup>2</sup>, ce qui représente 14,56 % des zones constructibles.

Superficie des parcelles ouverte à l'urbanisation en densification : 3 620 m<sup>2</sup>, ce qui représente 7,64 % des zones constructibles.

Le reste, soit 3,69 ha ou 77,8 %, représente des espaces qui sont déjà bâtis, susceptibles de faire l'objet d'extension du bâti déjà existant ou de densification de la parcelle.

Superficie des parcelles ouverte à l'urbanisation à destination de l'activité : 0,27 ha, ce qui représente 0,01 % de l'ensemble de la surface communale.

Cela représente une augmentation potentielle de **onze à douze** nouvelles habitations à échéance de la Carte Communale, soit environ **22 à 24** nouveaux habitants. Il s'agit là d'un potentiel urbanisable et non de logements qui seront de facto réalisés.

SECTEURS CONSTRUCTIBLES		
Parcelles	Superficie totale en m <sup>2</sup>	Superficie constructible en densification en m <sup>2</sup>
C 699	616	616
C 739	774	744
C 761	614	614
C 762	336	336
C 784	455	455
C 879	538	538
C 880	317	317
C 1107	12 156	
TOTALS		3 620
		10 520

SECTEURS CONSTRUCTIBLES RÉSERVÉS AUX ACTIVITÉS		
Parcelles	Superficie totale en m <sup>2</sup>	Superficie constructible existante en m <sup>2</sup>
B 210	110 957	2 700
TOTALS		2 700
		2 700

Le potentiel de logements ouverts par la sectorisation est de onze à douze nouvelles habitations à échéance de la Carte Communale, soit environ 22 à 24 nouveaux habitants, si on part du principe que le nombre de personnes par ménage va se stabiliser au cours des dix prochaines années, autour de 2,0 personnes. Il s'agit là d'un potentiel urbanisable et non de logements qui seront de facto réalisés.

Ceci apparaît comme une marge de progression soutenable puisqu'elle ne vient pas augmenter le potentiel urbanisable de la commune.

La commune a donc retenu un accroissement volontariste, voulant rompre avec l'atonie actuelle.

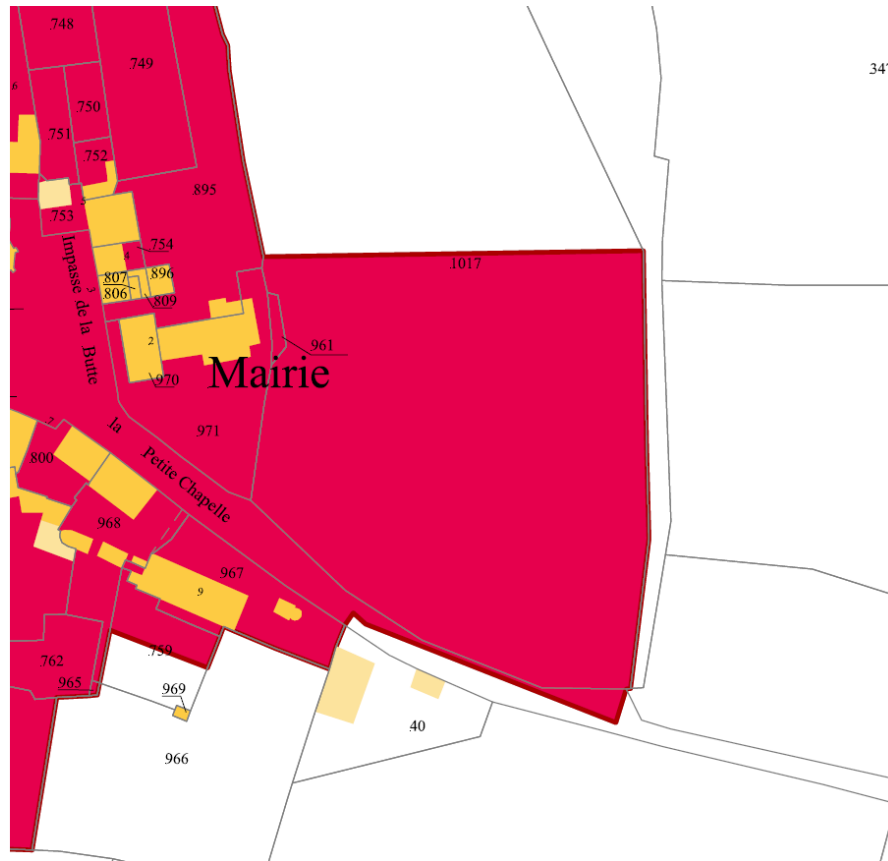
Sa position avantageuse, entre Mayenne et Villaines-la-Juhel, comme indiqué plus haut, lui permet d'imaginer un développement continu dans les dix années qui viennent. La commune a donc mis en place les ressorts nécessaires à un accroissement justifiable et durable dans le temps et qui reste plausible, eu égard aux capacités de la station d'épuration actuelle.

En reprenant les chiffres de la démographie depuis 1968, où la commune avait une population de 376 habitants, on s'aperçoit que la projection de 22 à 24 habitants nouveaux à échéance 2024 correspond à une échelle qui permet juste à la commune de revenir au niveau de population du recensement de... 1999.

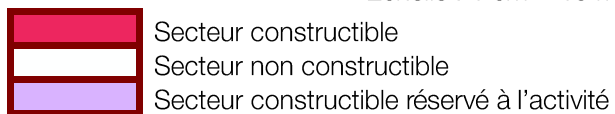
Cette marge de progression est définie par rapport à une pression foncière qui est actuellement, en 2012, très faible dans la commune et atone dans la Communauté de Communes. Les biens à vendre ne trouvent pas preneurs facilement et les terrains à bâti se vendent peu.

b — Détail du secteur constructible du bourg.

Parcelle C 1017 (12 156 m<sup>2</sup> dont 6 900 m<sup>2</sup> constructibles sur une nouvelle parcelle, soit 6 à 7 logements).



Échelle : 1 cm = 15 m.



La commune dispose de la maîtrise foncière sur cette parcelle. Elle n'a pas d'usage agricole déclaré et sert actuellement pour des ventes d'herbe.



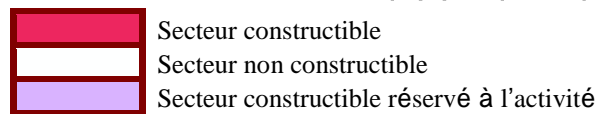
Échelle : 1 cm = 15 m.

Parcelle C 699 (616 m<sup>2</sup> constructibles en densification, soit 1 logement).

La parcelle n'a pas d'usage agricole déclaré.



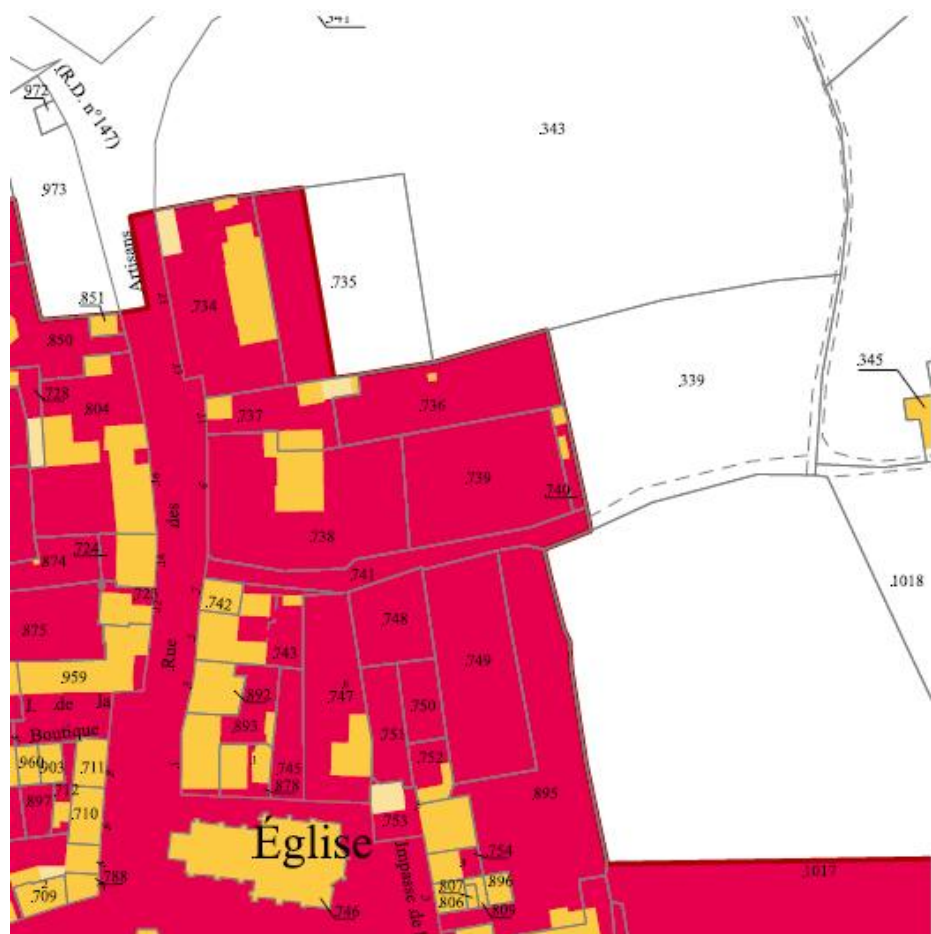
Échelle : 1 cm = 15 m.



Échelle : 1 cm = 15 m.

Parcelle C 739 (774 m<sup>2</sup> constructibles en densification, soit 1 logement).




La parcelle n'a pas d'usage agricole déclaré.



Échelle : 1 cm = 15 m.



Échelle : 1 cm = 15 m.

-  Secteur constructible
-  Secteur non constructible
-  Secteur constructible réservé à l'activité

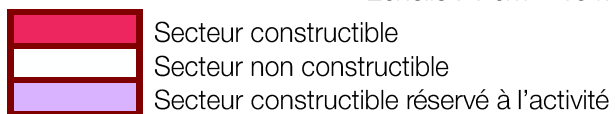
Parcelle C 761 et C 762 (614 m<sup>2</sup> et 336 m<sup>2</sup> constructibles en densification, soit 1 logement).

Les parcelles n'ont pas d'usage agricole déclaré.

\$



Échelle : 1 cm = 15 m.






Échelle : 1 cm = 15 m.

Parcelle C 879 et C 880 (538 m<sup>2</sup> et 317 m<sup>2</sup> constructibles en densification, soit 1 logement).

Les parcelles n'ont pas d'usage agricole déclaré.



Échelle : 1 cm = 15 m.

-  Secteur constructible
-  Secteur non constructible
-  Secteur constructible réservé à l'activité

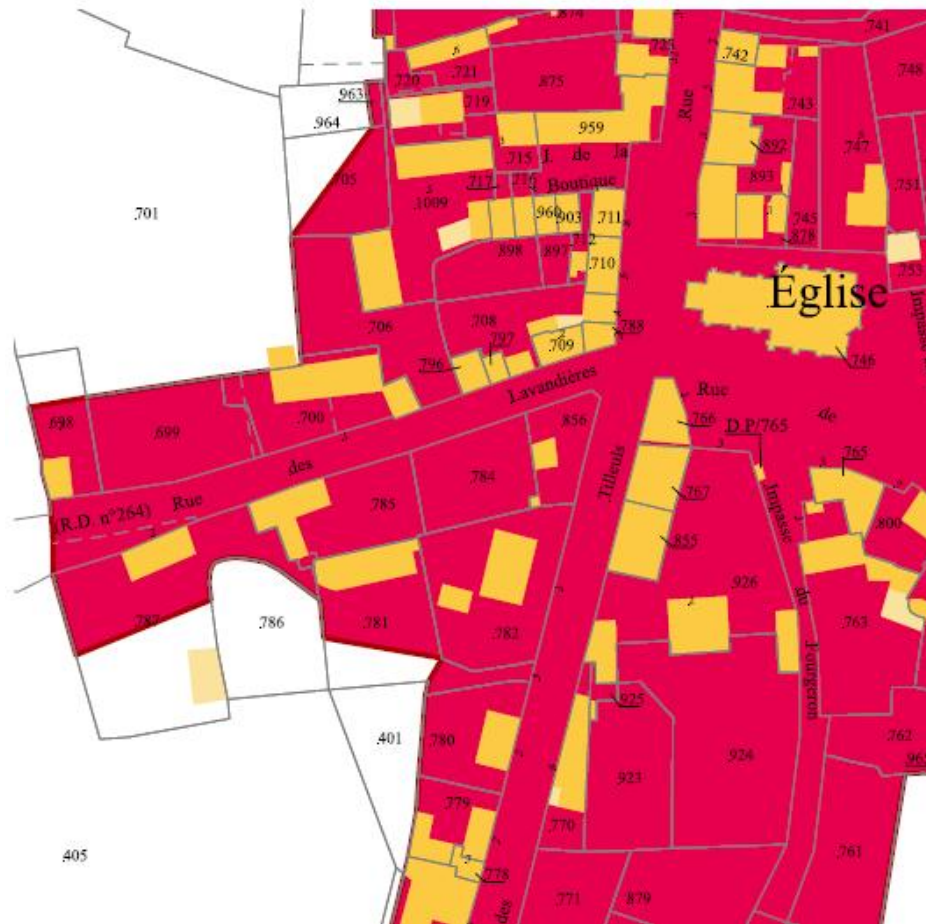


Échelle : 1 cm = 15 m.



Parcelle C 784 (455 m<sup>2</sup> constructibles en densification, soit 1 logement).

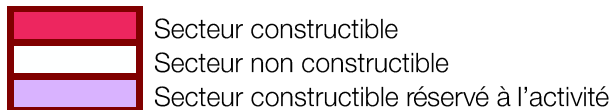
La parcelle n'a pas d'usage agricole déclaré.



Échelle : 1 cm = 15 m.

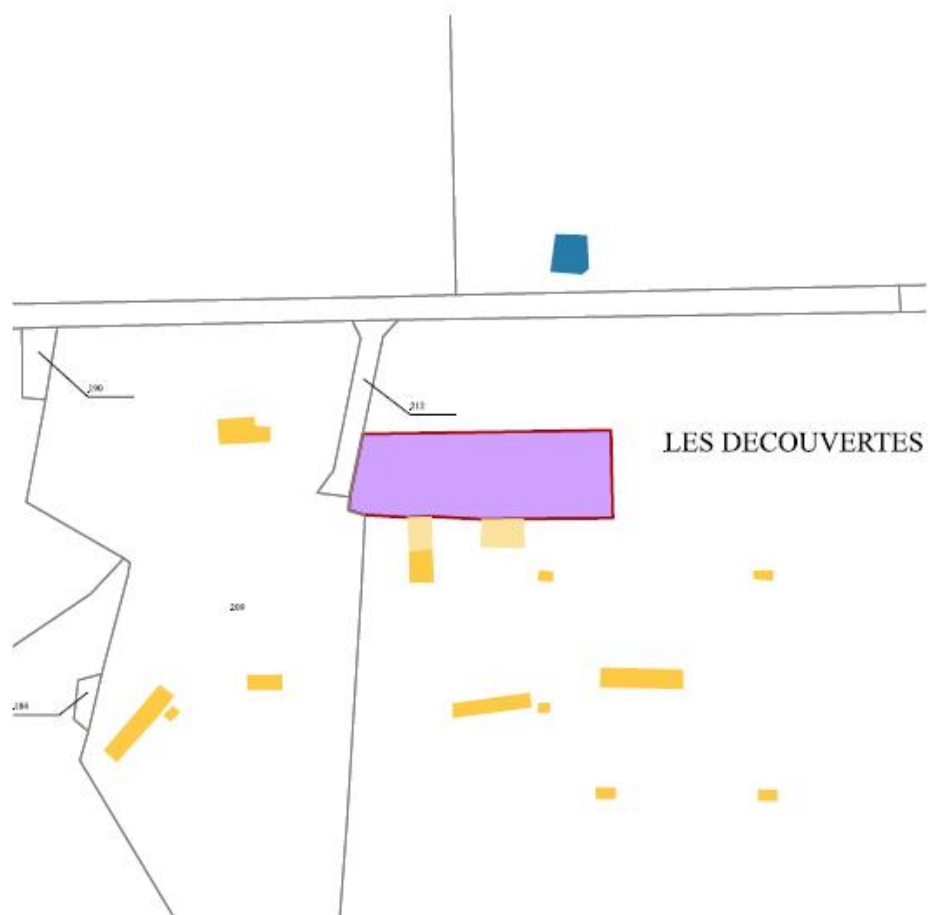


Échelle : 1 cm = 15 m.

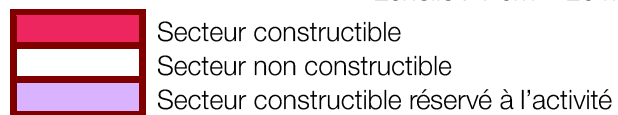


c— Les superficies réservées aux activités.

Parcelle B 210 (110 957 m<sup>2</sup>, dont 2 700 m<sup>2</sup> constructibles).



Échelle : 1 cm = 25 m.



La parcelle n'a pas d'usage agricole déclaré. Il s'agit d'un terrain de motocross situé à proximité de l'ancien terrain militaire.



Échelle : 1 cm = 25 m.

## B — La philosophie du projet communal.

Cette Carte Communale est orientée vers une politique d'extension de l'urbanisation, mais aussi de densification au sein de l'enveloppe urbanisée du bourg.

L'objectif de la commune a été de trois ordres :

- Permettre l'ouverture à l'urbanisation d'un lotissement par système de tranches, à l'est du bourg, en arrière de la mairie, à vocation d'habitat dans le dispositif de la Carte Communale (lotissement).
- Permettre une densification du bourg.
- Permettre que l'activité de motocross puisse se développer de manière optimale, proche du lieu dit « Le saule ».

Identifier le potentiel de densification réel dont la commune dispose dans le centre-bourg a été un préalable indispensable à la réalisation de cette Carte Communale.

L'ensemble du dispositif reste en rapport avec la capacité de développement communale, déclinée dans la projection démographique. Elle a toutefois conscience qu'elle n'est pas en situation de pouvoir ouvrir à l'urbanisation l'ensemble de l'espace dédié au lotissement, qui représente entre six et sept nouveaux logements. La situation démographique actuelle va dans le sens de la prudence, d'où la décision communale de procéder à une ouverture en deux tranches de ce lotissement.

En effet, la commune d'Hardanges ne dispose pas d'école ni d'équipement public structurant. Il s'agit donc d'une volonté délibérée des nouveaux arrivants de venir vivre à Hardanges et non d'un choix orienté par la nécessité de trouver des équipements dans la commune.

La collectivité a décliné les capacités d'urbanisation au plus proche du centre-bourg, en continuité de l'urbanisation déjà existante. La projection démographique soutenable que la commune souhaite mettre en œuvre est en rapport direct avec la sectorisation prévue au plan.

La protection de l'environnement naturel et agricole sous-tend l'ensemble des dispositions de la Carte Communale. Dans cette optique, les grandes continuités agricoles sont préservées de toutes nouvelles urbanisations, tout autour du bourg.

La consommation de terres agricoles est donc extrêmement limitée. Un périmètre de cent mètres est ainsi déterminé autour des bâtiments d'exploitations. Aucune nouvelle construction ne viendra impacter davantage une exploitation agricole présente sur le territoire. Le bâtiment agricole qui se situe au nord-est de la commune, proche du futur lotissement a été pris en compte, d'où un découpage qui ne vient pas empiéter dans le périmètre réciproque de cinquante mètres.

La commune dispose de la pleine propriété de la parcelle sur laquelle pourra se réaliser le lotissement, à l'est du bourg. Elle aura donc la pleine maîtrise du mode et de la typologie d'urbanisation qu'elle souhaite créer sur cet espace de projet.

Dans les espaces ruraux, l'urbanisation nouvelle sera inexistante et seule la réhabilitation de bâtiments anciens sera rendue possible avec le changement d'affectation, la restauration et l'agrandissement des logements actuels. Il y a toutefois une activité de circuit de motocross qui a été sectorisé, au nord de la commune, proche du terrain militaire.

La pérennité des exploitations agricoles est donc préservée.

Ainsi :

- Le développement urbain qui a été envisagé à Hardanges est maîtrisé dans sa définition et son positionnement. Le projet est défini de telle manière que la collectivité soit en mesure de déposer une fois la Carte Communale approuvée, un permis d'aménager, après réflexion sur le projet, sur son propre terrain et que l'autre partie des logements prévus se fasse en réhabilitations de logements anciens au centre-bourg et en densification de ce dernier par comblement de dents creuses internes au bourg. Nous sommes donc en phase avec le principe de gestion économe des sols.

- Il est ressorti du travail d'analyse que cette commune a déjà autorisé un lotissement de quatre lots en 1988-1989 et que le nombre d'autorisations d'urbanisme délivré est très bas comme nous l'avons déjà indiqué par ailleurs.

- Aussi, au regard du travail d'analyse de la morphologie urbaine effectuée en amont, il a été considéré comme opportun de densifier le centre-bourg actuel pour lui donner davantage de présence, d'épaisseur urbaine, et de prévoir les extensions urbaines un peu moins denses en extension et en continuité de l'urbanisation déjà existante.

- Les traitements bâtis à proposer seraient de favoriser les implantations en recul de la voirie. Les clôtures sont à soigner de façon à ne pas générer des voiries occultes, des échappées visuelles vers les pénétrations de zones naturelles restant envisageables. Un bouclage routier devra être créé entre les deux parties actuelles à réunir.

## C — Les zones.

Le territoire de la commune d'Hardanges est partagé en trois zones :

- La zone constructible **C**.
- La zone constructible réservée aux activités **Ca**.
- La zone non constructible **NC**.

### 1 — La zone Constructible (C).

La zone C correspond à la zone déjà bâtie de la commune et aux extensions modérées de l'urbanisation en continuité du bourg, en profondeur et en densification de ce dernier.

Elle est définie comme urbanisée ou urbanisable.

Elle a été délimitée de la manière suivante :

- La zone constructible sur l'ensemble de l'enveloppe urbanisée actuelle du bourg.
- Elle comprend aussi les voiries, l'église et les places qui ne sont bien sûr pas densifiables.
- Elle comprend également les fonds de parcelles utilisées en espaces jardinés et ne représentant qu'un très faible potentiel de densification, notamment au vu de la problématique de desserte.

Les constructions sont admises sous réserve de satisfaire aux conditions d'équipement définies par le Règlement National d'Urbanisme (notamment les articles R.111-4, R.111-8 à R.111-12, R.111-13 du Code de l'Urbanisme).

Les autres articles du Règlement National d'Urbanisme restent applicables.

La zone C couvre la partie agglomérée des constructions de la commune c'est-à-dire le centre-bourg, le futur lotissement situé proche de la salle des fêtes et de la Mairie.

Les espaces d'extension choisis tiennent compte des servitudes et contraintes du territoire.

## 2 — La zone constructible réservée aux activités (Ca)

L'objet de cette zone est la prise en compte de l'existence d'un circuit de motocross, au nord de la commune, sur une superficie de 0,27 ha. L'activité est incompatible avec le voisinage de l'habitat et c'est d'ailleurs pour cela que ce circuit s'est implanté en campagne.

Il est nécessaire de reconnaître dans la sectorisation cette activité économique pour lui donner toute latitude à évoluer, dans l'enceinte actuelle du circuit.

Il faut remarquer que la collectivité a pour objectif de permettre l'optimisation du fonctionnement de cette activité présente sur son sol. Le secteur à vocation d'activité représente 0,27 ha, sur des parcelles qui se trouvent en dehors des zones humides fonctionnelles.

La gestion d'une telle zone est identique à celle de la zone « C ».

## 3 — La zone Non Constructible (NC).

Dans cette zone, sous réserve du respect des articles R.111-2, R.111-3-1, R.111-3-2, R.111-13, R.111-14-1 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme, ne sont admises que :

- 2) L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.
- 3) Les 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.
- 4) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.
- 5) Sont autorisées les éoliennes qu'elles soient ou non soumises à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et sous réserve du respect de leurs réglementations spécifiques ; sont également autorisées leurs annexes nécessaires à leur fonctionnement. Elles sont destinées à l'autoconsommation ou à la revente totale ou partielle de la production.

Ces constructions et installations sont admises sous réserve de satisfaire aux conditions d'équipement définies par le Règlement National d'Urbanisme (notamment les articles R.111-4, R.111-8 à R.111-12, R.111-13 du Code de l'Urbanisme). Les autres articles du Règlement National d'Urbanisme restent applicables.

La zone Non Constructible couvre, d'une part, les espaces naturels, de bois et de forêt et, d'autre part, les espaces agricoles. Elle joue un rôle important dans la pérennité des espaces agricoles qui ont un rôle économique et paysager dans la commune. Ces espaces sont situés tout autour du bourg.

## X — DONNÉES JURIDIQUES.

---

La prise en compte des dispositions des articles L.110, L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Faisant suite à l'exposé des grands principes du droit de l'urbanisme à mettre en œuvre dans l'ensemble des documents d'urbanisme, définis dans le diagnostic communal, les éléments suivants permettent de montrer comment la commune a pris en compte ces principes.

### A — Principe d'équilibre.

Le projet respecte l'équilibre entre le développement de l'espace rural, la préservation des espaces agricoles et forestiers, ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages tout en respectant les objectifs de l'urbanisme durable.

En effet, la Carte Communale prévoit d'une part suffisamment de nouveaux secteurs constructibles pour répondre aux besoins en matière d'habitat, environ 1,05 ha dont le lotissement qui serait créé en arrière de la mairie et qui, à lui seul, représente 0,69 ha. Ceci est en rapport avec la construction de six à sept logements, le reste étant diffus au sein des dents creuses internes au bourg actuel.

C'est donc un potentiel de onze à douze logements qui pourront être construits, à concurrence d'une douzaine de logements par hectare, comme défini plus haut et d'autre part, elle préserve l'ensemble des espaces agricoles dans la mesure où les zones constructibles sont déclinées dans les secteurs qui gênent le moins la pratique agricole.

Il en est de même pour les superficies dédiées à l'activité avec environ 0,27 ha dédié à l'activité sans aucune extension.

Le secteur constructible ne représente que 0,26 % soit 4,74 ha du territoire communal. Il ne réduit pas l'espace forestier et ne concerne aucune terre agricole, puisque la parcelle C 1017 n'est plus à usage agricole et le lotissement futur ne remettra donc pas en cause le bon fonctionnement des exploitations agricoles.

De plus, la sectorisation intègre les dispositions réglementaires (issue du Règlement Sanitaire Départemental et de la législation sur les installations classées) relatives aux distances d'implantation des bâtiments agricoles par rapport aux zones d'habitat. Ainsi, une distance de cent mètres réciproque est respectée entre les bâtiments agricoles abritant des animaux et le bâti humain. Nous constatons à la lecture de la sectorisation que les bâtiments agricoles ne sont pas impactés par les zones constructibles. Cela implique que l'ensemble des hameaux agricoles n'est pas sectorisé à bâtir, sans possibilité de nouveaux logements.

### B — Principe de diversité et de mixité.

La Carte Communale ne disposant pas de règlement, elle ne peut pas avoir d'impact direct sur le mode d'urbanisation au sein des zones constructibles, mais, chaque projet est soumis, via l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, au respect du principe de densité, de respect des formes urbaines et d'insertion paysagère du projet...

Les secteurs constructibles peuvent recevoir pratiquement tout type d'opération (logement social ou non, commerce, artisanat, etc.)

Au-delà de la capacité d'installation d'activités compatibles avec le voisinage de l'habitat au sein même du bourg : services, commerces de proximité, libéraux ; un espace est susceptible de recevoir des activités incompatibles avec le voisinage de l'habitat, en sachant que l'activité de motocross est déjà existante.

Toutefois, la législation régissant les activités commerciales, artisanales et industrielles s'applique. Il n'y aura donc pas de capacité à l'implantation de commerce, artisanat ou industrie incompatible avec le voisinage de l'habitat.

La mise en œuvre de ce principe de mixité est difficile dans le cadre strict de la Carte Communale.

### **C — Principe d'utilisation économe et équilibrée de l'espace.**

Le projet veille à utiliser le sol de façon économe et à maîtriser l'expansion urbaine.

Les dispositions législatives et réglementaires n'autorisent plus aujourd'hui l'urbanisation d'opportunité n'importe où dans la commune et il est nécessaire de promouvoir une urbanisation rationnelle et économe.

La sectorisation a été réalisée de telle sorte que la rétention foncière éventuelle a été prise en compte, d'où la volonté de définir un nouveau lotissement sur la parcelle C 1017.

La capacité de densification est entièrement de la volonté des propriétaires actuelles de permettre cette densification ou non, en vendant à la construction, en construisant pour eux-mêmes, ou en conservant en jardin l'intégralité de leur parcelle.

Étant donné que le lotissement futur est suffisant pour absorber une très grande partie des nouveaux logements, six à sept sur les onze à douze prévus, il n'a pas été considéré comme nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation d'autres parcelles en extension ailleurs dans la commune.

Ainsi, chaque partie de territoire déterminé comme urbanisable concourt au potentiel constructible communal. Il s'agit de prendre en compte la capacité d'ouverture immédiate ou non à l'urbanisation, de telle sorte que le potentiel réel d'ouverture à l'urbanisation puisse être calculé plus efficacement, et ce dans le cadre de l'intérêt général. Le lotissement est en capacité immédiate, puisque propriété foncière communale, alors que les parcelles en densification ne sont pas contrôlées et pourront partir à l'urbanisation dans un délai non maîtrisé.

Le projet de la collectivité est de qualité et plausible et permettra de relancer une dynamique de construction qui faisait défaut ces dernières années.

Il s'agit donc d'un pari sur l'avenir, pari ambitieux, mais soutenable si le développement économique des pôles d'emplois locaux et de celui de Mayenne se confirme.

De plus, les possibilités réelles de densification du bourg permettront de lui donner de l'épaisseur, dans l'enveloppe déjà urbanisée.

Il apparaît donc que la gestion économe des sols est entendue par la commune comme devant être analysé, non pas seulement au regard de la seule commune d'Hardanges, mais par rapport au possible développement de l'ensemble du bassin de vie et de donner un signal fort aux potentiels demandeurs d'autorisations d'urbanisme, que la commune est prête à accueillir.



## D — La prise en compte de l'article L.110 du Code de l'Urbanisme.

L'article L.110 dispose que « 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 ».

La sectorisation de la Carte Communale implique le respect de l'ensemble de ce dispositif à plusieurs titres :

- D'une part, les espaces dédiés à l'urbanisation, en extension, sont déjà connus, car il s'agit d'espaces que la commune avait acquis par le passé, en vue d'y réaliser un lotissement, en continuité du bâti existant du bourg.
  
- Les espaces naturels et agricoles sont préservés, ainsi que les zones humides et les mares, partout sur le territoire communal.

- Il est à noter qu'aucune zone de développement n'impacte de zones humides fonctionnelles qui se trouvent proches du centre-bourg.

- Les zones humides et ces mares répertoriées sur le plan ne sont pas impactées par les zones à bâtir, ce qui permet de préserver les corridors écologiques, la Trame Verte et Bleue.

- Les espaces naturels et agricoles sont préservés de toute nouvelle urbanisation susceptible de venir perturber les grands systèmes écologiques. Les Trames Vertes et Bleues, ainsi que les continuités paysagères et environnementales ne sont pas impactées par les dispositions de la carte.

- Les haies, même si elles ne font pas l'objet d'une protection particulière, ne sont pas non plus impactées par l'urbanisation prévue.

- Ainsi, les zones humides, de remontées de nappes phréatiques ont intégralement été sorties de la zone à bâtir. La commune a choisi de mettre en œuvre le principe de prévention en interdisant les constructions dans ces espaces, et non pas de précaution puisque le risque est connu. Le bâti nouveau sera donc construit intégralement hors zone inondable et de remontées de nappes phréatiques.

## **E — La prise en compte de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.**

L'article L.121-1 dispose que « Les Schémas de Cohérence Territoriale, les Plans Locaux d'Urbanisme et les Cartes Communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

**1° : L'équilibre entre :**

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux.

- L'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.

- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.

**1° bis : La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.**

**2° : 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 en matière 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 emplois, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs.**

**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, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

#### En ce qui concerne l'article L.121-1-1 :

Même si l'ouverture à l'urbanisation de 0,69 ha nouveau en extension peut sembler important, elle fait suite à trois décennies d'atonie et de mise en œuvre du Règlement National d'Urbanisme, qui interdit toute urbanisation en mitage et hors des espaces déjà urbanisés. En l'état actuel du droit, aucun lotissement important ne peut être permis dans une commune telle qu'Hardanges par le seul RNU.

Le développement urbain est maîtrisé et il n'est pas prévu d'ouverture trop importante susceptible de présenter un déséquilibre par rapport à la projection démographique déclinée plus haut. L'ouverture à l'urbanisation représente environ 1,05 ha, soit onze à douze logements nouveaux. Elle peut sembler importante eu égard à l'historique communal, mais elle est suffisante pour éviter à la commune de sombrer vers des abîmes démographiques.

La projection démographique est juste en rapport avec une capacité, non pas de développement, mais de rééquilibrage par rapport à la population que la commune abritait en 1999.

On est également en présence d'un pragmatisme financier, car Hardanges va se développer sur des espaces dont elle a pris la maîtrise foncière, ce qui implique un retour sur investissement légitime et efficace, surtout si on y ajoute la nouvelle station

d'épuration qui est en capacité d'assainir l'ensemble de cet espace, qui, rappelons-le, sera urbanisé par tranches.

L'ouverture à l'urbanisation se situe directement en continuité des zones bâties actuelles. Aucune zone n'est urbanisable dans les écarts. En effet, aucun hameau de la commune n'est réellement constitué et l'urbanisation diffuse est importante. On respecte ainsi les dispositions du Grenelle de l'Environnement qui interdisent tout mitage nouveau dans les campagnes.

Le dispositif du Grenelle de l'Environnement ne permet plus, actuellement, de développer le mitage qui compromet gravement l'économie agricole des territoires. Le mitage est donc prohibé, conservant ainsi toute la plénitude des fonctions agricoles, les grandes continuités agricoles, dans l'ensemble de la commune.

Les sièges d'exploitations agricoles ne sont pas impactés par l'urbanisation future, par la création du nouveau lotissement. Toute la Carte Communale a été réalisée en fonction de la prise en compte des exploitations et bâtiments agricoles situés proche du centre bourg et qui se trouvent dans le périmètre de cent mètres ou cinquante mètres, ce qui implique que la collectivité n'a pas souhaité augmenter la pression qui s'exerce déjà sur ces exploitations.

L'urbanisation nouvelle permettra la construction de onze à douze logements nouveaux en densifications et extensions urbaines.

Les espaces naturels ne sont pas touchés par le développement de l'urbanisation qui reste, comme nous l'avons signalé, en périphérie immédiate des zones déjà urbanisées.

Le paysage et l'environnement naturel sont ainsi préservés et mis en valeur.

**En ce qui concerne l'article L.121-1-2 :**

La diversité des fonctions urbaines est respectée. Aucun élément au sein de cette Carte Communale n'empêche la réalisation de logements intermédiaires, voire d'un petit collectif dans la partie d'extension de l'urbanisation qui, rappelons-le, ne concerne qu'une superficie de 0,69 ha environ.

La superficie ouverte à l'urbanisation permet de répondre à la projection démographique souhaitée par la commune de l'ordre de 22 à 24 nouveaux habitants d'ici 2024, soit environ onze à douze logements.

La simple sectorisation sans règlement écrit, implique que des bâtiments collectifs ou intermédiaires peuvent être réalisés par les demandeurs d'autorisations d'urbanisme, si ces dernières respectent une bonne intégration paysagère et d'une manière générale, les dispositions du Règlement National d'Urbanisme.

Les fonctions urbaines sont respectées et notamment la capacité de préserver la densité d'urbanisation actuelle du bourg, l'implantation des bâtiments, leur volumétrie.

**En ce qui concerne l'article L-121-1-3 :**

La non-constructibilité des grandes continuités agricoles et naturelles concourt à la préservation de la biodiversité et à la préservation des corridors écologiques. Les biotopes liés à la présence des haies, bois, mares sur l'ensemble du territoire communal sont préservés.

La commune a souhaité avant toute chose préserver les corridors écologiques, les Trames Vertes et Bleues, avant de penser à l'expansion urbaine. Les deux devant s'imbriquer pour permettre une harmonie générale de la commune.

Une trame particulière a été définie clairement sur le plan de sectorisation pour situer les zones humides et de débordement de cours d'eau.

## XI — LES INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE.

---

### A — Incidences de la Carte Communale sur l'urbanisation.

D'une manière générale, la physionomie communale devrait évoluer de manière assez importante une fois que l'ensemble du lotissement sera réalisé, même par tranche, car c'est près de 15 % des espaces déjà urbanisés qui seront ajoutés, ce qui est important.

Au-delà de cette extension, les espaces voués à l'activité ne devraient pas évoluer de manière importante, puis qu'aucune extension véritable n'a été permise. Seule l'activité liée au loisir motocross est sectorisée.

L'enveloppe urbanisée du bourg actuel n'évoluera pas de manière flagrante. En effet, seules les dents creuses internes à cette enveloppe seront urbanisables. Les bâtiments déjà construits qui disposent de logements à rénover ou réhabiliter seront remis dans le parc de logements progressivement, avec une réelle volonté de faire diminuer le nombre de logements vacants, ce qui ne remet pas fondamentalement en cause l'armature urbaine. Toutefois, si la densification se réalise, les fronts bâtis seront aussi mieux marqués et plus lisibles, le long des rues.

Les voiries actuelles du bourg seront plus fréquentées du fait d'un passage de nouveaux habitants du lotissement, mais cette nouvelle fréquentation devrait être dans le temps tout à fait absorbable. En effet, il ne s'agit que de six à sept nouveaux logements soit, environ une douzaine de voitures.

Dans les hameaux, l'urbanisation n'évoluera pas, car aucune capacité d'extension, ni même de densification n'est accordée, au sein de l'enveloppe urbanisée de chaque hameau. Le tissu bâti rural restera donc tel quel.

Le bâti isolé, les écarts resteront identiques à ce qu'ils sont aujourd'hui.

Ce paragraphe a pour seul bémol l'application du dispositif du Règlement National d'Urbanisme que nous avons vu plus haut concernant les possibilités offertes dans la zone NC, qui peuvent faire reculer, dans une certaine mesure, les périmètres d'épandage par exemple (extension du bâti existant, changement de destination, réhabilitation de logement).

Les extensions d'urbanisation se réaliseront donc sur la parcelle ZC 1017 exclusivement.

Pour les autres parcelles, il ne s'agit pas d'une extension, mais d'une densification, soit en dents creuses, soit en densification de parcelles importantes, déjà urbanisées partiellement, avec des fonds de jardin d'une superficie permettant un découpage foncier (division foncière).

La Carte Communale ne permet pas de réglementer le type d'architecture des constructions nouvelles. C'est donc uniquement l'absence d'intégration dans le bâti existant qui pourrait, le cas échéant, permettre un refus de permis de construire.

### B — Incidences de la Carte Communale sur l'environnement.

#### 1 — Sur les eaux superficielles.

##### a — Incidences.

L'incidence de l'urbanisation sur les eaux superficielles sera négligeable. D'une part, le rythme de croissance du parc immobilier est soutenable et dans les dix ans qui viennent, c'est seulement une capacité de onze à douze logements qui devraient être construits. Il s'agit là d'une possibilité et non de réalisations effectives puisque le quart du potentiel se trouve sur des terrains privés que seuls les propriétaires pourront décider d'urbaniser ou de mettre à la vente en vue d'une urbanisation. D'autre part, le mode d'assainissement du bourg est en collectif et la station d'épuration est en capacité de recevoir les nouveaux effluents liés à la réalisation du lotissement ou du comblement des dents creuses internes au bourg. Elle dispose encore d'une réserve de capacité de 87 EH.

Seuls les hameaux sont en assainissement autonome et aucune nouvelle construction n'est prévue dans l'espace rural communal.

#### **b — Dispositions.**

Les zones prévues à l'urbanisation n'affectent pas une zone humide répertoriée par le biais de la prélocalisation faite par la DREAL des Pays de la Loire. La prélocalisation permet d'identifier des « zones humides probables » à l'échelle du 1 : 25 000e.

La prélocalisation n'a donc pas vocation à se substituer ou être assimilée aux démarches d'inventaires, lesquelles s'appuient sur des reconnaissances de terrain systématiques.

Les nouvelles constructions ne viendront pas trop proche de la station d'épuration et respecteront le périmètre de recul de 100 mètres nécessaire.

Le dispositif du SPANC sera mis à profit pour optimiser les capacités de traitement des eaux usées de chaque habitation dans les parties du territoire qui ne sont pas couvertes par le schéma directeur d'assainissement.

Il n'est pas nécessaire que la collectivité fasse augmenter les capacités d'assainissement de la station d'épuration actuelle.

Les onze à douze constructions prévues au bourg permettront la venue de 22 à 24 personnes environ, soit seulement une partie de la charge maximale théorique que la station peut encore supporter.

## **2 — Sur les eaux souterraines.**

### **a — Incidences.**

Le secteur constructible et ses abords ne sont touchés par aucun périmètre de protection de captage.

### **b — Dispositions.**

La Carte Communale n'a donc aucune incidence sur les eaux souterraines.

## **3 — Le SDAGE et le SAGE.**

### **a — Le SDAGE Loire-Bretagne.**

Le SDAGE est celui de Loire-Bretagne approuvé par le préfet coordonnateur de bassin le 18 novembre 2009. Il est actuellement en révision pour élaborer le projet de SDAGE 2016-2021.

Il s'agit d'un document de planification décentralisé.

Le SDAGE Loire Bretagne définit sept objectifs vitaux pour le bassin :

- 1) Gagner la bataille de l'alimentation en eau potable ;
- 2) Poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface ;
- 3) Retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer ;
- 4) Sauvegarder et mettre en valeur les zones humides ;
- 5) Préserver et restaurer les écosystèmes ;
- 6) Réussir la concertation notamment avec l'agriculture ;
- 7) Savoir mieux vivre avec les crues.

Les SDAGE et les SAGE sont opposables à l'administration, dont les collectivités locales. Il ne crée par de droit, mais ses objectifs généraux sont opposables à l'administration.

L'opposabilité implique la notion de compatibilité, de prise en compte des prescriptions du document. Les documents d'urbanisme n'ont pas à être conformes avec les prescriptions du SAGE, mais ils doivent les prendre en compte.

#### **b — Le SAGE de la Mayenne.**

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin versant de la Mayenne a été approuvé le 28 juin 2007.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant de la Mayenne a retenu pour orientation une gestion raisonnée et diversifiée des

ressources en eau et met en avant l'économie de l'eau, la diversification des ressources et l'amélioration de la qualité des eaux et des milieux naturels.

Ce schéma constitue un cadre pour toutes les actions menées sur le bassin pour la préservation de l'eau et des milieux aquatiques.

Cette orientation constitue la clé de voûte du programme d'actions du SAGE qui fixe les mesures et recommandations pour la préservation et la gestion des cours d'eau, des eaux souterraines et des milieux aquatiques du bassin de la Mayenne.

Le programme d'action est réparti en dix leviers d'action.

- 1) Économiser l'eau.
- 2) Diversifier les ressources et sécuriser l'alimentation en eau.
- 3) Mieux gérer l'étiage.
- 4) Optimiser le fonctionnement de la retenue de Saint-Fraimbault-de-Prières.
- 5) Améliorer la qualité de l'eau.
- 6) Préserver et restaurer les milieux naturels.
- 7) Restaurer le patrimoine piscicole.
- 8) Bien gérer les crues.
- 9) Valoriser les activités liées à l'eau.
- 10) Faire vivre le SAGE.

Les orientations des futurs documents d'urbanisme devront être conformes aux enjeux fixés par le SAGE Mayenne.

Le SAGE Mayenne préconise, dans son programme d'actions n° 6.3, la mise en œuvre d'un inventaire des zones humides sur les territoires communaux afin de les intégrer, en vue de leur préservation, dans les documents d'urbanisme.

Il ne crée par de droit, mais ses objectifs généraux sont opposables à l'Administration.

L'opposabilité implique la notion de compatibilité, de prise en compte des prescriptions du document. Les documents d'urbanisme n'ont pas à être conformes avec les prescriptions du SAGE, mais ils doivent être compatibles.

La Carte Communale d'Hardanges intégrera la prélocalisation de ces zones humides.

#### **4 — Sur les types de milieux.**

##### **a — Incidences.**

Le projet n'impacte pas les espaces bocagers, les mares et plan d'eau, ainsi que les zones humides, assez nombreuses, notamment en bord de cours d'eau.

##### **b — Dispositions.**

Comme déjà indiqué, les zones de débordement, zones humides sont exclues de la zone à bâtir.

Il est apparu nécessaire de privilégier la protection de la nature et de la ressource en eau, plutôt que l'urbanisation à outrance qui aurait pu engager la qualité des milieux.

#### **5 — Sur la faune et la flore.**

##### **a — Incidences.**

La sectorisation montre que les zones prévues à l'urbanisation n'affectent pas les haies de qualité qui ont un rôle hydraulique ou climacique. La trame bocagère est ainsi respectée et d'une manière générale, la biodiversité des haies et talus plantés est préservée.

Le secteur constructible concerne aussi des espaces proches du centre du village urbanisé ; la faune et la flore inféodées au cours d'eau ne doivent pas être impactées par l'urbanisation nouvelle et par conséquent les incidences du projet dans ce domaine doivent être très réduites.

##### **b — Dispositions.**

Comme déjà indiqué, les zones de débordement, zones humides sont exclues de la zone à bâtir.

Il est nécessaire de penser à une urbanisation durable qui prenne en compte la présence de l'arbre et du bocage en périphérie du bourg et oblige à les conserver, du moins pour les plus intéressants à préserver.

#### **6 — Sur les paysages.**

##### **a — Incidences.**



Le projet n'aura pratiquement pas d'incidence sur les grandes unités paysagères, dans la mesure où l'occupation du sol ne sera pas modifiée dans l'ensemble des espaces inconstructibles du territoire communal.

Par contre, localement, le projet induira quelques incidences sur les paysages naturels et urbains, à savoir :

- Impact sur les espaces agricoles, très minime.
- Extensions urbaines en continuité du bâti existant 0,69 hectare environ.

#### **b — Dispositions.**

En dehors de la limitation de l'étendue du secteur constructible, « l'outil » Carte Communale offre peu de moyens pour limiter les incidences sur le paysage.

Les mares situées au centre de la commune sont préservées de toute urbanisation pouvant mettre en péril leur rôle écologique et agricole.

Un découpage fin de la partie urbanisable de la parcelle permet de définir l'emplacement où sera réalisé le bâti, sans que cela empêche de créer un jardin d'agrément sur une partie non constructible de la parcelle achetée ou redécoupée après acquisition.

### **7 — Sur le patrimoine bâti.**

#### **a — Incidences.**

La construction sera gérée par le Règlement National d'Urbanisme (RNU), dont les règles sont très permissives. Ces incidences seront toutefois assez faibles.

#### **b — Dispositions.**

La Carte Communale n'a pas les moyens « réglementaires » pour prescrire des dispositions relatives à l'implantation ou à la forme du bâti à cause de l'absence de règlement.

Néanmoins, le positionnement de la zone à bâtir induit nécessairement une zone d'épandage dans laquelle les constructions devront se réaliser. Les espaces constructibles sont définis sur des zones déjà ouvertes à l'urbanisation, soit pour éviter d'empiéter sur les espaces agricoles, soit pour éviter l'urbanisation de zones inondables ou humides.

## XII — INCIDENCE ENVIRONNEMENTALE.

Le site Natura 2000 le plus proche de la commune d'Hardanges est le Site d'Intérêt Communautaire « Forêt de Multonne, Corniche de Pail », mais il reste tout de même à 8,6 km du territoire communal.

Ce site Natura 2000 regroupe les espaces les plus caractéristiques de la corniche de Pail, de la forêt de Multonne et du mont des Avaloirs, qui constitue le point culminant du Massif armoricain (417 m.).

Le site présente un ensemble de milieux et de formations végétales variées : chênaies acidophiles, localement en mélange avec de la hêtraie, souvent enrésinées, landes sèches et humides à Ericacées et Molinie, tourbières acides à Sphaignes, prairies humides et végétation aquatique.

### La vulnérabilité du site :

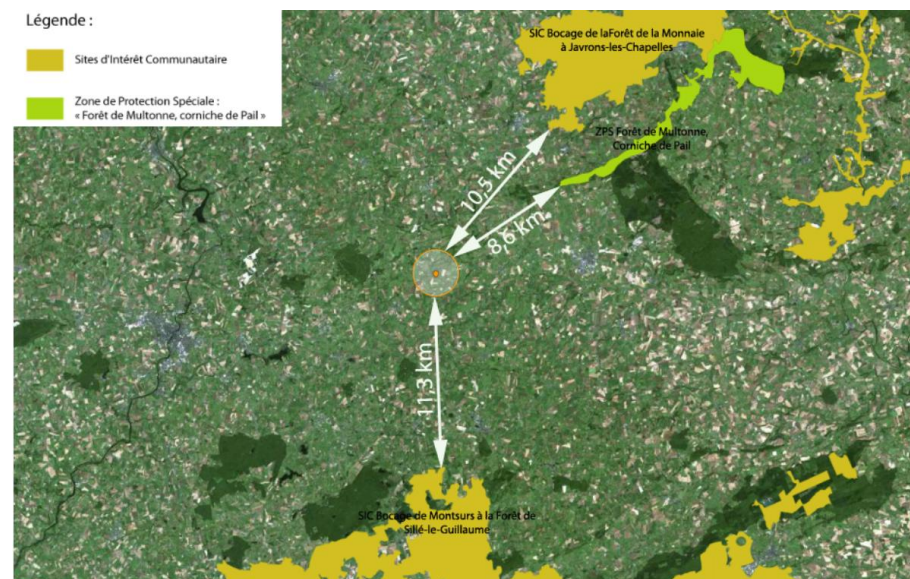
- Les milieux forestiers et les landes ont été largement enrésinés. Toutefois, la production de feuillus conserve localement un intérêt économique favorable à leur conservation.
- La gestion des landes reste problématique en l'absence de perspective de valorisation économique de ces milieux ; de plus, elles sont perçues comme une menace du fait de risques de développement d'incendies.
- La qualité des eaux reste satisfaisante, le contrôle des épandages agricoles permettant de limiter les risques de pollution.

### La Zone de Protection Spéciale « Forêt de Multonne, Corniche de Pail » :

Ce site couvre l'ensemble de la corniche de Pail et englobe le Site d'Intérêt Communautaire du même nom. Il présente des zones d'habitats variées, en mosaïque, très favorables aux espèces landicoles et forestières.

La production de feuillus conserve localement un intérêt économique favorable à la conservation des espèces d'oiseaux qui fréquentent le site.

Parmi les espèces d'oiseau ayant motivé le classement en ZPS, on peut citer : le Bondrée apivore (*Pernis apivorus*), le Busard Saint-Martin (*Circus cyaneus*), le Pluvier doré (*Pluvialis apricaria*), le Hibou des marais (*Asio flammeus*)...



La commune se trouve également à un peu plus de dix kilomètres de deux autres sites Natura 2000 (cf. carte ci-dessus) :

- Le Site d'Intérêt Communautaire « Bocage de la Forêt de la Monnaie à Javrions-les-Chapelles » à 10,5 km.
- Le Site d'Intérêt Communautaire « Bocage de Montsurs à la Forêt de Sillé-le-Guillaume » distant de 11,3 km.

Ainsi, les espaces potentiellement impactés par une ouverture à l'urbanisation sont très éloignés des quatre sites Natura 2000 les plus proches de la commune.

Dans ce cadre, nous pouvons conclure que le projet de Carte Communale n'aura pas d'impact direct ou indirect sur les sites Natura 2000 les plus proches, notamment le Site d'Intérêt Communautaire et la Zone de Protection Spéciale « Forêt de Multonne, Corniche de Pail ».

Les zones d'urbanisation nouvelles de la Carte Communale d'Hardanges n'impactent pas les continuités écologiques présentes sur le territoire de la commune et, en conclusion, cette Carte Communale ne porte pas atteinte à ces continuités écologiques.



**Communes de  
St Mars-sur-Colmont  
Ste-Marie-du-Bois  
Hardanges**

**Cartes Communales**

**Servitudes d'Utilité Publique**



ASI - Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales



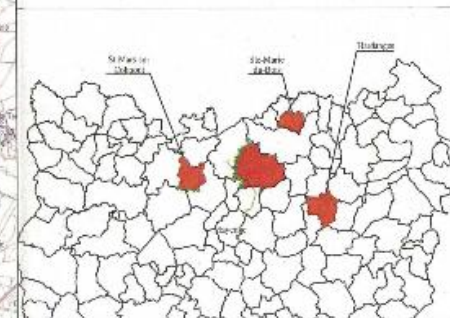
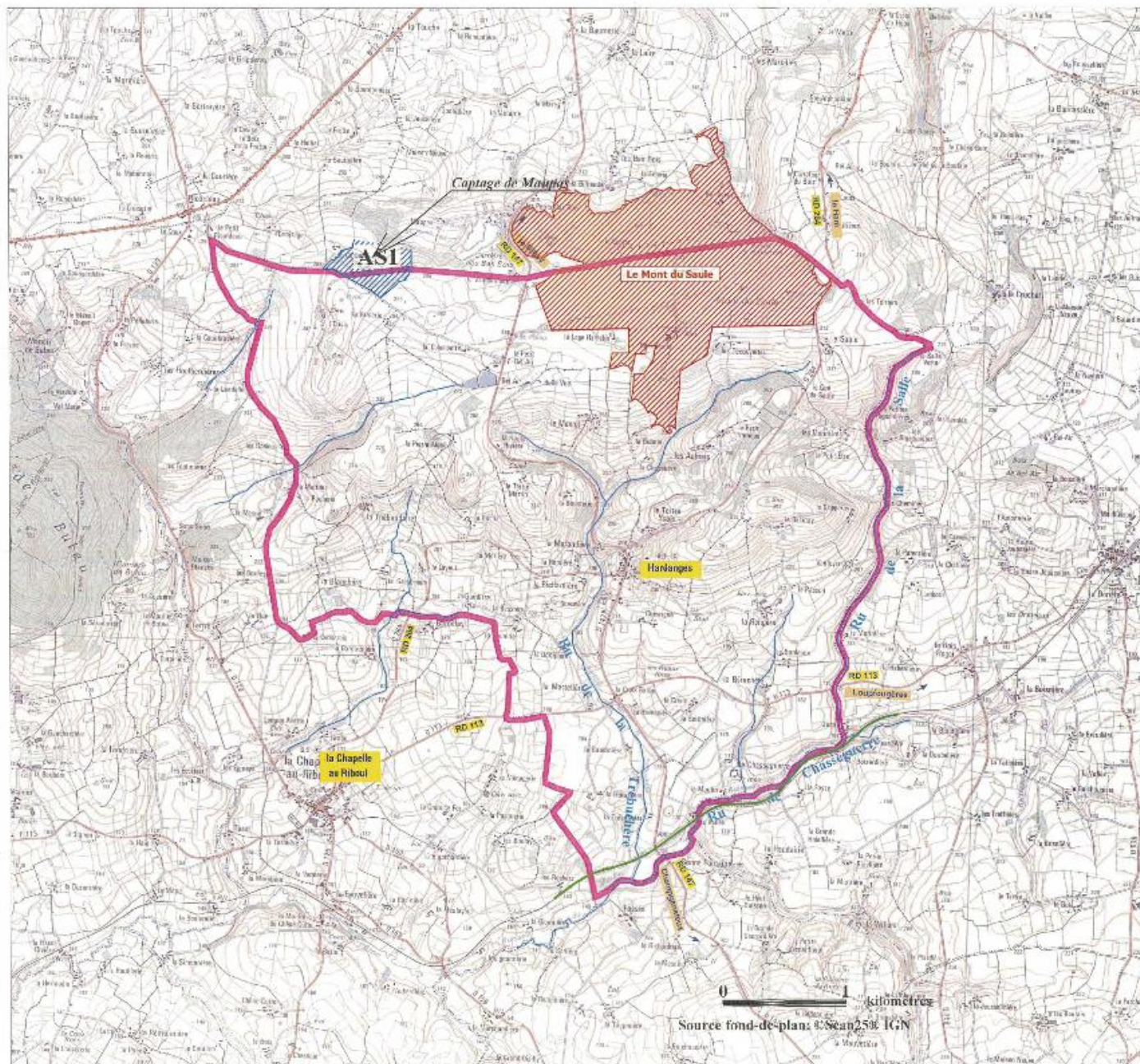
EL7 - Servitudes d'alignement

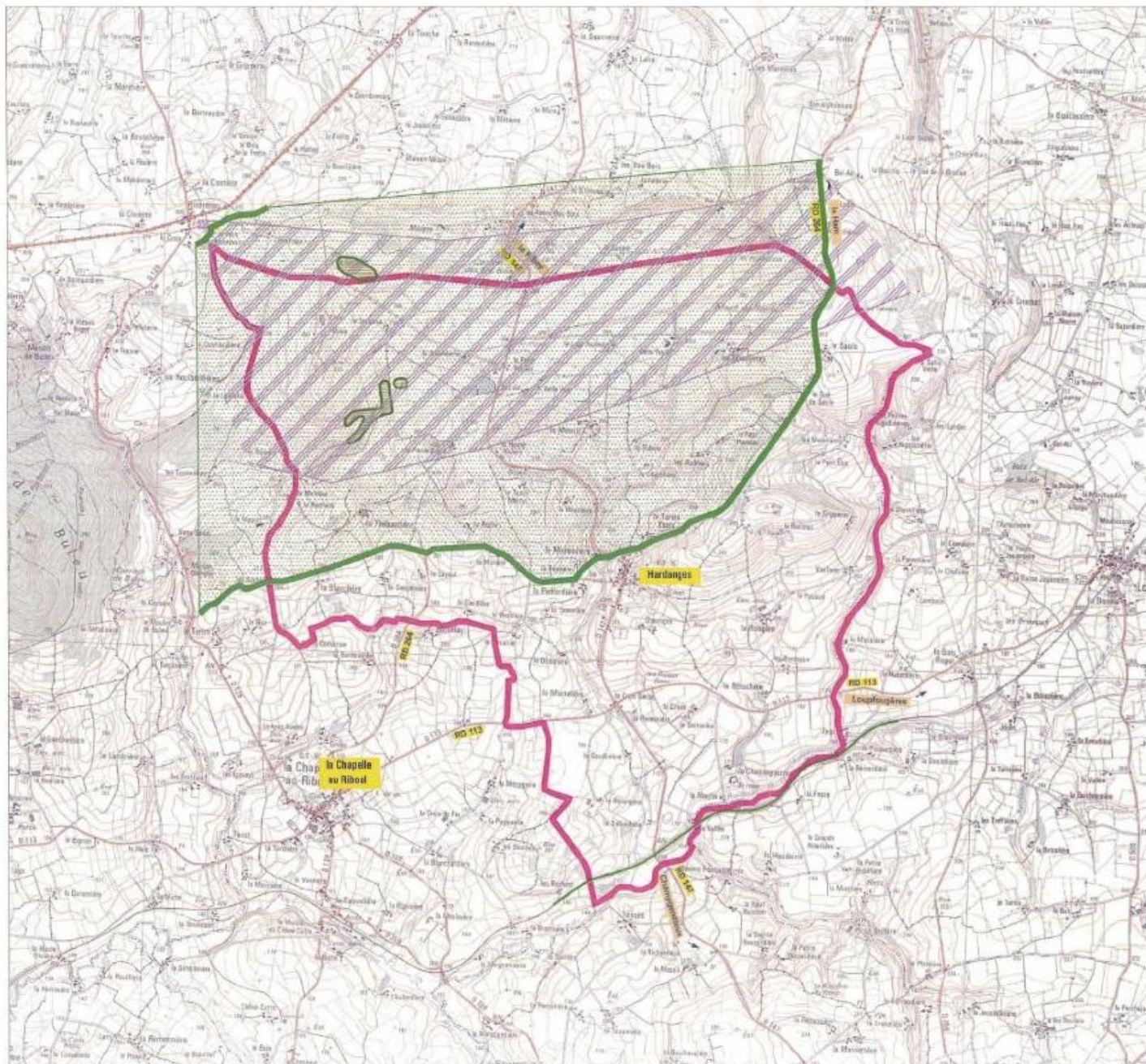
**Projet supra communal**

**Hardanges**



Reconversion du terrain militaire dit du "Mont du Saule"





# Communes de St Mars-sur-Colmont Ste-Marie-du-Bois Hardanges

## Cartes Communales

## Environnement

## Ecosystèmes

### Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

#### Hardanges

- Tourbières de la Verderie
  - Tourbière de Corbelet
- #### Saint Mars sur Colmont
- Vallée de la Colmont au vieux château



#### Hardanges

- les Buttes d'Hardanges

## Energies renouvelables



Zone de développement éolien (ZDE)  
du "synclinal de Pall"

## Sites naturels

### St Mars sur Colmont



Vallée de la Colmont

## Boisements financés

### St Mars sur Colmont



Parcelle ZE 17p

# Communes de Hardanges St Mars-sur-Colmont Ste-Marie-du-Bois

## Cartes Communales

### Patrimoine

#### Edifices Hardanges

- 1 Eglise paroissiale St-Pierre (12<sup>e</sup> 19<sup>e</sup> siècle)
- 2 Presbytère et son porche
- 3 Lavoir
- 4 Chapelle à l'est du bourg
- 5 Four à chanvre de la Rongère
- 6 Le domaine de Chasseguerre (tour d'escalier du 15<sup>e</sup>, portail du 16<sup>e</sup>, communs du 18<sup>e</sup> siècle)


#### Edifices Saint-Mars-sur-Colmont

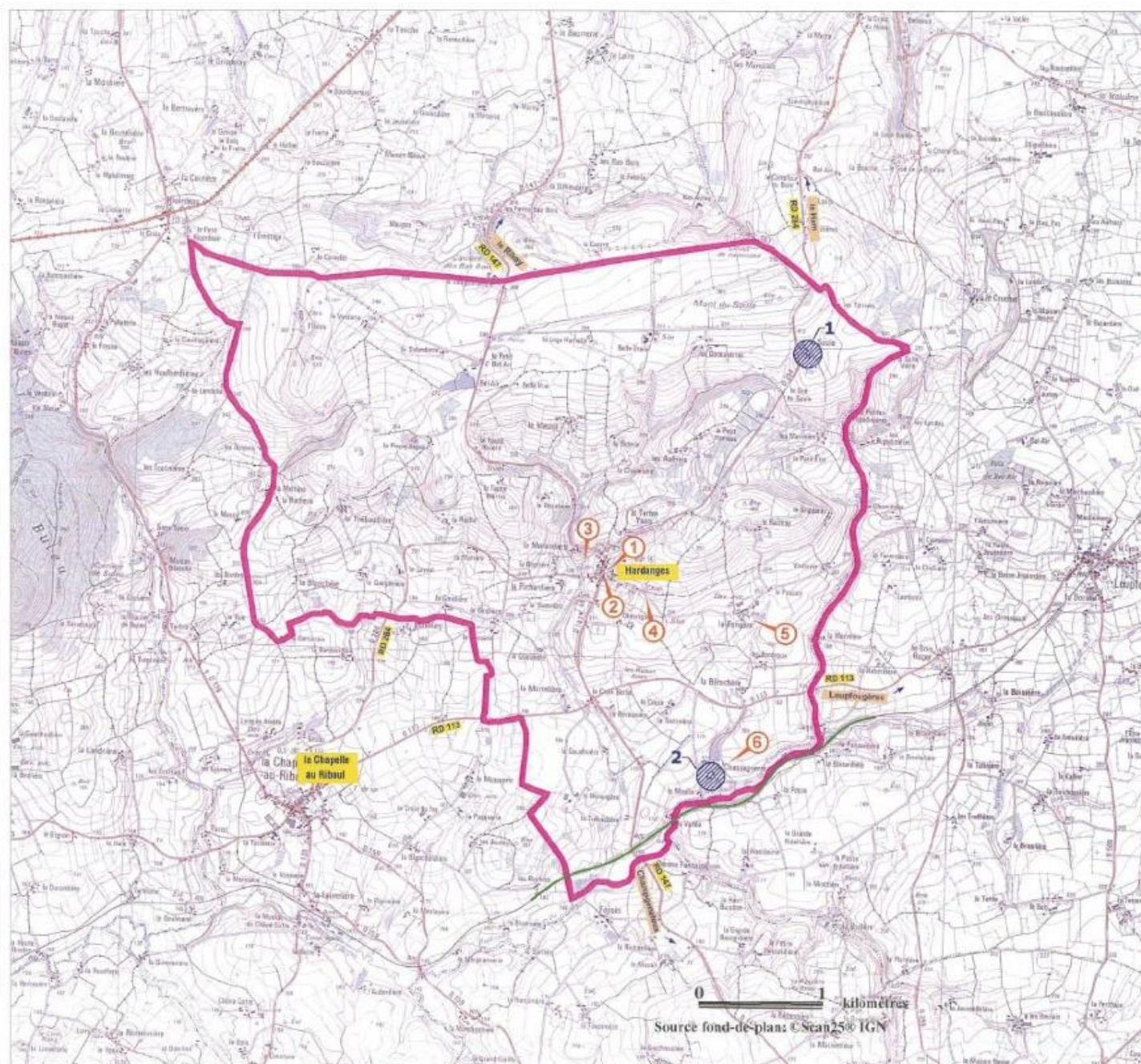
- 1 Eglise St-Médard (19<sup>e</sup> siècle)
- 2 Maison de la Gaste (15<sup>e</sup> 19<sup>e</sup> siècle) [ouvertures à accolades]
- 3 Maison (14<sup>e</sup> 15<sup>e</sup> siècle) lieu dit la Coquelière
- 4 Ruines au lieu dit le Vieux-Château (12<sup>e</sup> siècle)
- 5 Site de la Goupillouse au bord de la Colmont

#### Edifices Saint-Marie-du-Bois

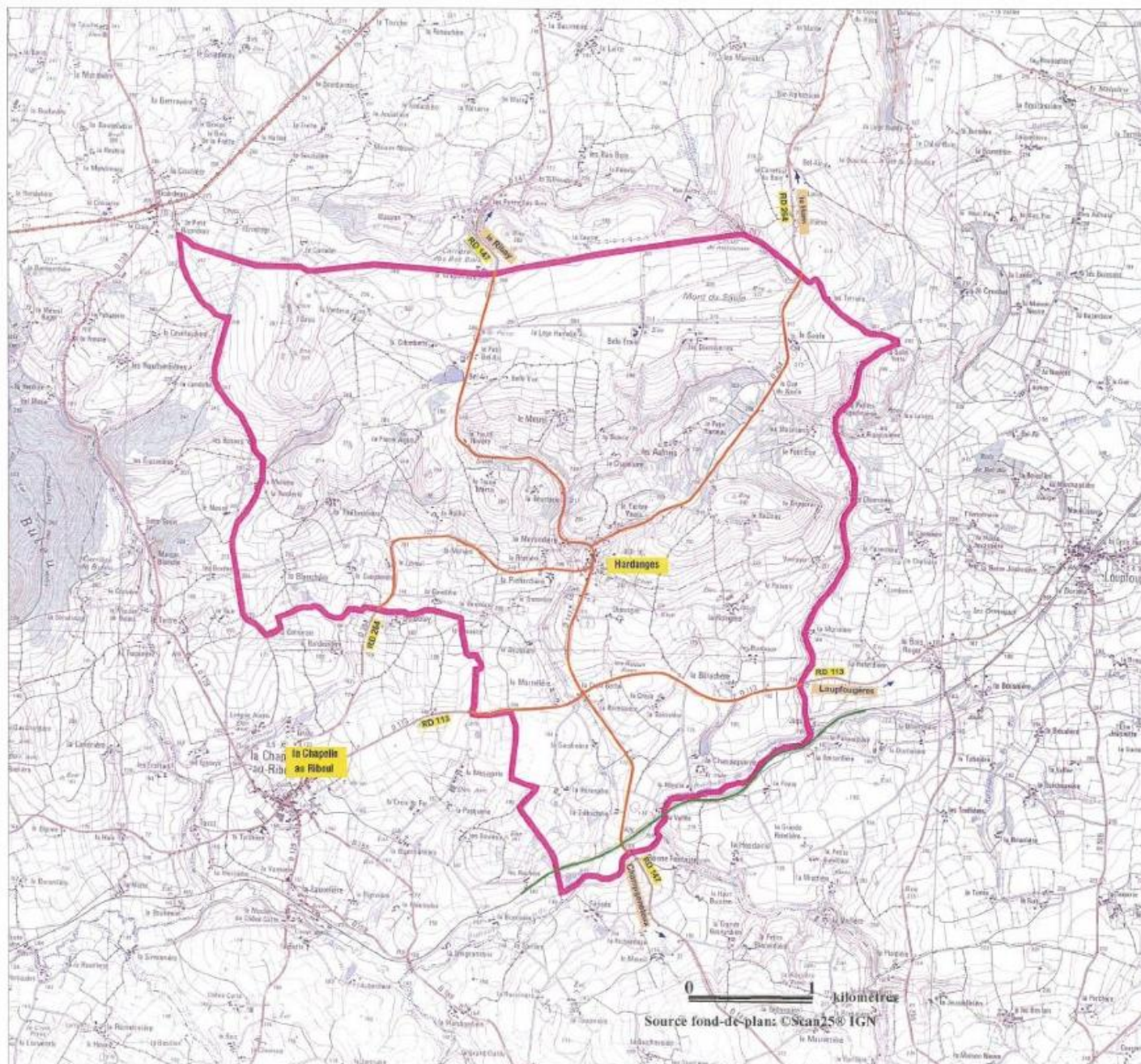
- 1 Eglise de l'Assomption (19<sup>e</sup> siècle)
- 2 Croix dans le cimetière (18<sup>e</sup> siècle)
- 3 Ancien lavoir
- 4 Croix Montsallier au nord du bourg
- 5 Oratoire au lieu dit le Chêne-Rond
- 6 Château, parc et chapelle de la Guette (19<sup>e</sup> siècle)
- 7 Château, parc et lavoir de la Drouardière (19<sup>e</sup> siècle)

#### Zonage archéologique

-  Zones de sensibilité archéologique
- N°



Source fond-de-plan: © Sean25 © IGN



**Communes de  
St Mars-sur-Colmont  
Ste-Marie-du-Bois  
Hardanges**

**Cartes Communales**

**Principaux axes routiers**

**Transports - Déplacements**

**Hardanges**

RD 113 Axe "la Chapelle au Riboul - Loupfougères"

RD 147 Axe "le Ribay - Champagnéteux"

RD 264 Axe "la Chapelle au Riboul - le Ham"

**St Mars sur Colmont**

RD 33 Axe "Gorron - Ambrières les Vallées"

RD 132 Axe "le Pas - Oisseau"

RD 248 Axe "Châtillon sur Colmont - Ambrièresles Vallées"

RD 503 Axe "Brécé - St Mars sur Colmont"

**Ste Marie du Bois**

RD 214 Axe "le Housseau-Brétignolles - RD 34"

RD 216 Axe "Lassay les Châteaux - RD 243"

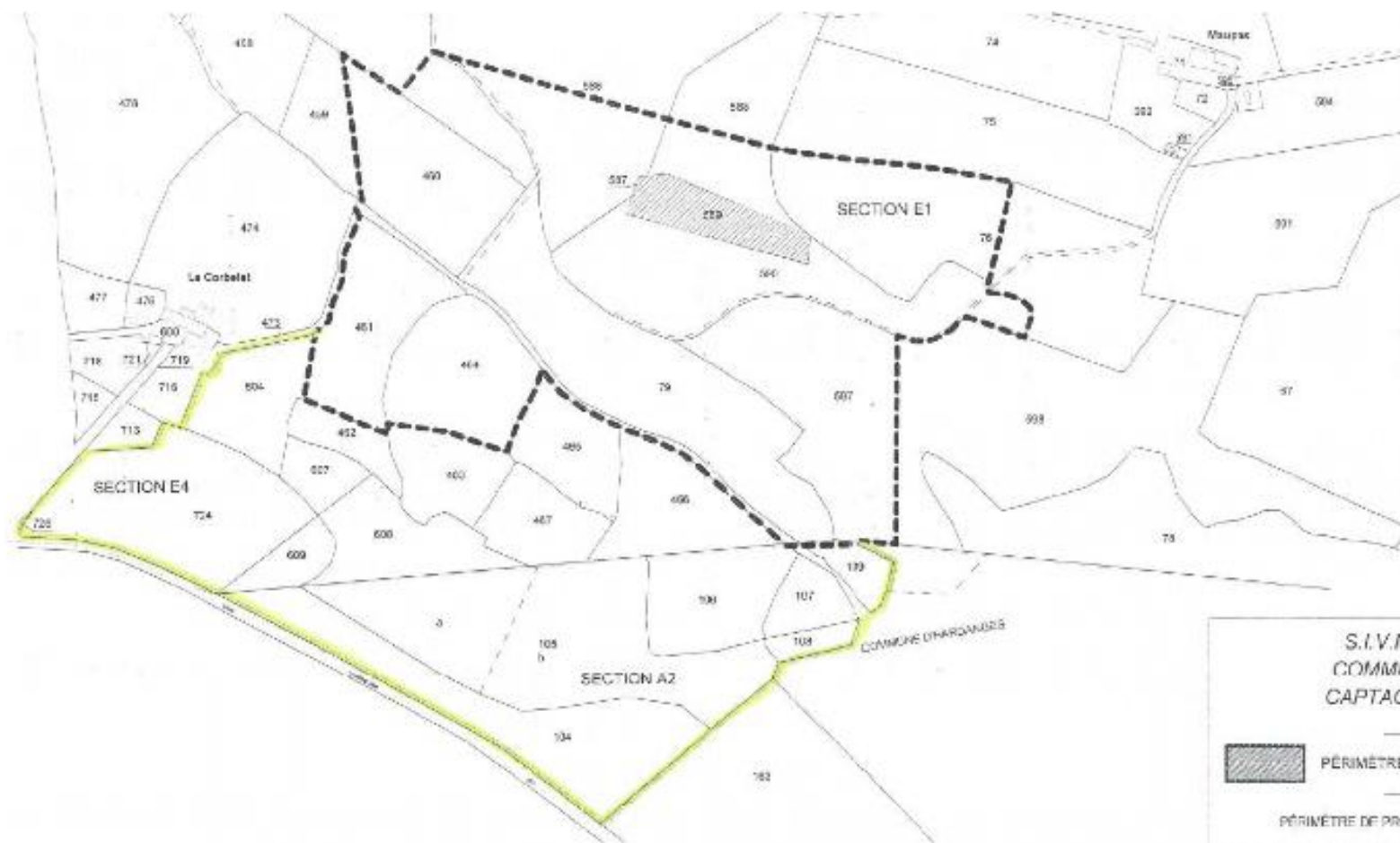
RD 261 Axe "Lassay les Châteaux - Thuboeul"

**Voies vertes**

Ancienne voie ferrée (Mayenne - Juvigny les Chapelles)  
utilisée en chemin de randonnée  
(Pédestre - Equestre - Cycliste)

Source fond-de-plan: ©Scan25® IGN





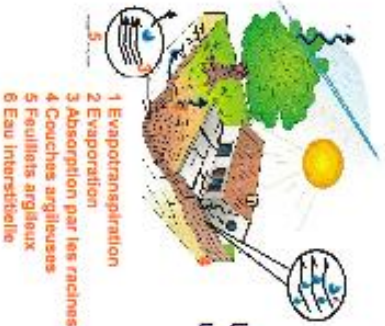
**S.I.V.M. DU HORPS  
COMMUNE DU RIBAY  
CAPTAGE DU MAUPAS**

 PÉRIMÈTRE DE PROTECTION IMMÉDIATE  
 PÉRIMÈTRE DE PROTECTION RAPPROCHÉE  
 ZONE SENSIBLE  
 ZONE COMPLÉMENTAIRE

Créé en 1984 en loi Mouton  
 Direction de l'aménagement et de la politique  
 de l'eau de la Région Rhône-Alpes  
 Service départemental de l'eau et de la voirie  
 Octobre 2004

Fiche n° 1/100

# Le retrait-gonflement des sols argileux dans le département de la MAYENNE



## Un phénomène naturel bien connu des géotechniciens

Un sol argileux change de volume selon son degré d'humidité comme le fait une éponge : il gonfle avec l'humidité et se rétracte avec la sécheresse.

En période de sécheresse, ces variations de volume se manifestent par des fentes de retrait, mais surtout induisent des tassements du sol plus ou moins importants suivant la configuration et l'ampleur du phénomène. Ces tassements sont souvent hétérogènes à l'échelle des constructions, du fait des variations géologiques et de la présence du bâti.

## Impact sur les constructions : des désordres importants et coûteux

Ils touchent principalement les constructions légères (habitations individuelles) de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Quelques chiffres clés :

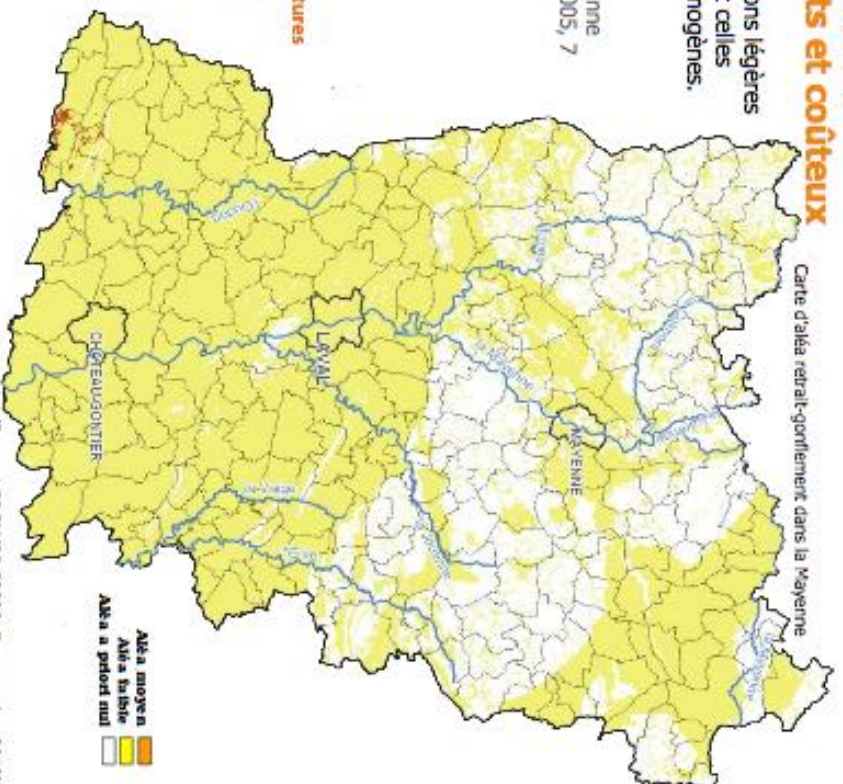
- 24 sinistres localisés dans la Mayenne (dont 2 survenus en 2004, 5 en 2005, 7 en 2006, 1 en 2007)
- Aléa moyen : 6 km<sup>2</sup>
- soit 0,1 % du département
- Aléa faible : 3 531 km<sup>2</sup>
- soit 67,7 % du département
- Aléa a priori nul : 1678 km<sup>2</sup>
- soit 32,2 % du département



• Fissuration des structures et fenêtres



- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture de canalisations enterrées
- Décollement des bâtiments annexes



## Identification des zones sensibles carte départementale de l'aléa retrait-gonflement

La réalisation de cette carte départementale s'appuie sur l'analyse des cartes géologiques, des essais et des analyses des sols (susceptibilité) ainsi que sur l'examen des sinistres.

Son échelle de validité est le 1/50 000 :



pour une identification du sol à l'échelle de la parcelle, une étude de sol s'impose.

De plus, dans les zones identifiées comme non argileuses (aléa nul), il n'est pas exclu de rencontrer localement des lentilles argileuses non cartographiées susceptibles de provoquer des sinistres.

# Comment construire sur sols argileux ?

## Nature du sol et mesures constructives à mettre en œuvre

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

Pour un projet de maison individuelle, il est recommandé :

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

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

## Adapter les fondations, rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

*Veillez au respect des règles des Documents Techniques Unifiés D.T.U.)*

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

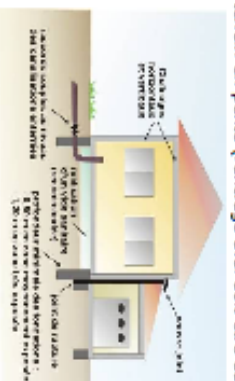


Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont)

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

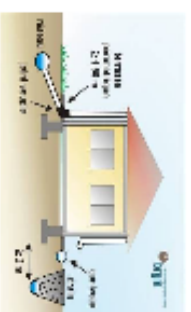
Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux pour les murs porteurs

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



## Éviter les variations localisées d'humidité et éloigner les arbres

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



Éviter les pompages à usage domestique

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

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



Éviter de planter des arbres avides d'eau à proximité de l'habitation ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines  
Procéder à un élagage régulier des plantations existantes

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

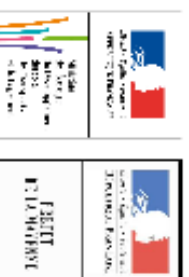
### Pour en savoir plus :

- Retrouver les cartes d'aléa et des prédictions sur les recommandations techniques sur le site dédié du BRGM : [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)
- Télécharger le guide « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel ? » sur le site du ministère en charge de l'écologie : [www.zcrn.net](http://www.zcrn.net)
- Demander conseil à votre architecte ou maître d'œuvre ou renseignez-vous auprès de votre maître, DDT, Préfecture ou du BRGM
- Trouvez les coordonnées d'un bureau d'étude géotechnique auprès de l'USG ([www.us-g.org](http://www.us-g.org)), de Syntec-Ingénierie ([www.syntec-ingenierie.fr](http://www.syntec-ingenierie.fr)), ...

Direction Départementale des Territoires de la Mayenne  
rue Marc Donati, BP 23009  
53063 LAVAL Cedex 9  
[www.applications.mayenne.developpement-  
durable.gouv.fr](http://www.applications.mayenne.developpement-<br/>durable.gouv.fr)

Préfecture de la Mayenne  
46, rue Mazagran, BP 1507  
53015 LAVAL Cedex  
[www.mayenne.gouv.fr](http://www.mayenne.gouv.fr)

BRGM - Service Géologique Régional Pays de la Loire  
1, rue des Saumonières, BP 92342  
44323 NANTES Cedex 3  
[www.brgm.fr](http://www.brgm.fr)



**Autres liens utiles :**  
Portail de la prévention des risques majeurs du Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer  
[www.ecologie.gouv.fr](http://www.ecologie.gouv.fr) - [www.prra.net](http://www.prra.net)  
Agence Qualité Construction  
[www.qualification-construction.com](http://www.qualification-construction.com)  
Caisse Centrale de Réassurance  
[www.ccr.fr](http://www.ccr.fr)



